

GEMEENTE HARLINGEN

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Zaaknummer: 35275	Behandeld in raadscommissie en raad	
	Datum commissie	11 september 2019
	Datum raad	25 september 2019
	Opsteller	J. Dijcker
	Telefoonnummer	14 0517

Onderwerp:	Schetsontwerp en ontwikkelstrategie Westerzeedijk
-------------------	---

Te besluiten om

1. In te stemmen met het schetsontwerp Westerzeedijk.
2. Kennis te nemen van het advies van klankbordgroep Westerzeedijk.
3. In te stemmen met de Ontwikkelstrategie voor het Westerzeedijkgebied
4. In te stemmen met de uitvoering, de projectexploitatie en het financieringsvoorstel t/m 2021

Inleiding

Op 14 november 2018 is het Voorkeursmodel voor de ontwikkeling van het Westerzeedijkgebied vastgesteld (GR18.00121). Het biedt een robuust ruimtelijk raamwerk voor het openbaar gebied (park, groen, water, wandel- en fietspaden) en ontwikkelingsmogelijkheden voor marktpartijen die initiatieven hebben voor recreatie in het gebied. Hiermee wordt de Westerzeedijk een aantrekkelijk gebied voor Harlingers, ondernemers en toeristen.

Beoogd effect

Met dit advies wordt uitvoering gegeven aan de uitwerking van het ruimtelijk raamwerk (schetsontwerp) en de stapsgewijze ontwikkeling en financiering.

Argumenten

1.1 Er is een robuust ruimtelijk raamwerk nodig, voordat het gebied wordt ingevuld door marktpartijen

Het Westerzeedijkgebied heeft een wat rommelig, onbestemd karakter en de aansluiting op de omgeving kan veel beter. Om deze aansluiting te verbeteren, is ervoor gekozen om de ontwikkelingen door marktpartijen in te bedden in een ruimtelijk raamwerk. In het Voorkeursmodel voor de ontwikkeling van de Westerzeedijk is een visie voor dit ruimtelijke raamwerk vastgesteld. Met dit raamwerk worden de ontwikkelingen gestructureerd en krijgt het gebied een samenhangende uitstraling. Dit raamwerk is in het schetsontwerp Westerzeedijk verder uitgewerkt (bijlage 1). Daarnaast zijn in samenhang met dit raamwerk de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkelvlekken aangescherpt.

De belangrijkste uitgangspunten voor het schetsontwerp zijn:

1. Het Westerzeedijkgebied wordt een aantrekkelijk authentiek recreatief gebied:
 - Maak van het Westerzeedijkgebied het schakelgebied tussen stad en omgeving
 - Maak een robuust groen raamwerk dat voortbouwt op bestaande kwaliteiten
2. Het Westerzeedijkgebied draagt bij aan Harlingen – de gezonde stad
 - Maak fietsers en voetgangers de baas en auto's te gast
 - Bied voldoende aanleiding voor sporten, rennen, fietsen en recreëren

Op basis van deze uitgangspunten is in het schetsontwerp een preciezere uitwerking gemaakt voor het ruimtelijke raamwerk.

Het raamwerk wordt gekarakteriseerd door water, riet, bomen en paden die structuur geven aan het gebied. Dit beeld ligt in het verlengde van de 'rietwereld' die in het zuiden van het gebied en in het Hegewiersterfjild is te vinden. In deze rietwereld liggen eilanden met bomen eromheen, zoals bij het voormalige Koementerrein. Het raamwerk heeft overal een minimale maat om het zo robuust mogelijk te maken met het oog op toekomstige ontwikkelingen. De ontwikkelvlekken zijn volledig ingebed in het groene raamwerk.

Onderdeel van het ruimtelijke raamwerk zijn ook betere verbindingen over de dijk voor voetgangers en fietsers, zodat een beter strand en een havenzwembad goed toegankelijk zijn. Voor de haalbaarheid voor een beter strand en een havenzwembad worden haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd.

De huidige openbare parkeerplaats (circa 250 parkeerplaatsen) wordt vernieuwd en uitgebreid tot 290 parkeerplaatsen. Dit is voldoende voor de huidige strandbezoekers, bezoekers van sportaccommodaties en overloop vanuit de binnenstad en ook de Willemshaven. Als in de toekomst zich ontwikkelingen manifesteren die extra parkeercapaciteit in het Westerzeedijkgebied wenselijk maken, dan dient dit door de gemeente goed afgewogen en ruimtelijk zorgvuldig in het gebied of elders ingepast te worden. Voor nieuwe ontwikkelingen in het Westerzeedijkgebied is parkeren op eigen terrein een uitgangspunt.

2.1 De werkwijze van het Open Planproces is voortgezet

Tijdens de totstandkoming van het schetsontwerp is de werkwijze van het Open Planproces voortgezet. De planvorming is samen met Harlingers uitgevoerd. In een aantal bijeenkomsten heeft de klankbordgroep reacties gegeven, in maart is een gebiedsbijeenkomst gehouden bij camping De Zeehoeve en in juli een inloopbijeenkomst in Byniastate. De reacties van de Harlingers op het (concept) schetsontwerp zijn toegevoegd aan een werkdocument (opgenomen als bijlage 2). De reacties zijn in hetzelfde document voorzien van een antwoord door de gemeente Harlingen. Daarnaast is aangegeven wat de status is van het antwoord: een reactie wordt overgenomen in het definitieve schetsontwerp, wordt nog nader onderzocht, wordt meegenomen in de volgende fase of wordt niet overgenomen.

De klankbordgroep Westerzeedijk is door het college gevraagd een advies te geven over het schetsontwerp. In bijlage 3 is het advies opgenomen. Dit advies is opgesteld door een deel van de klankbordgroep. Vier leden van de klankbordgroep hebben niet ingestemd met en bijgedragen aan het advies.

Een deel van de opmerkingen in het advies hebben betrekking op zaken die al in het Voorkeursmodel zijn vastgesteld. Dit betreft onder meer de invulling en bouwhoogten van ontwikkelvlekken 1, 2 en 3. De uitgangspunten uit het Voorkeursmodel zijn overgenomen in het schetsontwerp. Het advies van de klankbordgroep is op deze punten nu niet meegenomen in het schetsontwerp. De klankbordgroep wordt pas bij verdere uitwerking van de ontwikkelvlekken om advies gevraagd.

Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste punten uit het advies van de klankbordgroep.

1. *De klankbordgroep staat een invulling met ruimte voor spel, sport, rust en recreatie voor ogen, met ruimte voor ontwikkelingen door marktpartijen (onder vooraf vastgestelde voorwaarden).*

In algemene zin staat de klankbordgroep eenzelfde beeld van het Westerzeedijkgebied voor als de gemeente Harlingen. Voornamelijk voor de openbare gebieden rondom vlek 3 en 4 komen de visie van de gemeente en de klankbordgroep goed overeen: een groen ruimtelijk raamwerk met daarbinnen ruimte voor ontwikkelingen door marktpartijen.

2. *De wijze van ontwikkelen op de ontwikkelvlekken is voor de klankbordgroep onduidelijk en lijkt afhankelijk van initiatiefnemers.*

Om de invulling van het gebied zo goed mogelijk te begeleiden, zijn in het Voorkeursmodel ruimtelijke uitgangspunten vastgesteld waaraan een ontwikkeling moet voldoen. Deze uitgangspunten zijn in het schetsontwerp, waar nodig, aangevuld en aangescherpt, onder andere door inbreng van de klankbordgroep. De overige eisen die worden gesteld aan marktpartijen voor de ontwikkelvlekken worden nog nader uitgewerkt. Deze worden in het selectieproces voor de ontwikkeling aan marktpartijen meegegeven. Een voorbeeld is ontwikkelvlek 5: voor deze ontwikkelvlek is het selectieproces bijna afgerond. In de ontwikkelleidraad zijn de voorwaarden uit het Voorkeursmodel aangescherpt, onder andere door inbreng van de klankbordgroep. Daarnaast heeft de klankbordgroep tijdens consultatiegesprekken de mogelijkheid gehad direct aandachtspunten aan de marktpartijen mee te geven. Tot slot is de klankbordgroep gevraagd in een advies aandachtspunten mee te geven op de ingediende plannen. Voor de ontwikkelvlekken geldt dat (na selectie) plannen dienen te worden uitgewerkt in een voorlopig en definitief ontwerp, in afstemming met omwonenden. Tijdens de planologische procedures is nog ruimte voor formeel beroep en bezwaar.

3. *Het doortrekken van de Zuidergracht met bevaarbaar water is onwenselijk, vanwege overlast door toename van het aantal vaarbewegingen en snelheid van boten. Een alternatief is een ondiep waterbassin.*

Het verlengen van de Zuidergracht is in het schetsontwerp opgenomen. In afwijking op het schetsontwerp heeft het college besloten de Zuidergracht niet door te trekken. Hiervoor is gekozen in verband met de technische complicaties van de waterkering en het advies van de klankbordgroep.

4. *Duid ontwikkelvlek 4 niet aan als te ontwikkelen gebied, omdat de grond in particulier bezit is.*

Deze ontwikkelvlek en mogelijke bijbehorende functies zijn al vastgesteld in het voorkeursmodel. Deze spreken de ambitie uit van de gemeente Harlingen voor deze plek. De eventuele ontwikkeling van deze vlek gebeurt echter alleen met instemming

van de grondeigenaren. Zo lang er geen overeenstemming is tussen een initiatiefnemer en de grondeigenaren, zal op deze ontwikkelvlek geen ontwikkeling plaatsvinden.

5. *De verbinding met de dijk, de Willemshaven en de binnenstad behoeft aandacht en uitwerking.*

De gemeente benadrukt het belang van de verbinding met de omgeving in het Voorkeursmodel. Zowel in het Voorkeursmodel als schetsontwerp is hier aandacht aan besteed. Ontwikkelvlekken 1 en 2, de zwemlocaties (aan het strand en mogelijk in de Willemshaven) moeten op termijn bijdragen aan deze verbinding. Daarnaast heeft Sense of Place de opdracht gekregen om de verbinding tussen het binnen- en buitendijkse gebied te verbeteren door middel van kunst. In de verdere uitwerking van de plannen krijgt dit aandacht.

6. *Er is een wens voor een uitkijktoren, bij voorkeur in het meest zuidelijke deel van het Westerzeedijkgebied.*

Samen met Sense of Place wordt gekeken of een uitkijktoren en mogelijke toevoeging kan zijn aan het gebied. De locatie hiervoor is nog niet bepaald.

7. *Over het tracé van het wandelpad Westerzeedijk-Byniastate heeft de klankbordgroep niet geadviseerd, er zijn geen bewoners uit Byniastate vertegenwoordigd in de klankbordgroep. De klankbordgroep adviseert goed overleg met camping De Zeehoeve.* Op het voorkeurstracé voor het wandelpad zijn diverse reacties gekomen, zowel enthousiast als kritisch. Een alternatieve route wordt in het voorlopig ontwerp onderzocht. De gedetailleerde uitwerking van het pad gebeurt in overleg met bewoners. De suggestie van de klankbordgroep om de wandelroute naar Byniastate via het zuidelijke puntje van het gebied te laten lopen is niet overgenomen. We willen het pad met beschikbare middelen en op korte termijn aanleggen. De alternatieve route is langer en vraagt meer en kostbaardere ingrepen.

Tot slot is het goed te benadrukken dat het schetsontwerp geen eindproduct is, maar een tussenproduct. Immers, het schetsontwerp wordt per deelproject in fasen verder uitgewerkt tot voorlopig en definitief ontwerp. Dit betekent dat in de verdere uitwerking van het ontwerp nog voldoende ruimte bestaat voor betrokkenen, geïnteresseerden en belanghebbenden om input te leveren. De klankbordgroep blijft bij de verdere uitwerking van de plannen betrokken. Wel worden de inzet van de klankbordgroep en de wijze van burgerparticipatie geëvalueerd. Bij de uitwerking van plannen gaan we (bijvoorbeeld bij de Zuidergrachtswal en het wandelpad naar Byniastate) ook direct in gesprek met bewoners.

3.1 Een ontwikkelstrategie voor het Westerzeedijkgebied geeft richting aan de planning, fasering en financiën voor de ontwikkeling van het gebied

In het Voorkeursmodel is het aan te leggen openbaar gebied en de ruimte voor ontwikkeling door marktpartijen aangegeven. De aanleg van openbare ruimte en de invulling van ontwikkelvlekken zal niet allemaal gelijktijdig plaatsvinden. Om juiste en onderbouwde keuzes te kunnen maken in verdere planvorming en uitvoering is een ontwikkelstrategie opgesteld. In dit document wordt inzicht gegeven in de financiële kaders en volgorde waarin deelgebieden in samenhang met elkaar het beste tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Het definieert daarnaast de gemeentelijke rol in deze gebiedsontwikkeling en geeft richting aan de samenwerking met omgeving en marktpartijen. De strategie en bijbehorende

adviezen zijn een basis voor verdere besluitvorming en de aanpak voor de vervolgfases van de ontwikkeling van het gebied (bijlage 4 en 5).

De kern van de ontwikkelstrategie bestaat uit de volgende uitgangspunten;

- De ambities van het project gebiedsontwikkeling Westerzeedijk staan vast en zijn vastgelegd in het Voorkeursmodel van het Westerzeedijkgebied.
- De huidige reserve Westerzeedijk is te laag voor realisatie van de volledige ambitie. Daarnaast zijn de verwachte opbrengsten uit grondverkoop te laag om de investeringen te dekken. Ook worden de grondopbrengsten niet op korte termijn verwacht.
- De beschikbare middelen bepalen slechts het tempo. Verschillende projectonderdelen worden stapsgewijs uitgevoerd in een periode van circa 8 jaar. Er wordt gestart met quick wins en de aanleg van een park op het Balkland. Vervolgens de verbinding tussen Wad&Stad (wandel- en fietsverbindingen over de dijk en kunst van Sense of Place), de Friese Badcultuur (strand en zeezwembad in de Willemshaven) en afronding van het ruimtelijk raamwerk.
- Tijdens de uitvoering wordt gezocht naar extra financiering van de gemeente, bij partners en door het binnen halen van subsidies.
- De financiële beheersing van het project wordt geregeld met een projectexploitatie. Er wordt een projectexploitatiebudget opgezet, waarbij een budget wordt toegekend aan het project gebiedsontwikkeling Westerzeedijk en waarbij de budgethouder binnen een taakstellend budget mandaat heeft om uitgaven te doen en inkomsten te genereren (door verkoop van grond, binnenhalen van subsidies en tijdelijke verhuur). Vrijvallende middelen van de quick wins worden ingezet voor de volgende stap.

Kanttekeningen

1.1 Geen schetsontwerp vaststellen geeft geen kader voor detailuitwerking van het ontwerp

Het Voorkeursmodel wordt stap voor stap gedetailleerd. Het schetsontwerp is de eerste stap. Geen vaststelling van het schetsontwerp geeft onzekerheid en onduidelijkheid bij de uitwerking van het plan.

1.2 Het huidige schetsontwerp biedt mogelijk op termijn onvoldoende overloopparkerplaatsen

Het Westerzeedijkgebied is één van de weinige gebieden in Harlingen waar eenvoudig extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. In het huidige schetsontwerp wordt een beperkte groei voorzien van circa 40 plaatsen. Dit is op termijn mogelijk onvoldoende voor bijvoorbeeld doelgroepen in de binnenstad (gastparkeren, afgekochte parkeerplaatsen bij nieuwbouw) en overloop voor de Willemshaven. Het in een later stadium inpassen van extra parkeerplaatsen kan extra kosten tot gevolg hebben.

2.1 Er zijn een aantal inwoners die zorgen hebben over het schetsontwerp

Hoewel het schetsontwerp tot stand is gekomen dankzij de bijdrage van Harlingers met veel positieve reacties zijn in de klankbordgroep en bij andere inwoners ook diverse aandachtspunten (bijlage 3). Het betreft onder meer overlast van toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Een vertegenwoordiging van omwonenden zal deel uitmaken van de klankbordgroep.

3.1 Er zitten nog onzekere inkomsten in het dekkingsplan tot en met 2021

Subsidies en bijdragen van derden zijn nog niet hard evenals de ophoging van de gemeentelijke reserve Westerzeedijk in 2021 met € 750.000.

Financiën

In 2017 is een krediet van € 380.000 beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van de Westerzeedijk. Uit dit budget zijn de voorbereidingskosten tot het voorjaar en de sportcontainer bekostigd. Voorts is in de programmabegroting 2019 een bedrag van € 1,5 miljoen gereserveerd voor de verdere ontwikkeling van de Westerzeedijk. Sinds het voorjaar 2019 wordt dit budget gebruikt voor de voorbereiding.

De totale investeringen voor het ruimtelijk raamwerk zijn geraamd op totaal circa € 11,5 miljoen. De uitvoering gaat stapsgewijs. Hiervoor is een Meerjarenperspectief project Westerzeedijk opgesteld (bijlage 5). In de onderstaande tabel staan de te verwachten kosten en het dekkingsvoorstel voor de eerste stap tot en met 2021.

Tot en met 2021 worden de volgende projectonderdelen uitgevoerd met de volgende financiële aandachtspunten:

- Aanleg van een wandelpad naar Byniastate (Quickwin financiering uit reserve Westerzeedijk).
- De quickwin entree Westerzeedijk bij de camping wordt gedekt vanuit het budget van openbare werken (721013).
- Park voor de Harlingers (Balkland) is afhankelijk van de ophoging van reserve Westerzeedijk (beleidswens 2020 en 2021).
- De uitvoering van de pilot van het Algenscherf fase 1 afhankelijk is van bijdragen van derden (provincie Fryslân en/of Waddenfonds). Het project Westerzeedijk is onderdeel van Programma Harlingen en ook aangemeld voor het Investeringskader Waddengebied. Momenteel wordt samen de provincie de financieringsmogelijkheden onderzocht.
- Bij projectmanagement ook de voorbereiding van Fase 2 projecten is opgenomen.

	<u>projectonderdeel</u>	<u>investering</u>
1.	Quickwins	493.000
2.	Park voor de Harlingers (basis)	900.000
3.	Friese Badcultuur - Algenscherp pilot fase 1	75.000
4.	Projectmanagement/planvoorbereiding	650.000
5.	Risico, onvoorzien en inflatie	390.823
6.	Restant reserve Westerzeedijk voor na 2021	348.677
	totaal:	2.857.500

	<u>dekkingsplan</u>	<u>bedrag</u>
1.	Reserve ontwikkeling Westerzeedijk	1.400.000
2.	Verhoging reserve Westerzeedijk (beleidswens 2020)	500.000
3.	Verhoging reserve Westerzeedijk (2021)	750.000
4.	Provinciale of Waddenfonds subsidie	37.500
5.	Budget wegenbeheer Westerzeedijk	90.000
6.	Tijdelijke huuropbrengsten	80.000
	totaal:	2.857.500

Beheer en onderhoud

Na detailuitwerking van deelgebieden wordt beoordeeld of voldoende budget beschikbaar is voor onderhoud van het vernieuwde openbaar gebied. Indien noodzakelijk wordt aanvullend onderhoudsbudget aangevraagd.

Communicatie

De raad wordt via de periodieke bestuursrapportages geïnformeerd over de voortgang van het project Westerzeedijk. Daarnaast wordt de raad geïnformeerd over specifieke deelprojecten.

De klankbordgroep blijft in de huidige samenstelling betrokken bij de uitwerking van het schetsontwerp tot een definitief ontwerp. Met de klankbordgroep worden regelmatig vergaderingen georganiseerd.

De overige Harlingers worden geïnformeerd via de nieuwsbrieven, website en gebiedsbijeenkomsten.

Uitvoering

Het schetsontwerp en de Ontwikkelstrategie wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Hiermee wordt een inhoudelijk en financieel kader vastgelegd voor de uitvoering van het project. De raad wordt periodiek geïnformeerd over de voortgang (waaronder detailuitwerkingen) middels de reguliere bestuursrapportages en via incidentele raadsinformatiebrieven. Indien bestemmingsplanwijzigingen noodzakelijk zijn worden deze ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

Het projectteam Westerzeedijk geeft uitvoering aan:

- De quickwins en andere maatregelen uitvoeren in 2020 en 2021
- Fase 2 voorbereiden en uitvoering geven aan de financieringsstrategie
- Voorbereiding van de verkoop van gronden voor de ontwikkelvlekken

Relevante documenten

Eerder genomen besluiten:	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Vaststellen Masterplan Toegangspoort Harlingen (RB11.043, 6 juli 2011)</i> • <i>Ambitie Agenda Afsluitdijk (GR12.00114, 6 december 2012)</i> • <i>Vaststellen beheersverordening Westerzeedijk (GR13.00121, 2 oktober 2013)</i> • <i>Ontwikkelplan Westerzeedijkgebied Harlingen (Raadsinformatiebrief, november 2015)</i> • <i>Voorkeursmodel Westerzeedijk (14 november 2018)</i>
Intrekken beleidsnota's:	<i>n.v.t.</i>
Gevolgen ander beleid:	<i>n.v.t.</i>

Bijlagen

1. Schetsontwerp Westerzeedijk juni 2019
2. Werkdocument reacties Schetsontwerp
3. Advies klankbordgroep
4. Ontwikkelstrategie Westerzeedijk juli 2019
5. Meerjarenperspectief project Westerzeedijk

Harlingen, 20-8-2019

Burgemeester en wethouders van Harlingen,
de secretaris, de burgemeester,

S. van den Broek

W.R. Sluiter

Besluit van de gemeenteraad van Harlingen

Onderwerp:	Schetsontwerp en ontwikkelstrategie Westerzeedijk
------------	---

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HARLINGEN

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20-8-2019

Besluit

5. In te stemmen met het schetsontwerp Westerzeedijk.
6. Kennis te nemen van het advies van klankbordgroep Westerzeedijk.
7. In te stemmen met de Ontwikkelstrategie voor het Westerzeedijkgebied
8. In te stemmen met de uitvoering, de projectexploitatie en het financieringsvoorstel t/m 2021

Besluit aangepast

Vastgesteld door de raad in zijn
vergadering van 25-9-2019

, de voorzitter

, de raadsgriffier