

STARTNOTITIE

GEBIEDSONTWIKKELING
KOP WESTERZEEDIJK

OKTOBER 2026

GEMEENTE HARLINGEN

Inhoudsopgave

1. Inleiding……3

1.1 Aanleiding

1.2 Samenvatting voor de gemeenteraad

1.3 Vier doelstellingen van deze startnotitie

1.4 Van startnotitie naar planvorming en uitvoering

2. Opgave en context……7

2.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

2.2 Opgave: De potentie van de plek waarmaken

2.3 Kop Westerzeedijk 2026

2.4 Relatie met bestaande plannen en programma's

2.5 Raakvlakken met andere keuzes

2.6 Deelgebieden van het plangebied

3. Doel en ambitie van de ontwikkeling……13

3.1 Hoofddoel: verbeteren ruimtelijke kwaliteit en samenhang

3.2 Maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde

3.3 Ambities die we meegeven in de planvorming

4. Randvoorwaarden en uitgangspunten……15

4.1 Juridische en planologische randvoorwaarden

4.2 Beleidsmatige randvoorwaarden

4.3 Grondposities en eigendom

4.4 Financiële randvoorwaarden

4.5 Risico's en aandachtspunten

5. Afbakening van de opgave……18

5.1 Programmatische scope

5.2 Ruimtelijke scope

5.3 Thematische scope

5.4 Raakvlakken

6. Onderzoeksvragen en uit te werken thema's voor het ambitiedocument……20

6.1 Identiteit en positionering

6.2 Ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw

6.3 Programma: wonen, werken, voorzieningen

6.4 Bereikbaarheid, verkeer en parkeren

6.5 Landschap, openbare ruimte, water en klimaat

6.6 Duurzaamheid en energie

6.7 Economische haalbaarheid

6.8 Fasering en ontwikkelstrategie

7. Procesaanpak ambitiedocument……23

7.1 Aanpak en werkwijze ambitiedocument

7.2 Participatie en stakeholderbetrokkenheid

7.3 Besluitvormingsmomenten, bestuurlijke betrokkenheid

7.4 Planning

8. Resultaat van fase ambitiedocument……26

8.1 Op te leveren producten

8.2 Beoogde vervolgstap

9. Organisatie en governance……27

9.1 Opdrachtgeverschap

9.2 Projectorganisatie

9.3 Rollen en verantwoordelijkheden

9.4 Samenwerking met betrokken partijen

9.5 Financiën

Bijlagen/bronnenlijst……29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding: Mooiste plek van Fryslân

De Kop Westerzeedijk is een van de meest betekenisvolle locaties van Harlingen waar gebiedsontwikkeling mogelijk is - grenzend aan de historische binnenstad, Unesco Werelderfgoed de Waddenzee, de Willemshaven en via een zone met recreatieve functies verbonden met het weidse achterland. Een unieke plek in Harlingen en misschien wel de mooiste ontwikkellocatie van Fryslân.

In 2018 (open planproces) en 2019 (schetsontwerp en ontwikkelstrategie) is gewerkt aan plannen voor de herontwikkeling van het Westerzeedijk gebied, waarvan een deel is uitgevoerd: het Balklandpark, de uitbreiding van de camping, voorbereiding voor de komst van een recreatiepark en het herinrichten van een deel van de openbare ruimte, inclusief de dijkopgangen. Ook is recent besloten het voormalige terrein van de Aldi tijdelijk in te richten als parkeerterrein.

De gemeente kijkt met hernieuwde urgentie en grote ambitie naar het gebied. De aanwijzing van Harlingen als regiostad in de concept-Provinciale Omgevingsvisie Fryslân (POVI), de mogelijkheden die het Integraal Ruimtelijk Ontwikkelperspectief (IRO) Kustzone laten zien, de brede bestuurlijke wens tot een schaalsprong van de stad: allemaal factoren die samen maken dat de tijd rijp is om door te pakken met plannen voor het gebied, zoals ook opgenomen in het bestuursakkoord 2026 – 2030: Ambities aan zee – Iedereen doet mee.

Dit zorgt ook voor een andere blik op de Kop Westerzeedijk. In het concept Toekomstbeeld 2050 wordt het gebied opgenomen als een kansrijke locatie voor stedelijke ontwikkeling binnen het Havenfront, met een sterke relatie tot de binnenstad. De plek is geschikt voor stedelijke functies, zoals maatschappelijke voorzieningen, recreatieve en toeristische functies en parkeren. De aanwijzing als regiostad en de gewenste schaalsprong zorgen ervoor dat op de Kop Westerzeedijk ook belangrijk wordt als locatie voor de woningbouwopgave van de stad.

Ook ruimtelijk is de blik verruimd: Bouwen aan of tegen de dijk, het integreren van parkeeroplossingen in de hoogteverschillen, aanpassen van de verkeersstructuur en een sterkere relatie met de binnenstad worden als ideeën omarmd, maar vereisen nauwkeurige ontwerpoplossingen. De verplaatsing van sportvoorzieningen naar een andere locatie in Harlingen levert meer ruimte op voor de ontwikkeling.

Daarnaast is in de omgeving van het plangebied volop dynamiek. De toekomst van de Willemshaven, het waddenstrand en het mogelijk verleggen van de Zuiderpier bieden koppelkansen voor de Kop Westerzeedijk.

Een hogere ambitie voor Harlingen, de mogelijkheid om een gemengd stedelijk gebied met woningbouw te maken, meer ruimte om te ontwikkelen en koppelkansen met de ontwikkelingen in de omgeving: tijd om plannen te maken die deze kansen vertalen naar een aantrekkelijk stadsdeel als onderdeel van het nieuwe Havenfront en sterk verbonden met de binnenstad van Harlingen.

Deze startnotitie vormt het startmoment voor deze planvorming. Alle relevante informatie, kaders, randvoorwaarden en ambities worden in deze notitie bij elkaar gebracht en vertaald naar een aanpak voor de planvorming.

1.2 Samenvatting voor de Gemeenteraad

Waarom doen we dit?

We willen van de Kop Westerzeedijk een aantrekkelijk stadsdeel maken dat onderdeel is van het nieuwe Havenfront en sterk verbonden is met de binnenstad. De ontwikkeling van de Kop Westerzeedijk is complex door de ligging aan de primaire waterkering. De beperkte fysieke ruimte maken dat ruimtelijke keuzes niet los van elkaar kunnen worden gemaakt. Tegelijkertijd komen in het gebied ambities op het gebied van wonen, recreatie, economie, mobiliteit en verblijfskwaliteit samen. Juist deze samenhang vraagt om een integrale afweging van verschillende ontwikkelrichtingen in een ambitiedocument.

Daarmee kunnen we het gesprek met elkaar en met bewoners voeren over welke ambities we voor de Kop Westerzeedijk willen waarmaken, welke functies daarbij horen en hoe dat eruit zou kunnen zien. De startnotitie vormt het bestuurlijke en inhoudelijke kader voor de gebiedsontwikkeling. Hierin zijn de aanleiding, doelstellingen, uitgangspunten, projectorganisatie en planning voor de initiatief- en definitiefase vastgelegd.

Wat vragen we van de raad?

We vragen een akkoord op de scope van het ambitiedocument. Deze startnotitie benoemt alle relevante kaders, raakvlakken en ambities voor het gebied en formuleert onderzoeksvragen voor het ambitiedocument.

We vragen akkoord op de aanpak van het ambitiedocument en daarmee ook op het betrekken van externe stakeholders (o.a. Wetterskip Fryslân, ProRail, Provincie, De Bouwvereniging) en het opstarten van een participatieproces met inwoners als onderdeel van de totstandkoming van het ambitiedocument. We vragen budget voor het inhuren van de capaciteit die nodig is om het ambitiedocument op te stellen en de benodigde onderzoeken uit te voeren.

Wat gaan we doen?

Van begin 2027 tot eind 2027 stellen we het ambitiedocument op. We gaan aan de slag met verschillende toekomstscenario's voor de Kop Westerzeedijk en huren expertise (gebiedsontwikkelaars, stedenbouwkundigen, technisch onderzoek) in om daarbij te ondersteunen. In verschillende workshops gaan we aan de slag om de ideeën concreet te maken.

We maken nog geen plan, maar bepalen door ontwerpend onderzoek samen wat onze ambities als gemeente zijn en wat er mogelijk is in de samenwerking met onze partners (o.a. Wetterskip i.v.m. de dijk en Prorail i.v.m. de spoorwegovergang).

Hoe betrekken we de raad en belanghebbenden?

Tijdens het proces zullen we de raad op verschillende momenten betrekken en gaan we met de inwoners van de stad in gesprek. Eind 2027/begin 2028 wordt het ambitiedocument ter vaststelling aan de raad aangeboden.

1.3 Vier doelstellingen van deze startnotitie

1. Het inventariseren van de geldende beleidskaders, de ruimtelijke randvoorwaarden en de huidige stand van zaken in het plangebied;
2. Het uitleggen van de veranderde en verhoogde ambities ten opzichte van het schetsontwerp uit 2019;
3. Het benoemen van de centrale dilemma's en onderzoeksvragen die in het ambitiedocument uitgewerkt moeten worden;
4. Het vastleggen van de procesaanpak, de rolverdeling en de planning voor de fase van het ambitiedocument.

De startnotitie legt daarmee de basis voor de volgende fase in het planproces.

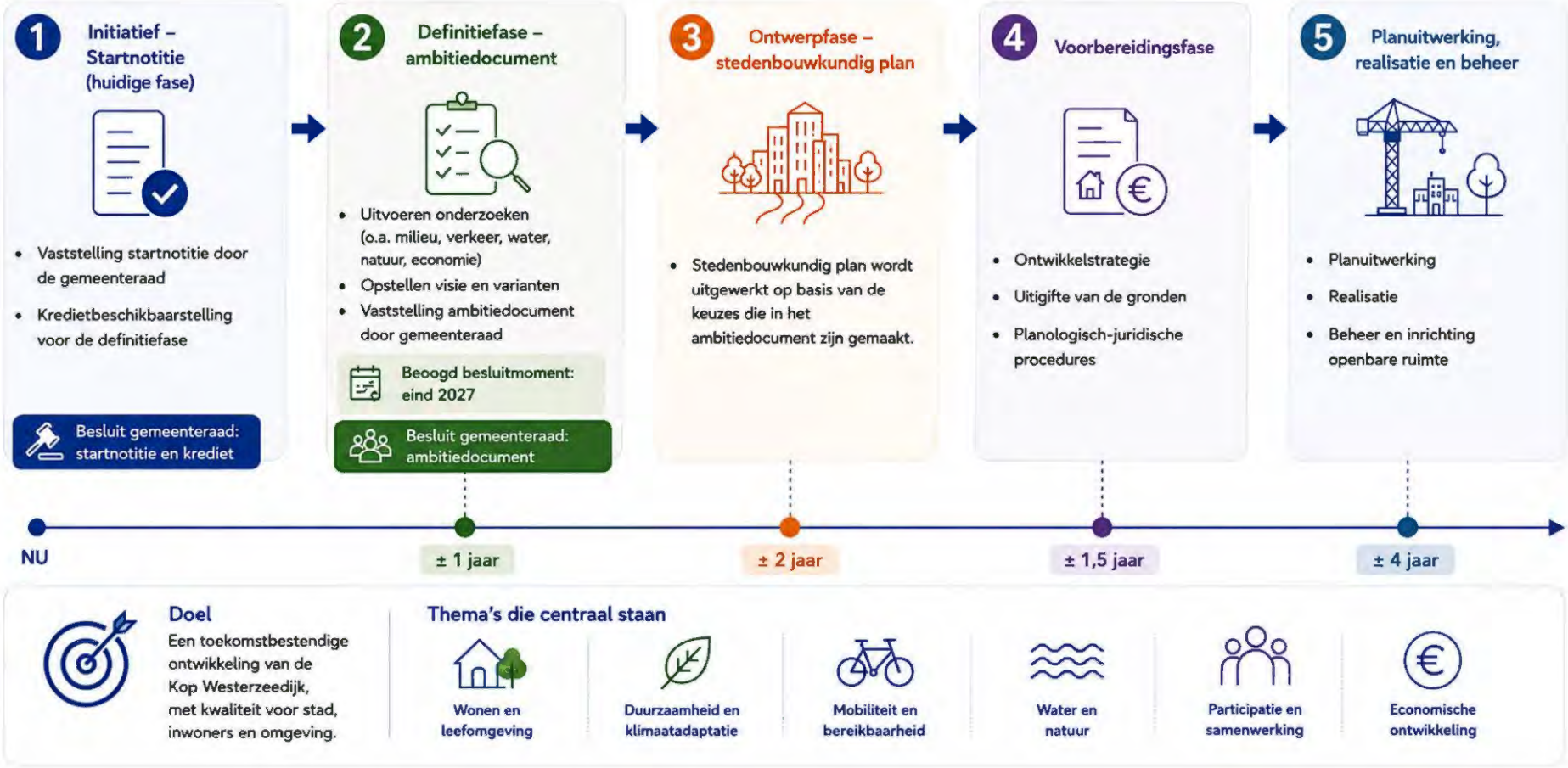
1.4 Van startnotitie (nu) naar planvorming en uitvoering (straks)

Deze startnotitie is onderdeel van de initiatieffase voor de Kop Westerzeedijk. Na deze fase volgt in een aantal stappen een proces dat moet leiden tot realisatie van plannen:

- **Initiatief - Startnotitie** (huidige fase): vaststelling startnotitie door de gemeenteraad, kredietbeschikbaarstelling voor de definitiefase.
- **Definitiefase - ambitiedocument**: uitvoeren onderzoeken, opstellen visie en varianten, vaststelling ambitiedocument door gemeenteraad. Beoogd besluitmoment: eind 2027.
- **Ontwerpfase – stedenbouwkundig plan**: stedenbouwkundig wordt uitgewerkt plan op basis van de keuzes die in het ambitiedocument zijn gemaakt.
- **Voorbereidingsfase**: ontwikkelstrategie, uitgifte van de gronden, planologisch-juridische procedures
- **Planuitwerking, realisatie en beheer**.

Proces gebiedsontwikkeling Kop Westerzeedijk

Van initiatief tot realisatie



2. Opgave en context

2.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

De Kop Westerzeedijk is gelegen aan de zuidkant van het centrum van Harlingen, op het snijvlak van historische binnenstad, de Waddenzee en het recreatielandschap dat de verbinding vormt met het open weidelandschap.



Afbeelding: Het plangebied binnen Harlingen



Afbeelding: Het onderzoeksgebied met deelgebieden

Het onderzoeksgebied wordt begrensd door de (kruin van de) Westerzeedijk, de Havenweg/Spoorstraat, de Bolswardervaart en het Koementerrein. Naast het onderzoeksgebied benoemen we een invloedsgebied: de overgang naar de binnenstad, de overgang naar de Willemshaven en het strand en de overgang naar het Koementerrein en de recreatiezone richting het zuiden. Het onderzoeksgebied is sterk verbonden met het invloedsgebied. Het proces van planvorming waar deze startnotitie de aftrap van is omvat uiteindelijk keuzes voor het onderzoeksgebied en bewaakt de samenhang met het invloedsgebied.

2.2 Opgave: De potentie van de plek waarmaken

De Kop Westerzeedijk is een belangrijk schakelpunt in Harlingen en de zuidelijke entree van de stad. De potentie van de plek is groot en de huidige inrichting doet daar geen recht aan.

De centrale opgave voor de ontwikkeling is daarmee het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er is geen programmatische doelstelling of opgave (bijvoorbeeld een woningaantal, of specifiek programma waar vraag naar is) voor het gebied geformuleerd. Wel zijn in het verleden mogelijke functies benoemd zoals: maatschappelijke voorzieningen, recreatieve en toeristische functies en parkeren. Daarbij komt dat de plek in beeld is gekomen als locatie om invulling te geven aan de woningbouwopgave van de stad.

Het doel van de ontwikkeling van de Kop Westerzeedijk wordt vooral ontleend aan het gebruiken van de potentie van de plek en daarmee het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en samenhang. Vanuit die potentie wordt onderzocht wat nodig en mogelijk is aan het toevoegen van gebouwen en programma om uiteindelijk een gebied te maken dat past bij deze belangrijke plek in Harlingen.

2.3 Kop Westerzeedijk in 2026: Een onsamenhangend welkom in Harlingen

In het gebied liggen nu verschillende functies zonder dat ze een samenhangend geheel vormen:

- Vlek 1 (voormalige Aldi) ligt braak en wordt ingericht als tijdelijk parkeerterrein;
- Vlek 2 is in gebruik als gemeentewerf tot de nieuwe gemeentewerf in gebruik wordt genomen;
- Vlek 3a is een openbaar en gratis parkeerterrein;
- Vlek 3b betreft sportaccommodaties (Waddenhal en sportvelden);
- Vlek 3c is het recent ingerichte Balklandpark;
- Vlek 4A (Koementerrein) ligt braak, met aan de Westerzeedijk één bedrijfskavel met daarbij twee woonadressen;
- Vlek 5 ligt braak en is bestemd voor een recreatieve verblijfsfunctie.
- Er ligt een aantal woonschepen in de zijtak van de Bolswardervaart, aan de zuidzijde van het Balklandpark, en in de Zuidergracht aan de noordzijde van het park;
- De Westerzeedijk zelf is een groene primaire waterkering met dijktrappen die recent vernieuwd zijn. Vanaf de top van de dijk beleef je weids uitzicht over het Wad en over de haven, met de Zuiderpier en de Willemshaven als populaire plekken om te wandelen en voor recreatie.



Het voormalige terrein van de Aldi (Vlek 1)

De omgeving heeft de afgelopen jaren al kwaliteitsimpulsen gekregen:

- Het Balklandpark is aangelegd;
- De dijkopgangen zijn verbeterd;
- De Willemshaven is in transformatie naar een recreatief-maritiem cluster met Brouwdok, horeca, bedrijfsruimten en de in ontwikkeling zijnde Expeditie Harlingen;
- Uitbreiding van de camping.

De Kop Westerzeedijk vormt in potentie de schakel tussen de kwaliteiten in de omgeving — maar die schakelfunctie is ruimtelijk nog niet zichtbaar of beleefbaar.

De locatie ligt op korte loopafstand van de binnenstad van Harlingen, Station Harlingen en grenst aan de Willemshaven en het Waddenzeestrand met paviljoen.



Het Balklandpark (afbeelding: Strootman landschapsarchitecten)

2.4 Relatie met bestaande plannen en programma's

- **Omgevingsvisie Harlingen en Concept Toekomstbeeld**: De gemeente werkt aan een nieuwe omgevingsvisie. Daarvoor wordt eerst gewerkt aan het Toekomstbeeld Harlingen 2050, wat een ambitieus beeld schetst voor de toekomst van de stad. Deze wordt naar verwachting eind 2026 vastgesteld door de gemeenteraad;

- **Concept-POVI Fryslân:** Harlingen is aangewezen als regiostad. De gemeente heeft een zienswijze ingediend (april 2026) met het verzoek de status en ambities van de regiostad sterker te verankeren;

- **IRO Kustzone (Programma Harlingen):** Deze **l**angetermijnverkenning (opgesteld met provincie en Wetterskip) over de kustzone van Harlingen laat verschillende mogelijke toekomstbeelden zien die belangrijk zijn voor de Kop Westerzeedijk. Onder andere ambities voor verlegging Zuiderpier, herstel Zuidergracht, groene verbinding Waddendijk–stadswallen. Het heeft geen bestuurlijk bindende status, maar biedt relevant perspectief;

- **Open Planproces Westerzeedijk (2018) Schetsontwerp en Ontwikkelstrategie (2019):** Vastgesteld door de gemeenteraad; primair gericht op recreatie en toerisme. Woningbouw was geen onderdeel van de opgave. Voor een deel uitgevoerd (Balklandpark, parkeerterrein, dijkopgangen). De ontwikkelvlekken aan de Kop zijn nog niet tot ontwikkeling gekomen. Deze stukken vormen het geldende kader voor de Kop Westerzeedijk, maar in deze startnotitie wordt een bredere onderzoeksvraag gedefinieerd. Plannen worden niet binnen de kaders van het schetsontwerp uitgewerkt, maar er worden nadrukkelijk bredere ambities meegegeven (ruimtelijk en programmatisch);

- **Visie Centrum Harlingen**: De verblijfskwaliteit van de binnenstad van Harlingen wordt verder versterkt. Als onderdeel daarvan worden straten in het centrum steeds meer autoluw ingericht. Dit betekent minder parkeren op straat, wat een parkeeropgave verplaatst naar gebieden buiten het centrum, waaronder de Kop Westerzeedijk;

- **Mobiliteitsvisie Harlingen**: De mobiliteitsvisie van Harlingen zet in op een leefbare, bereikbare, verkeersveilige en duurzame gemeente, met meer ruimte voor fietsers, voetgangers en verblijfskwaliteit. Het autoverkeer in het centrum moet worden verminderd, terwijl fietsgebruik, openbaar vervoer en duurzame mobiliteit worden gestimuleerd.

2.5 Raakvlakken met keuzes die we niet maken in deze planvorming

Binnen het onderzoeksgebied zijn de volgende raakvlakken van direct belang voor de invulling van de Kop Westerzeedijk:

- **Keuze voor verplaatsing sportvoorzieningen en clustering** naar een andere locatie in Harlingen (besluit gemeenteraad in huidige bestuursperiode).

Binnen het invloedgebied zijn de volgende raakvlakken van belang:

- **De realisatie van een recreatieplas** en andere recreatievoorzieningen ten zuiden van het onderzoeksgebied (opgenomen in bestuursakkoord);

- **Een eventuele verlegging van de Zuiderpier** is als kans opgenomen in het Integraal Ruimtelijk Ontwikkelperspectief (IRO) en wordt verder verkend binnen Programma Harlingen. De uitkomst van deze verkenning is bepalend voor de toekomstige relatie tussen de Kop Westerzeedijk en de Waddenzee en heeft daarmee invloed op de gebiedsontwikkeling van de Kop Westerzeedijk, waaronder de inrichting van het zuidelijke havengebied.

- **Over het recreatiegebied (vlek 5)** is in het bestuursakkoord opgenomen dat er een aanbesteding zal worden uitgezet in de markt, wat een mogelijke heroverweging van een eerder besluit over deze locatie vraagt. Dit valt buiten de scope van deze startnotitie.



2.6 Deelgebieden van het plangebied

Het onderzoeks- en invloedsgebied omvat een totale oppervlakte van circa 16 hectare, verdeeld over de volgende deelgebieden (zie gebiedsindeling hiernaast):

Vlek 1 en 2 (ca. 2,4 ha): de noordelijke kop grenzend aan de binnenstad, omvattend het voormalig Aldi-terrein en de gemeentewerflocatie;
Deze locaties zijn in de eerder ontwikkelvisie aangeduid als ontwikkellocatie en zijn volledig beschikbaar voor een andere invulling zodra de nieuwe gemeentewerf in gebruik is genomen. Het Aldi-terrein (vlek 1) wordt op korte termijn tijdelijk ingericht als parkeerterrein.

Randgebied rondom ontwikkelvlek 1 en 2 (ca. 0,8 ha): inclusief de Westerzeedijk, de landzijde van de dijk en de parkeerplaatsen aan de dijk bij de spoorwegovergang
Dit gebied biedt kansen om de ontwikkelingen van Vlek 1 en 2 te verbinden aan de dijk. Voor deze vlek moet onderzocht worden op welke manier aan of op de dijk gebouwd kan worden, danwel het hoogteverschil gebruikt kan worden om de parkeeropgave op te lossen of op andere manier in te zetten voor verbindingen. Indien er binnen het onderzoeksgebied mogelijkheden zijn om de dijk te betrekken in de ontwikkeling, wordt ook gekeken wat dit kan betekenen voor de dijk in het invloedsgebied.

Vlek 3A: Parkeerterrein Waddenhal (ca. 0,8 ha): het huidige openbare parkeerterrein aan de Westerzeedijk bij de Waddenhal;
Dit gebied wordt gebruikt als parkeerlocatie voor de sportvoorzieningen, bezoekers van de binnenstad en de Willemshaven en (strand)recreanten. Dit gebied kan meegenomen worden in de ontwikkeling als de parkeerbehoefte anders wordt opgelost als onderdeel van de gebiedsopgave.



Randgebied langs parkeerveld (ca. 0,6 ha): Het gebied tussen het parkeerveld en de kruin van de dijk (bij De Stenen man);
Voor deze vlek moet onderzocht worden op welke manier aan of op de dijk gebouwd kan worden, danwel het hoogteverschil gebruikt kan worden om de parkeeropgave op te lossen of op andere manier in te zetten voor verbindingen.

Vlek 3B: Sporthal en sportvelden (ca. 2,5 ha): de locatie van de bestaande sporthal en hockeyvelden, waarvan de verplaatsing actief onderzocht wordt;
Dit gebied kan bij de ontwikkeling getrokken worden als wordt besloten om de sportvoorzieningen te clusteren op een andere plek in Harlingen.

Vlek 3C: Het Balklandpark (ca. 4 ha.);
Dit gebied is recent ingericht als park en zorgt voor een goede landschappelijke aansluiting van de nieuwe ontwikkelingen op de omgeving. Het Balklandpark blijft als park en groenzone in gebruik, en zal onderdeel vormen van het te ontwikkelen gebied.

Vlek 4A: Het Koementerrein (ca. 2,5 ha.).
In dit gebied is in het bestuursakkoord afgesproken dat er een recreatieplas wordt gerealiseerd. Dit is een uitgangspunt voor deze startnotitie. Voor de ontwikkeling van dit gebied wordt een separaat proces gevolgd. Deze ontwikkeling is minder complex en volgt een ander tijdspad.

Vlek 5: Locatie beoogde recreatiepark (ca. 3 ha.): het gebied ten zuidwesten van het Koementerrein.
Dit gebied is bestemd voor een recreatiepark. In het bestuursakkoord is opgenomen dat de aanbesteding voor het recreatiegebied (vlek 5) uiterlijk in de zomer van 2027 wordt uitgezet in de markt en dat dit een mogelijke heroverweging van het raadsbesluit uit 2022 vraagt.

Bestuurlijke keuzes die nog voor dit gebied gemaakt moeten worden staan los van deze startnotitie. Voor deze statnotitie is een toekomstig recreatiepark het uitgangspunt, zoals ook vermeld in het bestuursakkoord.

3. Doel en ambitie van de ontwikkeling

3.1 Hoofddoel: verbeteren ruimtelijke kwaliteit en samenhang

De gebiedsontwikkeling Kop Westerzeedijk heeft als hoofddoel:

Het maken van een aantrekkelijk stadsdeel als onderdeel van het nieuwe Havenfront en sterk verbonden met de binnenstad. Daarmee verbeteren we de ruimtelijke kwaliteit van een onderbenutte locatie en voegen we een gemengd, hoogwaardig stadsgebied toe dat de bijzondere ligging aan de Waddenzee en de binnenstad optimaal benut - voor inwoners van Harlingen, voor nieuwe doelgroepen en voor bezoekers.

3.2 Maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde

De gebiedsontwikkeling beoogt de volgende maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarden te realiseren:

- Het inzetten van de ruimtelijke potentie om de stad sterker te maken;
- Het toevoegen van programma waar bewoners en bezoekers van Harlingen behoefte aan hebben. Dit kunnen recreatieve, maatschappelijke of economische functies zijn. Daarbij wordt ook onderzocht of en hoe inpassing van woningbouw hier mogelijk is;
- De ontwikkeling moet bijdragen aan de toekomstige woningbouwopgave van Harlingen met een onderscheidend stedelijk woonmilieu dat ook nieuwe doelgroepen aantrekt en zo de demografische samenstelling en economische basis van de stad versterkt;
- Bijdragen aan de oplossing van de parkeervraag van de binnenstad en de Willemshaven, waarbij het hoogteverschil van de dijk mogelijk benut kan worden;
- Verbeteren van de verbinding tussen de binnenstad, de Waddenzee en de Westerzeedijk — zowel fysiek (looproutes, fietsroutes) als beleefbaar (zichtlijnen, openbare ruimte aan het water);
- Versterken van het toeristisch-recreatief profiel van Harlingen door het creëren van nieuwe publieke plekken, verblijfsaccommodatie en dagrecreatiemogelijkheden en voorzieningen;
- Versterken van de groenstructuur en ecologische kwaliteit van het gebied, conform de raadsmotie vergroening.

3.3 Ambities die we meegeven in de planvorming

"Dit is misschien wel de mooiste ontwikkellocatie van Fryslân"

Op basis van de gevoerde gesprekken en de analyse in de verkenningsfase worden de volgende voorlopige ambities geformuleerd als richting voor het ambitiedocument:

- **De Kop Westerzeedijk wordt een gemengd stuk stad met veel kwaliteit.** Het programma combineert recreatie, toerisme, maatschappelijke voorzieningen, stedelijke voorzieningen en publieke ruimte. De bebouwing en inrichting van de ruimte is van hoge architectonische kwaliteit.

- **Wonen aan zee**. We onderzoeken of wonen mogelijk en wenselijk is op deze plek en hoe dit het beste kan worden ingezet om de centrale ambitie waar te maken en om invulling te geven aan de woningbouwopgave van Harlingen;

- **De kwaliteit en samenhang van de openbare ruimte en de verbinding met het wad en de stad zijn leidend**. Bebouwing is een afgeleide van de visie op de plek, niet andersom. Daarbij spelen groen, landschap, openbare ruimte een belangrijke rol;

- **Mogelijkheid onderzoeken of ontwikkelvlekken 'aan de dijk' kunnen worden gelegd**. Hiervoor is omlegging van de weg Westerzeedijk nodig en moet met het Wetterskip verkend worden in hoeverre de zeedijk meegenomen kan worden in de planvorming;

- **Onderzoeken of het hoogteverschil van de dijk kan worden gebruikt** in vernieuwende stedenbouwkundige oplossingen, zoals gebouwen tegen de dijk aan of het parkeren onder een verhoogd maaiveld. Daarmee wordt de relatie tussen de stad en het wad versterkt;

- **Parkeren om andere plekken te ontlasten**: Kop Westerzeedijk wordt ingezet om parkeerplaatsen te maken die daarmee de ruimte geven om de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad te verbeteren en de Willemshaven verder te ontwikkelen;

- **De ambitie qua bouwhoogte kan verder reiken dan de standaard vijf bouwlagen**: bebouwing die over de dijkkruin uitsteekt is een inspirerend referentiebeeld, mits zorgvuldig gemotiveerd en ingepast en passend bij het draagvlak onder bewoners;

- **De ontwikkeling is flexibel**: onderzocht moet worden hoe de ontwikkeling gefaseerd kan worden en hoe deelfasen tot ontwikkeling gebracht kunnen worden;



Onderzoeksrichting: omleggen weg, ruimte voor parkeren en nieuwbouw aan de dijk

- **De locatie dient als aanjager voor de stad als geheel** — niet als plek voor een specifieke doelgroep of volledig gericht op één functie.

4. Randvoorwaarden en uitgangspunten

4.1 Juridische en planologische randvoorwaarden in het gebied

- **Eerdere plannen**: Het open planproces, schetsontwerp en ontwikkelstrategie Westerzeedijk (2019) zijn vastgesteld, maar deels verouderd. Deze startnotitie en de producten die volgen vormen een verdere invulling van de eerdere visie en strategie, waarbij ruimtelijke en programmatische ambities worden verbreed;

- **Bestemmingsplannen zijn verouderd en staan transformatie naar nieuwe functies niet toe**: Voor de uitvoering van de plannen zullen uiteindelijk nieuwe planologisch-juridische kaders moeten worden opgesteld (via wijziging omgevingsplan). Deze procedures moeten worden meegenomen in de lange termijnplanning voor de ontwikkeling en volgen na de fase van een stedenbouwkundig ontwerp;

- **Buiten bestaand stedelijk gebied:** De Westerzeedijk (de dijk en de weg) vallen formeel buiten het bestaand stedelijk gebied (provinciale definitie), wat consequenties kan hebben voor de toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking. Afhankelijk van of de weg en de dijk meegenomen kunnen worden in de plannen zal hierover het gesprek met de Provincie Fryslân moeten worden gevoerd;

- **Zonering dijklichaam**: Bij bebouwing in of langs het dijklichaam geldt de beschermingszone, buitenbeschermingszone en het profiel van vrije ruimte conform de Beleidsregels Integrale Legger van het Wetterskip. Het meenemen van het dijklichaam in de planvorming zal in samenspraak met het Wetterskip moeten gebeuren;

- **Een hogedrukgasleiding** (Gasunie) doorsnijdt het plangebied: hiervoor gelden minimale afstanden tot kwetsbare functies (o.a. wonen). Omlegging van de gasleiding is in principe mogelijk maar vraagt een meerjarig traject;

- **Natura 2000:** Advies Rho adviseurs (2019) ging uit van dijk als buffer naar Natura 2000. Bij uitbreiding van het plangebied richting de dijk dient een nieuwe of aanvullende milieutoets te worden uitgevoerd;

- **Archeologische waarden**: voor een aantal kleinere plekken in het gebied geldt een archeologische verwachtingswaarde en is mogelijk aanvullend onderzoek vereist;

- **Bodem**: voor een aantal locaties (met name gemeentewerf en Koementerrein) is er sprake van mogelijke bodemverontreiniging: nader onderzoek is vereist.

4.2 Beleidsmatige randvoorwaarden

- **Nieuwe omgevingsvisie en Toekomstbeeld**: Gemeente Harlingen heeft de afgelopen jaren gewerkt aan een omgevingsvisie. Dit moment wordt gebruikt om een ambitieus strategisch beeld van de ontwikkeling van Harlingen te schetsen. Hierbij worden relaties gelegd met ambities in lopende beleids- en onderzoekssporen op Rijks, provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Na vaststelling van het Toekomstbeeld wordt de omgevingsvisie verder uitgewerkt. Eerder gemaakte hoofdkeuzes van opgaven en uitwerkingen worden bijgesteld of aangescherpt. Ook kunnen nieuwe hoofdkeuzes worden gemaakt.

Het Toekomstbeeld is een korte beschrijving van ‘het verhaal van Harlingen’. Het is het verhaal over wat Harlingen in 2050 wil hebben bereikt. Hierin staat de krachtige boodschap die de gemeente steeds wil uitdragen. Het is een uitnodiging tot lange termijn denken en het continue toewerken naar het Harlingen van 2050 volgens een omschreven veranderstrategie en inspirerende denk-/oplossingsrichtingen. Dit toekomstbeeld is het vertrekpunt voor de op te stellen omgevingsvisie. Het Toekomstbeeld en de omgevingsvisie bieden samen een inspirerend verhaal voor inwoners, ondernemers, verenigingen en maatschappelijke organisaties, de gemeente en andere partners. De documenten geven richting en houvast om voor de langere termijn de gewenste ambities en doelen te halen;

- **Toerismebeleid**: Met de Ontwikkelagenda Recreatie en Toerisme wil Harlingen groeien als toeristische bestemming aan zee. Daarin zijn drie strategische lijnen geformuleerd: meer/jaarrond verblijfs- en dagrecreatief aanbod, betere routes/verbindingen rond maritiem en cultuur, en efficiëntere samenwerking (Toeristisch Platform);

- **Woningbouwprogramma**: als vertrekpunt geldt de mix van circa 30% sociale huur en tweederde betaalbaar (gemeentelijk woonbeleid), maar gemotiveerd afwijken is mogelijk. Het woonbehoefteonderzoek (KAW) levert hierop aanvullende input. Afwijken is met name mogelijk vanuit een doel om specifieke doelgroepen aan te trekken. Deze locatie heeft de potentie om op stadsniveau bij te dragen aan de woningbouwopgave in een uniek stedelijk woonmilieu;

- **Bouwhoogte**: vijf bouwlagen (ca. 17 m) is de maximum bouwhoogte voor Harlingen. Hogere bebouwing vereist specifieke motivering en mag geen negatieve effecten op UNESCO-waarden en zicht op de stad vanaf zee. Daarnaast is in eerdere participatie met omwonenden afspraken gemaakt over hoogbouw. Vanuit ruimtelijke kwaliteit en programmatische ambitie is het mogelijk om af te wijken, mits zorgvuldig onderbouwd;

- **Vergroening**: de raadsmotie vergroening verplicht tot kwalitatieve groenintegratie als structureel element, niet als restpost;

- **Mobiliteitsbeleid:** De mobiliteitsvisie van Harlingen zet in op een leefbare, bereikbare, verkeersveilige en duurzame gemeente, met meer ruimte voor fietsers, voetgangers en verblijfskwaliteit. Het autoverkeer in het centrum moet worden verminderd, terwijl fietsgebruik, openbaar vervoer en duurzame mobiliteit worden gestimuleerd;

  Tegelijkertijd stelt het beleid dat voldoende parkeren randvoorwaardelijk is. Voor de Kop Westerzeedijk is met name de relatie met binnenstadsparkeren en parkeren voor de Willemshaven belangrijk. De Kop Westerzeedijk speelt een rol om deze parkeervraag op te lossen, bovenop het huidige gebruik van de parkeerterreinen t.b.v. strandbezoek en sport;

- **Parkeernormen**: voor het gebied gelden parkeernormen zoals vastgesteld in de Nota Parkeernormen Harlingen uit 2025. Het gebied valt voor het grootste deel in de zone buiten de Singels tot de N31, met een klein deel (aansluitend op de Willemshaven) dat valt in de zone Binnen de singels. Voor deze zones zijn parkeernormen vastgesteld per type functie;

- **Regiostad**: de POVI-status geeft ruimte voor extra groei en een bredere doelgroepmix; de gemeente heeft via haar zienswijze bij de Provincie gepleit voor een stevige verankering hiervan in de POVI.

4.3 Grondposities en eigendom

Het overgrote deel van de gronden in het plangebied is eigendom van de gemeente Harlingen. Er zijn enkele percelen met particulier eigendom of erfpacht in de randzone (o.a. woonschepen, een kleinschalig bedrijfsgebouw).

4.4 Financiële randvoorwaarden

Er bestaat nog geen vastgesteld financieel kader voor de gebiedsontwikkeling.

Aandachtspunten voor de financiële analyse in de definitiefase:

- **Kosten infrastructurele ingrepen** (omlegging weg, spoorwegovergang, dijkintegratie, bodemsanering) kunnen significant zijn en vragen mogelijk om separate financieringsstromen;
- **Een mogelijke bovenplanse parkeervoorziening** voor de binnenstad en de Willemshaven is moeilijk volledig op de gebiedsontwikkeling te verhalen; aanvullende financiering (gemeentelijke bijdrage, fondsen) zal waarschijnlijk noodzakelijk zijn indien hiervoor wordt gekozen;
- **Het bouwen aan een dijk** is technisch en procesmatig complex en zal een kostenverhogend effect hebben op de plannen;

4.5 Risico's en aandachtspunten

- **Clustering sportvoorzieningen:** het verplaatsen van sportvoorzieningen is cruciaal voor het uiteindelijke programma en de ruimtelijke mogelijkheden. Het ambitiedocument dient met meerdere scenario's te werken;
- **Marktopnamecapaciteit**: gelijktijdige ontwikkeling van andere (woningbouw)ontwikkelingen en Kop Westerzeedijk vraagt om bewuste fasering om niet met elkaar te concurreren;
- **Risico draagvlak**: direct omwonenden kunnen zich verweren tegen planvorming in het gebied. Vroege, transparante communicatie en een goed participatieproces zijn essentieel, voortbouwend op de participatie die voor eerdere planprocessen zijn gedaan;
- **Netcongestie** vormt een bottleneck voor de uitvoerbaarheid van locaties in Harlingen-Zuid; dit heeft mogelijk gevolgen voor de fasering of de technische oplossingen die nodig zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken.

5. Afbakening van de opgave

5.1 Programmatische scope

De volgende programmaonderdelen vallen binnen de scope van het ambitiedocument:

- **Woningbouw**: Wordt een belangrijke functie voor het gebied. Gestapeld en mogelijk grondgebonden, in een mix van segmenten. Het aantal woningen volgt op de behoefte en ruimtelijke mogelijkheden. Deze worden bepaald door de gewenste kwaliteit van het gebied, de woonopgave van Harlingen, de gewenste woonmilieus (wat voor woningen), de uiteindelijke omvang van het plangebied (hoe groot is het ontwikkelgebied) en de gewenste programmamix (wonen/niet-wonen).

- **Voorzieningen en werken**: Naast woningbouw wordt uitgegaan van een gemengd programma waar ook voorzieningen en economie onderdeel van zijn. Deze programmatische invulling moet in het ambitiedocument nader worden uitgewerkt;

- **Hotel en verblijfsaccommodatie**: kansrijk gegeven de toeristische ambities van de stad, in samenhang met ontwikkelingen in Vlek 5 (recreatiegebied, ten zuiden van het onderzoeksgebied), de ontwikkeling van de recreatieplas en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in de Willemshaven en de binnenstad;

- **Dagrecreatie, horeca en voorzieningen, recreatieplas**: aanvullend op voorzieningen in de Willemshaven, de binnenstad en het Waddenstrand;

- **Openbare ruimte, landschap en groen**: als structurerend element van het plan waar gebouwde en programmatische onderdelen zich omheen vormen;

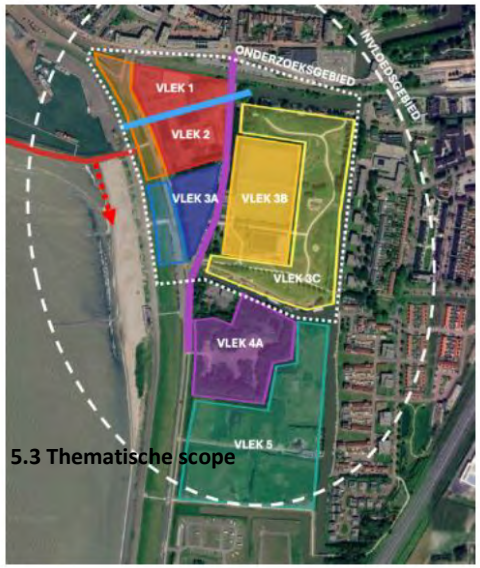
- **Parkeren**: Oplossen van de parkeeropgave van het nieuwe programma dat wordt toegevoegd, de parkeeropgave voor recreatieve functies in het gebied en het bijdragen aan een oplossing voor de parkeeropgave van de binnenstad en de Willemshaven. Onderzocht wordt of het hoogteverschil van de dijk te gebruikt kan worden voor parkeervoorzieningen. Deze opgave moet in samenhang gezien worden met de bredere parkeeropgave en parkeermogelijkheden in het Westerzeedijkgebied;

- **Mobiliteitsingrepen**: ontsluiting van en binnen het gebied, waarbij onderzocht wordt of het mogelijk en kansrijk is om de Westerzeedijk te verleggen (inclusief spoorwegovergang) naar het verlengde van de Steenhouwersstraat, waarbij de ontsluiting van de Willemshaven een aandachtspunt is. Daarnaast zijn langzaam verkeersroutes van groot belang (recreatief en regulier).

5.2 Ruimtelijke scope: onderzoeksgebied en invloedsgebied

Het onderzoeksgebied van circa 16 hectare wordt begrensd door de kruin van de Dijk, de Spoorstraat, de Bolswardervaart en de zuidelijke begrenzing van het Koementerrein. De dijkzone — inclusief de primaire waterkering — maakt deel uit van het onderzoeksgebied, maar de bebouwbaarheid en de integratievorm worden in het ambitiedocument onderzocht samen met Wetterskip Fryslân;

Als invloedsgebied worden beschouwd: de Willemshaven, het strand, de Bolswardervaart/Zuidergracht, de aangrenzende woonwijk aan de Noordzijde van het spoor (Spoorweg/Zuiderhaven), en de recreatieve zone richting camping De Zeehoeve, inclusief het Koementerrein en vlek 5.



5.3 Thematische scope

Het ambitiedocument richt zich op de volgende thema's:

- Gebiedsidentiteit en programmering;
- Ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw;
- Programma (wonen en niet-wonen);
- Bereikbaarheid, verkeer en parkeren;
- Landschap, openbare ruimte en klimaat;
- Duurzaamheid;
- Economische haalbaarheid;
- Fasering en ontwikkelstrategie.

Deze thema's corresponderen direct met de onderzoeksvragen in hoofdstuk 6.

5.4 Raakvlakken

De volgende onderwerpen hebben belangrijke raakvlakken met het ambitiedocument, maar de besluitvorming vindt separaat plaats:

- Definitief besluit over de verplaatsing van sportfuncties (parallel bestuurlijk traject);
- De invulling van vlek 5 (recreatiegebied);
- De aanleg van een recreatieplas op het Koementerrein;
- De verlegging van de Zuiderpier;
- Opstellen van het Toekomstbeeld en de nieuwe Omgevingsvisie voor Harlingen en de rol van de Kop Westerzeedijk in deze omgevingsvisie.

6. Onderzoeksvragen en uit te werken thema's voor het ambitiedocument

In het ambitiedocument zal de gemeente keuzes maken over de invulling van de Kop Westerzeedijk. Op basis van de analyse van het gebied en de geformuleerde doelen en ambities zijn daarom de volgende onderzoeksvragen belangrijk om uit te werken. Op deze vragen zal straks het ambitiedocument antwoord moeten geven:

6.1 Identiteit en positionering

- Wat is de identiteit van Kop Westerzeedijk en wat is de rol van deze plek in de stad?
- Voor welke doelgroepen wordt het gebied ontwikkeld? Wie komt hier recreëren, wie gebruikt de voorzieningen en wie werkt hier straks?
- Is dit een goede plek voor woningbouw, en voor welke doelgroepen? Welke woonmilieus passen hier? Hoe draagt het bij aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave van Harlingen?
- Wanneer is de ontwikkeling van het gebied een succes, en wat moet te allen tijde voorkomen worden?

6.2 Ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw

- Wat is de optimale stedenbouwkundige structuur voor de Kop Westerzeedijk, gegeven de relatie met dijk, binnenstad en Willemshaven? Hierbij is de structuur van de openbare ruimte leidend en voegt de bebouwing zich daarnaar;
- Welk silhouet en welke bouwhoogteopbouw past bij de locatie — rekening houdend met de Notitie Bouwhoogte, de UNESCO-vereisten, de beeldkwaliteit vanuit zee en de overgang naar de Bolswardervaart, het Balklandpark en het Koementerrein?
- Hoe kan de verbinding over het spoor richting de binnenstad worden verbeterd?
- Welke referentieprojecten (Dijkkwartier Den Helder, Scheldekwartier Vlissingen, Bo01 Malmö) bieden inspiratie voor de ruimtelijke aanpak?

6.3 Programma: wonen, werken, voorzieningen

- Welke programmamix is hier mogelijk en wenselijk om de ambities van een nieuw stuk stad en een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte een impuls te geven? Welke rol spelen wonen en niet-wonen?
- Welke niet-woon functies zijn hier wenselijk en nodig voor de levendigheid en het karakter van het gebied? Maatschappelijke voorzieningen, toeristische voorzieningen, economisch programma?
- Welke programmatische woningmix (gestapeld/grondgebonden, sociaal/middelduur/duur) is realistisch, gegeven de gewenste doelgroepen, de marktopnamecapaciteit van Harlingen, de groeiambitie en de resultaten van het woonbehoefteonderzoek?
- Welke kansen liggen hier om het toeristisch profiel van Harlingen te versterken en welke programma’s zijn daarvoor kansrijk?

6.4 Bereikbaarheid, verkeer en parkeren

- Is het omleggen van de Westerzeedijk (naar de Steenhouwersstraat) haalbaar, en wat zijn de technische, financiële en planologische consequenties (inclusief nieuwe spoorwegovergang, ontsluiting Willemshaven)?
- Wat is de totale parkeeropgave op en rondom de Kop Westerzeedijk? Op basis van een eerste grove inschatting: circa 950 plaatsen (ontlasting binnenstad en Willemshaven) plus de parkeervraag die hoort bij het toekomstige programma. De huidige capaciteit van het gebied is 607 plaatsen. Hoe kan dit worden opgelost?
- Is een geïntegreerde parkeeroplossing in het dijklichaam (naar analogie van Katwijk en de Waddenpromenade) haalbaar en wenselijk?
- Wat betekent de exploitatie en het beheer van een eventuele parkeergarage voor de gemeente?
- Hoe kan de nabijheid van het station optimaal worden gebruikt in het maken van de plannen, het terugbrengen van de parkeerbehoefte en het realiseren van een prettig verblijfsklimaat voor voetgangers en fietsers?

6.5 Landschap, openbare ruimte, water en klimaat

- Welke groenstructuur past bij een kustregio (zilte wind, beperkte beplantingskeuze) en hoe kan landschap als leidend principe worden ingezet in het plan — niet als reststuk?
- Hoe wordt waterberging geïntegreerd in het plan, ook in het licht van de bergingsbehoefte elders in de stad?
- Is herstel van de Zuidergracht als waterverbinding wenselijk en technisch haalbaar?
- Hoe wordt de overgang naar het wad (dijk/kade) zo ingericht dat het voor zowel Harlingers als toeristen een aantrekkelijke bestemming is?
- Hoe kan rekening gehouden worden met het mogelijk verleggen van de Zuiderpier?

6.6 Duurzaamheid en energie

- Welke duurzaamheidseisen gelden voor het plangebied, mede in het licht van de klimaatadaptatieopgave en de energietransitie?
- Hoe wordt omgegaan met de netcongestie? Wat betekent dit voor de fasering?



Het Waddenstrand met paviljoen

6.7 Economische haalbaarheid

- Wat is een realistisch indicatief financieel kader, inclusief de kosten van infrastructurele ingrepen (omlegging weg, parkeeroplossing, dijkgerelateerde maatregelen) en de verwachte grondopbrengsten?
- In hoeverre kan de gebiedsontwikkeling bovenplanse kosten (parkeergarage ten behoeve van de binnenstad) dragen, en welke aanvullende financieringsstromen zijn beschikbaar?

6.8 Fasering en ontwikkelstrategie

- Hoe worden (deel)fasen zo ingericht dat ze onafhankelijk van elkaar functioneren?
- Welke grondpolitieke instrumenten zet de gemeente in? In welke vorm wordt de uitgifte van de gronden gerealiseerd?
- Is een groeistrategie voor parkeren mogelijk, waarbij niet de gehele ontwikkeling afhankelijk is van grote investeringen aan de voorkant?

7. Procesaanpak ambitiedocument (volgende fase)

In het ambitiedocument worden keuzes gemaakt over welke ambities de Gemeente Harlingen hier waar wil maken. Hoe moet het gebied er in de toekomst uit komen te zien, welke functies horen daarbij en welke doelgroepen spreek je hiermee aan, wat gebeurt er met verkeer en parkeren en welke instrumenten zet de gemeente allemaal in om het voor elkaar te krijgen?

7.1 Aanpak en werkwijze ambitiedocument

SITE Urban Development adviseert voor het ambitiedocument een aanpak in vier stappen, aansluitend op de systematiek die met het projectteam is besproken:

1. **Analyse**: verdieping van de feiten, uitvoering van de onder hoofdstuk 6 benoemde onderzoeken, en het scherp in de vingers krijgen van de ruimtelijke puzzel;

2. **Visie**: richting bepalen — formuleren van kernwaarden, positionering van de plek en het opstellen van doelgroep-persona's als basis voor programmatische keuzes;

3. **Concept**: de ruimtelijk-programmatische puzzel — het bij elkaar brengen van onderzoeksresultaten in een aantal (twee à drie) stedenbouwkundige ontwerpvarianten, inclusief volumestudies en indicatieve grondexploitatie;

4. **Strategie**: terugbrengen tot de essentie — wat wordt vastgelegd als kader, spelregel of strategisch uitgangspunt; wat houdt de gemeente open voor de verdere uitwerking. Welke instrumenten gebruikt de gemeente om de stap richting realisatie te zetten.

Voor dit proces wordt geadviseerd om Visie en Concept parallel aan elkaar op te laten lopen. Ruimtelijk-programmatische schetsen kunnen de visie voeden en vice versa. Het is belangrijk om de plannen in een vroeg stadium concreet en tastbaar te maken, zodat ideeën ook direct voorstelbaar zijn en verbeeld kunnen worden.

Voorgesteld wordt om in ateliersessies visie, ruimte en programma bij elkaar te brengen. De opzet met ateliers kan gebruikt worden om inbreng van stakeholders mee te nemen in de planvorming.

Het proces van het ambitiedocument loopt vanaf begin 2027 tot en met eind 2027.

7.2 Participatie en stakeholderbetrokkenheid

De participatie en stakeholderbetrokkenheid bestaat uit verschillende schillen. Afhankelijk van belangen wordt de betrokkenheid op een andere manier georganiseerd.

Er zijn verschillende manieren om deze groepen mee te nemen in de planvorming. De Participatieleidraad van de gemeente Harlingen is hierin leidend. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen de vormen Raadplegen, Adviseren en Samenwerken in toenemende mate van betrokkenheid.

De betrokkenheid valt ten minste uit in de volgende schillen:

- **Direct omwonenden**: bewoners woonschepen, bewoners Spoorweg e.o.
  Het is belangrijk om de groep direct betrokken omwonenden goed te betrekken in de planvorming. De directe woonomgeving van deze bewoners verandert en dat vereist een goede begeleiding. Daarbij is het goed om duidelijk te zijn wat kaders zijn en wat zij kunnen verwachten van het proces. Duidelijkheid, transparantie en een goed begrip van de belangen van deze groep is belangrijk;

- **Brede betrokkenheid Harlingers**: bewoners van Harlingen.
  Kop Westerzeedijk wordt een gebied met betekenis voor alle Harlingers. Het succes van het gebied valt of staat met of het een plek wordt die aansluit bij de behoefte van bewoners en bezoekers. Draagvlak onder Harlingers kan daarmee het succes van de ontwikkeling vergroten en verbreedt ook het politieke draagvlak;



Brede participatie kan in verschillende vormen worden georganiseerd, zoals het inzetten van een digital twin (Public Twin), het inzetten van Swipocratie, pop-up participatie in de stad, het organiseren van stadsgesprekken, inloopavonden, etc;

- **Externe stakeholders met een direct belang**: Wetterskip Fryslân (dijkrandvoorwaarden), ProRail (spoorwegovergang), Provincie Fryslân (regiostad, POVI), De Bouwvereniging (sociale woningbouw), Port of Harlingen (bruine vloot, parkeren), Vertegenwoordiging ondernemers binnenstad (parkeren).
  Deze stakeholders hebben een formele rol in totstandkoming van het ambitiedocument en kunnen in het proces betrokken worden om hun belang te vertegenwoordigen;

- **Externe stakeholders met een indirect belang**: maatschappelijk middenveld, ondernemersvereniging Harlingen, etc.
  Deze stakeholders kunnen meegenomen worden in de brede betrokkenheid van Harlingers, bijvoorbeeld in de vorm van stadsgesprekken of inloopavonden;

- **College B&W**, **Gemeenteraad**:
  Vroegtijdige politieke betrokkenheid, bijvoorbeeld via inspiratiesessies met college en raad, vóór de formele besluitvorming over het ambitiedocument, zodat ambitieniveau en politieke kaders verkend worden en mee kunnen worden genomen in het ambitiedocument;

7.3 Besluitvormingsmomenten, bestuurlijke betrokkenheid

De volgende bestuurlijke beslismomenten worden voorzien in de komende periode:

- Vaststelling startnotitie en kredietbeschikbaarstelling door B&W en gemeenteraad;
- Inspiratiesessie college en raad over ambitieniveau;
- Vaststelling ambitiedocument door B&W en gemeenteraad (eind 2027).

7.4 Planning

De planning voor de fase van het ambitiedocument wordt bij de start van die fase nader uitgewerkt in een detailplanning. De streefplanning voor de definitiefase is: opstart begin 2027 na vaststelling startnotitie — oplevering ambitiedocument eind 2027.

8. Resultaat van de fase ambitiedocument

8.1 Op te leveren product

Het ambitiedocument beschrijft de ambities voor het gebied, verkent verschillende ontwikkelrichtingen en bevat een voorkeursrichting voor de verdere planuitwerking. Het ambitiedocument bestaat in hoofdlijnen uit de volgende onderdelen:

- **Identiteit en positionering:** de identiteit, kernwaarden, positionering, beoogde doelgroepen en ambities voor de Kop Westerzeedijk.
- **Ruimtelijke kwaliteit en stedenbouw:** een analyse van het gebied, meerdere ruimtelijk-programmatische ontwikkelvarianten, een voorkeursrichting en ruimtelijke uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling.
- **Programma:** een voorstel voor de gewenste mix van wonen, werken, recreatie en voorzieningen, inclusief een indicatieve programmering.
- **Bereikbaarheid, verkeer en Parkeren:** een integrale visie op bereikbaarheid, verkeersstructuur, parkeren en de benodigde infrastructurele maatregelen.
- **Landschap, openbare ruimte, water en klimaat:** uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte, groen, water, duurzaamheid, klimaatadaptatie en de relatie met de zeedijk en het Waddengebied.
- **Uitvoerbaarheid:** een indicatieve grondexploitatie, ontwikkelstrategie, globale fasering, risico's en ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor de vervolgfasen.

8.2 Beoogde vervolgstap

Na vaststelling van het ambitiedocument door B&W en gemeenteraad start de ontwerpfase, waarin op basis van het ambitiedocument een stedenbouwkundig ontwerp wordt uitgewerkt. Daarna volgt de voorbereidingsfase met de tenderstrategie en marktbenadering.

9. Organisatie en governance

9.1 Opdrachtgeverschap

De gemeente Harlingen is opdrachtgever van de gebiedsontwikkeling. Het college van B&W is bestuurlijk eindverantwoordelijk.

9.2 Projectorganisatie

De projectorganisatie bestaat uit:

- Stuurgroep bestaande uit bestuurlijk opdrachtgever, ambtelijk opdrachtgever en ambtelijk opdrachtnemer;
- Projectteam gemeente;
- Extern adviseur gebiedsontwikkeling i.s.m. een stedenbouwkundig of landschapontwerpend bureau.

9.3 Rollen en verantwoordelijkheden

De gemeente voert actief grondbeleid voor de Kop Westerzeedijk, omdat het overgrote deel van de gronden in gemeentelijk eigendom is. De gemeente stuurt op kaders, kwaliteit en programma. Marktpartijen worden in een latere fase geselecteerd via een openbare inschrijving. De vorm van deze inschrijving wordt in een latere fase van de planvorming bepaald. Een marktconsultatie kan van belang zijn om de ambities te toetsen en om de ontwikkeling onder de aandacht van marktpartijen te brengen.

9.4 Samenwerking met betrokken partijen

De ontwikkeling van de Kop Westerzeedijk vraagt om intensieve samenwerking met de volgende externe partijen:

- Wetterskip Fryslân: als beheerder en eigenaar van de primaire waterkering is het Wetterskip een onmisbare partner. Afstemming over dijkrandvoorwaarden, vrijwaringszone en lange termijn dijkversterking is een absolute voorwaarde voor het ambitiedocument. Het waterschap is eerder constructief gebleken bij concrete plannen;
- Provincie Fryslân: voor afstemming over de POVI (regiostadstatus, ladder duurzame verstedelijking), mogelijke subsidiestromen en planologische randvoorwaarden;
- Veiligheidsregio Fryslân: voor afstemming over veiligheid, gezondheid en crisisbeheersing;
- Gasunie: voor afstemming over ontwikkelingen in nabijheid van de hogedrukgasleiding;
- ProRail: voor overleg over de gelijkvloerse spoorwegovergang en eventuele aanpassingen van de overweglocatie;
- De Bouwvereniging Harlingen: als enige corporatie met structurele binding aan de stad, voor afstemming over het sociale woningbouwprogramma;
- Port of Harlingen: voor afstemming toekomstige ontwikkelingen Willemshaven;
- VBZH (Vereniging Bruine Zeilvaart Harlingen): voor afstemming over de Bruine Vloot (o.a. parkeeroplossingen).

9.5 Financiën

Voor het opstellen van het ambitiedocument is in de periode van begin 2027 tot en met eind 2027 budget nodig voor de verdere planvorming en uitwerking. De werkzaamheden bestaan uit de inhoudelijke uitwerking van het ambitiedocument, procesbegeleiding, het uitvoeren van noodzakelijke onderzoeken, de financiële onderbouwing van scenario's en de voorbereiding en uitvoering van het participatieproces.

Bijlagen/bronnenlijst

Gemeentelijke beleidsstukken en plannen

- Gemeente Harlingen, *Akkoord 2026–2030 – Ambities aan zee – Iedereen doet mee*.
- Gemeente Harlingen, *Concept Toekomstbeeld 2050*.
- Gemeente Harlingen, *Open Planproces Westerzeedijk* (2018).
- Gemeente Harlingen, *Schetsontwerp en Ontwikkelstrategie Westerzeedijk* (2019).
- Gemeente Harlingen, *Visie herinrichting Centrum Harlingen*.
- Gemeente Harlingen, *Mobiliteitsvisie Harlingen*.
- Gemeente Harlingen, *Notitie Bouwhoogte*, actualisatie 2024.
- Gemeente Harlingen, *Ontwikkelagenda Recreatie en Toerisme*.
- Gemeente Harlingen, *Nota Parkeernormen Harlingen* (2025).
- Gemeente Harlingen, *Participatieleidraad*.
- Gemeente Harlingen, *raadsmotie vergroening*.

Provinciale en regionale kaders

- Provincie Fryslân, *Concept-Provinciale Omgevingsvisie Fryslân*.
- Gemeente Harlingen, *Zienswijze op de concept-Provinciale Omgevingsvisie Fryslân* (april 2026).
- Gemeente Harlingen, Provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân, *Integraal Ruimtelijk Ontwikkelperspectief Kustzone – Programma Harlingen*.

Onderzoeken en technische kaders

- KAW, *Woonbehoefteonderzoek Harlingen*.
- Wetterskip Fryslân, *Beleidsregels Integrale Legger*.
- Rho Adviseurs, advies over Natura 2000 en de ontwikkeling van de Westerzeedijk (2019).