

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van vestiging apotheekhoudende huisartsenpraktijk in het entreegebouw Langezand 2 Villapark Makkum



Locatie
Entreegebouw



ZELDENRUST VROM-Advies & Projectmanagement

2014-05-21 versie 2

Ruimtelijke onderbouwing pand Langezand 2 Makkum (vestiging apotheekhoudende huisartsenpraktijk)

INHOUD

I Algemeen

1.1	Aanleiding.....	Blz. 3
1.2	Ligging plangebied.....	Blz. 3
1.3	Opbouw ruimtelijke onderbouwing.....	Blz. 4

II Analyse

2.1	Planbeschrijving.....	Blz. 4
2.2	Rijksbeleid.....	Blz. 4
2.3	Provinciaal beleid.....	Blz. 5
2.4	Gemeentelijk beleid.....	Blz. 7

III Omgevingsaspecten

3.1	Omgevingsaspect milieu-hygiëne.....	Blz. 9
	3.1.1 Bedrijven en milieuzonering	
	3.1.2 Bodemkwaliteit	
	3.1.3 Luchtkwaliteit	
	3.1.4 Externe veiligheid	
3.2	Omgevingsaspect water.....	Blz. 11
3.3	Omgevingsaspect ecologie.....	Blz. 11
3.4	Omgevingsaspect cultuurhistorie en archeologie.....	Blz. 12
3.5	Parkeren.....	Blz. 12

IV	Afweging en conclusies.....	Blz. 13
----	-----------------------------	---------

V	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.....	Blz. 13
---	--	---------

BIJLAGEN:

-	Bijlage I	Bronvermelding.....	Blz. 14
	Bijlage II	Entreegebouw bestaande indeling.....	Blz. 15
	Bijlage III	Entreegebouw nieuwe indeling.....	Blz. 16

I ALGEMEEN

1.1 Aanleiding

Huisarts de heer B.J.H. Dierick (verder: Dierick) werkt samen met nog twee collega huisartsen vanuit het gezondheidscentrum Makkum. Dit gezondheidscentrum is gevestigd aan de Ds. Touwenlaan 13a in Makkum.

Makkum is bij uitstek een toeristisch dorp aan het IJsselmeer. Door de grootschalige ontwikkelingen gericht op de toeristische sector die de afgelopen decennia plaats hebben gevonden op De Holle Poarte, is het aantal toeristen dat jaarlijks in Makkum en omstreken verblijft aanzienlijk. En dat dit van invloed is op het plaatselijke voorzieningenniveau waaronder de huisartsenpraktijk spreekt voor zich.

De aanspraak die de toeristen maken op de dienstverlening van de huisartsen te Makkum is zodanig toegenomen en groot, dat de kwaliteit van de dienstverlening aan de eigen inwoners onder druk is komen te staan. Een ongewenste situatie die in de ogen van de huisartsen niet langer voort kan duren. Vandaar dat Dierick het initiatief heeft genomen om een apotheekhoudende huisartsenpraktijk (een dependance) te vestigen in het bestaande entreegebouw van villapark Makkum. Op deze wijze wordt de kwaliteit van de dienstverlening op twee plaatsen verhoogd. De bestaande praktijk in Makkum wordt niet meer opgezaaid met de extra toestroom van toeristen die hulp nodig hebben. Bovendien wordt de dienstverlening naar de toerist toe verhoogd, door een voorziening te realiseren daar waar de toerist verblijft.

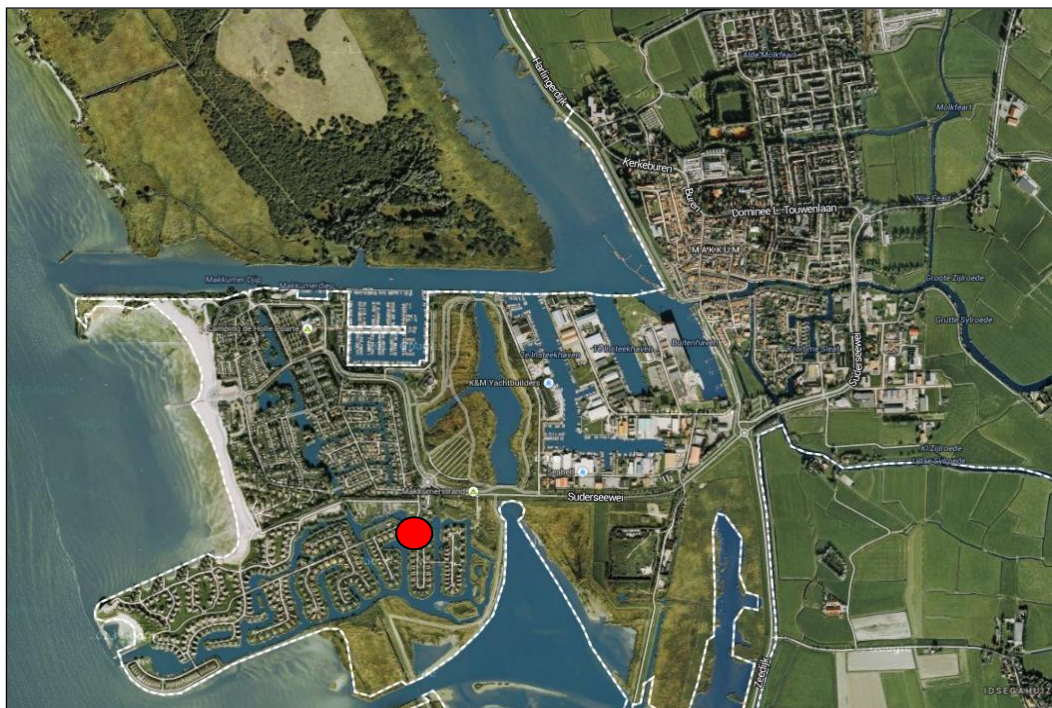
De gemeente geeft in haar brief van 4 maart 2014 aan dat het initiatief gelet op het gebruik in strijd is met de geldende bestemming “Recreatie – Recreatiewoningen”. Deze bestemming staat namelijk een maatschappelijk gebruik zoals onderhavige niet toe. Omdat de locatie van het entreegebouw geen deel uit maakt van de bebouwde kom van Makkum, kan volgens de gemeente geen gebruik worden gemaakt van de zgn. “kruimelregeling”.

Medewerking kan in dit geval alleen worden verleend nadat een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure is gevolgd en uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat met het honoreren van dit initiatief nog sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Langezand 2 villapark Makkum. Het perceel maakt geen deel uit van de bebouwde kom van Makkum. Figuur 1 op de volgende pagina toont de ligging van het perceel aan.

Het entreegebouw is zowel voor de bezoekers van het villapark als ook de toeristen die elders op De Holle Poarte verblijven prima bereikbaar.



Figuur 1: ligging perceel Langezand 2. Bron: Google Maps.

1.3 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 nader toegelicht de bestaande en nieuwe situatie en ingegaan op het relevante beleid. In hoofdstuk 3 wordt aandacht geschonken aan verschillende omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 betreft de afweging en conclusies en hoofdstuk 5 betreft de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

II ANALYSE

2.1 Planbeschrijving bestaande en nieuwe situatie

Zoals al toegelicht in paragraaf 1.1 is het doel van dit initiatief om de dienstverlening in zowel Makkum zelf als op de Holle Poarte kwalitatief te verbeteren.

Wat concreet wijzigt is het volgende. De kinderhoek en playground worden vervangen door een spreekkamer voor de huisarts en een apotheek. De bijlagen II en III illustreren dit. Ter informatie: het entreegebouw beschikt over een bruto-vloeroppervlak van 1.787 m². De wijziging heeft betrekking op 74 m². Voor het overige vinden er naar aanleiding van dit initiatief geen wijzigingen plaats.

2.2 Rijksbeleid

De rijksoverheid speelt naast decentrale overheden (provincies, gemeenten en waterschappen) een belangrijke rol bij de ruimtelijke inrichting van Nederland. Het Rijk is verantwoordelijk voor de nationale ruimtelijke hoofdstructuur en voor de ruimtelijke basiskwaliteit van Nederland. De rijksoverheid speelt samen met de decentrale overheden (provincies, gemeenten en waterschappen) een belangrijke rol bij de ruimtelijke inrichting van Nederland. Wel is deze rol van karakter aan het veranderen. Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is het rijksbeleid in de ruimtelijke ordening stevig afgeslankt.

Het rijksbeleid richt zich voornamelijk nog op de economisch sterke regio's. De decentrale overheden hebben een grotere verantwoordelijkheid gekregen voor beleid, uitvoering en bekostiging van de ruimtelijke inrichting van de rest van Nederland.



Tot 2028 heeft het rijk drie doelen voor ogen, namelijk:

- a. de concurrentiekracht van Nederland vergroten;
- b. de bereikbaarheid verbeteren en ruimte vrij maken voor uitbreiding van wegen, spoorwegen en vaarwegen;
- c. zorgen voor een leefbare omgeving waarin ruimte is voor natuur en cultuur en veilig kunnen wonen (bijvoorbeeld omdat er maatregelen worden genomen tegen wateroverlast).

2.3 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit fan de romte"

Makkum heeft binnen het streekplan de status verkregen van regionaal centrum. Tevens heeft Makkum volgens de provincie een belangrijke watersportfunctie in relatie tot het IJsselmeer en is ook de verblijfsrecreatie een belangrijke economische component.

De provincie constateert dat binnen de huidige contouren van de recreatieve bestemmingen maximaal kan worden ingezet op kwaliteitsverbetering en capaciteitsgroei van de recreatieve kansen voor Makkum.

Verordening Romte Fryslân

De Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 15 juni 2011) stelt regels aan bestemmingsplannen. In onderhavig geval is geen sprake van een nieuwe grootschalige ontwikkeling. Alleen wordt afgeweken van de geldende bestemming. Dit vanwege een relatief kleine verandering van het bestaande gebruik van het entreegebouw.

Beleidsnota Recreatie en toerisme 2002 - 2010

Met de beleidsnotitie 'Fryslan Topattractie' in 2007 heeft de provincie Fryslan een nieuwe koers gevaren. Er is voor een programmagerichte aanpak gekozen, waarbij de nadruk werd gelegd op het werken volgens drie Unique Selling Points (USP's), te weten:

- De Wadden;
- Grenzeloos Varen;
- De Elf Steden.

Met het recreatief toeristisch beleid heeft de provincie ingezet op de volgende meetbare doelen:

- toename bezoekersstroom van 15%;
- handhaving van het bestedingsniveau boven nationaal gemiddelde;
- minimale handhaving werkgelegenheidsaandeel Fries toeristische sector van 7,6%;
- kwaliteitsverhoging van recreatieve voorzieningen.



Recreatie en toerisme is een sector van economisch en maatschappelijk belang. De provincie ziet veel ontwikkelingspotentie voor recreatie en toerisme in de provincie. De totale economische betekenis van de gastvrijheidseconomie bedraagt in Nederland ruim 35 miljard euro, zo'n 3% van het bruto nationaal product.

In deze sector zijn ongeveer 400.000 personen werkzaam, verspreid over zo'n 50.000 bedrijven. De toeristische omzet in Fryslân is volgens de jaarlijkse Toerisme Monitor 1.029 miljard euro, ca. 5,5% van het bruto Fries product. Ongeveer 19.000 personen zijn direct werkzaam in Fryslân in deze sector (zowel vol- als deeltijd).

Het economisch belang van deze sector is bijna twee keer zo hoog voor onze provincie als gemiddeld in Nederland. Daarnaast is deze sector een belangrijke pijler voor de vitaliteit van de Friese omgeving. Het is ook belangrijk om onderscheid te maken tussen directe en indirecte impact. Onder direct wordt verstaan de bestedingen die rechtstreeks door de toerist wordt uitgegeven. De indirecte impact treedt pas op als gevolg van onderlinge levering tussen bedrijven (ketenbenadering). Dit onderscheid wordt ook gehanteerd bij de calculatie van de werkgelegenheid in deze sector. De totale economische betekenis wordt geschat op 8,8% van de Friese werkgelegenheid (ca. 25.000 arbeidsplekken). Dit komt omdat deze sector forse afgeleide effecten teweeg brengt.

Friese Meren Project – Masterplan Makkum

Om de watersportgebieden aantrekkelijk te houden voor de watersporters en recreanten en daarmee werkgelegenheid te stimuleren in de toeristische en recreatieve sector, is het Friese Meren Project gestart. Met het realiseren van diverse projecten zoals het verbeteren van vaarroutes, het aanleggen van voorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld meerdere aquaducten tracht de provincie haar doelen te bereiken.

Uit een evaluatie in 2011¹ is gebleken dat bepaalde provinciale doelstellingen in meer of mindere mate ook daadwerkelijk gerealiseerd zijn. Zo blijkt het aantal bezoekers dat naar Fryslân komt met 8% te zijn toegenomen en is de werkgelegenheid in de toeristisch recreatieve sector tussen 2002 en 2010 met circa 3500 arbeidsplaatsen toegenomen.

“De komende jaren zet Het Friese Merenproject in op het aantrekkelijker maken van 10 watersportkernen en 7 toegangspoorten. Hiervoor is de Masterplan-formule bedacht. Voor ieder van de 17 watersportplaatsen maakt Het Friese Merenproject samen met de gemeente een masterplan. Bij het opstellen van een masterplan wordt gekeken naar wat de sterke en zwakke punten zijn op watersportgebied. Ook initiatieven van bedrijven, inwoners en verenigingen worden in kaart gebracht. Uitgangspunt voor het plan zijn de belangrijkste kenmerken van de plaats. Zowel de historie als het landschap worden hierin meegenomen.”²

¹ Evaluaasje Provinsjaal Belied Rekreaasje en Toerisme 2002 – 2010 d.d. 9 februari 2011

² Bron: provinsje Fryslân Friese Merenproject

Ruimtelijke onderbouwing pand Langezand 2 Makkum (vestiging apotheekhoudende huisartsenpraktijk)



Masterplan Makkum is een integrale visie op de recreatieve ontwikkeling van Toegangspoort Makkum. Een visie voor de lange termijn, met nadrukkelijke aandacht voor concrete uitvoeringsplannen. Het plan heeft als hoofddoel om de bestedingen aan wal te bevorderen met veel aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Het Masterplan is onder meer concreet gericht op het versterken van de economische functie gericht op bezoekers en passanten. Dit door behoud en verbetering van bestaande voorzieningen en toevoegingen van voorzieningen (publiek en privaat) die de aantrekkingskracht voor toeristen vergroot.

Samenvatting en conclusie

Het provinciaal beleid is kort samengevat gericht op het versterken van de potenties voor de vaar- en verblijfsrecreatie, het inzetten op kwaliteit in plaats van kwantiteit, het zorgen voor voldoende en kwalitatief hoge voorzieningen met als doel meer bezoekers naar Fryslân te trekken en daarmee de werkgelegenheid in de toeristisch recreatieve sector te behouden en te vergroten.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief van Dierick hier prima op aan sluit. Ook Dierick richt zich op de toerist, wil kwaliteit toevoegen en draagt met dit initiatief bij aan het behoud en versterken van het voorzieningenniveau ten behoeve van de recreant. De provincie heeft 23 april 2014 schriftelijk laten weten dat met dit initiatief geen provinciale belangen in het geding zijn. En dat er geen aanleiding is voor het maken van opmerkingen.

2.4 Gemeentelijk beleid

Visie Toerisme & Recreatie gemeente Súdwest-Fryslân (2012-2022)

Met genoemde visie wil de gemeente samen met de regio en haar ondernemers naar een beeld dat er anno 2022 als volgt uit moet zien:

‘Een beeld waarin de gemeente ruimte heeft geboden aan nieuwe ontwikkelingen met behoud van de identiteit van Súdwest-Fryslân. De identiteit die terug te vinden is in het (nationaal) landschap, het water, het cultureel erfgoed waaronder zes (Sneek, Bolsward, IJlst, Stavoren, Hindeloopen, Workum) -van-de-elf steden. Uit de aanpak van onze gemeente is gebleken dat we de toeristisch-recreatieve sector zien als een economische factor die van belang is voor de vitaliteit van onze gemeente’.

Vitaliteit in zowel economische als sociale zin. Dit besef heeft ertoe geleid dat het belang van de toeristische sector breed wordt gedragen door de inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties. Zij zijn een goede gastheer.

Om dit beeld te bereiken, wenst de gemeente onder meer in te zetten op het thema “*Levendigheid in de kernen*”. Door verfraaiing van de waterfronten en de uitbreiding van de sluis capaciteit te Stavoren binnen het Fries Merenproject, worden watersporters gestimuleerd om de dorpen en steden te bezoeken. Maar daarmee zijn we er volgens de gemeente nog niet. Eenmaal aan wal worden zij, de toeristen, graag verleid tot gezelligheid en vermaak. Een gast die zich welkom voelt is eerder bereid om geld uit te geven. Een tweede gratis kop koffie zal het gevoel van ‘gastvrijheid’ versterken.

Zowel overheid als bedrijfsleven zal daarom moeten blijven investeren in de recreatiekernen. Het is daarbij van belang dat het aanbod per kern zich van elkaar blijft onderscheiden, passend bij de identiteit en kwaliteit van dorp en stad. Met oog voor de authenticiteit van iedere kern.

Als voorbeelden van verleidingen (tot gezelligheid en vermaak) worden in de visie de volgende voorbeelden genoemd:

- a. De aanwezigheid van een aantrekkelijk winkelbestand;
- b. Gezellig aangeklede terrassen;
- c. Diverse evenementen;
- d. Gratis Wi-Fi;
- e. Nette sanitaire gebouwen;
- f. De kelner die een goede kop koffie serveert;
- g. Goede bewegwijzering parkeren.

In de visie van de gemeente maakt ieder bedrijf gevestigd in Súdwest-Fryslân onderdeel uit van de bestemming Súdwest-Fryslân. Toerisme is een gastvrijheidseconomie. Een ieder zal aldus de gemeente klantvriendelijkheid in de genen moeten krijgen.

Bestemmingsplan Holle Poarte

Het beleid voor de Holle Poarte is in het algemeen gericht op handhaving en kwaliteitsverbetering van de bestaande functies. Ten opzichte van het bestemmingsplan uit 1992 wordt niet of nauwelijks voorzien in uitbreiding van recreatieve voorzieningen. Dit komt ook tot uitdrukking in de bestemmingen zoals deze in de planregels zijn opgenomen en op de plankaart zijn weergegeven.

Bij de entree van het villapark is ruimte voor de realisering van recreatie- en centrumvoorzieningen. Het gaat daarbij om voorzieningen als:

- a. opslag, technische en huishoudelijke dienst;
- b. 2 bedrijfswoningen;
- c. ontvangstvoorzieningen;
- d. recreatie- en serviceactiviteiten;
- e. tennisbanen, et cetera.

Detailhandelsstructuurvisie Súdwest-Fryslân

Op het gebied van de detailhandel laat Súdwest-Fryslân een divers karakter zien. Súdwest-Fryslân herbergt een breed palet aan kernen, van stedelijke, (boven) regionale detailhandelskernen tot kleine landelijke dorpen met weinig of geen detailhandelsvoorzieningen. Hiermee heeft de gemeente alle sterke punten maar tegelijkertijd ook alle uitdagingen waar de detailhandel voor staat.

Súdwest-Fryslân heeft een totaal winkelaanbod van ongeveer 165.000 vierkante meter (WVO, exclusief leegstand). Deze oppervlakte is verdeeld over 631 verkooppunten. In 25 van de 69 kernen in Súdwest-Fryslân zijn één of meerdere winkels aanwezig. Met een aanbod van bijna 2000 m2 detailhandel per 1000 inwoners ligt het aanbod in Súdwest-Fryslân ruim boven het Nederlandse gemiddelde van 1600 m2 per 1000 inwoners. Dat de gemeente boven het landelijk gemiddelde zit, komt door het grote aantal toeristen dat de gemeente ieder jaar bezoekt. En waar voor een deel het voorzieningenaanbod op afgestemd is. Door bijvoorbeeld de toeristen beschikken ook enkele kleinere kernen nog over een supermarkt.

Samenvatting en conclusie



De gemeente is zich bewust van de economische waarde en betekenis van de sector toerisme en recreatie. Vandaar dat de gemeente de komende jaren wil blijven investeren en faciliteren, zodanig dat op die wijze de sector toerisme en recreatie een belangrijke bron van inkomsten blijft. En dat op die wijze ook de leefbaarheid en vitaliteit van de cultuurhistorische steden en dorpen in stand blijft, hetgeen de gehele regio ten goede zal komen. Nieuwe initiatieven die zoals onderhavige strijdig zijn met de geldende bestemming, zullen op hun eigen merites beoordeeld moeten worden.

Onderhavig initiatief voor de vestiging van een apotheekhoudende huisartsenpraktijk op het villapark Makkum draagt kwalitatief bij aan het voorzieningenpakket dat de toerist geboden wordt. Omdat enerzijds de kwaliteit van het toeristisch product wordt verhoogd en anderzijds dit niet ten koste gaat van de voorzieningen in het dorp Makkum zelf, wordt met dit initiatief aangesloten op de gemeentelijke ambities en doelstellingen.

III OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Milieu-hygiënische aspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient met betrekking tot de ruimtelijke onderbouwing nagegaan te worden welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering voor het initiatief van Dierick zouden kunnen vormen.

In dit kader dient aandacht te worden besteed aan:

- Bedrijven en milieuzonering;
- Bodemkwaliteit;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;

3.1.1. Bedrijven en milieuzonering

De aanvraag heeft betrekking op een wijziging van het gebruik (bestemming) van een relatief klein gedeelte van het entreegebouw van villapark Makkum.

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' hanteert in het kader van een goede ruimtelijke ordening richtafstanden. Richtafstanden per voorziening en bedrijf wat de acceptabele afstand is ten opzichte van een rustige woonwijk op het vlak van geur, stof, geluid en gevaar. De VNG- brochure deelt een bedrijf in een bepaalde milieucategorie en koppelt dit vervolgens aan een richtafstand per omgevingstype.

Voor apotheken en artsenpraktijken wordt een richtafstand geadviseerd van 10 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Aan de richtafstand kan worden voldaan. Bovendien heeft de richtafstand betrekking op een rustige woonwijk waar sprake is van permanente bewoning. Daarvan is in het geval van villapark Makkum geen sprake.

3.1.2. Bodemkwaliteit

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Bouwen op verontreinigde grond moet voorkomen worden. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

De onderzoekplicht is van toepassing bij bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven, bijvoorbeeld om te werken, onderwijs te geven of te genieten.

In dit geval is sprake van een afwijking van de geldende bestemming voor een klein gedeelte van een bestaand gebouw. Een onderzoek uit laten voeren is niet nodig.

3.1.3 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is bedoeld om negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Op grond van de algemene maatregel van bestuur Niet In Betekenende Mate bijdragen luchtkwaliteit(NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor een project, als deze niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Als een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging, dan kan dit project zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen is bepaald in welke gevallen een initiatief vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Hierbij worden de volgende situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen of kantoorlocaties met een kantooroppervlak van niet meer dan 100.000 m².

In onderhavig geval wordt voorgesteld een relatief klein gedeelte van een bestaand pand anders in gebruik te gaan nemen. In de brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is een index opgenomen voor verkeers-aantrekkende werking. Er is een onderscheid gemaakt in drie categorieën, namelijk:

- a. potentieel geringe verkeers-aantrekkende werking;
- b. potentieel aanzienlijk verkeers-aantrekkende werking;
- c. potentieel zeer grote verkeers-aantrekkende werking.

De bestaande functie als entreegebouw brengt een zekere verkeers-aantrekkende werking met zich mee. Het toevoegen van de functie apotheekhoudende huisartsenpraktijk zou dat enigszins kunnen verhogen. Maar zeker niet in die mate als bij de realisering van een wijk van 1.500 woningen(is 7.500 tot 9.000 verkeersbewegingen per etmaal) of 100.000 m2 kantoren. De bijdrage aan de luchtkwaliteit ten gevolge van het nu voorliggende initiatief zal (zeer) gering zijn. Hierbij dient ook in overweging te worden genomen dat de doelgroep zich al bevindt direct nabij de locatie.

Het voorliggende initiatief draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, dat wil zeggen dat het geen bijdrage levert aan een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit in de directe omgeving. Derhalve hoeft er geen onderzoek uitgevoerd te worden.

3.1.4 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het BRZO³ vallen, LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacements. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR). Het verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen hiermee rekening te houden.⁴ Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die kunnen ontstaan voor de omgeving.

Het huisvesten van een apotheekhoudende huisartsenpraktijk levert geen risico's op voor de omgeving. Voor de vraag of zich in de omgeving van het plangebied inrichtingen bevinden die een risico vormen voor onderhavig initiatief, is geraadpleegd de risicokaart Nederland. Daaruit blijkt dat een nadere analyse in het kader van externe veiligheid niet nodig wordt geacht. Brandweer Fryslân heeft 14 april 2014 schriftelijk laten weten met de betreffende ontwikkeling in te kunnen stemmen.

3.2 Water

Water speelt een belangrijke rol binnen de ruimtelijke ordening. Aspecten die van belang zijn op de waterhuishouding zijn ingrepen in de watergangen, de toename van verhard oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater. In onderhavig geval is alleen sprake van een relatief kleine functiewijziging. Vandaar dat een watertoets niet nodig is.

3.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met mogelijke ecologische waarden in of nabij het plangebied. Wat betreft de ecologische waarden zijn twee wetten relevant, namelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet. De eerste wet betreft de gebiedsbescherming, de Flora- en Faunawet betreft de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In Nederland is de instandhouding en bescherming van natuurgebieden geregeld via de Natuurbeschermingswet. In deze wet is geregeld dat ontwikkelingsplannen in de nabijheid van natuurgebieden getoetst dienen te worden op het verschaffen van zekerheid dat nieuwe ontwikkelingen niet tot negatieve gevolgen voor deze natuurgebieden zullen leiden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren inclusief hun verblijfplaatsen, voor zover die in de wet aangewezen zijn, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk.

³ BRZO = Besluit risico's zware ongevallen

⁴ Bron: www.infomil.nl

Ruimtelijke onderbouwing pand Langezand 2 Makkum (vestiging apotheekhoudende huisartsenpraktijk)

Aangezien louter sprake is van een kleine functiewijziging van een pand, wordt nader onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora en Faunawet niet nodig geacht.

3.4 Omgevingsaspect cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied maakt deel uit van De Holle Poarte en meer specifiek villapark Makkum. Voor wat betreft de archeologische waarden is geraadpleegd de provinciale archeologische waardenkaart FAMKE. Voor het plangebied wordt als advies aangegeven dat geen onderzoek nodig is. Aangezien er op generlei wijze grondwerkzaamheden verricht zullen gaan worden en ook overigens, behoudens de functie, geen mutaties plaats gaan vinden is nader onderzoek niet nodig.

Op basis van het gemeentelijk erfgoedbeleid is het voorstel getoetst aan onder andere de Cultuurhistorische Kaart Fryslân. Op basis van dit onderzoek kan gesteld worden dat er geen overige cultuurhistorische waarden in het geding zijn. Het plan wordt ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt uitvoerbaar geacht.

3.5 Parkeren

Wat kun je met parkeerkencijfers en parkeernormen⁵? Parkeerkencijfers zijn bedoeld voor nieuwbouwlocaties. Er staat niets geschreven over het aanpassen of vergroten van bestaande gebouwen of een functiewijziging van een gebouw. Het plangebied maakt deel uit van het entreegebouw van villapark Makkum. Een gebouw waarmee vanwege de functie en het gebruik al rekening is gehouden met ruim voldoende parkeergelegenheid. Voor de illustratie hiervan wordt verwezen naar onderstaande figuur 2.



Figuur 2: illustratie parkeerterrein entreegebouw villapark Makkum. Bron: Google Maps.

Naast het feit dat al voldoende parkeerruimte aanwezig is in de bestaande situatie, dient tevens in overweging genomen te worden dat het merendeel van de bezoekers van de apotheekhoudende huisartsenpraktijk de toeristen zijn die zich bevinden in het villapark en overigens op De Holle Poarte.

⁵ Artikel Hillie Talens – CROW Vexpansie 4 – december 2007

Ruimtelijke onderbouwing pand Langezand 2 Makkum (vestiging apotheekhoudende huisartsenpraktijk)

Met andere woorden, het is aannemelijk dat een groot deel van de bezoekers geen gebruik zal maken van de auto. Tot slot, de parkeernormen voor artsenpraktijken en apotheken zijn zodanig laag, dat met de bestaande parkeervoorzieningen ruimschoots aan de normen voldaan kan worden zoals die in het algemeen toegepast worden.



IV Afweging en conclusies

Medewerking aan het initiatief kan plaats vinden door middel van het gebruik maken van de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Om die medewerking te kunnen verlenen moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van onderzoek in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing, kan ten aanzien van dit initiatief worden overwogen dat:

- Het initiatief aansluit op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat inzet op kwaliteit in plaats van kwantiteit en waarbij initiatieven die inspelen op de wensen van de toeristisch recreatieve sector positief benaderd zullen worden;
- Het initiatief bijdraagt aan de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland doordat de bestaande werkgelegenheid behouden blijft en mogelijk wordt vergroot zonder dat dit ten koste gaat van het bestaande voorzieningenpakket in het dorp Makkum.

Conclusie is dat dit initiatief positief bijdraagt aan het toeristisch recreatief voorzieningenniveau en niet negatief van invloed is op het milieu. Bovendien is het initiatief ook verkeerstechnisch geen probleem en speelt het punt van de landschappelijke inpasbaarheid geen rol nu de functie wordt ondergebracht in een bestaand pand.

V Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

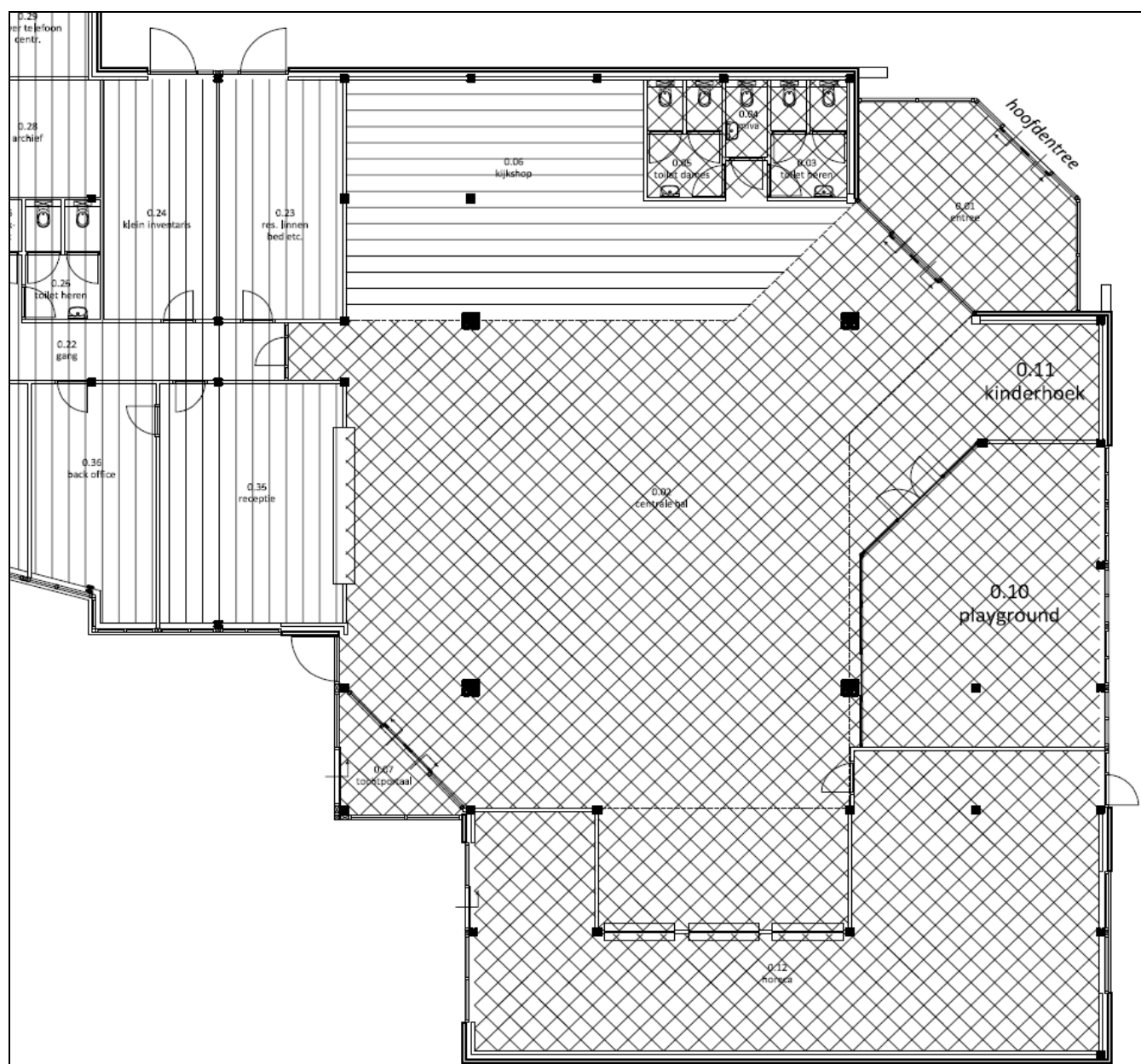
Met betrekking tot de maatschappelijke uitvoerbaarheid en het maatschappelijk draagvlak en het verkrijgen van inzicht daarin, zal een procedure gevolgd moeten worden waarbij aan derde-belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden zienswijzen in te dienen. Het betreft een particulier initiatief, het geen betekent dat de kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Het project is hiermee economisch uitvoerbaar.

BRONVERMELDING**BIJLAGE I**

- | | |
|--|------------------------------|
| ➤ Nota Infrastructuur en Ruimte | Rijk |
| ➤ Streekplan Fryslân | Provincie Fryslân |
| ➤ Verordening provinsje | Provincie Fryslân |
| ➤ Archeologische verwachtingskaart FAMKE | Provincie Fryslân |
| ➤ Beleidsnota Recreatie en toerisme 2002 – 2010 | Provincie Fryslân |
| ➤ Evaluaasje Pr. Belied Rekreaasje en Toerisme 2002– 2010 | Provincie Fryslân |
| ➤ Masterplan Makkum Friese Meren Project | Provincie Fryslân |
| ➤ Bestemmingsplan Holle Poarte | Gem. Súdwest-Fryslân |
| ➤ Visie Toerisme & Recreatie Súdwest-Fryslân (2012-2022) | Gem. Súdwest-Fryslân |
| ➤ Detailhandelsstructuurvisie | Gem. Súdwest-Fryslân |
| ➤ Bouwtekeningen en plattegronden | Bouwadviesburo Mark de Witte |
| ➤ Brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009 | VNG |
| ➤ Situatieschets | Google Maps |
| ➤ Risicokaart Nederland | Nederland.risicokaart.nl |
| ➤ Parkeerkencijfers (artikel 2007) | H. Talens (CROW) |
| ➤ www.friesemeren.nl | |

Bestaande indeling

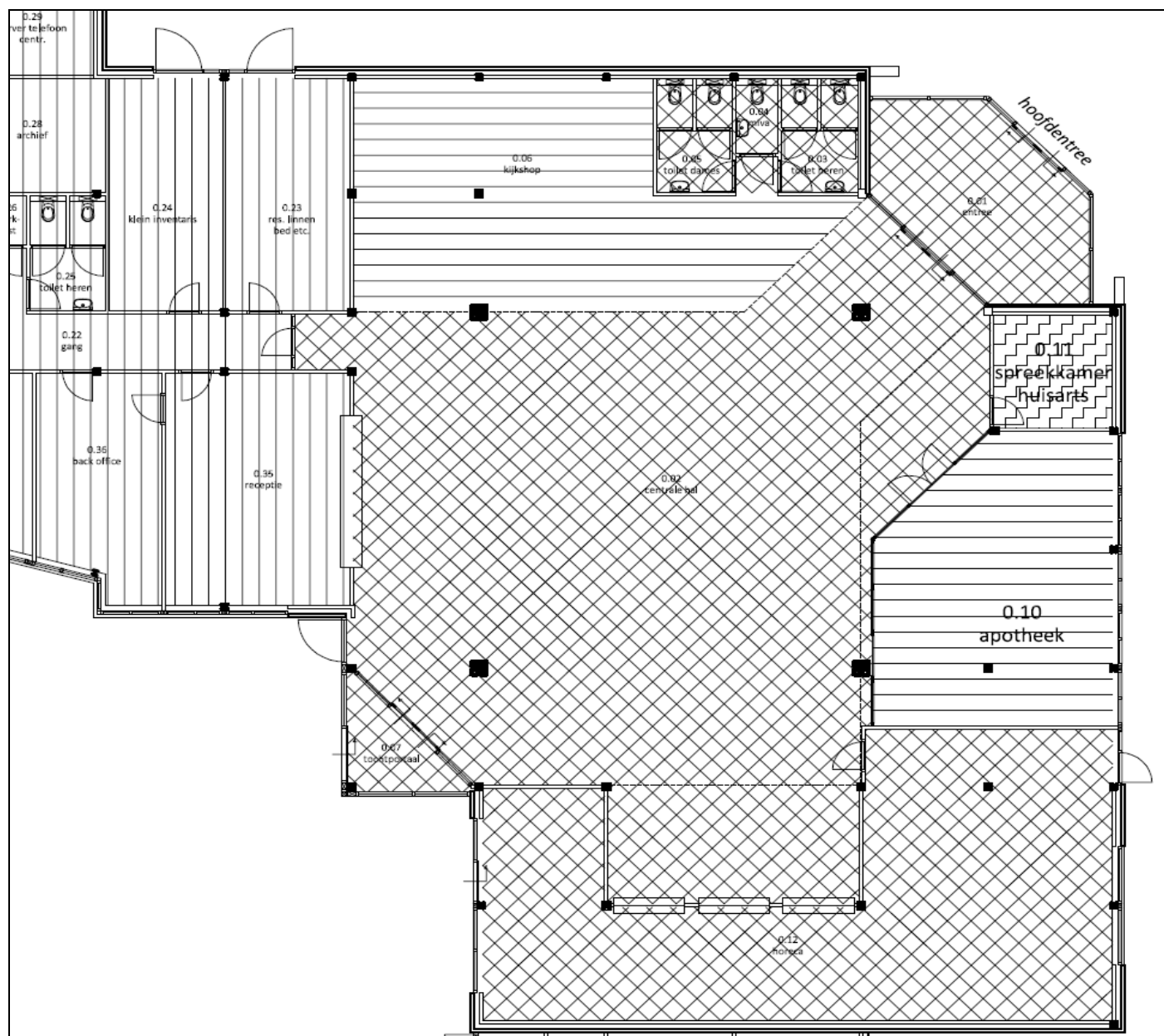
BIJLAGE II



Ruimtelijke onderbouwing pand Langezand 2 Makkum (vestiging apotheekhoudende huisartsenpraktijk)

Nieuwe indeling

BIJLAGE III



Ruimtelijke onderbouwing pand Langezand 2 Makkum (vestiging apotheekhoudende huisartsenpraktijk)