

**Bestemmingsplan Jan Binneslaan 82 en
84 in Surhuisterveen**



VOORONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Jan Binneslaan 82 en
84 in Surhuisterveen**

V O O R O N T W E R P

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels
Verbeelding

9 maart 2012

Projectnummer 005.00.09.59.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving en beleid	7
2.1	Planbeschrijving	7
2.2	Beleid	8
2.2.1	Provinciaal Beleid	8
2.2.2	Regionaal beleid	9
2.2.3	Gemeentelijk beleid	10
3	Milieuaspecten	11
3.1	Hinder van bedrijvigheid	11
3.2	Archeologie en cultuurhistorie	12
3.3	Bodem	13
3.4	Ecologie	15
3.5	Externe veiligheid	16
3.6	Geluidhinder	17
3.7	Luchtkwaliteit	18
3.8	Water	19
3.9	Parkeren	20
4	Juridische toelichting	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Bestemmingsplanprocedure	25
4.3	Bestemmingen	26
5	Uitvoerbaarheid	29
5.1	Economische uitvoerbaarheid	29
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.2.1	Inspraak	29

Bijlagen

Inleiding



Voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel Jan Binneslaan 82-84 te Surhuisterveen. Op dit moment bevindt zich op het perceel Jan Binneslaan 84 de Museumboerderij 'Ot en Sien'. De eigenaren van het museum hebben het naastgelegen perceel, Jan Binneslaan 82, gekocht en willen het museum op het achterterrein van dit perceel uitbreiden door middel van een aanbouw. De huidige woning op nummer 82 willen de eigenaren gaan verhuren als recreatiewoning. In de toekomst willen de eigenaren wellicht zelf de woning gaan bewonen. Het gebruik van de woning als recreatiewoning en de uitbreiding van het museum passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Vooruitlopend op het voorliggende bestemmingsplan is door de initiatiefnemer een omgevingsvergunningaanvraag ingediend ex. artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht. Zodra deze omgevingsvergunning is verleend kan de uitbreiding van het museum worden gebouwd vooruitlopend op de vaststelling van een passend bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan regelt de nieuwe situatie.

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan Surhuisterveen-dorp van de gemeente Achtkarspelen, vastgesteld door de Raad op 27 augustus 2009. Het perceel Jan Binneslaan 84 heeft de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Het naastgelegen perceel waarop de uitbreiding zal plaatsvinden, nummer 82, valt ook onder dit bestemmingsplan en heeft de bestemming 'Wonen'. Het uitbreiden van het museum op dit perceel en tevens het gebruik van de woning als recreatiewoning is in strijd met het bestemmingsplan.

VIGEREND
BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied betreft de percelen Jan Binneslaan 82 en 84, kadastraal bekend als Surhuizum sectie B, nummers 7894, 7895, 7896. Het perceel is gelegen aan één van de doorgaande wegen die Surhuisterveen verbinden met Harrema en Opende. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

PLANGEBIED



Figuur 1. Ligging plangebied

LEESWIJZER

De opbouw van deze toelichting is als volgt. Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan en de verschillende relevante beleidskaders op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau besproken. Hoofdstuk 3 gaat in op de verschillende planologische en milieurandvoorwaarden die beperkingen voor het plan kunnen opleveren. Hoofdstuk 4 vormt de juridische toelichting bij het plan en het vijfde en laatste hoofdstuk gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

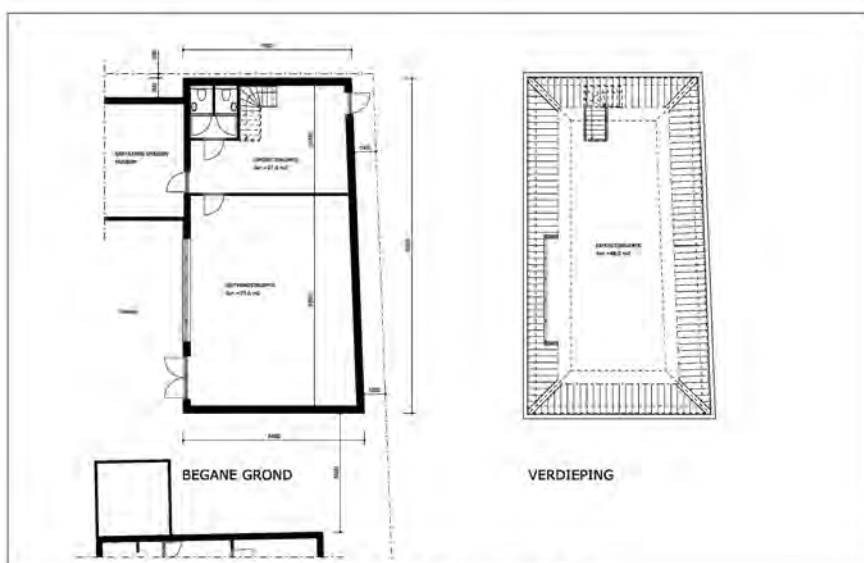
Planbeschrijving en beleid

2

2.1

Planbeschrijving

Het plangebied betreft de percelen gelegen aan de Jan Binneslaan 82 en 84 te Surhuisterveen. Op het perceel Jan Binneslaan 84 bevindt zich momenteel de museumboerderij 'Ot en Sien'. De eigenaren van het museum hebben het naastgelegen perceel, Jan Binneslaan 82, gekocht en willen het museum op het achterterrein van dit perceel uitbreiden door middel van een aanbouw. In de aanbouw wordt een ontvangstruimte, een expositie en wc's gerealiseerd. De huidige woning op nummer 82 willen de eigenaren gaan verhuren als recreatiewoning. In de toekomst willen de eigenaren wellicht zelf de woning gaan bewonen. In figuur 2 wordt de situatieschets van het voorgenomen plan weergegeven.



Figuur 2. Plattegrond Jan Binneslaan 82 (Bron: Bouwbedrijf S. Pitstra)

Het voorgenomen bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat:

- de uitbreiding van het museum (de aanbouw) niet past in de bestemming 'Wonen';
- de aanbouw past niet binnen het bouwvlak;
- het gebruik van de woning als recreatiewoning is niet toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de uitbreiding van de museumboerderij en het gebruik als recreatiewoning van de bestaande woning aan de Jan Binneslaan 84 mogelijk.

2.2

Beleid

2.2.1 Provinciaal Beleid

Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân door provinciale staten vastgesteld. Hierin zet de provincie haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2015 uiteen.

De provincie streeft in haar beleid naar het behouden en versterken van de leefbaarheid en levendigheid van het landelijk gebied. Hiervoor biedt de provincie onder andere ruimte voor het behouden van de plaatselijke bedrijvigheid. Het streekplan streeft naar een economisch sterk en mooi Fryslân en stelt dat dit de gezamenlijke verantwoordelijkheid is van ieder die bij de ruimtelijke ontwikkeling van Fryslân betrokken is: rijk, provincie, gemeenten, Wetterskip, marktpartijen, belangengroeperingen en burgers. Een goede afstemming binnen deze partijen is nodig. Daarbij wordt het motto van de Nota Ruimte gevolgd (“decentraal wat kan, centraal wat moet”) en vertaald naar de provinciale situatie: “lokaal wat kan, provinciaal wat moet”.

De provincie heeft een aantal kernen aangewezen waar nieuwe, grootschalige en intensieve recreatieve voorzieningen geconcentreerd worden. Naar aard en schaal passende recreatieve initiatieven -zoals een kleine jachthaven, kleinschalige logiesaccommodaties, dorpslogementen, een horeca-uitspanning met speeltuin, een kleinschalige passantencamping en kleinschalig kamperen- zijn ook buiten de aangewezen kernen mogelijk.

De provincie vindt het belangrijk dat er verder uitbouw en verbetering van vrijetijdsvoorzieningen plaats vindt op het vlak van dagrecreatie. Vooral de toegenomen belangstelling voor cultuur en cultuurhistorie biedt daarvoor kansen. De provincie heeft daaraan al invulling met de stimulering van informatiepunten, archeologische steunpunten, musea, logiesvormen in historische panden, cultuurhistorische routes en kaarten, evenementen en gidsendiensten.

De provincie merkt op dat het aanbod speciaal voor de jeugd en het aanbod aan slechtweer- of elke weervoorzieningen in Fryslân beperkt is. Voor nieuwe voorzieningen worden ruimtelijke mogelijkheden geboden wanneer er een geschikte locatie wordt gevonden qua:

- ontsluiting;
- aansluiting bij overige recreatieve voorzieningen, met een voorkeur voor de recreatiekernen inclusief de stedelijke en regionale centra;

- afstand tot (milieu)gevoelige functies.

Surhuisterveen wordt in het streekplan aangeduid als regionaal centrum. De uitbreiding van het museum kan worden gezien als uitbouw en verbetering van dagrecreatie op het vlak van cultuur en cultuurhistorie. Tevens is het museum gericht op jeugd en kan doordat het overdekt is juist ook bij slecht weer worden bezocht.

Provinciale verordening Romte Fryslân

Door het college van Gedeputeerde Staten is op 15 juni 2011 de Verordening Romte Fryslân (de verordening) vastgesteld. In de verordening worden die onderwerpen uit het Streekplan geregeld waarvan de juridische doorwerking en borging in ruimtelijke plannen van gemeenten noodzakelijk is. Het onderliggende beleid staat in het Streekplan en enkele andere provinciale plannen. Dit betekent dat bij de interpretatie en toepassing van bepaalde artikelen in concrete situaties, soms teruggegrepen moet worden op dit provinciale beleid.

In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen “bestaand stedelijk gebied” en “landelijk gebied”. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: “het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van deze verordening deel uitmakende kaarten. Begrenzing bestaand stedelijk gebied”. De definitie van landelijk gebied sluit daar op aan: “het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied”.

Het plangebied valt binnen het bestaand stedelijk gebied.

2.2.2

Regionaal beleid

RegioVisie Noordoost Fryslân “Sterk op eigen wijze”

Als reactie op het Startdocument dat de provincie Fryslân heeft geschreven ter voorbereiding van het nieuwe Streekplan, hebben de vier gemeenten in Noordoost Fryslân (Achtkarspelen, Dongeradeel, Dantumadeel en Kollumerland c.a.) een regiovisie geschreven. In deze visie wordt de sector recreatie een belangrijke pijler genoemd voor de sociaaleconomische versterking. In eerste instantie wordt er gekozen voor een versterking van de huidige recreatieve waarden; op langere termijn zijn nieuwe impulsen gewenst om de regio op de kaart te zetten. Vermarktning van belangrijke, bestaande trekkers binnen de regio dienen er voor te zorgen dat de recreatieve sector een substantiële bijdrage levert aan de werkgelegenheid. Als toeristische focuspunten worden Dokkum, het Lauwersmeer en de Lits-Lauwersmeerroute genoemd. In aansluiting op deze route past een initiatief in de gemeente Achtkarspelen tot een aansluitende vaarroute door deze gemeente. Daarnaast dient het beleid gericht te zijn op een toeristische ontwikkeling van de regio als geheel. Bestaande initiatieven

dienen beter met elkaar te worden verbonden, het cultuurhistorisch erfgoed dient beter te worden ontsloten en de landschappelijke potenties dienen te worden benut.

2.2.3

Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Achtkarspelen 2006-2016

De gemeenteraad heeft in 2006 de toekomstvisie “Achtkarspelen, aange-naam!” vastgesteld. Het bevat een “overkoepelende kijk op de toekomst” van de gemeente voor de periode tot 2016. In deze visie wil de gemeente de huidige recreatieve waarden versterken in de vorm van kleinschalige, routegebonden attracties. Daarnaast zijn nieuwe impulsen gewenst om de regio op de kaart te zetten. Met name de verblijfsrecreatie moet worden geïnitieerd en versterkt. In regionaal verband is het beleid gericht op een aanpak die bestaat uit een versterking van de bestaande trekkers van Noordoost Fryslân.

Structuurvisie Achtkarspelen

In de ontwerp-structuurvisie wordt de ruimtelijk-functionele ontwikkeling voor de gemeente beschreven. Voor het onderhavige plangebied is het volgende relevant.

In de doelstellingen komt naar voren dat de gemeente initiatieven ondersteunt in de sfeer van toerisme en recreatie. Tevens komt naar voren dat er ruimte wordt geboden voor het versterken van het recreatieve netwerk.

De museumboerderij is voor Surhuisterveen een recreatieve trekker. Een uitbreiding van het museum zal het recreatieve netwerk nog meer gaan versterken.

Welstandsnota NOFA

De vier NOFA gemeenten in Noordoost-Friesland hebben gezamenlijk een welstandsnota opgesteld. In 2008 is deze herzien. Hierin zijn voor de verschillende onderscheiden gebieden (met een ruimtelijke samenhang) welstandscriteria opgenomen. Het plangebied is gelegen in deelgebied 4 “Lintbebouwing (regulier)”. Aan de criteria voor dit deelgebied wordt het bouwplan getoetst in het kader van de welstandsbeoordeling.

Milieuaspecten 3

3.1

Hinder van bedrijvigheid

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

Uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Dit deel van de Jan Binneslaan kent diverse functies. Naast het museum is er een bedrijf, diverse maatschappelijke instellingen (kerk met zalencentrum en multifunctioneel centrum met onder andere de bibliotheek, basisschool, sociaal cultureel werk, consultatiebureau) en woningen. Er dus sprake van een zogeheten “gemengd gebied”. De VNG-brochure gaat uit van “gemiddeld” moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke “productieprocessen en voorzieningen”. De richtafstanden gelden voor een (rustige) woonwijk/buitengebied. Van de adviesafstanden kan, indien goed gemotiveerd, worden afgeweken. In de nieuwste uitgaven van de brochure is opgenomen dat bij het omgevingstype gemengd gebied de afstanden uit de lijst met één afstandstap kunnen worden verminderd.

ONDERZOEK

In de VNG brochure Bedrijven- en Milieuzonering valt een museum onder categorie 1 met een adviesafstand van 10 meter. In het museum is sprake van ondergeschikte horeca in de vorm van een restaurant. De adviesafstand voor restaurants is ook 10 meter. In het gemengd gebied mag de afstand met één stap worden verminderd. Dit betekent dat de richtafstand echter gereduceerd wordt tot 0 meter.

CONCLUSIE Uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare (milieu)hinder van bedrijven belemmerd.

3.2

Archeologie en cultuurhistorie

WET- EN REGELGEVING Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde “veroorzakerprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. De regeling in dit bestemmingsplan is hiervan afgeleid.

De provincie Fryslân heeft de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) ontwikkeld. Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de CHW-kaart, is informatie opgenomen over archeologische waarden.

ONDERZOEK In figuur 3 is de archeologische verwachtingswaarde voor de periode steentijd-bronstijd opgenomen. De groene kleur, waarbinnen het plangebied en omgeving valt, duidt op “onderzoek bij grote ingrepen”. Van de eventueel aanwezige waarden wordt verwacht dat deze al sterk verstoord zijn. Alleen bij zeer grote ingrepen van 2,5 hectare, zoals de bouw van een complete woonwijk, dient onderzoek plaats te vinden. Ontwikkelingen van dergelijke omvang zijn bij de voorgenomen plannen in dit bestemmingsplan niet aan de orde.



Figuur 3. Fragment FAMKE steentijd-bronstijd
(Bron: provincie Fryslân)

In figuur 4 wordt een fragment weergegeven van de Cultuurhistorische kaart Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen beveelt de provincie “karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)” aan. Dit houdt in dat de provincie bij ingegrepen van meer dan 5000 m² aanbeveelt om historisch en karterend onderzoek te verrichten.



Figuur 4. Fragment FAMKE ijzertijd-middeleeuwen (Bron: provincie Fryslân)

Het gaat om een uitbreiding van het museum met een oppervlakte van circa 170 m². Buiten deze uitbreiding vindt geen grondberoering op het perceel plaats. De ingreep is daarmee velen malen kleiner dan 5000 m² en heeft voor de uitvoer van het plan geen consequenties.

Overige cultuurhistorische aspecten

Buiten het feit dat het hier gaat om een museale functie gericht op cultuurhistorische thema's zijn er met betrekking tot de ruimtelijke situatie geen specifieke cultuurhistorische waarden aan de orde.

Uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door archeologische en cultuurhistorische waarden.

CONCLUSIE

3.3

Bodem

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

WET- EN REGELGEVING

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

ONDERZOEK

Figuur 5 toont een uitsnede van de kaart van het bodemloket. De gronden ter hoogte van het perceel Jan Binneslaan 84 zijn aangemerkt als verdachte locatie wanneer het gaat om vroegere, mogelijk verontreinigende (bedrijfs)activiteiten van een drukkerij. Aangegeven wordt dat er historisch onderzoek uitgevoerd moet worden.



Figuur 5. Fragment kaart bodemloket

Door het bureau Wiertsema & Partners is een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht op het perceel aan de Jan Binneslaan 82 te Surhuisterveen (rapportnummer R17695, 22 december 2011). Dit rapport is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

RESULTATEN

In de resultaten van dit verkennend onderzoek komt naar voren dat op de onderzochte plaatsen zintuiglijk aan het opgeboorde bodemmateriaal geen bijmenging met bodemvreemd materiaal is waargenomen. Analytisch wordt in het mengmonster van de bovengrond een lichte verontreiniging met lood aangetoond. Het gehalte blijft beneden de tussenwaarde en geeft geen aanleiding

tot nader onderzoek. In het geanalyseerde mengmonster van de ondergrond zijn geen verontreinigingen vastgesteld.

Het grondwatermonster van de peilbuis bevat een lichte verontreiniging met barium, cadmium, kobalt en zink. Verder zijn sterke verontreinigingen van koper, lood en nikkel aangetoond. Tijdens de monsternamen was het evenwicht nog niet geheel bereikt waardoor met name voor zware metalen hoge gehalten kunnen worden gemeten.

In dit onderzoek wordt dan ook aanbevolen om het grondwater uit de peilbuis opnieuw te bemonsteren en te analyseren op zware metalen.

AANBEVELINGEN

Tevens wordt aanbevolen om voor de ontgraven grond die eventueel vrijkomt en niet op eigen terrein kan worden verwerkt een passende bestemming te vinden. Dit kan betekenen dat een partijkeuring in het kader van het Besluit bodemkwaliteit dient te worden uitgevoerd.

Op 18 januari 2012 heeft een herbemonstering van het grondwater uit de peilbuis plaatsgevonden. De analyseresultaten zijn opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Dit grondwatermonster is geanalyseerd op zware metalen uit het NEN 5740 grondwaterpakket. Uit de toetsing blijkt dat er alleen nog een licht verhoogd gehalte barium wordt aangetoond. Een verklaring voor deze daling moet worden gezocht in het feit dat het evenwicht van de bodem bij de eerste monsternamen nog niet was hersteld.

AANVULLEND ONDERZOEK

De uitkomsten van zowel het verkennend als aanvullend onderzoek laten zien dat vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaren bestaan tegen voorgenomen bouwactiviteiten.

CONCLUSIE

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

3.4

Ecologie

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

WET- EN REGELGEVING

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenaemde “nee, tenzij-principe”. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in rede-

lijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

ONDERZOEK Door middel van het voorliggend bestemmingsplan wordt de uitbreiding van het bestaande museumboerderij aan de Jan Binneslaan 84 op het perceel van de bestaande woning aan de Jan Binneslaan 82 mogelijk gemaakt. De huidige bestemming 'Wonen' die rust op het perceel Jan Binneslaan 82 wordt gewijzigd in 'Cultuur en Ontspanning'. Deze bestemming rust al op het perceel van de museumboerderij, Jan Binneslaan 84. Tevens wordt het bouwvlak vergroot om de uitbreiding mogelijk te maken. Het bouwplan in overweging nemende worden onaanvaardbaar negatieve gevolgen in en in de directe omgeving van het plangebied op het vlak van ecologische waarden niet verwacht. Een ecologisch onderzoek op grond van de Ffw en Nbw wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

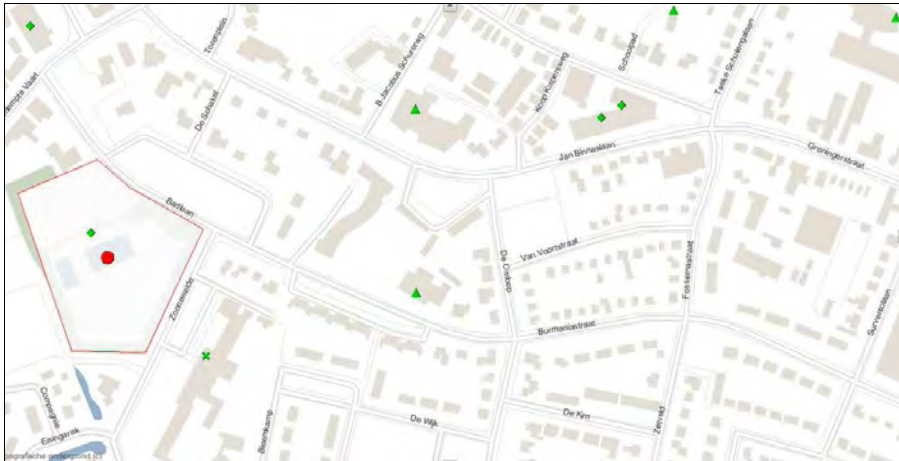
CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden in of in de directe omgeving van het plangebied belemmerd.

3.5

Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

ONDERZOEK Op de Risicokaart van de provincie Fryslân staan verschillende risicovolle inrichtingen aangegeven. De voor het plangebied dichtstbijzijnde is het zwembad aan de Badlaan 2. Deze ligt op een afstand van ruim 400 meter en heeft geen invloed op het plangebied. In figuur 6 is een fragment uit de risicokaart weergegeven.



Figuur 6. Fragment risicokaart (Bron: provincie Fryslân)

De genoemde risicobron leveren geen risico's op voor het plangebied. Ook is er geen sprake van routes voor gevaarlijke stoffen of ondergrondse buisleidingen die een risico vormen voor het plangebied. Wat betreft het aspect externe veiligheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet belemmerd door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

CONCLUSIE

3.6

Geluidhinder

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006. De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden.

WET- EN REGELGEVING

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Aangezien het plan de functieverandering van een bestaande woning tot recreatiewoning mogelijk maakt, voorziet het plan in de oprichting van een geluidgevoelige functie. De maximumsnelheid op de straat waaraan het plangebied is gelegen bedraagt 50 kilometer per uur. Voor wegen met één of twee rijbanen

ONDERZOEK

geldt in stedelijk gebied dat onderzoek noodzakelijk is binnen een zone van 200 vanaf de weg. Het plangebied ligt op circa 12 meter van de betreffende weg. In principe zou een akoestisch onderzoek moeten plaatsvinden. Er staan echter andere woon- en winkel panden op dezelfde of nog kortere afstand van de Jan Binnenslaan dan het plangebied. Er mag vanuit worden gegaan dat de weg geen onaanvaardbare hinder oplevert voor deze panden en daarmee ook voor Jan Binnenslaan 82 een acceptabele situatie zal ontstaan.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggend bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï belemmerd.

3.7

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die “niet in betekenende mate” (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als “niet in betekenende mate” wordt beschouwd.

NIBM-TOOL Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (2011) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Voor de berekening van extra verkeer als gevolg van het plan is de CROW-publicatie 305 “Verkeersgeneratie leisure” gebruikt. Het museum is vergelijkbaar met een museum waar 10.000 bezoekers per jaar komen. Het museum is

het hele jaar door ongeveer voor $\frac{3}{4}$ van de week geopend. Dit zijn ongeveer 10.000/ 274 (365 dagen x $\frac{3}{4}$) is 36 bezoekers per dag. Uitgaande van 2 personen per auto zijn dit 18 auto's en 36 voertuigbewegingen voor het gehele museum.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		36
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 7. Berekening met de nibm-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Deze berekening is gemaakt voor het gehele museum. Als er alleen gekeken wordt naar de uitbreiding van het museum zullen dit nog minder voertuigbewegingen zijn. (NB. Pas met 1850 voertuigen wordt de grenswaarde overschreden). Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het plan voldoet hiermee aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

CONCLUSIE

3.8

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: "het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten".

WET- EN REGELGEVING

ONDERZOEK	Het plan is middels de versnelde watertoets voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip heeft op 31 januari 2012 een standaard advies gegeven dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Bij de realisatie van het gebouw zal rekening worden gehouden met de adviezen van Wetterskip Fryslân.
AFVOER REGENWATER	Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt, kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren: door water op te vangen in een regenton, het gebruik van grasstenen ('open bestrating') en door stukken van het perceel vrij van verharding te houden. Wetterskip Fryslân raadt af om regenwater op het riool te lozen om te voorkomen dat de rioolwaterzuivering onnodig belast wordt met schoon regenwater. Dit is alleen mogelijk wanneer er een sloot in de nabijheid van het perceel is. Dit is niet het geval bij het plangebied aan de Jan Binneslaan 82-84.
VOORKOMEN GEBRUIK VERONTREINIGENDE STOFFEN	Regenwater dat op een perceel valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Om waterverontreiniging te voorkomen wordt geadviseerd om geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van water. Ook wordt afgeraden om onkruidbestrijding dat glyfosaat bevat te gebruiken, omdat deze stof schadelijk is voor amfibieën en reptielen.
GRONDWATERPEIL	Bij de bouw dient rekening gehouden te worden met het grondwater. Om overlast van grondwater te voorkomen, wordt aangeraden het vloerpeil van de woning op minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen.
CONCLUSIE	De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de waterhuishouding belemmerd.

3.9

Parkeren

De voorgenomen ontwikkeling, de uitbreiding van de bestaande museumboerderij 'Ot en Sien' en de te herbestemmen bestaande woning aan de Jan Binneslaan 82 tot recreatiewoning, brengt ook een vraag naar parkeerplaatsen met zich mee. In de huidige situatie parkeerde de woning aan de Jan Binneslaan 82 reeds op eigen erf. Deze mogelijkheid blijft tevens bestaan voor de recreatiewoning, naast deze woning is een oprit waar in elk geval twee auto's kunnen parkeren. Daardoor kan worden aangenomen dat de parkeerdruk niet toeneemt op de openbare ruimte.

Ten aanzien van de parkeervoorzieningen voor de museumboerderij 'Ot en Sien' geldt deels een bestaande parkeersituatie. Op het terrein zelf zijn echter beperkte parkeermogelijkheden. De aanwezige parkeerplaatsen worden gebruikt voor het parkeren van voertuigen van mensen met een lichamelijke be-

perking. Tegenover het perceel zijn een aantal parkeerplaatsen en in de zeer dichte nabijheid van het perceel ligt een groot parkeerterrein (hoek Jan Binneslaan-De Omloop). Museumboerderij 'Ot en Sien' verwijst mensen naar dit parkeerterrein. Museumboerderij 'Ot en Sien' heeft het hele jaar door gasten. Over het algemeen zijn de zomermaanden juli en augustus en de wintermaanden december en januari rustige maanden. Het overgrote deel van de bezoekers van het museum zijn groepen die op afspraak komen. Dit zorgt voor een goede spreiding van de bezoekers en daarmee de parkeerdruk over de dag. Naast de groepen komen er tussen de 2 en 6 bezoekers per middag. In de schoolvakanties komen er meer bezoekers zonder afspraak, maar dan zijn er minder reserveringen van groepen. De bezoekers van het museum komen vaak met touringcars en busjes en minder vaak met de auto.

Om na te gaan of er geen parkeerdruk ontstaat op de openbare ruimte heeft ter plekke een telling plaatsgevonden. Museumboerderij 'Ot en Sien' heeft voor een periode van twee weken aangegeven wanneer er groepen waren in het museum. Op deze momenten heeft een aantal keren een telling plaatsgevonden. Tijdens deze momenten zijn er geen parkeerproblemen geconstateerd. Er kan worden aangenomen dat de benodigde parkeervoorzieningen voldoende wordt opgevangen in de openbare ruimte en dat een uitbreiding van het museum geen verdere parkeerproblemen zal opleveren.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen ten behoeve van het parkeren belemmerd.

CONCLUSIE

Juridische toelichting

4

4.1

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de uitbreiding van de bestaande museumboerderij 'Ot en Sien' aan de Jan Binneslaan 82-84 en het gebruik van de bestaande woning aan de Jan Binneslaan 82 als recreatiewoning planologisch mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het analoge bestemmingsplan ook digitaal beschikbaar is.

In aansluiting op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008 en de RO-standaarden, op 1 januari 2010, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan.

HET DIGITALE
BESTEMMINGSPLAN

In de Wro zijn de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft te worden in de regels. Na 1 oktober 2010 zijn deze regels neergelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling is niet meer opgenomen in de regels.

In het nieuwe Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten.

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. wanneer nodig uitwerkings- en wijzigingsregels en afwijken bij een omgevingsvergunning.

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zijn in de toelichting opgenomen alsook de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken is in deze toelichting uiteengezet. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

ADDITIONELE VOORZIENINGEN

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

CRITERIA BIJ NADERE EIS, WIJZIGING EN AFWIJKEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

In de regels zijn criteria opgenomen die als toetsingskader dienen bij de in het plan opgenomen nadere eisen, wijzigingsbevoegdheden en afwijkingen bij omgevingsvergunning. Het gaat dan met name om kwalitatieve criteria als de woonsituatie (onder andere privacy), de milieusituatie (onder andere hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking), de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid (onder andere voorkomen van onoverzichtelijke, onherkenbare en niet sociaal controleerbare ruimtelijke situaties), de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het straat- en bebouwingsbeeld. Bij dit laatste criterium moet worden gedacht aan een goede verhouding tussen bouwmassa en openbare ruimte, een goede hoogte/breedte-verhouding tussen bebouwing onderling, een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is. Afhankelijk van de betreffende bepaling met betrekking tot een afwijking bij omgevingsvergunning,

wijzigingsbevoegdheid of nadere eis zijn één of meer van deze criteria opgenomen.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

WET ALGEMENE BEPALINGEN
OMGEVINGSRECHT

Door de komst van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning) vervallen. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. Begrippen als ontheffing en aanlegvergunning worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP-2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook voor de (voorheen) ontheffingen (afwijkingen van het bestemmingsplan) die in een bestemmingsplan zijn geregeld, is na 1 oktober 2010 een omgevingsvergunning op grond van de Wabo vereist. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro is vervallen en vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

4.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zijn de volgende fases onderscheiden.

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit overleg- en inspraakreacties opgenomen.

Vaststellingsprocedure

Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Beroepsprocedure

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de minister of Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekendmaken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en de mogelijke zienswijze van de minister of Gedeputeerde Staten volledig is overgenomen wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad binnen twee weken na het besluit bekend gemaakt. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen deze periode ter inzage gelegd.

4.3

Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft één bestemming, namelijk 'Cultuur en Ontspanning'. Bij het opstellen van deze bestemming is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Surhuisterveen-Dorp.

CULTUUR EN
ONTSPANNING

De bestemming is gericht op het 'Ot en Sien'-museum aan de Jan Binneslaan 82 en 84, waarbij tevens een educatief element aanwezig is. Aan de functie ondergeschikte detailhandel, horeca en dienstverlening is toegestaan op grond van de bestemmingsomschrijving. Gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte is door middel van een aanduiding aangegeven. Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij afwijking van de bouwregels mag een gedeelte van een gebouw buiten het bouwvlak worden gebouwd. Bij wijziging kan het bouwvlak worden aangepast.

Binnen de bestemming is tevens het gebruik van de bestaande woning aan de Jan Binneslaan 82 als recreatiewoning toegestaan. Dit deel van het gebouw is inzichtelijk gemaakt door middel van een aanduiding. Indien het gebruik van de recreatiewoning volledig wordt (is) beëindigd, mag dat deel van het museum als

dienstwoning worden gebruikt. Deze afwijkmogelijkheid biedt geen mogelijkheid tot bouwen.

De parkeerdruk die plaatsvindt in het kader van de bestemming zal op het terrein moeten worden opgevangen. Dit is opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

Uitvoerbaarheid

5

5.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld omdat de initiatiefnemer voornemens is de bestaande museumboerderij 'Ot en Sien' aan de Jan Binneslaan 84 uit te breiden op het aangekochte perceel Jan Binneslaan 82. De kosten voor de bouw van een aanbouw waarin een ontvangstruimte, een expositieruimte en sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een bouwplan, namelijk het uitbreiden van de bestaande museumboerderij. De kosten die samenhangen met het opstellen en de onderzoeken van het bestemmingsplan, de uitvoering van het plan en eventuele planschadecosten op grond van artikel 6.1 van de Wro zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Dit wordt door de gemeente vastgelegd in een planschadeverhaalsovereenkomst.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de inspraakprocedure zijn bewoners en andere belanghebbende in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerpbestemmingsplan Jan Binneslaan 82-84 te Surhuisterveen (hierna voorontwerp) kenbaar te maken.

Daarnaast is het voorontwerp in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de relevante overlegpartners. In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de inspraak en het overleg vermeld.

5.2.1

Inspraak

In overeenstemming met de Inspraakverordening Achtkarspelen is op het voorontwerp inspraak verleend. Het voorontwerp heeft van 2012 tot en met2012 ter inzage gelegen.

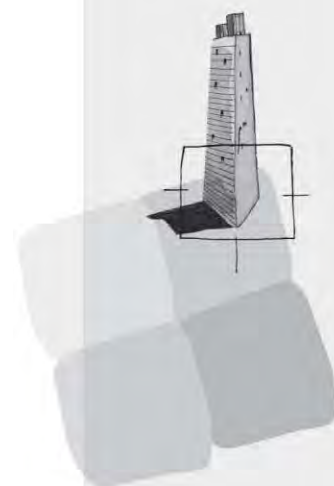
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Achtkarspelen

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
de heer J.B.T. Kruijer

Projectnummer
005.00.09.59.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort