

**Bestemmingsplan
Detailhandelscentrum Kimswerda
Gemeente Harlingen**

Vastgesteld
19 februari 2014

**Bestemmingsplan Harlingen -
Detailhandelscentrum Kimswerda**

Code 071902 / 19-02-2014

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
1. INLEIDING 1	
1. 1. Algemeen	1
1. 2. Plangrens	1
2. HET INITIATIEF 2	
2. 1. Functioneel	2
2. 2. Ruimtelijk	2
2. 3. Ontsluiting	3
2. 4. Parkeren	4
2. 5. Marktaanbod	4
2. 6. Beeldkwaliteit	5
3. BELEID 6	
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeente: structuurvisie	8
3. 4. Gemeente: visie detailhandel	9
3. 5. Conclusie	10
4. ONTWIKKELINGEN 11	
4. 1. Tracébesluit N31	11
4. 2. Detailhandel	11
4. 3. Detailhandel en ruimtelijke ordening	12
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 13	
5. 1. Milieuzonering	13
5. 2. Bodem	13
5. 3. Geluid	13
5. 4. Archeologie	14
5. 5. Ecologie	15
5. 6. Water	17
5. 7. Luchtkwaliteit	18
5. 8. Externe veiligheid	18
6. PLANBESCHRIJVING 19	
6. 1. Algemeen	19
6. 2. Bestemmingen	19
6. 3. Dubbelbestemming	21
7. UITVOERBAARHEID 22	
7. 1. Inspraak en Overleg	22

7. 2.	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	22
8.	RAADSVASTSTELLING	23

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Beeldkwaliteitplan
<u>Bijlage 2</u>	Akoestisch onderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Archeologisch onderzoek
<u>Bijlage 4</u>	Onderzoek externe veiligheid
<u>Bijlage 5</u>	Overleg- en inspraaknota
<u>Bijlage 6</u>	Raadsstukken vaststelling

1. INLEIDING

1. 1. Algemeen

In Harlingen is aan de Kimswerderweg het detailhandelscentrum Kimswerda gelegen. Het centrum bestaat uit twee supermarkten en twee andere detailhandelsvestigingen. Er ligt een initiatief om het centrum uit te breiden met 5.000 m² bruto vloeroppervlak voor perifere detailhandel en supermarkten. Indien in dit bestemmingsplan sprake is van perifere detailhandel, dan wordt daarbij (met uitzondering van productiegebonden detailhandel) de definitie gehanteerd zoals die is opgenomen in de Verordening Romte van de provincie Fryslan van 15 juli 2011. Dit bestemmingsplan regelt de bestaande situatie en de gewenste uitbreiding van het detailhandelscentrum.

In figuur 1 is de globale ligging van het plangebied van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: GoogleEarth)

1. 2. Plangrens

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Kimswerderweg en aan de westkant door de nieuwe N31. Met de grens is aangesloten bij het tracébesluit N31. Dit tracébesluit maakt de verdubbeling en aanpassing van de N31 mogelijk. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de woonbebouwing van Bynia State en de perceelgrens van de aanwezige woonboerderij.

2. HET INITIATIEF

2. 1. Functioneel

Het initiatief voor de bestaande en de nieuw te ontwikkelen winkelruimten op het terrein Kimswerda richt zich op de volgende detailhandelsfuncties:

- supermarkten;
- perifere detailhandel;
- groothandelsbedrijven;
- grootschalige winkelformules die een aanvulling vormen voor de verzorgende functies van Harlingen en waarvoor in de binnenstad geen geschikte locaties beschikbaar zijn;
- winkelformules die vanwege de benodigde ruimte, formule of bedrijfsvoering niet meer passen in het centrum van Harlingen en daardoor Harlingen dreigen te verlaten.

Naast de ruimte voor perifere detailhandel voorziet het initiatief ook in ondergeschikte kantoor- en/of horecafuncties die complementair en gekoppeld zijn aan de detailhandelsbedrijven.

2. 2. Ruimtelijk

Het detailhandelscentrum bestaat momenteel uit twee winkelgebouwen. Het initiatief voorziet in een uitbreiding met één gebouw en een uitbreiding van een bestaand gebouw. Het nieuwe winkelgebouw heeft een oppervlakte van circa 4.200 m² brutovloeroppervlakte. De uitbreiding van het bestaande gebouw bedraagt circa 800 m². De totale brutovloeroppervlakte van het complex bedraagt na realisering van het nieuwe (derde) gebouw en de uitbreiding van het tweede gebouw circa 10.000 m².

De bestaande en de nieuwe bebouwing is op het westelijke gedeelte van het terrein geprojecteerd. Dat is langs de N31. De bebouwing krijgt een kwalitatief hoogwaardige kant aan de oostzijde. Hier zijn ook de entrees van de winkels voor het publiek. Voor de winkels wordt een winkelplein met parkeergelegenheid aangelegd. Dit winkelplein vormt een goede overgang van het detailhandelscentrum naar het woongebied. Het voorterrein bij de bestaande winkels dient hierbij als voorbeeld. Aan de zuidoostzijde van het terrein, wordt als overgangszone een groenstrook aangelegd.

Naar de N31 krijgt de bebouwing ook een duidelijk herkenbare bebouwingswand. De bevoorradingskant van de winkels vindt plaats aan deze zijde. Hier komt ook de ontsluitingsweg voor het bevoorradingsverkeer. Vrachtverkeer en bezoekersverkeer wordt dus gescheiden.

De hoogte van de winkels is maximaal 12 meter. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om boven de winkels kantoorruimte te realiseren. Voor de bebouwing op de hoekpunten van de gebouwen bestaat het idee om iets hoger te bouwen om een goede architectonische afronding van de gebouwen mogelijk te maken.

In onderstaande figuur is een impressie gegeven van de mogelijke invulling van het terrein. De ligging van de nieuwe N31 is hierbij voor de volledigheid aangegeven.



Figuur 2. Inrichting plangebied (bron: Interra)

2. 3. Ontsluiting

De bestaande gebouwen worden ontsloten vanaf de Kimswerderweg. De nieuwe ontsluiting verschuift in zuidelijke richting. Deze ontsluiting is alleen bedoeld voor

de bezoekers van de winkels. De ontsluiting wordt verkeersveilig vormgegeven via een inritconstructie.

De ontsluiting van het vrachtverkeer vindt, zoals vermeld, aan de nieuw aan te leggen inrit aan de noord- en westzijde plaats. Vracht- en bezoekersverkeer worden gescheiden. Deze aansluiting komt ter hoogte van de huidige afrit van de N31. Deze afrit komt te vervallen bij de reconstructie van de N31. De woningen langs de Kimswerderweg hebben geen zicht op de vrachtontsluiting en ondervinden geen geluidsoverlast van het laden en het lossen.

De verkeersontsluiting voor de bezoekers wordt direct na de vaststelling van het bestemmingsplan ter hand genomen. Over de exacte en meest optimale ontsluiting vindt nog overleg plaats met omwonenden. De kosten komen ten laste van de projectontwikkelaar. In de anterieure overeenkomst worden hierover financiële en technische afspraken gemaakt. De ontsluiting van de personenauto's en het vrachtverkeer aan de noordzijde wordt gerealiseerd nadat de werkzaamheden van de rijksweg 31 zijn afgerond.

2. 4. Parkeren

Bij de winkels wordt voldoende parkeergelegenheid aangelegd. Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de meest recente CROW-gegevens. Per detailhandelsfunctie gelden verschillende normen. De huidige normen zijn hieronder weergegeven. Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen is een verdeling gemaakt van de functies.

Dit geeft het volgende beeld:

- 10% autoshowroom e.d.	4,2 – 4,7 pp/100 m ² bvo
- 20% meubelwinkels e.d.	2,3 – 2,8 pp/100 m ² bvo
- 10% tuincentrum	2,4 – 2,9 pp/100 m ² bvo
- 40% supermarkt	7,6 – 9,6 pp/100 m ² bvo
- 20% overige grootschalige detailhandel	4,2 – 4,7 pp/100 m ² bvo

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de uiteindelijke gerealiseerde oppervlakte per functie. Indien wordt uitgegaan van de maximale norm, betekent dat er bij de aangegeven percentage verdeling circa 630 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Deze worden ook daadwerkelijk gerealiseerd. Ook hierover zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt.

2. 5. Marktaanbod

Met de realisatie van het detailhandelscentrum krijgt de gemeente Harlingen de beschikking krijgt over een goed bereikbaar detailhandelscentrum van allure, dat bijdraagt aan de versterking van de regionaal verzorgende functie en de werkgelegenheid van de plaats Harlingen. Een dergelijke voorziening is een positieve sociaal-economische ontwikkeling voor de plaats en de gemeente Harlingen en past goed in het nagestreefde en gewenste beeld voor het ontwikkelingsgebied Harlingen / Franeker.

De op het terrein toegestane vormen van detailhandel zijn aanvullend op die van het centrum van Harlingen. Detailhandelsformules die niet (meer) passen in het centrum, kunnen een plaatsje krijgen op het terrein Kimswerda. Hiermee wordt voorkomen dat zij Harlingen verlaten.

De binnen het detailhandelscentrum te vestigen winkels hebben allen een grotere oppervlakte dan in de binnenstad te krijgen is. Het betreft dus winkels die qua omvang en formule niet meer in het centrum passen.

2. 6. Beeldkwaliteit

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit is opgenomen in bijlage 1. In dit beeldkwaliteitplan wordt beschreven aan welke eisen de gebouwen moeten voldoen. De huidige gebouwen zijn als uitgangspunt genomen. Het nieuwe gebouw moet hierbij aansluiten. Tevens is als uitgangspunt genomen dat de gebouwen een alzijdige oriëntatie moeten hebben. Dit houdt onder andere ook in dat de gevels aan de zijde van de N31 een kwalitatief hoogwaardige uitstraling moeten hebben. De gebouwen kennen als het ware geen achterkant.

3. BELEID

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het beleid van andere overheden. Aangezien dit bestemmingsplan een thematisch karakter (perifere detailhandel) heeft, wordt in dit hoofdstuk alleen ingegaan op het relevante beleid inzake het aspect perifere detailhandel.

3. 1. Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, (trede 2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (trede 3) het bouwen buiten bestaand stedelijk gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Na een korte uitleg van de ladder van duurzame verstedelijking wordt onderstaand hieraan toepassing gegeven.

Trede 1: vraag in de regio

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties, binnenstedelijke herstructurering of leegstand dienen te worden meegenomen in de bepaling van de vraag naar nieuwe verstedelijkingsruimte. Kort gezegd is de vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2: de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijke gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Trede 3: bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief. Tot de kwalitatieve aspecten kunnen de eisen aan de bereikbaarheid en de ontsluitingskwaliteit van locaties behoren. Immers binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar vergelijkbare kwaliteiten en is het niet gelukt om een geschikt aanbod te vin-

den. Wetend wat de vraag is en welke kwaliteitseisen op het gebied van multimodaliteit gesteld worden, kan binnen de stedelijke regio gezocht worden naar passende locaties, die multimodaal ontsloten zijn of in de nabije toekomst ontsloten worden. Het resultaat van trede 3 is inzicht waar de resterende ruimtevraag buiten bestaand stedelijk gebied het beste kan worden opgevangen uitgaande van een multimodale ontsluiting.

Toetsing Trede 1

Uit de gemeentelijke detailhandelsvisie blijkt de behoefte aan een detailhandelscentrum, waar plaats is voor perifere detailhandel. Het detailhandelscentrum heeft een verzorgende functie voor de regio, en niet alleen voor Harlingen. Het is complementair aan de binnenstad van Harlingen. Beide terreinen hebben hun eigen bezoekers en zijn niet concurrerend met elkaar. De initiatiefnemer heeft concrete gegadigden voor de realisatie van het derde gebouw van circa 4.200 m² en een uitbreiding van het tweede gebouw met circa 800 m² bruto vloeroppervlak. Deze gegadigden hebben aangegeven zich in Harlingen te willen vestigen. Met deze concrete vraag is het verrichten van regionaal onderzoek niet aan de orde en is er geen sprake van overaanbod; de in het bestemmingsplan geboden uitbreidingsruimte wordt direct gebruikt. Om te voorkomen dat op andere locaties in de gemeente mogelijkheden voor perifere detailhandel worden benut, stelt de gemeente een (paraplu)herziening op voor alle bestemmingsplannen in de gemeente. Hiermee worden de vestigingsmogelijkheden voor perifere detailhandel op overige locaties in de gemeente op korte termijn teruggebracht. Door het bestemmingsplan ontstaan er geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat in Harlingen of in de regio. Voor een verdere verantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.5.

Toetsing Trede 2

Met de beoogde invulling van detailhandelscentrum Kimswerda wordt een invulling beoogd, waar geen ruimte voor is in het centrum van Harlingen. Dergelijke voorzieningen vragen relatief veel ruimte, zowel voor brutovloeroppervlak als voor de bijbehorende parkeergelegenheid. De gemeente zet daarbij in op bundeling van dergelijke functies, zodat sprake is van efficiënt ruimtegebruik. Dit blijkt ook uit de gemeentelijke detailhandelsvisie. In dit geval betreft het geen volkomen nieuw detailhandelscentrum, maar een uitbreiding van het bestaande. Juiste de bundeling met de bestaande perifere detailhandelsfuncties is een uniek en essentieel kenmerk van het project. Herstructurering of het realiseren van functie met bijbehorende (parkeer)voorzieningen is op overige locaties niet mogelijk en wenselijk. Dit ook omdat een detailhandelscentrum van een dergelijke omvang goed ontsloten moet zijn.

Toetsing Trede 3

Er is in de structuurvisie voor gekozen het bestaande detailhandelscentrum uit te breiden. Dit ten eerste vanwege de gunstige ligging nabij de N31. Het detailhandelscentrum is hiermee gelegen nabij hoofdinfrastructuur en daarmee goed ontsloten. Daarbij is de uitbreiding gelegen grenzend aan bestaand bebouwd gebied. Aan de noord-, oost- en zuidwestkant is bebouwing gelegen. De uitbreiding vorm

daarom straks een logische aansluiting op reeds bestaand bebouwd gebied. Qua inrichting en inpassing wordt daarbij ingezet op een goede ruimtelijke kwaliteit, zoals in paragraaf 2.6 is aangegeven. Er wordt niet buiten het bestaande stedelijk gebied gebouwd.

3. 2. Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie, zoals opgenomen in het Streekplan, is vertaald in de *Verordening Romte Fryslân*. Deze verordening regelt die onderwerpen van het provinciale beleid, waarvan de juridische doorwerking en de borging in ruimtelijke plannen noodzakelijk is. Detailhandel is daar één van. De Verordening stelt dan ook regels ten aanzien van perifere detailhandel (waaronder supermarkten) in bestemmingsplannen. Zo wordt bepaald dat deze vormen van detailhandel buiten een kernwinkelgebied zijn toegestaan, mits in de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd wordt aangegeven dat:

- de detailhandel geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied;
- de detailhandel qua schaal en verzorgingsfunctie aansluit bij aard en schaal van de kern, en;
- vestiging in het kernwinkelgebied of de centrumrand redelijkerwijs niet mogelijk is, voor zover sprake is van detailhandel in fietsen, autoaccessoires en supermarkten.

Met dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de regels uit de verordening. De detailhandelsfunctie in onderhavig bestemmingsplan is een aanvullende winkelvoorziening voor Harlingen en omgeving. Er kunnen bedrijven gevestigd worden, die qua aard en omvang niet passen in het kernwinkelgebied (het centrum van Harlingen). Het initiatief is erop gericht om een voorziening te creëren die niet alleen op Harlingen, maar ook op de verdere omgeving gericht is. In het bestemmingsplan is de definitie van perifere detailhandel van de Provinciale Verordening Romte overgenomen

3. 3. Gemeente: structuurvisie

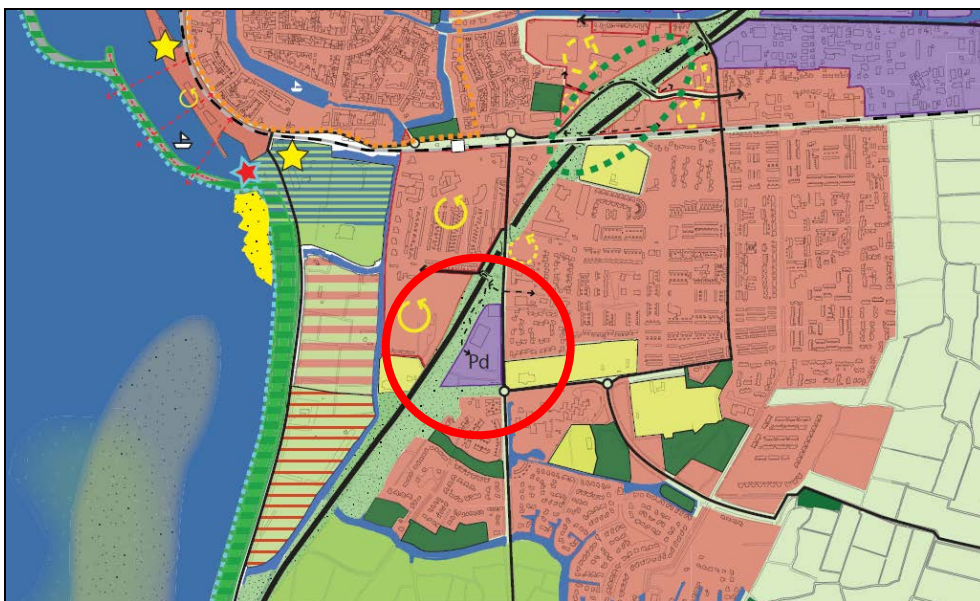
De gemeente Harlingen heeft de toekomstvisie vastgelegd in de structuurvisie *Harlingen 2025*.

In de visie is de ambitie van Harlingen voor de toekomst bepaald. De ambities van Harlingen concentreren zich op de volgende thema's:

- het versterken van de sociaal-maatschappelijke en economische structuur;
- inspelen op de opgaven en kansen rond klimaatverandering en duurzaamheid;
- het verbeteren van samenhang en diversiteit in de ruimtelijk-programmatische structuur.

Voor het thema "detailhandel" geeft de structuurvisie aan dat de binnenstad is aangewezen als vestigingslocatie voor winkels en detailhandelsvoorzieningen. Voor de perifere detailhandel is detailhandelscentrum Kimswerda aangewezen. Dit is ook als zodanig vastgelegd op de bij de structuurvisie behorende kaart. Een

fragment daarvan is in figuur 4 weergegeven. Het terrein is, gezien zijn centrale ligging aan de N31 zowel vanuit de stad zelf als vanuit de regio goed bereikbaar, terwijl het ook nog eens direct grenst aan het grootste woongebied van Harlingen, Het Oosterpark en Ludinga.



Figuur 3. Fragment structuurvisiekaart Harlingen 2025 met de ligging van het plangebied in het rood aangegeven

In de structuurvisie wordt gesteld dat de voorzieningen ten behoeve van de regionaal verzorgende functie voornamelijk geconcentreerd zullen moeten blijven in het stadscentrum, dan wel op per auto en openbaar vervoer goed bereikbare locaties, zoals de omgeving van het station. Alleen bij veel ruimte vragende, veel verkeer aantrekkende ontwikkelingen, kan bekeken worden in hoeverre situering buiten het eigenlijke centrum tot de mogelijkheden behoort.

De motieven om vestiging buiten de binnenstad - en dus op Kimsverda - toe te laten zijn enerzijds de cultuurhistorisch waardevolle schaal van de binnenstad (Beschermd Stadsgezicht) en anderzijds het ontbreken van voldoende grootschalige, aaneengesloten parkeermogelijkheden. Daarbij komt dat het kernwinkelapparaat geen schade ondervindt van dit soort perifere detailhandelsvestigingen, maar daardoor juist de kans krijgt zijn status te versterken.

3. 4. Gemeente: visie detailhandel

De gemeente Harlingen heeft recent onderzoek gedaan naar de detailhandelsstructuur binnen de gemeente. In dit kader zijn onder andere een winkelaanbodanalyse en een draagvlakanalyse uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de toekomstige distributieve mogelijkheden en naar de ruimtelijke en fysieke structuur van het centrum van Harlingen. Een van de conclusies uit de visie is dat toevoeging

van extra winkelvloer op Kimswerda ten behoeve van een (te verplaatsen) supermarkt en typische pdv-branches niet voor een extra bedreiging van het centrum vormt. Hierbij wordt ook overwogen dat anno 2013 het fysiek en financieel bijzonder lastig is winkelvoorzieningen (supermarkten en pdv-branches) van 1.000 m² en meer in te passen in het historische centrum van Harlingen. Ook de met dergelijke vestigingen gepaard gaande verkeersbewegingen in het centrum zijn onwenselijk.

3. 5. Conclusie

Geconstateerd kan worden dat de in dit bestemmingsplan voorziene mogelijkheid voor de directe vestiging van ongeveer 5.000 m² nieuwe brutovloeroppervlakte aan perifere detailhandelsbedrijven naast de reeds aanwezige 5.000 m² bruto vloeroppervlak past binnen de regels van de provincie Fryslân en van het beleid van de gemeente Harlingen.

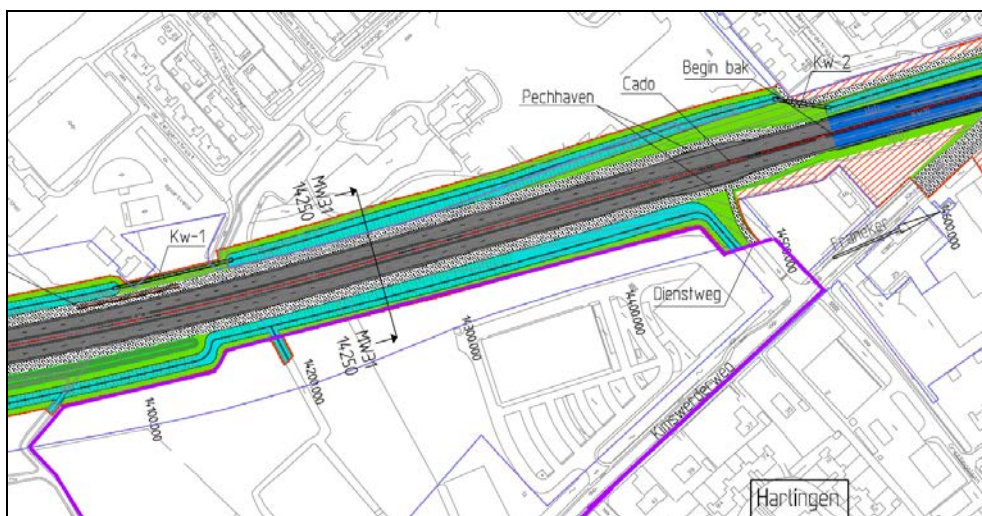
4. ONTWIKKELINGEN

4. 1. Tracébesluit N31

Een belangrijke ontwikkeling voor Harlingen en voor het terrein Kimsverda is de geplande verandering in de ontsluitingsstructuur. De N31 wordt over bijna 2 kilometer lengte verdiept aangelegd, grotendeels op het bestaande tracé. De bestaande op- en afritten in Harlingen worden samengevoegd tot één centrale aansluiting, een zogenoemde “Haarlemmermeer” oplossing, die gerealiseerd wordt ter hoogte van het gebied Spaansen/Perseverantia. De huidige afritten komen te vervallen.

De centrale aansluiting sluit aan op een nieuw aan te leggen verbinding tussen de huidige Stationsweg en de Grensweg. Voor het ontwerp is een maximale snelheid van 100 km/u als uitgangspunt genomen. Na de realisatie van de traverse N31 Harlingen is het totale tracé tussen Zurich en Leeuwarden dubbelbaans uitgevoerd.

In figuur 4 is een fragment van het Tracébesluit weergegeven. De paarse grens is globaal de grens van onderhavig bestemmingsplan. Het Tracébesluit is in augustus 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en milieu. Het onderhavige bestemmingsplan houdt rekening met deze ontwikkeling.



Figuur 4. Fragment tracébesluit N31 Harlingen met in paars de globale plangrens

4. 2. Detailhandel

De detailhandel is een sector waarin de dynamiek hoog is. Aan de aanbodzijde vindt een voortdurende aanpassing plaats van formules waarmee de consumentenmarkt bewerkt wordt c.q. waarmee aangesloten wordt op de wensen van de consument. Dit geldt voor zowel de food- als de non-foodbranches. Eén van de ontwikkelingen is het zogeheten runshoppen. De consument vraagt om een snelle manier van winkelen. Bereikbaarheid speelt daarbij een belangrijke rol. Snelheid

en een relatief groot aanbod van verschillende winkels is daarbij van belang. Aan de andere kant is er het funshoppen. Dit is het "langzame" winkelen, waarbij niet zozeer de aankoop centraal staat, maar de activiteit van het winkelen op zich. Kimsverda richt zich op het runshoppen. Het centrum van Harlingen is door zijn ligging, inrichting, bereikbaarheid en parkeeraccommodaties meer een voorbeeld van funshoppen.

Daarnaast is er aan de aanbodskant een duidelijke scheiding aan het voltrekken tussen de marktsegmenten, die gepaard gaat met eisen aan vestigingslocaties. Zo is er in verschillende detailhandelsbranches sprake van een zodanige schaalvergroting (bijvoorbeeld supermarkten, meubelzaken en doe-het-zelfzaken) dat vestiging van dit soort bedrijven in oude cultuurhistorisch waardevolle stadscentra en woonwijken, in verband met aspecten als bevoorrading, parkeergelegenheid, overlast en bereikbaarheid, onmogelijk begint te worden. Er wordt dan gezocht naar mogelijkheden in de "periferie" en daarbij komen locaties als de onderhavige in beeld.

De detailhandel verandert de komende jaren sterk vanwege het kopen van goederen via internet. Er zal een nieuw evenwicht moeten worden gevonden tussen het kopen in winkels en het kopen via internet. Een locatie als de onderhavige biedt de mogelijkheid om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen en biedt de ruimte formules en winkels binnen Harlingen te krijgen en houden die anders naar elders zouden vertrekken of niet zouden komen. Het centrum van Harlingen en Kimsverda bepalen gezamenlijk het aanbod en de mogelijkheden in de detailhandel in Harlingen. De onlangs door de gemeente Harlingen opgestelde detailhandelsvisie laat dit ook zien.

4. 3. Detailhandel en ruimtelijke ordening

De uitwerking van het detailhandelsbeleid en detailhandelsontwikkelingen in ruimtelijke instrumenten, waaronder het bestemmingsplan, kan naast de 'ladder van duurzame verstedelijking' uitsluitend gestoeld zijn op ruimtelijk relevante criteria. Daarbij staan twee begrippen centraal: 'adequaat voorzieningenniveau' en 'ruimtelijk laadvermogen'. Bij een adequaat voorzieningenniveau gaat het erom dat inwoners van een gebied op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun inkopen (kunnen) blijven doen. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ontwikkeling moet in een dorp of een wijk een adequaat voorzieningenniveau aanwezig zijn. De ontwikkeling en de realisatie van Kimsverda brengen hierin geen verandering.

Onder ruimtelijk laadniveau gaat het om de planologische voorwaarden. Economische effecten, zoals de effecten op de omzet van bestaande winkels (concurrentiebeperking) zijn in dit kader niet relevant. Aan de hand van criteria ontleend aan enerzijds stedenbouw, verkeer en milieu en anderzijds aan vestigingsplaatsvoorkeuren van ondernemers en bezoekmotieven van consumenten moet een verdeling van detailhandelsvoorzieningen in de gemeente worden gemaakt. Het gaat hier om zaken die ruimtelijk relevant zijn. De gemeente Harlingen heeft deze afweging gemaakt in het kader van de structuurvisie en het terrein Kimsverda aangemerkt als locatie voor perifere detailhandel. De milieu- en omgevingsaspecten worden nader uitgewerkt in het volgende hoofdstuk.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milie- en omgevingsaspecten beschreven.

5. 1. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Het plangebied is gelegen tussen de N31 en de Kimswerderweg. Aan de Kimswerderweg en ten zuiden van het plangebied liggen woningen. Ook zijn er andere functies aan deze weg gelegen, waaronder een zwembad. Het is gezien de ligging aan te merken als een gemengd gebied.

Supermarkten en andere vergelijkbare winkels zijn aan te merken als een categorie 1 functie, waarvoor een richtlijnafstand geldt van 10 meter. Bouwmarkten en tuincentra, die ook met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt zijn, behoren tot categorie 2. Voor dergelijke functies geldt een richtlijnafstand van 30 meter. Aan deze afstanden wordt voldaan. Vanuit het aspect milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. In dit kader kan ook worden opgemerkt dat de bevoorrading van de winkels plaatsvindt aan de westzijde van de gebouwen, dat wil zeggen de kant van de N31. Deze kant is het verst van woningen gelegen en is vanuit de woningen niet zichtbaar.

5. 2. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de *Wet bodembescherming* te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van de gronden rondom de voormalige woonwagenstandplaats in het oostelijk deel van het plangebied heeft er onderzoek plaatsgevonden. Hetzelfde geldt voor de sloot die door het plangebied loopt. In beide onderzoeken zijn verontreinigingen aangetroffen. Deze zijn echter niet van dien aard dat de gewenste functies niet kunnen worden gerealiseerd. Ten tijde van de uitvoering van het bestemmingsplan worden zonodig passende voorzieningen getroffen.

5. 3. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Tracébesluit N31

De huidige verkeersintensiteiten op zowel de N31 als de Kimswerderweg, zijn zodanig dat de geluidbelasting overal in het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. In het kader van het Tracébesluit N31 zijn voor omliggende woningen hogere grenswaardes verleend, waaronder voor de woonboerderij in het plangebied.

Met betrekking tot de realisering van detailhandelsbedrijven, bijbehorende kantoren en horeca-activiteiten, vormt dit geen probleem. Het betreft hier bebouwing die niet geluidgevoelig is.

Verkeersaantrekkende werking detailhandelscentrum

Het aspect wegverkeerslawaaï is eveneens van belang in relatie tot de woningen die rond het detailhandelscentrum liggen. Het detailhandelscentrum zal verkeer aantrekken en de verkeersintensiteit zal op de Kimswerderweg daardoor toenemen. Naar de gevolgen hiervan is onderzoek gedaan (zie bijlage 2)¹⁾. Hieruit blijkt dat er geen nadelige gevolgen op de aangrenzende woningen zijn te verwachten, tenzij de nieuwe (tweede) ontsluiting wordt gerealiseerd ter hoogte van de woning Marnehiem 2. Deze mogelijkheid is echter niet toegestaan in het bestemmingsplan, zodat deze situatie zich niet kan voordoen. Uit akoestisch oogpunt zijn er derhalve geen bezwaren.

5. 4. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. De provincie Fryslân heeft voor haar hele grondgebied de archeologische verwachtingswaarden vertaald naar de Friese Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE),

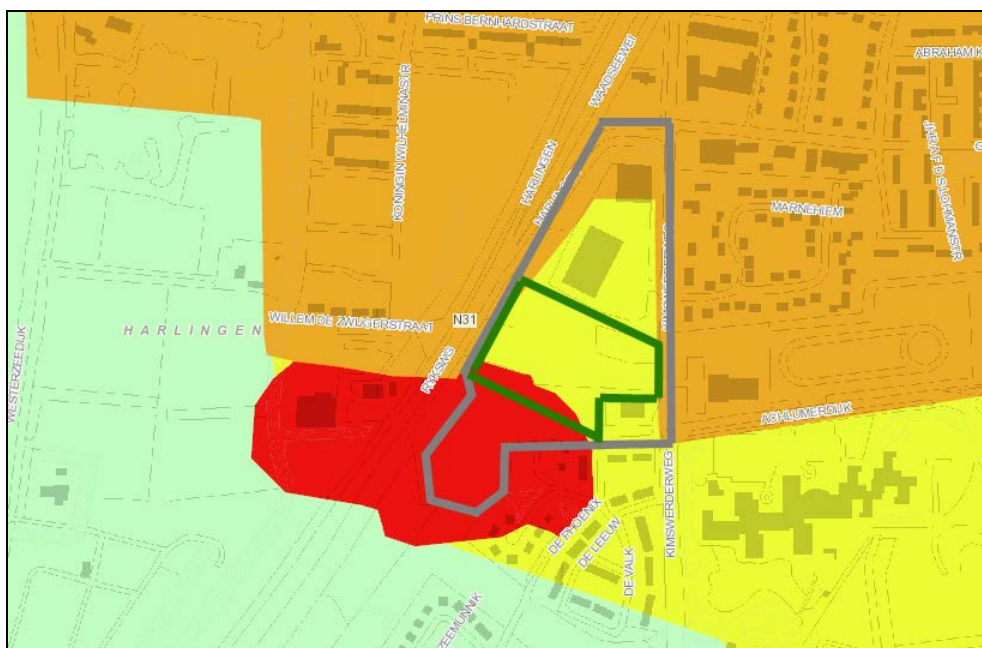
Voor de periode steentijd-bronstijd geldt op basis van de FAMKE dat er een zeer lage archeologische verwachtingswaarde is. Voor deze periode wordt voor het plangebied bij geen enkele ingreep een archeologisch onderzoek geadviseerd. Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen geldt dat er voor het plangebied drie verschillende verwachtingswaarden zijn. Voor het meest noordelijke gedeelte wordt bij ingrepen groter dan 500 m² een archeologisch onderzoek geadviseerd. Voor het middelste gedeelte is bij ingrepen groter dan 2500 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor het meest zuidelijke gedeelte geldt dat hier een zeer hoge verwachtingswaarde aanwezig is. Dit vanwege mogelijke aanwezige terpresen.

Met de archeologische verwachtingswaarden is in dit bestemmingsplan als volgt omgegaan. Voor het bestaande gedeelte van het detailhandelscentrum Kimswer-

¹⁾ Het onderzoek ging nog uit van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor een vierde gebouw. Deze mogelijkheid is in het vastgestelde bestemmingsplan geschrapt. Hierdoor worden, zonder er nader kwalitatief op in te gaan, de uitkomsten gunstiger en blijft de conclusie dat er vanuit akoestisch oogpunt geen bezwaren zijn onveranderd overeind staan.

da en het daarbij behorende terrein is geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk. De gronden zijn hier vanwege de aanwezige bebouwing, groen, water en wegen al dermate verstoord, dat het niet aannemelijk is dat hier archeologische resten aanwezig zijn. Voor het meest zuidelijke gedeelte van het terrein, dus daar waar een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt, is in het verleden reeds onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Voor het middelste gedeelte zijn wel ingrepen groter dan 2500 m² mogelijk gemaakt. Voor dit gedeelte is archeologisch onderzoek verricht (zie bijlage 3). Dit betreft ongeveer het groen omrande gebied in onderstaande afbeelding.



Figuur 5. Fragment FAMKE met ligging plangebied (grijze lijn) en het onderzoeksgebied van het archeologisch onderzoek (groene lijn)

Conclusie van het archeologisch onderzoek is dat er in het onderzoeksgebied geen indicatoren aangetroffen zijn dat hier (resten van) terplagen aangetroffen zijn. Mochten er tijdens werkzaamheden archeologische vondsten aangetroffen worden, dan dient dit bij het bevoegd gezag gemeld te worden.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen zijn voor dit bestemmingsplan.

5. 5. Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van natuurgebieden die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of als Natura 2000-gebied in de zin van de *Natuurbeschermingswet*. Deze wet regelt de bescherming van de (voormalige) Europese Vogel- en Habitatrichtlijngebieden: de Natura 2000-gebieden. De bedoeling van Natura 2000 is de realisatie van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt in de directe nabijheid van het Natura 2000-gebied 'Waddenzee'. Gelet op de afstand en de ligging binnen bestaand stedelijk gebied wordt verwacht dat de ontwikkelingen in het plangebied geen significante gevolgen hebben voor de bescherming en ontwikkelingsmogelijkheden van (beschermde) vogelsoorten.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is geregeld in de *Flora- en faunawet*. In de *Flora- en faunawet* heeft de overheid de van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden, te verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren. Binnen het beschermingsregime van inheemse planten en dieren gelden drie beschermingscategorieën:

1. licht beschermde soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is;
2. middelzwaar beschermde soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is, mits aantoonbaar wordt gewerkt conform een goedgekeurde gedragscode;
3. zwaar beschermde soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd.

Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en hun nesten in het broedseizoen te verstoren. Voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat men dient te voorkomen dat een bepaalde ontwikkeling nadelige gevolgen heeft voor flora en fauna en indien dit niet mogelijk is, de gevolgen hiervan zoveel mogelijk beperkt. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten. Voor beschermde soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd, geldt het principe van zorgvuldig handelen. Dit houdt in dat moet worden onderzocht wat een beoogde ingreep teweeg zal brengen.

In relatie tot de vraag of er ook sprake is van te beschermen soorten, is door een ecologisch medewerker een bezoek aan het plangebied gebracht. Hierbij ging het om vast te stellen of het al dan niet noodzakelijk is om, in het kader van de *Flora- en faunawet*, onderzoek in te stellen naar specifieke ecologische waarden. Uit dit veldonderzoek kwam naar voren dat dit laatste niet het geval is.

Op het noordelijke gedeelte van het terrein zijn twee grote gebouwen gerealiseerd met bijbehorende aan- en afvoerwegen en parkeerterreinen. In deze gebouwen is, zoals hiervoor ook al is opgemerkt, een tweetal supermarkten gevestigd. In het zuidoostelijk deel ligt een woonboerderij met bijbehorend tuin en erf

en een grotendeels verhard, groen omzoomd voormalig erf. De rest bestaat uit enkele kleine weilanden met bijbehorende kavelsloten met daarin aanwezige rietbeplanting. De weilanden worden begraaasd door schapen.

De weilanden bestaan uit algemeen voorkomende grassoorten met op beperkte schaal kruiden. Rond en op het perceel van de woonboerderij en de oude woonwagendstandplaats is sprake van enige opgaande beplanting, bestaand uit de algemeen in stadstuinen voorkomende soorten. De zuidelijke kavelsloten zijn grotendeels dichtgegroeid (rietvegetatie) en herbergen, mede als gevolg van de ingeklemde ligging tussen drukke wegen, geen specifieke ecologische waarden.

Er is geen sprake van oude bomen die mogelijk zouden kunnen dienen als verblijfplaats voor vleermuizen of ransuilen. Wel zouden vleermuizen mogelijk kunnen jagen langs en op het erf van de woonboerderij. In de verwachte eindsituatie in het plangebied kunnen eventueel in de omgeving aanwezige vleermuizen blijven jagen rond de aanwezige erfbeplanting.

De ecologische betekenis van het nog onbebouwde gedeelte van het plangebied beperkt zich dan ook tot het leefgebied voor algemene tot zeer algemene soorten. Wel kunnen vrij algemeen in stedelijk gebied voorkomende vogelsoorten als bijvoorbeeld de merel, broeden in de beplanting op en rond de erven of opgaande beplantingen. Deze broedmogelijkheden blijven echter, ook bij verdere uitbreiding, bestaan.

Met het oog op het voorkomen van broedende vogels dienen de werkzaamheden bij verdere ontwikkeling van het gebied (mits ze plaatsvinden in de directe omgeving van het erf van de woonboerderij), in het kader van de *Flora- en faunawet*, dan ook buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.

Met betrekking tot mogelijk nog in de kavelsloten aanwezige vissen of amfibieën zal er op toe gezien moeten worden dat deze bij demping de kans krijgen om te "vluchten" naar óf waterlopen die blijven bestaan ofwel nieuw zijn aangelegd. Ook kunnen ze voor demping worden "opgevist" en overgebracht naar sloten en waterpartijen in de directe omgeving.

Voor zover uit de oriëntatie ter plaatse naar voren kwam, komen er in het plangebied geen bijzondere soorten voor. Het gebied heeft evenmin een specifieke status als natuurgebied. Voor algemene soorten is in de AMvB een vrijstelling opgenomen. Het aanvragen van ontheffing van de *Flora- en faunawet* is niet nodig.

5. 6. Water

Ten behoeve van de realisatie van het nieuwe winkelgebouw is een inrichtingschets van het terrein gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met de wensen van het Wetterskip. De inrichtingschets is ook besproken met het Wetterskip. De terreininrichting biedt voldoende ruimte voor watercompensatie, waterafvoer en het onderhoud van schouwwatergangen. Hiermee is de watertoets doorlopen.

5. 7. Luchtkwaliteit

Er is onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit als gevolg van het verkeer van en naar het detailhandelscentrum (zie bijlage 2). Hieruit blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in zowel de huidige als de toekomstige situatie ruimschoots onder de wettelijke grenswaarden liggen. Het bestemmingsplan leidt slechts tot een beperkte toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen als gevolg van het extra verkeer.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5. 8. 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 diverse aspecten van externe veiligheid zijn onderzocht. De conclusie hiervan is dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan. De onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 4.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012)' en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering. Hieronder worden de in het plan opgenomen bestemmingen toegelicht.

6. 2. Bestemmingen

Detailhandel - Perifeer

De bestemming Detailhandel - Perifeer heeft betrekking op de bestaande winkelpanden en op het nieuw te realiseren gebouw van het detailhandelscentrum Kimswerda.

De winkels moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Het bebouwingspercentage van het noordelijk bouwvlak bedraagt 75% en die van het zuidelijk vlak 65%. Met deze percentages kan maximaal 10.000 m² aan bebouwing gerealiseerd worden.

De bouwhoogte van de te realiseren winkels mag maximaal 12 meter bedragen. In de regels is een afwijkmogelijkheid opgenomen om, vanwege architectonische aspecten, op de hoekpunten een hogere bouwhoogte van 15 meter toe te staan. De oppervlakte van deze verhoging bedraagt maximaal 150 m².

Het bouwen van gebouwen is alleen toegestaan indien ten behoeve van de te realiseren functie voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, of vaststaat dat deze voor de opening van de winkels worden gerealiseerd.

In de regels is bepaald welke vormen van detailhandel zijn toegestaan. De gebouwen mogen alleen worden gebruikt ten behoeve van perifere detailhandel, groot-handelsbedrijven en supermarkten. Bij de definitie van perifere detailhandel is aansluiting gezocht bij die van de provinciale verordening Romte. Supermarkten zijn opgenomen in deze definitie. Daarom zijn de supermarkten niet afzonderlijk genoemd in de bestemmingsomschrijving.

De regels laten tevens winkelondersteunende horeca, voorzieningen en kantoren toe. Daarbij is aangegeven dat de oppervlakte van de kantoren maximaal 250 m² per winkel mag bedragen. De ondersteunende voorzieningen en horeca mogen binnen het bestemmingsvlak een oppervlakte hebben van in totaal 200 m².

Om de functie van het winkelaanbod in het centrum van Harlingen te beschermen, is een minimum oppervlakte voor de te vestigen perifere winkels opgenomen. Zo mogen er geen winkels met een bruto verkoopvloeroppervlak kleiner dan 1000 m² gerealiseerd worden. De maximale bruto verkoopvloeroppervlakte bedraagt 5.000 m² per vestiging. Met dit laatste wordt voorkomen dat er winkelvestigingen komen die niet bij de schaal en de aard van Harlingen passen.

De gebouwen die momenteel gebruikt worden voor 'gewone' detailhandel zijn op de huidige aanwezige locaties geregeld door middel van de aanduiding 'detailhandel'. Als deze functie ter plekke is beëindigd, kan de aanduiding door middel van een wijzigingsbevoegdheid van de verbeelding worden verwijderd. Buiten de aangeduide gebieden is het niet toegestaan de gronden te gebruiken voor 'gewone' detailhandel.

De regels bevatten een flexibiliteitsbepaling om door middel van een afwijkingsmogelijkheid een kleinere bruto verkoopvloeroppervlak toe te staan. Burgemeester en wethouders kunnen hier toestemming voor verlenen, mits:

1. aangetoond wordt dat het te vestigen detailhandelsbedrijf ruimtelijk past binnen de locatie
2. het te vestigen detailhandelsbedrijf aansluit op en/of complementair is aan het aanwezige detailhandels aanbod binnen de gemeente Harlingen
3. aangetoond is dat er in het kernwinkelgebied van Harlingen geen geschikte locatie beschikbaar is
4. aangetoond is dat het te vestigen detailhandelsbedrijf geen afbreuk doet aan het aanbod in de branches in de kernwinkelgebieden van Harlingen

Deze criteria zijn toegespitst op de bescherming van het centrum van Harlingen. Een dergelijke flexibiliteit is gewenst vanwege de dynamiek in de detailhandel. De afwijking zal alleen verleend worden als de raad heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de afwijking. Hiervoor wordt vooraf de afwijking voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit is een werkafpraak met de gemeenteraad, die niet in de bestemmingsplanregels op te nemen is.

Burgemeester en wethouders kunnen ook afwijken van de oppervlakte van winkelondersteunende kantoren (tot 500 m² per winkel) en de oppervlakte van winkelondersteunende voorzieningen en winkelondersteunende horeca (tot in totaal 300 m²) indien de vergrotingen noodzakelijk zijn voor het functioneren van een winkel.

Groen

Aan de zuidzijde van het plangebied is een groenzone beoogd. Deze zone heeft de bestemming Groen gekregen. Het oprichten van bouwwerken op deze gronden is niet toegestaan. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de aanleg en het onderhoud van deze groene strook.

Verkeer

Deze bestemming heeft betrekking op het gedeelte van de Kimswerderweg en de fietspaden langs het plangebied. De aanwezige sloot valt ook onder deze bestemming. De bestemming maakt het mogelijk het detailhandelscentrum op een goede wijze te ontsluiten. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de realisatie van de ontsluiting van het detailhandelscentrum.

Wonen

De woonboerderij aan de Kimswerderweg 48 is onder de bestemming Wonen gebracht. De bebouwingsmogelijkheden zijn in de bestemmingsregeling afgestemd

op de huidige situatie (een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 12 meter). De bestemming laat het ook toe om ter plaatse parkeervoorzieningen te realiseren. Deze parkeervoorzieningen kunnen nodig zijn om voldoende parkeerplaatsen voor de winkels te realiseren.

6. 3. Dubbelbestemming

Er is sprake van één dubbelbestemming in het plangebied. Deze bestemming ligt over de reguliere bestemmingen heen.

Leiding - Gas

De gasleiding in het zuiden van het plangebied is planologisch beschermd door middel van een bijbehorende beheersstrook van 4 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.

7. UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt een onderscheid gemaakt in Inspraak en Overleg en economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Inspraak en Overleg

Over een eerste voorontwerp van dit bestemmingsplan is overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid gegeven tot het inspreken op het plan.

Daarnaast is het plan ook voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening*.

De resultaten van de Inspraak en van het Overleg zijn opgenomen in bijlage 5. De hierin genoemde wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp zijn verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de in bijlage 5 opgenomen beantwoording afwijkt van een eerdere (de op 11 november 2009 mee ingestemde en) door de gemeenteraad akkoord bevonden beantwoording. Aanpassing van de tekst was nodig, omdat het bestemmingsplan op een aantal punten is gewijzigd ten opzichte van de vorige versies. Zo is er overleg met de initiatiefnemer geweest over de toe te laten winkelfuncties, de ontsluiting van de winkels voor personen- en vrachtverkeer en over de parkeersituatie. De thans in bijlage 5 opgenomen tekst vervangt eerdere teksten. Bijlage 5 geeft de meest actuele situatie weer. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de nieuwe beantwoording bekrachtigd.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Economische uitvoerbaarheid

Het detailhandelscentrum wordt door een particuliere initiatiefnemer ontwikkeld. De gemeente heeft hiermee geen financiële bemoeienis. Gelet op de ontwikkelingen in de detailhandel, de te verwachten opbrengsten en de kosten van het realiseren van de detailhandelsvoorzieningen is het plan economisch uitvoerbaar. Ook is er sprake van concrete gegadigden voor de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Grondexploitatie

De grondexploitatieregeling uit de *Wet ruimtelijke ordening* is van toepassing, omdat het plan de bouw van hoofdgebouwen (winkels) mogelijk maakt. Dit betekent dat een exploitatieplan bij het bestemmingsplan moet worden vastgesteld, om zo het kostenverhaal van de gemeente vast te leggen.

In dit geval is daarvan echter geen sprake, omdat tussen de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst (een zogenaamde anterieure) is gesloten. Met deze overeenkomst wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. Er is dan ook geen exploitatieplan vastgesteld.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan “Harlingen - Detailhandelscentrum Kimswerda” heeft vanaf 27 juni 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn er zienswijzen ontvangen.

Op basis hiervan heeft de gemeenteraad op 19 februari 2014 het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Voor de raadsstukken en de wijzigingen in het bestemmingsplan wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

===