

Bestemmingsplan Bolsward De Marne

**Bestemmingsplan
Bolsward De Marne**

04-07-05 / 15-06-10

**GEMEENTE BOLSWARD 04-07-05 / 15-06-10
BESTEMMINGSPLAN BOLSWARD DE MARNE**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
DEEL A. ALGEMENE INFORMATIE	1
0. WAT IS EEN BESTEMMINGSPLAN?	1
0. 1. Wat regelt een bestemmingsplan?	1
0. 2. Wat regelt een bestemmingsplan niet?	2
0. 3. Hoe zit een bestemmingsplan in elkaar?	3
0. 4. Hoe komt een bestemmingsplan tot stand?	5
0. 5. Hoe werken digitale bestemmingsplannen?	7
1. BESTEMMINGSPLAN BOLSWARD DE MARNE	8
1. 1. Aanleiding	8
1. 2. Plangebied	8
1. 3. Karakter van het plan	10
1. 4. Digitalisering	11
1. 5. Planopzet en systematiek	11
1. 6. Leeswijzer	14
DEEL B. INTEGRATIEKADER	16
2. HUIDIGE SITUATIE	16
2. 1. Kenschets geschiedenis	16
2. 2. Inrichting	17
2. 3. Werken	18
2. 4. Wonen	19
2. 5. Openbare ruimte	20
3. BELEIDSKADER	21
3. 1. Algemeen	21
3. 2. Werken	22
3. 3. Openbare ruimte	24
4. BEOOGDE SITUATIE EN PLANBESCHRIJVING	27
4. 1. Inrichting	27
4. 2. Werken	29
4. 3. Wonen	30
4. 4. Openbare ruimte	30
5. RANDVOORWAARDEN	32
5. 1. Milieuzonering	32
5. 2. Ecologie	32
5. 3. Archeologie	34
5. 4. Bodem	36

5. 5.	Water	37
5. 6.	Geluid	38
5. 7.	Externe veiligheid	39
5. 8.	Luchtkwaliteit	40
6.	UITVOERBAARHEID	42
6. 1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6. 2.	Economische uitvoerbaarheid	42
6. 3.	Handhaving	42
DEEL C.	BESTEMMINGEN	45
7.	BEDRIJVIGHEID	46
7. 1.	Bedrijf - verkooppunt van motorbrandstoffen	46
7. 2.	Bedrijventerrein - 3	47
7. 3.	Kantoor	49
8.	VOORZIENINGEN	50
8. 1.	Sport	50
9.	OPENBARE RUIMTE	51
9. 1.	Groen	51
9. 2.	Verkeer	51
9. 3.	Water	52
10.	DUBBELBESTEMMINGEN	53
10. 1.	Geluidzone - industrie	53
10. 2.	Leiding - hoogspanningsverbinding	53
10. 3.	Leiding - water	53
10. 4.	Vrijwaringszone - molenbiotoop	53
10. 5.	Waarde - archeologisch, cultuurhistorisch en (cultuur)landschappelijk waardevol gebied	53
DEEL D.	OVERLEG EN INSPRAAK	55
11.	OVERLEG	56
12.	INSPRAAK	59

Bijlage 1 **Overlegreacties**
Bijlage 2 **Inspraakreacties**

DEEL A. ALGEMENE INFORMATIE

0. WAT IS EEN BESTEMMINGSPLAN?

0. 1. Wat regelt een bestemmingsplan?

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

0.1.1. Gebruik

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

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

0.1.2. Inrichten

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

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

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

0. 2. Wat regelt een bestemmingsplan niet?

0.2.1. Bouwvergunningsvrije bouwwerken

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

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

0.2.2. Welstand

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

Dat is bijvoorbeeld vaak het geval bij bestemmingsplannen voor gebieden, die op grond van de wet (Monumentenwet) zijn beschermd, zoals historische binnensteden.

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

0.2.3. Bouwtechnische eisen

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

0.2.4. Andere wetten en regelingen

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

0. 3. Hoe zit een bestemmingsplan in elkaar?

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

0.3.1. De verbeelding

Een bestemmingsplan geeft *bestemmingen* aan het gebied waarop het betrekking heeft. Deze bestemmingen staan op één of meerdere *verbeeldingen* (voorheen: plankaart).

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

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Als uitvloeisel van de nieuwe Wro zal in de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008* worden vastgelegd dat de verbeelding en de regels door alle gemeenten in Nederland vanaf 1 januari 2010 op een uniforme manier dienen te worden opgezet en gepresenteerd. Daarbij moet worden gedacht aan de groepering en naamgeving van bestemmingen, het gebruik van kleuren, aanduidingen en arceringen en de indeling van bestemmingsregels. Zo wordt de kleur geel in combinatie met de letteraanduiding "W" gebruikt voor de hoofdgroep "Wonen" en de kleur paars met de letteraanduiding "B" voor de hoofdgroep "Bedrijf". Hoewel de SVBP 2008 nog niet van kracht is, wordt in dit bestemmingsplan al zoveel mogelijk op de nieuwe standaarden geanticipeerd. Daarbij wordt aangesloten op de SVBP, versie 2006 en het provinciale *Friese Handboek bestemmingsplannen*, dat op de SVBP 2006 aansluit.

0.3.2. Planregels

Bestemmingsplanregels

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

Inhoud bestemmingsplanregels

In de bestemmingsbepaling is de regeling van de gronden verder uitgewerkt. Hierin staat dus precies wat in de betreffende bestemming wel en niet is toegestaan. De onderdelen, die eerder zijn besproken, zijn in de bestemmingsbepaling terug te vinden. Zo bevat de bestemmingsbepaling een *doeleindenomschrijving* (die de doelen c.q. functies van de bestemming weergeeft), *bouwregels* (die een regeling geven voor gebouwen en andere bouwwerken), (eventuele) *aanlegregels* (die een regeling geven voor andere werk(zaa)mhed(en) dan bouwwerken) en *gebruiksregels* (die regelen welk gebruik is toegestaan en verboden).

Daarnaast bevat de bestemmingsbepaling een *strafbepaling* (die overtreding van de gebruiksregels strafbaar stelt) en *wijzigingsbepalingen* (die aangeven welke wijzigingen er binnen de bestemming mogen worden aangebracht of in welke andere bestemmingen de betreffende bestemming eventueel mag worden gewijzigd). In de *wijzigingsprocedure* staat tenslotte welke procedure er (door Burgemeester en Wethouders) moet worden gevolgd om aan de wijzigingsbepalingen toepassing te kunnen geven.

Overige regels

Behalve bestemmingsregels kent het bestemmingsplan ook nog andere regels.

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

0. 4. Hoe komt een bestemmingsplan tot stand?

Een bestemmingsplan komt niet zomaar tot stand, maar heeft vaak een lange procedure doorlopen voordat het in werking treedt. Deze procedure kan grofweg in drie fasen worden onderscheiden, namelijk:

- de voorbereidingsfase;
- de fase van inspraak en overleg;
- de officiële fase van vaststelling.

0.4.1. Voorbereidingsfase

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

0.4.2. Inspraak en overleg

Als het gemeentebestuur met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan kan instemmen, zal het bestemmingsplan ook buiten de gemeentelijke organisatie worden gepresenteerd.

Dit gebeurt door middel van *de inspraak* en *het Overleg*. De bedoeling hiervan is vooral om na te gaan hoe er over het plan wordt gedacht en op welk draagvlak het plan kan rekenen.

In het kader van de inspraak wordt de bevolking (particulieren, bedrijven, maatschappelijke organisaties, e.d.) over het plan geïnformeerd en geraadpleegd en kan er op het voorontwerpbestemmingsplan worden gereageerd. Dit gebeurt meestal tijdens een informatie- of inspraakbijeenkomst.

Die vindt doorgaans plaats in een periode waarin het voorontwerp ter inzage ligt en waarin er op het plan kan worden gereageerd.

Als het voorontwerpbestemmingsplan digitaal beschikbaar is, bestaat er soms ook een mogelijkheid om dit via het internet in te zien en om hierop (via e-mail) te reageren.

Behalve aan de bevolking wordt het voorontwerp in het kader van het *overleg* naar een aantal officiële instanties gestuurd, zoals verschillende diensten van rijk en provincie, het waterschap, betrokken buurgemeenten en nutsbedrijven. Deze beoordelen het voorontwerp vanuit hun eigen (beleids)verantwoordelijkheid en geven op basis daarvan hun oordeel over de inhoud. Dit oordeel is mede van belang voor het vervolg van de procedure, denk hierbij aan eventuele ingediende zienswijzen en ingesteld beroep bij de Raad van State.

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

0.4.3. Officiële procedure

Vaststelling

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

Na afloop van de periode van ter-inzage-legging moet de gemeenteraad binnen een in de wet vastgelegde termijn over de vaststelling van het bestemmingsplan beslissen.

De raad betreft hierbij de zienswijzen die er op het ontwerpplan zijn ingediend. Meestal zullen Burgemeester en Wethouders de raad aangeven hoe zij denken dat er met de zienswijzen moet worden omgegaan. Ook kan het zijn dat een raadsdelegatie of een raadscommissie die taak op zich neemt.

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

Goedkeuring

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

Beroep

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

0. 5. Hoe werken digitale bestemmingsplannen?

Bestemmingsplannen worden digitaal opgesteld, de analoge verbeelding is een afgeleide daarvan. Dit houdt in dat het bestemmingsplan via de computer kan worden geraadpleegd en uitgewisseld. Ook kan de gemeente het bestemmingsplan via het internet (bijvoorbeeld via de gemeentelijke website) beschikbaar stellen.

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

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

1. BESTEMMINGSPLAN BOLSWARD DE MARNE

1. 1. Aanleiding

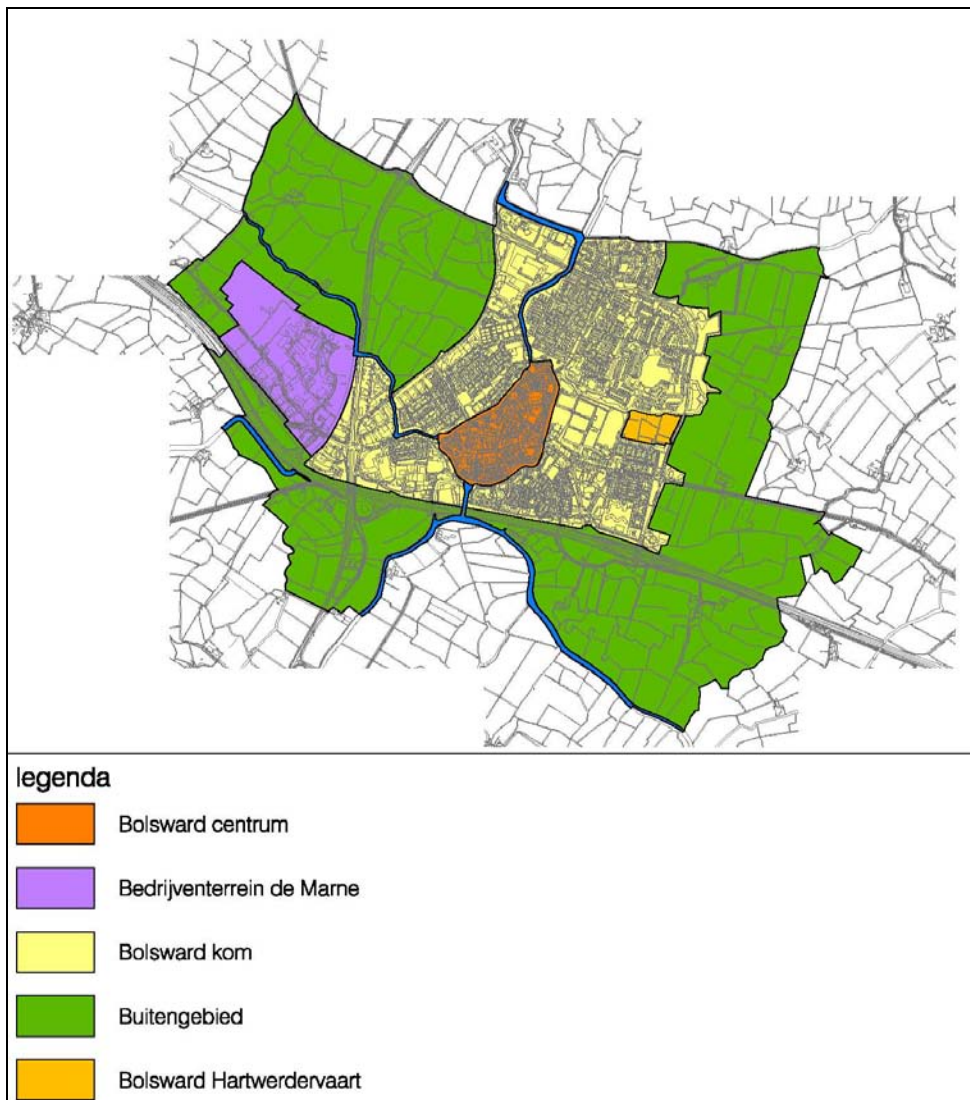
Voor het grondgebied van de gemeente Bolsward gelden veel verschillende bestemmingsplannen. Sommige van deze bestemmingsplannen zijn vrij recent vastgesteld en goedgekeurd, andere zijn ouder. Het oudste nog geldende bestemmingsplan, het zogenaamde Uitbreidingsplan dateert zelfs van 1958. Een overzicht van de bestemmingsplannen is opgenomen in paragraaf 1.2.

Doordat de bestemmingsplannen in verschillende perioden tot stand zijn gekomen, verschillen zij nogal van elkaar. Dat geldt zowel voor de manier waarop zij zijn geschreven, maar zeker ook voor het beleid dat er in is vastgelegd. Veel bestemmingsplannen zijn inhoudelijk verouderd. Hierdoor moet er te vaak via ontheffingsprocedures van worden afgeweken, ook in gevallen waarin dat eigenlijk niet nodig zou zijn. Regelingen voor gelijksoortige functies (bijvoorbeeld woningen) verschillen onnodig. Dit leidt tot vertraging in procedures en kosten. Bovendien zijn de bestemmingsplannen alleen in analoge, dat wil zeggen papieren vorm beschikbaar. Hierdoor zijn wijzigingen minder goed bij te houden en zijn de plannen niet altijd even goed raadpleegbaar en leesbaar.

Om aan die situatie een eind te maken, zullen alle bestemmingsplannen worden geactualiseerd en gedigitaliseerd. Dit houdt in dat ze zoveel mogelijk zullen worden samengevoegd en inhoudelijk zullen worden afgestemd op de huidige situatie en inzichten en het nu geldende beleid. Daarnaast worden ze ook in digitale vorm opgesteld, zodat ze via de computer kunnen worden geraadpleegd en beschikbaar worden gesteld. Op die manier zal voor de komende tien jaar een nieuwe en actuele regeling worden geboden, die het kader biedt waarbinnen de stad en het buitengebied zich kunnen ontwikkelen.

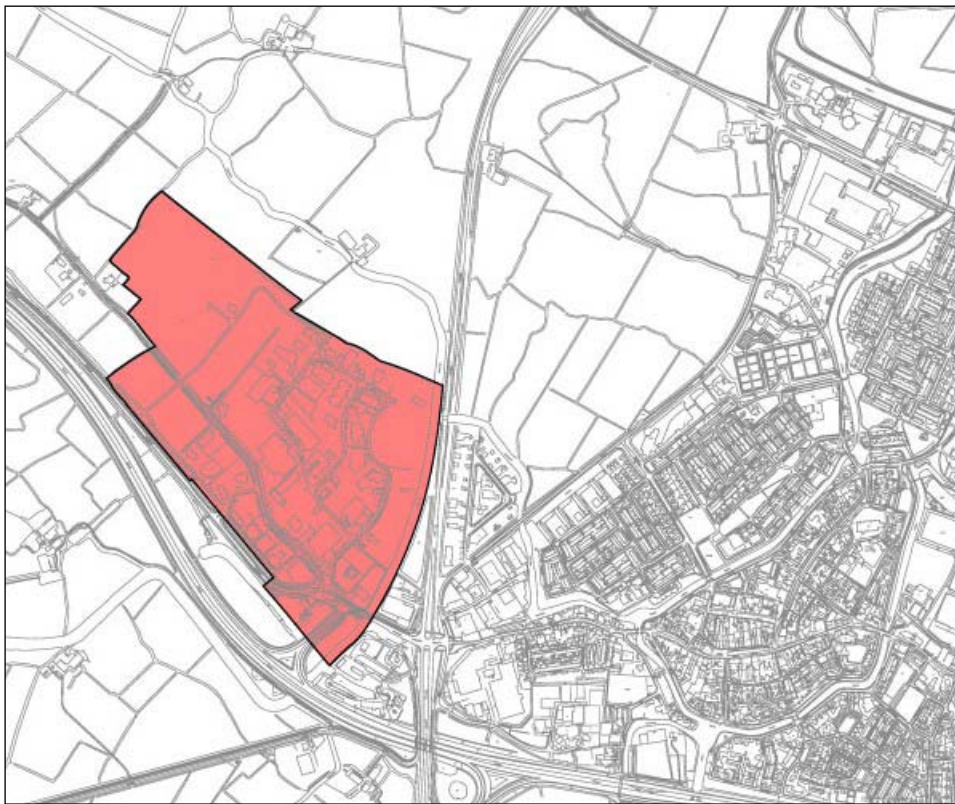
1. 2. Plangebied

Bij de start van de actualisering zijn in de hele gemeente 32 bestemmingsplannen van kracht, inclusief gedeeltelijke herzieningen. Dit aantal zal teruggebracht worden naar in totaal vijf bestemmingsplannen. Die vijf bestemmingsplannen zijn het bestemmingsplan "Bolsward Kom" voor alle woongebieden en de bedrijventerreinen De Klokslag, De Ward en Hollandiabuur, het bestemmingsplan "Bolsward Binnenstad" voor het centrum, het bestemmingsplan "Bolsward De Marne" voor het bedrijventerrein De Marne, "Bolsward Hartwerdervaart" voor de meest recente ontwikkeling en "Bolsward Buitengebied" voor het landelijk gebied. De begrenzing van de vijf nieuwe bestemmingsplannen is aangegeven in figuur 1.



Figuur 1. Begrenzing van de vijf bestemmingsplannen.

De plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan De Marne zijn weer-
gegeven in figuur 2.



Figuur 2. Ligging plangebied

Met dit bestemmingsplan Bolsward De Marne worden de volgende tot nu toe geldende bestemmingsplannen in het plangebied herzien en vervangen door een actuele juridisch planologische regeling:

- Bestemmingsplan "De Marne, 1996"
- Bestemmingsplan "De Marne II, 2004"

1. 3. Karakter van het plan

Het bestemmingsplan De Marne is in hoofdzaak een actualisatieplan waarbij de beheer- en ontwikkelingsaspecten van de vorige bestemmingsplannen zoveel mogelijk integraal zijn overgenomen. Dit houdt onder meer in dat in dit nieuwe bestemmingsplan de bestaande en geprojecteerde ruimtelijke structuren en functies zo goed mogelijk wordt vastgelegd.

Dit betekent overigens niet dat er niets meer kan of mag gebeuren in afwijking van de voorgestane koers, want ook op een dynamisch bedrijventerrein kunnen zich ontwikkelingen voordoen die vooralsnog niet zijn voorzien of uitgewerkt, maar wel brede ondersteuning en waardering genieten. Verwacht mag worden dat een geactualiseerd bestemmingsplan hier zoveel mogelijk rekening mee houdt. In dat kader kan bijvoorbeeld de vestiging van iets zwaardere, maar passende bedrijvigheid worden genoemd of ontwikkelingen op het vlak van revitalisering en/of parkmanagement.

1. 4. Digitalisering

Dit bestemmingsplan wordt in eerste instantie in digitale vorm opgesteld, zoals de Wro en het Bro dit voorschrijven. Er is tevens een analoge versie, hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend. Hierdoor kan bestemmingsplaninformatie eenduidig en efficiënt worden beheerd en (eventueel in combinatie met allerhande andere ruimtelijke informatie als kadastrale gegevens, luchtfoto's, WOZ-gegevens, e.d.) via een Intra- of Internetsomgeving beschikbaar worden gesteld aan verschillende gebruikers binnen en buiten de gemeentelijke organisatie.

De digitale bestemmingsplankaart is 'objectgericht', d.w.z. opgebouwd uit afzonderlijke kaartobjecten waaraan (tekst)informatie is gekoppeld. De gebruiker kan hierdoor via een simpele druk op de muisknop door het bestemmingsplan 'klikken' en op die wijze de kaart, de voorschriften en de toelichting in combinatie met elkaar raadplegen. Dit kan processen in het kader van de totstandkoming (voorbereiding, vaststelling, goedkeuring), de uitvoering (aanvraag en toetsing van bouw- en aanlegvergunningen en gebruiksmogelijkheden) en de handhaving van het bestemmingsplan aanzienlijk vereenvoudigen en versnellen.

1. 5. Planopzet en systematiek

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

Standaardisering

In combinatie met de actualisering en digitalisering is een reeks van algemeen toepasbare bestemmingen voor het gehele gemeentelijke grondgebied ontwikkeld, waarbij vergelijkbare situaties eenzelfde regeling krijgen. Te denken valt aan eenzelfde opzet voor vergelijkbare typen woningen, ongeacht de wijk of het plangebied waarin zij liggen. Hiervoor is één basisset van regels ontwikkeld, waaruit per herziening de relevante bepalingen zijn afgeleid. Deze zijn zonodig verbijzonderd om in een concrete situatie een bepaalde acceptabele functiecombinatie (bijvoorbeeld een bedrijfje bij een woning) mogelijk te maken. Daarnaast is het bestemmingsplan ook qua kaartbeeld (kleuren, aanduidingen, coderingen, e.d.) gestandaardiseerd. Uitgangspunt voor deze standaardisering vormt de *Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)*.

Voorzover de gemaakte keuzes een aanvulling of nadere uitwerking van de SVBP vormen, worden deze neergelegd in een Handboek Bestemmingsplannen voor de gemeente Bolsward, dat in het kader van actualisering is opgesteld.

Verbeelding

Omwille van de inzichtelijkheid is een zo concreet mogelijk kaartbeeld gehanteerd, waaruit de belangrijkste gebruiks- en bouwmogelijkheden zonder al te uitvoerige raadpleging van de regels kunnen worden afgeleid.

Gewerkt is met bouwvlakken, die per bestemmingsvlak aangeven waar de voornaamste bebouwing mag worden opgericht. Daarbuiten mag in beginsel geen, of qua maatvoering ondergeschikte bebouwing worden opgericht. In het algemeen is voor de begrenzing van deze bouwvlakken de ligging van de bestaande (hoofd)bebouwing op een terrein of perceel als uitgangspunt genomen.

Bestemmingen

Mede met het oog op de overzichtelijkheid en raadpleegbaarheid is per op de verbeelding aangegeven bestemming gewerkt met een afzonderlijk voorschrift. Hierbij is zoveel mogelijk als principe gehanteerd dat een bestemming één functie omvat (*enkelvoudige bestemming*). Een voorbeeld hiervan is de bestemming “Woondoeleinden” voor de functie “wonen”. Waar echter sprake is van een zodanig sterke onderlinge verwevenheid van functies dat het principe van de enkelvoudige bestemming niet kan worden toegepast, is gekozen voor zogenaamde meervoudige bestemmingen. Deze zijn onderscheiden in *mengbestemmingen* (indien functies in combinatie met elkaar op een bepaalde locatie voorkomen, bijvoorbeeld de bestemming “Gemengde doeleinden” voor een combinatie van de functies maatschappelijke doeleinden en wonen) en *dubbelbestemmingen* (indien functies onafhankelijk van elkaar op een bepaalde locatie voorkomen, zoals voor een hoogspanningsleiding die over verschillende functies en bestemmingen loopt).

Regels

Er is naar gestreefd om per bestemming zoveel mogelijk relevante bepalingen op te nemen, zodat voor elke bestemming een afzonderlijk en overzichtelijk pakket regels ontstaat dat zelfstandig leesbaar is. Dit betekent dat algemene regels, zoals de strafbepalingen, zoveel mogelijk centraal worden opgesteld. Zodoende krijgt de gebruiker, zowel bij analoge als digitale raadpleging van het bestemmingsplan, inzicht in de specifieke mogelijkheden en beperkingen van de grond met de betreffende bestemming.

Beschrijving in Hoofdlijnen

In de regels is geen gebruik meer gemaakt van de zogeheten “beschrijving in hoofdlijnen” (BIH). Deze BIH kan met name worden gebruikt om aan de regels een meer beleidsmatige betekenis te geven door de uitvoering van het plan middels instructienormen of toetsingscriteria (met name voor flexibiliteitsbepalingen) nader te reguleren.

In de toetsingspraktijk blijken dergelijke beleidsmatig getinte criteria echter nogal eens lastig interpreteerbaar en toepasbaar te zijn.

Omdat de BIH vanwege het grotendeels conserverende karakter van het plan en de opbouw van de regels voor onderhavig bestemmingsplan bovendien geen duidelijke meerwaarde heeft, is deze weggelaten. De noodzakelijke toetsingscriteria (bijvoorbeeld voor wijzigingsbepalingen) zijn zo objectief en concreet mogelijk geformuleerd en direct bij de betreffende bepalingen opgenomen.

Met het weglaten van de BIH is tevens vooruitgelopen op landelijke ontwikkelingen (nieuwe Wro/Bro), die gaan in de richting van het afschaffen van de BIH.

De beleidsmatige onderbouwing van de gemaakte keuzes is zoveel mogelijk in de toelichting op het bestemmingsplan gebeurd.

Flexibiliteit

In het plan is zoveel mogelijk bij recht bepaald welke bouw- en gebruiksactiviteiten acceptabel zijn om het aantal nadere beslismomenten en de daarmee samenhangende procedures en bestuurslasten te beperken. Wanneer toch de wens bestaat om in specifieke situaties van de bestemmingsplanregels af te wijken, dan moet dat in het algemeen afgewogen worden in het kader van een aparte wijzigingsprocedure op grond van artikel 11 Wro.

Dit uitgangspunt wordt mede gehanteerd vanuit beheersoverwegingen: anders dan bij de toepassing van ontheffingen wordt bij wijziging het planologisch regime aangepast. Het bestemmingsplan behoudt daardoor langer zijn actualiteitswaarde.

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

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

Om de bestuurslasten zoveel mogelijk te beperken, is de procedure voor het toepassen van een wijzigingsregel afgestemd op de zwaarte van de ruimtelijke ingreep. Dit houdt in dat voor relatief lichte ingrepen een kortere procedure wordt voorgeschreven. Artikel 11 van de Wro biedt die mogelijkheid. De Wro (art. 3.6, lid 5) verklaart de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van 6 weken van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op de voorbereiding van wijzigingen en uitwerkingen van toepassing. Ook de goedkeuring door GS van wijzigingsplannen komt onder de Wro te vervallen.

In combinatie met het opnemen van wijzigingsregels moet terughoudend worden omgegaan met de toepassing van de (buitenplanse) ontheffingsmogelijkheid op grond artikel 19 van de Wro.

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

Erfbebouwingsregeling

Ter vereenvoudiging van de juridische regeling is gebruik gemaakt van een erfbebouwingsregeling, die niet langer is gebaseerd op het traditionele onderscheid in hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen.

Dit begrippenkader leidt in de toetsingspraktijk niet zelden tot interpretatieverschillen en is stedenbouwkundig gezien niet strikt noodzakelijk.

De bebouwingsmogelijkheden zijn daarom gerelateerd aan het begrip 'gebouwen', waarbij de uit stedenbouwkundig oogpunt wel relevante hiërarchie in de bebouwing wordt bewerkstelligd door te differentiëren naar maatvoering (onder meer door binnen het bouwvlak andere hoogtematen of te bebouwen oppervlak voor te schrijven dan daarbuiten). Op deze wijze wordt getracht de praktische hanteerbaarheid van het bestemmingsplan te vergroten en minder gedetailleerde regels op te nemen.

De toelichting

De toelichting is zodanig opgezet, dat deze zowel op analoge als op digitale wijze goed kan worden geraadpleegd. Een goede digitale raadpleging vereist dat de toelichting primair die informatie verschaft, die direct relevant is voor de via de verbeelding geraadpleegde objecten en bestemming(en). Daarbij kan worden gedacht aan nadere informatie over de betreffende bestemmingsregels en de planuitgangspunten en randvoorwaarden die hierbij zijn gehanteerd. De toelichting is daarom per functie opgebouwd uit modules, die dergelijke informatie bevatten en als zodanig ook zelfstandig leesbaar en raadpleegbaar zijn. Achterliggende algemene informatie, bijvoorbeeld over gehanteerde beleidsdocumenten of onderzoeksmateriaal is voor de geïnteresseerde gebruiker eventueel in tweede of latere instantie via een 'doorklikmogelijkheid' benaderbaar. Daarmee wordt hopelijk bereikt, dat de gebruiker snel de voor hem of haar relevante informatie kan krijgen over de achtergronden en de bedoelingen van de juridische regeling en de regels die daarvan deel uitmaken.

1. 6. Leeswijzer

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

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

In deel B (Integratiekader) zijn de verschillende onderdelen en aspecten van het plan in hun onderlinge samenhang beschreven.

Dit deel begint met een beschrijving van de functioneel-ruimtelijke structuur in de uitgangssituatie (hoofdstuk 2) en gaat daarna in op het relevante beleidskader (hoofdstuk 3).

Mede op basis hiervan wordt in hoofdstuk 4 een beschrijving van de het plan en de daarmee beoogde situatie gegeven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden die hierbij een rol spelen en de wijze waarop hiermee in het plan rekening is gehouden (hoofdstuk 5). Deel B eindigt met een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan (hoofdstuk 6).

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

In Deel D ("Overleg en Inspraak") is tenslotte een overzicht gegeven van de Overleg- en Inspraakreacties. Per reactie is aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Ook de beantwoording van de gemeente is in dit deel opgenomen.

DEEL B. INTEGRATIEKADER

2. HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt het bedrijventerrein De Marne, inclusief de voorgestane uitbreiding (voorheen 'De Marne II', bruto circa 20 ha.), beschreven. Naast de geschiedenis van het gebied, het ontstaan en de toekomst van het bedrijventerrein, zal per functie c.q. thema worden ingegaan op de gewenste ruimtelijk-functionele hoofdstructuur.

Het bestemmingsplan heeft op hoofdlijnen een conserverend karakter, wat zoveel inhoudt dat de bestaande en voorgestane ruimtelijk-functionele structuren wordt vastgelegd en zo nodig beschermd. Deze structuren worden met name bepaald door de stedenbouwkundige opzet, de (milieu)-zoning op het terrein en enkele archeologisch waardevolle terreinen.

2. 1. Kenschets geschiedenis

De stad Bolsward kwam tot ontwikkeling op en rondom enkele terpen. De meest noordelijke terp dateert van voor de jaartelling en bood van oorsprong ruimte aan een agrarische nederzetting. Omstreeks de 11^{de} eeuw werd op deze terp een kleine kerk gebouwd. De meest zuidelijke terp lag aan een zijtak van de Marne, die de Middellzee met het Vlie verbond en zodoende scheepvaart en handel mogelijk maakte. Op deze terp is de Hoogstraat gelegen. Tussen de kerk- en de handelsterp is nog voor de bedding van de Marne (in de 12^{de} eeuw) een hooggelegen verbindingsweg aangelegd, de Kerkstraat. In de 16^{de} eeuw is de hoofdstructuur van de stad zoals die nu nog bestaat al aanwezig.

Doordat de woningbouw zich na de Tweede Wereldoorlog buiten de stadsgrachten uitbreidde verminderde de woonfunctie in de binnenstad. Nieuw is de kantoorfunctie: enkele oude woon- of bedrijfspanden werden tot kantoor verbouwd. Ook verschenen overheidsgebouwen, zoals het postkantoor en het kantongerecht en diverse scholen. De scholen zijn vrijwel allemaal weer afgebroken en naar nieuwbouwwijken buiten het centrum verplaatst.

Ontkoppeling van de functies winkel, bedrijf en woning, maakte dat ambachtelijke bedrijfsruimten in de stad woning of winkel werden. De grotere bedrijven uit 1830, de fabrieken, zoals leerlooierijen en pannembakkerijen, verdwenen uit de binnenstad. Mettertijd ontstonden zo de bedrijventerreinen 'De Klokslag' (met o.a. de bekende koffiebranderij 'De Drie Mollen') en 'Hollandiabuurt/De Wijmerts'.

Laatstgenoemde bestaat eigenlijk uit een verzameling bedrijven die zijn ontstaan rond een aantal belangrijke entrees van de stad. Het oostelijk deel, beter bekend als de Hollandiabuurt, is het oudste bedrijventerrein van de stad en de ontwikkeling ervan is voor een belangrijk deel bepaald door de vestiging van de Hollandiafabriek (thans Nestlé) eind 19^{de} eeuw.

De terreinen ten westen van de provinciale weg N359 zijn van een recentere datum. Dit is vooral terug te vinden in de ruimere en groene opzet en het meer opener bebouwingsbeeld. In het noordelijk deel bevindt zich de elektriciteitscentrale; het zuidelijk deel wordt voornamelijk bepaald en in beslag genomen door het gemeentelijk stortterrein. In tegenstelling tot de Hollandia buurt zijn hier een aantal bedrijfswoningen gelegen.

Bij de locatiekeuze voor De Marne destijds, was de mogelijkheid van een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein en belangrijk criterium. Ook bereikbaarheid, beschikbaarheid en inpasbaarheid waren belangrijke criteria op basis waarvan uiteindelijk gekozen is voor de huidige locatie.

Op basis van nader onderzoek bleek indertijd dat de aan de Witmarsumervaart gelegen terp 'Keppens' (noordoostelijk deel bedrijventerrein) dermate hoge archeologische waarden bezat dat dit betreffende gebied niet in aanmerking kwam voor ontwikkeling als bedrijventerrein. Dit gebied diende te worden beschermd; ter compensatie is een zone tussen de Marneweg en de oude rijksweg bij de uitbreiding betrokken.

Aan het begin van deze eeuw stond de gemeente opnieuw voor de opgave om in te spelen op de verwachte groei van de vraag naar bedrijfsterreinen. Eerder was met de locatiekeuze van 'De Marne I', en in vervolg daarop met het *Structuurplan Bolsward* (2001, zie ook volgend hst.), al aangegeven dat de beste optie daarvoor een verdere westelijke uitbreiding van 'De Marne' is. Temeer daar in vergelijk met een eventuele noordelijke uitbreiding, de huidige uitbreiding zeer goed te ontsluiten is.

Deze vergroting van het terrein is noodzakelijk vanwege het feit dat de kavels op het oude bedrijventerrein nagenoeg allemaal verkocht zijn. Dit tekort betreft voor een belangrijk deel de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven met normale bedrijfsgebouwen. Naast de uitbreiding ten behoeve van 'reguliere' bedrijvigheid is tevens de zichtlocatie aan de oude rijksweg in westelijke richting doorgetrokken. Gaande het planvormingstraject bleek dat ook binnen deze uitbreiding zich een belangrijke en beschermingswaardige vindplaats met terprestanten bevond.

2. 2. Inrichting

De watertoren is een opvallend element in het plangebied en tezamen met het markante kantoor bij de afslag naar de A7, accentueren beide gebouwen de entree tot het bedrijventerrein. De structuur is licht gecompliceerd door de beschermde terprestanten en de hoogspanningsleidingen. De zone tussen de Witmarsumerweg / De Marne en de Oude Rijksweg 43 is en wordt als een beeldbepalende rand ontwikkeld.

De onderlinge positie van de huidige bebouwing is wisselend door het gebogen beloop van de interne bestemmingswegen. Alleen langs de Oude Rijksweg staat bebouwing in een rooilijn en is daar halfgesloten. In het overige gebied is sprake van gesloten tot half open bebouwing met relatief grote onderlinge afstand.

De richting van de bebouwing is wisselend, de representatieve ruimten zijn naar de publieke ruimte gericht. Open opslag is in het algemeen redelijk afgeschermd, op enkele locaties na. De doorgaans kleine tot middelgrote bebouwing heeft 1 of 2 bouwlagen met overwegend platte daken of flauwe zadeldaken.

Zones / deelgebieden

In grote lijnen kan het plangebied in een viertal zones of deelgebieden 'opgesplitst' worden. Het *entreegebied* fungeert als knooppunt van (ontsluitings)wegen en als belangrijkste entree van het totale bedrijventerrein. Dit gebied speelt in de totale beleving, routing, herkenbaarheid en oriëntatie een belangrijke rol. Bebouwing, inrichting, groen en water dient daarom tot op zeker niveau markante eigenschappen te bezitten.

De *zichtzone* langs de Oude Rijksweg is als 'visitekaartje' bij uitstek geschikt (gemaakt) voor bedrijven die een representatieve functie hebben. Ontsluiting middels een parallelle ventweg noodzaakt tot een zuidelijke oriëntatie en presentatie. Kenmerkend is de grotendeels aaneengesloten bebouwing in rooilijn met voornamelijk toegangen, etalages, showrooms, etc.

De *landzone* aan de noord- en westzijde van het bedrijventerrein grenst aan het landelijk gebied. Hier is gekozen voor een open relatie tussen weidegronden en de bedrijfsserven. Bebouwing en inrichting zijn zoveel mogelijk gericht op integratie in het omliggende landschap door 'matiging' in massa, vorm en kleurgebruik.

De intentie om de achterkanten zoveel mogelijk individueel in te richten en opslag van materialen te voorkomen in verband met die openheid, is deels geslaagd. In de recente uitbreiding is dan ook aan de noordzijde een brede groen/blauwe zone gepland en kent een groot aantal bedrijven een noordelijke oriëntatie c.q. rooilijn.

Het *binnengebied* is min of meer het 'traditionele' bedrijventerrein. Bebouwing en inrichting zijn en worden in samenhang met elkaar gerealiseerd. Is in het oostelijk deel nog sprake van licht gebogen, enigszins ongerichte structuren, in het nieuwe westelijk deel zijn de bebouwingsstructuren hoofdzakelijk noord-zuid gericht.

Bijzonder zijn de twee groengebieden met beschermde (en daarom onbebouwde) terprestanten. Zij geven het gehele bedrijventerrein een eigen identiteit. Eén en ander in de vorm van meegebogen en accentuerende straatprofielen en rooilijnen.

2. 3. Werken

Door de westelijke ligging in Fryslân aan de A7 heeft de gemeente Bolsward zowel een goede verbinding met het noordelijk deel van de Randstad als met de economische kernzone A7 (Sneek - Drachten).

Maar ook de provinciale weg N359 speelt een belangrijke rol in de bereikbaarheid en bedrijvigheid: zowel richting Leeuwarden als Zuidwest Fryslân is de stad goed ontsloten.

De stad Bolsward heeft een taak als regionaal centrum. Eén van die taken is het kunnen bieden van voldoende gedifferentieerd bedrijfsterrein op voorraad om aan de vraag naar bedrijfskavels te kunnen voldoen. De afgelopen jaren zijn forse inspanningen geleverd om een divers scala aan bedrijfskavels aan te kunnen bieden. Genoemd kunnen worden de kantoorlocatie 'Snekerweg' en woon/werkterrein 'De Ward', waar een combinatie van wonen en werken op een kleinschalig terrein gestalte heeft gekregen.

De groei in het aantal bedrijfsvestigingen deed zich de afgelopen jaren met name voor in de sectoren 'industrie', 'persoonlijke diensten' en 'zakelijk beheer'. De detailhandel is relatief sterk vertegenwoordigd in Bolsward (ca. 20% van het totaal aantal bedrijfsvestigingen).

Op bedrijventerrein De Marne is het merendeel (in totaal thans rond de 400 arbeidsplaatsen) werkzaam in de sectoren 'industrie en nutsbedrijven' en 'handel, reparatie en horeca'. Alleen op dit bedrijventerrein is de sector 'landbouw en visserij' vertegenwoordigd, zij het miniem. Net als op de andere bedrijventerreinen behoren ook hier de meeste bedrijven tot de sectoren 'industrie en nutsbedrijven' en 'financiële instellingen en zakelijke dienstverlening'.

De groei-inspanningen werden in zoverre 'beloond' dat met name op het bedrijventerrein De Marne nagenoeg geen kavels meer in voorraad waren voor reguliere bedrijven. Ook de zichtlocaties voor bedrijven met een 'etagefunctie' (tussen Witmarsumerweg/De Marne en Oude Rijksweg 43) zijn grotendeels uitgegeven. Met de huidige westelijke uitbreiding kan beide bedrijfsprofielen (regulier en modern/representatief) ruimte worden geboden.

Kantoren en detailhandel

Momenteel is één volwaardig kantoor op het bedrijventerrein gesitueerd (nabij afslag A7). Dit bijzondere kantoor markeert de kop van de zichtzone c.q. representatieve zone langs de A7. In deze zone zit overigens ook een belangrijk deel van de detailhandel zoals groothandels- en garagebedrijven een bouwmarkt. Overige kantoor- en detailhandelsfuncties worden voornamelijk in ondergeschikte vorm aangetroffen als onderdeel van de productie- en/of reparatiefunctie.

2. 4. Wonen

Met uitzondering van één bedrijfswoning bij transportbedrijf Sandstra zijn elders op het bedrijventerrein De Marne geen bedrijfswoningen gesitueerd. Voorts zijn net buiten het plangebied een aantal (bedrijfs)woningen gelegen zoals de direct westelijk van het bedrijventerrein gelegen woonboerderij en enkele (bedrijfs)woningen nabij de gemeentelijke stortplaats.

2. 5. Openbare ruimte

Wegen en paden

Het (toekomstig) bedrijventerrein kent een rondgaande ontsluitingsstructuur met een drietal hoofdontsluitingen op de oude rijksweg. Daarnaast zijn op het terrein een aantal 'kortsluitingen' gemaakt tussen de rondgaande wegen. De inrichting is grotendeels afgestemd op het verwachte gebruik waarbij opvalt dat sommige (delen van) wegen nagenoeg geen begeleiding van groenstroken of bermen meer kennen.

Water en groen

Bolsward is gelegen in het zeeleigebied en er is geen eenduidige kwel of infiltratie. De freatische grondwaterstand wordt kunstmatig bepaald door het polderpeil en het peil van de Friese Boezem (NAP -0,52 m). Er is nauwelijks sprake van vrije afwatering naar de boezem. Alle doorgaande vaarroutes in Bolsward zijn onderdeel van de Friese Boezem en hebben hetzelfde streefpeil (NAP -0,52 m). Over het algemeen wordt dit streefpeil gehaald. De variatie van de waterstand in de tijd is gering.

In Bolsward zijn zowel gemengde, verbeterd gescheiden als gescheiden rioolstelsels aanwezig. Op het bedrijventerrein De Marne is sprake van een verbeterd gescheiden systeem: tussen de riolering en de overstort naar het oppervlaktewater (alleen bij bijv. grote hoeveelheden neerslag) zijn bergbezinkbassins aangebracht. Dit zijn grote betonnen bakken die zowel het rioolwater tijdelijk kunnen opslaan als een zuiverende werking hebben. Overigens zijn de dakvlakken van de bedrijven op De Marne niet aangesloten op het riool.

De Witmarsumervaart heeft naast een waterhuishoudkundige functie ook een belangrijke functie als groen/blauwe structuur en is sterk sfeerbepalend (sterke identiteit) voor de gebieden direct grenzend aan het bedrijventerrein en de beleving vanaf de provinciale weg.

Andere markante en/of grotere groenstructuren zijn de bomenrijen langs de Witmarsumerweg, de opgaande beplantingen rondom de watertoren en sommige open groengebieden op het huidige bedrijventerrein (nog niet uitgegeven kavels, terp 'Keppens').

Convenant

Voor bedrijventerrein De Marne is eind 2000 een convenant afgesloten tussen de gemeente en bedrijvenvereniging Bolsward.

Dit convenant heeft betrekking op de omgang van de gemeente en bedrijven met beheer en onderhoud op het bedrijventerrein.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader uiteengezet dat bepalend en richtinggevend is voor (mogelijke) ontwikkelingen binnen het plangebied. Hierbij is de verdeling per functie aangehouden, zoals die ook in de overige hoofdstukken is terug te vinden. Voor iedere functie wordt het specifieke provinciale en gemeentelijke beleid beschreven. Daarnaast wordt er ook aandacht besteed aan dat deel van het algemene beleid dat van toepassing is op de betreffende functie.

Het rijksbeleid is niet afzonderlijk benoemd, enerzijds omdat dit zich vanwege het gehanteerde abstractieniveau weinig concreet over Bolsward uitsprekt, anderzijds omdat mag worden aangenomen dat de te hanteren rijksbeleidslijnen zijn doorvertaald in het provinciale en gemeentelijke beleid. Het water(schaps)beleid komt aan de orde bij de beschrijving van het beleidskader voor de openbare ruimte, alhoewel van daaruit uiteraard ook relaties naar de overige functies kunnen worden gelegd.

3. 1. Algemeen

Streekplan Fryslân 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de romte'* (dec. 2006). Het Streekplan kan als richtinggevend beleid worden beschouwd.

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

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

Voor de langere termijn kan binnen de kern van Bolsward en aan de (noord)oostkant van de stad voldoende uitbreidingsruimte voor wonen worden gevonden. De ontwikkeling van werkfuncties vindt vooral ten westen van de kern plaats, door verdere uitbreiding van de bedrijventerreinen.

Specifiek voor de binnenstad van Bolsward geldt dat er op het terrein van de toerisme en recreatie kansen liggen voor versterking van het cultuurhistorisch centrum en als knooppunt voor de kleine watersport.

Door tevens de vaarroutes Bolsward-Harlingen en Bolsward-Makkum te realiseren, gecombineerd met een kwalitatieve opwaardering van de opvaarten kan de recreatieve attractiviteit van het gebied rond Bolsward worden versterkt.

Structuurplan Bolsward

Als kader voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid geldt het *Structuurplan Bolsward* (maart 2001). De noodzaak tot voortgaande dynamiek, maar tegelijkertijd zorg voor het behoud van de eigen identiteit van de stad en duurzaamheid komen daarin sterk naar voren. Het algemene uitgangspunt voor de stad Bolsward is: de regionale functie van Bolsward behouden en versterken, zonder de identiteit van de aantrekkelijke woonstad aan te tasten.

3. 2. Werken

Streekplan Fryslân 2007

Naast versterking van de stedelijke gebieden, wordt met het Streekplan ingezet op een vitaal platteland. Binnen dit vitale platteland, waar ontwikkelingen binnen de aanwezige kwaliteiten en binnen de plaatselijke verhoudingen mogelijk zijn, worden *regionale centra* en *overige kernen* onderscheiden. De regionale centra vormen belangrijke schakels tussen de vele kleine kernen in hun omgeving en de aangewezen stedelijke centra. Regionale centra zijn belangrijke dragers van voorzieningen, bovenlokale bedrijvigheid en daarmee werkgelegenheid. De ontwikkeling van werkfuncties vindt vooral ten westen van de kern plaats, door verdere uitbreiding van de bedrijventerreinen De Marne (modern-gemengde bedrijven) en De Ward (zowel woon- als werkfuncties).

Regionale centra, waartoe ook Bolsward behoort, hebben een opvangtaak voor diverse categorieën (zeer) kleine tot middelgrote bedrijven (tot 10.000 m²) met een bijbehorende mogelijkheid voor bedrijventerrein op voorraad. Passend bij de aard en schaal van regionale centra richten de opvangmogelijkheden zich op bedrijven in het lichte en modern-gemengde segment.

Regionale centra zijn met deze ruimte in staat om hun bijdrage aan een economisch vitaal platteland waar te maken. Een gepaste voorraad van bedrijventerrein bij de regionale centra is van belang om adequaat en tijdig op de behoeften van bedrijven in te kunnen spelen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Primair is er ruimte voor bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 4 (en in een enkel geval ook 5), met een kavelgrootte van maximaal 1 hectare. Een grotere schaal is in voorkomende gevallen mogelijk wanneer dit gemotiveerd wordt op grond van gebondenheid van het bedrijf aan het desbetreffende regionaal centrum.

In de regionale centra zijn voorts mogelijkheden voor kleinschalige (boven-)lokale kantoorvestigingen die passen bij de functie van het desbetreffende regionale centrum. Voorts is er ruimte voor perifere detailhandel.

Deze mogelijkheid moet afgewogen worden in relatie tot de schaal en omvang van het kernwinkelgebied en de betekenis van de betrokken branches als trekker voor het kernwinkelgebied. Branchevervaging moet worden voorkomen.

Structuurplan Bolsward

In het *Structuurplan Bolsward* wordt blijvende aandacht gevraagd voor het beheer en onderhoud van de bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast dient ook ingespeeld te worden op de vraag naar nieuwe terreinen in de stad. De bestaande en nieuwe terreinen zullen zich de komende jaren moeten ontwikkelen tot kwaliteitslocaties door onder andere het toepassen van een thematische zonering.

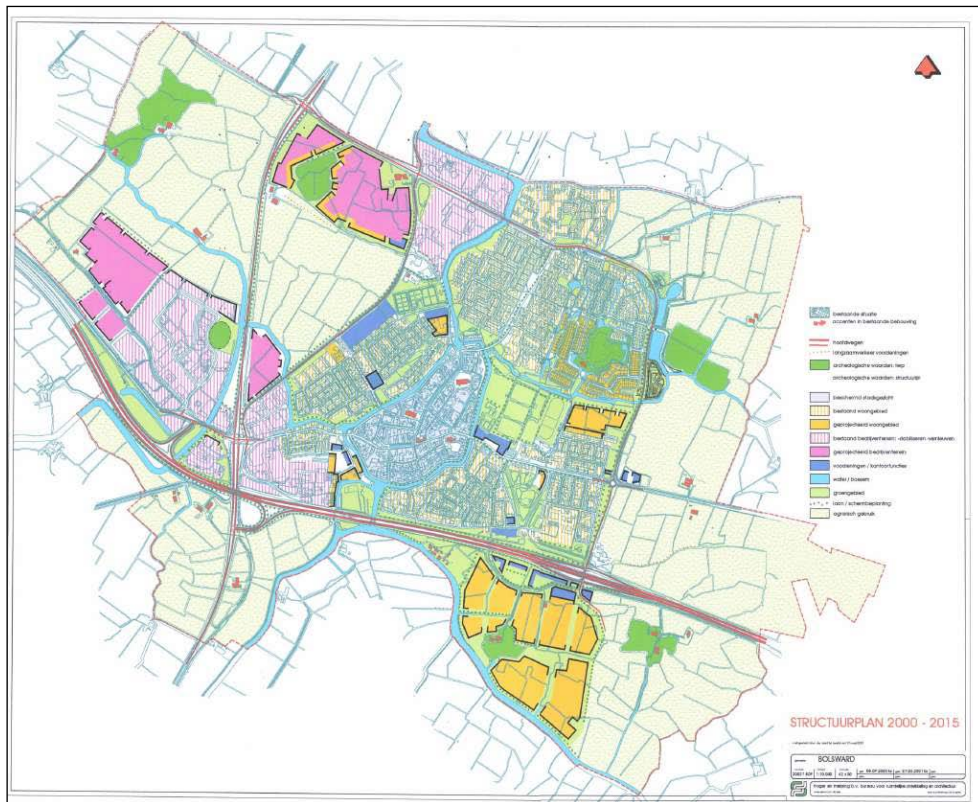
Hierbij gaat het om milieuzonering, combinatie wonen-werken, specifieke kantorenlocaties en publiekgeoriënteerde locaties. De uitdaging is dat op basis van de milieuzonering een strikte scheiding dient te worden toegepast tussen de verschillende functies, maar dat aan de andere kant de publiekgeoriënteerde functies juist vragen om een verdere vermenging van functies.

Verder zal de komende jaren het voorkómen van veroudering van bedrijventerreinen de nodige aandacht vragen. In dit kader kunnen de bedrijventerreinen De Klokslag (noordkant) en de Wymerts genoemd worden. De Wymerts kampt met een onduidelijke plaats en ondanks de ligging aan de binnenstad staat het niet tot nauwelijks in verband ermee. Door de verscheidenheid aan bedrijvigheid op dit terrein heeft het gebied daarnaast nauwelijks een eigen karakter. Wel dient opgemerkt te worden dat het gedeelte ten westen van de provinciale weg een aantrekkelijke groene uitstraling heeft langs de toegangswegen tot Bolsward. Het gebruik van dit terrein kan echter nog intensiever zonder dat deze groene uitstraling aangetast wordt.

Voor wat betreft de Klokslag is met name de noordzijde van het terrein aan veroudering onderhevig. Het gaat dan vooral om veroudering van het openbare gebied, wat ten koste gaat van de aantrekkelijkheid van het terrein als vestigingslocatie. Beide bedrijventerreinen zijn in het *Ruimtelijk economisch ontwikkelingsprogramma Bolsward 2000-2010* dan ook genoemd als te revitaliseren bedrijventerreinen.

Als mogelijke locatie voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein kan het gebied ten westen van het terrein De Klokslag genoemd worden. Dit gebied zou ontwikkeld kunnen worden als woon-werklocatie overeenkomstig de locatie De Ward. In eerste instantie zal echter een uitbreiding van het bedrijventerrein De Marne in westelijke richting aan de beurt zijn, zodat de voornoemde uitbreiding van de Klokslag als een (middel)lange termijn optie moet worden.

Een belangrijke voorwaarde bij de (verdere) ontwikkeling van nieuwe en bestaande bedrijventerreinen is dat geen nieuwe (dienst)woningen gerealiseerd kunnen worden die van invloed zijn op de milieuruimte binnen bedrijventerreinen.



Figuur 3. Structuurplan Bolsward

3. 3. Openbare ruimte

Verkeer en parkeren

In het *Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan PVVP* (2006) wordt onder meer ingegaan op de functie en de beoogde status van de wegen in de provincie. Op basis hiervan is een (toekomstige) categorisering gemaakt van het wegennet in Fryslân. Met deze functie-indeling wordt een duurzaam veilig verkeerssysteem beoogd, waarbij het verkeer wordt gebundeld op dié wegen die daar het meest geschikt voor zijn.

Bij de categorisering is onderscheid gemaakt tussen *stroomwegen*, *gebiedsontsluitingswegen* en *erftoegangswegen*. Op *stroomwegen* moet het verkeer onbelemmerd kunnen doorstromen, zowel op wegvakken als op kruispunten. Voor *gebiedsontsluitingswegen* geldt hetzelfde voor wegvakken, maar niet voor de kruispunten, waar de uitwisseling van verkeer met aangepaste snelheid plaatsvindt. Op *erftoegangswegen* moet het verkeer zich aanpassen aan de verblijfsfunctie.

Op het bedrijventerrein zijn voornamelijk erftoegangswegen gelegen. Daarbuiten zijn de belangrijkste wegen de stroomwegen A7 en N359.

Wat betreft de recreatieve vaarwegen is de route De Wymerts / Workumer-trekvaart aangewezen als Vaarweg klasse C (voor zeil- en motorboten) en de routes Leeuwardertrekvaart / Harlingertrekvaart / Bolswardertrekvaart en als Vaarweg klasse C (motorboten).

Eén en ander heeft onder meer gevolgen voor de hoogte en beweegbaarheid van bruggen. De route Wymerts - Bolswarder Zeilvaart is tevens aangemerkt als vaarweg met potenties voor de beroepsvaart.

Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in bestemmingsplannen.

In december 2000 is het kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21e eeuw" vastgesteld. Met het *Waterbeleid 21^{ste} eeuw* wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21^{ste} eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren (kwantitatief);
- schoonhouden, scheiden en zuiveren (kwalitatief).

De trits "vasthouden, bergen en afvoeren" houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Bij "schoonhouden, scheiden en zuiveren" gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

In mei 2000 is door de provincie het waterhuishoudingsplan *Dreaun troch it wetter* vastgesteld. Hierin staat de watersysteembenadering centraal. Dit houdt in dat bij nieuw te ontwikkelen plannen steeds het watersysteem waarin het betreffende plangebied ligt wordt beschouwd. Daarnaast richt het plan zich op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting van een gebied.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van water is beschreven in het *Waterplan Bolsward* (2002) en het *tweede Gemeentelijk Rioleringsplan* (2004). Deze plannen zijn in nauw overleg met het waterschap opgesteld met als doel een integraal en duurzaam waterbeheer in Bolsward.

Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

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

4. gezamenlijke aanpak.

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

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

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

Naast de opvang van water in extreme situaties zijn ter waarborging van de veiligheid (in het kader van het Waterbeheer 21^{ste} eeuw) eisen gesteld aan de kaden en dijken van boezemwateren. Belangrijk hierin is dat alle boezemkaden in 2016 aan een bepaalde veiligheidshoogte dienen te voldoen. Het waterschap is inmiddels bezig met het aanbrengen van een prioritering in de op te hogen boezemkaden in haar beheersgebied. Hieronder vallen ook de boezemwateren binnen de gemeentegrenzen van Bolsward.

4. BEOOGDE SITUATIE EN PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk is de beoogde situatie beschreven, zoals deze mede voortvloeit uit het provinciale en gemeentelijke beleid. Deels zal het hierbij gaan om het bieden van een adequaat planologisch beheerskader, waarbinnen reguliere maatschappelijke ontwikkelingen zich kunnen voltrekken, deels zal het ook gaan om het planologisch mogelijk maken en verantwoord sturen van meer gerichte ruimtelijke ontwikkelingen zoals de voorgestane uitbreiding en interne zonering.

4. 1. Inrichting

Uitgangspunt voor de ruimtelijke inrichting en beheer zijn een aantal belangrijke landschappelijke gegevens. Op de eerste plaats is dat de ligging van het bedrijventerrein in een open landschap. Gestreefd dient te worden naar een randzone (*landzone*) zonder afscherpende beplanting; een dergelijk dichte, bosachtige setting past niet bij het open Friese weidelandschap.

Dit betekent dat daar waar terreinen van bedrijven in het blikveld liggen voor een verzorgde aanblik moet worden gezorgd. Met name de samenhang in de vorm van de bebouwing en inrichting van het terrein is van belang.

Direct westelijke van het bedrijventerrein is een bevaarbare boezem- of opvaart voorzien ten behoeve van enkele watergebonden bedrijven. De vaart zal hiervoor worden verdiept en verbreed. De benutting kan uit landschappelijke overwegingen uitsluitend aan een geprojecteerde zijtak van deze watergang.

Vanzelfsprekend is een verbod tot het gebruik als opslagterrein. Parkeren is geen probleem mits de nodige zorg aan de inrichting wordt besteed. Overigens is een 'totaalverbod' van opgaande beplanting niet aan de orde; juist het aanbrengen van enkele accenten door middel van (inheemse) boom- en/of struikgroepen brengt in vele gevallen beleving en beeldkwaliteit naar een hoger niveau.

Een tweede belangrijk punt in de opzet is de integratie en bescherming van de twee terprestanten in de opzet en structuren van het *binnengebied*. Zo heeft de terp 'Keppens' als groene 'enclave' het bedrijventerrein 'vrij zicht' gegeven vanaf met name de provinciale weg. Hierdoor heeft dit deel van het terrein een etalageachtige functie. De zichtlijnen op de binnenstand van Bolsward (met de toren van de Martinikerk, de stadhuistoren en de toren van de St. Franciscuskerk) geven dit gebied eveneens een bijzondere status.

Het tweede beschermende terprestant (zie ook volgend hoofdstuk) is centraal gelegen in de westelijke uitbreiding.

Dit wordt ingericht als een groenvoorziening, waarbij langs de randen ruimte is voor de ontsluitingswegen (westelijk) dan wel erven en bijbehorende terreinen en opslag.

Gezamenlijk geven deze terprestanten / groengebieden het gehele bedrijventerrein een bijzondere eigen identiteit.

Een ander belangrijk inrichtingsaspect betreft het accentueren van enkele belangrijke zichtlijnen op bijzondere bebouwing (boerderijen, molens, watertoren). Eén en ander in de vorm van gebieden en zones waar geen bebouwing is toegestaan dan wel mogelijk is. Genoemd kunnen worden de grens tussen het oude en nieuwe deel van De Marne (zichtlijn op de noordelijke boerderij) en zichtlijnen op markante molens (waaronder Lonjé) en de watertoren.

Overigens moet bij de inrichting van het gehele plangebied eveneens rekening worden gehouden met diverse omgevingsaspecten (zie volgend hoofdstuk). Genoemd kunnen worden (milieu)zones onder de hoogspanningsleidingen, rondom boerderijen en molens en randvoorwaarden vanuit waterkwaliteit en -kwantiteit.

Zichtlocatie

Ten behoeve van de representativiteit is de zone tussen de Witmarsumerweg en de Oude Rijksweg 43, al dan niet in zijn geheel, op de eerste plaats bedoeld voor bedrijvigheid met een representatieve uitstraling. Hierbij moet gedacht worden aan bedrijven met een etalagefunctie zoals garagebedrijven, showrooms en technische installatiebedrijven. De bedrijven in deze zone zijn aangesloten op een iets noordelijk van de Oude Rijksweg gelegen parallelweg met parkeerstroken. Dit om met deze bedrijvenzone de aspecten van een zichtlocatie en 'visitekaartje' van het bedrijventerrein optimaal te kunnen benutten. Hiertoe wordt min of meer een (half)gesloten bebouwingswand voorgestaan en dient bevoorrading en ontsluiting voor vrachtauto's aan de achterzijde plaats te vinden.

Op de kop van de Oude Rijksweg (ter hoogte van de watertoren) is een extra accent ontwikkeld door middel van enkele markante gebouwen en inrichtingsaspecten. Dit entreegebied (meest belangrijke toegang en 'visitekaartje') kenmerkt zich door een accentuerend samenspel tussen water, groen, infrastructuur en gebouwen.



Figuur 4. Vogelvluichtperspectief met uitbreiding De Marne

4. 2. Werken

Soort bedrijvigheid

In het plangebied is in principe alleen ruimte voor (zeer) lichte tot middel-zware bedrijvigheid. Zelfstandige kantoorvestigingen, met uitzondering van de bestaande kantoorlocatie, zijn niet toegestaan. Wel is een ondergeschikte kantoorfunctie mogelijk tot 25% van het totale bedrijfsoppervlak met een maximum van 2.000 m².

Detailhandel is toegestaan wanneer dit een ondergeschikte nevenactiviteit is en het producten betreft die afkomstig zijn van het eigen bedrijf. De twee meest westelijk gelegen percelen kunnen ook worden benut voor watergebonden bedrijvigheid.

De vestiging van detailhandel in caravans, auto's, boten, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen is bij uitzondering mogelijk. Ook een groot-schalige meubeldetailhandel of bouwmarkt kan eventueel op het bedrijventerrein worden gevestigd. In beide uitzonderingssituaties geldt dat één en ander alleen mogelijk is wanneer vestiging elders in Bolsward op ruimtelijke of milieubezwaren stuit en geen onevenredige aantasting van de bestaande distributie- en kernwinkelstructuren plaatsvindt.

Zonering

Voorts is het van belang onderscheid te maken in de zwaarte van de bedrijven (in milieuhygiënisch opzicht).

Bedrijvigheid die zich goed verdraagt met de omliggende (woon)functies, wordt bij voorkeur gesitueerd in zones langs de randen van het plangebied. Het gaat hier om lichte bedrijvigheid uit de VNG-bedrijvenlijst (categorie 1, 2 en 3.1) die weinig milieuoverlast veroorzaakt. Voor zwaardere bedrijven geldt dat deze via een inwaartse zonering zoveel mogelijk centraal in het plangebied thuis horen. Het gaat hier om bedrijven uit categorie 3.2 of hoger (met als maximum categorie 4.2).

4. 3. Wonen

In hoofdstuk 2 is geconstateerd dat in en rondom het plangebied sporadisch de woonfunctie voorkomt, vaak in combinatie met een andere functie. Het beleid ten aanzien van wonen is gericht op het voorkomen van (milieu)hinder en als gevolg hiervan is naast een interne zonering op het bedrijventerrein een verdere toename van het aantal bedrijfswoningen niet toegestaan. De huidige bedrijfswoning zal worden inbestemd.

4. 4. Openbare ruimte

Wegen en paden

Voor de ontsluiting van het terrein als geheel is gekozen voor een drietal hoofdontsluitingswegen vanaf de oude rijksweg. Deze is daar beter voor geschikt dan de Witmarsumerweg. In tegenstelling tot het 'oude' bedrijventerrein is bij de westelijke uitbreiding meer ingezet op een ontsluiting van de bedrijven langs de randen van het terrein. Hierdoor valt de landschappelijke verzorging van die randen grotendeels onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Langs de noordrand van de uitbreiding is een verbinding met het bestaande bedrijventerrein voorzien. Op deze 'kortsluiting' is het pad naar de boerderij aangesloten. Het zuidelijk deel van dit pad tot de Witmarsumerweg vervalt en wordt alleen in stand gehouden als watergang en open zichtlijn naar de boerderij.

Water en groen

Zoals onder paragraaf 4.1 al aangegeven spelen de landschappelijke karakteristieken en archeologische waardevolle terreinen een belangrijke rol bij de inrichting en structuren op het bedrijventerrein. Van een tweede orde maar bijna even belangrijk bij de uiteindelijke inrichting (en beheer) zijn de zichtlijnen op diverse markante gebouwen en objecten.

Naast de bekende torens in de binnenstad zijn dat de watertoren, enkele nabijgelegen boerderijen en de molens. Deze zijn mede bepalend geweest bij de oriëntatie c.q. richting van sommige wegen (oriëntatiepunten / accenten), de inrichting van enkele groenstroken en sommige bouwgrenzen.

Tijdens de planvorming en ontwerpfase is uit archeologisch onderzoek gebleken dat centraal in de uitbreiding een tot dan toe onbekende archeologische vindplaats is gelegen.

Het één en ander heeft geleid tot een lichte aanpassing van het plan in die zin dat het belangrijkste deel van die vindplaats planologisch dient te worden beschermd c.q. gevrijwaard dient te worden van bebouwing. In combinatie met enkele direct aangrenzende bestemmingswegen heeft dit terrein de potentie om een markant open groengebied te worden.

Bijzondere aandacht is eveneens vereist voor de aan de Witmarsumerweg gelegen voormalige boerderij. In het bestemmingsplan Buitengebied heeft deze boerderij een woonbestemming gekregen en zijn de bijbehorende gronden potentieel archeologisch waardevol.

5. RANDVOORWAARDEN

Voor de in de vorige hoofdstukken te beschrijven functies en de gewenste ontwikkeling daarvan in de planperiode van het bestemmingsplan zijn diverse randvoorwaarden en beperkingen van toepassing. Dit zijn beperkingen en randvoorwaarden ten aanzien van onder meer aspecten als water, archeologie, ecologie, externe veiligheid, geur, geluid en luchtkwaliteit. In dit hoofdstuk zullen deze aspecten nader worden beschreven.

5. 1. Milieuzonering

Bij de milieuverantwoording van bedrijven/activiteiten in het plangebied is gebruik gemaakt van de bedrijvenlijst van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Doel hiervan is het waarborgen van voldoende afstand tussen de soorten bedrijvigheid en gevoelige functies zoals wonen. De soort bedrijvigheid is de VNG-lijst gecategoriseerd in een zestal categorieën oplopend van licht naar zwaar, waaraan richtlijnafstanden zijn verbonden.

Bedrijven uit de categorieën 1 en 2 (afstand minimaal 10 respectievelijk 30 meter) hebben zodanig beperkte milieueffecten dat zij zonder meer overal op het bedrijventerrein gesitueerd kunnen worden. Bedrijven uit categorie 3 hebben een richtlijnafstand van minimaal 100 (categorie 3.2) en in sommige gevallen 50 meter (categorie 3.1). Categorie 4-bedrijven kennen een minimale 'milieuafstand' van 200 (categorie 4.1) respectievelijk 300 meter (categorie 4.2). Deze verschillende in 'milieuzwaarte' oplopende bedrijven worden aanvaardbaar geacht als ze ook daadwerkelijk de minimale afstand tot gevoelige functies in acht nemen.

De categorie-indeling kan als algemeen uitgangspunt bij het toelaten van bedrijvigheid worden gehanteerd. Niettemin kan het voorkomen, dat bedrijfsactiviteiten van een bepaald type minder milieubelastend zijn dan op grond van de lijst mag worden aangenomen, bijvoorbeeld doordat het gaat om betrekkelijk kleinschalige activiteiten, doordat bepaalde milieubelastende onderdelen niet worden uitgeoefend of doordat er maatregelen ter beperking of voorkoming van specifieke hinderaspecten zijn getroffen. In dat geval bestaat de mogelijkheid om bedrijfsactiviteiten conform de verleende milieuvergunning als een minder milieubelastende activiteit aan te merken.

5. 2. Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen *gebiedsbescherming* en *soortenbescherming*. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie, die beschermd worden op grond van de *Vogelrichtlijn* (1979) en *Habitatrichtlijn* (1992).

Deze richtlijnen geven aan welke typen natuur en welke soorten moeten worden beschermd. De lidstaten wijzen daarvoor speciale beschermingszones aan en moeten instandhoudingsmaatregelen nemen om deze gebieden te beschermen.

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn in Nederland geïmplementeerd in de *Natuurbeschermingswet 1998*. Deze wet kent voor de Natura-2000 gebieden een vergunningenstelsel en beheerplannen. Hiermee is een zorgvuldige afweging (habitattoets) rond het gebruik en hun natuurwaarden gewaarborgd. Activiteiten en projecten mogen (in principe) alleen plaats vinden indien voor wat betreft de beschermde natuurwaarden, er geen significante schade optreedt.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura-2000 gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is beschermd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op ruime afstand gelegen. Voorts maakt het plangebied geen deel uit van gebieden die provincie Friesland van belang acht voor de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

Ontwikkelingen in het kader van voorliggend bestemmingsplan, zijn doorgaans ingrepen in bestaand stedelijk weefsel of in directe aansluiting daarop. Hiervan mag worden verwacht dat deze geen invloed hebben op de Natura-2000 gebieden of de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en faunawet*. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de Flora- en faunawet is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat voor de uitbreiding van het bedrijventerrein, die bij recht wordt (en was) bestemd, een ecologische verkenning door Ingenieursbureau Oranjewoud heeft plaatsgevonden. Uit dit onderzoek ¹⁾ komt naar voren dat het plangebied en directe omgeving bestaat uit algemeen voorkomende vegetatiesoorten.

Alleen de Zwanebloem is waargenomen als een soort met een beschermde status. Indien de groeiplaats verloren gaat dient hiervoor ontheffing te worden aangevraagd.

Ook is dit open graslandgebied geschikt als broedgebied voor weidevogels, zoals de Kievit, Scholekster en de Grutto. Er zijn evenwel voldoende uitwijkmogelijkheden voorhanden.

¹⁾ Ecologisch onderzoek toekomstig bedrijventerrein De Marne II, Oranjewoud, juni 2003.

Schadelijke effecten op de populatie in dit deel van Friesland worden dan ook niet verwacht. Wel dienen (inrichtings)werkzaamheden buiten het broedseizoen (half maart tot half juli) plaats te vinden omdat de nesten van alle vogelsoorten wettelijk beschermd zijn.

Voor wat betreft zoogdieren is het open karakter van het agrarisch gebied geschikt foerageergebied voor vlermuizen. Voor hen zijn afdoende uitwijkmogelijkheden voorhanden; significante effecten worden niet verwacht. Qua overige zoogdieren is het open graslandschap minder geschikt voor (strikt) beschermde soorten. Dit geldt ook voor amfibieën en reptielen.

Voorts moet nog rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van wettelijk beschermde vissoorten in sloten. Dit betekent dat bij voorgenomen ontwikkelingen te dempen sloten van tevoren worden geïnventariseerd op de aanwezigheid van beschermde populaties.

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

5. 3. Archeologie

De kern van het huidige beleid op het gebied van de archeologie is opgenomen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ). Algemeen geldt dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ, die ter implementatie van het Verdrag van Malta is opgesteld, is op 1 september 2007 in werking getreden. De wet geeft aan dat archeologische belangen op een verantwoorde manier worden meegenomen in ruimtelijke plannen. Gemeenten dienen dus bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Provincies hebben hierbij een toetsende rol.

De provincie Fryslân heeft, vooruitlopend op de in werking treding van de WAMZ, verschillende gegevens laten onderzoeken en gedigitaliseerd. Het resultaat daarvan is de *Friese Archeologische Monumentenkaart Extra* (FAMKE). De FAMKE is als beleidsinstrument opgenomen in de *Nota Erfgoed - Deelnota Archeologie* (november 2003). De huidige versie, FAMKE 2004, is door GS vastgesteld in oktober 2004.

Volgens de FAMKE advieskaart *steentijd - bronstijd* moet voor wat betreft het zuidelijk deel van 'De Marne I' tot aan ruwweg het agrarisch perceel zuidelijk van de windturbine, rekening worden gehouden met eventueel zogenaamd 'karterend onderzoek 3' (mogelijk archeologische waardevolle restanten uit de steentijd).

In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit.

De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal drie boringen per hectare worden gezet, met een minimum van drie boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

De advieskaart *ijzertijd - middeleeuwen* streeft met betrekking tot de terp 'Keppens' naar behoud. Van deze terreinen is bekend dat zij waardevolle archeologische resten uit de periode bronstijd en later bevatten. Afgeraden wordt om op deze percelen ingrepen te verrichten, die het bodemarchief kunnen schaden. Overigens was de terp 'Keppens' in het vorige bestemmingsplan reeds aangemerkt en beschermd als 'archeologisch monument'.

Daarnaast vraagt de FAMKE advieskaart om een zogenaamd 'karterend onderzoek 1' voor nagenoeg de rest van het plangebied. Hier kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode middenbronstijd - vroege Middeleeuwen. Aanbevolen wordt om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Ten behoeve van de uitbreiding 'Marne II' is hiertoe medio 2002 een inventariserend onderzoek ²⁾ verricht. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat zich in de voorgestane uitbreiding één archeologische vindplaats bevindt. Het betreft de overblijfselen van een nederzetting/terp uit de Late IJzertijd / Romeinse tijd (450 v. Chr. - 450 na Chr.), waarvan een deel van de archeologische laag intact is.

De minimale omvang van de vindplaats bedraagt 1,15 ha. De dikte van de laag varieert van 0,10 m tot 1,20 m. Het hoogste punt waarop de (top van) de archeologische laag is aangetroffen is 0,03 m -NAP (0,20 m -mv); het laagste punt waarop de (basis van de) laag is aangetroffen is 1,85 m -NAP (1,90 m -mv).

De vindplaats heeft een hoge kwaliteit en is behoudenswaardig. Er werd dan ook aanbevolen om de vindplaats door middel van planaanpassing en beschermende regelgeving (in het bestemmingsplan), te vrijwaren van bodemingrepen.

Naar aanleiding van dit onderzoek is de verkaveling aangepast in die zin dat een groot deel van de terp gespaard is gebleven. Omtrent het nieuwe ontwerp, waarbij de terp als een groenveldje is ingepast, is overleg gepleegd met de provinciaal archeoloog. Tevens is het betreffende terrein afzonderlijk bestemd als 'terrein van archeologische waarde'.

Een gedeelte van de terp kan bij de aanleg van de daar geprojecteerde weg aangetast worden. Ten behoeve van de wegaanleg is geen nader onderzoek noodzakelijk; indien er evenwel tijdens werkzaamheden archeologische vondsten worden aangetroffen, dan dienen deze bij de provinciaal archeoloog te worden aangemeld.

²⁾ RAAP-NOTITIE 259, De Marne, Gemeente Bolsward. Een inventariserend archeologisch onderzoek, januari 2003.

Aandacht wordt gevraagd voor het gebruik van de terpranden, die onder de aangrenzende percelen komen te liggen. Het gaat daarbij met name om beperking van de doorwoeling van de ondergrond. Gebruik als parkeer-gelegenheid of als opslag wordt aanbevolen. Een specifieke beschermde bestemming wordt niet noodzakelijk geacht.

Ter hoogte van de westelijk gelegen boerderij 'De Groote Klaver' (net buiten plangebied) zijn resten aangetroffen van waarschijnlijk een middeleeuwse verhoogde boerderijplaats met bijbehorende verhoogde akker. Men acht het raadzaam deze vindplaats als 'potentieel archeologisch waardevol terrein' te betitelen. Indien hier in de toekomst bodemingrepen worden gepland, verdient het aanbeveling hier een waarderend (boor)onderzoek uit te laten voeren.

5. 4. Bodem

Het huidige bedrijventerrein 'De Marne I' is al enige tijd bebouwd en in gebruik; een historische achtergrondverontreiniging (met metalen) is niet uit te sluiten. Op de signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging van de provincie Fryslân en in gemeentelijke bodemrapporten worden enkele locaties dan ook aangegeven als potentieel (licht) verontreinigd.

Bij nieuwe ontwikkelingen op het bestaande terrein (bijv. uitbreiding bestaand bedrijf of vestiging andersoortig bedrijf) zal de bodem en het grondwater onderzocht moeten worden en dient de bodem geschikt bevonden te zijn voor de beoogde functie. Hieruit zal moeten blijken dat het te ontwikkelen gebied zonder risico voor de volksgezondheid gebruikt kan worden. Bij gebleken verontreiniging zal een stappenplan moeten worden opgesteld en aangemeld bij de provincie.

Voor de uitbreiding van De Marne zijn in 2001 en 2002 een tweetal bodemonderzoeken verricht: voor de westelijke gelegen percelen en voor de percelen gelegen tussen de Witmarsumerweg en de Oude Rijksweg.

In het eerste geval zijn ter plaatse van een tweetal puindammen lichte verontreinigingen met zware metalen (koper, lood en zink), minerale olie, EOX en PAK aangetoond. In een tweetal grondmonsters is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen. Aangenomen wordt dat het verhoogde gehalte is veroorzaakt door de aanwezigheid van humuszuren, welke van nature voorkomen.

In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan arseen aangetoond. Verondersteld wordt dat deze van nature zijn ontstaan, aangezien in de grond verontreinigingen met arseen zijn aangetroffen. Van locaties in zeekelegebieden is bekend dat daar verhoogde arseengehaltes kunnen voorkomen, zonder dat er sprake is van een verontreinigings situatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er geen beperkingen gelden voor het beoogde gebruik als bedrijventerrein. Een aanvullend of nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Vrijkomende grond is naar verwachting vrij toepasbaar met uitzondering van de twee puindammen.

Het tweede bodemonderzoek concludeert dat zowel de boven als de ondergrond (tot ca. 1,0 m -mv) van het onderzochte terrein niet verontreinigd is met één van de onderzochte parameters. De in het grondwater aangetroffen licht verhoogde gehalten aan arseen, chroom en zink geven vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen op voor het gebruik als bedrijventerrein. Een aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5. 5. Water

Eén van de middelen om het waterbeleid meer handen en voeten te geven in het ruimtelijk ordeningsbeleid is de *Watertoets*. De watertoets is wettelijk verplicht voor alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten met als doel te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De watertoets is een verplicht onderdeel geworden van bestemmingsplannen. Dit houdt onder meer in dat in een vroegtijdig stadium advies gevraagd moet worden van het betreffende waterschap.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van water is beschreven in het *Waterplan Bolsward* (2002) en het tweede *Gemeentelijk Rioleringsplan* (2004). In beide plannen worden maatregelen in de waterhuishouding voorgesteld die moeten leiden tot een meer duurzaam waterbeheer in Bolsward.

Ter voorbereiding op de bestemmingsplannen voor Bolsward heeft in het kader van de Plantoets Omgevingsaspecten reeds een gesprek plaatsgevonden met het waterschap. Hierin zijn de verschillende waterhuishoudkundige aspecten behandeld waar in de bestemmingsplannen rekening mee moet worden gehouden. Voor dit bestemmingsplan betekent dat:

- specifiek bestemmen boezemwateren en hoofdwatervangsten;
- waar mogelijk ruimte dient te worden geboden voor een eventuele op-hoging van boezemkaden;
- per (bedrijfs)locatie beoordelen of afkoppeling hemelwater mogelijk is.

Tevens zijn ten behoeve van de uitbreiding, en in overleg met het waterschap een *waterbeheersplan* en een *rioleringsplan* opgesteld. De voornaamste uitgangspunten voor de waterbeheersing zijn:

- de aanleg van een bevaarbare boezemvaart aan de westzijde van de uitbreiding. De vaart krijgt een diepte van minimaal 1,60 m. en een breedte van 6 meter;
- het overige deel van de uitbreiding watert af op de polder. De hoofdwatervangsten krijgen een waterdiepte van minimaal 0,70 m.;
- door de inrichting als bedrijventerrein zal de afvoer van neerslag uit het gebied versneld plaatsvinden. Door het waterschap is aangegeven dat maximaal 5,3 liter per seconde per hectare naar de polder mag afwateren (tijdens een bui met een herhalingstijd van 1 keer per 5 jaar, gedurende 5 uur). Het surplus moet in het gebied worden geborgen;
- in de teen van het kadelichaam aan de noord-westzijde wordt een kweldrain aangelegd. Dit om te voorkomen dat er in het aanliggende gebied kwel gaat optreden.

Ten aanzien van de schouwstroken aan de oostkant van het plangebied geldt voor nieuwe ontwikkelingen dat rekening moet worden gehouden met de verordening *Waterschapskeur*.

5. 6. Geluid

Industrielawaai

Rond bedrijventerreinen waar de vestiging van inrichtingen mogelijk is, die op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) zoneringsplichtig zijn, dient de gemeenteraad bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een zone vast te stellen waarbuiten de geluidswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden.

Het bedrijventerrein De Marne (inclusief uitbreiding) is gezamenlijk met het bedrijventerrein Hollandiabuurt geclusterd gezoneerd. Hier mogen zogenaamde 'grote lawaaimakers' (bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningbesluiten Wet milieubeheer) gevestigd worden.

Recentelijk zijn de 50 dB(A)-geluidscontourlijnen voor genoemde bedrijventerreinen onderzocht ³⁾. De geluidscontour van het bedrijventerrein De Marne is gebaseerd op de geboden geluidsruimte in de bestaande milieuvergunningen (die overigens niet altijd wordt gebruikt). Daarnaast zijn er niet-vergunningsplichtige bedrijven (AMVB-bedrijven) die te veel geluid mogen maken.

Het gemeentelijk beleid is er opgericht om deze (mogelijke) overschrijdingen terug te brengen door het aanpassen van milieuvergunningen en door het stellen van nadere eisen aan het geluid van AMVB-bedrijven. Dit verscherpte zonebeheer wordt momenteel uitgevoerd in samenwerking met de gemeente Sneek, die de gemeente Bolsward voor dit onderdeel technisch ondersteunt.

Betreffende zones vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan maar zijn of worden geregeld in de omliggende bestemmingsplannen. Nieuwbouw van woningen of geluidsgevoelige functies binnen de zones moet zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel worden geregeld via de procedure en vaststelling van een hogere waarde.

Wegverkeerslawaai

Het aspect wegverkeerslawaai (van de A7) speelt in dit bestemmingsplan geen rol aangezien het plan geen nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat.

³⁾ Akoestisch onderzoek, geluidszone industrieterrein 'De Marne', Gemeente Sneek, juni 2008.

Ten aanzien van de huidige bedrijfswoning kan worden vermeld dat hier sprake is van een bestaande situatie waarbij de grenswaarden (63 dB) niet worden overschreden. (Geluid)sanerende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

5. 7. Externe veiligheid

Inrichtingen

In oktober 2004 is het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen* (BEVI) ingegaan. Op grond van dit Besluit en de daarop gebaseerde *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi) gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen centraal.

Het Plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar, op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. De grenswaarde voor het Plaatsgebonden risico is 10^{-6} . Deze grenswaarde is op een kaart aan te geven. Plaatsen met eenzelfde risico worden in de vorm van risicocontouren aangegeven. Met een norm voor het individueel risico wordt voorkomen dat er te dicht bij woonwijken of andere plaatsen waar veel mensen aanwezig zijn activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

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

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

- metaal 2000 aan De Marne 26 heeft een opslag van 4.000 liter vloeibaar stikstof (bulk). Dit ligt onder de BEVI-grens;
- banketspecialiteitenbedrijf Van der Leur aan De Marne 2 heeft een ammoniakkoelinstallatie.

Deze valt wél onder het BEVI, maar heeft volgens de Revi geen relevante risico- of effectafstanden (buiten de inrichting).

(Vaar)wegen en buisleidingen

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

Hoogspanningsleidingen

Ten westen van de provinciale weg naar Leeuwarden (N359) is een tweetal hoogspanningsleidingen gesitueerd (Marnezijl - Herbaijum en Marnezijl - Sneek). Deze lopen in het plangebied in noord-zuid richting pal over de terp 'Keppens'.

In verband met veiligheidsaspecten (bescherming van leidingen, leidingbreuk en gevaren brand) dient een toetsingszone te worden aangehouden (20 meter aan weerszijden uit het hart van de leidingen), waarbinnen alleen in overleg met de beheerder, bepaalt kan worden welke functies en maatvoeringen panden of objecten mogelijk zijn. Ook voor werkzaamheden die het normale grondgebruik te boven gaan dient contact te worden opgenomen met de beheerder.

Voorst moet bij nieuwbouw van woningen en scholen in de omgeving van de leidingen rekening te worden gehouden met magnetische velden (norm van 0,4 microtesla). Aangezien hier geen nieuwe woonbebouwing of maatschappelijke voorzieningen zijn gepland, kan dit aspect buiten beschouwing blijven.

5. 8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet vervangt *het Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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

In het kader van het verkeersgeluidonderzoek is aan de hand van de verkeersintensiteiten een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd volgens het CAR II model voor het uitwerkingsplan Parkplan Noord (Hartwerdervaart). Uit het luchtkwaliteitonderzoek blijkt er geen knelpunten zijn ⁴⁾.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM₁₀ als NO₂. Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

De bovenstaande projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het onderhavige bestemmingsplan biedt ruimte aan een reeds eerder planologisch geregelde uitbreiding ('Marne II'). Hiermee voldoet het bestemmingplan aan de Wet luchtkwaliteit en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

⁴⁾ Luchtkwaliteit onderzoek, Bestemmingsplan Bolsward - Kom, gemeente Sneek, november 2007.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan verschillende belanghebbende instanties. Deze reacties zijn in het bestemmingsplan samengevat en van een antwoord voorzien. Over het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, aan een ieder de gelegenheid tot Inspraak geboden. Het ontwerpbestemmingsplan waarin de reacties op het voorontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt is vervolgens voor een ieder ter visie gelegd. De zienswijzen zijn beantwoord en waar nodig is het plan op punten aangepast. Het bestemmingsplan is op 15 juni 2010 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. De wijziging betreft de verwerking van een ontwikkeling op perceel De Marne 65-67 waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen door middel van een projectbesluit.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is vanuit het bestemmingsplan in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten. Dit bestemmingsplan richt zich evenwel primair op een moderne planologische regeling voor bestaande functies. Perceelsgebonden ontwikkelingen zijn daarop binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan mogelijk. Vanuit gemeentelijk optiek zijn daarvoor geen consequenties die noodzakelijk tot uitleg in het kader van de economische uitvoerbaarheid.

Binnen de openbare bestemmingen biedt het bestemmingsplan de ruimte voor gewenste vernieuwings- of herinrichtingsmaatregelen. Financiële consequenties daarvan worden via sectoraal beleid bijvoorbeeld aangaande het verkeer of groenvoorzieningen, apart afgewogen.

6. 3. Handhaving

Normstelling

Voor de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan is allereerst een duidelijke normstelling van belang. In het bestemmingsplan is gepoogd hieraan vorm te geven door het hanteren van een concreet kaartbeeld, waaruit de belangrijkste bouw en gebruiksmogelijkheden af te leiden zijn zonder al te uitvoerige interpretatie van de voorschriften.

Daarnaast zijn ook in de voorschriften een aantal maatregelen doorgevoerd om de toegankelijkheid en leesbaarheid en daarmee de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan te vergroten. Hierbij gaat het specifiek om de volgende maatregelen:

- vanwege de raadpleegbaarheid wordt ervoor gekozen alle algemene relevante informatie voor bestemmingen, zoveel mogelijk in één bestemmingsbepaling op te nemen. Dat betekent dat gebruiksvoorschriften, wijzigingsbevoegdheden, aanlegvoorschriften, strafbepaling en dergelijke, in een afzonderlijke bepaling elders in de voorschriften wordt opgenomen. Uiteraard geldt dit voor zowel het analoge als het digitale bestemmingsplanvoorschrift;
- er wordt niet langer gebruik gemaakt van binnenplanse vrijstellingen. Waar vrijstellingsmogelijkheden in de praktijk zonder meer blijken de worden toegepast, zijn deze opgenomen als recht;
- essentiële ontwikkelingen, die via een nader beslismoment dienen te worden geregeld, zijn gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, lid 1, sub A Wro. Hierdoor wijzigt het planologisch regime (kaart en/of voorschriften), waardoor een eenduidig en adequaat beheerskader voorhanden is;
- er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duidelijk begrensde en objectief bepaalde normen en criteria. Waar toetsingsgronden noodgedwongen algemeen dienen te worden geformuleerd (straat- en bouwingsbeeld, milieusituatie e.d.) is in de begripsomschrijvingen nader omschreven wat hieronder dient te worden verstaan.

In paragraaf 1.5 (planopzet en systematiek) zijn deze maatregelen nader omschreven.

Uitvoering

Wat betreft de uitvoering van het ruimtelijke beleid is de Startnotitie Handhavingsbeleid van oktober 2004 van belang. Op basis van deze notitie is besloten om een start te maken met het formuleren van een handhavingsbeleid op gemeenteniveau voor de handhavingstaken op onder meer het terrein van de Woningwet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het kader van dit beleid zal onder andere worden bepaald waar de taken en prioriteiten op het gebied van de handhaving liggen, op welke manier de aanpak hiervan gestructureerd kan worden vormgegeven en hoe de handhavingorganisatie hier adequaat op kan worden afgestemd.

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

In de komende tijd zullen beide beleidsdocumenten nader worden uitgewerkt. Om duidelijke handvatten voor een gestructureerde uitvoering van het handhavingsbeleid te hebben, zijn in het volgende hoofdstuk per thema en bestemming de onderwerpen aangegeven, die bij de handhaving van onderhavig bestemmingsplan specifieke aandachtspunten zouden kunnen vormen.

DEEL C. BESTEMMINGEN

In dit deel wordt een beschrijving van de bestemmingen gegeven, waarbij aansluiting is gezocht bij de bestemmingen zoals die worden gehanteerd in de SVBP 2008. In de betreffende bestemming worden de toegestane functies aangegeven en een regeling voor de bebouwingsmogelijkheden.

Het accent ligt op de uitleg van de regels, waarbij een toelichting wordt gegeven op de wijze waarop de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn geformuleerd, in de juridische regeling doorwerken. Voor de overzichtelijkheid wordt per bestemming eerst een samenvatting van de uitgangspunten en randvoorwaarden gegeven. Voor een uitwerking hiervan kan desgewenst naar de vorige hoofdstukken worden teruggebladerd. Vervolgens wordt een toelichting op de bestemming gegeven. Elke paragraaf eindigt met een opsomming van de aandachtspunten, die voor de uitvoering (handhaving) van het bestemmingsplan relevant zijn.

7. BEDRIJVIGHEID

7. 1. Bedrijf - verkooppunt van motorbrandstoffen

- uitgangspunten en randvoorwaarden -

Uitgangspunten en randvoorwaarden van toepassing op de bestemming:

- het bestaande verkooppunt wordt positief bestemd, mits kan worden voldaan aan de regelgeving op het gebied van milieuhygiëne en (externe) veiligheid. Verkoop van LPG is in dit licht uitgesloten. Zonodig wordt de bedrijfsvoering via het bestemmingsplan en de milieuvergunning nader gereguleerd;
- er wordt in het bestemmingsplan in eerste instantie geen mogelijkheid geboden voor de vestiging van nieuwe verkooppunten. Eventuele toekomstige initiatieven worden op hun wenselijkheid en aanvaardbaarheid beoordeeld (koppeling aan bestaande garage- of transportbedrijven). Desgewenst wordt hieraan via wijzigingsbevoegdheid medewerking verleend;
- detailhandel in andere goederen dan motorbrandstoffen dient op een duidelijke en handhaafbare manier te worden geregeld;
- lichte horeca is toegestaan in de vorm van het nuttigen van spijzen en/of dranken (wegrestaurant); overnachtingen dan wel zwaardere horeca (café of bar) behoren niet tot de mogelijkheden.

- toelichting op de bestemming -

'Truckstop De Cabine' in de noordoosthoek van het bedrijventerrein is vanwege het bijzonder gebruik geregeld met de specifieke bestemming '*Bedrijf - verkooppunt van motorbrandstoffen*'. Binnen het bouwvlak van de bestemming is ruimte voor gebouwen ten behoeve van een restaurant, een kiosk en een autowasinrichting (tot een maximum van 70% van het bouwvlak en maximaal 14 en 16 meter hoog).

In het plan wordt de detailhandel voor motorbrandstoffen met bijbehorende accessoires, benodigdheden voor motorvoertuigen en weggebonden artikelen, beperkt tot oppervlakte van 65 m². Vanuit distributieplanologische overwegingen is detailhandel in de vorm van weggebonden voedings- en genotmiddelen, kranten, tijdschriften en snijbloemen toegestaan binnen een beperkte vloeroppervlakte van ten hoogste 20 m².

- uitvoering -

Specifieke aandachtspunten wat betreft de uitvoering en handhaving zijn:

- handhaving verkoopverbod LPG (in afstemming met milieuhandhaving);
- handhaving soort en uitstraling horeca ((weg)restaurant);
- handhaving regeling oppervlakte detailhandel in andere goederen dan motorbrandstoffen;
- controle op opslag soort producten.

7. 2. Bedrijventerrein - 3

- uitgangspunten en randvoorwaarden -

Voor deze bestemming gelden de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- een basiszoning van het bedrijventerrein conform de brochure "Bedrijven en milieuzonering" (april 2007) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;
- het bedrijventerrein wordt aan de hand van deze brochure inwaarts gezoned op basis van zijn milieueffecten en de daarop gebaseerde maximaal toelaatbare afstand ten opzichte van gevoelige functies. Bedrijven van bedrijfstypen die vanwege hun milieuafstand afwijken van dit algemene zoneringprincipe worden op basis van hun specifieke bedrijfsvoering inbestemd, mits deze milieuhygiënisch inpasbaar is;
- op het bedrijventerrein is ruimte voor vestiging van bedrijven die vanwege hun milieueffecten niet binnen overige delen van de kom van Bolsward gevestigd kunnen worden. Het zal met name gaan om bedrijven die qua aard en schaal passen bij de verzorgingsfunctie van Bolsward als regionaal centrum. Daarbij zal het in beginsel gaan om bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 4;
- bestaande bedrijven dienen zich op het bedrijventerrein binnen de milieurandvoorwaarden voldoende te kunnen ontwikkelen;
- het bedrijventerrein biedt geen mogelijkheden voor de vestiging van bedrijfswoningen. De bestaande bedrijfswoning aan De Marne 101 wordt specifiek aangeduid. De bouwmogelijkheden hiervan wordt zoveel mogelijk afgestemd op die van reguliere woningen;
- bedrijvigheid zal zich wat betreft het aspect geluid dienen te ontwikkelen binnen de kaders van de Wet geluidhinder. Bedrijventerrein De Marne is (gezamenlijk met bedrijventerreinen De Klokslag en Hollandiabuur / De Wymerts) op basis van de Wet geluidhinder gezoned;
- geluidszoneringplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan;
- detailhandel en/of kantoorfuncties zijn alleen in ondergeschikte vorm toegestaan, gekoppeld aan de productiefunctie;
- een zone langs de A7 is bedoeld voor meer representatieve bedrijvigheid.

- toelichting op de bestemming -

De bestemming 'Bedrijventerrein - 3' is van toepassing op het bedrijventerrein 'De Marne'. Dit is de derde specifieke bedrijventerreinbestemming op rij aangezien de andere (oudere) bedrijventerreinen (o.a. De Ward en Hollandiabuur) eveneens hun eigen bestemming en regeling kennen.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 3' zijn bedrijven toegestaan uit de milieucategorieën 1 tot en met 4 volgens de VNG-lijst. Bij recht zijn op het bedrijventerrein bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.1 van de VNG-lijst. Bedrijven met een hogere categorie worden aangeduid op de kaart.

Hierbij heeft een inwaartse milieuzonering plaatsgevonden, hetgeen inhoudt dat de op de kaart opgenomen aanduidingen corresponderen met de maximaal toegelaten milieucategorie volgens de VNG-lijst.

Alleen productiegebonden detailhandel is toegestaan; de overige detailhandel is aangeduid. Via een wijzigingsbevoegdheid is ruimte voor:

- volumineuze detailhandel;
- detailhandel in brand- of explosiegevaarlijke goederen;
- detailhandel in motorbrandstoffen, exclusief LPG;
- detailhandel in autoaccessoires.

Bedrijven en/of activiteiten met een afwijkende functie zijn specifiek op de plankaart aangeduid. Het gaat hierbij onder meer om een bouwmarkt, een tuincentrum, een hondendressuurterrein (binnen 'Groen') en watergebonden bedrijvigheid. Ook de zichtzone langs de A7 is specifiek geregeld door middel van de aanduiding 'representatieve zone'; bedoeld voor bedrijven met een etalagefunctie.

Vanwege de bijzondere waarden is de watertoren middels de aanduiding 'karakteristiek' extra beschermd. Doordat de watertoren binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 3' is opgenomen is het mogelijk deze te gebruiken voor een bedrijfsfunctie. Middels een specifieke wijzigingsbevoegdheid wordt het ook mogelijk gemaakt hier een kantoorfunctie uit te oefenen.

Ten behoeve van de veilige omgeving en goede ruimtelijke ordening, zijn risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven in de bestemmingsomschrijving uitgesloten. Voort zijn op de plankaart per bouwvlak de maximale bebouwingspercentages goot- en bouwhoogtes aangegeven. Verder is door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning' de bedrijfswoning aan De Marne 101 geregeld.

Bedrijventerrein De Marne is gezamenlijk met bedrijventerreinen Hollandia-buurt en De Klokslag gezoneerd op grond van de Wet geluidhinder. Op laatstgenoemde terreinen is de vestiging van geluidszoneringsplichtige inrichtingen mogelijk. In de bestemmingsregeling voor 'De Marne' is die mogelijkheid uitgesloten.

- uitvoering -

Specifieke aandachtspunten wat betreft de uitvoering en handhaving zijn:

- handhaving van de maximaal toegestane milieucategorie voor bedrijvigheid (in samenhang met de milieuwetgeving);
- tegengaan van (zelfstandige) bewoning van bedrijfsgebouwen oftewel handhaving van de maximale oppervlakte van bedrijfswoningen en overige gebouwen ten behoeve van de bedrijfswoonfunctie;
- tegengaan nieuwvestiging van bedrijfswoningen.

7. 3. Kantoor

- uitgangspunten en randvoorwaarden -

Uitgangspunten en randvoorwaarden van toepassing op de bestemming 'Kantoor':

- het huidige kantoor in het plangebied wordt positief bestemd;
- met het oog op de locatie (nabij afslag A7 / entree 'De Marne' / kop representatieve zone) en de bijzondere bouw wordt behoud van de huidige representatieve uitstraling nagestreefd.

- toelichting op de bestemming -

In het plangebied is een kantoor gelegen die de bestemming 'Kantoor' heeft gekregen. Binnen de begripsbepaling is een kantoor omschreven als een gebouw, met of zonder een ondergeschikte publieksgerichte functie, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband kunnen houden met (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en soortgelijke dienstverlenende bedrijven.

Een dergelijk gebouw is niet bedoeld voor bewoning of voor andere bedrijfsdoeleinden en hebben daarom een specifieke bestemming gekregen. Tevens is daarmee de aard van de bestemming duidelijk afgebakend. Voorts zijn binnen de bestemming ondergeschikte restauratieve, groen- en parkeervoorzieningen, en dergelijke mogelijk.

- uitvoering -

Specifieke aandachtspunten wat betreft de uitvoering en handhaving zijn:

- algemene bebouwingsregeling (bebouwingspercentages en afmetingen);
- aard van de activiteit.

8. VOORZIENINGEN

8. 1. Sport

- uitgangspunten en randvoorwaarden -

Uitgangspunten en randvoorwaarden van toepassing op de bestemming 'Kantoor':

- Om te kunnen inspelen op veranderende behoeften en inzichten wordt de regeling van sport- en recreatieve voorzieningen met inachtneming van de geldende milieurangvoorwaarden van de nodige globaliteit voorzien.

- toelichting op de bestemming -

Het hondendressuurterrein aan de oostkant van het plangebied is bestemd voor 'sport'. Op het terrein ligt een bouwvlak waarbinnen gebouwen ten dienste van de sport toegestaan zijn.

- uitvoering -

Specifieke aandachtspunten wat betreft de uitvoering en handhaving zijn:

- algemene bebouwingsregeling (bebouwingspercentages en afmetingen);
- aard van de activiteit.

9. OPENBARE RUIMTE

9. 1. Groen

- uitgangspunten en randvoorwaarden -

- behoud van (toekomstig) groen waarborgen door groen te bestemmen;
- met name de randen van het bedrijventerrein, enkele markante plekken en zichtlijnen dienen gevrijwaard te worden van bebouwing en opslag.

- toelichting op de bestemming -

De op de plankaart onder 'Groen' aangewezen gronden betreft het openbaar groen langs de (doorgaande) wegen, de randen van het bedrijventerrein en enkele markante plekken (terreinen met archeologisch waardevolle terprestanten). De in het openbaar groen gelegen windturbine en hondendressuurterrein zijn geregeld door middel van aanduidingen.

Het groen speelt een belangrijke rol bij de beleving van de open ruimte, accentuering van structuren en de 'routing' op het terrein. Door dit groen specifiek te bestemmen is het mogelijk om deze terreinen vrij te houden van ongewenste bebouwing en opslag.

- uitvoering -

Specifieke aandachtspunten wat betreft de uitvoering en handhaving zijn:

- handhaven openheid, zichtlijnen;
- voorkomen gebruik ten behoeve van opslag en stalling.

9. 2. Verkeer

- uitgangspunten en randvoorwaarden -

Binnen deze bestemming gelden de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- regeling voor wegen, straten waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf 1';
- regeling van gemeentelijke en provinciale erftoegangswegen, die een verblijfsfunctie en verkeersfunctie hebben.

- toelichting op de bestemming -

De op de plankaart onder 'Verkeer - Verblijf 1' aangewezen gronden betreffen alle openbare straten met in hoofdzaak een functie voor bestemmingsverkeer. Deze straten hebben daarnaast een belangrijke verblijfsfunctie voor het verkeer en verkeersdeelnemers. De bestemming 'Verkeer' is van toepassing op de ontsluitingswegen binnen het plangebied.

Bermen en bijbehorende parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemmingen, evenals de bijbehorende bouwwerken. Ook openbare (fiets)paden die deel uitmaken van verkeersstructuur zijn binnen deze bestemming opgenomen.

- uitvoering -

Specifieke aandachtspunten wat betreft de uitvoering en handhaving zijn:

- handhaving openbare functie (duidelijk zichtbare scheiding tussen privéterreinen / bedrijfsterreinen en de openbare weg);
- voorkomen gebruik ten behoeve van opslag en stalling.

9. 3. Water

- uitgangspunten en randvoorwaarden -

Uitgangspunten en randvoorwaarden van toepassing op de bestemming 'Water':

- regeling van het water in het plangebied, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen 'Water - 1' en 'Water - 2'.

- toelichting op de bestemming -

Binnen deze bestemming bestaat een onderscheid tussen 'Water - 1' en 'Water - 2', waarbij bij 'Water - 1' in de voorschriften meer mogelijkheden worden geboden (kanalen en grotere waterlopen met tevens een functie voor recreatie dan wel bedrijvigheid). Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, wel andere bouwwerken zoals kunstwerken en masten.

- uitvoering -

Specifieke aandachtspunten wat betreft de uitvoering en handhaving zijn:

- behoud voorgestane waterpartij noordzijde bedrijventerrein;
- handhaven bebouwingsregeling.

10. DUBBELBESTEMMINGEN

10. 1. Geluidzone - industrie

De geluidzone van het bedrijventerrein De Marne is gelegen op de gronden rond het bedrijventerrein. Op deze gronden kunnen alleen geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden als de geluidbelasting op de gevels niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde.

10. 2. Leiding - hoogspanningsverbinding

Het betreft hier een aanvullende bestemming ter regeling van de hoogspanningsleidingen over het oostelijk deel van het bedrijventerrein. De hoogte van masten bedraagt maximaal 40 meter. Binnen de bestemming zijn activiteiten, die het doelmatig functioneren van de verbinding nadelig zouden kunnen beïnvloeden (zoals het aanbrengen van opgaande beplanting) uitgesloten. Binnen deze bestemming wordt hoge bebouwing uit veiligheidsoverwegingen niet toegestaan, tenzij anders aangegeven.

10. 3. Leiding - water

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

10. 4. Vrijwaringszone - molenbiotoop

Rond een tweetal molens noordelijk en zuidelijk van het plangebied liggen zogenaamde molenbeschermingszones of molenbiotopen. Dit betreffen zones die ervoor moet zorgen dat een optimale windvang voor de molens aanwezig blijft. Dientengevolge kunnen eisen gesteld worden aan de hoogte van bouwwerken en beplanting. De voorschriften voorzien hierin door de dubbelbestemming '*Vrijwaringszone - molenbiotoop*'.

10. 5. Waarde - archeologisch, cultuurhistorisch en (cultuur)landschappelijk waardevol gebied

De twee terreinen met archeologisch waardevolle terprestanten zijn op de kaart aangewezen als '*Waarde - Archeologisch, cultuurhistorisch en (cultuur)landschappelijk waardevol gebied*'. Deze gronden zijn, naast het bepaalde in de basisbestemmingen ('groen'), tevens bestemd voor het behoud van archeologische, cultuurhistorische en (cultuur)landschappelijke waarden.

In de bestemming is ter bescherming van deze waarden een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarin een aantal werkzaamheden aan een aanlegvergunning zijn verbonden ⁵⁾.

⁵⁾ De aanlegvergunningen zullen alleen worden verleend wanneer er geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de voorkomende archeologische en cultuurhistorische waarden. Als door aanvullend onderzoek nieuwe waardevolle terreinen worden aangetroffen, kunnen ook deze terreinen door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden voorzien van deze dubbelbestemming. Op het normale onderhoud dan wel het normale gebruik zijn geen aanlegvergunningen van toepassing.

DEEL D. OVERLEG EN INSPRAAK

Dit hoofdstuk heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de Overleg- en Inspraakreacties en het standpunt en de eventueel daaruit voortkomende acties, verwoord in de conclusies van de gemeente Bolsward. In dit hoofdstuk worden de Inspraak- en Overlegreacties samengevat en voorzover noodzakelijk en gewenst beantwoord. Per reactie wordt aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding gegeven heeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Terinzagelegging

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bolsward - De Marne' heeft van 4 juni tot en met 15 juli 2009 in het kader van Inspraakverordening ter inzage gelegen voor Inspraak. In deze periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan. Van een instantie, namens een particulier, en van een bedrijf, is een reactie ontvangen.

Op 11 juni 2009 is het voorontwerpbestemmingsplan tijdens een informatieavond toegelicht. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bolsward - De Marne' is eind juni 2009 in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse instanties (zie hoofdstuk 11). Van 8 instanties is een reactie ontvangen.

11. OVERLEG

In het kader van het Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Bolsward - De Marne' toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Fryslân;
2. Wetterskip Fryslân;
3. Gemeente Wûnseradiel;
4. VROM Inspectie, Regionale afdeling Noord;
5. Rijkswaterstaat Noord Nederland;
6. R.A.C.M.;
7. Ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit;
8. Rijksconsulent Economische Zaken van Groningen, Friesland en Drenthe;
9. NUON (infra);
10. Vitens Friesland;
11. Essent;
12. KPN;
13. Ministerie van Defensie (Commando DienstenCentra);
14. N.V. Nederlandse Gasunie;
15. Brandweer Fryslân;
16. Brandweer Bolsward, Littenseradiel en Wûnseradiel.

De reacties van de Overleginstanties zijn hieronder samengevat en voor zover gewenst en noodzakelijk van commentaar voorzien. Naar aanleiding van de Overlegreacties is het voorontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast, welke aanpassingen bij de beantwoording van de Overlegreacties zijn beschreven.

Provincie Fryslân

Landschappelijke inpassing

De provincie adviseert de pilot 'Bolsward-terpengebied' die ondertussen is gestart te betrekken bij het plan.

Beantwoording:

Dit voorontwerpbestemmingsplan is een herziening van de twee vigerende bestemmingsplannen 'De Marne 1996' en 'De Marne II 2004'. In die zin is het voornamelijk een conserverend plan. Ruimtelijke aanpassingen zijn juridisch beperkt mogelijk. Daarnaast kent de pilot op dit moment nog geen duidelijk beeld, zodat het leggen van een juridische basis voor de pilot niet goed mogelijk is.

Gemeente Wûnseradiel

De gemeente jout oan dat hja gjin op- en oanmerkingen ha oangeande dit foarûntwerpbestimmingsplan.

VROM Inspectie, Regionale afdeling Noord

Nationaal belang 19: Nationaal cultureel erfgoed.

Gevraagd wordt naar de status van het onderdeel Laad en Zaad van het structuurplan.

Beantwoording:

Het structuurplan wordt momenteel herzien en zal naar verwachting eind 2010 als structuurvisie worden vastgesteld. Het onderdeel Laad en Zaad maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

Geadviseerd wordt contact op te nemen met Stichting Fryske Mole teneinde de inpassing in het bestemmingsplan af te stellen.

Beantwoording:

Inpassing is door de vrijwaringszone molenbiotoop (artikel 17 Algemene aanduidingsregels) geregeld. Ingeval ontheffing van de maximale bouwhoogte wordt overwogen, zal contact worden gezocht met de beheerder van de molen, in casu Stichting Fryske Mole.

Geadviseerd wordt te overwegen een bosrand aan te brengen en de terpresten op een bijzondere manier in te vullen.

Beantwoording:

Onlangs is opgestart de pilot 'Bolsward-terpengebied' (of De Marne in het groen). Hierin zal aandacht worden besteedt aan genoemde aspecten.

Nationaal belang 42: Militaire terreinen..

Aandacht wordt gevraagd voor de maximale bouwhoogte van 45 meter in verband met het feit dat het plan gebied is gelegen in het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Leeuwarden.

Beantwoording:

De regeling voor de windturbine is het inpassen van een bestaande windturbine met een tiphoogte van 53,5 meter. Nieuwe turbines zijn niet toegestaan. De 'inpassingsregel' zal aangepast worden aan de bestaande hoogte van 53,5 meter. De in de reactie genoemde ontheffingsbepaling hoeft dan ook niet te worden opgenomen.

Vitens Friesland

Het plan geeft geen aanleiding tot opmerkingen. Wel verzoekt Vitens bij definitieve invulling rekening te houden met hoofd- en distributieleidingen. Men geeft enkele technische aanwijzingen voor het geval zich wijzigingen of aanleg van nieuwe leidingen voordoen. Een overzichtstekening is bij de reactie gevoegd.

Beantwoording:

De bemerkingen zullen bij de uitvoering in acht worden genomen.

KPN

Het plan heeft geen directe consequenties voor de infrastructuur van KPN. KPN bespreekt graag de nadere uitwerking van het plan.

Beantwoording:

De bemerkingen zullen bij de uitvoering in acht worden genomen.

N.V. Nederlandse Gasunie

De Gasunie deelt mee dat de leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling. Het plan valt buiten de 1% letaliteitsgrens van de leidingen van de Gasunie.

Brandweer Fryslân

In of nabij het plangebied bevinden zich geen risicovolle objecten als bedoeld in artikel 2 van het Bevi.

Men adviseert de verouderde term 'Individueel risico' te vervangen door 'Plaatsgebonden risico'.

Het bestemmingsplan maakt vestiging van alle risicovolle inrichtingen en uitbreiding van bestaande bedrijven met risicovolle activiteiten onmogelijk. Een wijzigingsbevoegdheid zou hierin verruiming kunnen bieden.

Beantwoording:

Genoemde term zal worden aangepast. De categorie-indeling is afgestemd op de twee vigerende bestemmingsplannen 'De Marne 1996' en 'De Marne II 2004'. In die zin is het voornamelijk een conserverend plan. Ruimtelijke aanpassingen zijn juridisch beperkt mogelijk. Bovendien is het een bewuste keuze om uitsluitend zeer lichte, licht en middelzware bedrijven toe te staan (categorie 1 t/m 4). Dit is afgestemd op provinciaal beleid genoemd in de notitie 'Ruimte voor Werk' uit 2001, wat wordt herbevestigd in het 'Streekplan Fryslân 2007'. In een enkel geval is categorie 5 mogelijk. Deze ruimte wordt in het bestemmingsplan niet geboden.

Brandweer Bolsward, Littenseradiel en Wûnseradiel

De brandweer geeft een aantal uitvoeringseisen, onderhoudsrichtlijnen en adviezen aan. De relatie met de bouwvoorschriften betreft alleen het advies om bij bouwplannen binnen de veiligheidszone van de hoogspanningsleidingen van tevoren een verklaring van geen bezwaar te vragen.

Beantwoording:

Binnen de genoemde veiligheidszone van de hoogspanningsleidingen geldt een beperking van de bouwhoogte. Bij voorgenomen ontheffingen wordt de beheerder van de leiding eveneens ontheffing gevraagd.

12. INSPRAAK

DAS rechtsbijstand, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, namens de heer S. Laverman en mevrouw E.A. Laverman-van der Kamp, Witmarsumerweg 5, 8701 ME Bolsward

De fam. Laverman verzet zich tegen de verhoging van de geluidsbelasting op hun perceel. Men wenst een verhoging naar 55 dB(A) op hun woning voor de toekomst te voorkomen. Men ervaart reeds geluidshinder van de nabijgelegen rijksweg A7 en de twee windmolens die zich op een afstand van 400 meter van de woning bevinden. Niet blijkt dat onderzoek is gedaan naar cumulatie van geluidshinder in de zin van de Wet geluidshinder.

Beantwoording:

De verhoging van de geluidsbelasting op de woning is in werkelijkheid al een gevolg van het op 28 september 2004 vastgestelde bestemmingsplan 'De Marne II 2004'. Bij nadere berekening bleek dat de bij het bestemmingsplan gevoegde berekening onvoldoende geluidsproductiemogelijkheden aan bedrijven geeft, welke overeenkomt met de planologische mogelijkheden van dat bestemmingsplan. Nieuwe doorrekening levert op dat de 50 dB(A)-contourlijn, conform de bestemmingsplanmogelijkheden, verlegd zou moeten worden. Hiervoor wordt een aparte procedure gestart, waarbij voor de fam. Laverman de mogelijkheid bestaat bedenkingen in te brengen. Dit geldt eveneens voor de gemaakte opmerking met betrekking tot cumulatie van geluidshinder.

Dit voorontwerpbestemmingsplan is een herziening van de twee vigerende bestemmingsplannen 'De Marne 1996' en 'De Marne II 2004'. In die zin is het voornamelijk een conserverend plan. Ruimtelijke aanpassingen zijn juridisch beperkt mogelijk. Wel wordt de categorie-indeling, zoals deze in de vigerende bestemmingsplannen is verwerkt in de 'Staat van Inrichtingen' ofwel 'Categorale bedrijfsindeling' nu verwerkt op de plankaart, zodat duidelijker wordt weergegeven waar middelzware of lichtere bedrijfscategorieën mogelijk zijn.

Roelofs Planontwikkeling b.v., Postbus 22, 7683 ZG De Ham, dhr. A.H.M. Grit (als exploitant van het industrieterrein De Marne II)

- a. De zone tussen De Marne I en II heeft de bestemming 'Groen' gekregen, maar dit moet 'Bedrijven' zijn, conform een b&w-besluit;
- b. In het voorontwerp is een differentiatie aangebracht in de bedrijvenbestemming. Dit was niet in het huidige bestemmingsplan opgenomen. Om de ontwikkelingsmogelijkheden niet te beperken voor alle percelen op de Marne II, dienen er van alle bedrijven met categorie 4.2 vestigingsmogelijkheden te zijn;
- c. De kavel van B&O bandservice is reeds 1,5 jaar bebouwd. Het bouwvlak, getekend op de plankaart, komt niet overeen met de werkelijke situatie. Aanpassing aan de werkelijke situatie is nodig;
- d. Aan de westzijde van het plan is een groene strook getekend door de bouwvlakken ten behoeve van een sloot.

- Dit is niet conform afspraak. De sloot is verlegd naar vlak achter het perceel Witmarsumerweg 5;
- e. Wij vragen aandacht voor het feit dat deze groenstrook alleen de sloot betreft en dat deze functie vanaf de insteek aansluit op bedrijvenfunctie;
 - f. In art. 4.2.2. lid d sub 2 staat genoemd dat de eerste 10 meter van een pand gemeten vanuit de gevellijn niet meer mag bedragen dan 7 meter. Dit is een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden en stond tevens niet opgenomen in het huidige bestemmingsplan.

Beantwoording:

- a. Er is geen besluit door het college genomen over het vervallen van de zichtlijn. Wel is de stedenbouwkundige, welke het college adviseert, van mening dat de zichtlijn minder waarde heeft gekregen. Deze visie wordt meegenomen in het bestemmingsplan en zal in deze zin worden aangepast. Het bouwvlak blijft ongeveer 1,5 meter uit de aanwezige elektriciteitskabel;
- b. In de vigerende bestemmingsplannen 'De Marne 1996' en 'De Marne II 2004' zijn de categorie-indelingen verwerkt in de 'Staat van Inrichtingen' ofwel bijlage 'Categorale bedrijfsindeling'. De mogelijkheid van het vestigen van bedrijven in bepaalde categorieën op kavels nabij gevoelige objecten, zoals woningen, wordt daarin bepaald door de afstanden die van toepassing zijn bij de verschillende categorieën. Zie hiervoor artikel 3 lid D van bestemmingsplan 'De Marne II 2004'. Hierdoor kan op kavels nabij woningen geen bedrijf gevestigd worden, welke volgens de bijlage 'Categorale bedrijfsindeling' bijvoorbeeld in categorie 4 valt, vanwege de vereiste (milieu)afstand. De weerslag van genoemde afstand is nu op de plankaart weergegeven, zodat duidelijker wordt weergegeven waar middelzware of lichtere bedrijfscategorieën mogelijk zijn. Het betreft daarmee geen beperking van de mogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan;
- c. De bestemmingsgrens zal in overeenstemming worden gebracht met de eigendomsgrens van het perceel De Marne 202;
- d. De zone met de bestemming 'Groen' kan vervallen. Dit is ruimtelijk gezien acceptabel. De sloot en de bestemming 'Groen' hebben zo tussen de grotere vlakken met de bestemming 'Bedrijventerrein-3' niet zoveel impact. Voorwaarde is dat door verplaatsing van deze sloot naar vlak achter het perceel Witmarsumerweg 5 daar de bestemming 'Groen' verbreedt moet worden. Hiermee blijft de balans tussen groen en bedrijfsgrond in evenwicht;
- e. Hier is al op gereageerd onder d. De bestemming 'Groen' moet eerder worden verbreedt in plaats van versmald richting de insteek van de sloot. Bovendien komt de breedte van de bestemming 'Groen' in het voorontwerpbestemmingsplan overeen met de bestemming 'Groenvoorziening en Water' van het vigerende bestemmingsplan 'De Marne II 2004'. Deze wordt vanwege genoemde 'uitruil' dus nu verbreedt met de breedte van de zone met de bestemming 'Groen' tussen de vlakken met de bestemming 'Bedrijventerrein - 3';

- f. De in artikel 4.2.2. lid d sub 2 genoemde bepaling staat eveneens in de vigerende bestemmingsplannen. In bestemmingsplan 'De Marne II 2004' staat dit genoemd in artikel 3 lid C, waarnaar verwezen worden in artikel 8 'Bedrijfsdoeleinden', onder 'Bouwvoorschriften'. Artikel 3 lid C verwijst naar de kaart 'Ruimtelijke Beheer'. Hierin staat dezelfde bepaling, maar dan voor het gehele in het zicht liggende gebied. Dit houdt het gehele perceel in, terwijl het voorontwerp een afstand van 10 meter vanaf de gevellijn een hoogte van maximaal 7 meter hanteert.

===