

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Functie bestemmingsplan
- 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

- 2.1 Ruimtelijke structuur
- 2.2 Functionele structuur

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

- 4.1 Milieuzonering
- 4.2 Geluid
- 4.3 Externe veiligheid
- 4.4 Luchtkwaliteit
- 4.5 Bodem
- 4.6 Water
- 4.7 Archeologie en cultuurhistorie
- 4.8 Ecologie
- 4.9 Kabels, leidingen en vrijwaringszones

Hoofdstuk 5 Bestemmingen en planuitgangspunten

- 5.1 Het juridisch systeem
- 5.2 Toelichting op de bestemmingen en aanduidingen

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.2 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

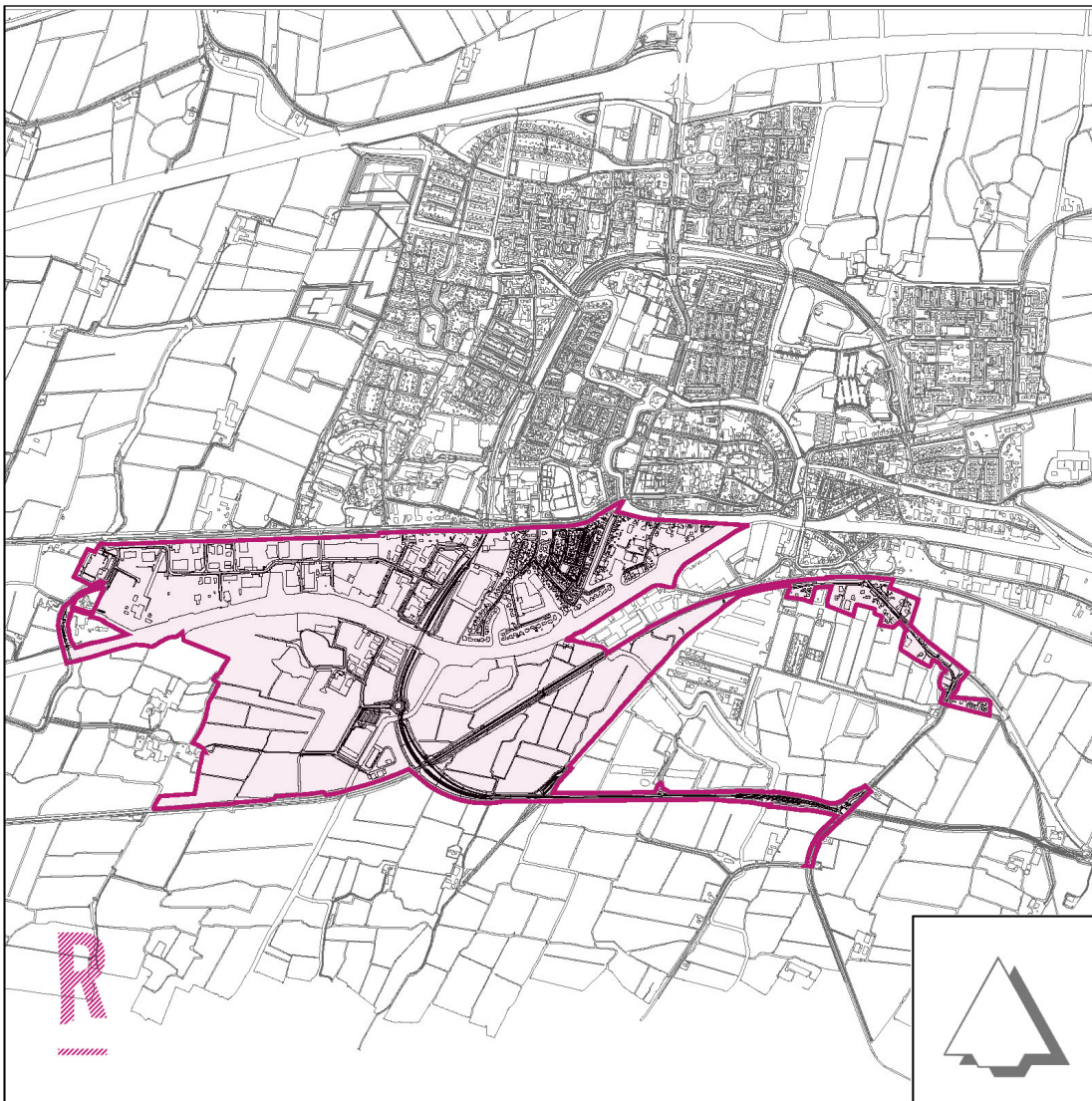
Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het zuidelijke deel van Franeke behalve de Alvestêdewyk en bedrijventerrein Franekeer Zuid. Voor deze gebieden spelen namelijk ontwikkelingen en zijn om deze reden buiten de begrenzing van het bestemmingsplan gehouden. Hiervoor wordt een beheersverordening opgesteld, die het planologisch kader voor deze gebieden vormt totdat er meer duidelijkheid is over de ontwikkelingen in deze gebieden.

De bestemmingsplannen die hiervoor gelden, zijn bijna 10 jaar oud en daarmee letterlijk en inhoudelijk gedateerd geraakt. Daarom is een geactualiseerd bestemmingsplan gewenst en vereist. Dit biedt voor dit zuidelijke deel van Franeker een actueel juridisch-planologisch kader dat past bij deze tijd en aansluit bij actuele ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente wil met dit bestemmingsplan burgers, ondernemers en andere belanghebbenden uitnodigen om initiatieven te ontplooiën die een positieve invloed hebben op de leefbaarheid van de stad. Franeker heeft unieke kwaliteiten en potenties, die door middel van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch gefaciliteerd worden.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat het zuidelijke deel van Franeker behalve bedrijventerrein Franeker Zuid (waar momenteel de bestemmingsplannen "Franeker - Bedrijventerrein Zuid" en "Franeker - Prins Hendrikkade 1" voor gelden) en de Alvestêdewyk (waar bestemmingsplan "Woongebied Franeker - Zuid" voor geldt). Het betreft het gebied ten zuiden van de Harlingerweg en de Stadsgracht, ten oosten van Stationsweg en ten noorden van de zuidelijke rondweg. Voor het gemengd woon/werkgebied bij Kiesterzijl wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit gebied is om deze reden niet in dit bestemmingsplan opgenomen. De ligging van het plangebied is weergegeven in het volgende figuur.



De ligging van het plangebied

Met dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingsplannen (gedeeltelijk) vervangen:

- Bestemmingsplan Herbaijum - Kiesterzijl 50 (transformatorstation), vastgesteld op 6 januari 2011);
- Bestemmingsplan Franeker - Industrierrein West (uitgezonderd het gemengd woon/werkgebied bij Kiesterzijl), vastgesteld op 2 april 2009;
- Bestemmingsplan Franeker - Westelijke woongebieden (alleen voor de woningen ten zuiden van de Harlingerweg tegenover het gemeentehuis), vastgesteld op 2 juli 2009;
- Bestemmingsplan Franeker - Frisia/Vliet/Tuinen, vastgesteld op 3 april 2008;
- Bestemmingsplan Franeker - Binnenstad 2016 (alleen voor de percelen aan de Harlingerweg, het Vliet en de Tuinen ten oosten en zuiden van de Stadsgracht), vastgesteld op 27 oktober 2016;
- Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (voor de gronden ten noorden van de zuidelijke rondweg en de percelen aan de Parallelweg, de Tzummerweg en de Lutje Lollumerweg), vastgesteld op 7 november 2013 en partieel hervastgesteld op 25 juni 2015;
- Bestemmingsplan Franeker - Recreatieplas, vastgesteld op 5 juli 2001;
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Kie (inclusief de partiële herziening daarvan), vastgesteld op 4 oktober 2001 en partieel hervastgesteld op 10 januari 2008;
- Bestemmingsplan Franeker - De Wieken (Kie Poort), vastgesteld op 10 mei 2012.

Verder is een aantal ontwikkelingen meegenomen die inmiddels door middel van een vrijstellings-, ontheffings-, of afwijkingsprocedure zijn gerealiseerd. Deze ontwikkelingen krijgen in het bestemmingsplan een op maat gemaakt regeling.

1.3 Functie bestemmingsplan

Zoals in de aanleiding is aangegeven, wil de gemeente in dit deel van de stad positieve ideeën uitlokken die de aantrekkelijkheid van Franeker vergroten. Het bestemmingsplan is geen doel op zich, maar een middel om dit te faciliteren.

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van gronden, stuurt ontwikkelingen en is het instrument dat juridisch vorm krijgt door middel van een verbeelding (een plankaart) en planregels. In het plan is te lezen welke regels gelden voor het bebouwen en gebruiken van gronden. Het bestemmingsplan actualiseert de bestaande (voor een groot deel) verouderde regels uit de vigerende bestemmingsplannen en stelt een actueel beheerkader voor bestaande functies waarin rekening is gehouden met actueel beleid.

Het gebied wordt echter niet "op slot" gezet; er wordt enige ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen ten behoeve van bestaande functies als ze zich voordoen en indien gewenst. Ingrijpende ontwikkelingen worden met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Dergelijke projecten kunnen, als ze zich voordoen, met een omgevingsvergunning of een apart bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied aan de hand van de ruimtelijke en de functionele structuur;
- hoofdstuk 3 vat de relevante beleidsstukken samen en geeft zo nodig aan welke consequenties dit heeft voor het plangebied;
- hoofdstuk 4 staat stil bij de relevante milieu- en omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de gehanteerde bestemmingen met de uitgangspunten hiervoor;
- hoofdstuk 6 bevat tenslotte een beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en de functionele structuur in het plangebied. In het volgende figuur is een luchtfoto weergegeven van het plangebied en de directe omgeving.



Luchtfoto van het plangebied en omgeving

2.1 Ruimtelijke structuur

Historische kenschets

De stad Franeker, ooit gelegen tussen de voormalige Middelzee en Zuiderzee, heeft zich ontwikkeld op en rond één van de vele terpen in het gebied van Westergo. In de dertiende en veertiende eeuw is er, als gevolg van de partijtewisten tussen de Schieringers en de Vetkopers, sprake van verval en economische teruggang. Tegen het einde van de veertiende eeuw is de strijd in het voordeel van de Schieringers beslist en krijgt Franeker stadsrechten.

In het midden van de zestiende eeuw kent de stad reeds een omvang die gelijk is aan het huidige binnenstadsgebied. De stadswallen (bolwerken) worden opgeworpen, waaraan een eeuw later een tweetal bastions wordt toegevoegd. Aan het eind van de achttiende eeuw, raakt de stad, mede door de terugloop van het aantal studenten, in verval.

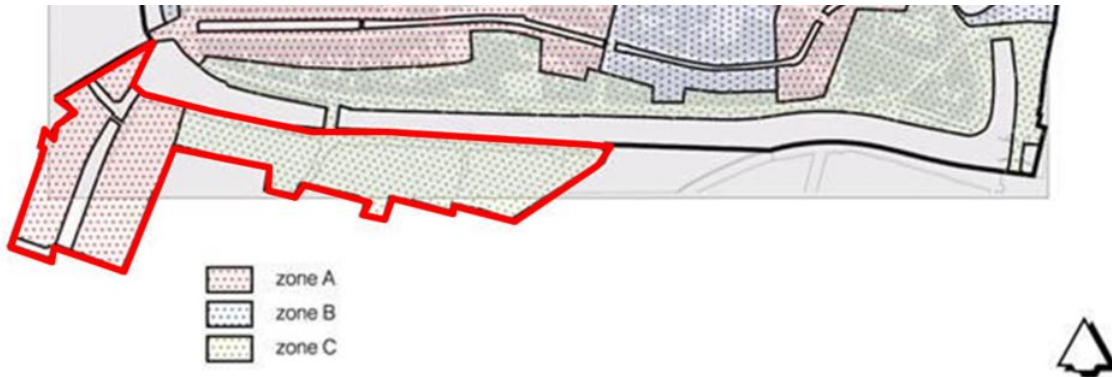
Pas een eeuw later is er sprake van enig herstel. In 1863 komt de spoorlijn Leeuwarden - Harlingen gereed, met aan de zuidzijde van de stad het treinstation. Aanvankelijk werden de verbindingen met het, tot dan toe geïsoleerde, achterland, verzorgd door paardentrams. Later werden deze vervangen door stoomtrams.

Na de Tweede Wereldoorlog werden de wijken groter van omvang als gevolg van de toenemende woningbehoefte. De groei van Franeker na de Tweede Wereldoorlog, was relatief omvangrijk en vond in de vorige eeuw voornamelijk plaats ten noorden van de oude weg van Harlingen naar Leeuwarden. In deze eeuw richt de uitbreiding van de stad zich voornamelijk op de zuidelijke helft van de stad. Door de aanleg van de nieuwe rondweg heeft dit gebied een goede bereikbaarheid gekregen en maakte het de weg vrij voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Kie en de Alvestêdewyk.

Beschermd stadsgezicht

De binnenstad van Franeker en een deel ten zuiden hiervan is in de zin van de *Monumentenwet* aangewezen als beschermd stadsgezicht. Een deel van het beschermd stadsgezicht (aan de Harlingerweg, de Tuinen en het Vliet) bevindt zich in het plangebied. Deze aanwijzing heeft plaatsgevonden op 21 februari 1979. Het aanwijzingsbesluit is opgenomen in bijlage 1. De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht betekent dat bij toekomstige ontwikkelingen de historische structuur (het stratenpatroon, de waterlopen en de profielen van de openbare ruimte) en de ruimtelijke kwaliteit van de stad gehandhaafd en waar mogelijk zelfs versterkt moeten worden.

Aangezien de waarde van de samenstellende delen van het stadsgezicht niet uniform is, is bij de aanwijzing een zonering gehanteerd. Er is onderscheid gemaakt in drie verschillende zones, met elk hun eigen karakteristiek.



Zones binnen het beschermd stadsgezicht binnen de plangrens van dit bestemmingsplan

Voor de binnen het plangebied gelegen delen (het rood omkaderde gebied) zijn de zones A en C van toepassing.

In zone A is naast het handhaven van de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur in deze zone, ook de afmeting en vormgeving van de gebouwen belangrijk. Zone A omvat de gebieden die van belang zijn vanwege het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de profilering en inrichting van de openbare ruimte en de afmetingen en vormgeving van de bebouwing.

In deze zone C is het belangrijk dat de kleinschaligheid van de gebouwen in de toekomst gehandhaafd blijft; de vormgeving van de gebouwen is in deze zone minder belangrijk. Deze gebieden zijn van belang vanwege het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing.

Openbare ruimte

Naast de bebouwing is ook de openbare ruimte kenmerkend voor het plangebied. Voor de openbare ruimte kan onderscheid worden gemaakt tussen de infrastructuur, het groen en het water.

Infrastructuur

De belangrijkste ontsluitende/doorgaande wegen in het plangebied betreffen de Harlingerweg, de zuidelijke rondweg (Burgemeester J. Dijskraweg) en de Stationsweg / Tzummerweg. Op deze wegen staat de verkeersfunctie voorop en geldt een maximumsnelheid van minimaal 50 km/uur. De andere wegen / straten in het plangebied zijn voornamelijk bedoeld voor de bereikbaarheid van de in het plangebied aanwezige functies en maken uitgezonderd de bedrijventerreinen deel uit van een 30 km/uur gebied.

De Slachtedijk aan de westzijde van het plangebied is cultuurhistorisch waardevol. In het plangebied bevindt zich ook een spoorweg die Franeker per trein met Harlingen en Leeuwarden verbindt.

Groen

Tussen de zuidelijke rondweg en het Van Harinxmakanaal bevinden zich enkele grote agrarische percelen en groenpercelen, waarvan ten zuidoosten van de brug bij Kie een recreatieplas is beoogd. De agrarische percelen ten westen van bedrijventerrein Kie zijn beoogd voor de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein en worden tot die tijd gebruikt als zonnepark.

Verder zijn er in het plangebied ook verscheidene andere groenstroken en -percelen aanwezig die van belang zijn voor de stedenbouwkundige structuur en de leefbaarheid. Voorbeelden hiervan zijn de groenstrook bij bedrijventerrein West aan de

Harlingerweg en het plantsoen bij de Jan Dirksstraat.

Water

Het belangrijkste water in het plangebied wordt gevormd door het Van Harinxmakanaal, het Vliet en de Tjummerfeart.

Het Van Harinxmakanaal kenmerkt zich door de grote maat en schaal van het water, waarbij het beeld voor een belangrijk deel wordt bepaald door het water, de bruggen, pakhuizen en kades.

Het Vliet verbindt de (buiten het plangebied gelegen) Stadsgracht bij de Tuinen met het Van Harinxmakanaal. Deze heeft een authentiek karakter, en maakt deel uit van het beschermde stadsgezicht. Bij het Vliet kunnen boten worden aangelegd.

Daarnaast bevindt zich in het plangebied ook ander water, zoals de Arumer Feart. Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, bestaat er bij de brug bij Kie de mogelijkheid tot de realisatie van een recreatieplas.

2.2 Functionele structuur

In de het plangebied zijn uiteenlopende functies aanwezig. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in wonen, bedrijvigheid en overige functies.

Wonen

In het plangebied is in het gebied Frisia, Vliet en Tuinen sprake van een concentratie van de woonfunctie. Aan de Harlingerweg, de Tzummerweg, de Lutje Lollumerweg en de Parallelweg bevinden zich daarnaast oudere linten met woningen. Verder komen er in het plangebied op de bedrijventerreinen ook bedrijfswoningen voor, uitgezonderd op het bedrijventerrein Kie. Ten westen van bedrijventerrein Zuid bevindt zich een woonboerderij.

Bedrijvigheid

Naast het wonen is de bedrijvigheid ook een belangrijke functie in het plangebied. In het plangebied bevinden zich drie bedrijvengebieden, namelijk West, Kie en Vliet en Tuinen.

Op bedrijventerrein West zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 en geluidzoneringsplichtige inrichtingen toegestaan. Om deze reden is rondom het bedrijventerrein een geluidzone van toepassing. Ditzelfde geldt ook voor het bedrijventerrein Vliet en Tuinen en (het buiten het plangebied gelegen) bedrijventerrein Zuid, waar bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan. Op de bedrijventerreinen West en Vliet en Tuinen vindt ook bedrijfswonen plaats. Deze bedrijventerreinen bieden daarnaast ook mogelijkheden voor perifere detailhandel.

Op bedrijventerrein Kie zijn als enige bedrijventerrein in het plangebied nog bedrijfspercelen (bij recht) tot en met categorie 4.2 uitgeefbaar in Kie I aan de oostzijde. De agrarische gronden in de westzijde, ten noorden van een zonnepark dat is vergund, kunnen in de toekomst tevens gewijzigd worden naar bedrijfsgrond.

Op bedrijventerrein Vliet en Tuinen wordt de bedrijfsfunctie het sterkst gecombineerd met de woonfunctie.

Tenslotte komt er buiten de bedrijventerreinen ook op andere plaatsen bedrijvigheid in het plangebied voor, waaronder bedrijven aan huis.

Overige functies

In het plangebied bevinden zich ook overige functies, waaronder een school aan de Tuinen en een jachthaven bij Frisia. Deze en de andere overige functies zijn in paragraaf 5.2 vanuit de juridische regeling nader toegelicht.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Deze 14 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;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Voor het bestemmingsplan zijn de nationale belangen "Waddenzee en waddengebied" en "Defensie" van belang. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie hierna) stelt regels aan deze belangen. Deze zijn in de volgende paragraaf beschreven.

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. In het plangebied zijn geen (bouw)mogelijkheden opgenomen die nog niet eerder (planologisch) waren geregeld. Een nadere toetsing aan de ladder kan uitblijven, er is sprake van een verantwoordelijk duurzame verstedelijking in het plangebied.

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 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Voor dit bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van de Waddenzee en waddengebied en defensie van belang. Ten aanzien van de Waddenzee en het waddengebied geldt dat in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn die hier negatieve gevolgen voor kunnen hebben. Ten aanzien van defensie zijn de zones rond radarstations van belang. Op de vliegbasis Leeuwarden is een radarstation aanwezig en in Wier is een radarpost. Rond deze radars is een radarverstoringsgebied van toepassing. Binnen de radarverstoringsgebieden gelden bouwbeperkingen ten aanzien van de bouwhoogten. In het bestemmingsplan wordt geen (nieuwe) bebouwing mogelijk gemaakt die van invloed is of kan zijn voor het radarverstoringsgebied. De bestaande bouw(hoogte)mogelijkheden worden in het bestemmingsplan gecontinueerd.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

In het Streekplan (vastgesteld op 13 december 2006) staan de relaties tussen steden en platteland centraal. Er is sprake van een wisselwerking tussen beide gebieden. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omliggende platteland. Met concentratie wordt de benodigde massa, schaal en draagvlak verkregen voor het optimaal benutten van stedelijke potenties.

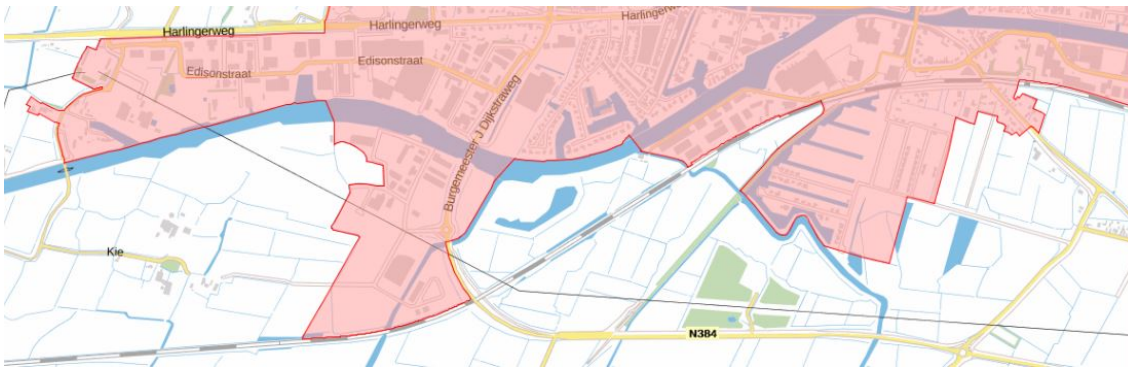
Franeker vormt samen met Harlingen het bundelingsgebied Harlingen - Franeker. Dit houdt onder meer in dat Harlingen en Franeker elkaar in meerdere opzichten aanvullen. Franeker wordt aangemerkt als "regionaal centrum" en heeft daarmee binnen het bundelingsgebied een belangrijke taak te vervullen op het gebied van de woningbouw, voorzieningen en werkgelegenheid. In het plangebied zijn hier mogelijkheden voor. Concentratie van woningbouw staat in bundelingsgebieden voorop.

De provincie streeft tevens naar het behoud van waardevolle gebouwen, de afbraak van beeldverstorende bebouwing en het afronden en opknappen van onsamenhangende bebouwing; dit door nieuwe vormen van wonen, werken, recreëren en verzorging in dergelijke bebouwing te stimuleren. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor het beschermd stadsgezicht in het plangebied.

Voor het plangebied worden in het streekplan verder geen specifieke beleiduitgangspunten genoemd. Wel kan worden gesteld dat de functies in het plangebied van belang zijn voor het functioneren van Franeker en omgeving en daarmee passen in het provinciale beleid.

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. In de verordening wordt onderscheid gemaakt in mogelijkheden binnen het bestaande bebouwd gebied en daarbuiten. De begrenzing hiervan is in het volgende figuur aangegeven.



Begrenzing bestand bebouwd gebied

De planologische mogelijkheden zijn hierop afgestemd. Dit houdt in dat er buiten het bestand bebouwd gebied geen mogelijkheden worden geboden voor nieuwe stedelijke functies. Om deze reden is de mogelijke uitbreiding van bedrijventerrein Kie niet bij recht geregeld maar met een wijzigingsbevoegdheid. De volgende aspecten uit de verordening zijn verder voor het plangebied relevant:

Archeologie

In de plantoelichting van een ruimtelijk plan wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de wijze van onderzoek naar en bescherming van archeologische waarden en verwachtingswaarden zoals aangegeven op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra ("Famke"). Paragraaf 4.7 gaat hier nader op in.

Wonen

Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien dit in overeenstemming is met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe woonmogelijkheden geboden.

Werken

In Franeker zijn kantoren toegestaan met een maximale vloeroppervlakte van 1.200 m² en bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 4. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming.

Voor detailhandel geeft de verordening aan dat nieuwe detailhandel buiten het bestaande kernwinkelgebied slechts wordt toegestaan indien er sprake is van perifere detailhandel. In dit bestemmingsplan worden de bestaande planologische mogelijkheden voor perifere detailhandel overgenomen en wordt voor de bedrijventerreinen een verruiming geboden voor detailhandel in auto's, boten en/of caravans (de zogenaamde "ABC-goederen"). De provincie stelt hierbij in de verordening de volgende voorwaarden:

- *de detailhandel doet geen afbreuk aan de functionele en ruimtelijke kwaliteit van het bestaande kernwinkelgebied;*
In het kernwinkelgebied van Franeker zijn gezien het ruimtebeslag geen mogelijkheden voor de vestiging van ABC-goederen. De detailhandel in ABC-goederen die hier in het verleden in het kernwinkelgebied van Franeker aanwezig was, is jaren terug al vertrokken naar de bedrijventerreinen in de gemeente. De gemeente is van mening dat perifere detailhandel in ABC-goederen niet thuishoort op een kernwinkelgebied maar op de bedrijventerreinen in de gemeente en dat dit geen afbreuk doet aan de functionele en ruimtelijke kwaliteiten van het kernwinkelgebied.
- *de detailhandel wat betreft schaal en functionele en ruimtelijke kwaliteit aansluit bij aard en schaal van de kern.*
De gemeente ziet de ABC-goederen als een functie die thuishoort op bedrijventerreinen en goed samengaat dan wel aanvullend is op de andere aldaar aanwezige bedrijven. De perifere detailhandel in ABC-goederen dient zich te voegen binnen de bestaande verkaveling en de bestaande maatvoeringen die op de verschillende bedrijventerreinen van

toepassing zijn. Het sluit dus wat betreft de aard en de functionele en ruimtelijke kwaliteit aan op de schaal van de kern en doet daar ten opzichte van de bestaande situatie op de bedrijventerreinen geen afbreuk aan.

Het bestemmingsplan is op dit punt in overeenstemming met de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Stad Franeker 2015-2025

De "Structuurvisie Stad Franeker 2015-2025" (vastgesteld op 28 mei 2015) vormt het belangrijkste beleidskader voor het plangebied. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van de stad Franeker en maakt in algemene zin duidelijk of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. De structuurvisie is daarmee een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen. Het is een richtinggevend document waarin voor overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente nastreeft.

De ruimtelijke uitstraling van een stad of dorp wordt mede bepaald door de aanwezigheid van diverse Rijksmonumenten en karakteristieke en beeldbepalende panden en objecten in het plangebied. In de Structuurvisie is aangegeven dat bij het opstellen van de bestemmingsplannen voor de stad wordt overwogen om een beschermende regeling op te nemen voor de karakteristieke en beeldbepalende objecten. Hier is in dit bestemmingsplan aan voldaan. Voor het plangebied is verder het volgende van belang.

Wonen

Franeker heeft een grote diversiteit aan woonmilieus te bieden zoals wonen aan het water, wonen in parkachtige en groene omgeving en wonen in de historische binnenstad. Hierbij is het uitgangspunt dat herstructurering voorop staat, en inbreiding voor uitbreiding gaat. Nieuwe uitleggebieden voor woonwijken zijn niet aan de orde, in de Alvestêdewyk is voldoende ruimte beschikbaar om te voldoen aan de vraag naar nieuwbouwwoningen.

Een aantal bedrijventerreinen in Franeker komt in aanmerking voor een (geleidelijke) transformatie naar wonen, zoals bedrijventerrein Vliet en Tuinen. De bedrijven op dit terrein zitten "op slot" vanwege het feit dat het terrein grotendeels is omsloten door woonbebouwing. Ook herstructurering naar wonen en werken en/of recreatie zou een optie kunnen zijn. Uit nader onderzoek zal moeten blijken wat de meest wenselijke keuze is. Om deze reden worden in dit bestemmingsplan de bestaande (planologische) mogelijkheden zo veel mogelijk gecontinueerd.

In de stad komt het steeds vaker voor dat mensen hun beroep of bedrijf in en/of vanuit hun eigen huis willen uitoefenen. Deze ontwikkeling is zeker niet ongewenst, maar wordt vaak als reden gezien dat er in het kernwinkelgebied meer leegstand ontstaat. Dergelijke initiatieven kunnen daarom wel worden toegestaan, op het moment dat het gaat om een duidelijke ondergeschiktheid in oppervlakte ten opzichte van de woonfunctie. Op deze manier blijft de kleinschaligheid gewaarborgd. In de woonbestemming (zie paragraaf [5.2.13](#)) is hier rekening mee gehouden door ondergeschikt aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit mogelijk te maken.

Werken

Franeker beschikt over vier bedrijventerreinen waarop de zwaardere bedrijven zijn gevestigd. Dit zijn de bedrijventerreinen Oost, West, Zuid en Kie. Behalve bedrijventerrein Oost en Zuid liggen deze allen in het plangebied. Voor de genoemde bedrijventerreinen geldt dat West en Kie de twee terreinen zijn waar voor de toekomst de belangrijkste bedrijfsconcentraties worden beoogd. Door de ligging aan het Van Harinxmakanaal zijn deze bedrijventerreinen geschikt voor de vestiging van stuwende bedrijvigheid en watergebonden bedrijven.

Op bedrijventerrein Kie (1) is nog voldoende ruimte beschikbaar voor nieuwe bedrijvigheid. Aan de westkant van het terrein ligt Kie 2. Dit terrein zal in principe pas worden bebouwd op het moment dat Kie 1 niet meer aan de vraag kan voldoen. Voor deze gronden (ten noorden van het zonnepark) is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Tenslotte bevindt zich in het plangebied het bedrijventerrein Vliet en Tuinen, het beleid vanuit de structuurvisie is in de vorige paragraaf beschreven.

Detailhandel

De binnenstad van Franeker is in eerste instantie de aangewezen plek voor detailhandel. Dit geldt in beginsel ook voor zogenoemde volumineuze detailhandel. Pas als blijkt dat dergelijke volumineuze detailhandel qua omvang en ontsluiting niet past binnen het centrum, zijn achtereenvolgens de bestaande locaties in de Wilhelminabuurt en op bedrijventerrein West hiervoor de aangewezen locaties. De gemeente maakt echter een uitzondering voor detailhandel in auto's, boten en/of caravans (de ABC-goederen) door op de bedrijventerreinen in het plangebied hier planologische mogelijkheden voor te bieden. De gemeente is namelijk van mening dat deze veel voorkomende vormen van perifere detailhandel qua ruimtebeslag niet in de binnenstad zijn te vestigen c.q. thuishoren. Bovendien zijn ook de bestaande locaties op bedrijventerrein West en de Wilhelminabuurt reeds in gebruik.

Recreatie

Franeker heeft de ambitie om de stad voor de watersporters aantrekkelijker te maken. Vanaf het water is Franeker nog onvoldoende "ontdekt". Op dit moment is de stad nog teveel een passantenplaats in plaats van verblijfplaats voor waterrecreanten. Daarom zal Franeker vanaf het water interessanter gemaakt worden voor toeristen. Hiervoor is in eerste instantie het Masterplan Watersportkern Franeker (Waterfront) vastgesteld door de gemeenteraad op 8 september 2011.

Belangrijke speerpunten van het Masterplan zijn het versterken van het aanzicht en de belevingswaarde vanaf het Van Harinxmakanaal op de stad. Een belangrijke voorziening die hierbij wordt voorgesteld en relevant is voor dit bestemmingsplan is de aanleg van een recreatieplas. Paragraaf 5.2.1 gaat hier nader op in.

Duurzaamheid

Wat betreft duurzaamheid, hebben windturbines een behoorlijke impact op de omgeving. Door de hoogte van de masten en de omvang van de wieken, zijn windturbines vanaf grote afstand waarneembaar. Franekeradeel vindt het wenselijk dat solitaire windturbines worden opgeruimd, zowel in het buitengebied als in de stad. Het realiseren van nieuwe clusters is hierbij niet toegestaan, de clustering dient plaats te vinden bij de bestaande locaties te Sexbierum en Herbaaijum. Op de bedrijventerreinen West is een aantal solitaire windturbines geplaatst. Deze mogen niet worden vergroot/verhoogd en tevens mogen er geen nieuwe windturbines in het plangebied worden geplaatst. Dit is in het bestemmingsplan geregeld.

Wat betreft zonne-energie heeft Provinciale Staten van Fryslân begin 2015 de notitie "Romte foar Sinne" vastgesteld. Deze notitie is erop gericht om – onder voorwaarden - ontwikkelingen voor zonne-energie te faciliteren. Dit uitgangspunt geldt ook voor Franekeradeel. Mocht een dergelijk initiatief aan de orde komen, dan zal dit worden getoetst aan de betreffende notitie van de provincie.

Voor het beleid omtrent zonneparken gelden verder vanuit het "Beleidskader Zonne-energie Franekeradeel" uitgangspunten voor de locatiekeuze, de landschappelijke inpassing en de omvang van het zonnepark. Qua locatie kan het hierbij onder andere gaan om locaties die nog niet zijn ontwikkeld voor woningbouw of bedrijven, voormalige bedrijventerreinen of sportvelden. Het zonnepark bij bedrijventerrein Kie sluit hier goed bij aan. Daarnaast geldt dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. Hier is bij de ontwikkeling van het zonnepark rekening mee gehouden. Ten slotte dient de omvang te passen bij de gemeente Franekeradeel. De omvang van het zonnepark is afgestemd op de aard, schaal en de energiebehoefte van

Franekeradeel. Dit resulteert in de gemeente voor een oppervlakte van netto 8,2 hectare. Het in dit bestemmingsplan geregelde zonnepark past binnen deze afspraken.

Welstandnota

Het welstandsbeleid, vastgesteld op 6 december 2012, geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden, die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. De gebiedsgerichte aanpak zal eveneens een bijdrage kunnen leveren aan een bewustere omgang met de gebouwde omgeving.

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan geeft, kunnen niet door welstandscriteria (of een beeldkwaliteitsplan) worden tenietgedaan. De architectonische vormgeving wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Het welstandsadvies kan zich richten op de gekozen invulling binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, kan toch een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

Door het opstellen van welstandsbeleid wil de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht inrichten. Burgers, ondernemers en ontwerpers kunnen in de toekomst in een vroeg stadium worden geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

Bij (bouw)projecten in het plangebied dient rekening gehouden te worden met de criteria uit de welstandsnota om te komen tot een positief welstandsadvies.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de in en rond het plangebied voorkomende relevante milieu- en omgevingsaspecten. In het plangebied dient er een goede balans te zijn tussen het ondernemersklimaat enerzijds en het woon- en leefklimaat anderzijds.

4.1 Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering is door de *Vereniging van Nederlandse Gemeenten* (VNG) het systeem "Bedrijven en milieuzonering" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieuideling op van 1 tot en met 6, met bijbehorende richtlijnafstanden.

Dit bestemmingsplan legt zo veel mogelijk de bestaande situatie vast. Dit houdt in dat in het plangebied een milieucategorisering is opgenomen die is afgestemd op de omliggende woonbestemmingen en een regeling biedt voor de aanwezige bedrijven:

- op bedrijventerreinen West en Kie zijn bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 4.2 toegestaan, waarbij de toegestane categorie op bedrijventerrein West vanuit de omliggende (reguliere) woningen oplopend is dan wel overeenkomstig de bestaande planologische situatie;

- op bedrijventerrein Vliet en Tuinen zijn bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2 toegestaan omdat in dit gebied en de directe omgeving een sterke menging is van de bedrijfsfunctie en de woonfunctie;

Buiten deze bedrijventerrein zijn nog enkele verspreid liggende (reguliere) bedrijven tot en met milieucategorie 2 in het plangebied toegestaan. Bedrijven die zich in een hogere categorie bevinden of anderssoortige functies zijn volgens de huidige karakteristieken specifiek geregeld in het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 5.2.4 en 5.2.2.

De bestaande (planologische) milieuhygiënische situatie is en blijft gehandhaafd en een planologische verslechtering is niet mogelijk. Eventuele omgevingsvergunningen voor milieu van de bedrijven en voorzieningen zijn afgestemd op de aanwezigheid van de woningen in het plangebied, waarmee ze in het plangebied op de huidige locaties kunnen blijven functioneren.

Vanuit milieuzonering gelden er geen belemmeringen voor het plangebied.

4.2 Geluid

De *Wet geluidhinder* (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie.

In de Wgh is bepaald dat met uitzondering van 30 km/uur-wegen elke weg een geluidzone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Dit geldt ook voor spoorlijnen. In het plangebied komt een aantal zoneplichtige wegen voor, zoals de Harlingerweg, de Stationsweg / Tzummerweg, de zuidelijke rondweg en de wegen op de bedrijventerreinen. Ook de spoorweg Leeuwarden-Harlingen v.v. heeft een geluidzone. De woonwijken en het gebied aan de Tuinen is ingericht met 30 km/uur-wegen. Deze wegen hebben geen geluidzone. Aangezien het bestemmingsplan grotendeels de bestaande (planologische) mogelijkheden actualiseert en er in de geluidzones van de zoneplichtige (spoor)wegen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten zoals woningen worden mogelijk gemaakt, zijn er vanuit wegverkeerslawaai geen belemmeringen te verwachten.

In het plangebied zijn daarnaast vier geluidzones ex artikel 41 van de Wgh vastgesteld ten gevolge van de mogelijkheid voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen op de bedrijventerreinen Oost, Vliet en Tuinen, West en Zuid. Voor deze geluidzones is in het plangebied een regeling getroffen. Paragraaf 5.2.18 gaat hier nader op in.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat geluid geen belemmering is voor het plangebied.

4.3 Externe veiligheid

Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de daarop gebaseerde *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi) gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Daarbij wordt er onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In het Bevi wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico moet worden omgegaan. De FUMO is ten aanzien van het vooroverleg verzocht om advies te geven over het aspect externe veiligheid. Ook Brandweer Fryslân heeft een advies gegeven. De externe veiligheidsadviezen zijn in bijlage 3 opgenomen en in dit bestemmingsplan verwerkt.

De risicovolle inrichtingen zijn op de risicokaart van de provincie Fryslân weergegeven. In en nabij het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen die onder het Bevi vallen maar wel een aantal hogedruk aardgasleidingen. Uit bijlage 3 blijkt dat er voor de gasleidingen geen plaatsgebonden risicocontour geldt. Aan weerszijden van de gasleidingen geldt een belemmeringsstrook, hiervoor is in het bestemmingsplan een beschermende regeling voor geboden. Paragraaf 5.2.14 gaat hier nader op in. Wat betreft het groepsrisico, blijkt uit de adviezen dat de hogedruk aardgasleidingen geen belemmering vormen voor

het groepsrisico en dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt. Wat betreft de verantwoording van het groepsrisico, is in het advies van Brandweer Fryslân aangegeven dat het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten en dat de opkomsttijden voldoen aan de landelijke normtijden. In het plangebied zijn ook voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig. Wat betreft de zelfredzaamheid van personen in het plangebied, vinden er ten aanzien van de vigerende bestemmingsplannen geen wijzigingen plaats. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in het plangebied wordt opnieuw het aspect externe veiligheid gemotiveerd. Op basis van de uitgebrachte advies en de context van het bestemmingsplan wordt het groepsrisico verantwoord geacht.

Daarnaast bevinden zich in het plangebied twee risicovolle inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, namelijk een gasontvangststation aan de Burgemeester J. Dijkstraweg 10a en een gasflessendepot aan de Voltastraat 1a. Omdat deze inrichtingen niet onder het Bevi vallen, hoeft hiervoor geen regeling in het bestemmingsplan te worden getroffen en is een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

Daarnaast is het Van Harinxmakanaal aangewezen als "groene vaarweg", een voor het transport voor gevaarlijke stoffen minder belangrijke vaarweg. Hiervoor geldt dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour en dat een verantwoording van het groepsrisico niet nodig is.

4.4 Luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit* is een onderdeel van de *Wet milieubeheer*. In de wet zijn normen opgenomen voor de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of als een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. In het plangebied zijn geen nieuwe (planologische) ontwikkelingen mogelijk die nader luchtkwaliteitsonderzoek vereisen. Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor het plangebied.

4.5 Bodem

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Franekeradeel (vastgesteld door op 6 september 2012) gelden in het plangebied verschillende classificaties. In geval van ontwikkelingen of het wijzigen van een functie kan met name in de oudere delen van het plangebied bodemonderzoek noodzakelijk zijn om aan te tonen dat er niet gebouwd wordt op verontreinigde grond en de bodem geschikt is voor de functie.

Met betrekking tot de bodem zijn in het plangebied bij recht geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen toegestaan waarvoor op voorhand bodemonderzoek noodzakelijk is.

Vanuit het omgevingsaspect bodem zijn er dan ook geen belemmeringen voor het plangebied. Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid dient zo nodig bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

4.6 Water

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, zoals geregeld in de *Waterwet*. Ook is het waterschap belast met het peilbeheer in het plangebied.

Voor de watergangen en waterpartijen (waaronder het Van Harinxmakanaal) in het plangebied geldt dat de bestaande situatie wordt gecontinueerd. De kwaliteit- en kwantiteitsfunctie van het water in het plangebied is hiermee gewaarborgd. Het bestemmingsplan is in het kader van de watertoets voor een wateradvies naar Wetterskip Fryslân gestuurd. De resultaten hiervan zijn in het bestemmingsplan opgenomen en Wetterskip Fryslân geeft hiermee een positief wateradvies. Het wateradvies is opgenomen bij de reactienota in bijlage 3. De watertoets is daarmee afgerond.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de *Monumentenwet* 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de *Erfgoedwet*. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de *Omgevingswet*, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de *Omgevingswet* zijn deze artikelen te vinden in het *Overgangsrecht* in de *Erfgoedwet*, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de *Omgevingswet* nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Hiervoor is de Friese Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE) van de provincie Fryslân gebruikt. 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. Deze kaart is ook gekoppeld aan de provinciale ruimtelijke verordening.

Op basis van de advieskaart voor de Steentijd - Bronstijd is geen onderzoek noodzakelijk, behalve voor een gebiedje tussen de zuidelijke rondweg en het Hitzumer Binnenpad, waar bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een karterend (boor)onderzoek uitgevoerd moet worden. Dergelijke ingrepen zijn in dit gebiedje niet mogelijk en er is daarom geen juridische regeling aan deze archeologische status gekoppeld.

Uit de advieskaart voor de IJzertijd - Middeleeuwen blijkt dat voor een deel van de gronden in het plangebied "streven naar behoud" en "karterend onderzoek 1" van toepassing is. Voor de gronden met de status "streven naar behoud" (zoals bijvoorbeeld de archeologisch terp bij bedrijventerrein Kie) is bekend dat zij waardevolle archeologische resten bevatten. De provincie raadt af om in deze gebieden ingrepen te verrichten, die het bodemarchief kunnen schaden. De provincie adviseert voor ingrepen van minder dan 50 m² geen consequenties te verbinden aan de aanduiding "streven naar behoud". Dit is in het bestemmingplan geregeld, zie hiervoor paragraaf 5.2.15. Mochten er bij het realiseren van deze kleine plannen bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog.

Bij de gebieden met "karterend onderzoek 1" is archeologisch onderzoek nodig bij ingrepen vanaf 500 m². Dit bestemmingsplan maakt dergelijke grote ingrepen niet bij recht mogelijk. Om deze reden is er geen juridische regeling aan gekoppeld.

Vanuit archeologie gelden er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.7.2 Cultuurhistorie

Franeker is een stad om trots op te zijn. In een deel van het plangebied is niet voor niets een het beschermd stadsgezicht van toepassing. Hoofdstuk 2 gaat hier uitgebreid op in. Voor het beschermd stadsgezicht is een beschermende regeling in het bestemmingsplan opgenomen, zie hiervoor paragraaf 5.2.16. Gelet op het beschermd stadsgezicht geldt binnen de grenzen van dit bestemmingsplan een verhoogde bescherming van cultuurhistorische waarden. Dit geldt ook voor de meeste panden. Panden die in een gevellijn staan, mogen in beginsel niet worden gesloopt (alleen bij gemotiveerde afwijking van het bestemmingsplan). Daarnaast is ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Hierin staat dat alle gebouwen die zich bevinden binnen een beschermd stadsgezicht alleen gesloopt mogen worden, als daar een gebouw voor terug wordt gebouwd. Zo'n gebouw moet vervolgens voldoen aan de verhoogde welstandseisen die gelden voor de historische binnenstad.

Ook de vaarwegenstructuur van Franeker is cultuurhistorisch waardevol.

Een ander bijzondere cultuurhistorische waardevolle element in het plangebied betreft de Slachtedijk. Hier is een beschermende regeling in het bestemmingsplan opgenomen (zie hiervoor paragraaf 5.2.17).

Voor de karakteristieke panden in het plangebied is in de vastgestelde "Structuurvisie Stad Franeker 2015-2025" aangegeven dat het belangrijk is meer aandacht te schenken aan panden en objecten die geen Rijksmonument zijn, maar wel bepaalde karakteristieke en beeldbepalende waarden hebben. Hierdoor vormen ze een belangrijk onderdeel van de uitstraling van de stad. Een aanvullende beschermende regeling voor dergelijke objecten is gewenst.

Naar aanleiding hiervan is een inventarisatie uitgevoerd voor de karakteristieke panden en objecten in van Franeker. De geïnterviewde panden en objecten hebben op een aantal vaststaande criteria een score toegekend gekregen, variërend van 10 tot en met 24 punten. De raadscommissie van Franekeradeel heeft de intentie uitgesproken om panden en objecten met een score van 19 punten of meer de status "karakteristiek" toe te kennen. Dit betreft 5 panden en objecten in het plangebied die in dit bestemmingsplan. Het gemeentebestuur heeft de inventarisatie op één na overgenomen. Aanvankelijk maakte de schoorsteenpijp op het perceel Harlingerweg 49, Franeker deel uit van de inventarisatie. De eigenaar heeft echter aangegeven dat er plannen zijn om het perceel te herontwikkelen. Een schoorsteenpijp met de aanduiding karakteristiek zou de planologische mogelijkheden tot herontwikkeling in de weg kunnen staan omdat er dan een sloopverbod geldt. In het kader van belangenafweging weegt de beperking van het sloopverbod voor de planologische mogelijkheden voor herontwikkeling van het perceel zwaarder dan het belang van het aanmerken tot karakteristiek object van de schoorsteenpijp. Om deze reden is er geen aanvullende beschermende regeling aan de schoorsteen geboden. De regeling voor de overige 4 panden en objecten betreft een absoluut sloopverbod (alleen bij een calamiteit zoals bijvoorbeeld brand geldt hierop een uitzondering) en aanvullende regels voor de instandhouding van de specifiek beoordeelde beeldbepalende waarden van het betreffende object. In bijlage 2 zijn de overzichtslijst en objectgerichte beoordelingen opgenomen.

Verder betreft het een conserverend bestemmingsplan waar het behoud en versterking van het bestaande karakter van en mogelijkheden in het plangebied voorop staat.

Vanuit cultuurhistorie gelden er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

Het plangebied is getoetst aan de *Wet natuurbescherming*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Wat betreft de gebiedsbescherming, maakt het plangebied geen deel uit van een Natura 2000-gebied of een gebied dat onder het regime van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) valt. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk die negatieve gevolgen hebben voor Natura 2000- of NNN-gebieden in de omgeving. In het plangebied wordt een conserverende regeling getroffen voor de bestaande (planologische) situatie. Wat betreft de gebiedsbescherming, zijn er daarom geen belemmeringen te verwachten. Hetzelfde geldt ook voor de soortenbescherming.

4.9 Kabels, leidingen en vrijwaringszones

In het plangebied bevinden zich hogedruk aardgasleidingen (zoals in paragraaf 4.3 is aangegeven), een rioolpersleiding, een waterleiding, een straatpad en een hoogspanningsverbinding waar planologisch rekening mee gehouden moet worden. Om (het onderhoud van) deze leidingen en verbindingen te beschermen, is een regeling getroffen in het bestemmingsplan in de vorm van een beschermingszone aan weerszijden van de leidingen en de verbindingen. Zie hiervoor de beschrijving van dubbelbestemmingen Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Leiding - Riool en Leiding - Water en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - straatpad.

Verder is op het Van Harinxmakanaal de provinciale Vaarwegenverordening van toepassing. Omdat het Van Harinxmakanaal een doorgaande vaarroute is voor de beroepsvaart, is bij dit vaarwater een vrijwaringszone geregeld. Zie hiervoor de beschrijving van de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - vaarweg.

Hoofdstuk 5 Bestemmingen en planuitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt een motivering gegeven van de gehanteerde bestemmingen en de daarbij behorende uitgangspunten van het bestemmingsplan.

5.1 Het juridisch systeem

5.1.1 Digitaal plan

Het bestemmingsplan omvat de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels. Dit is opgenomen in een GML-bestand. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de regels behorende tot dit plan en zijn vertaald naar de verbeelding.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het bestemmingsplan is opgezet volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). Deze standaard is wettelijk verplicht en is opgenomen in het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Zo voorziet de SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is afgestemd op de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo).

5.1.2 De regels

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin staat beschreven voor welke functie(s) de gronden mogen worden ingericht, gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van functies is. Door middel van aanduidingen worden op enkele specifieke locaties extra bestaande functiemogelijkheden geboden. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels is - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik of begrenzen toegelaten vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel verbieden alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen (die op dit moment nog niet zijn voorzien), waaruit blijkt dat de bouw- en gebruiksregels niet voldoende blijken te zijn. In deze gevallen kan door het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouw- en gebruiksregels. Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt. Er zijn ook gebruiksvormen die beleidsmatig wel mogelijk zijn, maar die vanwege een zorgvuldige afweging onder een afwijking zijn gebracht. Deze wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van waarden en functies in de bestemmingen.

Het plan bevat voor een aantal gevallen mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen binnen de in de regels aangegeven grenzen. Voor zo'n wijziging bestaan aparte procedureregels. De gemeenteraad heeft het college van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan te wijzigen. Voor zover het een wijziging binnen de bestemming zelf betreft, bijvoorbeeld het verwijderen van een aanduiding, staat deze in het betreffende artikel genoemd. Voor zover het een wijziging naar een andere bestemming betreft, kan deze in het betreffende artikel zijn opgenomen of in een algemeen artikel.

Het overgangsrecht is gericht op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Ook tientallen jaren aanwezige bouwwerken, die niet met een vergunning zijn gebouwd, of langdurig aanwezig gebruik worden met het overgangsrecht beschermd. Het overgangsrecht is er op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming.

Tenslotte bestaan er vanuit de wetgeving (buiten het bestemmingsplan om) ook vergunningsvrije mogelijkheden, zoals opgenomen in het *Besluit omgevingsrecht*.

5.2 Toelichting op de bestemmingen en aanduidingen

Deze paragraaf geeft een toelichting op de uitgangspunten en de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van alle bestemmingen en aanduidingen zoals die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

In veel bestemmingen is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Het hoofdgebouw is in de regels (in artikel [1.42](#)) gedefinieerd als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel. De andere (bijbehorende) bouwwerken die hier ondergeschikt of verbonden aan zijn, zijn (in artikel [1.21](#)) gedefinieerd als bijbehorende bouwwerken. Het kan om aangebouwde of losstaande bouwwerken gaan, die zich op hetzelfde perceel bevinden als het hoofdgebouw. Voor de bijbehorende bouwwerken heeft de gemeente een standaardregel in het bestemmingsplan toegepast waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw ten hoogste 100 m² per bouwperceel mag bedragen. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (inclusief overkappingen) bij hoofdgebouwen mag ten hoogste 50% van het erf mag bedragen tot ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw. Hiermee wordt voorkomen dat percelen helemaal vol worden gebouwd en wordt een zekere mate van openheid gewaarborgd. Bovendien komt dit de brandveiligheid ten goede. Deze regeling is een verruiming ten opzichte van de mogelijkheden uit de vorige bestemmingsplannen. Om deze reden zijn er geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen om meer bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken dan bij recht is toegestaan. Mochten er zich onverhoopt toch situaties voordoen waarin dit niet toereikend is, dan kan bij hoge uitzondering na een zorgvuldige afweging via een (zelfstandige) buitenplanse (omgevingvergunnings)procedure hiervan worden afgeweken.

Daar waar bestaande afstanden of maatvoeringen meer of minder bedragen dan in de bestemmingen is voorgeschreven, worden de bestaande afstanden en maatvoeringen aangehouden. Dit is in artikel [30.2](#) opgenomen. Wat onder een bestaande situatie wordt verstaan, is in artikel [1.18](#) gedefinieerd.

5.2.1 Agrarisch

Uitgangspunt en bestemmingsbeschrijving

Deze bestemming is gericht op het behoud van de gronden in het plangebied die voor agrarische doeleinden in gebruik zijn. Deze gronden zijn gelegen ten westen van de Alvestêdewyk en ten westen van bedrijventerrein Kie. Op de agrarische gronden ten westen van bedrijventerrein Kie is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning de uitoefening van een zonnepark toegestaan. De gronden ten noorden van het zonnepark kunnen in de toekomst onder voorwaarden aangewend worden voor de uitbreiding van bedrijventerrein Kie. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Daarnaast is de beoogde locatie voor de recreatieplas aan de overzijde van de zuidelijke rondweg bij bedrijventerrein Kie. Het behoud van deze mogelijkheden is het belangrijkste uitgangspunt.

De gronden zijn dus primair bestemd voor agrarisch gebruik, waarbij ondergeschikt ook functies zijn toegestaan die dit hoofdgebruik versterken, zoals paden en sloten. Het hoofduitgangspunt is de continuering van dit agrarische gebruik en het "open" houden van het landschap. Het is niet toegestaan om gebouwen, overkappingen en/of silo's te bouwen, uitgezonderd gebouwen ten behoeve van het zonnepark. Het zonnepark en de beoogde locatie voor de recreatieplas zijn aangeduid op de

verbeelding, waarbij de landschappelijke inpassing van het zonnepark door middel van een voorwaardelijke verplichting is gewaarborgd. Bij de beoogde recreatieplas zijn mogelijkheden voor onder andere dagrecreatie en zandwinning.

Om de landschappelijke waarden te beschermen, zijn bepaalde werken en werkzaamheden (zie hiervoor de regels in artikel [3.4.1](#)) omgevingsvergunningsplichtig.

5.2.2 Bedrijf

Uitgangspunt

Deze bestemming is gegeven aan de reguliere bedrijven in het plangebied die zich buiten de bedrijventerreinen bevinden. Het gaat hierbij om de bedrijven aan de Tuinen, de Tzummerweg en de Parallelweg. Het behoud van de bestaande bedrijven en een goede milieuzonering naar de omliggende woningen zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de bestemming. In verband met de milieusituatie zijn (naast de bestaande bedrijven) binnen deze bestemming alleen bedrijven uit categorie 1 en 2 toegestaan. Bij de bedrijven bestaat in ondergeschikte mate de mogelijkheid voor productiegebonden detailhandel. De bedrijfswoningen zijn volgens de huidige karakteristieken geregeld.

Bestemmingsbeschrijving

De gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de maximale goot- en bouwhoogten volgens de bestaande afmetingen zijn vastgelegd op de verbeelding. De regeling is grotendeels afgestemd op de bestaande planologische mogelijkheden. In de bedrijvenlijst is aangegeven welke bedrijven zijn toegestaan. De bestaande bedrijven uit een hogere categorie zijn ter plekke aangeduid. Dit betreft een tegelbedrijf aan de Parallelweg. Voor bedrijven die niet zijn opgenomen in deze lijst, of bedrijven uit een hogere categorie is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om ze (onder voorwaarden) toe te staan. Productiegebonden detailhandel is tot ten hoogste 100 m² toegestaan. Voor de bedrijfswoningen geldt dat er ten hoogste één per bedrijf is toegestaan en dat de woning alleen ter plekke van de aanduiding mag worden gebouwd.

5.2.3 Bedrijf - Nutsvoorziening

Uitgangspunt

Deze bestemming regelt de nutsgebouwen die niet vergunningsvrij zijn, waarvan de nutsgebouwen aan de Kiesterszijl 52 en de Tuinen 13 de grootste zijn. In het plangebied komen ook vergunningsvrije nutsgebouwen voor. Dit zijn nutsgebouwen die kleiner zijn dan 15 m² en/of 45 m³. Omdat deze nutsgebouwen vergunningsvrij zijn, zijn ze niet geregeld in dit bestemmingsplan. Wel zijn hiervoor de regels uit de *Wet milieubeheer* en het *Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer* (het *Activiteitenbesluit*) van toepassing. Bij het nutsgebouw aan de Zuidelijke Industrieweg is een antennemast aanwezig.

Bestemmingsbeschrijving

De bestemmingsregeling voor de niet vergunningsvrije nutsgebouwen is afgestemd op de bestaande afmetingen van de gebouwen en bouwwerken c.q. de bestaande planologische mogelijkheden. De bouwvlakken zijn strak om de gebouwen getrokken. De antennemast is volgens de huidige afmetingen geregeld.

5.2.4 Bedrijventerrein

Uitgangspunt

De bestemming "Bedrijventerrein" is van toepassing op de bedrijventerreinen in het plangebied. De bestemming is grotendeels afgestemd op de bestemming uit de vigerende bestemmingsplannen. Het behoud van de bestaande mogelijkheden en een goede milieuzonering naar de omliggende woningen zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de bestemming. Voor de uitbreiding van bedrijventerrein Kie met een volgende fase is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemming "Agrarisch".

De bestaande mogelijkheden vertalen zich in de mogelijkheden voor reguliere bedrijven en de mogelijkheden voor andersoortige functies. Voor reguliere bedrijven zijn afhankelijk van de afstand naar de woonomgeving mogelijkheden voor bedrijven uit categorie 2 dichtbij woningen tot categorie 4.2 meer van de woningen af, rekening houdende met de bestaande (planologische) mogelijkheden. Hiermee wordt een goede milieuzonering geboden. De andersoortige functies die in de bestemming mogelijk zijn, betreffen onder andere de volgende:

- bedrijven uit een hogere categorie;
- bedrijfswoningen;
- (mogelijkheden voor) perifere detailhandel;
- zelfstandige kantoren op Kie;
- kassen aan de Tuinen;

De bouw mogelijkheden in de bestemming (zoals de ligging van de bouwvlakken en de maximale hoogten) zijn grotendeels afgestemd op de huidige mogelijkheden. Wat betreft bedrijfswoningen, geldt het uitgangspunt dat alleen de bestaande zijn toegestaan. Gezien de karakteristieken van de bedrijventerreinen en de daarop aanwezige bedrijven is een verdere toename van bedrijfswoningen ongewenst. Op de bedrijventerreinen dient de bedrijfsfunctie voorop te staan.

Omdat de bedrijventerreinen West, Vliet en Tuinen en Zuid voorzien zijn van een geluidzone, zijn op deze bedrijventerreinen geluidzoneringsplichtige inrichtingen geregeld.

Bestemmingsbeschrijving

Het bedrijventerrein is qua milieucategorisering opgedeeld met aanduidingen op de verbeelding die qua maximale milieucategorie zijn afgestemd op de omliggende woonbebouwing dan wel de bestaande planologische mogelijkheden. In de bedrijvenlijst in bijlage 2 van de regels is aangegeven welke bedrijven zijn toegestaan. Voor bedrijven die niet zijn opgenomen in deze lijst, of bedrijven uit een hogere categorie is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om ze (onder voorwaarden) toe te staan.

Ook de mogelijkheden voor (zelfstandige) kantoren en perifere detailhandel zijn met aanduidingen geregeld, waarbij de zogenaamde ABC-goederen (auto's, boten en/of caravans) en internetdetailhandel bij recht zijn toegestaan. Op enkele (zicht)locaties op bedrijventerrein West is een afwijkingsmogelijkheid van toepassing waarmee onder voorwaarden nieuwe perifere detailhandel is toegestaan.

Op één locatie is een overeenkomstig de bestaande planologische mogelijkheden de vestiging van nieuwe, zelfstandige kantoren mogelijk. Dit betreft een locatie bij het tankstation op bedrijventerrein Kie. De voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid zijn afgestemd op het thans geldende provinciale beleid.

De andersoortige functies zijn door middel van aanduidingen geregeld. Met de aanduiding "overige zone - gezoneerd industrieterrein" is op de verbeelding aangegeven dat de bedrijventerreinen West, Zuid en Vliet en Tuinen als gezoneerde terreinen zijn aangewezen.

De gebouwen en overkappingen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de maximale hoogten en bebouwingspercentages volgens de geldende mogelijkheden zijn vastgelegd op de verbeelding. Door het maximale bebouwingspercentage wordt voorkomen dat de bouwvlakken te vol worden gebouwd en deze regeling komt tevens de brandveiligheid ten goede.

Ook zijn er afwijkingsmogelijkheden opgenomen om onder voorwaarden het bebouwingspercentage en/of bouwhoogten te verhogen en/of de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te verkleinen.

Bedrijfswoningen mogen alleen worden gebouwd op de locaties waar deze zijn aangeduid. Bij de bedrijfswoningen zijn ook bijbehorende bouwwerken toegestaan. De regeling voor de bedrijfswoningen is afgestemd op de mogelijkheden voor reguliere woningen. Verder zijn bij de bedrijfswoningen ook bijbehorende bouwwerken toegestaan en is de uitoefening van een aan huis verbonden werkactiviteit onder voorwaarden mogelijk.

5.2.5 Cultuur en ontspanning

Uitgangspunt

Deze bestemming is van toepassing op Stadslogement Franeker aan het Vliet 12. Bij deze functie is in de huidige situatie ook een bedrijfswoning aanwezig. Ook is ondergeschikte horeca toegestaan. Het behoud van de bestaande functies (inclusief mogelijkheden voor opslag) en bebouwingskarakteristieken is het belangrijkste uitgangspunt.

Bestemmingsbeschrijving

De gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de maximale goot- en bouwhoogten volgens de bestaande planologische mogelijkheden is vastgelegd op de verbeelding. De bedrijfswoning is volgens de bestaande karakteristieken aangeduid in de bestemmingsplanregeling, waarbij aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit bij recht ondergeschikt aan de woonfunctie mogelijk zijn. Ook zijn er afwijkingsmogelijkheden opgenomen om gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak te bouwen.

5.2.6 Detailhandel - Beschermd stadsgezicht

Uitgangspunt

De bestemming "Detailhandel - Beschermd stadsgezicht" is van toepassing op een perceel aan de Harlingerweg nabij de binnenstad. Hier is detailhandel (met mogelijkheden voor ondergeschikte horeca) en wonen toegestaan. Ook is er sprake van bedrijfsmatige kamerverhuur. De continuering van deze functies is het belangrijkste uitgangspunt, waarbij detailhandel alleen mogelijk is op de begane grond. Ook zijn mogelijkheden voor opslag en ondergeschikte horeca toegestaan.

Bestemmingsbeschrijving

De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de maximale goot- en bouwhoogten volgens de bestaande planologische mogelijkheden zijn vastgelegd op de verbeelding. Ook zijn er afwijkingsmogelijkheden opgenomen om hoofdgebouwen buiten het bouwvlak te bouwen, en/of detailhandel in de bestemming op de etages toe te staan. Bij de woonfunctie is verder onder voorwaarden, aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit mogelijk. De kamerverhuur is geregeld door middel van een aanduiding, die ook van toepassing is op de naastgelegen woonbestemming.

5.2.7 Groen

Uitgangspunt en bestemmingsbeschrijving

De groenbestemming is van toepassing op de verschillende locaties in het plangebied. Het behoud van de groenstroken en het open karakter hiervan voor het plangebied staat voorop. Er zijn daarom geen gebouwen en overkappingen toegestaan. In de bestemmingen zijn tevens functies mogelijk die de openbare ruimte en de leefbaarheid versterken. Het betreft bijvoorbeeld speelvoorzieningen, (wandel)paden en sloten. Voor de volkstuinen achter de woningen aan de Harlingerweg is een specifieke regeling gekoppeld aan de hand van een aanduiding op de verbeelding.

5.2.8 Horeca

Uitgangspunt

De bestemming "Horeca" is van toepassing op het café en de snackbar aan de Harlingerweg. Hier is horeca op de begane grond mogelijk en (bedrijfs)wonen in alle bouwlagen. Indien er op de etages in de huidige situatie sprake is van horeca, dan is dat eveneens toegestaan. Het behoud van de huidige mogelijkheden (inclusief mogelijkheden voor opslag) is het belangrijkste uitgangspunt.

Bestemmingsbeschrijving

Voor de horeca maakt de gemeente onderscheid in vijf categorieën:

- categorie 1: een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van centrumvoorzieningen, zoals ijssalons, croissanterieën, lunch- en tearooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- categorie 2: een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden en het nuttigen ervan ter plaatse, zoals restaurants;
- categorie 3: een horecabedrijf dat zowel is gericht op het verstrekken van etenswaren als dranken en het nuttigen ervan ter plaatse, zoals cafetaria's, snackbars, automatieken en shoarmazaken;
- categorie 4: een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van dranken, zoals cafés, bars en discotheken;
- categorie 5: een bedrijfsactiviteit waarbij de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en dranken en het nuttigen ervan ter plaatse, zoals pensions, hotels en hotel-restaurants.

Ter plaatse van de snackbar is horeca tot en met categorie 3 toegestaan, bij het café tot en met categorie 4. Dit is door middel van aanduidingen op de verbeelding aangegeven.

De gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de maximale goot- en bouwhoogten volgens de bestaande planologische mogelijkheden is vastgelegd op de verbeelding. In de bestemming zijn er afwijkingsmogelijkheden opgenomen om gebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak te bouwen en om horeca op de etages mogelijk te maken. Bij de woonfunctie is verder onder voorwaarden aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit mogelijk.

5.2.9 Maatschappelijk

Uitgangspunt

De bestemming "Maatschappelijk" komt op twee plaatsen in het plangebied voor, namelijk bij de basisschool aan de Tuinen en bij het buurthuis aan de Frisia. Er wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke uitwisselbaarheid van qua zwaarte vergelijkbare maatschappelijke functies. Daarbij gaat het om educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. De uitwisselbaarheid van de verschillende maatschappelijke functies binnen de maatschappelijke bestemming en het behoud van de huidige mogelijkheden (inclusief opslag) zijn de belangrijkste uitgangspunten.

Bestemmingsbeschrijving

In de begripsbepaling in artikel 1.61 is overeenkomstig het bovengenoemde uitgangspunt vastgelegd voor welke maatschappelijke functies de gebouwen en gronden gebruikt mogen worden. Detailhandel en horeca anders dan ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen is niet toegestaan.

De gebouwen en overkappingen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de maximale hoogten volgens de bestaande planologische mogelijkheden zijn vastgelegd op de verbeelding. Door middel van een afwijkingsmogelijkheid kan onder voorwaarden een gebouw of overkapping buiten het bouwvlak worden gebouwd.

5.2.10 Recreatie - Jachthaven

Uitgangspunt

Deze recreatieve bestemming is op de jachthaven aan de Frisia. Het behoud van de geldende mogelijkheden is het belangrijkste uitgangspunt.

Bestemmingsomschrijving

Bij de jachthaven zijn gebouwen toegestaan, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de schiphuizen en de andere gebouwen ten behoeve van de jachthaven. Bij de beoogde recreatieplas zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan. Schiphuizen zijn alleen ter plekke van de dienovereenkomstige aanduiding bij de jachthaven toegestaan, de overige gebouwen en overkappingen bij de jachthaven kunnen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd tot een maximum oppervlakte van 1.250 m².

5.2.11 Verkeer, Verkeer - Railverkeer en Verkeer - Verblijfsgebied

Uitgangspunt en bestemmingsbeschrijving

De (spoor)wegen, straten en parkeerterreinen in het plangebied zijn onder de bestemmingen "Verkeer", "Verkeer - Railverkeer" en "Verkeer - Verblijfsgebied" gebracht. Ook bermen, sloten, begeleidende groenstroken, parkeervoorzieningen en dergelijke zijn in deze bestemmingen mogelijk. De bestemming "Verkeer" heeft betrekking op de doorgaande wegen in het plangebied en andere wegen met een belangrijke verkeersfunctie. In tegenstelling tot de overige wegen / woonstraten in het plangebied (die het karakter van een verblijfsgebied hebben en daarom de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" hebben gekregen) staat de doorstroming van het verkeer voorop. De spoorlijn is specifiek geregeld door middel van de bestemming "Verkeer - Railverkeer".

Het behoud van de bestaande (spoor)wegen- en stratenstructuur en de parkeerterreinen in het plangebied en het opnemen van andere functies ter ondersteuning van de openbare ruimte in de bestemmingen zijn de belangrijkste uitgangspunten. Om deze reden zijn behalve de bestaande gebouwen (garageboxen) in de bestemming geen andere gebouwen en overkappingen toegestaan. De garageboxen zijn volgens de bestaande omvang vastgelegd in de bestemming door middel van een aanduiding.

5.2.12 Water

Uitgangspunt en bestemmingsbeschrijving

De bestemming "Water" is van toepassing op de grote waterpartijen en waterlopen in het plangebied, waaronder het Van Harinxmakanaal. Het behoud van het water is het belangrijkste uitgangspunt.

In de bestemming zijn bruggen, duikers, dammen en of andere bouwwerken (geen gebouwen zijnde) in zijn algemeenheid toegestaan tot een hoogte van 5 meter. Voor steigers, vlonders en dergelijke geldt dat ze alleen onder voorwaarden met een afwijkingmogelijkheid te realiseren zijn. Het water kan niet worden gebruikt voor ligplaats van woonschepen. Recreatief medegebruik van de kaden en de oevers is wel toegestaan.

5.2.13 Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - Beschermd Stadsgezicht en Wonen - Voormalige boerderijpanden

Uitgangspunt

De woonbestemmingen zijn toegekend aan alle woningen in het plangebied die geen deel uitmaken van een bedrijf (de bedrijfswoningen zijn in andere bestemmingen geregeld). Deze bestemmingen hebben onder andere betrekking op de woningen in het gebied Frisia / Vliet / Tuinen en de bebouwingslinten langs de Harlingerweg (waaronder een woongebouw), de Tzummerweg, de Parrallelweg en de Lutjelollumerweg. Ten zuiden van bedrijventerrein Zuid bevindt zich een voormalige boerderij (een woonboerderij) aan de Harlingervaart 1.

Er wordt onderscheid gemaakt in de bestemmingen "Wonen - 1", "Wonen - 2", "Wonen - Beschermd Stadsgezicht", "Wonen - Voormalige boerderijpanden" en "Wonen - Woongebouw". Het onderscheid tussen "Wonen - 1" en "Wonen - 2" heeft te maken met het verschil in goot- en bouwhoogte van de woningen. "Wonen - 1" heeft betrekking op alle (beoogde) grondgebonden

woningen bestaande uit één bouwlaag met een kap, "Wonen - 2" betreft de (beoogde) grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap. Dit onderscheid is opgenomen teneinde het bestaande en beoogde ruimtelijk beeld zoveel mogelijk te handhaven. De bestemming "Wonen - Beschermd Stadsgezicht" is gehanteerd voor de woningen die zich in het beschermd stadsgezicht bevinden. Om deze reden zijn hier de bestaande maatvoeringen per pand individueel geregeld en afgestemd op de bestaande karakteristieken. De bestemmingen "Wonen - "Voormalige boerderijpanden" en "Wonen - Woongebouw" ten slotte, zijn opgenomen voor de woonboerderij en het appartementengebouw aan de Harlingerweg.

In de woonbestemmingen zijn ook andersoortige functies aanwezig. Voor deze functies geldt het uitgangspunt dat deze volgens de huidige karakteristieken voortgezet moeten worden. Bij de woonbestemmingen bestaat ook de mogelijkheid voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Voor de (in het buitengebied gelegen) woonboerderij gelden iets ruimere mogelijkheden die overeenkomen met de standaardregeling voor woonboerderijen in het buitengebied van de gemeente.

Het behoud van de bestaande karakteristieken en planologische mogelijkheden vormt bij de woonbestemmingen het belangrijkste uitgangspunt. Dit geldt ook voor de woningen aan de Jan Dirkstraat 7 tot en met 10, die als "karakteristiek" zijn gekwalificeerd en behoudenswaardig zijn.

Bestemmingsbeschrijving

In de woonbestemmingen is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen (woonhuizen) en bijbehorende bouwwerken. De hoofdgebouwen moeten in de bouwvlakken gebouwd worden. Bij de woonhuizen zijn buiten de bouwvlakken bijbehorende bouwwerken mogelijk tot ten hoogste 100 m² en tot een maximaal oppervlak van 100% van het hoofdgebouw en 50% per erf. Hiermee wordt voorkomen dat erven te vol worden gebouwd.

In de bestemming "Wonen - 1" zijn woningen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter mogelijk, in "Wonen - 2" is dit 7 en 11 meter. De goot- en bouwhoogten voor de woningen die zich bevinden in het beschermd stadsgezicht zijn afgestemd op de huidige situatie en als zodanig vastgelegd op de verbeelding. Bij de woonboerderij wordt uitgegaan van de bestaande situatie.

Voor de andersoortige functies zijn aanduidingen opgenomen binnen de bestemmingen. In de bestemmingen is ook een aantal afwijkmogelijkheden opgenomen om van de hoofdregels onder voorwaarden af te kunnen wijken. Dit geldt onder andere bij de woonboerderij.

Voor de karakteristieke woningen in de Jan Dirkstraat is door middel van een aanduiding op de verbeelding een regeling geboden die toeziet op het behoud en het herstel van de waardevolle hoofdvormen de karakteristieke waarden. Voor het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke gebouwen of karakteristieke detailleringen of ornamenten is een omgevingsvergunning benodigd die alleen kan worden verleend als er sprake is van:

- als de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is dan wel door een calamiteit de karakteristieke waarden geheel of gedeeltelijk verloren zijn gegaan, waardoor geen sprake meer is van een karakteristiek pand;
- indien het delen van een pand betreft, die op zichzelf niet als waardevol zijn aan te merken, en door het verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de waardevolle hoofdvorm of de karakteristieke waarden plaatsvindt.

5.2.14 Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Leiding - Riool en Leiding - Water

Uitgangspunt en bestemmingsomschrijving

In het plangebied bevinden zich gasleidingen, een rioolpersleiding, een waterleiding en een hoogspanningsverbinding. Hiervoor geldt het uitgangspunt dat deze beschermd worden, zodat onderhoud en beheer niet worden belemmerd en dat deze

voorzieningen goed kunnen functioneren.

Om deze reden is er voor de leidingen een beschermende regeling getroffen die waarborgt dat in de strook geen gebouwen en overkappingen gebouwd mogen worden. Ook zijn bepaalde werken en werkzaamheden omgevingsvergunningsplichtig. Deze regelingen (dubbelbestemmingen) zijn van toepassing in een strook aan weerszijden van de leidingen.

Voor de hoogspanningsverbinding geldt dat er geen gebouwen of overkappingen mogen worden gebouwd binnen de aangegeven zone op de verbeelding, tenzij hiervoor afstemming heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder. De masten ten behoeve van de hoogspanningsleiding zelf zijn tevens geregeld in de dubbelbestemming en zijn tot een maximale hoogte van 50 meter toegestaan.

5.2.15 Waarde - Archeologie

Uitgangspunt en bestemmingsomschrijving

In een deel van het plangebied is sprake van archeologische waarden die beschermd moeten worden volgens de FAMKE-kaart, zoals de archeologisch waardevolle terp bij bedrijventerrein Kie. In paragraaf 4.7 is dit nader omschreven. Bepaalde werken en werkzaamheden zijn omgevingsvergunningsplichtig. Zie hiervoor artikel 26.3 van de regels.

5.2.16 Waarde - Beschermd stadsgezicht

Uitgangspunt en bestemmingsomschrijving

Op het centrale, noordelijke deel van het plangebied nabij de binnenstad is het beschermd stadsgezicht van toepassing, zoals omschreven in hoofdstuk 2 en bijlage 1. Het beleid is er in zijn algemeenheid op gericht om de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden in het plangebied te beschermen en zo mogelijk te versterken. Dit beschermende beleid ligt vast in het aanwijzen van de oorspronkelijke kern tot beschermd stadsgezicht. Voor een beschermd stadsgezicht moet bovendien een beschermend bestemmingsplan worden vastgesteld. Het voorliggende plan voorziet hierin door middel van de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd stadsgezicht".

In de regeling zijn met name bepalingen opgenomen over bouwen, de parcellering, gevelbreedtes, dakvormen en de maatverhouding van de gevelopeningen. Zie hiervoor de dubbelbestemming zelf in artikel 19. Van deze bepalingen kan, onder voorwaarden, worden afgeweken. Deze regels zijn (overeenkomstig de geldende regeling) niet van toepassing ter plekke van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - aanvullende bouwregels uitgesloten". De goot- en bouwhoogte van de verschillende gebouwen worden in de onderliggende basisbestemmingen geregeld. Deze zijn zodanig opgezet dat aangesloten wordt bij de uitgangspunten ten aanzien van de bebouwingsstructuur.

Naast de bouwregels is er ook een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Hiermee kunnen activiteiten die niet onder het bouwen vallen maar die wel afbreuk kunnen doen aan de waarden van het beschermd stadsgezicht, aan een vergunning worden gekoppeld. Hierbij moet gedacht worden aan het aanbrengen/wijzigen van verharding, het kappen van waardevolle bomen, en dergelijke. Zie voor een compleet overzicht artikel 19. Hierin is tevens een omgevingsvergunning voor het slopen opgenomen.

5.2.17 Waarde - Cultuurhistorische dijk

Omdat de weg Kiesterzijl aan de westzijde van bedrijventerrein West deel uitmaakt van de Slachtedijk is ter bescherming van deze cultuurhistorisch waardevolle dijk een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Zie hiervoor artikel 28.3 van de regels.

5.2.18 geluidzone - industrie

Uitgangspunt en aanduidingsbeschrijving

De bedrijventerrein West, Oost, Zuid en Vliet en Tuinen hebben een geluidzone in het kader van de *Wet geluidhinder* zoals in paragraaf 4.2 beschreven. Deze geluidzones liggen deels over het plangebied. Het is wettelijk verplicht om deze geluidzones in het bestemmingsplan te regelen. Binnen de geluidzones wordt gestreefd naar het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting, dit is

ook het uitgangspunt. Geluidgevoelige bebouwing mag hier alleen worden opgericht als is aangetoond dat de geluidsbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarden of een verkregen hogere waarde.

5.2.19 vrijwaringszone - straalpad

Uitgangspunt en aanduidingsbeschrijving

In het oostelijke deel van het plangebied bij de Tzummerweg is een straalpad van toepassing. Om de werking van zenders te beschermen zijn de straalpaden hiervan aangeduid als "vrijwaringszone - straalpad". Binnen deze zone zijn bouwwerken van ten hoogste 27 meter toegestaan.

5.2.20 vrijwaringszone - vaarweg

Uitgangspunt en aanduidingsbeschrijving

Ten behoeve van het beheer en de veiligheid van het Van Harinxmakanaal is aan weerszijden hiervan de aanduiding "vrijwaringszone - vaarweg" opgenomen. Hiervoor geldt het uitgangspunt dat in deze zone geen gebouwen en overkappingen gebouwd mogen worden. Dit geldt niet voor de bestaande bouwwerken en tevens is er een afwijkmogelijkheid opgenomen om nieuwe in de basisbestemming genoemde bouwwerken te bouwen. Hierbij geldt de voorwaarde dat ontheffing is verkregen van de waterwegbeheerder.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan en de grondexploitatie. Bij de uitvoerbaarheid wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg van het *Besluit ruimtelijke ordening*. Over alle eventueel ingekomen reacties is een standpunt bepaald, waarvan de resultaten in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Dit is in de reactienota in bijlage 3 aangegeven.

Daarna is het bestemmingsplan gereed gemaakt voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Op het ontwerpbestemmingsplan is de gelegenheid geboden tot het inbrengen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Er is een zienswijzennota opgesteld waarin alle reacties zijn beantwoord en tevens door de gemeente een standpunt is ingenomen. Het plan is gereed gemaakt voor vaststelling door de gemeenteraad en op 17 mei 2018 vastgesteld. In bijlage 4 zijn de raadsstukken voor de vaststelling opgenomen. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en 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, moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Van het vaststellen 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.

Dit bestemmingsplan (de toegestane functies en de bouwregels) is gebaseerd op de bestaande situatie en geldende regelingen voor het plangebied. Geheel nieuwe bouwplannen (volgens het Bro) worden niet mogelijk gemaakt. De grondexploitatieregeling is niet van toepassing en de vaststelling van een exploitatieplan daarom niet nodig.

In principe verandert de economische onderbouwing niet ten opzichte van de eerder geldende plannen. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid voor de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is daarom voor dit bestemmingsplan niet relevant.