



# OPP

## WESTERZEEDIJKGEBIED

### ADVIES SCHETSONTWERP

9 AUGUSTUS 2019

Klankbordgroep OPP-Westerzeedijkgebied

## Inleiding

Als eerste willen we aangeven dat we het initiatief van de Gemeente Harlingen om het Westerzeedijkgebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijk, recreatief gebied positief vinden.

Het Open Plan Proces voor de ontwikkeling van het Westerzeedijk gebied is in januari 2018 van start gegaan, in totaal zijn er vier openbare bijeenkomsten geweest waarin burgers feedback en input konden geven op de plannen aangevuld met een bijeenkomst voor de in- en omwonenden van het gebied. Vervolgens is een voorkeursmodel opgesteld met een ruimtelijk raamwerk, dit raamwerk is op 14 november 2018 vastgesteld door de raad.

In januari 2019 is door middel van aanmeldingen en daar waar nodig selectie door de Gemeente Harlingen een klankbordgroep in het leven geroepen. De klankbordgroep bestaat uit 10 personen en vertegenwoordigt inwoners en ondernemers uit de Gemeente Harlingen waaronder inwonenden, omwonenden en een ondernemer uit het te ontwikkelen Westerzeedijkgebied. De rol van de klankbordgroep is door de Gemeente Harlingen als volgt omschreven:

- Advies aan college van B&W en gemeenteraad
- Proces kritisch volgen vanuit eigen beleving (en achterban)
- Zorgen dat het 'een plan van de Harlingers' blijft
- Plannen toetsen, adviezen geven voor oplossingen
- Aanspreekpunt voor achterban
- Constructieve houding: discussie in klankbordgroep

Vier leden van de klankbordgroep hebben besloten om voor hen moverende redenen af te zien van het uitbrengen van een advies. Dit heeft als gevolg dat het onderhavige advies ondertekend is door zes in plaats van tien personen. In het advies hanteren we kortheidshalve de term 'klankbordgroep' ook al houdt dit in dat de klankbordgroep in dit advies bestaat uit zes personen.

De klankbordgroep gaat er van uit dat het onderhavige advies als zelfstandig stuk wordt opgenomen in het raadsvoorstel en dat het projectteam de samenvatting en conclusie (pagina 4 tot en met 6 van het advies) opneemt in het schetsontwerp.

Het projectteam zegt in de nieuwsbrief van juli 2019 dat het schetsontwerp tot stand is gekomen in afstemming met de klankbordgroep. Het concept schetsontwerp is weliswaar per deelgebied in een aantal vergaderingen met de klankbordgroep besproken, maar de standpunten liepen uiteen. Hoewel men theoretisch gesproken kan zeggen dat er afstemming heeft plaatsgevonden, is het zeker niet zo dat de klankbordgroep met het nu voorliggende schetsontwerp instemt.

Het schetsontwerp en daarmee het document: *'Schetsontwerp Westerzeedijk juli 2019'* vormt het uitgangspunt voor dit advies. Deze versie van het schetsontwerp is ten opzichte van het eerste ontwerp van 12 maart op een beperkt aantal punten gewijzigd. Sommige punten naar aanleiding van de input van de klankbordgroep, de meeste punten op initiatief van het projectteam. Om deze reden is ook het proces van burgerparticipatie onder de loep genomen, er is onder andere gekeken welke onderdelen het gevolg zijn van burgerparticipatie en welke onderdelen door het projectteam zijn ingebracht. Als klankbordgroep hebben we hier onze conclusies aan verbonden.

De leden van de klankbordgroep behouden zich het recht voor om ten alle tijden individueel tegen planonderdelen en invullingen bezwaar dan wel beroep aan te tekenen.

Met dit advies aan het college van B&W en de gemeenteraad willen we een bijdrage leveren aan de invulling van het gebied, het proces en de besluitvorming. We wensen het college van B&W en de gemeenteraad wijsheid toe.

De ondergetekenden:

<i>Gerard Terpstra</i>	<i>namens Ondernemers Harlingen</i>
<i>Wybren Kleefstra</i>	<i>namens Ondernemers Westerzeedijk</i>
<i>Henriëtte Westra</i>	<i>namens Overige bewoners Binnenstad</i>
<i>Lily Manshande</i>	<i>namens Bewoners Freyhof</i>
<i>Liesbeth Meijer</i>	<i>namens Woonboten Westerzeedijk</i>
<i>Lilian Fopma</i>	<i>namens Woonboten Zuidergracht</i>

## Inhoudsopgave

Inleiding.....	1
Inhoudsopgave.....	3
Samenvatting advies .....	4
Conclusies: .....	6
Denklijnen advies .....	7
Het Westerzeedijkgebied, onze sfeertekening .....	7
Entree van Harlingen?.....	7
Commerciële/maatschappelijke invulling ontwikkelvlekken .....	7
Ontwikkelvlekken .....	8
Vlekken.....	9
Vlek 1: groene historische overgang van stad naar Westerzeedijk .....	9
Vlek 2: een toeristisch recreatieve invulling, laagbouw, maar geen kantoorfunctie.....	11
Vlek 3: recreëren in openbaar groen, ruig en robuust .....	11
Openbaarheid .....	11
Ontsluiting.....	12
Zuidergrachtswal.....	12
Bolswardervaart .....	12
Vlek 4 geen ontwikkelvlek .....	12
Vlek 4a en reserveringszone, ruimte voor spelen in de natuur en uitdaging middels Sense of Place .....	12
Vlek 5 een duurzaam, aantrekkelijk en openbaar recreatiepark .....	13
Vlek 6 uitbreidingsruimte voor de camping .....	14
Vlek 7 de uitkijktoren als nieuw landmark voor Harlingen .....	14
Parkeerterrein .....	15
Verbindingen Zeedijk, Willems haven en het binnendijkse gebied .....	15
Zwembad .....	15
Byniastate .....	15
Aanvullend idee:.....	16
Proces en burgerparticipatie .....	17
Wel of niet in beton gegoten? .....	19

**Bijlage;** Notitie vlek 5 kbg

## Samenvatting advies

Onderstaand een samenvatting en de conclusies van het advies van de klankbordgroep. De toelichting en onderbouwing is te lezen in het volledige advies.

Vier leden van de klankbordgroep hebben besloten om voor hen moverende redenen af te zien van het uitbrengen van een advies. Dit heeft als gevolg dat het onderhavige advies ondertekend is door zes in plaats van tien personen.

### Vlek 1

Een overgang van de verdichte stad naar een open gebied met een groene sfeer. Wij adviseren hier een groene historisch getinte overgang van stad naar het Westerzeedijkgebied te creëren en vooral geen meerlaagse bouwwerken op te richten. Het doortrekken van de Zuidergracht als vaarwater achten wij niet wenselijk. In plaats daarvan adviseren wij een ondiep speelbassin of fontein. Dit plan lijkt realistischer en levert plezier voor meerdere doelgroepen.

### Vlek 2

Hier is, grenzend aan het grote parkeerterrein, ruimte voor een toeristisch recreatieve invulling maar niet voor een kantoorfunctie. In plaats van hoogbouw adviseren wij laagbouw (maximaal 2 lagen). Herbestemming (al dan niet tijdelijk) van bestaande bebouwing is een serieuze optie, de mogelijkheden van circulaire gebiedsontwikkeling zouden met behulp van het burgerparticipatieproces nader verkend moeten worden.

### Vlek 3

Dit gebied rondom de sporthal en hockeyvelden verdient een invulling als openbaar groen. Een plek voor bewegen en ook voor rust. Faciliteiten dienen daarop gericht te zijn. Geen vaste meerlaagse bebouwing voor maatschappelijke/commerciële initiatieven. Wijzigingen in leefomgeving bewoners aan de Zuidergrachtswal moeten eerst overlegd met betrokkenen en kunnen niet zomaar ingetekend worden. We adviseren deze passage uit het schetsontwerp te halen en hier een bufferzone op te nemen.

### Vlek 4

De klankbordgroep acht dit geen ontwikkelvlak aangezien dit geheel particulier eigendom is.

### Vlek 4a en reserveringszone

Wij adviseren deze ruimte vooral in te richten voor openbaar en laagdrempelig spelen in de natuur, enkele uitdagende Sense of Place elementen, kustlocaties in een natuurlijke omgeving met aansluiting op het recreatiepark.

### Vlek 5

Bij aanvang van het proces bleek de bestemming van dit gebied al vast te liggen, namelijk een recreatiepark. Het openbare karakter en de invulling hiervan met lokale ondernemers vergt stevige inspanning van ontwikkelaar, lokale ondernemers, gemeente en stakeholders. Rekening houden met in- en omwonenden is een absolute randvoorwaarde.

### Vlek 6

De klankbordgroep kan zich prima vinden in uitbreidingsruimte voor de camping op deze locatie.

### Vlek 7

Een door de klankbordgroep toegevoegde vlek, zuidelijk van de camping. Als nieuw landmark voor Harlingen stellen we voor om hier een uitkijktoren op te richten om de blik te verruimen met zicht op de omgeving, de weidsheid van het Werelderfgoed en de binnendijkse natuur.

### Ontwikkelvlekken

De vele grote ontwikkelvlekken die de afzonderlijke deelgebieden tellen roepen veel onduidelijkheid op, op elke denkbare plek in een ontwikkelvlek kan nu bebouwing en/of commerciële ontwikkelingen bestemd worden. Vooraf dienen dan ook in samenspraak, nut en noodzaak, behoud bestaande natuur, verhouding openbaar/privaat en de selectiecriteria vastgesteld te worden. De klankbordgroep adviseert om in dit stadium geen status aan de ontwikkelvlekken toe te kennen.

### Proces

Ten aanzien van het proces stellen we vast dat de volgende hoofdpunten door het projectteam zijn ingebracht en niet tot stand gekomen zijn door burgerparticipatie:

- het recreatiepark op vlek 5
- de 4 tot 5-laagse bebouwing op de vlekken 1 en 2
- de doorgetrokken Zuidergracht
- de plaatsing en omvang van de ontwikkelvlekken
- verhouding openbaar /maatschappelijk commercieel

Pas een jaar na de start van het Open Plan Proces is de klankbordgroep in het leven geroepen hierdoor heeft de klankbordgroep haar rol moeilijker kunnen vervullen. Daarnaast was het tijdstraject van het schetsontwerp, met het beperkte aantal vergaderingen, zeer kort waardoor het proces en het advies onder tijdsdruk tot stand is gekomen is.

Het schetsontwerp bevat nog veel open einden en geeft maar beperkt zicht op wat er uiteindelijk gaat en kan gebeuren in dit gebied. Reacties, aangedragen alternatieven en ideeën, zowel in voortraject als de afgelopen periode door de klankbordgroep zijn maar zeer beperkt in het schetsontwerp verwerkt.

Om het echt een plan voor en door de Harlingers te laten zijn zal het vervolg van het proces anders ingericht moeten worden. Het projectteam zal in opdracht van de Gemeente Harlingen werkelijk iets moeten doen met de inbreng van burgers en ondernemers.

## Conclusies

- Er is een Plan Proces gevolgd dat de naam draagt van Open Plan Proces maar dat voornamelijk ingevuld lijkt door het projectteam.
- Het tempo van het proces was hoog, dit maakte het werk van de klankbordgroep lastig.
- Er ligt een schetsontwerp met vele ontwikkelvlekken waarvan de invullingen vooralsnog voor de klankbordgroep "een black box" zijn en waar dus onverwachte konijnen uit de hoed kunnen springen. Een aantal ontwikkelingen en invullingen lijken langs geheel andere paden vorm te krijgen.
- Het Westerzeedijkgebied kan een samenhangend gebied worden met robuust groen waarbij bewustzijn van de eigenheid van het gebied (Sense of Place), bestaande natuur, sport en recreatie in harmonie met de te handhaven bewoning in het gebied en de omwonenden vorm krijgt.
- In dit advies van de klankbordgroep laten wij u zien dat er ook andere perspectieven zijn voor de verschillende vlekken en gebieden.

## Denklijnen advies

De klankbordgroep OPP Westerzeedijkgebied heeft intensief samengewerkt om tot het onderhavige advies te komen. De verschillen in achterban en beleving van de afzonderlijke leden leverden interessante discussies op. We hebben daarvan gebruik gemaakt door op zoek te gaan naar de uitersten en de overeenkomsten, die veelzijdigheid hebben we gebruikt als onderlegger voor dit advies. Soms is de klankbordgroep afgeweken van de gebaande paden door out of the box te denken en door met andere ogen naar verdienmodellen te kijken. De maatschappelijke ambities zijn verkend en openbaarheid, groen en laagdrempeligheid lopen als een rode draad door het advies. Deze benadering biedt andere perspectieven voor het gebied.

### Het Westerzeedijkgebied, onze sfeertekening

We zien het Westerzeedijkgebied in een sfeer van robuust groen waarbij bewustzijn van de eigenheid van het gebied (Sense of Place), sport en recreatie in harmonie met de te handhaven bewoning in het gebied en de omwonenden vorm krijgt. De harmonie en balans met de stad Harlingen, de Waddenzee, de kenmerken van het gebied en betrokken participatie van (direct) betrokken burgers zijn absolute voorwaarden om het een plan van de Harlingers te laten zijn, hierin ligt een taak voor ons allen weggelegd.

Ons staat een invulling met ruimte voor spel, sport, rust en recreatie voor ogen. Een invulling met verwijzing naar de historie. Een gebied waar ook ondernemers, binnen vooraf gestelde uitgangspunten en in een aantal gebieden, ruimte hebben om die kwaliteiten in te vullen. Een gebied dat zich kenmerkt door openbaarheid en waar de gemeente samen met inwoners de invulling van de groene openbare ruimten voor haar rekening neemt.

### Entree van Harlingen?

In tegenstelling tot het projectteam zien wij het Westerzeedijkgebied niet als een entree van Harlingen maar als een groen recreatief en toeristisch gebied zowel vanuit de stad als van buiten. Het Westerzeedijkgebied moet dan ook een aantrekkelijk gebied op zich worden en de stad, de dijk en de Willemschaven versterken.

### Commerciële/maatschappelijke invulling ontwikkelvlekken

Het schetsontwerp kenmerkt zich door ontwikkelvlekken welke ruimte bieden voor maatschappelijke en/of commerciële initiatieven. De invulling van deze ontwikkelvlekken lijkt nu vooral af te hangen van initiatiefnemers. Het projectteam heeft hier richting klankbordgroep weinig over losgelaten en we zijn niet betrokken bij mogelijke concrete invullingen en/of selectiecriteria voor de ontwikkelvlekken. Vindt men dat de invulling van de ontwikkelvlekken een taak is die uitsluitend bij de Gemeente Harlingen ligt? We vinden dit een gemiste kans, temeer daar commerciële initiatieven de verhouding openbaar/publiek versus-privaat doorgaans sterk beïnvloeden. In onze ogen moet het juist een laagdrempelig, aantrekkelijk openbaar gebied moeten worden. We denken zelfs dat te ruime mogelijkheden voor invullingen van de vlekken kan leiden tot ontwikkelingen die van een geheel ander karakter zijn of zelfs haaks staan op de beoogde sfeer en doelstelling van het gebied.



### Ontwikkelvlekken

Het schetsontwerp voorziet in een ruimtelijk raamwerk met ontwikkelvlekken. De invulling van de ontwikkelvlekken zijn bepalend voor het aanzicht, de uitstraling en de beleving van het gebied en lijkt nu vooral af te hangen van initiatiefnemers.

Opvallend zijn de vele ontwikkelvlekken die het gebied telt, zelfs de huidige dubbele bommenrij ten westen van de hockeyvelden is gebombardeerd tot ontwikkelvlek. Dit baart ons zorgen, vooral omdat er juist op de ontwikkelvlekken commerciële en (stedelijk)maatschappelijke initiatieven ontplooid kunnen worden, hetgeen meestal bebouwing inhoudt en ten koste gaat van de openbare ruimte. De verhouding openbaar versus privaat is bepalend voor de uitstraling van een gebied.

De hamvraag is welke maatschappelijke/commerciële functies een toegevoegde waarde voor het gebied hebben. Zijn dat tiny houses, yoga gelegenheid, scouting, een zorgtuin of een kinderboerderij? Zolang hier geen duidelijk visie van de Gemeente Harlingen namens de bevolking aan ten grondslag ligt en er geen harde voorwaarden aan verbonden zijn adviseren wij geen status aan de ontwikkelvlekken toe te kennen. Het mag onder geen beding een vrijbrief worden voor bebouwing op elke willekeurige plek.

Het gebied moet juist laagdrempelig met een aantrekkelijk en openbaar karakter. Te ruime mogelijkheden voor invullingen van de vlekken kan leiden tot ontwikkelingen die van een geheel ander karakter zijn of zelfs haaks staan op de beoogde sfeer en doelstelling

Het projectteam heeft weinig over de ontwikkelvlekken losgelaten en de klankbordgroep is niet betrokken bij mogelijke concrete invullingen en/of selectiecriteria voor de ontwikkelvlekken. Rest de vraag of men vindt dat de invulling van de ontwikkelvlekken een taak is die uitsluitend bij de Gemeente Harlingen ligt.

De klankbordgroep ziet in het Westerzeedijkgebied geen gebied waar een kantoorfunctie thuishoort. Dat betekent dat wij zowel in vlek 1 als in vlek 2 geen plek zien voor een nieuw stadskantoor.

## Vlekken

In onze benadering spreken we van vlekken, we bedoelen hiermee een deelgebied, vlek 3 is bijvoorbeeld het Balkland.

### Vlek 1: groene historische overgang van stad naar Westerzeedijk

Ten aanzien van vlek 1 zijn we als klankbordgroep van mening dat hier een mooie, groene, zachte overgang moet komen vanaf de gebouwen ten noorden van het spoor naar het Westerzeedijkgebied. Een overgang die best mag voortbouwen op historische kenmerken van Harlingen zoals de stadwallen en grachten. Echter een doorgetrokken Zuidergracht waarvan de technische en financiële haalbaarheid nog onderzocht moet worden zien we als ongewenst en bovenal overbodig. De klankbordgroep heeft als alternatief al een apart ondiep waterbassin aangedragen waarin bijvoorbeeld met modelboten gevaren kan worden. Een ander alternatief is een bolwerkvorm, zie onderstaande impressie voor een invulling van Vlek 1.



*Figuur 1, impressie van Jan Otto Schilstra voor een groene overgang (met nog een stukje Zuiderhaven in het zicht)*

Ook is er al eerder een idee voor een fontein aangedragen, dit zou een mooie invulling zijn. Van deze [fontein in Lowestoft](#) heeft iedereen plezier.



*Figuur 2, fontein Lowestoft, 's avonds een prachtig schouwspel en overdag lekker spelen*

Vlek 2: een toeristisch recreatieve invulling, laagbouw, maar geen kantoorfunctie

De klankbordgroep ziet op deze plek geen ruimte voor hoogbouw, wel voor laagbouw. Op deze locatie is in het schetsontwerp een hotel/stadskantoor gedacht. Bij de hoteliers van Harlingen lijkt hier weinig draagvlak voor te zijn bovendien komen er in vlek 5 ook al extra bedden bij. Afgezien van een hotel zijn er allerlei andere, in omgeving passende initiatieven denkbaar. De Gemeentewerf staat er (voorlopig) nog, daarentegen komt de brandweerkazerne vrij. Een gebouw dat een kans en uitdaging biedt om (al dan niet tijdelijk) her te bestemmen en uiteenlopende functies uit te proberen. Wij denken daarbij aan fietsenstalling, kleinschalige horeca, stalling van kitesurfmateriaal, indoor activiteiten, kunstexpositie of anderszins ruimte voor cultuur, al dan niet aangevuld met openbare toiletvoorzieningen.

Vlek 3: recreëren in openbaar groen, ruig en robuust

Dit gebied, het Balkland, wordt aan drie zijden omsloten door wonen en omgeeft de sporthal en de hockeyvelden. Een zorgvuldige invulling van dit gebied is een vereiste. Ongeveer 1,8 hectare van het gebied is momenteel ingevuld met sport/spel. We adviseren dit vooral verder in te richten als een vlek met voornamelijk openbaar groen en recreatie, simpel en robuust. Spelen met water en zand, bewegen op trimbaantje en ontspanning op een wandelpad of bankje. De verwijzing naar het verleden van het Balkland uit laten komen in speelse balkpartijen met een ruig, houten parkmeubilair is een mooi thematisch en story telling uitgangspunt. We adviseren dan ook om dit gecombineerd met het voorgestelde stoere en robuust raamwerk aan te houden. De mogelijkheid voor tweelaagse bebouwing zou dan ook uit het schetsontwerp gehaald moeten worden, het gebied leent zich qua vorm en oppervlakte hier niet voor en schiet bovendien de beoogde doelstelling voorbij.

*Openbaarheid*

Het gebied bestaat uit 2 langwerpige stroken en het inpassen van commerciële actieven zal snel ten koste gaan van de openbaarheid en de laagdrempeligheid van het gebied. Faciliteren van kleinschalige, niet permanente initiatieven zou een goede aanvulling zijn (bijv. ijscoman en koffiekarretje). Een welkome voorziening zou het faciliteren van sups en kano's zijn, dit kan aan de zijde van de Bolswardervaart waar nu het sportfort getekend is. Wellicht is ook een combinatie met de bestaande sport- en kantine accommodaties mogelijk, dit zou onderzocht kunnen worden.



*Figuur 3, sup's (stand up paddling), klaar om op te stappen*

### *Ontsluiting*

De ontsluiting vanuit de binnenstad via de Steenhouwerstraat staat in het schetsontwerp middels bruggen over zowel de doorgetrokken Zuidergracht als het spoor getekend. We adviseren om de doorgetrokken Zuidergracht uit het schetsontwerp te halen, de verbinding van de stad naar het Balkland v.v. kan dan over het land en met een ondergrondse spoorwegovergang gerealiseerd worden. De groenpartij (bomen, riet en de vele vogels) aan het einde van de Zuidergracht blijft dan behouden.

### *Zuidergrachtswal*

De voorgestelde ontwikkelingen voor de Zuidergrachtswal (grenzend aan vlek 3) vinden we prematuur. De inbedding en de invulling van de Zuidergrachtswal heeft een aanzienlijke impact op de mensen die daar wonen, bovendien heeft er nog geen overleg met de bewoners plaatsgevonden. Pas na overleg en in samenspraak met de bewoners kan er een afgewogen invulling gegeven worden aan de Zuidergrachtswal. We adviseren deze passage uit het schetsontwerp te halen en hier een bufferzone op te nemen.

### *Bolswardervaart*

Voor de bewoners aan de Bolswardervaart is als buffer een groenzone langs de Bolswardervaart opgenomen. Invulling hiervan in overleg met de omwonenden.

### Vlek 4 geen ontwikkelvlek

De oorspronkelijk als vlek 4 aangeduide locatie is geheel particulier eigendom. Het is dus geen te ontwikkelen gebied. De klankbordgroep is unaniem van mening dat deze vlek geheel uit het schetsontwerp gehaald dient te worden, ook de andere woonplekken in het gebied zijn immers geen ontwikkelvlek. Het is een goede eerste stap dat nu naar alternatieve locaties wordt gekeken, maar laat onverlet dat vlek 4 geen label dient te krijgen binnen het schetsontwerp.

### Vlek 4a en reserveringszone, ruimte voor spelen in de natuur en uitdaging middels Sense of Place

De reserveringszone, inclusief het voormalige Koementerrein, kan een prachtige parkzone met bijvoorbeeld een natuurspeelplaats of doolhof worden. Alle mogelijke projectontwikkelaars voor vlek 5 hebben voor dit gebied waardevolle ideeën aangedragen. Het lijkt ons goed dat de gemeente in afstemming met de uiteindelijke projectontwikkelaar en vooral met de omwonenden en bewoners (de stakeholders) de invulling van vlek 4a ter hand neemt. Ook voor dit gebied pleiten wij voor een laagdrempelig en openbaar karakter (waarbij op voorhand overleg met betrokken inwonenden plaats moet vinden).

In dit gehele gebied zien wij ook een mooie plek om vorm te geven aan onderdelen van Sense of Place. Onderdelen die de mensen uitdaging om iets te gaan bekijken, te onderzoeken of iets te doen. De klankbordgroep heeft verschillende ideeën aangedragen voor Sense of Place zoals de relatie met de scheepvaart, kriebelgoud en een uitkijktoren.

We verwachten nog een terugkoppeling van hetgeen het projectteam met de ideeën gedaan heeft en denken graag mee over de verdere invulling en vorm van het geheel. Verder zien wij hier ruimte om te ontspannen in een natuurlijke omgeving.





*Figuur 4, voormalig zwembad de Koemen (foto: mei 2019)*

#### Vlek 5 een duurzaam, aantrekkelijk en openbaar recreatiepark

De klankbordgroep heeft het projectteam en het college ten aanzien van de keuze voor een van de marktpartijen voor invulling van deze vlek aandachtspunten meegegeven (voor de volledigheid geven we deze notitie als bijlage). De voorlopige uitslag van de selectieprocedure is op het moment van dit schrijven nog niet officieel bekend bij de klankbordgroep. Mocht de keuze zijn gevallen op de marktpartij die veel groen, bescheiden bebouwing en kleinschalige openbare voorzieningen in het park wil creëren, dan vergt deze filosofie en opzet duidelijke parkregels en 24/7 toezicht en beheer. Kansen voor betrokkenheid van Harlinger ondernemers vraagt vroegtijdige betrokkenheid en een goede organisatie. Bij iedere marktpartij zullen op voorhand voorwaarden gesteld moeten worden ten aanzien van bouwhoogten en te bebouwen oppervlakten en een natuurlijke bufferzone richting bewoning (Bolswardervaart en woonschepen Westerzeedijk). Vlek 4a ligt hier tegenaan en invulling van vlek 5 vergt overleg. In het voorontwerp zal de nadere invulling van vlek 5 in samenspraak met de in- en omwonenden uitgewerkt moeten worden.

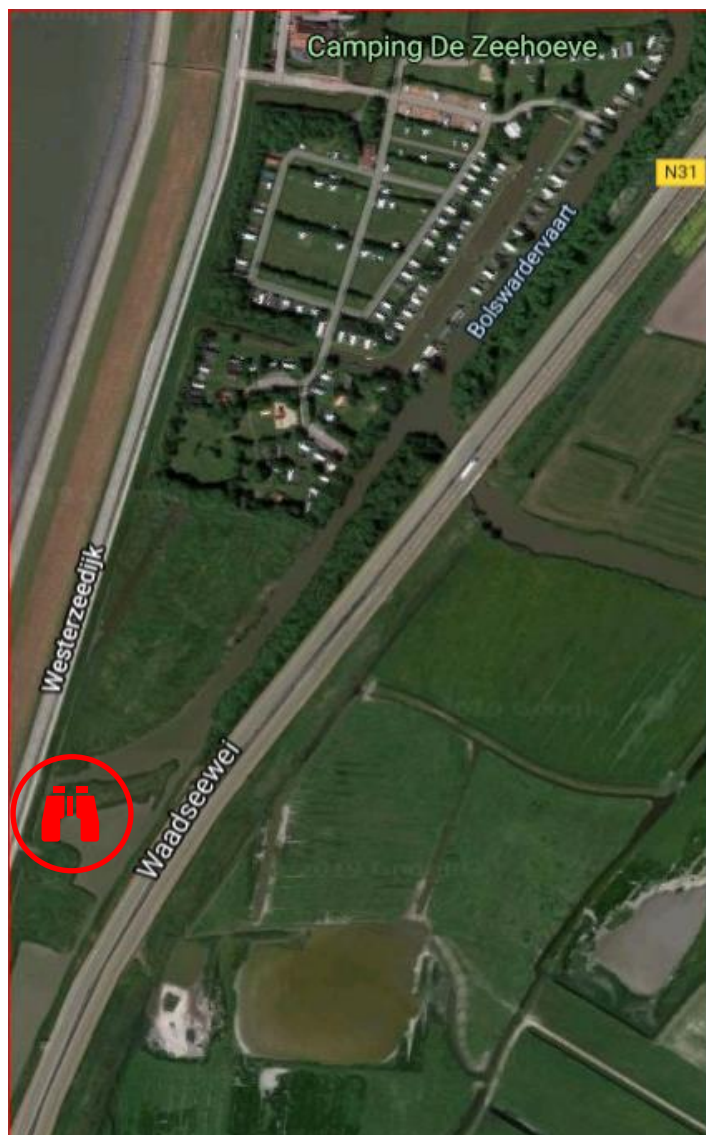
#### Vlek 6 uitbreidingsruimte voor de camping

De invulling van dit gebied met uitbreiding van de camping kan een mooie aanvulling op het toeristisch aanbod van Harlingen worden. De aanleg van een wandelverbinding en de invulling van vlek 5 vergt wel goed overleg met de ondernemer van de Zeehoeve opdat onderdelen elkaar versterken.

#### Vlek 7 de uitkijktoren als nieuw landmark voor Harlingen

Een uitkijktoren in de meest zuidelijke punt (ten zuiden van de camping) ziet de klankbordgroep als een prachtige bijdrage aan de entourage van Harlingen, een nieuw landmark. Hiervan uit kan men de blik richten op de natuur van het Werelderfgoed en op de natuur van het binnendijkse gebied. Dit idee leent zich ervoor om samen met lokale vogelkenners en Natuurmonumenten en ook Sense of Place uit te werken. Bij de vormgeving en of bouw kan wellicht de maritieme Academie, de RSG en/of Technasium een rol spelen. Wij adviseren om hier een quick win van te maken. Uiteraard vergt dit overleg met RWS en het Wetterskip.

Een idee dat verder onderzoek vraagt is of het wandelpad vanaf Byniastate via een alternatieve route via de uitkijktoren naar de dijk kan lopen.



Figuur 5, locatie uitkijktoren



## Parkeerterrein

Het parkeerterrein biedt naast het stallen van auto's meerdere mogelijkheden. Het groen (er) aankleden van het parkeerterrein is een mooi streven, maar de mogelijkheden kunnen verder verkend worden. Het advies van de klankbordgroep is dan ook om te bekijken of hier kleine ontwikkelvlekken in op te nemen zijn. Hierin kan een bescheiden informatiepunt of kiosk in combinatie met sanitaire voorzieningen en een drinkwatertappunt worden gecreëerd. Ook een voetendouche of schrobbak (naar het voorbeeld van Schiermonnikoog jachthaven) alsmede een fietsenstalling zouden hier een mooie plek kunnen krijgen.

Ga hier de uitdaging aan om meerdere functies te huisvesten zonder dat dit ten koste gaat van de parkeerruimte. Dit kunnen quick wins worden.



*Figuur 7, voetendouche*



*Figuur 6, openbaar toiletgebouwtje*

## Verbindingen Zeedijk, Willems haven en het binnendijkse gebied

Hier schenkt het schetsontwerp te beperkt aandacht aan. Gelukkig ziet men hier wel nog een taak voor Sense of Place weggelegd waarbij zij de mogelijkheden verkennen om hier letterlijke en figuurlijke verbindingen te leggen. Gezien de toeristische ontwikkelingen op de Willems haven achten wij het belangrijk dat voorzieningen elkaar vooral aanvullen en er geen dubbelingen ontstaan.

## Zwembad

De klankbordgroep wacht de onderzoeken en de ontwikkelingen af.

## Byniastate

Een idee dat naar onze mening verder onderzoek vraagt is of het wandelpad vanaf Byniastate niet beter via een alternatieve route via de uitkijktoren in vlek 7 naar de dijk kan lopen i.p.v. in de smalle strook langs de Bolswardervaart en de Freyhof. Dit vergt een brug op een andere locatie dan nu voorgesteld.



## Aanvullend idee:

Ogen en oren in het gebied (hondenlosloopgebied).

Harlingen ontbeert een hondenlosloopgebied dat het hele jaar toegankelijk is en vanaf de stad bereikbaar is per voet. Een hondenlosloopgebied zorgt ervoor dat er van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat mensen in het gebied aanwezig zijn.

Om de nadelen zoveel mogelijk te beperken moet er een zorgvuldige inbedding komen met een natuurlijke afgrenzing. Ook duidelijke afspraken met de hondeneigenaren waarbij honden onder appèl moeten staan en er een opruimplicht geldt zijn factoren die daarbij horen en het tot een succes kunnen maken. Onderstaande illustratie is trouwens bedoeld als knipoog.



*Figuur 8, wachten op het teken...*

## Proces en burgerparticipatie

Onderstaand een overzicht van de processtappen in het gehele Open Plan Proces met een korte omschrijving.

### Eerste bijeenkomst

Op de eerste openbare bijeenkomst op 23 januari 2018 zijn er door de inwoners van Harlingen diverse ideeën aangedragen voor de invulling van het gebied, hier is een overzicht van gemaakt.

### Tweede bijeenkomst

Op de tweede bijeenkomst zijn de wensen en ideeën verder verkend, met behulp van de Mentimeter, konden de aanwezigen hun voorkeur aangeven. Rode draad waren zwemgelegenheid en dagrecreatie in een waterrijk gebied. Ook de score ten aanzien van de openbaarheid van het gebied laat een voorkeur zien voor openbaar. Bij de keuze tussen de verhouding openbare en commerciële functies (verhoudingen: 5-95, 20-80, 50-50 of anders) waren helaas niet de opties 80-20 en 95-5 vermeld. De verhouding 50/50 scoorde het hoogst.

### Derde bijeenkomst

Op de derde openbare bijeenkomst werd een uitgewerkte visie gepresenteerd in de vorm van drie mogelijke modellen waaruit een voorkeursmodel moest voortvloeien. In deze drie modellen was voor het eerst de invulling van vlek 2 met bebouwing zichtbaar, zoals ook de doorgetrokken Zuidergracht, bruggetjes, dagrecreatie op vlek 4 en een recreatiepark met huisjes op vlek 5.

Tijdens de bijeenkomst werden vragen gesteld met behulp van de Mentimeter, de vragen waren beperkt en selectief, zo is er bijvoorbeeld niet de vraag gesteld of bebouwing wenselijk was op vlek 1 en 2, maar kon alleen antwoord gegeven worden op vragen over de hoogte van de bebouwing. Over de wenselijkheid van de invulling van vlek 5 door een huisjespark zijn geen vragen gesteld.

### Vierde bijeenkomst

Op de vierde bijeenkomst werd het voorkeursmodel gepresenteerd, dit is een combinatie van de modellen "dijk" en "vaart" welke de meeste stemmen hadden gekregen. Dit model is verder uitgewerkt door het projectbureau.

### Direct betrokkenen

Tot slot is er een bijeenkomst gehouden voor om- aan- en inwonenden van het gebied, in deze bijeenkomst konden er vragen gesteld worden en werden er antwoorden en toelichtingen gegeven. Met behulp van formulieren konden wensen, bezwaren en suggesties ingediend worden. Deze reacties zijn gebundeld en als bijlage aan het raadsvoorstel toegevoegd, geen van de reacties van die avond is daadwerkelijk verwerkt in het voorkeursmodel.

### Klankbordgroep

Een jaar na de start van het OPP is door de Gemeente Harlingen een klankbordgroep ingesteld. De late instap en het hoge procestempo maakte dit tot een lastige opgave.

In totaal zijn er 4 bijeenkomsten geweest waarin de klankbordgroep en het projectteam vertegenwoordigd waren. Na de tweede bijeenkomst is er op verzoek van de klankbordgroep een onafhankelijk voorzitter aangesteld. Buiten de bijeenkomsten met het projectteam heeft de klankbordgroep een aantal keer intern beraad gehad met de bijna voltallige groep en diverse brainstormsessies met een klein groepje.

Vanaf de derde bijeenkomst is er door het projectteam een zogenaamd werkdocument in het leven geroepen, hierin zijn alle ideeën, wensen, bezwaren en aandachtspunten vanuit de openbare bijeenkomsten en de klankbordgroep verzameld. Het projectteam heeft hier haar reactie op gegeven met een daaraan verbonden status. Dit gaf en geeft een goed overzicht. Het laat zien dat maar weinig van de vele inbreng vanuit de klankbordgroep en overige reacties in het schetsontwerp is opgenomen.

Daar waar de klankbordgroep de rol als toehoorder toebedeeld kreeg en het college aandachtspunten mee kon geven voor de selectie van de marktpartijen (vlek 5, huisjespark) was er sprake van een grotere betrokkenheid in het proces dan met de bespreking van het schetsontwerp. Op het moment van dit schrijven is de klankbordgroep niet geïnformeerd over de uitkomst van het keuzeprocess voor vlek 5 (noch door het projectteam, noch door het college).

Dit advies wordt, zoals vermeld in de inleiding, uitgebracht door zes van de tien leden van de klankbordgroep.

### Wandelroute Byniastate

Er is een aparte bijeenkomst gehouden voor bewoners van Byniastate en omgeving over het voorgestelde wandelpad. De voorgestelde wandelroute vanaf Byniastate roept bij omwonenden diverse reacties (enthousiasme en zorgen) op. Geen van deze direct betrokkenen was vertegenwoordigd in de klankbordgroep. Het is ons onduidelijk wat het projectteam met de reacties zal gaan doen.

## Wel of niet in beton gegoten?

Bij de eerste bijeenkomst met de klankbordgroep is de vraag gesteld in hoeverre de invulling van de diverse onderdelen al in beton gegoten was. Gezegd werd dat dit niet het geval was. Ons bleek gedurende de bijeenkomsten van de klankbordgroep met het projectteam dat het beton van diverse onderdelen en invullingen van het voorlopig schetsontwerp toch al behoorlijk gemixt en uitgehard was.

### Wijzigingen schetsontwerp

De laatste versie van het schetsontwerp is ten opzichte van het eerste ontwerp op een beperkt aantal punten gewijzigd. De belangrijkste doorgevoerde wijzigingen zijn een verschuiving van vlek 4 naar vlek 4a, het schrappen van het bruggetje van vlek 3 naar vlek 4, het terugbrengen van het fietspad langs de woonboten Westerzeedijk naar de huidige plaats en het uitbreiden van ontwikkelvlek 3.

### Aangedragen ideeën

De klankbordgroep heeft diverse ideeën en wijzigingen aangedragen. Vaak werden deze door het projectteam afgewezen met als argument dat het voorlopig schetsontwerp de uitkomst was van het OPP, dat de Raad dit voorkeursmodel had vastgesteld of dat dit pas in een volgende fase aan de orde zou komen. Wij constateren dat de vanuit de Gemeente Harlingen c.q. het projectteam ingestoken wensen en ideeën voor invulling van het gebied steeds de insteek waren voor het OPP en ook de uitkomsten bepaalden. Dit weerspiegelt zich dan ook in het schetsontwerp.

### In- en omwonenden

Bij het vaststellen van het raadsvoorstel door de gemeenteraad is door diverse raadsleden aangegeven dat er (stevig) rekening gehouden moet worden met in- en omwonenden van het gebied. Van de reacties van de in- en omwonenden (gegeven tijdens de bijeenkomst voor direct betrokkenen) was (en is) echter weinig tot niets terug te vinden in het schetsontwerp. Ook is gesteld dat het voorkeursmodel een raamwerk is wat niet in beton gegoten is, maar alleen de contouren aangeeft.

### Ontwikkelvlekken

Het schetsontwerp voorziet in een ruimtelijk raamwerk met ontwikkelvlekken, er is echter weinig tot geen duidelijkheid over de invulling van deze ontwikkelvlekken. De criteria die in het schetsontwerp zijn opgenomen zijn relatief vaag en algemeen. Dit biedt natuurlijk veel kansen, maar tegelijk houdt dit het risico in dat de gemeente (als vertegenwoordiger van de burger) geen regie heeft en houdt op de ontwikkelingen. De totstandkoming van de ontwikkelvlekken, criteria en eventuele invullingen is niet het gevolg van de openbare bijeenkomsten, noch het gevolg van de inspraak van de klankbordgroep, het is een keuze die bij het projectteam ligt. De klankbordgroep is niet gevraagd haar mening te geven laat staan mee te denken over de invulling van de ontwikkelvlekken of criteria.

Invulling ontwikkelvlekken blijft een black box, Een aantal ontwikkelingen en invullingen lijken langs geheel andere paden vorm te krijgen.

In dit advies dagen we de Gemeente en de Raad uit om de publieke ruimte en de invulling van het gebied werkelijk samen te doen met de burgers.

## **Aandachtspunten voor de keuze van projectontwikkeling recreatiewoningen vlek 5**

Aan: het college van B & W gemeente Harlingen

Van: klankbordgroep Westerzeedijk

Betreft: Aandachtspunten voor de keuze van projectontwikkeling recreatiewoningen vlek 5

Datum: 2 juli 2019

### **Vooraf:**

De gemeente Harlingen is in 2018 een Open Plan Proces gestart voor het te ontwikkelen Westerzeedijkgebied. De keuze voor de invulling van vlek 5 als recreatiepark is geen onderdeel van het OPP geweest, al voor aanvang van het proces was bepaald dat op vlek 5 een park met recreatiewoningen zou komen, dit was een van tevoren vastgesteld uitgangspunt.

De klankbordgroep Westerzeedijk is ingesteld door de gemeente Harlingen nadat de Raad het voorkeursmodel voor de ontwikkeling van het Westerzeedijkgebied heeft vastgesteld. De raad heeft hierbij aangegeven dat met de belangen van de inwoners van het gebied terdege rekening moet worden gehouden. De klankbordgroep is door de gemeente samengesteld uit een (door de gemeente) geselecteerde vertegenwoordiging van ondernemers, inwoners van de binnenstad en in- en omwonenden van het gebied.

De drie projectontwikkelingsorganisaties (hierna: marktpartijen) zijn door de gemeente geselecteerd uit een groep van zes. De klankbordgroep is niet bij deze selectie betrokken geweest. De klankbordgroep heeft geen inzicht gehad in de financiële aspecten van de drie voorstellen. Zij geeft nadrukkelijk alleen over een invulling met recreatiewoningen voor vlek 5 haar mening, een andere keuze voor vlek 5 dan invulling met recreatiewoningen is haar niet voorgelegd. De klankbordgroep hanteert andere criteria dan de door gemeente ingestelde beoordelingscommissie. Na het digitaal verstrekken van de drie presentaties van de marktpartijen aan de klankbordgroep heeft zij een week de tijd gekregen om een notitie op te stellen en voor te leggen aan het college van B&W.

De gemeente heeft de klankbordgroep gevraagd om aandachtspunten te benoemen ten aanzien van de drie verschillende projectvoorstellen voor vlek 5 (het bungalow gebied) met als doel dit mee te geven aan het college van B&W. De beoordelingscommissie van het project, inclusief twee wethouders, doet separaat haar voorstel voor een keuze aan het College van B&W. De klankbordgroep is niet gevraagd om een keuze te maken uit een van de drie voorstellen.

De klankbordgroep geeft haar mening op basis van:

- ✓ de eerste presentatie van de voorlopige voorstellen
- ✓ de antwoorden van de projectontwikkelingsorganisaties op de door de klankbordgroep gestelde vragen (zie bijlage).
- ✓ de bespreking in de klankbordgroep van sterke, zwakke en bezwaarpunten van de drie voorstellen
- ✓ de tweede presentatie van de verder uitgewerkte projectvoorstellen voor vlek 5 aan de beoordelingscommissie, waarbij de klankbordgroep als toehoorder aanwezig kon zijn.
- ✓ de signalen en informatie die de klankbordgroepleden van hun de achterban ontvingen gedurende het proces.

## **Aandachtspunten voor de keuze van projectontwikkeling recreatiewoningen vlek 5**

De leden van de klankbordgroep behouden zich het recht voor om desgewenst ter zijner tijd als persoon bezwaar en/of beroep aan te tekenen ten aanzien van de plannen. Immers het deelnemen aan de klankbordgroep kan en mag op geen enkele wijze de juridische mogelijkheden van de leden als persoon beperken.

### **Opvattingen en aandachtspunten voor de keuze door het college van B&W tussen Harns Invest, Wind/Hoek en Zeelenberg:**

De klankbordgroep geeft opvattingen over en aandachtspunten voor de drie projectvoorstellen voor het realiseren van een recreatiepark in vlek 5. De aandachtspunten per projectplan geven wij ook nadrukkelijk mee voor het verdere uitwerkingstraject. Voor alle plannen geldt dat de marktpartijen zich rekenschap hebben gegeven van de door de klankbordgroep ingebrachte punten en vragen.

#### **Opvattingen**

Ondanks dat dit haar niet gevraagd is, geeft de klankbordgroep aan naar welke plannen de voorkeuren uit gaan. De voorkeuren van de klankbordgroepleden (en de geledingen die zij vertegenwoordigen) zijn divers. Opvallend is dat het plan van Wind/Hoek niemand voorkeur krijgt. Een deel van de klankbordgroep geeft de voorkeur aan het plan van Harns Invest, een iets kleiner deel heeft een voorkeur voor het plan van Zeelenberg.

#### Een korte toelichting op de motiveringen van de voorkeuren:

Het plan van Harns Invest: een plan met door de waterbellen een open ruimtelijke structuur met open doorzichtlijnen richting de Waddenzee. Er is overleg geweest met en instemming van de enige inwonende en rekening gehouden met wensen bewoners Bolswardervaart Oostzijde door plaatsing huizen in het park; Het kenmerkt zich door een gerichtheid op Harlingen en heeft een duidelijk parkmanagement met afsluiting en veiligheid. De situering van de huisjes biedt de gasten privacy in hun eigen tuin. Harns Invest staat in Harlingen bekend als een betrouwbare partij die kwaliteit levert. Face-to-face contact met de marktpartij is belangrijk en doordat er sprake is van een Harlinger combinatie is dat mogelijk. Mondeling heeft Harns Invest aangegeven betrokken te willen blijven.

Het plan van Zeelenberg; een speels, stoer plan met onderscheidende structuur en filosofie dat inzet op beleving en aansluit bij Sense of Place met een voorliggende parkzone. Het heeft veel groen en geen standaard huisjes, door de situering van de woningen naar binnen toe biedt het plan privacy voor omwonenden. Met een centrale plek voor beperkt verhuur van bootjes creëert het veel minder en een andere soort vaarbeweging. Het plan heeft een toegevoegde waarde in het recreatief aanbod in Harlingen. Het is toegankelijk voor Harlingers; biedt kansen voor ondernemers om te participeren en activiteiten te organiseren.

*Echter zoals een voetbalcoach eens zei: "elk voordeel heeft ook z'n nadeel".*

Het plan van Harns Invest zou ook elders kunnen staan, een erg netjes huisjespark, in verhouding tot het totaaloppervlak heeft het forse kavels en huisjes, door de open structuur zijn woningen nadrukkelijk aanwezig. Door de gerichtheid op het water (alle huisjes aan het water en met een steigertje) zal het geheel veel extra vaarbewegingen met kleine bootjes opleveren en daarmee overlast voor bewoners in de omgeving creëren. De gasten moeten voor eten en drinken buiten de deur naar de Zeehoeve, het Zilt of de stad.



## **Aandachtspunten voor de keuze van projectontwikkeling recreatiewoningen vlek 5**

Het plan van Zeelenberg kan door toegankelijkheid en gebruik voor en door iedereen veel overlast voor omwonenden (en gasten) opleveren, het vergt daarom ook een 24x7 parkmanagement. Door de situering van de huisjes biedt het gebruikers weinig privacy. De betrokkenheid van Harlinger ondernemers moet blijken en voorzieningen op het terrein hebben een smalle economische basis. Dit zet vraagtekens bij haalbaarheid ervan en mogelijk concurreren ze met voorzieningen (hotels, restaurants) in de stad en het plan stelt de nodige eisen.

### **Aandachtspunten per plan en in het algemeen:**

Plan Wind/Hoek heeft niemands voorkeur. Ondanks een grote mate van uitwerking houdt het een onduidelijke combinatie met de molen- en belevingscentrumplannen, dit komt niet solide over. Qua structuur en inrichting blinkt het uit in saaiheid en is weinig vernieuwend. Deze marktpartij wil niet het hele plan in een keer ontwikkelen, de vraag is wat dit gaat betekenen voor omwonenden en gebruikers van het park. De klankbordgroep geeft op dit plan mee dat zij weinig tot geen voordelen ziet ten opzichte van de twee andere plannen.

Plan Harns Invest: het plan bevat nu een viertal huisjes naast de invaart met woonschepen, die bovendien een eigen waterbel met steigertjes en uitvaarten hebben. Dit is onwenselijk en tegen de afspraken in, dit zou gewijzigd moeten worden. Het bevaarbare water wat in de reserveringszone getekend is mag geen struikelblok worden in de beoordeling (tijdens de eindpresentatie is door de beoordelingscommissie gesuggereerd dat dit vaarwater er uit gehaald moest worden) terwijl in het consultatiegesprek dit niet gezegd is.

Plan Zeelenberg; De filosofie en opzet vergt dat er hele duidelijke parkregels en 24 x 7 toezicht en beheer komen anders kunnen er snel ontsporingen en overlast uit voortkomen. Het plan voorziet in kansen voor betrokkenheid van Harlinger ondernemers, maar dat vergt vroegtijdige betrokkenheid en een goede organisatie van deze betrokkenheid. Deze marktpartij maakt een aantal punten van voorbehoud die wellicht moeilijk door de gemeente te realiseren zijn, zoals een schoon strand.

Kijkend naar Harns Invest en Zeelenberg zien we een opmerkelijk groot verschil: De in eigendom te verkrijgen percelen (niet mandelig) zijn in het plan Harns Invest meer dan 9 keer zo groot dan in plan Zeelenberg. Indien we er van uitgaan dat de terrassen van plan Zeelenberg tot het bvo gerekend worden dan is het bvo bij Harns Invest meer dan twee keer zo groot.

De verhouding tussen de "openbare"/parkachtige ruimte tot eigen grond (huizen en tuintjes) is zeer bepalend voor de identiteit, de uitstraling en aantrekkingskracht per doelgroep van het park. Dit is een punt om rekening mee te houden.

Voor elk plan geldt dat de gemeente Harlingen hele duidelijk en harde randvoorwaarden en ruimtelijke eisen en het maximale aantal recreatiewoningen zal moeten vastleggen in de gunning en in o.a. het bestemmingsplan. Immers voor elk plan moeten de investeerders nog gevonden worden.

Welke keuze dan ook gemaakt wordt, ieder plan vergt verdere uitwerking en dient een goede aansluiting bij Sense of Place te hebben. Ook met de samenhang van parkzone en park (reserveringszone) moet rekening worden gehouden (elke marktpartij draagt een aantal ideeën hiervoor aan).

In alle gevallen vraagt iedere uitwerking om nader overleg met de inwonende en de direct omwonenden.

*De klankbordgroep wenst het college wijsheid en toekomstvisie toe.*