

**GEMEENTE HARLINGEN
HARLINGEN – BYNIA STATE**

BESTEMMINGSPLAN



Rho

**—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	2
2. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR	3
3. BELEID	5
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Gemeentelijk beleid	5
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Bedrijven en milieuzonering	8
4. 2. Bodem	8
4. 3. Geluid	8
4. 4. Luchtkwaliteit	9
4. 5. Externe veiligheid	10
4. 6. Water	11
4. 7. Ecologie	12
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	13
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	16
5. 1. Toelichting op bestemmingen	16
5. 1. Toelichting op de dubbelbestemmingen	17
6. UITVOERBAARHEID	19
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	19
6. 3. Grondexploitatie	20

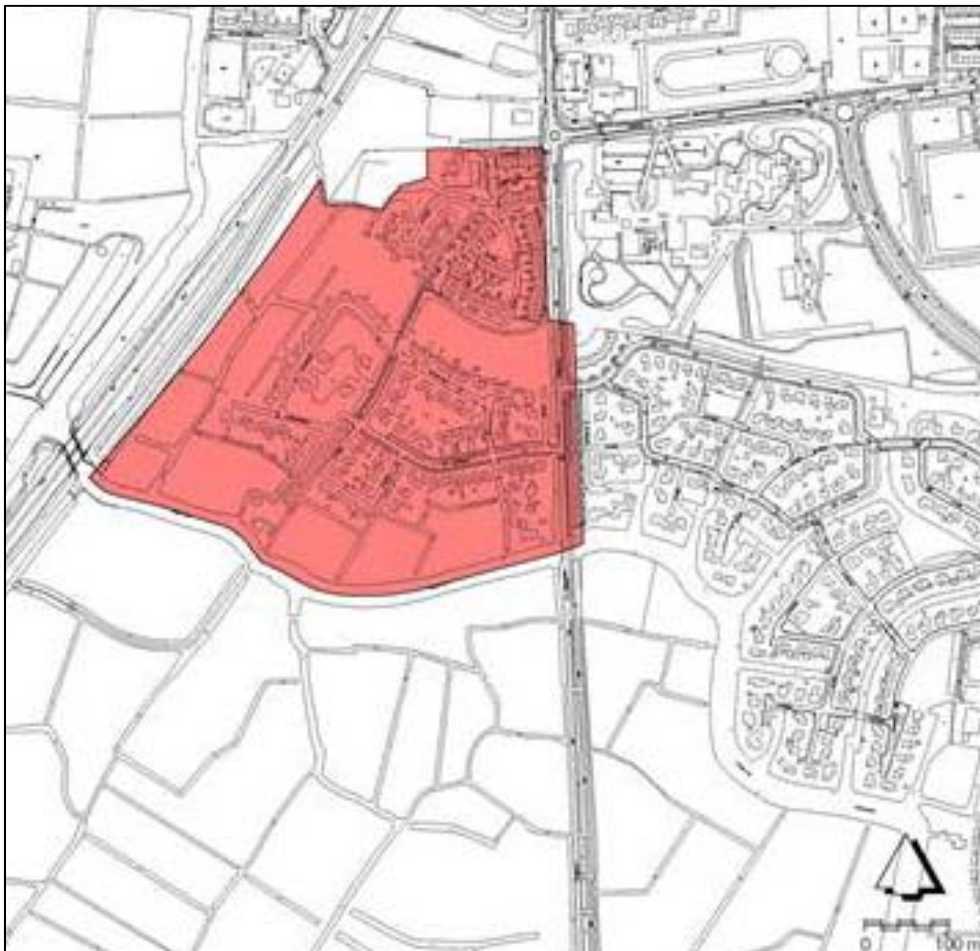
Bijlage 1 **Onderzoek gasleidingen**

Bijlage 2 **Reactienota inspraak en overleg**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Harlingen is bezig met het actualiseren van bestemmingsplannen, waaronder voor de wijk Bynia State in Harlingen. Bynia State is genoemd naar een vroegere terp in het plangebied en is een wijk die gelegen is in het zuiden van de stad. Met het voorliggende bestemmingsplan voorziet de gemeente Harlingen dit gebied van een moderne juridisch-planologische regeling. De wijk is op enkele kavels na volledig bebouwd. Het volgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter, dat wil zeggen dat de bestaande bouwmogelijkheden onveranderd zijn overgenomen en dat de bestemmingssystematiek is afgestemd op de huidige situatie.

Het plangebied is grotendeels afgestemd op het geldende bestemmingsplan 'Harlingen - Bynia State' (2004) (vastgesteld op 16 januari 2005 en goedgekeurd op 6 april 2005). De grens van het plangebied is afgestemd op de grenzen van de omliggende bestemmingsplannen. Een deel van de gronden tussen de N31 en Bynia State wordt eveneens meegenomen in dit plangebied, hiervoor geldt momenteel geen bestemmingsplan.

1. 2. Leeswijzer

Na deze inleiding, wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. Het bestemmingsplan wordt in de hoofdstukken 3 en 4 getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een uitleg aan de juridische regeling van het bestemmingsplan, het laatste hoofdstuk gaat tenslotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR

De ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied is te zien op het onderstaande luchtfoto.



Figuur 2. Luchtfoto

Het plangebied grenst aan de noord- en westzijde aan detailhandelscentrum Kimswerda en de N31. Het detailhandels centrum wordt op korte termijn uitgebreid, hiervoor is onlangs een bestemmingsplan vastgesteld. Ook zal de N31 op korte termijn verdubbeld worden aangelegd in een tunnelbak. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de woonwijken Het Oosterpark en Groot Ropens. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Bolswardervaart met daarachter het agrarisch gebied, dat deel uit maakt van het natuurgebied It Hegewiersterfliid.

Bynia State is een ruim en groen woongebied met voornamelijk laagbouw. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 20 hectare en bestaat in ruimtelijk opzicht uit een tweetal woonbuurten: een noordelijk woongebied en een zuidelijk woongebied, zoals op figuur 2 te zien is. Deze twee gebieden worden gescheiden door een brede groenstrook. Een opvallend landschappelijk element vormt een noord/zuid lopend dijkje met ter weerszijden daarvan sloten, dat aansluit op het dijkje langs de Bolswardervaart in het zuiden. In verband met het kenmerkende karakter daarvan is de bestaande kavelstructuur in het plan gehandhaafd. In de wijk is gestreefd naar een ruimtelijke integratie van de randzones met het stedenbouwkundig patroon van het plangebied, door de sloten in beperkte mate ook binnen het bebouwde gebied op te nemen en de richtingen van de bouwblokken voor een deel op de huidige kavelrichtingen af te stemmen. Langs de westrand van het plangebied is een meer gesloten bebouwingsrand gerealiseerd. Deze bebouwingsrand heeft als doel een duidelijke begrenzing te vormen ten opzichte van de nabijgelegen N31. Daarnaast heeft deze gesloten bebouwingsrand een geluidswerende werking ten aanzien van de rest van de woningen in Bynia State. Aan de zuidzijde tenslotte is een meer open bebouwingsstructuur ontwikkeld (geen rijenwoningen), waardoor hier een 'zachte' rand is ontstaan.

Het plangebied bevat woningen in de categorieën rijenwoningen, duplexwoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Voor de halfvrijstaande en vrijstaande woningen geldt dat ze gebouwd zijn in de koop- en vrije sector. De rijenwoningen en duplexwoningen daarentegen zijn voornamelijk gerealiseerd in de huursector.

In het noorden van het plangebied is een gasdrukmeet- en regelstation (een GOS) gelegen aan De Phoenix. Van en naar dat GOS lopen twee leidingen. Nabij het GOS bevindt zich een loods die wordt gebruikt voor opslag met kantooruimte. Tevens is een inpandige bedrijfswoning in dit gebouw ondergebracht. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de loods met de inpandige bedrijfswoning in oostwaartse richting (kleinschalig) uit te breiden (zie bijlage 2).

Aan de zuidelijke- en westelijke rand van het plangebied bevinden zich weidegronden. Kenmerkend voor dit gebied is de bestaande kavelstructuur. In het zuiden van het plangebied geldt een bufferzone (van 100 meter) tussen de woonbebouwing en het Hegewiersterfild, om zo de rust in het natuurgebied te waarborgen. Ook loopt door dit gebied een gastransportleiding naar het GOS in het noorden van het plangebied. Verder bevindt zich in de groenzone in het noordwesten van het plangebied een gedeelte van de afgegraven terp 'Bynia State'.

De groenzone die het noordelijk en het zuidelijk plangebied verbindt, fungeert als dijk en langzaamverkeersverbinding met aan weerszijden sloten. In het westelijk deel van Bynia State bevindt zich een schouwstrook die dient ter onderhoud van de daar aanwezige sloten.

De Kimswerderweg is de hoofdontsluitingsroute voor het plangebied en omgeving. De weg heeft een maximumsnelheid van 50 km/uur. Het plangebied is in het noorden (via De Leeuw) en in het zuiden (via De Eendracht) aangesloten op de Kimswerderweg. Ook loopt in de berm langs deze weg een gastransportleiding naar het GOS in het noorden van het plangebied. Voor de rest bevinden zich in het plangebied woonstraten, paden en parkeervoorzieningen.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Het rijksbeleid is hiertoe niet van belang. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied. Het plangebied raakt geen belangen die zijn vastgelegd in het Rijksbeleid zoals de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* en het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*.

3. 1. Provinciaal beleid

- *Streekplan Fryslân 2007* -

Het geldende ruimtelijk beleid van de provincie is opgenomen in het op 13 december 2006 vastgestelde *Streekplan Fryslân 2007*. Het bevat de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Harlingen wordt in het streekplan aangemerkt als één van de zes stedelijke centra van Fryslân. Harlingen is een stedelijk centrum in de Westergozone. Het plangebied biedt nog enkele mogelijkheden om een nieuwe woning te realiseren. Deze woningen passen binnen de afspraken die gemeente Harlingen daarover met de provincie heeft gemaakt.

Het bestemmingsplan is niet in strijd met het streekplan.

- *Verordening Romte Fryslân* -

In de *Verordening Romte Fryslân* (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. Het deel van plangebied waar woningen gerealiseerd kunnen worden, is in de verordening aangemerkt als 'bestaand gebouwd gebied'. De mogelijkheden in het bestemmingsplan passen binnen de provinciale verordening.

3. 2. Gemeentelijk beleid

- *Structuurvisie Harlingen 2025* -

De gemeente Harlingen heeft de toekomstvisie vastgelegd in de *Structuurvisie Harlingen 2025* (vastgesteld 8 november 2012). De structuurvisie is een verdere uitwerking van de stadsvisie uit 2008. De structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en sociaal maatschappelijke beleid van de gemeente Harlingen.

In de structuurvisie is het woongebied Bynia State aangegeven als 'bebouwingscontour'. De centrale groenzone en de cultuurgrond in het zuiden van het plangebied zijn aangegeven als 'structureel groen'. De cultuurgrond tussen de N31 en het Bynia State is aangegeven als 'inpassingszone N31'. De juridische regeling van het bestemmingsplan is in overeenstemming met de structuurvisie. Voor het overige geldt dat inbreiden en herstructureren vóór uitbreiding gaat. De nog te bebouwen percelen in het plangebied passen in dit principe. De gemeente stelt voor het thema wonen een facet structuurvisie op, die hieronder is gemotiveerd.

- *Woonvisie Gemeente Harlingen 2013 - 2020* -

De woonvisie betreft een nadere uitwerking van de structuurvisie voor het thema 'wonen'. Met de woonvisie wil de gemeente Harlingen een kader schetsen voor de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt van Harlingen. De woonvisie vormt een handvat voor de gemeente om toekomstige ontwikkelingen te begeleiden en te faciliteren. Om uitvoering te geven aan de doelen in de woonvisie wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld. In het actieplan staan concrete acties voor de komende jaren. De woonvisie is een handvat voor het maken van woningbouwafspraken met de provincie Fryslân en de regio Noordwest Fryslân en voor het maken van prestatieafspraken met de corporaties en ontwikkelaars.

De gemeente Harlingen wil zich graag profileren als aantrekkelijke woongemeente in Noordwest Fryslân en wil hiermee een regionale functie vervullen. Om dit te kunnen realiseren, is er behoefte aan voldoende woningen van geschikte kwaliteit. Daarnaast draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte hieraan bij.

In de toekomst is er een beperktere groei in de vraag naar woningen dan in de afgelopen jaren werd verondersteld. Toch blijft er in Harlingen een groei in de woningbehoefte. Deze is het gevolg van de gezinsverdunding. Van krimp van de woningmarkt is nog geen sprake. De groei in het aantal huishoudens bedraagt de komende twintig jaar ongeveer 670 huishoudens. In de komende jaren zal er sprake zijn van een toenemende vraag naar wonen met zorg, zoals nultreden woningen en levensloopbestendige woningen. Naast woningen voor senioren is er ook behoefte aan woningen voor mensen met een beperking en zodanig niet in staat zijn om zelfstandig te wonen.

In de woonvisie is het woningbouwprogramma per jaar, type woning en prijsklasse onderzocht. Voor de wijk Bynia State wordt het woningbouwprogramma voor de jaren 2014-2017 op 5 woningen ingeschat. Dit betreft vrijstaande woningen in het betaalbare segment. De nog beschikbare kavels in Bynia State kunnen voldoen in de vraag van middeninkomens om door te stromen.

De in het bestemmingsplan geboden mogelijkheden passen binnen de woonvisie.

- *Welstandsnota / Beeldkwaliteitsplan* -

De gemeente Harlingen heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de *Welstandsnota* uit december 2003. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen.

In de nota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Als regel geldt dat de welstandscriteria in het welstandsbeleid zich bewegen binnen de bebouwingsmogelijkheden die door

het bestemmingsplan worden gegeven. Er kan een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota voorkomen.

Bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanregels, geldt als regel dat de bestemmingsplanregels voorgaan. In de welstandsnota zijn (per gebiedstype) de kenmerkende aspecten van de bebouwing uit het gebied, als criteria omschreven.

Voor het plangebied geldt dat de in de wijk overeenkomstige kenmerken worden gerespecteerd. Voor het plangebied biedt de welstandsnota voor de aspecten plaatsing, hoofdvorm en aanzichten criteria waar omgevingsvergunningaanvragen voor bouwen aan moeten voldoen. Het bestaande welstandsbeleid wordt met de vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan onveranderd gecontinueerd. Op deze wijze wordt in het plangebied een goede beeldkwaliteit geboden.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Voor het plangebied en omgeving kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn het toetsingskader en de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Voor het GOS in het plangebied en enkele omliggende functies gelden richtafstanden. Rondom het GOS is een veiligheidszone van toepassing, paragraaf 4.5 gaat hier nader op in. Voor het bestemmingsplan betreft het grotendeels een bestaande situatie, die ten opzichte van de geldende bestemmingsplanregeling geen veranderingen bevat. In het nieuwe bestemmingsplan voor Kimswerda is geconstateerd dat de uitbreiding van het detailhandscentrum aan de richtafstanden voldoet. Wat betreft bedrijven en milieuzonering, gelden er dan ook geen belemmeringen voor de (woon)omgeving en het bestemmingsplan.

4. 2. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de *Wet bodembescherming* van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

Voor het plangebied geldt dat grotendeels de bestaande situatie opnieuw wordt bestemd, deze gronden zijn in het verleden geschikt gebleken voor de aanwezige (toekomstige) functies. Vanuit bodem gelden er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 3. Geluid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone.

Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtsfeer kunnen worden getroffen.

De N31 en de Kimswerderweg zijn wegen die een geluidszone hebben. De overige wegen in het plangebied maken deel uit van een verblijfsgebied waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Ten behoeve van de opwaardering van de N31 heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden waarin de gevolgen van de opwaardering in relatie met de omliggende woningen zijn onderzocht. Voor de woningen in Bynia State had dit geen gevolgen.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarmee de afstand tussen de wegen met een geluidszone en de (toekomstige) woningen niet kleiner kan worden. Hiertoe is het aantal rijstroken van de Kimswerderweg vastgelegd op het huidige aantal en is ook de positie van de woningen vastgelegd door middel van de bestemmings- en bouwvlakken in de woonbestemmingen. Hiermee is geen verslechtering in akoestische situatie mogelijk en wordt voldaan aan de *Wet geluidhinder*. Op dit vlak zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 4. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. In het kader hiervan, dient in een bestemmingsplan beoordeeld te worden of er zich in het plangebied nieuwe ontwikkelingen voordoen die in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van luchtkwaliteit. Het betreft dus geen ontwikkelingen buiten het plangebied.

In dit geval betreft het een nieuw bestemmingsplan voor een bestaand gebied, waarbij ten opzichte van het geldende bestemmingsplan (bij recht) geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn die op grond van het *Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* niet zijn vrijgesteld van een toetsing aan de grenswaarden. Hier is pas sprake van als een bestemmingsplan woningbouwprojecten bevat van meer dan 1.500 woningen of kantoorlocaties met een vloeroppervlak van meer dan 100.000 m². In het plangebied zijn geen van de deze projecten mogelijk. Het bestemmingsplan draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat de *Wet luchtkwaliteit* de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

4. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico dat op een plaats buiten een inrichting een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Bevi*.

Volgens de provinciale risicokaart zijn er in (de nabijheid van) het plangebied een transportroute voor gevaarlijke stoffen (de N31), een risicovolle inrichting in de vorm van het GOS en gasleidingen aanwezig.

In het Tracébesluit voor de N31 is onderzocht welke gevolgen de ontwikkeling van de weg heeft voor de externe veiligheid. Voor het PR geldt dat de plaatsgebonden risicocontour van PR 10^{-6} niet aanwezig is. Er zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen deze contour aanwezig. Er wordt voldaan aan de wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico.

Door het nieuwe wegtype neemt het GR af ten opzichte van de huidige situatie. Ook is een verdiepte aanleg gunstig voor zowel het PR en GR vanwege een betere bescherming naast de weg. Er treedt geen overschrijding op van de oriëntatiewaarde van het GR. In het Tracébesluit zijn ook verscheiden maatregelen genomen om de kans op calamiteiten te beperken of - wanneer er toch sprake is van een calamiteit - een zo veilig mogelijke oplossing te bieden. In de traverse zijn onder meer pechhavens, vluchtroutes en calamiteitenroutes vastgelegd. Het groepsrisico ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N31 wordt hiermee verantwoord geacht.

Het GOS is geen inrichting die valt onder de werking van het *Bevi*, er geldt dan ook geen PR en GR. Wel is uit contact met de Gasunie gebleken dat rondom het GOS een veiligheidszone van toepassing is, waarmee gewaarborgd is dat in een zone

van 15 meter vanaf de bestemmingsgrens geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd. Bij de uitbreiding van het gebouw aan De Phoenix 1 (zie bijlage 2) is rekening gehouden met deze zone. De uitbreiding vindt aan de oostzijde van het gebouw plaats, en niet aan de zijde van het GOS.

Wat betreft de gasleidingen, heeft de gemeente onderzoek verricht naar het PR en GR. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. De gasleidingen in het plangebied hebben een uitwendige diameter van 4,25 - 6,61 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Uit het onderzoek blijkt dat ten aanzien van deze gasleidingen geen sprake is van een PR en GR. Aan weerszijden van de gasleidingen geldt een bebouwingsvrije afstand van 5 meter vanuit deze leiding. Hiervoor is een regeling in het bestemmingplan opgenomen. Deze leiding vormt geen belemmeringen voor het plangebied. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het Overleg toegezonden naar de Gasunie. Het advies van de Gasunie (zie bijlage 2) is verwerkt in het bestemmingsplan.

Tevens is de Brandweer Fryslân om advies gevraagd. Dit advies is ook in bijlage 2 opgenomen. Hieruit blijkt dat er geen knelpunten te benoemen zijn ten aanzien van de zelfredzaamheid in het plangebied. De huidige functies in het plangebied zijn bestemd voor zelfredzame personen (wonen, bedrijven). Het is vanuit hulpverleningsperspectief onwenselijk dat er nieuwe verminderd zelfredzame personen binnen de invloedsgebieden mogelijk worden gemaakt. In het bestemmingsplan is dit aspect voldoende geborgd door middel van de mogelijkheden binnen de bestemmingen. Verder zijn de adviezen van de brandweer verwerkt in dit bestemmingsplan.

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 6. Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder.

Het plangebied valt onder het beheer van het Wetterskip Fryslân, dat zorg draagt voor de kwaliteit van het oppervlaktewater in het gebied en dat de grotere boezemwateren en sloten beheert, alsmede de waterkeringen. Ook is het waterschap belast met het peilbeheer in het plangebied.

- *Beleid* -

Wetterskip Fryslân is verantwoordelijk voor het integrale waterbeheer, de kwaliteit en kwantiteit en voor de veiligheid van het water in de provincie. Het waterschap streeft naar gezonde en veerkrachtige watersystemen die door hun inrichting en beheer bijdragen aan een duurzaam veilig, bewoonbaar Fryslân.

Het Derde Waterhuishoudingsplan Fryslân 2010-2015 'Wiis mei wetter' is op 1 september 2009 vastgesteld. De in dit plan geformuleerde hoofddoelstelling is 'het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'.

- *Watertoets* -

Het bestemmingsplan is voor een wateradvies naar Wetterskip Fryslân gestuurd. Dit heeft geleid tot een wateradvies, dat in bijlage 2 is opgenomen. Hieruit blijkt het volgende.

Rond het plangebied ligt een regionale kering. Op sommige plaatsen wordt de regionale kering gevormd door hoge gronden/ wegen, op andere plaatsen is de kade zichtbaar. Het is volgens het waterschap niet noodzakelijk om deze kade te regelen in het bestemmingsplan omdat de kade voldoende wordt beschermd door de Keur van Wetterskip Fryslân.

In en langs het plangebied liggen hoofdwatervgangen. Voor het onderhoud van deze watervgangen is aan beide zijden een beschermingszone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag geen bebouwing gerealiseerd worden. Deze zone is in het bestemmingsplan vastgelegd.

Het waterschap gaat er van uit dat de in de bijlage vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen worden in de verdere planvorming. Dit is het uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Hiermee geeft het waterschap een positief wateradvies en is de watertoetsprocedure afgerond.

4. 7. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

- *Gebiedsbescherming* -

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Het meest nabij gelegen Natura 2000 is de Waddenzee (dit is tevens een EHS-gebied). Gezien de situatie (actualisatie van een bestemmingsplan voor een bestaand gebied) en de afstand tussen het plangebied en de Waddenzee, is het zeer onwaarschijnlijk dat het voorliggende plan van invloed zal zijn op de Waddenzee. Verder grenst het plangebied in het zuiden aan het EHS-gebied It Hegewiersterfliid. Bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk is hier op gepaste wijze rekening mee gehouden door een bufferzone tussen het natuurgebied en Bynia State aan te houden. Vanuit gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plangebied.

- *Soortenbescherming* -

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

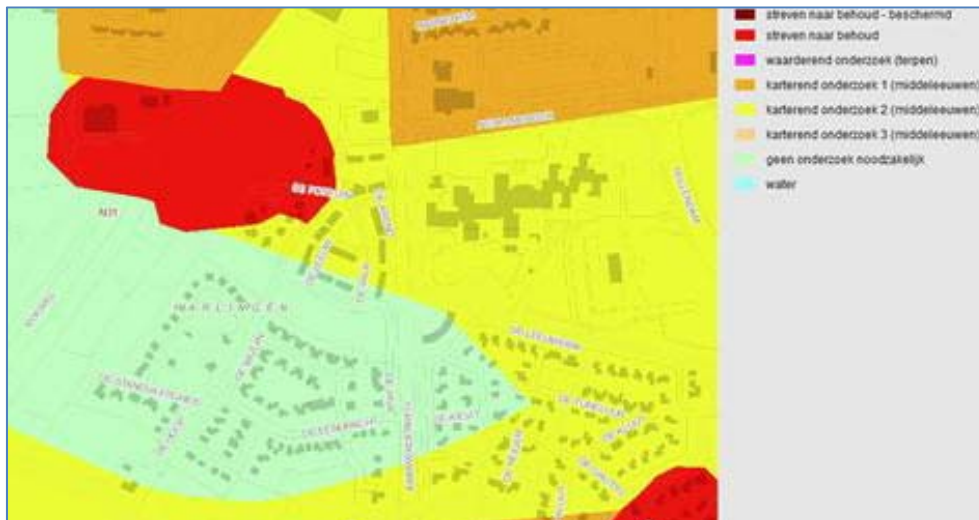
Voor het plangebied draait het wat betreft de soortenbescherming om een bestaande (planologische) situatie waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan die op grond van het geldende bestemmingsplan nog niet mogelijk waren. De nog in te vullen percelen in het plangebied bestaan uit braakliggende gronden. Gezien de karakteristieken van deze gronden, te midden in een woonwijk, is op voorhand niet te verwachten dat er conflicten zullen optreden met de *Flora- en faunawet*. Dit geldt ook voor de uitbreiding van de loods/bedrijfswoning aan De Phoenix 1. Bij de verdere invulling van de percelen dient de algemene zorgplicht uit deze wet gerespecteerd te worden. Wat betreft de soortenbescherming, zijn er voor het bestemmingsplan geen belemmeringen te verwachten.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

- *Archeologie* -

Voor het plangebied is op basis van de Friese Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE) van de provincie Fryslân onderzocht welke archeologische waarden aanwezig zijn. Op deze kaart is op basis van zowel de aanwezige archeologische monumenten als de te verwachten archeologische waarden een advies aangegeven. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd - Bronstijd, en één voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen. Voor het betreffende plangebied kan op basis van de kaarten uit de twee verschillende perioden tot de volgende conclusies worden gekomen.



Figuur 3. FAMKE-advieskaart IJzertijd-Middeleeuwen

Voor het plangebied is er volgens de advieskaart 'Steentijd - Bronstijd' geen onderzoek noodzakelijk. Dit advies wordt gegeven als de archeologische verwachting op gefundeerde gronden zeer laag is, of wanneer eventuele resten uit de Steentijd zich vermoedelijk zodanig diep onder het maaiveld bevinden, dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is. Volgens de advieskaart 'IJzertijd - Middeleeuwen' (zie figuur 3) worden voor het plangebied een drietal archeologisch adviezen onderscheiden:

- Geen onderzoek noodzakelijk;
- Karterend onderzoek 2 (middeleeuwen);
- Streven naar behoud.

Het gebied in het noordwesten van het plangebied, ter plekke van de vroegere terp Bynia State, is aangemerkt met 'Streven naar behoud'. Hiervan is bekend dat de bodem waardevolle archeologische resten uit de periode ijzertijd en later bevat. Binnen deze gebieden wordt afgeraden ingrepen te verrichten, die het bodemarchief kunnen schaden. Indien deze terreinen al in het geldende bestemmingsplan een bestemming hebben waarbij het oprichten van bouwwerken is toegestaan, adviseert de provincie voor ingrepen van minder dan 50 m² geen consequenties te verbinden aan de aanduiding 'Streven naar behoud'. Mochten er bij het realiseren van deze kleinere plannen bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog. Dit geldt ook voor de (beperkte) uitbreiding aan De Phoenix 1. Voor de locatie waar de uitbreiding plaatsvindt, geldt dat de gronden in het verleden al eens geroerd zijn geweest.

Ter bescherming van deze archeologische waarden is in het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in de bestemmingsplanregeling opgenomen met daaraan gekoppeld een beschermende regeling. Dit houdt in dat voor het uitvoeren van bepaalde (grond)werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is. Verder zijn de bebouwingsmogelijkheden in dit gebied afgestemd op de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.

De provincie beveelt bij het gebied 'Karterend onderzoek 2 (middeleeuwen)' aan bij ingrepen van meer dan 2.500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te voeren. Dergelijke ontwikkelingen zijn in het plangebied niet mogelijk, waardoor het archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

Wat betreft archeologie zijn geen belemmeringen voor het plangebied.

- Cultuurhistorie -

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is de woonwijk geïntegreerd in het bestaande landschap. De woonwijk biedt hiermee een passende overgang tussen stad en platteland. Hier is rekening mee gehouden door de kavelgroottes van noord naar zuid groter te laten zijn. Ook is het oorspronkelijke van noord naar zuid lopende dijkje geïntegreerd in het stedenbouwkundig ontwerp van de woonwijk, de kavelstructuur is hierop afgestemd. Het dijkje is voorzien van een beschermende regeling. In het plangebied zijn geen monumenten en karakteristieke panden aanwezig. De bestemmingsregeling hiervan is afgestemd op de bestaande situatie.

Vanuit cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het plangebied.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

In voorgaande hoofdstukken is het voornemen getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

5. 1. Toelichting op bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

- Agrarisch - Cultuurgrond -

Een deel van de gronden aan de randen van het plangebied worden voor agrarische doeleinden gebruikt. Om deze reden hebben deze gronden de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' gekregen. De bouw van gebouwen is hier niet toegestaan. Wel zijn in beperkte mate sloten en voet- en rijwielpaden toegestaan.

- Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation-

Deze bestemming is van toepassing op de bestaande GOS in het plangebied. De regeling is afgestemd op de huidige situatie met een maximale bouwhoogte van 5 meter. In een gebied van 15 meter rondom de bestemmingsgrens in een veiligheidszone van toepassing die waarborgt dat er geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten in deze zone gebouwd kunnen worden.

- Bedrijf - Opslag -

De bestemming 'Bedrijf - Opslag' regelt een gebouw waar opslag met bijbehorende kantoorruimte en een in pandige bedrijfswoning mogelijk is. Het gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter. Dit is afgestemd op de huidige situatie en de beoogde uitbreiding die in bijlage 2 is weergegeven.

- Groen -

Deze bestemming heeft betrekking op de grotere groenstroken in de wijk, zoals de centrale groenzone en het dijkje. Ondergeschikt zijn ook paden en parkeerplaatsen mogelijk. Omdat het dijkje een essentieel element is in de ruimtelijke structuur van het plangebied, geldt hiervoor een beschermende regeling waarmee het behoud van dit opvallende landschappelijk element in zijn huidige vorm

wordt gegarandeerd. Ook is groen in ondergeschikte mate ook in andere bestemmingen mogelijk.

- Verkeer - en - Verkeer - Verblijf -

De bestemming 'Verkeer' is van toepassing op de Kimswerderweg. De bestemming is verschillend ten opzichte van de bestemmingen voor de overige straten in het plangebied, omdat de Kimswerderweg voor Harlingen een belangrijke doorgaande functie heeft. De verblijfsfunctie is binnen deze bestemming van minder belang. Vanwege het zoneplichtige karakter, is het maximaal aantal rijstroken van deze weg vastgelegd volgende de huidige situatie. Hiermee wordt gewaarborgd dat er geen verandering in akoestische situatie kan optreden.

De overige wegen in het plangebied, waar het verblijfskarakter meer voorop staat, zijn geregeld in de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Zo kunnen parkeerplaatsen gerealiseerd worden binnen deze bestemming, maar ook groen- en speelvoorzieningen die de aantrekkelijkheid van het woonklimaat kunnen versterken.

- Water -

De bestemming 'Water' heeft betrekking op waterwegen en de grotere waterpartijen in het plangebied, waaronder de Bolswardervaart. Langs de Bolswardervaart is een strook met een breedte van 5 meter van toepassing als bebouwingsvrije zone. Dit is geregeld door middel van een vrijwaringszone in de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond'. Evenals groen, is water ook binnen andere bestemmingen ondergeschikt toegestaan.

- Wonen -

De woningen in het plangebied zijn geregeld in de bestemming 'Wonen'. De bebouwingmogelijkheden (zoals maximaal aaneen te bouwen woningen, de maximale goothoogte en dakhellingen) zijn voor dit bestemmingsplan afgestemd op de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan en de standaard bijgebouwenregeling van de gemeente Harlingen.

- Wonen - Woongebouw -

De bestemming 'Wonen - Woongebouw' geldt de woonbebouwing die uit meerdere woningen boven elkaar bestaat (duplexwoningen). Bij deze woningen mag maximaal één bijgebouw met een oppervlakte van 20 m² per woning worden gebouwd. De bestemmingsregeling is vergelijkbaar met de bestemming 'Wonen'.

5. 1. Toelichting op de dubbelbestemmingen

Er is sprake van twee dubbelbestemmingen in het plangebied. Deze bestemmingen zijn als het ware over de reguliere bestemmingen heen gelegd. De juridische betekenis is echter gelijkwaardig. Het gaat hierbij om de bestemmingen 'Leiding - Gas' en 'Waarde - Archeologie'.

- Leiding - Gas -

De gasleidingen in het plangebied zijn planologisch beschermd door middel van een bijbehorende beheerstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' mag in beginsel niet worden gebouwd, tenzij hiervoor toestemming is verkregen van de leidingbeheerder.

- Waarde - Archeologie -

Ter bescherming van mogelijk archeologische waarden, zijn de gronden ter plekke van de voormalige terp Bynia State in het plangebied bestemd als 'Waarde - Archeologie' (verwezen wordt naar paragraaf 4.8 van deze toelichting).

Bij bodemingrepen (waaronder ook ophogingen) zijn door middel van een omgevingsvergunning bepaalde werkzaamheden verboden die de archeologische waarden kunnen aantasten, zonder dat hiervoor een vergunning van het bevoegd gezag is afgegeven. Indien de bodemingreep een groter oppervlak beslaat dan 50 m², is tevens archeologisch onderzoek vereist.

Ook kunnen er in bepaalde gevallen voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt ingegaan op de grondexploitatieregeling van de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro).

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit plan is voorgelegd aan de betrokken diensten als bedoeld in het Overleg ex artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Tevens heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De binnengekomen reacties zijn door de gemeente beantwoord en in het bestemmingsplan verwerkt. Bijlage 2 gaat hierop in.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan van 22 januari tot en met 4 maart 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Wel is mondeling een vraag gesteld omtrent de sloot welke achter de woningen aan de Bazuin 4 t/m 10 is gelegen. Deze sloot valt in het ontwerpbestemmingsplan onder de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond'. Gevraagd is of de betreffende sloot ook bestemd kan worden als 'Water', zoals de andere sloten in 'Bynia State'. Dit zodat meer zekerheid wordt geboden dat deze sloot ook een sloot blijft. De gemeente heeft besloten aan dit verzoek tegemoet te komen.

Op 13 mei 2015 heeft de gemeenteraad van de gemeente Harlingen het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. De bij de vaststelling behorende stukken zijn als los onderdeel opgenomen bij het (digitale) bestemmingsplan. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een actualisering van de geldende regelingen. Ten principale verandert er thans niets aan de economische onderbouwing zoals verwoord in het geldende bestemmingsplan. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet is daarom voor het voorliggende bestemmingsplan niet relevant. Daartoe zijn bindende afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst met de verantwoordelijk projectontwikkelaar. Voor de uitbreiding aan De Phoenix 1 wordt ervanuit gegaan dat de eigenaar van het perceel over voldoende financiële middelen beschikt om de beoogde uitbreiding te realiseren.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie­regeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouwen woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturings­mogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels gebaseerd op de geldende regelingen voor het plangebied. Ook de toegestane functies en de bouwregels zijn op zowel de geldende regelingen als op de bestaande situatie afgestemd, waardoor het niet nodig is om een exploitatieplan vast te stellen. In verband met de beperkte grootte van de uitbreiding aan De Phoenix 1 is het niet noodzakelijk hiervoor een exploitatieplan vast te stellen.