



Gemeente Harlingen
Bestemmingsplan Harlingen -
Perseverantiaterrein



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN HARLINGEN -
PERSEVERANTIATERREIN**

CODE 141905 / 30-09-15

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Begrenzing plangebied en geldend bestemmingsplan	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Nieuwe situatie	4
3. BELEID	9
3. 1. Rijksbeleid	9
3. 2. Provinciaal beleid	11
3. 3. Gemeentelijk beleid	12
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	15
4. 1. Bedrijven en milieuzonering	15
4. 2. Bodem	16
4. 3. Geluid	16
4. 4. Luchtkwaliteit	17
4. 5. Externe veiligheid	18
4. 6. Water	19
4. 7. Ecologie	20
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	21
4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen	22
4. 10. Vormvrije MER-beoordeling	22
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	23
5. 1. Algemeen	23
5. 2. Toelichting op bestemmingen	23
6. UITVOERBAARHEID	25
6. 1. Algemeen	25
6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	25
6. 4. Grondexploitatie	25

<u>Bijlage 1</u>	Advies externe veiligheid
<u>Bijlage 2</u>	Reactienota inspraak en overleg
<u>Bijlage 3</u>	Raadsstukken vaststelling

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Door de opwaardering van de N31 en het veranderen van de onderliggende infrastructuur in Harlingen bestaan er kansen voor enkele gebiedsontwikkelingen in de stad. Een van deze gebieden betreft het 'Perseverantiaterrein' en de omgeving hiervan. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op dit gebied. Het maakt deel uit van de 'Centrale Zone' van de in 2012 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie. Deze zone is in een structuurvisie aangemerkt als gebied dat getransformeerd moet worden.

Het Perseverantiaterrein en omgeving is van oudsher een bedrijventerrein, dat zijn naam dankt aan de voormalige koolteerdestilleerderij Perseverantia. In het gebied zijn een divers scala aan bedrijven gevestigd (geweest). In de loop der jaren heeft een deel van het terrein zijn bedrijfsmatige karakter verloren en liggen enkele percelen braak. Ook zijn enkele bedrijfspercelen recentelijk aangekocht om ruimte te maken voor de nieuwe infrastructuur. Over het bedrijventerrein is namelijk de nieuwe stadsentree voor Harlingen gepland, die de nieuwe ovatonde bij de N31 met de Grensweg verbindt. Dit wordt één van de belangrijkste ontsluitingsroutes voor Harlingen.

Deze ontwikkelingen bieden kansen om het bestaande bedrijventerrein op te waarderen. Door de nieuwe ligging van het terrein langs de infrastructuur in Harlingen, leent de locatie zich goed voor meer hoogwaardige (bedrijfs)functies dan nu het geval is. Dit bestemmingsplan maakt deze beoogde herontwikkeling mogelijk. In het bestemmingsplan worden tevens de bestaande bedrijven ten westen van de Grensweg meegenomen.

1. 2. Begrenzing plangebied en geldend bestemmingsplan

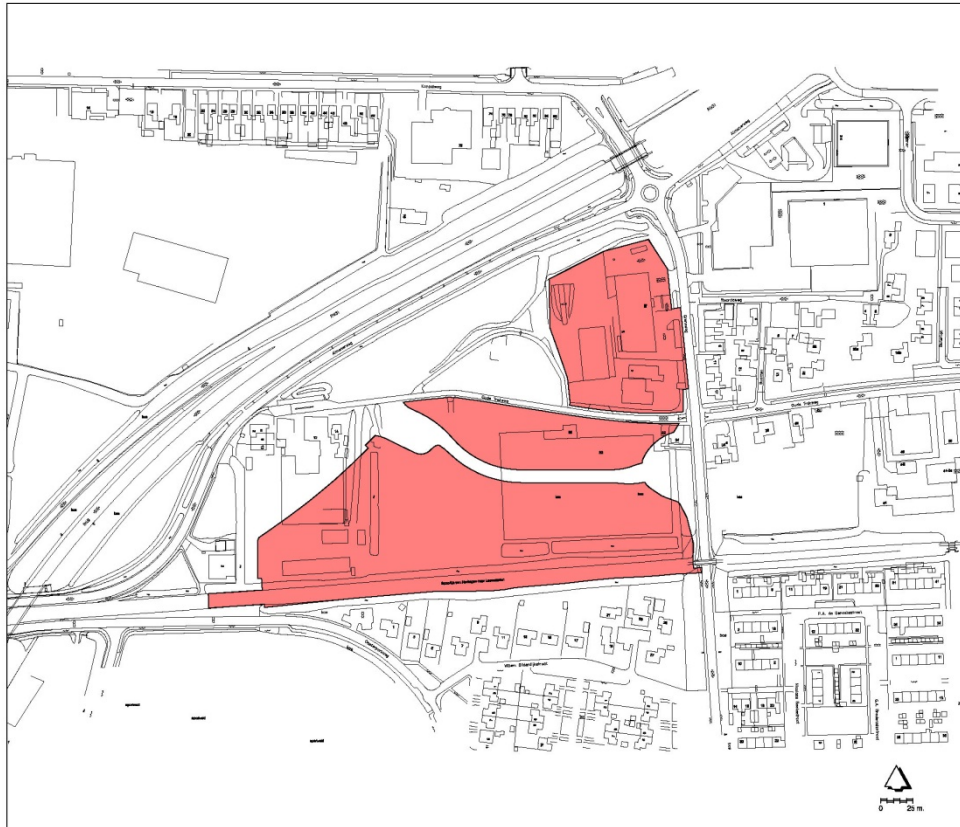
- Begrenzing plangebied -

Het plangebied is gelegen ten westen van de Grensweg, ten noorden van de spoorweg Leeuwarden-Harlingen en ten oosten van de nieuwe N31. De nieuwe, onderliggende infrastructuur tussen de N31 en de Grensweg is geregeld in het bestemmingsplan voor de N31 en maakt geen deel uit van dit plangebied. Wel is een deel van de spoorlijn in het plangebied opgenomen, zodat het plangebied aansluit op de plangebieden van de omliggende bestemmingsplannen. In figuur 1 is de ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.

- Geldende bestemmingsplannen -

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan *Koningsbuurt* (vastgesteld op 11 juni 1998 en goedgekeurd op 18 september 1998) vervangen. In het geldende bestemmingsplan hebben alle bedrijfspercelen in het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein'. Bij de percelen aan de Grensweg zijn bedrijven uit categorie 2 en gebouwen tot een bouwhoogte van 7 meter toegestaan. Bij de percelen meer ten (zuid)westen hiervan zijn bedrijven uit categorie 3 en gebouwen tot een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. In het bestemmingsplan is

een vrijstellingsbepaling opgenomen waarmee de maximale bouwhoogten onder voorwaarden verhoogd kunnen worden naar respectievelijk 10 en 15 meter. In dit bestemmingsplan is tevens een kleinschalige grenscorrectie meegenomen voor het perceel Oude Trekweg 15. Een klein deel van dit perceel was namelijk meegenomen in het bestemmingsplan *Harlingen - N31* (vastgesteld op 8 oktober 2014).



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding, wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan op de voorgenomen plannen. Deze worden 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 ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

De gemeente Harlingen heeft diverse bedrijven- en industrieterreinen, van ha-
vengebonden industrieterreinen, zoals de Industriehaven tot ‘modern gemengde’
terreinen als Oostpoort. Het Perseverantierrein en omgeving maakte deel uit
van het bedrijventerrein Koningsbuurt. Dit bedrijventerrein bestaat uit een ooste-
lijk en een westelijk deel. Deze delen worden gescheiden door de Grensweg. Dit
bestemmingsplan richt zich op het gebied ten westen van de Grensweg. Het deel
ten oosten van de Grensweg is recentelijk geregeld in een nieuw bestemmings-
plan. In het volgende figuur is de huidige situatie aan de hand van een luchtfoto
weergegeven.



Figuur 2. Huidige situatie (bron: Bing Maps)

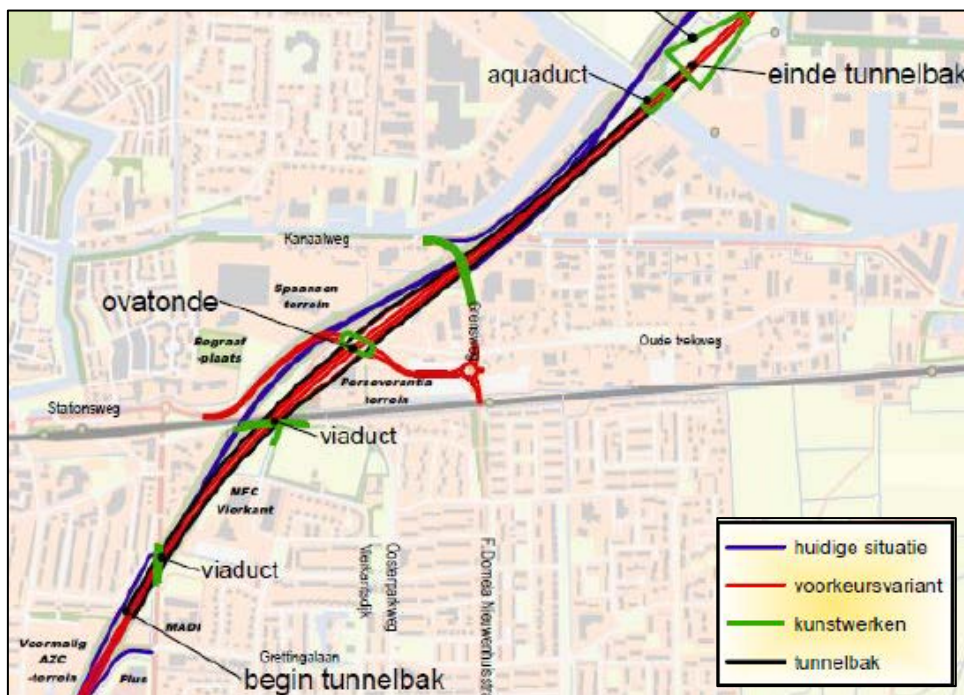
In de huidige situatie vormt de Almenumerweg nog een belangrijke ontsluitings-
route voor Harlingen en is de N31 een weg met twee rijstroken die gelegen is op
een talud. De huidige aanwezige functies in het plangebied concentreren zich
langs de Oude Trekweg en de Grensweg. De Oude Trekweg is in de huidige situa-
tie een doodlopende weg. Ten noorden hiervan is (achter de bedrijfsbebouwing
aan de Grensweg) een (opslag)loods aanwezig en braakliggende gronden. Ten
zuiden van de Oude Trekweg bevinden zich een autosloperij en een kassencom-
plex met een bedrijfswoning. Het kassencomplex en de autosloperij worden in het
kader van de nieuwe ontsluitingsweg van en naar de ovatonde over de N31 ge-
sloopt. Het is de bedoeling dat de bedrijfswoning blijft staan. Ten westen van de
autosloperij stonden tot voor kort bedrijfsgebouwen die recentelijk zijn gesloopt.
De bebouwing langs de Grensweg bestaat uit een garagebedrijf met (LPG-
)tankstation en een hoveniersbedrijf met een bedrijfswoning en een
bed&breakfast.

2. 2. Nieuwe situatie

- Nieuwe infrastructuur -

Het belangrijkste nieuwe element op het Perseverantierrein wordt gevormd door de nieuwe ontsluitingsweg tussen de N31 en de Grensweg. Deze infrastructuur wordt niet geregeld in dit bestemmingsplan, maar is geregeld in het nieuwe bestemmingsplan voor de N31.

De N31 wordt verdubbeld van het huidige tracé van 2x1 naar 2x2 rijstroken. Een kenmerkend element is de verdiepte ligging van het tracé onder het maaiveld. Deze verdiepte ligging wordt grotendeels vormgegeven door middel van een verdiepte, open betonnen bak. Ten opzichte van de huidige situatie wordt het nieuwe tracé gestrekt. De traverse wordt daardoor iets ingekort en de bochten verdwijnen uit het tracé. Dit heeft tot consequentie dat de weg ter hoogte van het plangebied meer naar het oosten komt te liggen ten opzichte van de huidige weg. In figuur 3 is dit weergegeven.



Figuur 3. Verschil huidig en nieuw tracé (Bron: MER N31 traverse Harlingen)

De bestaande afslagen worden vervangen door één knooppunt (een ovatonde) voor Harlingen dat grenst aan de westkant van het plangebied. Behalve de auto-weg zelf worden ook nieuwe afslagen en gebiedsontsluitende routes in Harlingen gerealiseerd.

Eén van de nieuwe ontsluitingswegen komt midden door het plangebied te liggen en gaat beide zijden van de N31 van Harlingen met elkaar verbinden. Deze weg komt tussen de ovatonde en de Grensweg te liggen. De aansluiting bij de Grensweg wordt vormgegeven door middel van een rotonde. De Almenumerweg komt

in deze nieuwe situatie te vervallen. Op de Oude Trekweg wordt een langzaamverkeersroute aangelegd die de ovatonde kruist. In figuur 4 is deze nieuwe infrastructuur weergegeven.



Figuur 4. Nieuwe infrastructuur

- Nieuwe bedrijventerrein -

Door de nieuwe infrastructuur is een herinrichting van het Perseverantiaterrain en omgeving nodig. Een nieuwe inrichting van het gehele plangebied is gewenst, waarbij de nieuwe functies/bebouwing aan de ontsluitingsweg komen te liggen en deze weg ruimtelijk begeleiden. Het gebied dient een representatief uiterlijk te krijgen als één van de entrees van Harlingen. Er wordt planologisch ruimte geboden aan lichte bedrijvigheid (bij recht categorieën 1 en 2 en bij afwijking in het middendeel en het zuidelijke deel van het plangebied tevens categorie 3.1), maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven en/of instellingen. Met een wijzigingsbevoegdheid is een beperkte hoeveelheid kantoorruimte (één of enkele kantoren) mogelijk in het middendeel en het zuidelijke deel van het plangebied. Ook voor horeca (een hotel/restaurant) bevat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid in het zuidelijke deel van het plangebied. De bestaande bedrijven en bedrijfswoningen aan de Grensweg (ten noorden van de Oude Trekweg) kunnen in de huidige toestand blijven bestaan, maar er wordt meer ruimte geboden voor andere invullingen. Op het perceel Oude Trekweg 15 wordt een

mogelijkheid geboden voor aan autosloperij, ter verplaatsing van de bestaande in de zuidzijde van het plangebied. Ten westen van deze bedrijven ligt (net buiten het plangebied) een archeologisch vondstgebied, ook deze wordt gehandhaafd. De groene inrichting van dit gebied wordt in samenhang met de herinrichting van de Oude Trekweg vormgegeven, waardoor zij (ruimtelijk) onderdeel worden van een hoofdfietsroute door dit deel van Harlingen.

De indeling van het plangebied komt voort uit de Oude Trekweg, de nieuwe ontsluitingsweg en de spoorlijn. De drie infrastructuur lijnen verdelen het plangebied in drie stroken:

- zuidelijke strook tussen spoor en ontsluitingsweg;
- middenstrook tussen ontsluitingsweg en Oude Trekweg;
- noordelijke strook ten noorden van de Oude Trekweg.

Deze drie stroken zijn in de volgende stedenbouwkundige schets weergegeven. Deze schets is gebaseerd op de principes van het beeldkwaliteitsplan N31 (die in het volgende hoofdstuk wordt beschreven). Specifiek voor het plangebied wordt ook nog een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Een volgende versie van het bestemmingsplan gaat hier op in.



Figuur 5. Stedenbouwkundige schets

Aan het spoor worden geen wijzigingen gedaan. De sloot ten noorden van het spoorbed wordt over de gehele lengte van het plangebied tot één geheel gemaakt.

Ten behoeve van de doorstroming is vastgelegd dat het aantal aansluitingen op de nieuwe ontsluitingsweg beperkt is. In het plangebied mogen maximaal twee aansluitingen op de weg worden gemaakt, ter ontsluiting van de aangrenzende gebieden. Om toch te kunnen adresseren aan de nieuwe ontsluitingsweg, ligt een ontsluiting met parallelwegen voor de hand. Dit geldt met name aan de zuidkant van de weg.

Het gebied ten noorden van de weg zal waarschijnlijk minder kavels bevatten. Bij één of twee kavels kan één ontsluiting volstaan. Bij meer kavels kan gekozen worden voor een ontsluiting via de Oude Trekweg of een parallelweg. Om deze reden is voor beide zijden van de nieuwe ontsluitingsweg een andere planologische oplossing gekozen.

Aan de zuidzijde is een zone van 12 meter diep bestemd voor een parallelweg door middel van de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Deze diepte is afgestemd op voldoende ruimte voor een parallelweg en een groenzone van circa 6 meter tussen de parallelweg en de nieuwe ontsluitingsweg. Deze 6 meter is nodig vanwege de draaicirkel van grotere voertuigen die hier in en uit moeten rijden. In het gebied ten zuiden daarvan, kunnen (binnen de bestemming 'Gemengd') wegen ter ontsluiting van de functies worden opgenomen. Indien gewenst kan de parallelweg dus aan de westkant worden doorgetrokken in zuidwestelijke richting. Het kan echter voorkomen dat er zulke grote kavels worden vergeven dat een parallelweg niet nodig is. In dat geval is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Verkeer - Verblijf' gewijzigd kan worden in de bestemming 'Gemengd'. De intentie is dus om een parallelweg aan te leggen, maar de mogelijkheid wordt gegeven om hier vanaf te wijken.

Aan de noordzijde van nieuwe ontsluitingsweg wordt er vanuit gegaan dat er geen parallelweg nodig is en dat de enkele ontsluiting 1 of 2 bedrijfskavels gaat ontsluiten. Ten behoeve van het ontlasten van de Oude Trekweg, kan er ook gekozen worden voor het doortrekken van die ontsluiting naar het noordelijke gebied. Deze ontsluit dan de kavel achter het huidige tankstation en hoveniersbedrijf, waardoor er geen gemotoriseerd verkeer meer over de Oude Trekweg hoeft. De intentie is dus om geen parallelweg aan te leggen, maar binnen de bestemming 'Gemengd' is dit wel mogelijk. Al naar gelang de ruimtebehoefte van bedrijven, kunnen de kavelafmetingen en de wijze van ontsluiten worden afgestemd. Het bestemmingsplan biedt hiervoor een flexibele regeling.

Voor de telefooncentrale en de antennemast ten zuidwesten van het plangebied wordt een onderhoudspad aangelegd, die aan zal moeten sluiten op de parallelweg. De Oude Trekweg heeft momenteel een ontsluitende functie voor de bedrijven en bedrijfswoningen in het plangebied. In de nieuwe situatie kan deze weg deze ontsluitende rol blijven vervullen voor een kleiner aantal bedrijven, waarbij de Oude Trekweg afgewaardeerd wordt en onderdeel wordt van een recreatieve en/of hoofdfietsroute door Harlingen. Het is daarom wenselijk dat deze weg in de toekomst ontoegankelijk wordt voor gemotoriseerd verkeer. Wanneer er aan de

noordzijde van de nieuwe ontsluitingsweg toch een parallelweg wordt aangelegd, zou deze ook onderdeel kunnen worden van de hoofdfietsroutestructuur.

Door het aanbrengen van de rotonde op de Grensweg buigt de weg ten opzichte van het huidige beloop af. De huidige structuur van de weg, inclusief flankerende bomen, wordt zoveel mogelijk behouden.

Omdat de nieuwe ontsluitingsweg een representatief karakter krijgt, is het wenselijk dat de bebouwing langs deze weg op de weg gericht wordt. Aan de zuidzijde is om die reden een gevellijn aangeduid waarop, tot maximaal 5 meter daarachter, de hoofdgebouwen geplaatst moeten worden. Aan de noordzijde van de weg is dit echter niet gedaan. De reden hiervoor is drieledig:

1. Het gebied tussen de nieuwe ontsluitingsweg en Oude Trekweg heeft een onregelmatige vorm, waardoor het afdwingen van een gevellijn gaat zorgen voor het afdwingen van minder wenselijke gebouwvormen;
2. Doordat langs alle randen van het gebied openbare ruimte aanwezig is, is het wenselijk dat zowel de bebouwing als de kavelinrichting zoveel mogelijk alzijdig gericht is op de openbare ruimte. Oftewel: zo min mogelijk achterkanten. Dit vraagt om een afgewogen inpassing, waarbij het afdwingen van een gevellijn belemmerend kan werken;
3. Wanneer toch gekozen wordt voor het toepassen van een parallelweg, zou een gevellijn verder naar achter komen te liggen. Het aanduiden van een gevellijn beperkt daarom de flexibiliteit.

Kantoorgebouwen hebben, over het algemeen, een meer alzijdig openbaar karakter dan reguliere bedrijven. Daarnaast kent het omliggende terrein van kantoren een meer representatieve inrichting. Het is daarom wenselijk om kantoren op het middengebied of in het zuidelijke gebied (dus langs de nieuwe ontsluitingsweg) te positioneren. Om die reden is hiervoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor kantoren opgenomen. Dit waarborgt dat de kantoren alleen in deze gebieden gebouwd kunnen worden.

Tenslotte is ook horeca in de vorm van een hotel/restaurant in het plangebied mogelijk. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt geldt hier hetzelfde voor als bij kantoren. Voor horeca is in het zuidelijke deel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De inrichting van het openbare groen is voornamelijk gericht op de infrastructuur. De bomen en beplanting begeleiden de wegen.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op het Rijksbeleid, het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied.

3. 1. Rijksbeleid

- *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* -

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de *Structuurvisie* zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In relatie tot de Waddenzee kan worden gesteld dat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt die de belangen van de Waddenzee kunnen schaden. In het plangebied zijn geen zware bedrijven toegestaan, en bovendien is de oppervlakte van het bedrijventerrein kleiner dan in de huidige situatie het geval is. Met de in het plangebied mogelijk gemaakt ontwikkelingen komen dus geen van de bovenstaande belangen in het geding.

In de SVIR is ook 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is 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) multimodale ontsluiting. Hoewel het plangebied voornamelijk een herstructurering en herpositionering van een bestaand (en bestemd) bedrijventerrein tot doel heeft, zijn de mogelijkheden in het plangebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Ten opzichte van de bestaande mogelijkheden worden namelijk ook maat-

schappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijven en/of instellingen bij recht en kantoren en horeca bij wijziging mogelijk gemaakt. Om deze reden wordt onderstaand toepassing gegeven aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Trede 1: vraag in de regio

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. 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.

Wat betreft de regionale behoefte, is het bestemmingsplan kaderstellend voor de beoogde mogelijke functies en is er een aantal bestaande functies geregeld. Er is nog geen sprake van een concrete vraag, wel is in verschillende beleidsstukken (waaronder de structuurvisie van de gemeente) aangegeven dat het plangebied door de ligging langs de nieuwe infrastructuur kansen biedt voor een hoogwaardige herinvulling met de hiervoor genoemde functies. Het plangebied is in dit opzicht erg kansrijk.

Voor de mogelijkheden voor reguliere bedrijven geldt dat deze al in het geldende bestemmingsplan zijn geregeld en dat de hoeveelheid bedrijventerrein in de nieuwe situatie minder is dan in het geldende bestemmingsplan het geval was. Een deel van het huidige bedrijventerrein wordt namelijk op korte termijn in gebruik genomen voor de nieuwe infrastructuur. De gemeenten in Noordwest-Fryslân hebben in een regionaal bedrijventerreinenplan afspraken gemaakt over de mogelijkheden voor (reguliere) bedrijventerreinen. Het plangebied is in dit plan opgenomen en paragraaf 3.3 gaat hier nader op in. Voor de herontwikkeling van het plangebied biedt het beleidsstuk wat betreft reguliere bedrijven mogelijkheden. Omdat de (ruimte)vraag naar bedrijventerreinen hierin tussen de verschillende gemeenten is afgestemd, mag worden aangenomen dat het plangebied voorziet in een regionale behoefte.

Voor de mogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijven/instellingen in het plangebied geldt dat deze voornamelijk bedoeld zijn voor het bieden van planologische kaders voor dergelijke voorzieningen in en uit Harlingen zelf. De regionale vraag richt zich in dit verband met name op de gemeente zelf en in Harlingen zijn dergelijke vergelijkbare locaties niet aanwezig.

Kantoren zijn alleen met een wijzigingsbevoegdheid toegestaan op het midden-deel en het zuidelijke deel van het plangebied. Aan de wijzigingsbevoegdheid is een voorwaarde gekoppeld die onder andere regelt dat er bij toepassing hiervan sprake moet zijn van een concrete en directe behoefte en dat dit op een bestaand terrein in de regio niet inpasbaar is. Deze regeling sluit aan bij de uitgangspunten van de ladder.

Voor horeca (een hotel/restaurant) geldt dat deze functie alleen mogelijk is in het zuidelijke deel van het plangebied met een wijzigingsbevoegdheid. In 2009 heeft de gemeente een hotelnota opgesteld waaruit bleek dat er behoefte is aan een volwaardig hotel met zalen in het wat hogere segment. Sindsdien is deze situatie onveranderd en bestaat deze behoefte nog steeds.

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. Het plangebied is een herstructureringslocatie die is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder.

Trede 3: multimodaal ontsloten

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.

Een van de kenmerken en de kwaliteiten van het plangebied is de ligging nabij de nieuwe ontsluitingsstructuur van Harlingen. Het plangebied is voor de verschillende vervoersvormen uitermate goed multimodaal ontsloten. Het plangebied is voor vracht- en autoverkeer goed bereikbaar, maar ook voor langzaam (fiets)verkeer en per openbaar vervoer. Hiermee wordt voldaan aan de derde trede van de ladder.

Op grond van de toetsing aan de ladder, passen de ontwikkelingen in het bestemmingsplan binnen de SVIR.

- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening -

Het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden.

Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen. In het plangebied is dit niet aan de orde. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het Barro.

3. 2. Provinciaal beleid

- Streekplan Fryslân 2007 -

Het provinciaal ruimtelijk beleid is onder meer opgenomen in het *Streekplan Fryslân 2007* (december 2006). Dit plan bevat de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen de komende tien jaar kunnen plaatsvinden. Harlingen wordt in het streekplan aangemerkt als één van de zes stedelijke centra van Fryslân. Harlingen vormt door de strategische ligging aan zee- en binnenwater als enige zeehaven in Fryslân de toegangspoort naar de provincie. De provincie wil de potentie en kwaliteiten daarvan benutten.

Harlingen heeft als stedelijk centrum een opvangtaak voor bedrijven in alle segmenten en categorieën, zij het dat zware bedrijven bij Harlingen in hoofdzaak een water- en havengebonden karakter hebben passend bij het profiel van Harlingen. De bedrijfscategorieën in dit bestemmingsplan passen binnen dit gegeven van het streekplan.

Voor kantoren zijn in Harlingen mogelijkheden voor zeer kleine tot middelgrote kantoren tot 2.500 m². De totale omvang hiervan moet passen bij de schaal van de kern en moet (inclusief de aanvullende kantoorfunctie bij Franeker) aanvullend zijn op de vier andere stedelijke centra (Leeuwarden, Drachten, Heerenveen en Sneek). In het plangebied zijn alleen (één of enkele) kantoren toegestaan als blijkt dat er sprake is van een concrete en directe behoefte en als blijkt dat dit kantoor niet elders in de regio inpasbaar is. Dit is met een wijzigingsbevoegdheid geregeld.

Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van 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.

Met betrekking tot het thema 'werken' geeft de verordening voor stedelijke centra zoals Harlingen geen beperkingen aan de maximale bedrijfscategorieën en kavelsgroten. De mogelijkheden voor (reguliere) bedrijven in het plangebied zijn dus in overeenstemming met de verordening. Hierbij geldt dat de mogelijkheden in het plangebied beperkt zijn tot bedrijven in de lagere categorieën en het plangebied leent zich niet voor hele grote kavels.

Voor nieuwe kantorenterreinen stelt de verordening dat een ruimtelijk plan een dergelijk terrein kan bevatten indien dit wat betreft oppervlakte en invulling van kantoortypen in overeenstemming is met een kantorenplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. De gemeente Harlingen heeft geen kantorenplan zoals genoemd in de verordening. In afwijking hiervan geeft de verordening mogelijkheden voor een nieuw kantorenterrein (voor een of enkele kantoren), met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- er is sprake van een directe, concrete behoefte van kantoren die naar aard en schaal passen bij aard en schaal van de het stedelijk centrum;
- aangetoond is dat de behoefte waarin wordt voorzien niet inpasbaar is op een bestaand of in ontwikkeling zijnde terrein in de regio;
- het totale ruimtebeslag van deze kantoren staat in een redelijke verhouding tot de schaal van de kern;
- gewaarborgd is dat de kantoren goed worden ingepast wat betreft milieu, ontsluiting en landschap.

Deze punten zijn verwerkt in de wijzigingsbevoegdheid voor kantoren. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3. 3. 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.

Het plangebied maakt deel uit van de 'centrale zone' in de structuurvisie. Na de verdieping van de N31 wordt de centrale zone een belangrijke entree voor (de binnenstad van) Harlingen. Daarnaast vormt dit gebied de verbinding tussen de twee stadsdelen van Harlingen. Door deze prominente plek is een extra kwaliteitsimpuls zeker op zijn plaats. De centrale zone is daarom aangemerkt als een gebied dat getransformeerd moet worden. Hierdoor ontstaat er de mogelijkheid om een ruimtelijke kwaliteitsslag te maken en andere woon- en werkmilieus te realiseren die meer aansluiten bij de binnenstad. Daarbij passen ook sociaal maatschappelijke functies, zoals een multifunctioneel gebouw of een stadskantoor, maar ook functies zoals kantoren en horeca. Het volgende figuur geeft een beeld van het beleidsvoornemen in de centrale zone.



Figuur 6. De Centrale Zone (Bron: Structuurvisie Harlingen 2025)

Uit figuur 6 is op te maken dat het plangebied getransformeerd zal worden. De ontwikkelingen in het plangebied sluiten hierbij aan. Het bestemmingsplan past binnen het beleid van de structuurvisie.

- Beeldkwaliteitsplan N31 -

Het *Beeldkwaliteitsplan N31* (vastgesteld 18 september 2013) zijn de (hoofd)uitgangspunten geformuleerd voor de gewenste beeldkwaliteit voor de N31 en de omgeving.

Het beeldkwaliteitsplan formuleert onder andere de opgave voor de Stadsentree (de centrale zone) waar het plangebied deel van uitmaakt. Voor het gebied grijpt de traverse N31 nadrukkelijk in de bestaande situatie in. De ruimte rondom de ovatonde, bij de stadsentree, wordt groen ingericht. Deze ruimte is meegenomen in het bestemmingsplan voor de N31. Bij deze entree geeft het beeldkwaliteitsplan aan dat er ruimte is voor diverse representatieve publieke voorzieningen. Deze worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. In het vorig hoofdstuk is aangegeven hoe hier vorm aan is gegeven.

Specifiek voor het plangebied wordt ook nog een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

- Regionaal bedrijventerreinplan Noordwest-Fryslân 2010-2020 -

De provincie en de gemeente in Noordwest-Fryslân (Het Bildt, Boarnsterhim, Ferwerderadiel, Franekeradeel, Harlingen, Leeuwarden, Leeuwarderadeel, Littense-

radial, Menameradiel) hebben met elkaar afgesproken dat de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen in regionaal verband opgepakt wordt.

Bij het opstellen van het plan zijn de stappen van de vroegere SER-ladder doorlopen; zorgvuldig ruimtegebruik via revitalisering dan wel invulling van nog beschikbare ruimte op bestaande terreinen. Met de herinrichting van het plangebied wordt tegemoet gekomen aan dit principe. De transformatie van het plangebied (als deel van de Koningsbuurt) is opgenomen in het bedrijventerreinplan. De ontwikkelingen in het plangebied zijn dus in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten hiervan.

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 basiszoneringlijst 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.

In het plangebied worden bij recht mogelijkheden geboden aan bedrijven/functies in de milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van een 'rustige woonwijk' en 10 meter ten opzichte van een 'gemengd gebied'. Ten zuiden van het plangebied is Het Oosterpark aanwezig. Deze buurt is te karakteriseren als een 'rustige woonwijk'. Het gebied ten oosten van het plangebied (de Koningsbuurt) is gezien de bedrijfsfuncties te karakteriseren als een 'gemengd gebied'. De woningen ten zuiden en oosten van het plangebied bevinden zich op een grotere afstand dan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Deze afstanden bedragen respectievelijk 22 en 33 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden. Bovendien treft er ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wat betreft de milieuzonering een verbetering op omdat in het vorige bestemmingsplan voor een groot deel van de gronden bedrijven uit milieucategorie 3 mogelijk waren.

In het plangebied zijn ook 2 bedrijfswoningen aanwezig die ter plekke zijn toegestaan door middel van een aanduiding in de bestemmingsplanregeling. Ook zijn de activiteiten van de huidige bedrijven aan de Grensweg voorzien specifieke aanduiding zodat deze bedrijven ter plekke kunnen blijven functioneren. Voor de toekomstige locatie van de autosloperij (een bedrijf uit milieucategorie 3) is tevens een aanduiding in de bestemmingsplanregeling opgenomen. Voor dit bedrijf geldt een richtafstand van 50 meter, de dichtstbijzijnde (reguliere) woningen aan de Grensweg liggen op circa 70 meter afstand. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

In het bestemmingsplan is ook een afwijkingmogelijkheid opgenomen om bedrijven uit categorie 3.1 in het zuidelijk deel en het middengebied van het plangebied toe te staan als hiermee geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen ontstaat.

Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor 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 het een herstructurering en opwaardering van een bedrijventerrein betreft, waar geen mogelijkheden geboden worden voor nieuwe woningen. Voor een deel van het plangebied zijn bodemonderzoeken en een saneringsonderzoek- en plan uitgevoerd¹⁾. Het onderzoek had betrekking op het westelijke deel van het plangebied op en rondom het terrein van de voormalige koolteerdestilleerderij 'Perseverantia'. In het verleden zijn er verschillende bodemonderzoeken in het plangebied uitgevoerd, in het saneringsonderzoek- en plan in de bijlage zijn deze onderzoeken opgesomd. Uit het onderzoek blijkt dat op en rondom het terrein van de voormalige koolteerdestilleerderij sprake is van ernstige bodemverontreiniging. De sanering is echter niet spoedeisend. Voor de sanering wordt uitgegaan van conventionele methoden, namelijk ontgraving en grondwateronttrekking. In de bijlage is aangegeven op welke wijze de grond gesaneerd wordt. De doelstelling hierbij is om de gronden te saneren zodat de gehalten in de grond voldoen aan de maximale waarden voor bedrijfsgrond, zoals in het plangebied wordt toegestaan.

Voor het bestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat de grond gesaneerd is voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. De grond is dan geschikt voor de beoogde functies die het plangebied mogelijk maakt.

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

¹⁾ Saneringsonderzoek en - plan geval "Perseverantia" te Harlingen; sanering in combinatie met aanleg N31 (Oranjewoud, 28 maart 2013)

vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Rondom het bestemmingsplan liggen zoneplichtige wegen (de N31, de Grensweg en de nieuwe ontsluitingsweg tussen deze wegen) en een spoorlijn. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt, zoals geluidsgevoelige maatschappelijke functies (bijvoorbeeld scholen en ziekenhuizen). Wel zijn er twee bestaande bedrijfswoningen in het plangebied aanwezig die op de huidige situatie zijn vastgelegd.

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. Beide bedrijfswoningen in het plangebied zijn hierin onderzocht. Voor de bedrijfswoning aan de Oude Trekweg 28 is een hogere waarde vastgesteld.

Omdat de huidige locaties van de bedrijfswoningen zijn vastgelegd en de woningen niet dichters naar de omliggende zoneplichtige (spoor)wegen gebouwd kunnen worden, 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. Hiervoor zijn de volgende grenswaarden van toepassing:

stof	toetsing van	Grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ¹⁰)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg / m ³	

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland voor 2015 (het beoogde jaar van vaststelling van het bestemmingsplan) en 2025 (10 jaar na het beoogde vaststellingsjaar van het bestemmingsplan) geldt in Harlingen een gemiddelde PM¹⁰-concentratie van minder dan 18 µg/m³ in zowel 2015 als 2025. De gemiddelde NO₂-concentratie bedraagt tussen de 10-15 µg/m³ in 2015 en minder dan 10 µg/m³ in 2025. De waarden liggen ver onder de grenswaarden.

De luchtkwaliteit in Harlingen is (gerelateerd aan de grenswaarden en het Nederlands gemiddelde) dan ook goed te noemen.

De bijdrage van ontwikkelingen aan luchtkwaliteit komt voort uit de verkeersaan-trekkende werking van een functie. In dit geval betreft het een nieuw bestem-mingsplan waarbij een bestaand bedrijventerrein wordt geherstructureerd. Ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden, neemt (door het nieuwe tracé van de N31) de hoeveelheid bedrijventerreinen per saldo af. In het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* zijn daarnaast bepaalde ontwikkelingen vrijgesteld van een toetsing aan de grenswaarden. Hier is onder andere bij kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m² sprake van. In het plangebied zijn maximaal 1 hectare (10.000 m²) aan kantoren mogelijk. Om deze reden is geen aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek nodig en dragen de functies in het plangebied 'niet in betekenende mate' bij aan de lucht-kwaliteit.

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) en risicovolle inrichtingen in de vorm van LPG tankstations aanwezig. De FUMO heeft voor het bestemmingsplan een extern veiligheidsadvies uitgebracht. Dit advies is in bijlage 1 opgenomen.

Ook heeft Brandweer Fryslân een advies gegeven, dit is in bijlage 1 verwerkt. Uit de adviezen blijkt dat er ten aanzien van het PR en het GR geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan en dat de zelfredzaamheid voldoende wordt geacht. Het GR ligt in alle gevallen onder de oriëntatiewaarde. De gemeente vindt het GR om deze redenen verantwoord.

In het bestemmingsplan is verder een regeling opgenomen waarmee binnen de risicocontouren van het LPG tankstation geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd. Hiermee wordt voldaan aan het advies van de FUMO. Verder wordt Brandweer Fryslân betrokken bij de verdere inrichting van het plangebied.

In het bestemmingsplan is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een nieuw LPG-tankstation. Een belangrijke voorwaarde is hierbij dat voldaan wordt aan het Bevi en de plaatsgebonden risicoafstanden. Gezien de ligging van het plangebied en de beoogde functies kan worden gesteld dat de wijzigingsbevoegdheid op dit punt uitvoerbaar is.

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 -

Voor de opwaardering van de N31 zijn met het waterschap afspraken gemaakt die betrekking hebben op de gronden die grenzen aan het plangebied. Binnen het plangebied zelf liggen geen watergangen en grotere waterpartijen. Ten opzichte van de bestaande (bestemde) situatie nemen de bouwmogelijkheden en daarmee

het verhard oppervlak af. Het bestemmingsplan is voor een wateradvies naar Wetterskip Fryslân gestuurd. Dit heeft niet geleid tot een reactie. Hiermee is het waterschap op de hoogte gesteld van het plan en is de watertoets doorlopen.

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 Beschermde 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 (herstructurering van bedrijventerrein) en de afstand tussen het plangebied en de Waddenzee, is het zeer onwaarschijnlijk dat het voorliggende plan van invloed zal zijn op de Waddenzee.

- 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 zijn deze voorwaarden zeer streng. Ook hier geldt dat eerst moet worden gekeken naar mitigerende maatregelen.

Voor de opwaardering van de N31 is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het Perseverantiaterrrein is hierin meegenomen. Voor een aantal diersoorten (vleermuizen en vogels) worden mitigerende maatregelen genomen. Voor dit bestemmingsplan is het relevant dat de verstoring van broedende vogels voorkomen te dient te worden door buiten het broedseizoen te werken of werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten zodat vogels uitwijken naar andere locaties. Indien hieraan wordt voldaan, ontstaan er geen conflicten met de *Flora- en faunawet*. Daarnaast geldt altijd de zorgplicht, die voorschrijft dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Bij de herontwikkeling van het plangebied wordt hier rekening mee gehouden.

Vanuit de soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

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.

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' geldt het archeologisch advies 'karterend onderzoek 1 (middeleeuwen)'. De provincie beveelt bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te voeren. Voor het plangebied betreft het herstructurering van een bestaand bedrijventerrein. De gronden in het plangebied zijn in het verleden al eens geroerd geweest. In het kader van de opwaardering van de N31 en de omliggende infrastructuur is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat net ten westen van het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn in de vorm van een terp. Hiervoor is in het bestemmingsplan voor de N31 een beschermende regeling opgenomen. Voor het plangebied geldt dat er door de vroegere aanleg van de Harlinger Trekvaart en de sloop van de bebouwing niet wordt verwacht dat er andere archeologische waarden aanwezig zijn.

Wat betreft archeologie zijn geen belemmeringen voor het plangebied.

- Cultuurhistorie -

In het plangebied gelden op dit moment geen specifieke cultuurhistorische waarden. Door het verdiept aanleggen van de N31 wordt er een visuele link gemaakt tussen het plangebied en omgeving en de gebieden in Harlingen aan de andere zijde van de weg. Een historische wegverbinding tussen beide delen van de stad wordt hiermee hersteld. In cultuurhistorisch oogpunt is dit een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De beleving neemt toe. Vanuit cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het plangebied.

4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen

In of nabij het plangebied lopen geen leidingen of kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

4. 10. Vormvrije MER-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

In bijlagen D van het Besluit m.e.r. (D11) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject genoemd. Als drempelwaarden gelden een oppervlakte van 100 hectare of meer of een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 200.000 m². De ontwikkelingen in het plangebied zijn vele malen kleiner dan deze drempelwaarden en vinden bovendien niet plaats in een gevoelig gebied (zoals een EHS- of Natura2000-gebied). Het is gezien de omvang en kenmerken van het plan niet noodzakelijk om een mer-beoordeling of planmer uit te voeren. De voorgaande paragrafen hebben bovendien aangetoond dat de ontwikkeling geen belangrijke effecten op het milieu hebben. Hierdoor is er geen aanleiding om een volledige mer-beoordeling uit te voeren.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Algemeen

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. 2. Toelichting op bestemmingen

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

- Gemengd -

Het grootste gedeelte van de gronden in het plangebied is geregeld door middel van de bestemming 'Gemengd'. Deze bestemming maakt de herontwikkeling en de opwaardering van het bedrijventerrein mogelijk. Op de gronden zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2, dienstverlenende bedrijven en/of instellingen, kantoren, horeca en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Ook de bestaande functies aan de Grensweg, de locatie van de toekomstige autosloperij en de bedrijfswoningen in het plangebied zijn geregeld in deze bestemming en voorzien van een regeling (aanduidingen) die is afgestemd op de bestaande en de gewenste situaties.

Naast deze functies, zijn binnen de bestemming ook functies ten behoeve van de openbare ruimte toegestaan zoals groenvoorzieningen, (ontsluitings)wegen en waterlopen.

In verband met het LPG-tankstation aan de Grensweg is een veiligheidszone van toepassing waarbinnen de bouw van (beperkt) kwetsbare objecten niet is toegestaan.

In verband met de zoneplichtige (spoor)wegen rondom het plangebied is de realisatie van geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen (zoals scholen en ziekenhuizen) uitgesloten. Voor een nieuw LPG-tankstation is een wijzigingsbevoegdheid in de bestemming opgenomen, een belangrijke voorwaarde hiervoor is dat aan de normen voor externe veiligheid wordt voldaan. Voor de vestiging van bedrijven uit categorie 3.1 is voor het zuidelijke deel en het middendeel van het plangebied een afwijkingmogelijkheid in de bestemmingsplanregeling opgenomen. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat het bedrijf naar de aard en invloed

op de omgeving geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen tot gevolg heeft. Een soortgelijke afwijkmogelijkheid is ook van toepassing op bedrijven die vergelijkbaar zijn met bedrijven uit categorie 1 en 2 maar die niet in de bedrijvenlijst bij de regels van dit bestemmingsplan voorkomen.

Voor nieuwe kantoren is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die van toepassing is op het middendeel en het zuidelijke deel van het plangebied. De wijzigingscriteria zijn afgestemd op de provinciale verordening, zie hiervoor hoofdstuk 3. Horeca (een hotel/restaurant) is alleen mogelijk op het zuidelijke deel van het plangebied. Ook hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen. In het gebied is een hotel/restaurant van maximaal 15 meter hoog mogelijk.

Voor de bouw mogelijkheden in de bestemming geldt dat de gebouwen in de bouwvlakken gerealiseerd moeten worden. In het zuidelijke bouwvlak is een gevellijn opgenomen die regelt dat de gebouwen binnen 5 meter van deze lijn gebouwd mogen worden. Dit waarborgt de toekomstige stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing langs de nieuwe ontsluitingsweg. In alle bouwvlakken is een maximaal bebouwingspercentage van 80 % van toepassing. Voor de maximale bouwhoogten is een regeling opgenomen dat de bestaande gebouwen aan de Grensweg een maximale bouwhoogte mogen hebben van 7 meter. Deze regeling komt overeen met de mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan. Voor de andere percelen in het plangebied is gekozen voor een maximale bouwhoogte van 10 meter, ook dit komt grotendeels overeen met de mogelijkheden uit het vorige plan. Door middel van een afwijkmogelijkheid zijn deze bouwhoogten te vergroten tot respectievelijk 10 meter en 15 meter. Om er voor te zorgen dat de gebouwen niet te dicht op elkaar komen te staan, is ervoor gekozen om de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens op 5 meter te zetten. Bij eventuele calamiteiten is er dan ook voldoende ruimte voor hulpdiensten.

- Verkeer - Railverkeer -

Deze bestemming regelt de spoorlijn in het plangebied. De regeling is afgestemd op de regeling uit het vorige bestemmingsplan.

- Verkeer - Verblijf -

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' regelt de beoogde parallelweg in het plangebied. Indien (bijvoorbeeld door de vestiging van een groot bedrijf) blijkt dat deze weg overbodig is, dan kan aan de hand van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming gewijzigd worden naar de bestemming 'Gemengd'. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat er een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt gerealiseerd, waarbij wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur en de kwaliteiten van de omgeving.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Algemeen

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. 2. 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 is over dit plan gelegenheid geboden tot Inspraak. De resultaten van het Overleg en de Inspraak zijn in de bijlage opgenomen en in het bestemmingsplan verwerkt. Dit heeft tevens geleid tot een kleine grenscorrectie van het perceel Oude Trekweg 15 ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Een klein deel van dit perceel was namelijk meegenomen in het bestemmingsplan *Harlingen - N31*.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waarbij er mogelijkheden waren om zienswijzen in te dienen. Tijdens de terinzagelegging zijn er drie zienswijzen ingediend. Op basis hiervan is het bestemmingsplan op 30 september 2015 gewijzigd vastgesteld. In bijlage 3 zijn de raadsstukken van de vaststelling opgenomen.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

In het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing is er geld gereserveerd voor de bodemsanering het gebied. De financiële middelen hiervoor zijn reeds gereserveerd.

Door de herpositionering van het plangebied ontstaat er een aantrekkelijk bedrijventerrein met kavels die tegen marktconforme prijzen worden aangeboden. Het bestemmingsplan is hiermee economisch uitvoerbaar.

6. 4. 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.

In de zin van de grondexploitatie­regeling maakt het bestemmingsplan bouwplan­nen mogelijk waarvoor het opstellen van een grondexploitatieplan noodzakelijk is tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In het plangebied zijn de gronden deels in bezit van de gemeente en deels in het bezit van marktpartijen. Voor de uitgiften van de gemeentelijke gronden geldt dat de gemaakte kosten verrekend worden bij de uitgifte van de gronden.

De gemeente sluit met de andere grondeigenaren in het plangebied overeenkom­sten af. Van de vaststelling van een exploitatieplan wordt afgezien.