Aan het college van Burgemeester en Wethouders van
de gemeente Harlingen

Harlingen, 23 april 2021

Geacht college,

Met deze brief reageert de Klankbordgroep op het concept bestemmingsplan voor het recreatiepark Westerzeedijk.

Inleiding
De Klankbordgroep heeft op 14 april 2021 met Zeelenberg architecten (in het vervolg: Zeelenberg), initiatiefnemer van het recreatiepark Westerzeedijk, gesproken over het concept bestemmingsplan. De Klankbordgroep heeft een notitie voorbereid en aan omwonenden voorgelegd. Het resultaat: grote zorgen en een groot aantal vragen voor Zeelenberg en de gemeente. Op de meeste vragen zijn antwoorden gekomen, die de zorgen niet hebben weggenomen. De antwoorden zijn ook opgenomen in de notitie, die als bijlage is toegevoegd.

Algemene indruk
Dit globale bestemmingsplan biedt onvoldoende kaders en instrumenten ter handhaving van die kaders. De kaders dienen ook voor de lange termijn duidelijkheid te geven over wat er in dit gebied wel en niet kan en een langere houdbaarheid te hebben dan het initiatief dat nu op tafel ligt. Ook de verwijzing naar de welstandsnota Harlingen biedt geen soelaas. En tenslotte bevat het concept geen beeldkwaliteitsplan.

Eens te meer wordt door het bestemmingsplan duidelijk, dat Zeelenberg en de gemeente een groot risico nemen met het ontwerpen van een recreatiepark direct naast een woonwijk en woonschepen. Bewoners die al jaren in het gebied wonen, hechten aan vrijheid en de natuur. Omwonenden hebben hun woning en woonschip gekozen voor rust en het uitzicht over landerijen, vogels en de zeedijk. In de plaats daarvan komen 50 recreatiewoningen van maximaal 7 meter hoogte met de rug naar de omwonenden; er komt een stevig centraal gebouw van maximaal 8 meter hoogte, dat voor vele omwonenden het uitzicht op de zeedijk volledig kan belemmeren. Het restaurant en de flinke parkeerplaats kunnen voor overlast zorgen. Er komen meerdere (nu drie) havens met fluisterboten, waarvan twee buiten het park aan de Bolswardervaart; dat zal zeker andere boten en jongeren aantrekken. Het aanleggen van een groot aantal aanlegplaatsen acht de Klankbordgroep ongewenst.

Zeelenberg verdient complimenten voor het ontwerp van het park. Er is veel ruimte voor een natuurlijke omgeving. Er is sterk rekening gehouden met het landschappelijk karakter van de directe omgeving. Het schetsontwerp Westerzeedijkgebied van 2019 is uitstekend vertaald in een inrichtingsschets met een geslaagde afwisseling van riet, bomen, bosschages en waterpartijen. De recreatiewoningen zijn op fraaie wijze in het landschappelijke park opgenomen. Er is voor lokale ondernemers ruimte om in het park activiteiten te ontplooien.

Aandachtspunten

Het beeldkwaliteitsplan

Aan de Klankbordgroep is een globaal bestemmingsplan voorgelegd, dat aan omwonenden en gemeente onvoldoende garanties biedt. In paragraaf 2.4 (Welstandscriteria) wordt verwezen naar paragraaf 5.9 (Recreatie en sport) van de welstandsnota HarlIngen, deze paragraaf geeft geen enkele randvoorwaarde over een recreatiepark.
De gemeente heeft Zeelenberg kennelijk alsnog om een beeldkwaliteitsplan gevraagd. Maak dit beeldkwaliteitsplan integraal onderdeel van het concept bestemmingsplan. Neem rechtstreeks in het bestemmingsplan op wat daartoe geëigend is en leg de overige elementen in het beeldkwaliteitsplan vast ten aanzien van de inrichting van het park, de vorm en uitvoering van de recreatiewoningen en de centrale voorziening, de beplanting, de verlichting en andere zaken waarover de Klankbordgroep Zeelenberg vragen heeft gesteld.
Het beeldkwaliteitsplan wordt kennelijk in het bestemmingsplan opgenomen. De Klankbordgroep heeft het beeldkwaliteitsplan nog niet ontvangen en krijgt daarmee een onvolledig concept van het bestemmingsplan voorgelegd. Formeel kan de Klankbordgroep u nu niet adviseren over het concept bestemmingsplan. De Klankbordgroep wil op het volledige concept van het bestemmingsplan, inclusief het beeldkwaliteitsplan kunnen reageren.
U hecht grote waarde aan burgerparticipatie. Als voorbeeld roemde u het initiatief van de werkgroep Balkland-noord (right to challenge). De burger en de Klankbordgroep participeren echter niet in de ontwikkeling van het beeldkwaliteitsplan. Hoe wordt dit alsnog gerealiseerd?

De recreatiewoningen

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen, dat er maximaal 50 recreatiewoningen van maximaal 100 m2 en maximaal 7 meter hoog kunnen worden gebouwd.
In de Verordening Romte Fryslân staat in artikel 5.1.2, dat er maximaal 50 recreatiewoningen worden toegestaan en dat hiervan kan worden afgeweken tot een maximum van 200 woningen, mits minimaal 75% wordt verhuurd in de vorm van bedrijfsmatige exploitatie. Het citeren van deze passage roept in de Klankbordgroep verwarring op, omdat hiermee gesuggereerd wordt dat het mogelijk is binnen het bestemmingsplan 200 woningen te bouwen. Wij verzoeken u om deze passage te verwijderen en in het bestemmingsplan op te nemen dat dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 50 woningen.
De oppervlakte van de woning is vaag ingevuld. 100 m2 is kennelijk het bouwoppervlak. Weliswaar wordt in een toelichting gezegd, dat een terras in de woning wordt gebouwd, maar dat is niet vastgelegd. Theoretisch blijft de mogelijkheid bestaan om het terras buiten de woning te plaatsen. En dan is het terras geen bouwoppervlak meer en wordt de woning veel groter. Theoretisch kan dit een blokkendoos met een woonoppervlak van 200 m2 worden met splitsing van de woning in meer appartementen met meer dan de maximaal 8 personen die door Zeelenberg worden genoemd. Wij verzoeken u in het bestemmingsplan op te nemen dat de oppervlakte van de woning 100 m2 bedraagt inclusief een ingebouwd terras en voor maximaal 8 personen.
De hoogte van de woningen heeft een grote impact op de omwonenden. Zij kijken tegen muren van 7 meter aan. Wij vinden, dat recreatiewoningen voor 4 personen voldoende hebben aan één bouwlaag. Wij verzoeken u in het bestemmingsplan op te nemen, dat de woningen voor vier personen (de meeste woningen volgens Zeelenberg) maximaal 4 meter hoog worden. En daarnaast, dat de recreatiewoningen voor 6 of 8 personen niet het doorzicht belemmeren, dus bijvoorbeeld tegen het Koementerrein gebouwd worden.

De insteekhavens en de fluisterboten

Omwonenden hebben grote bezwaren tegen meerdere insteekhavens aan de Bolswardervaart. Een van de uitgangspunten van het schetsontwerp is dat de oevers zoveel mogelijk behouden blijven. Er

is al veel overlast door de drukke bevaring van de vaart. Drie insteekplaatsen geven ruimte aan veel fluisterboten. De insteekhavens geven veel drukte van komende en gaande gasten aan de vaart. De insteekhavens geven ook ruimte aan andere boten om aan te meren aan de vaart (voor de jeugd zijn de havens aantrekkelijk om aan te meren). De overlast zal alleen maar toenemen. Wij verzoeken u om de insteekhavens aan of vlakbij de Bolswardervaart uit het bestemmingsplan te halen. Een alternatief is een beperkt aanlegplaatsen voor fluisterboten diep in de brede watergang tussen het recreatiepark en camping De Zeehoeve, aan de kant van het wandelpad, dus op grond van de gemeente. Wij verzoeken u dit alternatief serieus te onderzoeken.

Participatie door Harlinger ondernemers

In het schetsontwerp van 2019 wordt omschreven dat de gebiedsontwikkeling van de Westerzeedijk ook goed is voor de Harlinger ondernemers. De Harlinger ondernemers willen graag participeren in de ontwikkeling van het recreatiepark. In het advies van de Klankbordgroep van augustus 2019 wordt al verwoord, dat deze participatie tijdig voorbereid dient te worden. Wij verzoeken u om ervoor te zorgen dat met de komende verhuurorganisatie, de gemeente en de ondernemers een plan wordt gemaakt. Dat plan voorziet ook in transparante procedures bij gunning van activiteiten aan Harlinger ondernemers. Hiermee kan worden voorkomen dat er voortijdige overeenkomsten worden gesloten met individuele ondernemers.

Graag zien wij uw reactie op onze brief tegemoet.

Met vriendelijke groet,

De Klankbordgroep.

Bijlage: 1

Afschrift aan de Gemeenteraad van Harlingen

Bijlage bij de brief van de Klankbordgroep aan het college van Burgemeester en Wethouders

Recreatiepark aan de Westerzeedijk

Overzicht van het concept bestemmingsplan
Vragen aan Zeelenberg architecten (in het vervolg: Zeelenberg) en de gemeente

Informatie voor omwonenden
Voorbereiding bespreking met Zeelenberg en de Klankbordgroep op 14 april 2021
Antwoorden van Zeelenberg en de gemeente

Bestemmingsplan

Het gebied waar het recreatiepark komt, is opgenomen in de beheersverordening Westerzeedijk (oktober 2013). De gronden hebben nu grotendeels een agrarische bestemming en voor een klein deel de bestemming sport. Het gebied krijgt straks een recreatieve (verblijfs)bestemming en daarvoor is een nieuw bestemmingsplan nodig.
Algemeen[1]: in een bestemmingsplan wordt het plan toegelicht, verbeeld en voorzien van regels voor het gebruik van de grond en de bouwwerken daarop. Een bestemmingsplan kan gedetailleerd of globaal zijn, al of niet met uitwerkingplicht. Op basis van het plan kunnen rechtstreeks omgevingsvergunningen verleend worden, bij een plan met uitwerkingplicht moet het plan eerst uitgewerkt worden voordat er vergunningen worden verleend. De gemeenteraad stelt in dat geval het bestemmingsplan vast met daarin een uitwerkingplicht met bijbehorende uitwerkingsregels. Het voorliggende bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan, zonder uitwerkingplicht. We zijn nu in de voorbereidingsfase, waarin veel partijen, waaronder de Klankbordgroep, een advies geven. Vervolgens komt er een ontwerp bestemmingsplan, dat zes weken ter inzage ligt en waarop iedereen een zienswijze kan indienen. Vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast, waarna het plan ter inzage ligt en eventueel een beroep bij de Raad van State kan worden ingediend. De inspraak op dit plan is mogelijk in de Klankbordgroep, op de informatiebijeenkomst van 15 april 2021, met het formuleren van een zienswijze en door een beroep bij de Raad van State in te stellen.

De Klankbordgroep en het plan

Het plan is ingebed in de ontwikkeling van het Westerzeedijkgebied. Daartoe is in 2018 een Vlekkenplan gemaakt, dat na inspraakavonden uitmondde in een schetsontwerp, dat in november 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit schetsontwerp is ‘vlek 5’ het gebied, waar de recreatiewoningen komen.
De Klankbordgroep is begin 2019 ingesteld. De bestemming van vlek 5 met recreatiewoningen is dan al door de gemeenteraad vastgelegd.

[1] Bron: website Kenniscentrum Infomil, Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat: Wet Ruimtelijke Ordening, bestemmingsplan, uitleg

Op 11 april 2019 presenteert Zeelenberg (naast twee andere projectontwikkelaars) een ontwerp aan de Klankbordgroep als basis voor een aanbesteding op vlek 5. Kernpunten van dit ontwerp zijn[2]:

1. Een dominant landschap van losse bosschages en bomen.
2. Ondergeschikt aan het landschap worden 46 woningen en een centrale voorziening met een restaurant, terras, speelplaats en een grote gezamenlijke tuin gebouwd.
3. Uit plaatjes blijkt dat de woningen één bouwlaag hebben. De oppervlakte is maximaal 50 m2.
4. De centrale voorziening is er voor de gasten en de bewoners van Harlingen.
5. Lokale ondernemers worden uitgenodigd het restaurant te runnen, fietsen of fluisterboten te verhuren en in de centrale voorziening te vergaderen of lezingen/workshops te geven.
6. De oevers langs de Bolswardervaart, de randen van het park en de wandel/fietspaden zijn openbaar terrein, voor iedereen toegankelijk. Er komen veel open plekken langs de vaart.
7. In het plan komen waterpartijen die niet bevaarbaar zijn.
8. Het plan is autovrij, er komen parkeerplaatsen bij de centrale voorziening

Tijdens deze presentatie heeft de Klankbordgroep samenvattende aantekeningen gemaakt:

1. Visie: sfeer van community van camping en van luxe hotel, gasten moeten gebied adopteren.
2. Ruimte: alles openbaar , overal paden, alles toegankelijk voor Harlingers, aantal open ruimtes omzoomd door bomen en struiken, picnicplekken.
3. Huizen: ongeveer 45 huizen, 50-70 m2, maximaal 5 personen, 1 type. Geen huizen aan het water, huizen met rug naar bomen en klein eigen terras.
4. Voorzieningen: hoofdgebouw met hotelformule, klein restaurant, kleine bioscoop, zalenruimte, gebruik door lokale partijen (yoga, sportverenigingen), zwembadje, fietsverhuur, aan de vaart op twee plekken voor 6 elektrische huursloepjes.
5. Financiering, exploitatie: geen verkoop aan particulieren, eigen ontwikkelingsmaatschappij, aparte aanbesteding voor infrastructuur en voor bouw huizen.

Op 2 juli 2019 heeft de Klankbordgroep in een brief aan het college van B & W aandachtspunten voor de keuze van projectontwikkeling recreatiewoningen vlek 5 verwoord[3]. Samengevat:

1. Sterk: het plan van Zeelenberg is 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 ander soort vaarbeweging [ten opzichte van een ander plan]. Het plan heeft een toegevoegde waarde in het recreatief aanbod in Harlingen. Het is toegankelijk voor Harlingers en biedt kansen voor ondernemers om te participeren en activiteiten te organiseren.
2. Risico: 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.

[2] Bron: Harlingen, Westerzeedijk, ontwikkelvlek 5, Plansamenvatting. Zeelenberg architectuur, 25 oktober 2019
[3] als bijlage bij het advies schetsontwerp klankbordgroep, te vinden op de website van de gemeente Harlingen onder bijlage_3_opp_westerzeedijkgebied_-_advies_schetsontwerp_klankbordgroep.pdf

3. Aandachtspunten: de filosofie en opzet van plan Zeelenberg vergt dat er hele duidelijke parkregels en 24x7 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. Zeelenberg maakt een aantal punten van voorbehoud die wellicht moeilijk door de gemeente te realiseren zijn, zoals een schoon strand.

In november 2020 heeft Zeelenberg een presentatie aan de Klankbordgroep gegeven, waarin de volgende wijzigingen in het ontwerp werden toegelicht:

1. 50 in plaats van 46 recreatiewoningen in maximaal twee lagen.
2. Vijf insteekhavens voor fluisterboten, waarvan drie aan de Bolswardervaart. Op de inrichtingsschets is te zien, dat er in totaal aanlegplaatsen voor 28 boten komen.
3. Niet varen bij de woonschepen aan de noordkant van het plan (vanaf van der Hulstbrug), aan weerskanten van het terrein van de heer Visser en langs de (uitbreiding van de) camping.
4. Het uitzicht vanuit de woning van de heer Visser naar de zeedijk blijft behouden, waardoor de centrale voorziening meer naar het noorden wordt verplaatst.

In de discussie heeft de Klankbordgroep positief gereageerd op het landschappelijk karakter van het plan, maar ook stelling genomen tegen de twee bouwlagen en de vergroting van het oppervlak van de woningen, en de insteekhavens met de fluisterboten (waaronder een insteekhaven direct tegenover het terrein van de heer Visser). Door Zeelenberg werd toegezegd, dat in het plan geen ruimte is voor houtkachels in de woningen, en barbecues en open houtvuur buiten de woningen.

De Klankbordgroep werd niet de mogelijkheid geboden om op dit gewijzigde ontwerp een advies uit te brengen.

Het huidige concept bestemmingsplan

In dit document verwijzen de cijfers tussen haken naar de bladzijden van het plan.
Het plan beslaat bijna 1000 pagina's. De kern van het plan wordt beschreven in hoofdstuk 2: Projectbeschrijving [11 t/m 13] met een schets, die ook in bijlage 2 van het plan is opgenomen [103].

Vragen aan Zeelenberg en de gemeente

Deze vragen zijn besproken bij de bespreking van 14 april 2021 met Zeelenberg en De Klankbordgroep. De bespreking werd voorgezeten door de omgevingsmanager van de gemeente, die waar nodig aanvullende informatie gaf. Later heft de gemeente *De antwoorden van Zeelenberg en de gemeente zijn cursief gedrukt*.

<u>Advies Klankbordgroep van juli 2019 en gunning</u>

Een van de aandachtspunten in het advies was, dat de gemeente in de gunning duidelijke eisen en randvoorwaarden vastlegt over het maximaal aantal en grootte van de recreatiewoningen.

1. Heeft de gemeente die eisen en randvoorwaarden op schrift vastgelegd?
   Gemeente: in de overeenkomst tussen de gemeente en Zeelenberg wordt verwezen naar eerder door de gemeente geformuleerde uitgangspunten in het schetsontwerp.
2. Zo ja, is het betreffende document (de intentieovereenkomst?) ter inzage?
   Gemeente: nee, het betreft een overeenkomst tussen twee private partijen met daarin zakelijke afspraken. Die is niet openbaar. In de overeenkomst voor wat betreft de

randvoorwaarden wordt verwezen naar het schetsontwerp; het aantal van 50 woningen komt voort uit provinciaal beleid.

Omvang plangebied

De omvang is precies aangegeven in figuur 2 [8] en de verbeeldingskaart [986].

1. Welk deel van het gebied heeft Zeelenberg gekocht: alleen het gebied voor de (verblijfs)recreatie of ook een deel van de vrijwaringszone - dijk?
   Zeelenberg: alleen het gebied tot aan de grens van de vrijwaringszone - dijk.
2. Is de koopovereenkomst tussen de gemeente en Zeelenberg ter inzage?
   Gemeente: nee, het betreft een overeenkomst tussen twee private partijen met daarin zakelijke afspraken. Die is niet openbaar
3. Op de verbeeldingskaart [986] krijgt een deel van de vrijwaringszone - dijk de bestemming (verblijfs)recreatie. Betekent dat er op dit deel recreatiewoningen kunnen worden gebouwd?
   Zeelenberg: dit deel heeft Zeelenberg in bruikleen van de gemeente en er mag niet op worden gebouwd.

Globaal bestemmingsplan [8]

1. Wat bedoelt u met 'Het bestemmingsplan is globaal van opzet zonder dat dit ten koste gaat van de rechtszekerheid van de omgeving'?
   Zeelenberg: daarmee wordt bedoeld dat het bestemmingsplan voldoende rechtszekerheid biedt aan de omgeving en dat er in het plan nog onderdelen worden uitgewerkt.
2. Bent u bereid het globale bestemmingsplan aan te passen, nadat delen van het plan (bijvoorbeeld naar aanleiding van onze vragen) in detail zijn uitgewerkt, zodat een gedetailleerd ontwerpbestemmingsplan het resultaat is?
   Zeelenberg: na overleg met de gemeente is Zeelenberg begonnen met een beeldkwaliteitsplan, waarin in detail het plan wordt uitgewerkt. Het beeldkwaliteitsplan wordt een onderdeel van het bestemmingsplan en de bijbehorende procedure.

Uitgangspunten schetsontwerp [11]

1. Hoe wordt het hoofdthema rietlandschap aan de Bolswardervaart en de insteekhavens vorm gegeven?
   Zeelenberg: het bestaande riet wordt gehandhaafd en waar nodig aangevuld.
2. Waarom krijgt op de verbeeldingskaart [986] de zone rondom het bouwvlak iet de bestemming groen met herplantingsplicht?
   Zeelenberg en gemeente: particulier eigendom krijgt landelijk zelden of nooit de bestemming groen. Aan de bestemming groen is geen herplantingsplicht verbonden.
3. Hoe worden de oevers rondom het park beplant, zodat er een groene vitrage ontstaat?
   Zeelenberg: uitwerking in het beeldkwaliteitsplan. 4.

Hoe breed en hoog wordt deze beplanting?

   Zeelenberg: uitwerking in het beeldkwaliteitsplan.

5. Wordt de beplanting zodanig hoog aangelegd, dat de privacy (voor gasten en omwonenden) tijdig gewaarborgd is (en dat we niet tien jaar moeten wachten)?
   Zeelenberg: in het beeldkwaliteitsplan wordt bij de beplanting zeker rekening gehouden met de privacy van gasten en omwonenden. Of dit tijdig kan, hangt af van de groeikracht van de beplanting. Struweel groeit harder dan bomen.
6. Wat wordt bedoeld met 'De collectieve ruimtes in het plan zijn gekoppeld aan de open plekken die worden gerealiseerd aan de oevers van de vaart' [12]?
   Zeelenberg: daarmee wordt bedoeld dat alle ruimte buiten de recreatiewoningen collectieve, lees gezamenlijke ruimtes zijn, dus ook aan de oevers van de vaart.
7. Hoe zijn open plekken aan de vaart te rijmen met rondom beplanting van de oevers?

Zeelenberg: de open plekken aan de oevers worden beperkt tot de insteekhavens (zie verder).

8. In het plan wordt vermeld, dat de Vaarwegenverordering Fryslân een vrijwaringszone van 5 meter en een bebouwingsvrije zone van 10 meter voorschrijft [19]. Respecteert u deze zones in het concept plan, zoals u aangeeft onder 'Hoofdwateren' van hoofdstuk 4.7 [32]?
   Zeelenberg: deze zones worden zeker gerespecteerd: de eerste vijf meter vanaf de oever heeft Het Wetterskip nodig om onderhoud te plegen, de tweede vijf meter wordt beplant.
9. In het gebied staat een enkele woning, aan de noordzijde liggen woonschepen en staan woningen op vlek 4, aan de oostzijde staan een kleine 30 woningen met uitzicht op het plan. In het plan staat [33]: 'Het bouwvak is op een afstand van 30 meter gesitueerd van deze woningen'. Welke woningen worden hier bedoeld?
   Zeelenberg: met de gemeente is afgesproken, dat er een minimale afstand van 30 meter komt tussen de grens van het bouwvak en alle omgevende woningen en woonschepen.
10. In het plan wordt betoogd, dat er in de omgeving sprake is van functiemenging [33] en dat daarom een afstand van 30 meter tussen bouwvak en woningen voldoende is. De gehele omgeving van de Bolswardervaart kent alleen de functie wonen, de omgeving van de woonschepen in overgrote mate. Er is dus geen sprake van functiemenging, waardoor een afstand tussen bouwvak en woningen van 50 meter wordt voorgeschreven. Respecteert u dit voorschrift?
    Zeelenberg: dit voorschrift heeft betrekking op het aanleggen van andere bouwwerken als de recreatiewoningen, zoals een zwembad of een tennisbaan. Dat is in dit plan niet aan de orde. De woningen en de woonschepen in de directe omgeving vallen onder dezelfde milieucategorie als de recreatiewoningen.
11. Wat zijn op de verbeeldingskaart [986] de afstanden tussen de grens van het bouwvlak en de waterlijn aan de Bolswardervaart en het zijkanaal met de woonschepen?
    Zeelenberg: langs de Bolswardervaart is dat 10 meter, aan het zijkanaal aan de kant van de Bolswardervaart 12 meter, oplopende tot 23 meter aan de kant van het oude zwembad.
12. Op welke wijze worden de zichtlijnen en doorzichten vanuit de overzijde van de vaart (Plan Zuid en Arianehof) behouden? De inrichtingsschets geeft hierover geen helder beeld.
    Zeelenberg: wordt uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.

<u>Welstandscriteria</u>

In het plan staat [13]: 'De ontwikkeling is te realiseren binnen de kaders die de welstandsnota Harlingen[3] biedt. Het is dan ook niet nodig om een beeldkwaliteitsplan met welstandscriteria op te stellen'.

Dit is ons te gemakkelijk. Nu wordt alleen vermeld dat het om houtskeletbouw met duurzaam hout gaat. Niets over kleuren, vorm van gebouwen, wijze waarop duurzaamheid wordt vormgegeven. Ook de verordening Romte van de provincie vraagt om een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf (waarbij we verwijzing naar paragraaf 2.3 van het plan [12] onvoldoende vinden).

1. Bent u alsnog bereid om een beeldkwaliteitsplan aan het concept bestemmingsplan toe te voegen?
   Zeelenberg: zoals gezegd, er is een beeldkwaliteitsplan in de maak.
2. Hoe wordt gewaarborgd dat de verlichting laag blijft [12]?
   Zeelenberg: deze waarborg wordt opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, met speciale aandacht van de verlichting van de parkeerplaatsen en de toegangsweg in verband met de woning van de heer Visser en de veiligheid.

[3] Via Google te vinden op zoekterm 'welstandsnota Harlingen': pagina 121 t/m 126 [5]
zie: www.d-p-p.nl/projecten/park-Westerzeedijk

Verhuur organisatie en investeerders.

In het plan staat [16]: 'in het proces naar de realisatie wordt een internationaal dekkende verhuurorganisatie aan het project verbonden. (…) Het project wordt centraal verhuurd, eigen verhuur is niet toegestaan. Daartoe wordt met de investeerders in de woningen een verhuurovereenkomst gesloten. Daarin zal ook de periode worden afgesproken dat investeerders jaarlijks zelf van de woning gebruik mogen maken'.

1. Is het juist dat Roompot de verhuurorganisatie is?
2. Wie zijn de investeerders?
3. Wie kunnen investeren?
4. Hoe wordt dit bekend gemaakt?
5. Kunnen de woningen per stuk gekocht worden?
6. Krijgen Harlinger inwoners voorrang bij een investering?
7. Kunnen investeerders zich nu al melden bij DPP Vastgoed[5] ?

Zeelenberg: het is nog te vroeg om deze vragen te beantwoorden, omdat het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld. In zijn algemeenheid is het niet gebruikelijk om inwoners van de betreffende gemeente voorrang te geven.

Doelgroep

Het plan is getoetst aan het rijksbeleid, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking. Vermeld wordt dat de doelgroep de geïnteresseerde cultuurtoerist is [16].

1. Bent u op de hoogte van het feit, dat er voor de kust intensief (kite)surfen wordt beoefend?
2. Deelt u onze visie, dat hiermee ook (zoals elders in de provincie) sporters (gechargeerd: luidruchtige groepen van Duitse jongeren) tot de doelgroep behoren?

Zeelenberg: wij zijn daarvan niet op de hoogte, maar het zal weinig invloed hebben op de door de vraag veronderstelde geluidsoverlast, zo leert de ervaring in vergelijkbare recreatieparken.

Effecten op klimaat

Vermeld wordt dat de effecten op het regionale woon-, leef- en werkklimaat en de leegstand per saldo positief zijn [16].

1. Wilt u deze passage toelichten?
   Zeelenberg: het recreatiepark zal bijdragen aan een positief woon-, leef- en werkklimaat.
2. Wat wordt met leegstand bedoeld?
   Zeelenberg: bedoeld wordt dat door de komst van het recreatiepark elders in het verblijfstoerisme leegstand zou kunnen ontstaan; dat is onderzocht en wordt niet verwacht.
3. Wordt met 'per saldo' bedoeld, dat het positieve effect op het regionale woon- en leefklimaat groter is dan het negatieve effect op het woon- en leefklimaat van omwonenden?
   Zeelenberg: de praktijk zal moeten uitwijzen, of het park een negatief effect op het woon- en leefklimaat van omwonenden heeft; vanuit het gegeven dat er een recreatiepark komt, voorziet het plan in maatregelen om dit negatieve effect zo veel mogelijk te beperken.

Recreatiewoningen

In de presentatie van 2019 toonde Zeelenberg recreatiewoningen van één laag en met een oppervlak van 50 m2, die niet standaard leken, voor 5 personen. Dit was een belangrijk aspect voor de Klankbordgroep in haar weging en keuzes. Alle impressies van de woningen op foto en video[4]

[4] Zie: https://westerzeedijk.zeelenbergarchitectuur.nl/

(waaronder de uitnodiging voor de bijeenkomst van 15 april a.s.) laten één bouwlaag zien. Toch spreekt het plan nu over twee lagen. De oppervlakte van de woningen is verhoogd van 50 m2 naar 100 m2. Er komen woningen voor 4, 6 of 8 personen. De woningen kunnen maximaal 7 meter hoog worden [15] (ter illustratie: even hoog als de woningen die in Plan Zuid dwars op de vaart staan). Dat is allemaal een ingrijpend verschil tussen de presentatie van 2019 en het voorliggende plan. Hierover bestaat in de Klankbordgroep en bij omwonenden onvrede.

1. Kan de gemeente zomaar een verdubbeling van oppervlakte en aantal bouwlagen toestaan?
   Gemeente: hiervan is geen sprake. Het plan van Zeelenberg voldoet aan de vooraf gestelde voorwaarden.
2. Is 100 m2 het bouwoppervlak of het woonoppervlak?
   Zeelenberg: het betreft het bouwoppervlak. De meeste woningen hebben op de begane grond een woonoppervlak van 65 m2, daarnaast komt een terras, dat overkapt wordt door de eerste verdieping. Enkele woningen voor 6 of 8 personen zullen een iets groter woonoppervlak dan 65 m2 krijgen. De eerste verdieping krijgt een lessenaarsdak, dat aan de ene zijde aansluit op de vloer van de eerste verdieping en aan de andere zijde 3 meter hoger ligt.
3. Bent u bereid om terug te gaan naar één bouwlaag en de hoogte terug te brengen tot 4 meter?
   Zeelenberg: alle woningen krijgen twee bouwlagen (zie de vorige vraag). Dat is vanaf het begin de bedoeling geweest en komt voort uit het voorontwerp van de gemeente van 2018, waar wordt gesproken over twee of drie bouwlagen voor de verblijfsrecreatie. De hoogte wordt bepaald doordat de woning op palen wordt gebouwd en 50 cm. boven het peil komt, waarna er twee verdiepingen van 3 meter komen.
4. Zo niet, bent u dan bereid te differentiëren, bijvoorbeeld 30 eenlaagse woningen van 50 m2, 10 eenlaagse woningen van 75 m2 en 10 tweelaagse woningen van 100 m2 woonoppervlak, waarbij de laatste woningen zoveel mogelijk langs het bos van vlek 4 worden geplaatst?
   Zeelenberg: alle woningen krijgen twee bouwlagen, de meeste woningen worden woningen voor 4 personen, een klein aantal woningen worden groter, voor 6 of 8 personen.

<u>Centrale voorziening</u>

1. De voorziening krijgt een oppervlak van 500 m2 [12]. Is dit het bouwoppervlak of het gebruiksoppervlak?
   Zeelenberg: bouwoppervlak.
2. Is het juist dat 500 m2 oppervlak exclusief het terras, de tuin en de speelplaats is?
   Zeelenberg: dat is juist.
3. De maximale hoogte van 8 meter [15] belemmert de zichtlijn en het doorzicht. Het zou mooi zijn de voorziening in zijn natuurlijke omgeving op te nemen. Is het mogelijk om het schuine dak van de centrale voorziening te voorzien van mos of een andere groenbedekking?
   Zeelenberg: er is geen bezwaar tegen, dat er een schuin dak komt. De dakbedekking wordt uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.

<u>Insteekhavens en fluisterboten</u>

In het ontwerp van 2019 wordt kort vermeld, dat lokale ondernemers onder meer fluisterboten kunnen verhuren. In de ontwerpschets wordt niet aangegeven waar de fluisterboten aanmeren. In de schets van 2020 zijn vijf insteekhavens ingetekend, waaronder drie direct aan de Bolswardervaart; in de presentatie wordt bevestigd, dat er fluisterboten komen. In het concept bestemmingsplan staat [13]: ‘Op enkele plekken aan de waterpartijen worden insteekhavens gemaakt voor elektrische fluisterbootjes. De gasten van het park kunnen deze huren voor een tochtje over de Bolswardervaart. De Bolswardervaart en de watergangen zijn vrij toegankelijk en bevaarbaar’. Verderop wordt toegelicht, dat er niet gevaren mag worden bij de aanwezige woonschepen en aan

de zuidzijde van de woning van de heer Visser. In de inrichtingsschets [103] zijn drie insteekhavens te zien aan de Bolswardervaart en een aan de noordzijde van de woning van de heer Visser.
De Bolswardervaart wordt in de zomer al druk bevaren. Met name de jeugd, die met kleine bootjes te hard over de Bolswardervaart varen, geven erg veel overlast; hier wordt niet op gehandhaafd. Vier insteekplaatsen geven ruimte aan veel fluisterboten. De insteekhavens geven veel drukte van komende en gaande gasten aan de vaart. De insteekhavens geven ook ruimte aan andere boten om aan te meren (voor de jeugd zijn de havens aantrekkelijk om aan te meren en om als 'hangplek' te fungeren). Al met al geeft dat veel overlast aan de omwonenden.

1. Hoe zijn de insteekhavens aan de vaart te rijmen met rondom beplanting van de oevers en het vormen van een groene vitrage?
   Zeelenberg: vanaf de eerste presentatie is er steeds sprake geweest van aanlegsteigers en insteekhavens.
2. Wat wordt bedoeld met de watergangen?
   Zeelenberg: de watergangen dwars op de Bolswardervaart.
3. Bent u bereid om de havens en daarmee de verhuur van fluisterboten uit het plan te halen?
   Zeelenberg: de havens en fluisterboten passen erg bij het waterrijke karakter van het park en de vaart en blijven dus in het plan staan.
4. Zo niet, bent u bereid om het aantal insteekhavens te beperken tot één en deze ergens in of aan het park te situeren?
   Zeelenberg: het plan wordt aangepast: in het zuidelijke gedeelte van het park komen geen insteekhavens, de insteekhaven tegenover Arianehof en in de watergang tussen het park en camping De Zeehoeve komen te vervallen. Er blijven drie insteekhavens over, twee aan de Bolswarder-vaart en één in de watergang ten noorden van het huis van de heer Visser.
5. Bent u bereid het aantal te verhuren fluisterboten te maximeren?
   Niet besproken.
6. Zijn de fluisterboten ook te huur voor Harlingers?
   Niet besproken.
7. Heeft u met camping Zeehoeve overlegd, of zij mogelijk interesse hebben voor het verhuren van fluisterboten? *Niet besproken.*
8. Is de gemeente bereid om een invaarverbod in te stellen voor de invaarten langs de woonschepen (inclusief de schepen aan de Zuidergrachtswal)?
   Zeelenberg: dat dient met de gemeente besproken te worden. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan de keiharde afspraak opgenomen, dat het park pas in gebruik kan worden genomen, nadat de watergang ten noorden van de woning van de heer Visser en de twee watergangen, die halverwege de twee watergangen met de woonschepen het terrein binnengaan, met een ballenlijn of palen zijn afgesloten.

<u>De brede sloot tussen het plan en (de uitbreiding van) camping de Zeehoeve</u>

In de schets van 2020 loopt het wandelpad van de zeedijk naar Byniastate deels over een dijkje tussen twee sloten. In de schets van 2021 [103] is er nog één brede sloot, loopt het pad langs het plan en is daarmee de insteekhaven aldaar uit het plan gehaald. In het plan staat [12]: '…tussen het park en het wandelpark langs camping de Zeehoeve zal … een afscheiding op grond behorende bij vlek 5 gerealiseerd worden in verband met de wensen van de belendende grondeigenaar'.

1. Wat zijn de redenen van de wijziging van twee sloten naar één?
   Zeelenberg: hiertoe heeft de gemeente besloten; de watergang is geen onderdeel van het bestemmingsplan.
2. Wie is de belendende grondeigenaar en wat zijn zijn wensen?
   Gemeente: voor de gemeente is niet helder wat hier precies bedoeld wordt. De gemeente is eigenaar van de grond waarop het wandelpad gerealiseerd wordt. De gemeente vraagt niet om een erfafscheiding.

3. Wat voor afscheiding wordt er gemaakt? Is het mogelijk deze ook van groen te maken?
   Zeelenberg: wordt uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.

Afscheiding van vlek 4a.

In het plan staat [12]: 'Kenmerkend voor het park is de afwezigheid van kavels, tuinen, hekken andere afscheidingen'.

1. Hoe wordt vlek 5 afgescheiden van vlek 4a?
   Zeelenberg: in overleg met de gemeente of de toekomstige eigenaar van vlek 4a.

Toeristisch-recreatieve detailhandel.

Deze wordt in ondergeschikte vorm toegestaan. Van concurrentie zal geen sprake zijn [20]. Voor het aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van 50% bezoek van passanten aan het restaurant. Daarvoor is 25% aan extra parkeerplaatsen nodig.

1. Hoe verhoudt dit zich tot de concurrentie (camping De Zeehoeve, strandpaviljoen 't Zilt)?
   Zeelenberg: wij verwachten door de komst van het park juist wederzijds meer bezoekers.

Kansen voor de lokale ondernemers.

Zeelenberg: in het bestemmingsplan is opgesomd, op welke onderdelen er ondernomen kan worden, zoals horeca, kleine winkeltjes, verhuur van fietsen en fluisterboten. Het heeft alleen maar voordelen wanneer lokale ondernemers op deze onderdelen willen instappen. Wij willen dat dus bevorderen. We kunnen overigens pas afspraken maken met lokale ondernemers, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld. Want dan weten we wat wel en niet mag en mogelijk is en wat de wensen zijn van de verhuurorganisatie.

Herplantplicht

In het gebied worden bomen gekapt en bosschages verwijderd [25]. De grens van het gebied waar een gemeentelijke herplantplicht geldt, ligt nu bij de grens van de bebouwde kom.

1. Bent u alsnog bereid gebieden te herplanten?
   Zeelenberg: de gemeente heeft geen herplantingsplicht opgelegd.

Geluidshinder

In het plan wordt de conclusie getrokken, dat geluidshinder de uitvoering van het plan niet in de weg staat [27].

1. Hoe is het dan gesteld met de geluidshinder vanuit de recreatiewoningen en de centrale voorziening richting omwonenden en camping?
   Zeelenberg: verwacht wordt dat deze hinder beperkt zal zijn, gezien de ervaring in andere parken.
2. Bent u bereid hiervoor maatregelen te nemen?
   Zeelenberg: er komt een parkreglement, dat valt buiten het bestek van dit bestemmingsplan.

Reigers, ransuilen, spechten en ijsvogels

In bijlage 7 van het plan wordt in de ecologische verkenning 2021 vermeld, dat in het bos aan de rand van het Koementerrein (oude zwembad) twee nesten van vermoedelijk buizerds zijn gevonden [262]. Daar is ook de plek waar, vooral in het vroege voorjaar en in het najaar veel (meestal 11, soms nog meer) reigers bij elkaar komen. Daarnaast zijn door buurtbewoners (nesten van) ransuilen, spechten en ijsvogels gevonden. Deze waarnemingen worden in de ecologische verkenning niet genoemd.
De aanvliegroute en mogelijke behuizing van vleermuizen wordt wel benoemd.

1. Welke waarborgen heeft u met betrekking tot de beschermde status van de vogels en hun broedseizoen?
2. Hoe wordt het vervolgonderzoek naar de vleermuizen geborgd.

Zeelenberg: er komt nog een vervolgonderzoek, waar ook genoemde vogels worden betrokken.

<u>Regels</u>

1. Kunt u een toelichting geven op de betekenis van de volgende begrippen [961 t/m 964]?
   - 1.5 ander bouwwerk *een muur en een dak (bijvoorbeeld overkapping)*
   - 1.17 bouwwerk
     minimaal twee muren en een dak (bijv. woning)
     ander overig bouwwerk: zonder muren en zonder dak (bijv. pergola)
   - 1.30 peil (en de hoogte daarvan)
     grondpeil, is de hoogte van de grond bij de ingang van het terrein en daarmee ongeveer de hoogte van de weg langs de Westerzeedijk.
2. Kunt u een toelichting geven op de volgende hoogtes van overige bouwwerken (4.2.2.) [969]?
   - Voor andere overige bouwwerken is de maximale hoogte 5 m. In de algemene afwijkingsregels wordt onder d. vermeld, dat de hoogte kan worden verhoogd tot maximaal 10 m.
     Dat lijkt ons wel erg hoog.
     Zeelenberg: dit betreft bijvoorbeeld een vlaggenmast. Voor alles boven de 5 meter moe teen vergunning worden aangevraagd, die de gemeente zonder opgaaf van redenen kan weigeren.
3. Er worden regels gesteld ten aanzien van de vrijwaringszone - dijk [977], het stuk groen tussen de dijk en het plan. Kunt u een toelichting geven op de betekenis van de paragrafen 8.1.3 (afwijken bouwregels), 8.1.4 (omgevingsvergunning) en 8.1.5 (wijzigingsbevoegdheid)?
   Gemeente: dit zijn standaardregels die in een dergelijke vrijwaringszone altijd worden opgenomen. Die maken het mogelijk om binnen de regels van de onderliggende bestemming (in dit geval een deel Groen en een deel Recreatie zonder bouwvlak) alsnog bouwwerken te kunnen bouwen of werkzaamheden te kunnen uitvoeren als het Waterschap daar op grond van de functie van de vrijwaringszone geen bezwaar tegen heeft. Binnen deze gebieden kunnen op grond van de bestemming geen gebouwen worden gebouwd. De wijzigingsregel is opgenomen voor het geval dat het Waterschap ooit de vrijwaringszone zou laten vervallen. Dat is in dit geval een theoretische mogelijkheid.
4. Hoe worden de gebruiksregels [979], waaronder niet kamperen, geen vuil storten en geen prostitutie, gehandhaafd?
   Zeelenberg: met parkreglement en parkbeheer(der).
5. Kan aan deze gebruiksregels worden toegevoegd, dat er geen seizoenswerkers (die in de omgeving werkzaam zijn, zoals in de kassen; niet bedoeld worden de seizoenswerkers, die in het park werken en in de centrale voorziening een kamer krijgen) worden gehuisvest en dat barbecuen en open houtvuur niet worden toegestaan?
   Zeelenberg: wordt uitgewerkt in het parkreglement.
6. Waarom wordt in het overgangsrecht gebouwen opgenomen, dat met een omgevingsvergunning de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10% kan worden vergroot [985]?
   Gemeente: dit is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening en onderliggende besluiten en regelingen.
7. Kunt u de betekenis van paragraaf 12.2 (overgangsrecht gebruik) [985] toelichten?
   Gemeente: dit is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening en onderliggende besluiten en regelingen. In praktische zin is deze paragraaf in dit bestemmingsplan nauwelijks

relevant. Het speelt vooral als de gemeente ergens een bestaande functie weg bestemt terwijl de eigenaar het bestaande gebruik voorlopig voortzet.

Betrouwbaarheid

De ingrijpende wijzigingen van het ontwerpplan uit 2019 (verdubbeling oppervlak en bouwlagen van de recreatiewoningen, insteekhavens aan de Bolswardervaart, alleen randen en paden van het plan zijn voor Harlingers toegankelijk, zeer beperkte mogelijkheden voor Harlinger ondernemers) voelt aan als niet betrouwbaar.

1. Is Zeelenberg bereid de betrouwbaarheid te herstellen door:
    - te garanderen, dat er in de toekomst niet meer dan deze 50 woningen worden gebouwd,
      Zeelenberg en gemeente: dit bestemmingsplan omvat 50 woningen, mocht iemand ooit meer woningen op dit gebied willen bouwen, dan is een nieuw bestemmingsplan nodig.
    - serieus in te gaan op onze verzoeken?
      Zelenberg: zie de beantwoording van alle vorige vragen.
2. Welke invloed hebben gemeente, Klankbordgroep en omwonenden nog op herstel van de ingrijpende wijzigingen?
   Niet besproken.

Uitwerkingsplicht

Als blijkt dat Zeelenberg niet voldoende bereid is aanpassingen te doen aan het concept plan, is de gemeente dan bereid om het bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht uit te breiden?
Gemeente: de gemeente acht een bestemmingsplan met uit te werken onderdelen niet noodzakelijk. Dat is alleen aan de orde wanneer bij het vaststellen van het bestemmingsplan nog niet duidelijk is hoe het ontwerp er uit komt te zien. Bij een ontwikkeling als deze past een globaal bestemmingsplan. Door alsnog een beeldkwaliteitsplan op te nemen wordt voldoende zekerheid geboden omtrent het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig plan.

Planschadevergoeding

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd van agrarisch naar (verblijfs)recreatie. Bij de koop van de woningen en woonboten waren wij niet op de hoogte van deze wijziging. Het plan heeft negatieve gevolgen voor omwonenden: het vrije uitzicht over landerijen naar de zeedijk verdwijnt, de overlast zal onontkoombaar toenemen. Dit leidt tot een waardedaling van de woningen en de woonschepen. In hoofdstuk 6.1 wordt vermeld dat tussen gemeente en initiatiefnemer een koopovereenkomst, inclusief afwenteling planschade, is gesloten voor de grondtransactie [39].

1. Is de koopovereenkomst ter inzage?
2. Welke omwonenden komen voor een planschadevergoeding in aanmerking?
3. Op welke wijze wordt de vergoedingsprocedure uitgevoerd?

Gemeente: voor planschade geldt de in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening vastgestelde procedure. Elk verzoek om planschade wordt ingediend bij de gemeente. De gemeente schakelt vervolgens een onafhankelijke commissie in om de aanvraag te beoordelen.

HarlIngen, 19 april 2021

De Klankbordgroep,

Annemieke de Vries, Henriëtte Westra, Liesbeth Meijer, Lily Manshande, Gerard Terpstra, Toon Rutgers en Wybren Kleefstra