

Bestemmingsplan Bolsward Hartwerdervaart

**Bestemmingsplan
Bolsward Hartwerdervaart**

06-99-86 / 15-07-09

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
DEEL A. ALGEMENE INFORMATIE	1
0. WAT IS EEN BESTEMMINGSPLAN?	1
0. 1. Wat regelt een bestemmingsplan?	1
0. 2. Wat regelt een bestemmingsplan niet?	2
0. 3. Hoe zit een bestemmingsplan in elkaar?	3
0. 4. Hoe komt een bestemmingsplan tot stand?	5
0. 5. Hoe werken digitale bestemmingsplannen?	7
1. OVER HET BESTEMMINGSPLAN	8
1. 1. Aanleiding voor het plan	8
1. 2. Plangebied	8
1. 3. Karakter van het plan	9
1. 4. Geldende bestemmingsplannen	9
1. 5. Digitalisering	9
1. 6. Planopzet en systematiek	9
1. 7. Leeswijzer	12
DEEL B. INTEGRATIEKADER	14
2. HUIDIGE SITUATIE	14
3. BELEIDSKADER	15
3. 1. Algemeen	15
3. 2. Wonen	16
3. 3. Openbare ruimte	19
4. BEOOGDE SITUATIE EN PLANBESCHRIJVING	22
4. 1. Wonen	22
4. 2. Openbare ruimte	25
5. RANDVOORWAARDEN	30
5. 1. Algemeen	30
5. 2. Milieuzonering	30
5. 3. Ecologie	30
5. 4. Archeologie	32
5. 5. Bodem	33
5. 6. Wegverkeerslawaaai	33
5. 7. Externe veiligheid	34
5. 8. Luchtkwaliteit	35
5. 9. Kabels en leidingen	36

6. UITVOERBAARHEID	37
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6. 2. Grondexploitatie	37
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	38
6. 4. Handhaving	38
DEEL C. FUNCTIES EN BESTEMMINGEN	40
7. WONEN	41
7. 1. Wonen	41
7. 2. Tuin	44
8. OPENBARE RUIMTE	45
8. 1. Verkeer - Verblijf	45
8. 2. Groen	45
8. 3. Water	46
9. DUBBELBESTEMMINGEN	47
9. 1. Leiding - Riool	47
9. 2. Leiding - Water	47
DEEL D. OVERLEG EN INSPRAAK	48

Bijlage 1 Reactienota

DEEL A. ALGEMENE INFORMATIE

0. WAT IS EEN BESTEMMINGSPLAN?

0. 1. Wat regelt een bestemmingsplan?

Een bestemmingsplan gaat over de inrichting van de ruimte. Omdat die ruimte in Nederland schaars is en grond vaak op verschillende manieren kan worden gebruikt, is in de wet (de Wet op de Ruimtelijke Ordening) bepaald dat gemeenten voor hun grondgebied bestemmingsplannen opstellen. In een bestemmingsplan geeft de gemeente *bestemmingen* aan gronden. Via die bestemmingen wordt bepaald voor welke doelen of functies gronden mogen worden gebruikt en op welke wijze die gronden mogen worden ingericht.

0.1.1. Gebruik

De *doelen of functies* die via bestemmingen aan gronden, terreinen of percelen worden toegekend zijn bepalend voor het gebruik ervan. Bij dergelijke *doelen of functies* kan bijvoorbeeld worden gedacht aan *woondoeleinden* (of *wonen*) voor woongebieden, aan *bedrijfsdoeleinden* (of *bedrijven*) voor bedrijventerreinen of aan *agrarische doeleinden* voor landbouwgronden. In het bestemmingsplan wordt geregeld welke functies en gebruiksvormen zijn toegestaan, maar ook welke zijn verboden. Zo kan het bijvoorbeeld voorkomen dat (onder voorwaarden) een kleinschalig bedrijfje bij een woning uitgeoefend kan worden, maar ook is het denkbaar dat het bestemmingsplan bedrijvigheid bij woningen helemaal uitsluit.

Een bestemming hoeft niet perse betrekking te hebben op één functie. Het is mogelijk (en zelfs gangbaar) dat binnen één bestemming verschillende doelen of functies toegelaten zijn. Dat is bijvoorbeeld het geval bij een bestemming als "Centrum". Binnen zo'n bestemming zouden bijvoorbeeld functies als bedrijvigheid, detailhandel (winkels), wonen, dienstverlening en/of maatschappelijke voorzieningen, in combinatie met elkaar kunnen worden toegestaan.

0.1.2. Inrichten

Bij het *inrichten* van gronden voor de functies of doeleinden gaat het met name om de bouwwerken die binnen een bestemming mogen worden gebouwd. In de wet (Woningwet) staat dat voor bouwactiviteiten een *bouwvergunning* bij de gemeente moet worden aangevraagd. Bij haar beoordeling of zo'n vergunning kan worden verleend, kijkt de gemeente (onder andere) naar het bestemmingsplan voor het gebied waarop de aanvraag betrekking heeft. In het bestemmingsplan heeft de gemeente vastgelegd of er binnen een bestemming bouwwerken mogen worden gebouwd en aan welke voorwaarden die bouwwerken dan moeten voldoen. Mogen er op de gronden gebouwen worden gebouwd en zo ja tot welke oppervlakte en hoogte?

Zijn er ook andere bouwwerken dan gebouwen mogelijk, zoals bijvoorbeeld schuttingen, antennemasten of pergola's, en wat is de toegestane hoogte daarvan?

Daarnaast kan het bij het inrichten van gronden gaan om *werken en werkzaamheden*, die geen betrekking hebben op bouwen, zoals het graven of dempen van sloten, het ophogen van terreinen met grond of puin of het aanbrengen of verwijderen van sloten. Voor zulke activiteiten kan ook een vergunning - een zogeheten *aanlegvergunning* - nodig zijn. Of dat het geval is, voor welke werkzaamheden de aanlegvergunning moet worden aangevraagd, en wanneer deze kan worden verleend, wordt allemaal in het bestemmingsplan aangegeven.

0. 2. Wat regelt een bestemmingsplan niet?

0.2.1. Bouwvergunningsvrije bouwwerken

Het bestemmingsplan regelt dus het gebruik en de inrichting van gronden. Het bepaalt onder meer op welke plaats gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd en aan welke afmetingen deze bouwwerken moeten voldoen. Dat geldt echter niet voor alle bouwwerken. In de wet (Woningwet) staat aangegeven dat er bepaalde soorten bouwwerken zijn waarvoor geen bouwvergunning nodig is. Deze bouwwerken zijn dus *bouwvergunningsvrij* en hoeven daardoor ook niet aan het bestemmingsplan te worden getoetst. Met andere woorden: deze bouwwerken mogen worden gebouwd, ongeacht wat het bestemmingsplan daarover zegt. De gemeente heeft dus geen mogelijkheid om deze bouwwerken via het bestemmingsplan tegen te houden of te regelen.

Voor welke soorten bouwwerken geen bouwvergunning nodig is, staat aangegeven in een apart regeringsbesluit, het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (*Bblb*).

0.2.2. Welstand

Het bestemmingsplan bevat niet alle eisen waaraan bouwwerken moeten voldoen. Meestal beperkt de gemeente zich in het bestemmingsplan tot de belangrijkste: de *plaats* en de *afmetingen*, zoals de bouwhoogte en de hoogte van de dakgoten (gothoogte). Soms wordt daarbij ook een dakhelling voorgeschreven. Aspecten die bepalend zijn voor de specifieke kenmerken van afzonderlijke bebouwing, worden daarentegen vaak geregeld in een *Welstandsnota*. Daarbij kan het gaan om zaken als materiaalgebruik (steen, hout, kunststoffen), kleur, kapvorm, gevelindelingen en dergelijke en in relatie daarmee om de vraag op welke wijze een bouwwerk het beste past bij zijn omgeving. Om te kunnen worden gehonoreerd, moet een aanvraag om bouwvergunning dan ook niet alleen voldoen aan het bestemmingsplan, maar ook aan *redelijke eisen van welstand*, zoals die in de Welstandsnota staan omschreven. Alleen in uitzonderlijke gevallen worden dergelijke aspecten ook in een bestemmingsplan geregeld.

Dat is bijvoorbeeld het geval bij bestemmingsplannen voor beschermde stads- of dorpsgezichten, zoals de historische binnenstad van Bolsward.

De bescherming van deze kenmerken wordt hier doorgaans dusdanig belangrijk gevonden, dat deze via het bestemmingsplan wordt geregeld.

0.2.3. Bouwtechnische eisen

Behalve de welstandseisen zijn ook *bouwtechnische eisen*, waaraan gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen, niet in het bestemmingsplan opgenomen. Bij dergelijke eisen kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de belastbaarheid van de hoofdconstructie, de mate van daglichttoetreding, de isolatiewaarde, e.d. Deze zaken zijn geregeld in een apart regeringsbesluit (*Bouwbesluit*). Ook aan deze technische eisen moet worden voldaan om voor een bouwwerk, dat men wil bouwen, een bouwvergunning te kunnen krijgen.

0.2.4. Andere wetten en regelingen

Het bestemmingsplan is dus een regeling van de gemeente over de inrichting van de ruimte. In het algemeen kan gezegd worden dat het bestemmingsplan ook de belangrijkste regeling op dit gebied is, omdat de bouwvergunning hieraan rechtstreeks is gekoppeld. Dat wil echter niet zeggen dat er geen andere wetten en regelingen zijn die het gebruik en de inrichting van de ruimte regelen. Het kan zijn dat er voor bouwwerken of activiteiten (naast de bouwvergunning) een andere vergunning nodig is. Zo'n vergunning kan vereist zijn op grond van een wet van de rijksoverheid (zoals bijvoorbeeld een milieuvergunning), maar ook op grond van een verordening van de provincie, de gemeente of het waterschap. Denk bijvoorbeeld aan een ligplaatsvergunning voor een recreatieschip, aan een vergunning voor het plaatsen van een reclamebord, het afgraven van gronden (ontgronden) of het beïnvloeden van het waterpeil. Ook is het mogelijk dat bij bouwwerken op grond van dergelijke verordeningen aanvullende eisen in acht moeten worden genomen. Zo mag er vaak binnen een bepaalde afstand van (vaar)wegen niet worden gebouwd of zijn bepaalde activiteiten verboden in gebieden waar drinkwater wordt gewonnen. Het is dus raadzaam om bij de bevoegde instanties goed te informeren naar wat wel en niet mag en er voor te zorgen dat voor de gewenste (bouw)activiteiten de benodigde vergunningen worden gekregen.

0. 3. Hoe zit een bestemmingsplan in elkaar?

Elk bestemmingsplan bestaat uit een digitale en analoge verbeelding van het bestemmingsplan, met bijbehorende planregels en een toelichting ¹⁾.

0.3.1. De verbeelding

Een bestemmingsplan geeft *bestemmingen* aan het gebied waarop het betrekking heeft.

¹⁾ Hierbij is geanticipeerd op de Wro en op de SVBP 2008.

Deze bestemmingen staan op een digitale en analoge verbeelding van het bestemmingsplan. De analoge verbeelding (voorheen: plankkaart) is afgeleid van de digitale verbeelding.

De verschillende bestemmingen zijn herkenbaar aan de hand van kleuren en/of arceringen en aanduidingcodes. Deze zijn verklaard in een *legenda* of *renvooi*, dat bij het bestemmingsplan is aangegeven.

0.3.2. Planregels

Bestemmingsplanregels

In de *planregels* is per bestemming een juridische regeling opgenomen, die nader aangeeft wat binnen de verschillende bestemmingen wel en niet is toegestaan. Bij elke bestemming hoort een artikel: een zogeheten *bestemmingsbepaling* of *bestemmingsregel*. De bestemmingen op de kaart corresponderen dus met de bestemmingsbepalingen in de planregels. Als het bestemmingsplan digitaal geraadpleegd wordt (bijvoorbeeld via internet), dan wordt door te klikken op een vlak met een bepaalde bestemming ook altijd rechtstreeks doorverwezen naar de betreffende bestemmingsbepalingen. In het analoge (= papieren) bestemmingsplan zijn de bestemmingsbepalingen op alfabetische volgorde gerangschikt.

Inhoud bestemmingsplanregels

In de bestemmingsbepaling is de regeling van de gronden verder uitgewerkt. Hierin staat dus precies wat in de betreffende bestemming wel en niet is toegestaan. De onderdelen, die eerder zijn besproken, zijn in de bestemmingsbepaling terug te vinden. Zo bevat de bestemmingsbepaling een *doeleindenschrijving* (die de doelen c.q. functies van de bestemming weergeeft), *bouwregels* (die een regeling geven voor gebouwen en andere bouwwerken), (eventuele) *aanlegregels* (die een regeling geven voor andere werk(zzaam)heden dan bouwwerken) en *gebruiksregels* (die regelen welk gebruik is toegestaan en verboden). Daarnaast bevat de bestemmingsbepaling een *strafbepaling* (die overtreding van de gebruiksregels strafbaar stelt) en *wijzigingsbepalingen* (die aangeven welke wijzigingen er binnen de bestemming mogen worden aangebracht of in welke andere bestemmingen de betreffende bestemming eventueel mag worden gewijzigd). In de *wijzigingsprocedure* staat tenslotte welke procedure er (door Burge-meester en Wethouders) moet worden gevolgd om aan de wijzigingsbepalingen toepassing te kunnen geven.

Overige planregels

Behalve bestemmingsplanregels kent het bestemmingsplan ook nog andere planregels. Zo is er een planregel (meestal het eerste) met een verklaring van gebruikte begrippen (de *Begripsbepalingen*), een planregel met de manier waarop moet worden gemeten (*Wijze van meten*), bepalingen voor *Dubbelbestemmingen* (als op een bepaalde plek meerdere functies onafhankelijk van elkaar voorkomen, zoals een hoogspanningsleiding) en zogeheten *Overgangs- en slotbepalingen*, die een aantal formele aspecten met betrekking tot het bestemmingsplan regelen.

0. 4. Hoe komt een bestemmingsplan tot stand?

Een bestemmingsplan komt niet zómaar tot stand, maar heeft vaak een lange procedure doorlopen voordat het in werking treedt.

Deze procedure kan grofweg in drie fasen worden onderscheiden, namelijk:

- de voorbereidingsfase;
- de fase van Inspraak en Overleg;
- de officiële fase van vaststelling.

0.4.1. Vorbereidingsfase

Tijdens de *voorbereidingsfase* wordt het bestemmingsplan in concept opgesteld. De gemeenteraad of Burgemeester en Wethouders (wanneer gedelegeerd) geven opdracht om voor een bepaald gebied een bestemmingsplan op te stellen en geven aan hoe dit er (in hoofdlijnen) uit moet zien. Vaak wordt zo'n bestemmingsplan daarna door de ambtelijke organisatie gemaakt, meestal in samenwerking met een gespecialiseerd adviesbureau. Er wordt geïnventariseerd wat er aan functies en bebouwing in het plangebied aanwezig is en op welke ontwikkelingen men (onder andere van het gemeentelijk beleid) nastreeft. Er worden allerlei onderzoeken verricht om te bepalen of beoogde grondgebruiks- en bouwactiviteiten mogelijk zijn (in relatie tot de hinder van bedrijven, verkeerslawaaai, ecologie, archeologie, bodemgesteldheid, waterhuishouding, veiligheid, luchtkwaliteit, e.d.). Als het bestemmingsplan hierna in concept klaar is, spreekt men meestal van een *voorontwerpbestemmingsplan*.

0.4.2. Inspraak en Overleg

Als het gemeentebestuur met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan kan instemmen, wordt het bestemmingsplan ook buiten de gemeentelijke organisatie gepresenteerd. Dit gebeurt door middel van de *Inspraak* en het *Overleg*. De bedoeling hiervan is vooral om na te gaan hoe er over het plan wordt gedacht en op welk draagvlak het plan kan rekenen.

In het kader van de *Inspraak* wordt de bevolking (particulieren, bedrijven, maatschappelijke organisaties, e.d.) over het plan geïnformeerd en geraadpleegd en kan er op het voorontwerpbestemmingsplan worden gereageerd. Dit gebeurt meestal tijdens een informatie- of inspraakbijeenkomst. Die vindt doorgaans plaats in een periode waarin het voorontwerp ter inzage ligt en waarin er op het plan kan worden gereageerd.

In het kader van de Wro is het voorontwerpbestemmingsplan ook digitaal beschikbaar, waardoor de mogelijkheid bestaat om dit via internet in te zien en om erop (via e-mail) te reageren.

Behalve aan de bevolking wordt het voorontwerp in het kader van het *Overleg* naar een aantal officiële instanties gezonden, zoals verschillende diensten van rijk en provincie, het waterschap, betrokken buurgemeenten en nutsbedrijven. Deze beoordelen het voorontwerp vanuit hun eigen (beleids)verantwoordelijkheid en geven op basis daarvan hun oordeel over de inhoud.

Dit oordeel is mede van belang voor het vervolg van de procedure; denk hierbij aan eventuele ingediende zienswijzen en ingesteld beroep bij de Raad van State.

De reacties, die de Inspraak en het Overleg oplevert, worden vaak gebundeld en voorzien van het commentaar van het gemeentebestuur. Eventueel wordt het voorontwerp naar aanleiding van de reacties (op onderdelen) aangepast. Als deze fase is afgerond spreekt men van een *ontwerpbestemmingsplan*.

0.4.3. Officiële procedure

Vaststelling

De officiële vaststellingsprocedure begint zodra het ontwerpbestemmingsplan door Burgemeester en Wethouders voor een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens die periode kan het ontwerpplan worden ingezien en kan iedereen schriftelijk zijn *zienswijze* over het ontwerpplan aan de gemeenteraad kenbaar maken. In de wet staat precies aangegeven hoe de ter-inzage-legging moet plaatsvinden en hoe deze (o.a. door advertenties) bekend moet worden gemaakt. Zo is onder meer bepaald dat iemand die zijn zienswijze over het ontwerpplan heeft gegeven, óók de mogelijkheid moet krijgen om deze mondeling nader toe te lichten.

Na afloop van de periode van ter-inzage-legging moet de gemeenteraad binnen een in de wet vastgelegde termijn over de vaststelling van het bestemmingsplan beslissen. De raad betreft hierbij de zienswijzen die op het ontwerpplan zijn ingediend. Meestal geven Burgemeester en Wethouders de raad aan hoe zij denken dat er met de zienswijzen moet worden omgegaan. Ook kan het zijn dat een raadsdelegatie of een raadscommissie die taak op zich neemt.

De raad kan bij de vaststelling eventueel besluiten om (naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen of op eigen initiatief) wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Er is nu geen sprake meer van een ontwerpbestemmingsplan, maar van een *vastgesteld bestemmingsplan*.

Goedkeuring

In het kader van de Wro is de goedkeuring van Gedeputeerde Staten vervallen. Wel heeft GS onder andere de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Beroep

Tegen het vaststellingsbesluit kan een direct belanghebbende, binnen een bepaalde termijn, in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van die beroepstermijn treedt het vastgestelde bestemmingsplan in werking. Dit houdt in dat het bestemmingsplan kan worden uitgevoerd, ook al is beroep ingesteld. Wil diegene de uitvoering tegenhouden, dan moet hij of zij aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak vragen om het bestemmingsplan te *schorsen*.

Als het bestemmingsplan door de Afdeling bestuursrechtspraak niet wordt vernietigd, wordt het bestemmingsplan na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak over het beroep onherroepelijk.

0. 5. Hoe werken digitale bestemmingsplannen?

Bestemmingsplannen worden digitaal opgesteld, de analoge verbeelding is daarvan afgeleid. Dit houdt in dat het bestemmingsplan via de computer raadpleegbaar en uitwisselbaar wordt. Ook kan de gemeente het bestemmingsplan via internet (bijvoorbeeld via de gemeentelijke website) beschikbaar stellen.

Digitale bestemmingsplan zijn *objectgericht*. Dit houdt in dat de verbeelding van het bestemmingsplan is ingedeeld in vlakken (objecten), die aangeven waar de verschillende bestemmingen (bestemmingsvlakken of dubbelbestemmingsvlakken) en bouwmogelijkheden (bouwvlakken) liggen. Aan de vlakken is informatie gekoppeld in de vorm van de planregels en de toelichting. Door met de muis op een object te klikken, kan deze informatie die hoort bij het betreffende vlak, gericht worden opgevraagd. In de planregels kan dan worden gelezen welke mogelijkheden en beperkingen er bestaan om de betreffende gronden te kunnen gebruiken en eventueel te bebouwen.

Soms staan in de planregels terugverwijzingen naar aanduidingen op de digitale verbeelding. De betekenis van deze aanduidingen, maar ook van de gehanteerde kleuren en codes, wordt in het *renvooi* of de *legenda* nader verklaard.

1. OVER HET BESTEMMINGSPLAN

1. 1. Aanleiding voor het plan

Het plangebied Hartwerdervaart bestaat nu nog uit sportvelden en weiland. Door Dijkstra Ontwikkeling is voor het gebied een inbreidingsplan met woningen ontwikkeld.

In het kader van de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen, worden voor de bebouwde kom van Bolsward verschillende bestemmingsplannen opgesteld. Het plangebied ligt daarbij in het bestemmingsplan Bolsward - Kom. In dit bestemmingsplan is voor het plangebied Hartwerdervaart de mogelijkheid opgenomen het bestemmingsplan nader uit te werken voor woondoeleinden. Omdat Bolsward - Kom op het moment van het ter visie gaan van het voorliggend bestemmingsplan nog geen vigerend plan is, kan er nog geen gebruik worden gemaakt van de uitwerkingsmogelijkheid in dat plan.

Het voorliggende bestemmingsplan wil de realisatie van de inbreidingslocatie, dus zowel de bouw van de woningen als de aanleg van de openbare ruimte, mogelijk maken.

1. 2. Plangebied

Het betreft hier de locatie gelegen ten oosten van de ijsbaan, tussen de Hartwerdervaart, de Dokter Beekhuissingel, de woningen aan de Brunostraat en de rondweg. Op grond van het structuurplan is deze locatie aangewezen als inbreidingslocatie voor woningbouw. In het bestemmingsplan Bolsward - Kom is een uit te werken woonbestemming opgenomen, waarbinnen de bouw van 125 woningen mogelijk wordt gemaakt.

In figuur 1 is de ligging en de begrenzing van het plangebied aangegeven.



Figuur 1. Ligging en begrenzing plangebied (bron: Google Earth)

1. 3. Karakter van het plan

Het bestemmingsplan Bolsward - Hartwerdervaart is in hoofdzaak een ontwikkelingsgericht plan, waarin de toekomstige ruimtelijk-functionele structuur wordt vastgelegd en voor functies en bebouwing een adequate planologische regeling wordt getroffen. Het bestemmingsplan speelt hiermee in op de herontwikkeling van het plangebied.

Met dit bestemmingsplan Bolsward - Hartwerdervaart wordt een juridisch-planologische regeling geboden voor de toekomstige inbreidingslocatie.

1. 4. Geldende bestemmingsplannen

In het bestemmingsplan *Bolsward - Kom* heeft het plangebied een uit –te werken woonbestemming gekregen. Omdat Bolsward - Kom echter nog geen rechtskracht heeft, kan de uitwerkingsplicht nog niet worden gebruikt voor realisatie van het plangebied. Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is daarom nog steeds het *Uitbreidingsplan 1958*. Het plangebied heeft in dat bestemmingsplan de bestemming “*Sportterrein*”. Woningbouw is binnen de vigerende bestemming niet mogelijk.

1. 5. Digitalisering

Dit bestemmingsplan wordt in eerste instantie in digitale vorm opgesteld, zoals de Wro en het Bro dit voorschrijven. Er is tevens een analoge versie; hieraan kunnen echter geen rechten worden verleend.

Door de digitalisering kan de bestemmingsplaninformatie eenduidig en efficiënt worden beheerd en (eventueel in combinatie met allerlei andere ruimtelijke informatie als kadastrale gegevens, luchtfoto's, WOZ-gegevens, e.d.) via een intranet- of internetomgeving beschikbaar worden gesteld aan verschillende gebruikers binnen en buiten de gemeentelijke organisatie.

1. 6. Planopzet en systematiek

De digitale gebruiksmogelijkheden brengen met zich mee dat specifieke eisen worden gesteld aan de opzet, inrichting en systematiek van het bestemmingsplan. Met name voor de niet professionele gebruikersgroep (burgers), maar ook voor plantoetsers (vergunningverleners en handhavers) is het belangrijk dat het bestemmingsplan overzichtelijk en begrijpelijk is en eenduidig en eenvoudig kan worden geraadpleegd. Mede met het oog hierop is bij het opstellen en digitaliseren van het bestemmingsplan een aantal uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van de inhoud, de opzet en de systematiek, de verbeelding en het taalgebruik. De belangrijkste hiervan zijn hieronder uiteengezet

Standaardisering

In combinatie met de actualisering en digitalisering is een reeks van algemeen toepasbare bestemmingen voor het gehele gemeentelijke grondgebied ontwikkeld, waarbij vergelijkbare situaties eenzelfde regeling krijgen.

Te denken valt aan eenzelfde opzet voor vergelijkbare typen woningen, ongeacht de wijk of het plangebied waarin zij liggen. Hiervoor is één basisset van planregels ontwikkeld, waaruit per herziening de relevante bepalingen zijn afgeleid. Deze zijn zo nodig verbijzonderd om in een concrete situatie een bepaalde acceptabele functiecombinatie (bijvoorbeeld een bedrijfje bij een woning) mogelijk te maken. Daarnaast is het bestemmingsplan ook qua verbeelding (kleuren, aanduidingen, coderingen, e.d.) gestandaardiseerd. Uitgangspunt voor deze standaardisering vormt de *Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008)*.

Ten behoeve van de SVBP 2008 moet het Handboek Bestemmingsplannen voor de gemeente Bolsward, voorzover de gemaakte keuzes een aanvulling of nadere uitwerking van de SVBP 2006 vormen, worden aangepast.

Verbeelding van het bestemmingsplan

Omwille van de inzichtelijkheid is een zo concreet mogelijke verbeelding gehanteerd, waaruit de belangrijkste gebruiks- en bouwmogelijkheden zonder al te uitvoerige raadpleging van de planregels kunnen worden afgeleid. Gewerkt is met bouwvlakken, die per bestemmingsvlak aangeven waar de voornaamste bebouwing mag worden opgericht. Daarbuiten mag in beginsel geen, of qua maatvoering ondergeschikte bebouwing worden opgericht. In het algemeen is voor de begrenzing van deze bouwvlakken de ligging van de (hoofd)bebouwing op een terrein of perceel als uitgangspunt genomen.

Bestemmingen

Mede met het oog op de overzichtelijkheid en raadpleegbaarheid is per aangegeven bestemming gewerkt met een afzonderlijke planregel. Bij de bestemmingen wordt gewerkt met hoofdgroepen. Deze worden zoveel mogelijk gehanteerd in het geval een bestemming één functie omvat (*enkelvoudige bestemming*). Een voorbeeld hiervan is de bestemming "Wonen - A1" voor de functie "wonen". Het is echter ook mogelijk dat aan een hoofdgroep een extra functieaanduiding wordt gegeven, deze geeft een nadere aanduiding van de exacte functie. Daarnaast kan er ook sprake van zijn dat meerdere functies onafhankelijk van elkaar op een bepaalde locatie voorkomen, zoals bijvoorbeeld een waterleiding door een groenstrook. In dat geval wordt een dubbelbestemming gegeven aan de locatie. Ook hierbij wordt in eerste instantie alleen gewerkt met de hoofdgroepen (in het geval van een waterleiding is dit *Leiding - Water*).

Planregels

Er is naar gestreefd om per bestemming zoveel mogelijk relevante bepalingen op te nemen, zodat voor elke bestemming een afzonderlijk en overzichtelijk pakket van planregels ontstaat dat zelfstandig leesbaar is. Dit betekent dat algemene regels, zoals wijzigingsregels, zoveel mogelijk per bestemmingsplanregel zijn opgenomen en dus niet centraal. Zodoende krijgt de gebruiker, zowel bij digitale als analoge raadpleging van het bestemmingsplan, in één oogopslag inzicht in alle relevante mogelijkheden en beperkingen van de grond met de betreffende bestemming.

Flexibiliteit

In het plan is zoveel mogelijk bij recht bepaald welke bouw- en gebruiksa-ctiviteiten acceptabel zijn om het aantal nadere beslismomenten en de daarmee samenhangende procedures en bestuurslasten te beperken. Wanneer toch de wens bestaat om in specifieke situaties van de bestem-mingsplanregels af te wijken, dan moet dat in het algemeen afgewogen worden in het kader van een aparte wijzigingsprocedure op grond van arti-kel 3.6 Wro.

Dit uitgangspunt wordt mede gehanteerd vanuit beheersoverwegingen: an-ders dan bij de toepassing van ontheffingen wordt bij wijziging het planolo-gisch regime aangepast. Het bestemmingsplan behoudt daardoor langer zijn actualiteitswaarde.

Het is de bedoeling dat dergelijke wijzigingsregels bij uitzondering worden toegepast. Desalniettemin kunnen ze niet worden gemist om het plan flexi-bel te maken en te kunnen inspelen op ontwikkelingen, waarvan nog niet zeker is óf c.q. in welke vorm deze zich concreet voordoen. In het bestem-mingsplan zijn vooraf de criteria aangegeven waaronder een dergelijke wij-zigingsregel kan worden gebruikt.

De Raad stelt deze criteria vast, het college van Burgemeester en Wethou-ders past ze vervolgens in concrete situaties toe.

Om de bestuurslasten zoveel mogelijk te beperken, is de procedure voor het toepassen van een wijzigingsregel afgestemd op de zwaarte van de ruimtelijke ingreep. Dit houdt in dat voor relatief lichte ingrepen een kortere procedure wordt voorgeschreven. Artikel 3.6 van de Wro biedt die moge-lijkheid. De Wro (artikel 3.6, lid 5) verklaart de uniforme openbare voorbe-reidingsprocedure van 6 weken van afdeling 3.4 van de Algemene wet be-stuursrecht op de voorbereiding van wijzigingen en uitwerkingen van toe-passing. Ook de goedkeuring door GS van wijzigingsplannen komt onder de Wro te vervallen.

Getracht wordt om gewenste ontwikkelingen en activiteiten zoveel mogelijk via de wijzigingsregels van het plan te laten verlopen of deze via een her-ziening van het bestemmingsplan te regelen.

Erfbebouwingsregeling

Ter vereenvoudiging van de juridische regeling, is gebruik gemaakt van een erfbebouwingsregeling die niet langer is gebaseerd op het traditionele onderscheid in hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen. Dit begrippenkader leidt in de toetsingspraktijk niet zelden tot interpretatiever-schillen en is stedenbouwkundig gezien niet strikt noodzakelijk.

De bebouwingsmogelijkheden zijn daarom gerelateerd aan het begrip 'ge-bouwen', waarbij de uit stedenbouwkundig oogpunt wel relevante hiërar-chie in de bebouwing wordt bewerkstelligd door te differentiëren naar maatvoering (onder meer door binnen het bouwvlak andere hoogtematen of te bebouwen oppervlak voor te schrijven dan daarbuiten).

Op deze wijze wordt getracht de praktische hanteerbaarheid van het bestemmingsplan te vergroten en minder gedetailleerde regels op te nemen.

De toelichting

De toelichting is zodanig opgezet, dat deze zowel op digitale als op analoge wijze goed kan worden geraadpleegd. Een goede digitale raadpleging vereist dat de toelichting primair die informatie verschaft, die direct relevant is voor de via de verbeelding van het bestemmingsplan geraadpleegde objecten en (hoofd)bestemming(en). Daarbij kan worden gedacht aan nadere informatie over de betreffende bestemmingsplanregels en de planuitgangspunten en randvoorwaarden die hierbij zijn gehanteerd. De toelichting is daarom per functie opgebouwd uit modules. Deze bevatten dergelijke informatie en zijn als zodanig ook zelfstandig leesbaar en raadpleegbaar.

Achterliggende algemene informatie, bijvoorbeeld over gehanteerde beleidsdocumenten of onderzoeksmateriaal, is voor de geïnteresseerde gebruiker eventueel in tweede of latere instantie via een 'doorklikmogelijkheid' benaderbaar. Daarmee wordt hopelijk bereikt, dat de gebruiker snel de voor hem of haar relevante informatie kan krijgen over de achtergronden en de bedoelingen van de juridische regeling en de planregels die daarvan deel uitmaken.

1. 7. Leeswijzer

In verband met de hiervoor beschreven digitale opzet, is de toelichting in drie delen onderverdeeld.

Deel A, "Algemene informatie", waar dit hoofdstuk deel van uitmaakt, geeft informatie over bestemmingsplannen in het algemeen (hoofdstuk 0) en geeft tevens een aantal algemene uitgangspunten die bij dit bestemmingsplan "Bolsward Hartwerdervaart" zijn gehanteerd (hoofdstuk 1).

In Deel B ("Integratiekader") zijn de verschillende onderdelen en aspecten van het plan in hun onderlinge samenhang beschreven. Dit deel begint met een beschrijving van de functioneel-ruimtelijke structuur in de uitgangssituatie (hoofdstuk 2) en gaat daarna in op het relevante beleidskader (hoofdstuk 3). Mede op basis hiervan wordt in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan en de daarmee beoogde situatie gegeven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden die hierbij een rol spelen en de wijze waarop hiermee in het plan rekening is gehouden (hoofdstuk 5). Deel B eindigt met een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan (hoofdstuk 6).

Deel C ("Functies en bestemmingen") is toegespitst op de afzonderlijke functies en bestemmingen, zoals die op de digitale verbeelding en in de planregels voorkomen.

De verschillende bestemmingen zijn gerangschikt naar functie. Per bestemming is een samenvatting gegeven van de verschillende beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden, zoals die in deel B voor de verschillende functies in hun onderlinge samenhang zijn beschreven. Daarna wordt een toelichting op de juridische regeling van de bestemming gegeven, waarbij wordt aangegeven op welke wijze met de verschillende uitgangspunten en randvoorwaarden rekening is gehouden. Per bestemming wordt afgesloten met een beschrijving van de uitvoeringsaspecten, waaronder de handhaving.

In deel D (“Overleg en Inspraak”) wordt kort ingegaan op de gehouden Inspraakperiode en ingediende Overlegreacties. Een nadere beantwoording van Overleg en Inspraak is opgenomen in bijlage 1.

DEEL B. INTEGRATIEKADER

2. HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de functionele en ruimtelijke structuren, zoals die bij het opstellen van dit bestemmingsplan in het plangebied voorkomen.

Het plangebied bestaat uit verschillende weilanden en een sportveld. Het sportveld bevindt zich in de zuidwestelijk hoek van het plangebied en is onderdeel van het sportcomplex aan Het Bolwerk. Het veld wordt omzoomd door een groensingel met struweel en bomen. Het overige deel van het plangebied bestaat uit kleinschalige blokvormige weilanden, met daartussen gelegen smalle sloten (zie figuur 2).



Figuur 2. Luchtfoto plangebied met huidige situatie (bron: Google Earth)

De Hartwerdervaart, aan de noordzijde van het plangebied, maakt deel uit van de Friese Boezem. Het boezemwater heeft een belangrijke functie in de aan- en afvoer van (polder)water. De overige watergangen in het plangebied behoren tot het polderwater. In deze watergangen wordt een polderpeil gehanteerd. Het polderwater heeft een belangrijke functie in het verzamelen en afvoeren van (overtollig) hemelwater.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader uiteengezet, zoals dat bepalend is voor de wijze waarop ontwikkelingen binnen het plangebied plaatsvinden. Hierbij is de verdeling per functie aangehouden, zoals die ook in de overige hoofdstukken is terug te vinden. Voor elke functie wordt het provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven.

Het rijksbeleid is niet afzonderlijk benoemd, enerzijds omdat dit zich vanwege het gehanteerde abstractieniveau weinig concreet over het plangebied uitsprekt, anderzijds omdat mag worden aangenomen dat te hantieren rijksbeleidslijnen zijn doorvertaald in het provinciale en gemeentelijk beleid.

Het facetgerichte water(schaps)beleid komt aan de orde bij de beschrijving van het beleidskader voor de openbare ruimte, alhoewel van daaruit uiteraard ook relaties naar de overige functies kunnen worden gelegd.

3. 1. Algemeen

Streekplan Fryslân

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 'Om de kwaliteit van de ruimte'*, vastgesteld op 13 december 2006. Het *Streekplan Fryslân* kan als richtinggevend beleid worden beschouwd.

De provincie Fryslân zet méér dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering, expliciet de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

Bolsward is in het Streekplan aangewezen als één van de regionale centra. Deze centra hebben een duidelijke regionale verzorgingsfunctie en vormen essentiële schakels tussen de vele kleine kernen in hun omgeving en de stedelijke centra. Het zijn belangrijke dragers van voorzieningen, bovenlokale bedrijvigheid en werkgelegenheid en van dienstverlening op het platteland. De woonfunctie ondersteunt deze functies.

Voor de langere termijn kan binnen de kern van Bolsward en aan de (noord)oostkant van de stad voldoende uitbreidingsruimte voor wonen worden gevonden.

Op toeristisch en recreatief terrein zijn er kansen voor een verdere versterking van Bolsward als cultuurhistorisch centrum en als knooppunt voor de kleine watersport.

Structuurplan Bolsward

Als kader voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid geldt het *Structuurplan Bolsward*, vastgesteld maart 2001. De noodzaak tot voortgaande dynamiek, maar tegelijkertijd zorg voor het behoud van de eigen identiteit van de stad en duurzaamheid, komen daarin sterk naar voren.

Het algemene uitgangspunt voor de stad Bolsward is: de regionale functie van Bolsward behouden en versterken, zonder de identiteit van de aantrekkelijke woonstad aan te tasten.

In het *Structuurplan* is voor het plangebied aangegeven dat er woningbouwontwikkeling gaat plaatsvinden.

3. 2. Wonen

3.2.1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân

In Bolsward komen verschillende functies voor. Uitgangspunten van het beleid zijn bundeling en concentratie van wonen en werken en een robuust draagvlak voor voorzieningen. Dit wordt onder meer gerealiseerd door behoud en verdere ontwikkeling van aantrekkelijke woonmilieus voor opvang van de woonbehoefte in de regio. Uitgegaan wordt van een meer dan evenredige woningtoename in de regionale centra, waartoe Bolsward behoort.

Woningbouwbeleid

Op gemeentelijk niveau is er alleen met betrekking tot de woningbouw sprake van kwantificering, op provinciaal niveau wordt voor de hele provincie het woningbouwbeleid uiteen gezet.

In juli 2002 is de *Nota Wenjen 2000+* verschenen. In deze nota staan de aandacht en maatregelen voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad voorop. Zo is het beleid erop gericht dat in de huurvoorraad specifiek aandacht wordt besteed aan de huisvesting van starters en ouderen. Ook moet er meer aandacht komen voor particulier opdrachtgeverschap, om zo vernieuwde woonvormen, zoals woonzorg-combinaties, levensloopbestendige woningen of woonwerk-combinaties te kunnen realiseren.

Het beleid ten aanzien van wonen moet meer gericht zijn op kwetsbare doelgroepen; te weten jonge starters, ouderen, zorgbehoevende en asielzoekers/statushouders. Deze groepen hebben tot nu toe te weinig mogelijkheden gehad op de woningmarkt.

Daarnaast dient ook de kwaliteit van de woonomgeving te worden verbeterd om de leefbaarheid te vergroten. Hierbij geldt dat, omwille van beperking van het ruimtegebruik, de aandacht eerst moet worden gericht op herstructurering, daarna op inbreiding en dan pas op uitbreiding. Tenslotte moet volgens de nota de komende jaren de nieuwbouw beter worden afgestemd op de lokale vraag in de kernen zelf. Hierbij moet niet alleen naar de vraag op korte termijn maar ook naar de vraag op langere termijn worden ingespeeld.

Wat betreft de bouw van woningen oftewel de kwantiteit is de nota ook van belang, in het bijzonder met betrekking tot de toegekende richtgetallen voor de woningbouw en de gemaakte bestuurlijke afspraken.

Aan de gemeenten zijn richtgetallen toegekend voor de woningbouw voor de periode 1993 tot 2010. In 1998 vond middels de nota *Wenjen in Fryslân* een eerste herijking van deze richtgetallen plaats voor de periode van 1998 tot 2010. De basis hiervoor is gelijk aan de prognose van 1996 en gaat uit van een lage bevolkingsprognose. Ten opzichte van 1996 zijn de richtgetallen, afgezien van bestuurlijke correcties, nauwelijks veranderd. Met het uitkomen van de nota *Wenjen 2000+* heeft een tweede herijking van de richtgetallen plaatsgevonden.

Het oorspronkelijke provinciale richtgetal gaf aan dat in de hele gemeente Bolsward 730 woningen gebouwd mochten worden. Als gevolg van onder andere het bouwtempo van de afgelopen jaren, is dit richtgetal opgeplust voor de periode tot 2010. Een belangrijk deel wordt door herstructurering en inbreiding in het plangebied Bolsward - Kom gebouwd.

De gemeente is vrij om, binnen zekere marges, zelf invulling te geven aan de verdeling van deze woningen over de gemeente. Daarbij dient wel aangetoond te worden dat het extra contingent van 52 woningen gebruikt moeten worden voor de bouw van woningen voor specifieke doelgroepen (vooral starters en senioren).

3.2.2. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Bolsward

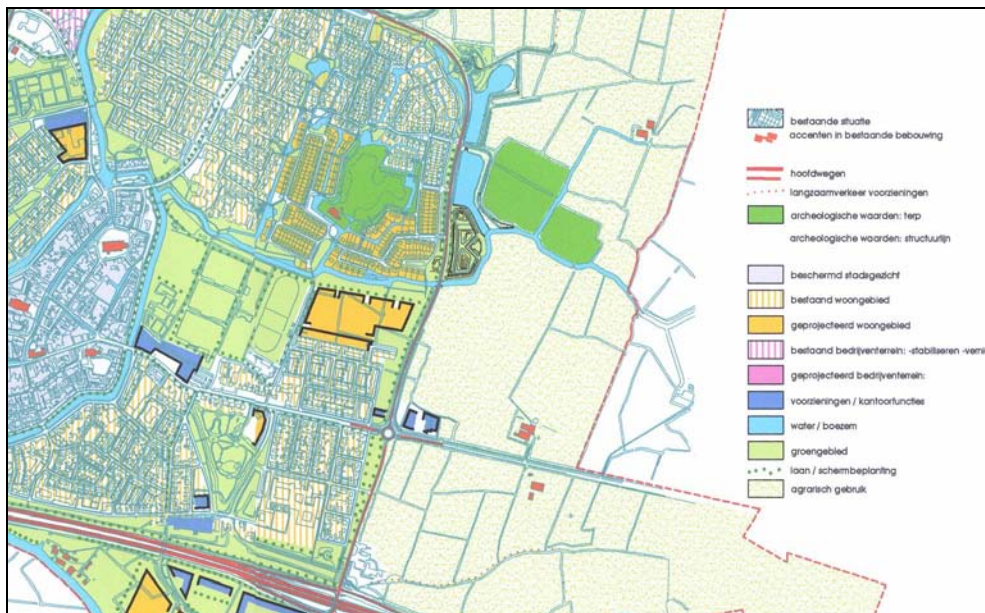
De woningbouwontwikkeling in Bolsward in de afgelopen jaren heeft voornamelijk plaatsgevonden in de omvangrijke uitbreidingslocatie Fûgelkrite. De ontwikkeling van deze wijk in combinatie met de aanleg van de rondweg, zijn belangrijke voorwaarden voor de verdere ontwikkeling van Bolsward als regionaal centrum. De 4^e fase is nagenoeg gerealiseerd.

Als nieuw woongebied is onder andere gekozen voor het plangebied Hartwerdervaart (zie figuur 3). Deze keuze is voornamelijk gebaseerd op de potentiële woonkwaliteit van het gebied en de nabijheid van de stad en haar voorzieningen. Deze locatie heeft als groot voordeel dat het dichtbij de aanwezige voorzieningen van Bolsward gelegen is. Bovendien past inbreiding binnen het eerder genoemde streekplanbeleid van de provincie Fryslân.

Verder richt het structuurplan zich meer op de kwaliteit van de woonomgeving dan op de kwantiteit. Met betrekking tot deze kwaliteit staat voornamelijk "duurzaamheid" centraal. Dit moet ertoe leiden dat de woningen een tijd 'houdbaar' zijn en tevens een grotere bruikbaarheid bezitten voor verschillende woningzoekenden.

Woonplan

Het gemeentelijk woningbouwbeleid is neergelegd in het *Woonplan* (februari 2001) en de actualisering ervan in de vorm van het *Rapport Actualisering Woonplan gemeente Bolsward 2000-2010* (mei 2004).



Figuur 3. Fragment Structuurplan Bolsward

In dit woonplan wordt een beeld gegeven van de huidige volkshuisvestingssituatie in de gemeente en wordt een visie gegeven op de woonsituatie in Bolsward in 2010 en de formulering van algemene beleidsuitgangspunten. Dit alles is vertaald in een programma voor nieuwbouw en herstructurering van woningen en herinrichting van de woonomgeving in bestaande wijken.

Het woningbouwprogramma voor Bolsward, tot 2010, omvat circa 845 woningen, waarvan circa 300 woningen als vervangende nieuwbouw. Van het aantal nieuw te bouwen woningen zijn 225 woningen gerealiseerd in de 3^e en 4^e fase van Fûgelkrite.

Daarnaast wordt een deel van de nieuwbouw op herstructureringslocaties en in functieveranderinggebieden gerealiseerd. Eén en ander betekent dat voor circa 300 woningen ruimte gevonden moet worden in de vorm van een nieuwe uitbreidingslocatie. Dit woongebied moet, met het oog op een verdere ontwikkeling na 2010, gericht zijn op een uiteindelijke capaciteit van circa 700 woningen.

De herstructureringsopgave die in het woonplan tot 2010 wordt voorgestaan, heeft voornamelijk betrekking op de volgende onderdelen:

1. herstructurering van delen van het huuraanbod die met vraaguitval worden geconfronteerd;
2. inbreiding op locaties die door functieverandering beschikbaar komen voor herbestemming, zoals het plangebied Hartwerdervaart;
3. voortzetting van het ingezette beleid op kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte/woonomgeving in de wijken.

Met betrekking tot een aantal van de herstructureringslocaties is reeds een ontwikkeling in gang gezet, of is deze reeds gerealiseerd. Een van deze locaties is Hartwerdervaart; hiervoor zijn in het Woonplan 125 woningen gereserveerd. Het plan gaat uit van 125 woningen in verschillende segmenten. Het voldoet aan het woonplan.

3. 3. Openbare ruimte

3.3.1. Verkeer

Provinciaal beleid

Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan PVVP

In het *Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan PVVP* (2006) wordt onder meer ingegaan op de functie en de beoogde status van de wegen in de provincie. Op basis hiervan is een (toekomstige) categorisering gemaakt van het wegennet in Fryslân. Met deze functie-indeling wordt een duurzaam veilig verkeerssysteem beoogd, waarbij het verkeer wordt gebundeld op dié wegen die daar het meest geschikt voor zijn. Bij de categorisering is onderscheid gemaakt tussen *stroomwegen*, *gebiedsontsluitingswegen* en *erftoegangswegen*. Op *stroomwegen* moet het verkeer onbelemmerd kunnen doorstromen, zowel op wegvakken als op kruispunten.

Voor *gebiedsontsluitingswegen* geldt hetzelfde voor wegvakken, maar niet voor de kruispunten, waar de uitwisseling van verkeer met aangepaste snelheid plaatsvindt. Op *erftoegangswegen* moet het verkeer zich aanpassen aan de verblijfsfunctie. De Ugolaan langs de oostzijde van het plangebied is een gebiedsontsluitingsweg. In het plangebied zelf komen voornamelijk erftoegangswegen voor.

Gemeentelijk beleid

Verkeersstructuurvisie

Wat betreft het gemeentelijk verkeersbeleid is de *Verkeersstructuurvisie* (1996) en de vertaling hiervan in de *Structuurplan Bolsward* (2001) leidend als basis voor het bestemmingsplan. Het verkeersbeleid in het plangebied is afgestemd op het *Duurzaam Veilig*-principe. Dit betekent onder andere voor het gemotoriseerd verkeer dat onderscheid gemaakt kan worden tussen *verblijfsgebieden* en *verkeersgebieden*.

Voor de verblijfsgebieden geldt dat hier het verblijf centraal staat en dat de wegen dus ook daarop ingericht worden. Verder gelden de volgende uitgangspunten:

1. geen doorgaand gemotoriseerd verkeer mogelijk maken;
2. geen doorkruising met ontsluitingswegen;
3. een duidelijke scheiding tussen de verblijfs- en de verkeersgebieden;
4. geen vrachtverkeer mogelijk maken binnen de verblijfsgebieden.

In het plangebied kan een tweedeling gemaakt worden in *buurtontsluitingswegen* en *erftoegangswegen*. De buurtontsluitingswegen vervullen binnen de verblijfsgebieden een verkeersfunctie en ontsluiten de gehele buurt vanaf bijvoorbeeld de Ugolaan. De overige wegen en straten binnen de verblijfsgebieden behoren tot de erftoegangswegen en hier is de verblijfsfunctie dominant.

In tegenstelling tot de verblijfsgebieden hebben de verkeersgebieden een belangrijke functie voor het (doorgaande) verkeer en een geringere verblijfsfunctie. Hier geldt over het algemeen een maximumsnelheid van 50 km/uur. De wegen die behoren tot de verkeersgebieden zijn de zogeheten *gebiedsontsluitingswegen*. Zoals eerder genoemd is de Ugolaan ten oosten van het plangebied een gebiedsontsluitingsweg. Aangezien de intensiteiten van zowel het gemotoriseerd als het fietsverkeer op deze weg laag zijn, worden, in tegenstelling tot het Duurzaam Veilig-principe, geen aparte fietsstroken langs deze weg aangelegd.

3.3.2. Groen

Een belangrijke nota binnen het gemeentelijk groenbeleid is de *Bomennota* (1997). Met deze nota wil de gemeente structuur brengen in haar bomenbestand.

In de nota worden algemene, strategische uitgangspunten en keuzes ten aanzien van de bomen voor een langere periode aangegeven en op basis hiervan worden uitvoerings- en onderhoudsgerichte maatregelen voorgesteld. De (grotere) maatregelen die betrekking hebben op het onderhavige plangebied zijn over het algemeen gelegen in het aanbrengen/vervangen van laan- en boomvakbeplantingen.

3.3.3. Water

Eén van de middelen om het waterbeleid meer handen en voeten te geven in het ruimtelijk ordeningsbeleid is de *Watertoets*. De watertoets is wettelijk verplicht voor alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten met als doel te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De watertoets is een verplicht onderdeel geworden van bestemmingsplannen. Dit houdt onder meer in dat in een vroegtijdig stadium overleg plaatsvindt met het waterschap en dat deze daaropvolgend een wateradvies uitbrengt. In de waterparagraaf moet vervolgens uiteengezet worden hoe met het advies en de resultaten uit het overleg is omgegaan in het bestemmingsplan.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van water is beschreven in het *Waterplan Bolsward* (2002) en het *Tweede Gemeentelijk Rioleringsplan* (2004).

Deze plannen zijn in nauw overleg met het waterschap opgesteld met als doel een integraal en duurzaam waterbeheer in Bolsward.

Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. een schoon en veerkrachtig watersysteem;
2. afstemmen van beheer en inrichting op de van nature aanwezige omstandigheden;
3. opvangen in plaats van afwentelen van water;
4. gezamenlijke aanpak.

Aan de hand van een viertal thema's (recreatie/toerisme, natuur/groen, ruimtelijke ordening en organisatie/communicatie) is het waterbeleid in Bolsward verder uitgewerkt. Hiervoor wordt een aantal maatregelen genoemd waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden.

In het kader van de versterking van de natuur en het groen in Bolsward, wordt een natuurvriendelijke inrichting van watergangen genoemd als mogelijkheid die benut dient te worden.

Ten aanzien van de (her)ontwikkelingslocaties is met name de trits vasthouden - bergen - afvoeren van water in het plangebied een belangrijk item. Uitgangspunt hierbij is dat circa 10% van het oppervlak van het plangebied bestaat uit waterberging en dat er daarnaast locaties zijn waar water gecontroleerd opgevangen kan worden.

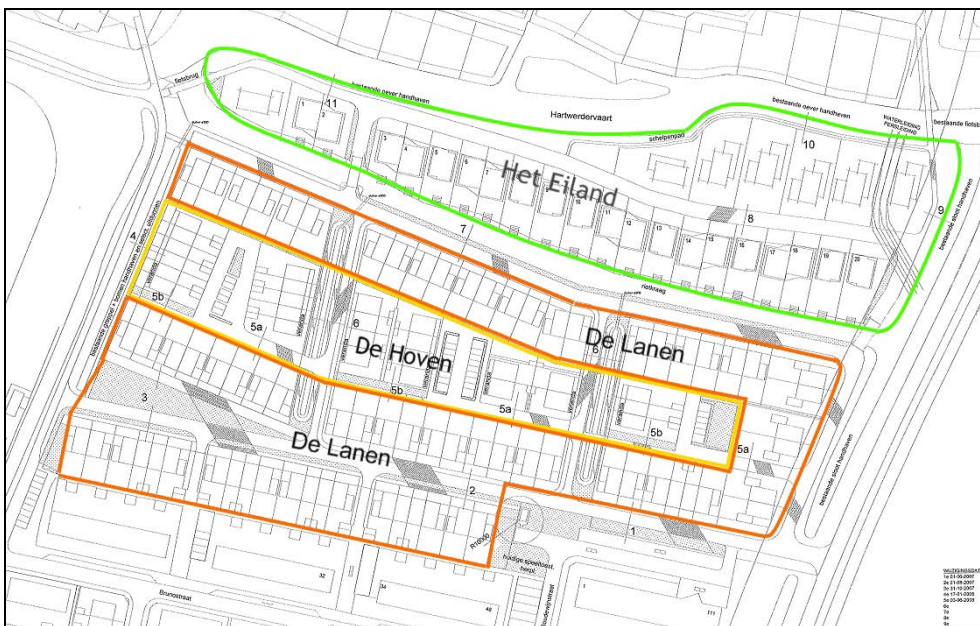
Daarnaast dient ook aandacht besteed te worden aan de kwaliteit van het water door hier al bij de inrichting van nieuwe plannen rekening mee te houden en dat maatregelen getroffen worden waarmee schone en vuile waterstromen gescheiden worden.

Van belang is verder dat ook aandacht besteed wordt aan (de ruimte voor) water en het gescheiden afvoeren van hemelwater.

4. BEOOGDE SITUATIE EN PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk is de met het bestemmingsplan beoogde situatie beschreven, zoals deze mede voortvloeit uit het provinciaal en gemeentelijk beleid. Het gaat hierbij om het bieden van het planologische mogelijk maken van de voor het plangebied beoogde ontwikkelingen.

Het ontwerp voor Hartwerdervaart is op te delen in drie deelgebieden, namelijk *Het Eiland*, *De Hoven* en *De Lanen* (zie figuur 4). Deze drie deelgebieden worden hierna met betrekking tot de functies 'wonen' en 'openbare ruimte' behandeld.



Figuur 4. Deelgebieden Hartwerdervaart

4. 1. Wonen

Uit het Structuurplan Bolsward en het ontwerp-bestemmingsplan Bolsward - Kom is gebleken dat het plangebied aangewezen is voor herontwikkeling ten behoeve van woningbouw.

Ruimtelijke structuur

Het Eiland

Door de Hartwerdervaart te voorzien van een zijtak, ontstaat in het plangebied een 'eiland'. Langs de noordrand van het eiland ontstaan nieuwe oevers, waar gerecreëerd (wandelen, vissen, e.d.) kan worden. De landschappelijke identiteit op het eiland is belangrijk; daarom is er sprake van een meer open en transparante opzet. Het eiland heeft één erfonthsluitingsweg, de woningen zijn daarlangs gesitueerd. Op Het Eiland is sprake van zowel vrije sector als projectmatige woningen.

De vrije sector moeten vrijstaande woningen op ruime kavels worden. De projectmatige woningen langs de zuidrand van Het Eiland zijn zowel vrijstaande als twee-onder-één-kap woningen.

De insteek is om landschappelijk wonen na te streven in dit gebied, daarbij kan gedacht worden aan bijzondere architectuur, een overwegend lage gootlijn en een rieten daken met karakteristieke overstekken. Door grote voortuinen, minimaal 6 meter vanaf de straatzijde tot de voorgevel, en de aanwezigheid van openbaar groen, wordt het idee van landschappelijk wonen versterkt.



Impressie woningen Het Eiland

De Hoven

In dit deel van het plangebied wordt gewoond in hoven. Voor de ruimtelijke structuur van dit deelgebied is de oorspronkelijk verkavelingstructuur en de ligging tussen De Lanen richtinggevend. Deze structuur is in het plan teruggebracht door, ter plaatse van de oorspronkelijke sloten, nieuwe sloten en groensingels te realiseren, waardoor drie hoven ontstaan. De woningen in de randen van de hoven zijn georiënteerd op de hoven of op het openbaar groen. In de hoven zelf is ruimte voor groen en parkeren. De woningen zijn kleinschalig, bestaan uit één laag met een kap en zijn voorzien van een veranda. De woningen hebben een voor- en achtertuin (erf).

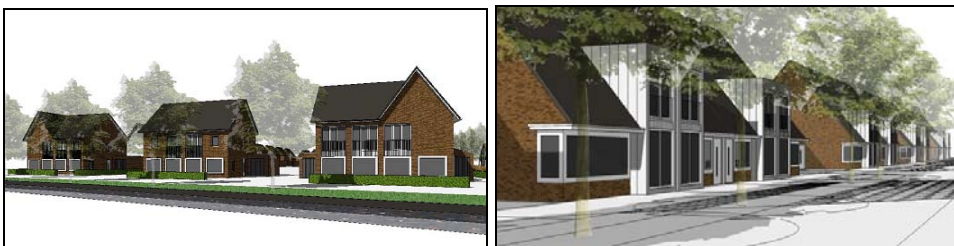


Impressie woningen De Hoven

De Lanen

Het gehele plangebied is vanaf de Ugolaan bereikbaar via een ontsluiting (lanen), die door het zuidelijk deel van het plangebied loopt. De woningen in De Lanen zijn georiënteerd op deze ontsluiting. De woningen in dit gebied zijn uitgevoerd in maximaal twee lagen met een kap. Hierbij is overwegend sprake van langskappen.

De woningen hebben een voor- en achtertuin. Deze zijn, vanwege de enigszins ruimere afmetingen van de percelen, groter dan in deelgebied De Hoven. De voortuin heeft een diepte van minimaal 3 meter vanaf de straatzijde.



Impressie woningen De Lanen

In het gehele plangebied wordt bij de woningen zoveel mogelijk ingezet op kwaliteit en duurzaamheid.

Woningbouwprogramma

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de realisatie van maximaal 125 woningen (zie ook figuur 4). Daarbij gaat het om verschillende woningtypen in zowel de huur- als de koopsector.

Het volgende programma is gepland voor Hartwerdervaart:

- 18 twee-onder-één-kap woningen (starters- en huursector Welkom);
- 20 vier-onder-één-kap woningen (starters- en huursector Welkom);
- 14 starterswoningen (koopsector);
- 12 seniorenwoningen (koopsector);
- 34 gezinswoningen (koopsector);
- 20 projectmatige woningen (koopsector);
- 7 vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap).

De woningtypen worden door middel van verschillende woonbestemmingen in het bestemmingsplan weergegeven.

Beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis

Binnen alle woonbestemmingen is een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toegestaan. Dit zijn kleinschalige beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten die in ruimtelijk functioneel opzicht ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en daardoor verantwoord zijn in woongebieden.

Hierbij kan zowel gedacht worden aan de klassieke "vrije" beroepen (arts, advocaat, notaris, e.d.), als ook aan de overige beroepsmatige (makelaar, accountant, e.d.) en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (kapper, schoonheidsspecialist).

Met het oog op de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van woningen worden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan, waarbij in principe geen onderscheid wordt gemaakt tussen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Achtergrond hierbij is, dat dit onderscheid in de praktijk vaak nogal arbitrair is en de ruimtelijke effecten van beide soorten van gebruik tot op zekere hoogte vergelijkbaar zijn.

Om de ruimtelijke uitstraling van de activiteit in de hand te kunnen houden en te voorkomen dat beroeps- of bedrijfsactiviteiten het woonkarakter van een gebied gaan domineren, zullen criteria worden gehanteerd die het ondergeschikte karakter van de activiteit ten opzichte van de woonfunctie waarborgen. Mede omwille van de handhaafbaarheid zal de regeling duidelijk worden afgebakend tot een bepaalde oppervlakte.

4. 2. Openbare ruimte

4.2.1. Verkeer

De tweedeling die gemaakt is tussen de verblijfsgebieden en verkeersgebieden vormt het uitgangspunt bij de wijze van bestemmen van de wegen en straten in dit bestemmingsplan. De gebiedsontsluitingsweg Ugolaan heeft in het bestemmingsplan Bolsward - Kom een bestemming gekregen die gericht is op de belangrijke verkeersfunctie. De erftoegangswegen en buurtontsluitingswegen hebben een bestemming gekregen die een combinatie van verkeer en verblijf op deze wegen rechtvaardigt.

Wat betreft parkeren is bij de planvorming voldoende rekening gehouden met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning, zoals dit ook in Fûgelkrite is gehanteerd. In het plangebied worden 125 woningen gerealiseerd, wat betekent dat er $(125 \times 1,5 =)$ 188 parkeerplaatsen nodig zijn. Het doel is om, inclusief parkeren op eigen erf, 248 parkeerplaatsen te realiseren. Hiermee is aangetoond dat er voldoende ruimte is voor parkeren van bewoners en eventuele bezoekers in het plangebied. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan geen extra regels opgenomen.

4.2.2. Groen

De structuurbepalende groenvoorzieningen worden als zodanig bestemd. Daarbij worden de verschillende gebruiksvormen geregeld. Alle maatregelen die betrekking hebben op het aanbrengen/vervangen van laan- en boomvakbeplantingen ter uitvoering van de Bomennota, passen binnen de bestemmingen.

Groenstructuren waarvan de bomen en/of struiken in onderlinge samenhang wel beeldbepalend zijn, worden als zodanig in het bestemmingsplan aangeduid en voorzien van een beschermende regeling door middel van een aanlegvergunning. Verder biedt de gemeentelijke kapvergunning in het algemeen voldoende bescherming voor de waardevolle solitaire bomen in het plangebied, waardoor een aanvullende aanlegvergunning in het bestemmingsplan mede ter voorkoming van een dubbele vergunningplicht, niet noodzakelijk wordt geacht.

4.2.3. Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze invulling is gegeven aan de watertoets.

Zo is, zoals eerder vermeld, in de voorbereiding op het op te stellen bestemmingsplan een Plantoets Omgevingsaspecten ²⁾ uitgevoerd. In het kader van deze Plantoets Omgevingsaspecten heeft reeds een oriënterend gesprek plaatsgevonden met het waterschap. Hierin zijn de verschillende waterhuishoudkundige aspecten behandeld waar in het op te stellen bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden. Daarnaast heeft het waterschap conform de watertoets een wateradvies gegeven. In deze paragraaf worden de van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten besproken. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze deze vertaald zijn naar het onderhavige bestemmingsplan.

Waterplan Bolsward

Met het *Waterplan Bolsward 2002* streeft de gemeente in samenwerking met het waterschap, naar een integraal duurzaam waterbeheer in Bolsward. Om dit te bereiken is in het waterplan een aantal maatregelen opgenomen waar onder andere bij bestemmingsplannen rekening mee moet worden gehouden.

De maatregelen zijn gerangschikt binnen een viertal thema's: ruimtelijke ordening, recreatie/toerisme, natuur/groen en organisatie/communicatie. Wat betreft het bestemmingsplan is met name het thema ruimtelijke ordening van belang en, in mindere mate, de thema's recreatie/toerisme en natuur/groen. Zowel de maatregelen uit het waterplan als overige van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten, zijn besproken in het overleg met het Wetterskip Fryslân. In het navolgende worden deze behandeld.

Waterstructuur

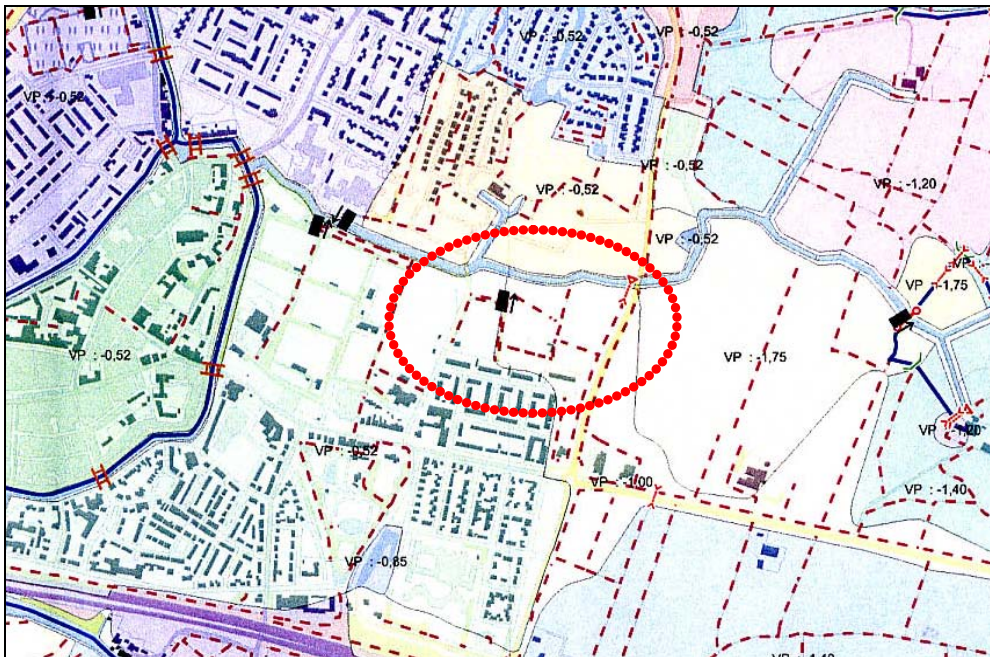
Het Wetterskip hanteert binnen haar beheersgebied een hiërarchie in de waterstructuur (zie ook figuur 5). In deze structuur wordt binnen Bolsward onderscheid gemaakt tussen *boezemwateren*, *hoofdwatergangen* en *overige watergangen*.

De Hartwerdervaart is een boezemwater en het is gewenst deze vaart, vanwege de belangrijke waterhuishoudkundige functie, een specifieke waterbestemming te geven in dit bestemmingsplan.

²⁾ Buro Vijn, Plantoets Omgevingsaspecten. juli 2005.

Vasthouden-bergen-afvoeren

Ten aanzien van de ruimtelijke ordening is de waterkwantiteitstrits *vasthouden-bergen-afvoeren* een belangrijk item in de ruimtelijke ordening. De (landelijke) uitgangspunten die hiertoe gesteld zijn brengen bepaalde ruimtereserveringen met zich mee, waar ook in het bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te worden.



Figuur 5. Waterstructuur en peilgebieden

Een belangrijk uitgangspunt hierin is dat ten minste 10% van het totale oppervlak van het plangebied bestaat uit waterberging en dat er daarnaast locaties in de omgeving zijn waar water gecontroleerd opgevangen kan worden.

Daarnaast geldt dat rekening is gehouden met een eventuele ophoging van boezemkades.

Ook dient aandacht besteed te worden aan de opvang van overtollig water in extreem natte situaties (1:100-bui). In dit kader is het namelijk wenselijk om binnen de gemeentegrenzen gebieden te reserveren waar water gecontroleerd opgevangen kan worden.

Gezien de beperkte ruimtelijke mogelijkheden hiervoor binnen het plangebied en de rest van de bebouwde kom van Bolsward, is het bestemmingsplan voor het buitengebied het eerst aangewezen plan waarin dergelijke ruimtereserveringen geregeld kunnen worden. Het waterschap kan hierin een adviserende rol spelen door aan de hand van de *Waterkansenkaart* locaties te inventariseren die geschikt zijn als inundatiegebied.

Naast de opvang van water in extreme situaties, zijn ter waarborging van de veiligheid (in het kader van het Waterbeheer 21^e eeuw) eisen gesteld aan de kaden en dijken van boezemwateren.

Belangrijk hierin is dat alle boezemkaden in 2016 aan een bepaalde veiligheidshoogte dienen te voldoen. Het waterschap is inmiddels bezig met het aanbrengen van een prioriteitenlijst in de op te hogen boezemkaden in haar beheersgebied. Hieronder valt ook het boezemwater de Hartwerdervaart. Het bestemmingsplan maakt een ophoging van kades in het plangebied in juridisch-planologische zin eventueel mogelijk.

Voor het plangebied is bij de planvorming contact gezocht met het Wetterskip voor afstemming van de waterhuishoudkundige aspecten.

De Hartwerdervaart maakt deel uit van de Friese Boezem. De boezemwateren en hoofdwatergangen hebben vanwege hun belangrijke waterhuishoudkundige functie een specifieke waterbestemming gekregen in dit bestemmingsplan.

Een belangrijk uitgangspunt bij de planvorming in het plangebied is dat ten minste 10% van het totale oppervlak bestaat uit waterberging. In het plangebied is na realisatie van het plan circa 3,1 hectare verharding (wegen, woningen, kavels) aanwezig; er is dus een totale oppervlakte van 3100 m² open water nodig. In het plangebied is na realisatie van het plan ruim 3200 m² open water (nieuwe en te verbreden watergangen) aanwezig. Bovendien kan een deel van het hemelwater (regenwater) opgevangen worden in de groenstroken langs de wegen en in de tuinen bij de woningen.

Bij de stedenbouwkundige invulling van het gebied is rekening gehouden met een eventueel benodigde ophoging van boezemkades en oevers, door toepassing van licht hellende kades en natuurlijke oevers van voldoende breedte.

Gescheiden afvoer

In het plangebied komt een gescheiden rioolstelsel. Het regenwater wordt afgevoerd op het open water. Vanuit het beleid van Duurzaam Bouwen mag, daar waar mogelijk, dit ook via molgoten in plaats van rioleringsbuizen worden afgevoerd. De woningen die aan een open water grenzen, kunnen hun regenwater rechtstreeks op dat water afvoeren.

De droogweerafvoer kan aangesloten worden op de riolering die langs de rondweg loopt. Mogelijk wordt dit ook op de gemengde riolering in het Parkplan aangesloten. De exacte oplossing wordt nader onderzocht, in overleg met Wetterskip Fryslân.

Waterkwaliteit

Ten gunste van de waterkwaliteit en ontwikkeling van de natuur en het groen in Bolsward, wordt onder andere een natuurvriendelijke inrichting van watergangen als mogelijkheid genoemd. Bij de planvorming voor Bolsward Hartwerdervaart is hier rekening mee gehouden, door deels natuurlijke oevers toe te passen.

Rioolpersleiding

Met de ligging van de rioolpersleiding in het plangebied wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden door het opnemen van een dubbelbestemming, waarin bebouwing niet is toegestaan.

Hoofdwaterleiding

Direct bij de rioolpersleiding is ook een hoofdwaterleiding aanwezig. Ook deze leiding is op de verbeelding als dubbelbestemming weergegeven. Bebouwing is binnen deze dubbelbestemming niet toegestaan.

5. RANDVOORWAARDEN

5. 1. Algemeen

Voor de in de vorige hoofdstukken beschreven functies en de gewenste ontwikkeling daarvan in de planperiode van het bestemmingsplan zijn diverse randvoorwaarden en beperkingen van toepassing. Dit zijn beperkingen en randvoorwaarden vanuit zowel milieuoogpunt; zonering, geluid, bodem, als vanuit omgevingsoogpunt; zoals archeologie en ecologie, waarmee bij de (uitwerking van de) verschillende functies in bestemmingen rekening wordt gehouden. In dit hoofdstuk wordt uiteen gezet hoe hiermee in het bestemmingsplan is omgegaan.

5. 2. Milieuzonering

In 2007 heeft de VNG een nieuwe versie van de publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* uitgebracht. Daarin worden richtafstanden gegeven voor de zonering van bedrijven en instellingen, ten opzichte van een rustige woonwijk.

Hartwerdervaart is te beschrijven als een rustige woonwijk. In het plangebied zijn geen bedrijven en inrichtingen gepland met een milieuzone. Er is dus geen sprake van zoneringen in het gebied.

Aan de westzijde ligt echter wel het sportcomplex aan het Bolwerk. Veldsportcomplexen met verlichting hebben in *Bedrijven en milieuzonering* een milieucategorie 3.1, met een (minimale) richtafstand van 50 meter tot de woning van derden. Dit heeft met name te maken met eventuele geluids- en visuele overlast.

De afstand tussen de nieuwbouwwoningen en de daadwerkelijk gebruikte (verlichte) sportvelden is groter dan 50 meter. De ligging nabij het sportveldencomplex levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het plan.

5. 3. Ecologie

De Europese Vogel- en de Habitatrichtlijn geven bindende regels voor de lidstaten van Europa. In dit bestemmingsplan wordt dan ook aandacht aan beide richtlijnen besteed. De Vogelrichtlijn is gericht op de bescherming van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna. Beide richtlijnen zijn geïmplementeerd in de gewijzigde *Natuurbeschermingswet*.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Europese richtlijnen zijn in Nederland Speciale Beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Het plangebied ligt niet in of nabij een Speciale Beschermingszone die in het kader van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn aangewezen is. Ook is in het plangebied en directe omgeving geen natuurreservaat en/of een natuurgebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur aanwezig.

De realisatie van het plan Hartwerdervaart en de mogelijkheden die in dit bestemmingsplan worden geboden, zijn niet van invloed op de aangewezen Speciale Beschermingszones in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn dan wel overige natuurgebieden met een beschermde status.

Soortenbescherming

De soortenbeschermingsregeling van de Vogel- en Habitatrichtlijn is volledig geïmplementeerd in de *Flora- en faunawet*. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust-/verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Voor activiteiten, zoals woningbouw, die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden aangevraagd.

Vooraf wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde "strengere" categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer de mogelijkheden in het bestemmingsplan significant nadelige effecten kunnen hebben voor deze soorten.

Voor algemene soorten heeft het Rijk via een *Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB)* een algemene ontheffing verleend. Concreet berekent deze maatregel dat voor een aantal meer algemene soorten geen ontheffing in het kader van dit bestemmingsplan nodig is. Die zijn bij voorbaat namelijk vrijgesteld. Voor enkele andere soorten gaat juist een zwaardere bescherming gelden.

In de voorbereiding op de op te stellen bestemmingsplannen is een Plantoets Omgevingsaspecten ³⁾ uitgevoerd. In het kader van deze Plantoets heeft reeds een oriënterend gesprek plaatsgevonden met een ecoloog, waarbij gedetailleerder is ingegaan op de mogelijke ecologische waarden in de gemeente Bolsward. Daarbij is met name gekeken naar geschikte leefgebieden voor deze waarden.

In de bebouwde kom van Bolsward (inclusief de binnenstad en de bedrijventerreinen) zijn met name de broedvogels en vleermuizen de (strikt) beschermde soorten die naar verwachting voor kunnen komen. Bij de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van deze soorten.

In het algemeen geldt voor de broedvogels dat hiermee rekening kan worden gehouden, door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten en plaats te laten vinden.

Voor de ontwikkelingslocaties die met een uit te werken bestemming in het bestemmingsplan Bolsward - Kom zijn opgenomen, is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Vervolgens is voor *Parkplan Noord (Hartwerdervaart)* ook een ecologisch onderzoek uitgevoerd ⁴⁾.

³⁾ Buro Vijn, Plantoets Omgevingsaspecten. juli 2005.

⁴⁾ Toetsing Flora- en faunawet in verband met de voorgenomen ontwikkeling van plangebied 'De Hartwerdervaart' te Bolsward, Koeman en Bijkerk bv, april 2007.

Hieruit blijkt dat er in het plangebied geen ecologische waarden of diersoorten voorkomen die de ontwikkeling belemmeren. Wel moet er vóór de planrealisatie een aanvullend onderzoek plaatsvinden naar het voorkomen van vleermuizen in het plangebied, zo kort mogelijk voor aanvang van de sloop. Pas nadat dit onderzoek heeft plaatsgevonden kan definitief worden vastgesteld of ontheffingen noodzakelijk zijn.

In het algemeen geldt voor de aanwezigheid van vogelsoorten dat de sloop- en kapwerkzaamheden alleen buiten het broedseizoen mogen plaatsvinden.

Bij aanvragen voor een (bouw-, aanleg-, kap-)vergunning in de planperiode, wordt de initiatiefnemer zo nodig door de gemeente op de noodzaak gewezen tot het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet.

5. 4. Archeologie

In 1992 is het Europees Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland. Het doel hiervan is het veilig stellen van het (Europese) archeologische erfgoed.

Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden. Inmiddels is dit opgenomen in de Wet voor de archeologische monumentenzorg (september 2007).

Onderdeel van dit wetsvoorstel is dat provincies gebieden aanwijzen die (naar verwachting) archeologisch waardevol zijn. De provincie Fryslân heeft dit reeds gedaan en het resultaat daarvan is de *Friese Archeologische Monumentenkaart Extra* (FAMKE). Deze bestaat uit enerzijds de Archeologische Monumentenkaart (AMK), waarop de reeds bekende archeologische waardevolle gebieden staan aangegeven, en anderzijds de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), met daarop de kans op het aantreffen van archeologische waarden.

In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen in Bolsward is bij de provinciaal archeoloog reeds advies ingewonnen over de aanwezige waardevolle archeologische gebieden/monumenten die binnen de gemeentegrenzen liggen en op welke wijze hier in de bestemmingsplannen rekening mee wordt gehouden.

Ten aanzien van de (her)ontwikkelingslocaties geldt dat deze voor zover mogelijk tegelijk of in combinatie met elkaar en in overleg met de provinciaal archeoloog geïnventariseerd en/of op hun feitelijke archeologische waarden beoordeeld worden.

Voor het plangebied geldt dat in het kader van het op te stellen bestemmingsplan een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Uit het archeologisch onderzoek ⁵⁾ blijkt dat de boringen in het gebied geen bewijs opleveren voor een archeologische vindplaats. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. Deze uitkomsten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5. 5. Bodem

Met betrekking tot de nieuw te ontwikkelen woonlocatie is inzicht in de bodemkwaliteit ter plekke van belang voor het bestemmingsplan. Daarnaast is de initiatiefnemer van nieuw te ontwikkelen woonlocaties (conform het gestelde in de Woningwet) ook verplicht om bij de bouwaanvraag een rapportage van de bodemgesteldheid in te dienen.

Voor het terrein aan de Hartwerdervaart is een bodemonderzoek uitgevoerd ⁶⁾. Hoewel voor enkele parameters verhoogde gehalten en/of concentraties zijn gemeten, kan geconcludeerd worden dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. Tevens vormen de gemeten gehalten en concentraties geen aanleiding milieuhygiënische beperkingen te stellen aan het gebruik van de locatie.

5. 6. Wegverkeerslawaaï

Voor de realisatie van nieuwe woningen en wegen dient rekening gehouden te worden met het gestelde in de *Wet geluidhinder (Wgh)*. Hierin is het streven vastgelegd dat de woonsituatie geen hogere belasting dan 48 dB, de voorkeursgrenswaarde, op de gevel heeft. De Wgh schrijft voor dat iedere weg een bijbehorende zone heeft, waarbinnen akoestisch onderzoek gedaan moet worden. Wegen en woonstraten waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, hebben echter geen wettelijke zone..

In het gehele plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur, deze hebben geen wettelijke zone. De wettelijke geluidszone van de Ugolaan (50 km/uur) ligt deels over het plangebied.

Door de gemeente Sneek is een akoestisch onderzoek ⁷⁾ uitgevoerd naar het aspect "wegverkeer" voor het plangebied. Binnen het gebied van de voorkeursgrenswaarde (de 48 dB-contour) zijn nieuwe woningen geprojecteerd. Uit het onderzoek is gebleken dat voor een aantal woningen, gelegen in het oostelijke deel van het plangebied, de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

⁵⁾ Plangebied Dokter Beekhuissingel te Bolsward, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, Raap, mei 2006.

⁶⁾ Verkennend bodemonderzoek Dr. Beekhuissingel Bolsward, WMR Rinsumageest bv, mei 2006.

⁷⁾ Akoestisch onderzoek, Bestemmingsplan Bolsward -Hartwerder Nieuwvaart, gemeente Sneek, 16 juni 2008.

De geluidsbelasting is nergens hoger dan de ten hoogst toelaatbare waarde van 63 dB. Voor de vier woningblokken met codering A (zie figuur 6) moet een hogere waarde van 53 dB worden vastgesteld. Voor de twee met B gecodeerde woningen moet een hogere waarde van 50 dB worden vastgesteld. Aangezien op de locatie woningbouw plaatsvindt, wordt, tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan, een hogere waarde vastgesteld. De vaststelling van de hogere waarde is een taak van het College van B&W van Bolsward. De hogere grenswaarde is inmiddels aangevraagd.



Figuur 6. Woningen waarvoor een hogere waarde nodig is

5. 7. Externe veiligheid

Het rijksbeleid op het gebied van bescherming tegen gevaarlijke stoffen die zijn opgeslagen in inrichtingen, is vastgelegd in het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen*.

In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen centraal. Het plaatsgebonden risico (PR) van een bepaalde activiteit is de kans per jaar, op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. De grenswaarde voor het PR is 10^{-6} . Deze grenswaarde is plaatsgebonden en op een kaart aan te geven. Plaatsen met eenzelfde risico worden in de vorm van risicocontouren aangegeven.

Met een norm voor het PR wordt voorkomen dat er, te dicht bij woonwijken of andere plaatsen waar veel mensen aanwezig zijn, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Daarnaast wordt het begrip groepsrisico (GR) onderscheiden: de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De normstelling voor het GR heeft niet de status van een grenswaarde, maar van een oriënterende waarde. Op grond van het besluit moeten gemeenten in hun ruimtelijk en milieubeleid rekening houden met de veiligheidsnormen.

In het kader van de Plantoets Omgevingsaspecten is een inventarisatie gemaakt van de inrichtingen die mogelijk zouden kunnen vallen onder werking van het BEVI. In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Naast inrichtingen kan het aspect externe veiligheid een rol spelen bij wegen, vaarwegen en buisleidingen in verband met het transport van gevaarlijke stoffen. Het plangebied is niet aan een vaarweg gelegen met een risicocontour en er zijn geen knelpunten voor wat betreft de wegen in en rondom het plangebied.

Brandweeradvis

De Brandweer Bolsward, Littenseradiel en Wûnseradiel heeft het concept-bestemmingsplan beoordeeld⁸ en geconstateerd dat de (externe) veiligheid en bereikbaarheid geen belemmeringen opleveren voor het plan.

5. 8. Luchtkwaliteit

Op grond van het *Wet Milieubeheer (WM)* dienen gemeenten bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, grenswaarden in acht te nemen voor verontreinigende stoffen als zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen.

In de WM worden de grenswaarden van de verschillende stoffen concreet genoemd. Deze zijn deels ook aan tijdstippen gebonden. Behalve grenswaarden zijn in de WM zogeheten plandrempels en alarmdrempels opgenomen. Een plandrempeel geeft een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, waarboven het maken van plannen ter verbetering van de luchtkwaliteit verplicht is. De plandrempels worden per jaar strenger, tot de grenswaarden in 2010 bereikt zijn. Voor zwaveldioxide en stikstofdioxide kent de WM alarmdrempels. Een alarmdrempel duidt een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan waarbij een kortstondige overschrijding risico's voor de gezondheid van de mens inhoudt.

Van belang voor dit bestemmingsplan is of er in de gemeente plandrempels c.q. grenswaarden worden overschreden. In de praktijk zijn hierbij alleen stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) van belang. Relevante luchtverontreiniging wordt met name veroorzaakt door het autoverkeer.

⁸ Brandweer Bolsward, Littenseradiel en Wûnseradiel, *Toetsformulier Bestemmingsplan*, 28 maart 2008.

In het kader van het verkeersgeluidonderzoek is aan de hand van de verkeersintensiteiten een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd volgens het CAR II-model voor het plan Hartwerdervaart. Uit het luchtkwaliteitonderzoek blijkt dat er geen knelpunten zijn ⁹⁾.

5. 9. Kabels en leidingen

In het plangebied komen de volgende hoofdleidingen voor waar in het onderhavig bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden.

Rioolpersleiding

In het plangebied komt een rioolpersleiding voor die in beheer is bij Wetskip Fryslân. Deze leiding heeft aan beide zijden een bebouwingsvrije strook van 3 meter, die op de ruimtelijke verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen.

Waterleiding

Direct bij de rioolpersleiding ligt ook een waterleiding. Ook deze wordt in het plan opgenomen, met aan weerszijden een bebouwingsvrije zone van 5 meter. Deze zone is op de ruimtelijke verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

⁹⁾ Luchtkwaliteit onderzoek, Bestemmingsplan Bolsward - Kom, gemeente Sneek, november 2007.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008, verandert de bestemmingsplanprocedure. Zo vervalt de mogelijkheid voor inspraak. Vooroverleg vindt nog wel plaats, maar nu volgens artikel 3.1.1 van het (nieuwe) Bro.

De gemeente Bolsward heeft een inspraakverordening waarin opgenomen is dat een bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage komt te liggen. Deze inspraak heeft inmiddels plaatsgevonden. Bovendien is er voor het bestemmingsplan, in een informatieavond, ook de mogelijkheid geboden om mondeling inspraak te leveren. Over inspraak en overleg wordt in deel D nader ingegaan.

De nieuwe bestemmingsplanprocedure start formeel met een voorbereidingsbesluit, dat genomen wordt door de gemeenteraad. Hierin verklaart de gemeenteraad dat een bepaald afgekaderd gebied binnen een jaar, na de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit, een ontwerpbestemmingsplan voor het gebied ter inzage wordt gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag na de dag waarop de beroepstermijn afloopt.

6. 2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening, beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor kostenverhaal. Bovendien hebben zij meer sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels kunnen stellen. Dit kan gebeuren door middel van het privaatrechtelijke spoor (bijv. overeenkomsten), dan wel door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beiden is ook mogelijk.

Het plan voorziet in de bouw van 125 woningen dat voldoet aan het beleid zoals dat is vastgesteld in het Woonplan en het vooraf gestelde stedenbouwkundig programma van eisen. De bouw van één of meer hoofdgebouwen (bijvoorbeeld woningen) is een bouwplan volgens het Bro, de grondexploitatie-wet is daarom van toepassing.

De gemeente Bolsward moet de kosten, die horen bij het opstellen van het bestemmingsplan en de uitvoering van het plan, verhalen. Deze kosten zijn opgenomen in de kostensoortenlijst in het Bro, voorbeelden hiervan zijn de kosten voor bouw- en woonrijp maken en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan.

Voor het kostenverhaal is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, mits het verhaal niet op een andere wijze is geregeld. Voor de uitvoering van het plan is tussen de gemeente Bolsward en Dijkstra Ontwikkeling een exploitatieovereenkomst gesloten. In die overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het bouwprogramma, de verwerving en het bouwen en woonrijp maken van de gronden. Omdat het kostenverhaal via de overeenkomst is geregeld, is het opstellen van een exploitatieplan niet meer verplicht.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Bolsward en Dijkstra Ontwikkeling hebben een prestatieovereenkomst gesloten waaruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Het plan wordt daarom economisch uitvoerbaar geacht.

6. 4. Handhaving

Normstelling

Voor de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan is allereerst een duidelijke normstelling van belang. In het bestemmingsplan is gepoogd hieraan vorm te geven door het hanteren van een concreet kaartbeeld, waaruit de belangrijkste bouw en gebruiksmogelijkheden af te leiden zijn zonder al te uitvoerige interpretatie van de planregels. Daarnaast is ook in de planregels een aantal maatregelen doorgevoerd om de toegankelijkheid en leesbaarheid en daarmee de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan te vergroten. Hierbij gaat het specifiek om de volgende maatregelen:

- vanwege de raadpleegbaarheid wordt ervoor gekozen alle voor een bestemming relevante informatie, zoveel mogelijk in één bestemmingsbepaling op te nemen. Dat betekent dat gebruiksregels, wijzigingsregels, aanlegregels, strafbepaling en dergelijke, in één bestemmingsbepaling worden opgenomen en niet in een afzonderlijke bepaling elders in de planregels. Uiteraard geldt dit voor zowel het analoge als het digitale bestemmingsplanvoorschrift;
- er wordt niet langer gebruik gemaakt van binnenplanse vrijstellingen (ontheffingen). Waar ontheffingsmogelijkheden in de praktijk zonder meer blijken de worden toegepast, zijn deze opgenomen als recht.
- essentiële ontwikkelingen, die via een nader beslismoment dienen te worden geregeld, zijn gekoppeld aan een wijzigingsregel ex artikel 11 WRO.

Hierdoor wijzigt het planologisch regime (verbeelding en/of planregels), waardoor een eenduidig en adequaat beheerskader voorhanden is;

- er wordt gebruik gemaakt van een alternatieve erfbebouwingsregeling, waarbij geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen en aan- en uitbouwen.
Interpretatie van deze begrippen is daardoor niet meer nodig en eventuele verschillen bij deze interpretatie worden daarmee voorkomen;
- er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duidelijk begrensde en objectief bepaalde normen en criteria. Waar toetsingsgronden noodgedwongen algemeen dienen te worden geformuleerd (straat- en bebouwingsbeeld, milieusituatie, e.d.) is in de begripsomschrijvingen nader omschreven wat hieronder dient te worden verstaan.

In *Planopzet en systematiek* (paragraaf 1.6) zijn deze maatregelen nader omschreven.

Uitvoering

Wat betreft de uitvoering van het ruimtelijk beleid is het Handhavingsbeleid van belang. Dit formuleert het handhavingsbeleid op gemeenteniveau voor de handhavingstaken op onder meer het terrein van de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening.

In het kader van dit beleid wordt onder andere bepaald waar de taken en prioriteiten op het gebied van de handhaving liggen, op welke manier de aanpak hiervan gestructureerd kan worden vormgegeven en hoe de handhavingorganisatie hier adequaat op kan worden afgestemd.

Daarbij is besloten om te participeren in het opstellen van een gezamenlijk bouwbeleidsplan voor de gemeentes Bolsward, Wûnseradiel, Wymbritseradiel, Littenseradiel, Nijefurd en Lemsterland. In dit bouwbeleidsplan wordt omschreven hoe en waaraan een bouwaanvraag wordt getoetst. Dit heeft als voordeel dat de bouwbedrijven in de gehele regio te maken hebben met een uniforme werkwijze bij toetsing en vergunningverlening. Tevens is het de bedoeling om richtlijnen op te stellen over hoe omgegaan wordt met overtredingen van de bouwregelgeving. Afhankelijk van gemeentespecifieke vraagstukken, politieke overwegingen, beleid en organisatorische mogelijkheden, kunnen per gemeente ten aanzien van deze richtlijnen accenten worden gelegd.

Het handhavingsbeleid is inmiddels gereed. Uit nadere studie is gebleken dat de noodzaak voor een Bouwbeleidsplan onvoldoende aanwezig is, dit is nog niet opgesteld. Om duidelijke handvatten voor een gestructureerde uitvoering van het handhavingsbeleid te hebben, zijn in het volgende hoofdstuk per thema en bestemming de onderwerpen aangegeven, die bij de handhaving van het onderhavige bestemmingsplan specifieke aandachtspunten zouden kunnen vormen.

DEEL C. FUNCTIES EN BESTEMMINGEN

In dit deel wordt per functie een beschrijving van de toegepaste bestemmingen gegeven, waarbij aansluiting is gezocht bij de bestemmingen zoals die worden gehanteerd in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. Het accent ligt hierbij de uitleg van de planregels, waarbij een toelichting wordt gegeven op de wijze waarop de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn geformuleerd, in de juridische regeling doorwerken. Voor de overzichtelijkheid wordt per bestemming eerst een samenvatting van de uitgangspunten en randvoorwaarden gegeven. Voor een uitwerking hiervan kan desgewenst naar de vorige hoofdstukken worden teruggebladerd. Vervolgens wordt een toelichting op de bestemming gegeven. Elke paragraaf eindigt met een opsomming van de aandachtspunten, die voor de uitvoering (handhaving) van het bestemmingsplan relevant zijn.

7. WONEN

7. 1. Wonen

7.1.1. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Voor de woonfunctie gelden de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- een belangrijk uitgangspunt vormt de verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad. Het accent ligt daarbij op het aanbieden van een gevarieerde woningtypen in zowel de huur- als de koopsector. Daarbij is de inrichting van het openbaar gebied belangrijk;
- er wordt gestreefd naar harmonisering van de (erf)bebouwingsmogelijkheden;
- uitgangspunt vormt een regeling waarmee recht kan worden gedaan aan het specifieke ruimtelijke karakter van de verschillende woonwijken. Hierbij vormt de ruimtelijke verschijningsvorm van de woningen (grondgebonden karakter, woningtype, maatvoering) het aanknopingspunt;
- er wordt binnen alle woonbestemmingen ruimte geboden voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis. Hierbij wordt het onderscheid tussen klassieke vrije beroepen, aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten losgelaten;
- om de ruimtelijke uitstraling van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis te kunnen controleren, worden deze zowel aan criteria betreffende de kwantiteit (schaal, maximale oppervlakte) als de kwaliteit (aard van de activiteiten, ruimtelijke effecten) gekoppeld;
- bij het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de woonfunctie dient specifiek rekening te worden gehouden met geluid (wegverkeerslawaai) als beperkende factor.

7.1.2. Toelichting op de bestemming

Woningcategorieën

Binnen de woonbestemmingen is een reeks van bestemmingen onderscheiden op basis van de hoofdvorm naar:

- woningtype; vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde en "Eilandwoningen" (vrijstaande met inpandige bijgebouwen)(letteraanduiding A, B, C of D);
- aantal bouwlagen; één, twee of meer (cijferaanduiding 1, 2 of 3).

In de standaard voor de bestemmingsplannen van Bolsward wordt onderscheid gemaakt in:

Max. goot-/nokhoogte:	Vrijstaande Woningen	Twee-onder-één-kap	Rijtjes/meer dan 2 aaneen gebouwd
3,5 - 12,0	W - A1	W - B1	W - C1
7,0 - 14,0	W - A2	W - B2	W - C2

Figuur 7. Overzicht woonbestemmingen

In het plangebied is sprake van de bestemmingen Wonen B, C en D. In deelgebied Het Eiland gaat het om een gebied waarin zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen voorkomen. Omdat hier sprake is van de combinatie van die twee typen in een bouwvlak, is gebruik gemaakt van een nieuwe woonbestemming: "Wonen - D".

Hoofdbebouwing versus erfbebouwing

Wat betreft de mogelijkheid tot het oprichten van bebouwing op woonpercelen, wordt één integrale (erf)bebouwingsregeling gebruikt. In deze regeling wordt niet langer onderscheid gemaakt tussen de verschillende vormen van (erf)bebouwing (hoofdgebouw, bijgebouwen, aan-/uitbouwen, etc.), maar wordt alleen gesproken van "gebouwen". Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het bouwen binnen en buiten het bouwvlak. Op deze wijze kan wat betreft de maatvoering van de bebouwing en bebouwingsdichtheid binnen een bouwperceel worden gedifferentieerd.

Zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen gebouwen worden gebouwd, maar binnen het bouwvlak is hogere bebouwing toegestaan dan buiten het bouwvlak. Ook worden andere bebouwingspercentages gehanteerd. Een veelgebruikt onderscheid, dat ook hier is gehanteerd, is dat binnen het bouwvlak een bebouwingspercentage van 100% en buiten het bouwvlak een percentage van 50% toegestaan is.

Dit laatste percentage sluit ook aan op de regelgeving ten aanzien van het bouwen van vergunningsvrije bouwwerken op grond van de Woningwet en het *Besluit Bouwvergunningvrije en Licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb)*. Om te voorkomen dat op grotere percelen een zeer grote oppervlakte aan erfbebouwing zou kunnen worden gebouwd, is in alle gevallen 50 m² als absoluut maximum gehanteerd. Deze regeling sluit aan bij de regeling zoals die in de recentere bestemmingsplannen in Bolsward al werd gehanteerd.

De bouwvlakken in het plan zijn primair afgestemd op de geplande woonhuizen en bieden ontwikkelingsmogelijkheden, binnen de daarvoor aangegeven ruimte.

Bouwvlakken worden op minimaal 5 meter uit de achterperceelsgrens en minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gelegd. Bij "Wonen - D" is, in verband met het specifieke beeld, gebruik gemaakt van ruimere bouwvlakken die tot op de zijdelingse perceelsgrens liggen.

De diepte van een bouwvlak bedraagt bij vrijstaande woningen 15 meter (tot een maximale oppervlakte van 150 m²) en bij halfvrijstaande woningen 12 meter. Bij meer dan twee aaneen gebouwde woningen, wordt het bouwvlak 3 meter vanaf de achtergevel gelegd tot een maximale diepte van 12 meter.

In de bestemming Wonen - D is sprake van een bouwvlak waarin geen maximale diepte is geregeld voor gebouwen. Wel moeten de gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Om de gewenste verspringende voorgevels te kunnen realiseren is, door middel van een aanduiding op de verbeelding en in planregels, een regeling opgenomen voor een verplichte verspringing van de voorgevels. Het maximum aantal woonhuizen binnen een bouwvlak staat, waar nodig, op de verbeelding aangegeven.

Bij het bepalen van de eventuele uitbreidingsruimte van woonhuizen vormt verder het stedenbouwkundig beeld (bouwritme, korrelmaat) het uitgangspunt. Een uitzondering hierop vormt de bestemming "Wonen - D", waarbij de bebouwing die normaal op een erf is gesitueerd, nu in het hoofdgebouw is geïntegreerd. Op het omringende erf is daarom geen sprake meer van bebouwing. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitgesloten.

Beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

De woonfunctie mag bij recht gecombineerd worden met een beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis, een beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten. In bijlage 1 van de planregels is een overzicht opgenomen van de activiteiten die als een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis kunnen worden beschouwd. Deze lijst is zodanig opgesteld dat deze niet als limitatief moet worden aangemerkt. Wanneer activiteiten met de in de lijst genoemde kunnen worden gelijkgesteld, zijn deze aanvaardbaar. Wel is er een aantal voorwaarden gesteld waarmee gewaarborgd wordt dat de activiteiten qua uitstraling/vorm in overeenstemming zijn met de woonfunctie.

Om het ondergeschikt karakter van de beroeps- of bedrijfsactiviteit te waarborgen, is bepaald dat deze niet meer mag omvatten dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel (bouwvlak én erf) met een absoluut maximum van 50 m². Dit biedt de mogelijkheid om de activiteit zowel binnen de woning als in de op het perceel aanwezige erfbebouwing uit te oefenen. Theoretisch zou de totale oppervlakte aan erfbebouwing voor de beroeps- of bedrijfsactiviteit kunnen worden benut. Uitgangspunt is echter wel dat een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis geen uitzondering op de erfbebouwingsregeling (maximaal 50 m² aan gebouwen op het erf, mits niet meer dan 50% van dat erf wordt bebouwd) rechtvaardigt.

7.1.3. Uitvoering

Specifieke aandachtspunten met betrekking tot de uitvoering en handhaving zijn:

- handhaving bebouwingsregeling (met name oppervlakte en afmetingen erfbebouwing);
- tegengaan ongewenste bedrijfsactiviteiten bij woningen (o.a. handhaving regeling beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis).

7. 2. Tuin

7.2.1. Uitgangspunten en randvoorwaarden

- De bestemming tuin wordt gehanteerd voor delen van woonpercelen die uit stedenbouwkundige overwegingen in beginsel van bebouwing dienen te worden gevrijwaard.
- De bestemming biedt wat gebouwen betreft uitsluitend een regeling voor de bouw van erkers.
- Wat betreft het leggen van de bestemming ten opzichte van de voorbouwrens en de begrenzing met het "erf" binnen de woonbestemming wordt zoveel mogelijk aangesloten op de regeling van het Bblb.

7.2.2. Toelichting op de bestemming

Om het onbebouwde karakter van voortuinen en bepalende zijtuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming "Tuin" opgenomen. Deze bestemming wordt aan de voorzijde van woningen op 1 meter achter de voorbouwrens gelegd. Daarachter begint het bij de woning behorende erf, waarbinnen erfbebouwing mogelijk is. Hiermee wordt aangesloten op de regeling in het Bblb, die de bouw van bepaalde bouwwerken zonder bouwvergunning mogelijk maakt, mits een afstand van minimaal 1 meter van het voorerf wordt aangehouden. Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt op deze manier dezelfde regeling.

In hoeksituaties wordt in sommige gevallen ook op de naar de weg gekeerde zijkant van het bouwperceel de bestemming "Tuin" gelegd.

Dit is gedaan in gevallen waarin het noodzakelijk wordt geacht om een goede scheiding tussen private en publieke ruimte te krijgen.

Met name wanneer er met erfbebouwing rekening dient te worden gehouden met een duidelijke rooilijn van de aan de zijstraat gelegen woonbebouwing, wordt hier door middel van het leggen van de bestemming "Tuin" op hoekpercelen bij aangesloten. Indien hoekpercelen niet grenzen aan een weg of zichtgevoelig openbaar terrein, wordt de bestemming "Tuin" niet gehanteerd en wordt de woonbestemming (het erf) tot op de perceelsgrens gelegd. In hoeksituaties, die weliswaar grenzen aan een weg of ander zichtgevoelig openbaar terrein, maar waarin het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet nodig is om op een rooilijn aan te sluiten, is de bestemming "Tuin" op 2 meter vanuit de zijdelingse perceelsgrens gelegd. Bebouwing is binnen de bestemming "Tuin" niet toegestaan. Ter wille van een zekere flexibiliteit mag een woonhuis binnen de bestemming wel met een erker uitgebouwd worden. Ook de erfafscheidingen zijn hier lager: 1 m maximaal, en voor het overige 2 m.

7.2.3. Uitvoering

Specifieke aandachtspunten met betrekking tot de uitvoering en handhaving zijn:

- maatvoering erfafscheidingen, met name voor de voorbouwrens;
- tegengaan ongewenste (erf)bebouwing binnen tuinbestemming.

8. OPENBARE RUIMTE

8. 1. Verkeer - Verblijf

8.1.1. Uitgangspunten en randvoorwaarden

- Regeling van gemeentelijke erftoegangswegen, die een verblijfsfunctie hebben voor het verkeer.
- Wegen die zijn aangemerkt als woonerf of 30 km/uur-gebied hebben geen geluidszone op grond van de Wet geluidhinder.

8.1.2. Toelichting op de bestemming

De in het plan onder "Verkeer - Verblijf 1" aangewezen gronden betreffen met name de openbare straten met in hoofdzaak een functie voor bestemmingsverkeer. Deze straten hebben daarnaast een verblijfsfunctie voor het verkeer en de verkeersdeelnemers. Ook bermen en bijbehorende parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken. Openbare paden die deel uitmaken van de woonomgeving, en in feite alleen bedoeld zijn voor het gebruik van direct aanwonenden zijn binnen de woonbestemming(en) opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze paden niet bebouwd mogen worden en toegankelijk moeten blijven. Voor bebouwing in de vorm van wachthuisjes (abri's) e.d. is geen specifieke regeling getroffen. Deze kunnen in het algemeen op grond van de Woningwet en het daarop gebaseerde Bblb zonder bouwvergunning worden gerealiseerd. De toe te laten oppervlakte is gelimiteerd tot 50 m².

8.1.3. Uitvoering

Specifieke aandachtspunten met betrekking tot de uitvoering en handhaving zijn:

- bouw garageboxen conform de daarvoor geldende regeling;
- bouw wachthuisjes en gebouwtjes ten behoeve van de openbare nutsvoorziening e.d. conform de Woningwet en het Bblb.

8. 2. Groen

8.2.1. Uitgangspunten en randvoorwaarden

- Regeling van structurerend groen binnen het plangebied.

8.2.2. Toelichting op de bestemming

De bestemming "Groen" heeft betrekking op de groengebieden in het plangebied, die een structuurbepalend en beeldbepalend element vormen. Dit hoeft niet per se opgaand groen (bomen en/of struiken) te betreffen, maar kan ook "open" groen zijn (grasveldjes of plantsoenen). Bermen en groenstroken langs de in het plangebied voorkomende wegen en waterlopen zijn eveneens onder deze bestemming gebracht.

Solitaire monumentale bomen zijn, mede ter voorkoming van een dubbele vergunningplicht, in het bestemmingsplan niet apart beschermd. Hiervoor is de gemeentelijke Bomenverordening met het daarin opgenomen kapvergunningenvereiste toereikend.

Er zijn geen gebouwen toegelaten. Wel zijn andere bouwwerken, onder andere ten behoeve van het recreatieve medegebruik, mogelijk (o.a. kunst- en speelobjecten).

Voor bebouwing in de vorm van wachthuisjes (abri's) e.d. is geen specifieke regeling getroffen. Deze kunnen in het algemeen op grond van de Woningwet en het daarop gebaseerde Bblb zonder bouwvergunning worden gerealiseerd.

8.2.3. Uitvoering

Specifieke aandachtspunten met betrekking tot de uitvoering en handhaving zijn:

- bouw wachthuisjes en gebouwtjes ten behoeve van de openbare nutsvoorziening e.d. conform de Woningwet en het Bblb.

8. 3. Water

8.3.1. Uitgangspunten en randvoorwaarden

- Regeling van structurerend water binnen het plangebied.

8.3.2. Toelichting op de bestemming

De bestemming "Water - 2" heeft betrekking op de waterlopen in het plangebied, die een structuurbepalend en beeldbepalend element vormen. In het plangebied betreft dit de Hartwerdervaart. Het gaat niet alleen om water, maar ook om de kaden en oevers. Ondergeschikt zijn groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Er zijn geen gebouwen toegelaten. Wel zijn andere bouwwerken, onder andere ten behoeve van het recreatieve medegebruik en waterhuishouding, mogelijk (o.a. kunstwerken).

8.3.3. Uitvoering

Specifieke aandachtspunten met betrekking tot de uitvoering en handhaving zijn:

- handhaving aanlegvergunningplicht voor de aanleg en verbreding van water;
- bouw van walbeschoeiingen, steigers en aanlegplaatsen.

9. DUBBELBESTEMMINGEN

9. 1. Leiding - Riool

De in het plangebied liggende rioolpersleiding dient beschermd te worden. Hiervoor is op de ruimtelijke verbeelding van het plan een strook opgenomen waarmee aan weerszijden van de leiding een bebouwingsvrije strook van 3 meter gegarandeerd wordt.

9. 2. Leiding - Water

In het hele plangebied loopt het tracé van een belangrijke hoofdtransportwaterleiding. Het tracé van deze leiding dient te worden beschermd tegen bebouwing en diepwortelende beplanting en grondwerkzaamheden. Hiervoor is op de ruimtelijke verbeelding van het plan een strook opgenomen waarmee aan weerszijden van de leiding een bebouwingsvrije strook van 5 meter gegarandeerd wordt.

DEEL D. OVERLEG EN INSPRAAK

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp-bestemmingsplan verzonden naar verschillende instanties. Enkele van deze instanties hebben een reactie gegeven, die gevolgen kunnen hebben voor het bestemmingsplan.

Ook heeft het voorontwerpbestemmingsplan Bolsward Hartwerdervaart vanaf 3 juli 2008, in het kader van de Inspraakverordening, zes weken ter inzage gelegen voor inspraak. In deze periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan.

Van 38 personen en instanties is een schriftelijke reactie ontvangen. Op 20 augustus 2008 is het voorontwerpbestemmingsplan tijdens een informatieavond toegelicht. Tijdens die avond bestond de mogelijkheid voor het indienen van mondelinge inspraak. De toen ingediende inspraak is komt qua inhoud overeen met de schriftelijke inspraakreacties.

De overleg- en inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een reactienota, deze is bijgevoegd in bijlage 1 bij dit bestemmingsplan. In de nota is per reactie aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Uit de overleg- en inspraakreacties blijkt dat er slechts één kleine wijziging op de ruimtelijke verbeelding van het bestemmingsplan nodig is. De beantwoording van de reacties is afgestemd op de gegevens die in oktober 2008 beschikbaar waren.

===