



Bestemmingsplan Buitenpost - Lutkepost



Bestemmingsplan Buitenpost - Lutkepost

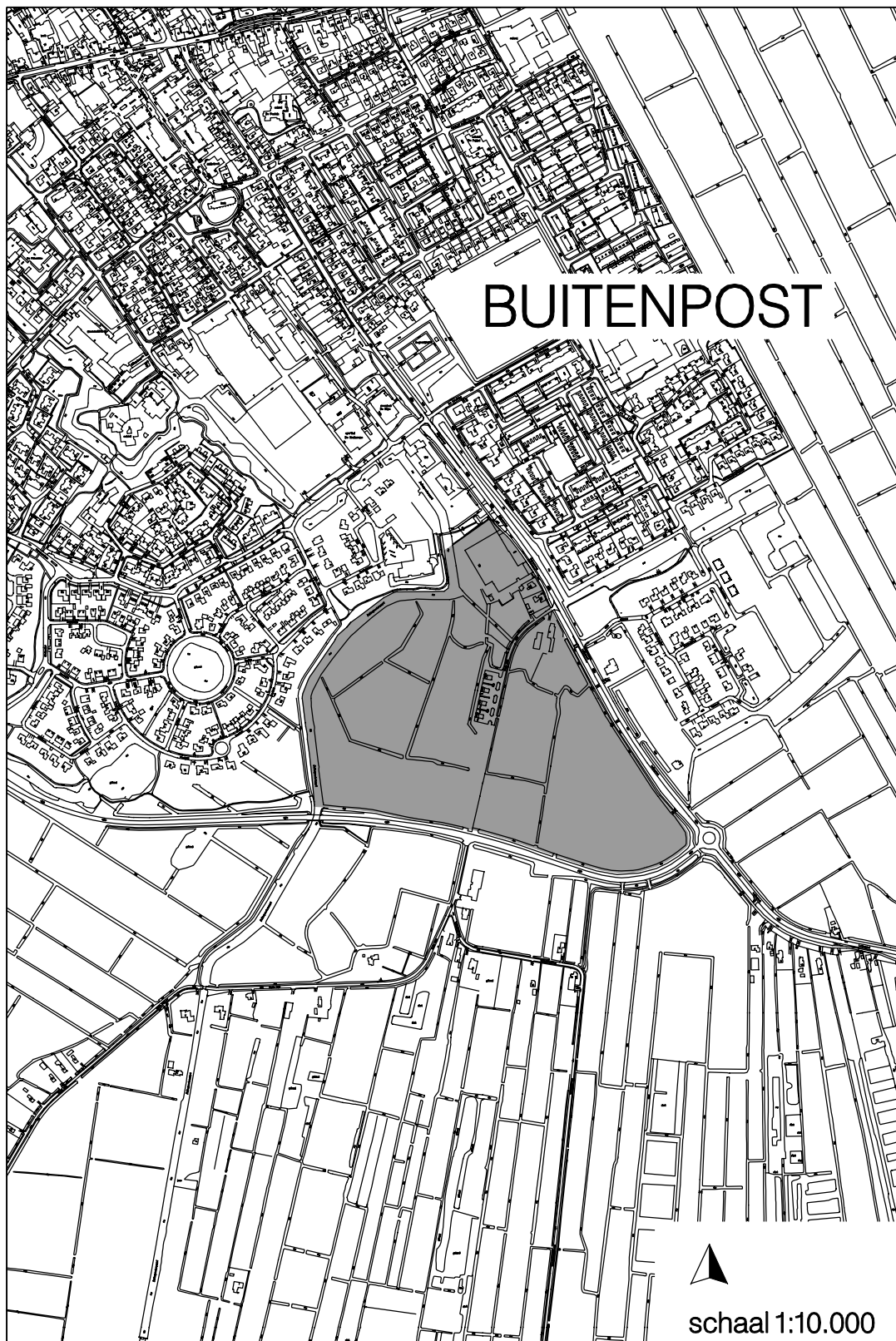
Inhoud:

Toelichting + bijlagen
Voorschriften + bijlage
Plankaart

BügelHajema
ADVISEURS

Buitenpost/Leeuwarden
Projectnummer 005.00.02.45.03
VASTGESTELD: 23 april 2009

Overzicht van het gebied waarop het
bestemmingsplan "Buitenpost-Lutkepost" betrekking heeft.



Gemeente Achtkarspelen
Nummer: 005.00.02.45.03

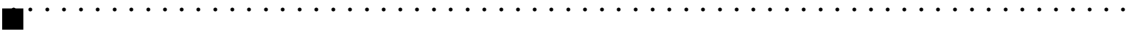


Toelichting



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Herziening	4
1.3	Planbegrenzing	4
1.4	Leeswijzer	4
2	De bestaande situatie	7
2.1	Ruimtelijke ontwikkeling van Buitenpost	7
2.2	Bevolking en woningbouw	8
2.3	Bodemopbouw	10
2.4	Landschap en grondgebruik	10
3	Beleidskaders	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	18
4	Potentiële belemmeringen	23
4.1	Wegverkeerslawaaï	23
4.2	Hinder van bedrijven	25
4.3	Externe veiligheid	26
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Archeologie, aardkunde en paleobotanie	28
4.6	Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem	30
4.7	Ontgroningen	31
4.8	Ecologie	31
4.9	Water	33
5	Planbeschrijving	37
5.1	Uitgangspunten	37
5.2	Stedenbouwkundige opzet	37
5.3	Welstandscriteria	39
5.4	Economische uitvoerbaarheid	40
6	Juridische toelichting	43
6.1	Algemeen	43
6.2	Bestemmingen	44



7	Overleg en inspraak	49
7.1	Inspraak	49
7.2	Overleg ex artikel 10 Bro 1985	61

Bijlagen



Inleiding

1.1 Aanleiding

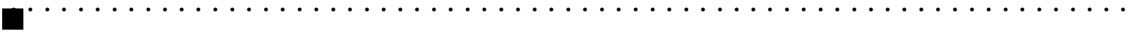
Met dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor woningbouw in een uitbreiding aan de zuidzijde van Buitenpost. Maximaal kunnen er 174 woningen (inclusief drie woonwagendplaatsen) worden gerealiseerd.

De keuze voor het plangebied komt voort uit het ruimtelijke beleid zoals verwoord in het Structuurplan Achtkarspelen 1995-2010. In het structuurplan is het gebied (deels) aangemerkt als 'reservelocatie voor woningbouw'. Aan deze ruimtelijke keuze voor de langere termijn wordt nu invulling gegeven, mede omdat de afronding van het bestemmingsplan Mûnewyk aanstaande is.

De woningbouw in het plangebied is in fasen verdeeld. De eerste fase biedt ruimte aan 40 huurwoningen, 23 koopwoningen, 6 energie-neutrale koopwoningen, 3 standplaatsen en 22 koopappartementen. In totaal gaat het om 94 woningen. Deze zullen grotendeels op basis van het tot 2010 beschikbare contingent gebouwd kunnen worden. Het plan is deels bedoeld voor huurwoningen, waaraan, mede door het gebrek aan doorstroming op de woningmarkt, een grote behoefte bestaat. Door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 is in 2007 gestart met de aanleg van de infrastructuur en de bouw van de eerste serie huurwoningen. Het appartementencomplex dat de entree van het dorp moet accentueren komt tegemoet aan de vraag naar koopappartementen. Voor de duurzame woningen is verder een prominente plaats gereserveerd. De realisatie van zowel het appartementencomplex als de duurzame woningen is afhankelijk gesteld van de beschikbaarheid van (extra of vrijvallend) contingent.

De tweede fase is in het plan voorlopig globaal bestemd. Aan dit gedeelte zal te zijner tijd door middel van een wijzigingsplan invulling kunnen worden gegeven. Hiervoor zal een aparte procedure nodig zijn. In de tweede fase is uitgegaan van verdere woningbouw die moet worden afgestemd op de op dat moment geldende vraag.

In het planontwerp is de nodige aandacht besteed aan een passende overgang naar het natuurgebied de polder Rohel en aan goede verbindingen tussen het woongebied en de verschillende delen van Buitenpost.



1.2 Herziening

Het onderhavige bestemmingsplan vervangt een deel van het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen, dat op 26 maart 1992 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 20 november 1992 gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Fryslân (Koninklijk Besluit d.d. 21 februari 1995). Aan de betreffende gronden is in het plan Buitengebied Achtkarspelen een agrarische bestemming toegekend. Ook vervangt het plan een deel van het bestemmingsplan Buitenpost - Molenerf, dat op 29 augustus 1974 is vastgesteld door de raad en op 2 oktober 1975 is goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten. Aan de betreffende gronden is in bestemmingsplan Buitenpost - Molenerf een agrarische bestemming toegekend en de bestemming water voorzover het de Buitenpostervaart betreft. Daarnaast vervangt het onderhavige bestemmingsplan ook een gedeelte van het bestemmingsplan Buitenpost, dat op 21 december 1960 is vastgesteld door de raad en op 30 mei 1967 gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het betreft hier de gronden langs de Kuipersweg die in het bestemmingsplan Buitenpost bestemd waren als agrarische doeleinden dan wel industrieterrein.

1.3 Planbegrenzing

Het plangebied ligt aan de zuidkant van Buitenpost. Het wordt globaal omgrensd door de Buitenpostervaart, Lauwersmeerweg (rondweg) en de weg Lutkepost die overgaat in de Kuipersweg. De oppervlakte bedraagt circa 20 ha, waarvan 16 ha is bedoeld als te ontwikkelen woongebied. Naast agrarische gronden maken ook een woonwagenkamp en de bebouwing van een timmerfabriek, twee woonhuizen en een boerderij deel uit van het gebied. De overzichtskaart voorafgaand aan de plantoelichting laat de ligging van het plangebied in z'n omgeving zien.

1.4 Leeswijzer

Naast deze inleiding kent de plantoelichting nog zes hoofdstukken. In het volgende hoofdstuk wordt kort ingegaan op de historie van Buitenpost en op de bestaande situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 komt het huidige overheidsbeleid aan de orde (Rijk, provincie, regio en gemeente). Hoofdstuk 4 gaat in op de beperkingen die in en om het plangebied een rol spelen. Hoofdstuk 5 beschrijft de ruimtelijke opzet van het plan, waarbij de uitgangspunten, het stedenbouwkundig ontwerp, de gewenste beeldkwaliteit en de welstandscriteria aan de orde komen. Hoofdstuk 6 vormt een toelichting op de bij het plan behorende voorschriften. In het laatste





hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten van het overleg en de
inspraak.



2

De bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke ontwikkeling van Buitenpost

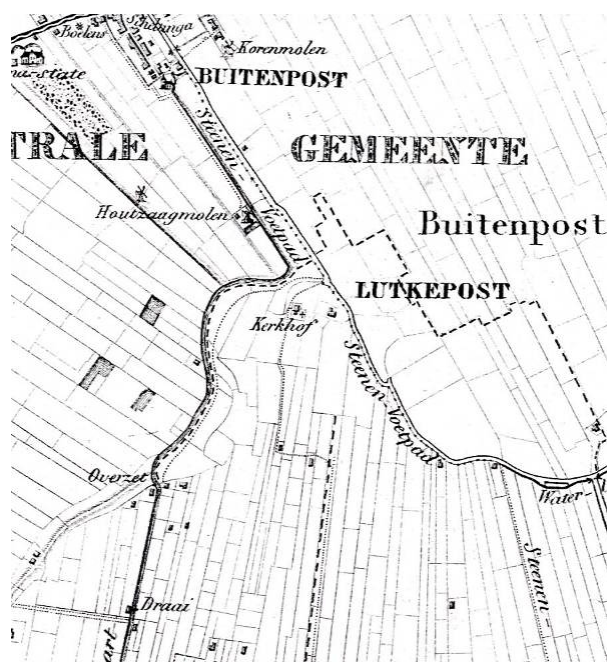
Ligging

Buitenpost is een van de hoofdkernen in de Friese gemeente Achtkarspelen. De kern ligt in het noorden van de gemeente, ongeveer halverwege de steden Groningen en Leeuwarden. Buitenpost is met deze steden zowel via de weg (N355) als het spoor verbonden. De afstand tot Groningen bedraagt circa 30 km en tot Leeuwarden circa 25 km. Drachten – een andere stedelijke kern – ligt net als Dokkum op korte afstand van Buitenpost.

Ontwikkeling

Buitenpost heeft zich ontwikkeld langs de weg Groningen-Leeuwarden. Aanvankelijk functioneerde het dorp als grenspost, later als pleisterplaats tussen de twee steden en als bestuurscentrum. Uitbreiding van het dorp vond eerst in zuidoostelijke richting plaats. Later is het woongebied Molenerf aan de zuidwestzijde van de kern tot stand gebracht.

Het meest recente plan is het bestemmingsplan Mûnewyk dat de bebouwing van Buitenpost verder in zuidoostelijke richting doorzet. Het plan Mûnewyk en het onderhavige plan liggen aan weerszijden van de weg Lutkepost. De naam Lutkepost is naast een weg tevens de benaming van een oud, nog herkenbaar buurtschap. De weg Lutkepost bestaat al lang als verbinding met Augustinusga, Surhuizum en Surhuisterveen.



Lutkepost afgebeeld op kaart van 1844

Het Aardrijkskundig Woordenboek der Nederlanden van A.J. van der Aa (1839-1851) maakt melding van de buurtschap en stelt dat er vroeger een kerk gestaan moet hebben. Maar Van der Aa is niet zeker over de aanwezigheid van deze kerk. Toch moet er wel degelijk een kerk geweest zijn want Lutkepost wordt gezien als één van de acht kerkdorpen waar de naam Achtkarspelen op is gebaseerd. Ook op bijgaande kaart wordt de kerk afgebeeld. In 1945 is het dorp Lutkepost bij Buitenpost gevoegd.



Kaartbeeld 1861 door J.E. van Panhuijs

2.2 Bevolking en woningbouw

Inwonertal

Het inwonertal van Buitenpost is de afgelopen 10 jaar licht toegenomen. Begin 2007 telde de kern (inclusief het omringende buitengebied) 5.761 inwoners, 171 meer dan in 1995. De groei speelde zich vooral af in de jaren 2001 en 2002. In andere jaren was sprake van stagnatie of zelfs van een dalend inwonertal. Gemiddeld genomen bedroeg de groei in Buitenpost 0,25% per jaar. Dit ligt wel iets boven het gemeentelijk gemiddelde, dat nauwelijks boven nul uitkwam. De groei in Buitenpost en Achtkarspelen is enkel het gevolg van de natuurlijke aanwas, het migratiesaldo was de laatste tien jaar negatief.

Tabel 1 Inwonertal van Buitenpost en Achtkarspelen

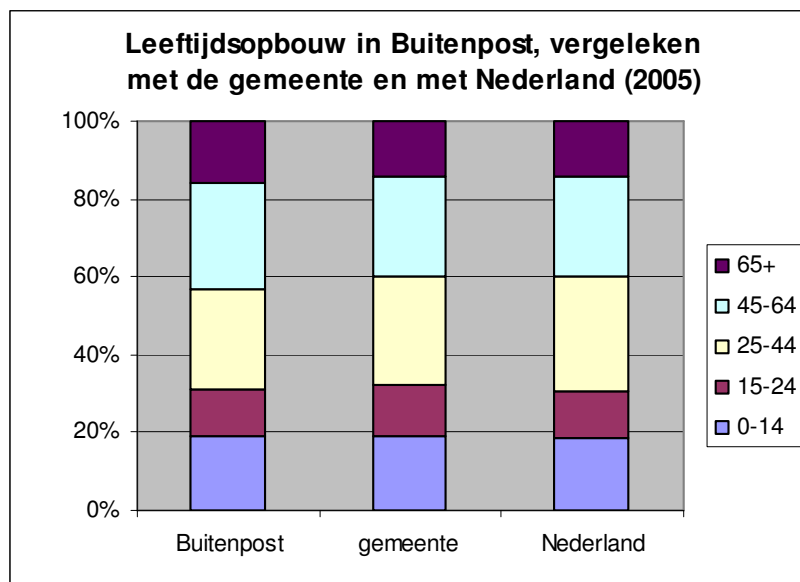
Jaar	Buitenpost	Achtkarspelen
1995	5.590	27.974
2000	5.639	28.011
2006	5.762	28.220
2007	5.761	28.141

Bron: gemeente Achtkarspelen, provincie Fryslân

Geboorte, sterfte en leeftijdssamenstelling

De natuurlijke aanwas ligt in Buitenpost en Achtkarspelen duidelijk boven het Nederlands gemiddelde, als gevolg van een relatief hoog geboorte- en een relatief laag sterftcijfer. Dit wijst op een verhoudingsgewijs jonge bevolking, maar dat blijkt niet het geval te

zijn. De leeftijdsopbouw in Buitenpost en Achtkarspelen wijkt namelijk nauwelijks af van die in Nederland. Wel is in Buitenpost de groep jonge gezinnen (echtparen tussen 25 en 45 jaar) procentueel iets kleiner dan in de gemeente en in Nederland en de groep 65+ iets groter.



Woningen

Het aantal woningen in Buitenpost is sterker toegenomen dan het inwonertal. Tussen 1995 en 2006 zijn per saldo 250 woningen aan het bestand toegevoegd. Dit betekent een toename van gemiddeld 23 woningen per jaar. Het uitbreidingstempo lag gemiddeld licht boven het gemeentelijk gemiddelde. Dit is conform het provinciale beleid ten aanzien van de regiokernen.

Tabel 2 Woningvoorraad van Buitenpost en Achtkarspelen

Jaar	Buitenpost	Achtkarspelen
1995	2.096	10.280
2000	2.258	10.894
2004	2.282	11.087
2005	2.328	11.204
2006	2.346	11.268

Bron: CBS, provincie Fryslân

Bouwcapaciteit in bestaande plannen

Begin 2008 was er in Buitenpost geen bouwcapaciteit meer. Het bestemmingsplan Mûnewyk 2^o fase is nagenoeg afgerond. Dit plan is in uitvoering en de komende jaren zullen de laatste woningen worden opgeleverd.

Woningbezetting

Aangezien de woningvoorraad van Buitenpost sterker is toegenomen dan het inwonertal, is het aantal personen per woning gedaald. In

1995 bedroeg de gemiddelde woningbezetting in Buitenpost 2,67 personen, in 2006 2,45. Deze daling is overal in ons land zichtbaar en is het gevolg van 'gezinsverdunding' en vergrijzing. Niettemin beweegt de woningbezetting zich in Buitenpost toch op een iets hoger niveau dan landelijk. Het gemeentelijke cijfer is nog weer een fractie hoger: 2,50 in 2006, 2,72 in 1995.

2.3 Bodemopbouw

Buitenpost ligt aan de rand van een zandgebied, op de overgang naar kleigronden. De bodemopbouw in het plangebied is recent in kaart gebracht in het kader van archeologisch onderzoek¹. De bovengrond bestaat uit klei, als gevolg van vroegere getijdenafzettingen. Uit het onderzoek blijkt dat de kleiafzettingen maximaal ongeveer 2,5 m dik zijn. Het dikst zijn ze in het noordwestelijke gedeelte, waar een met klei opgevulde geul ligt. De kleilaag rust op een 0,1 tot 3,2 m dik veenpakket. Onder het veen begint de pleistocene zandondergrond. De top van het zand bevindt zich tussen 0,9 en 6,75 m beneden het maaiveld. In het oostelijke gebiedsdeel loopt de pleistocene oppervlakte geleidelijk naar het noordoosten af.

Pingoruïne

Middenin het westelijke gebiedsdeel bevindt zich een diepe, door jongere sedimenten afgedekte depressie. De diepte van deze depressie en de opvulling met veen en gyttja (organisch sediment) bewijzen dat hier sprake is van een tot nu toe onbekende pingoruïne. Deze is ontstaan door afsmelting van een ondergrondse ijskern uit de laatste ijstijd (het Weichselien). Heel bijzonder is de aanwezigheid van restanten van de pingowal, bestaande uit grindhoudend matig zand. Een pingowal ontstaat door afglijding van het sediment dat door de ijskern omhoog is gedrukt. Bij vrijwel alle in Fryslân bekende pingoruïnes is deze wal als gevolg van erosie verdwenen. Behalve aardkundige waarden hebben pingoruïnes met een ongestoorde, niet-uitgegraven vulling ook paleobotanische waarde. In de 6 m dikke gyttja- en veenvulling bevinden zich goed bewaarde stuifmeel- en plantenresten. Deze laten de reconstructie toe van de vegetatie door de tijd heen en ook van de invloed van de mens daarop.

2.4 Landschap en grondgebruik

Landschap

Het landschap rond Buitenpost vertoont nog een nauwe samenhang met de bodem, het reliëf en de waterhuishouding. Aan de zuidzijde van het dorp, waar zich kleigronden bevinden, is het landschap open. Er komt wel beplanting voor, maar de gebieden zijn niet duidelijk visueel begrensd. Op plaatsen met veel water en hoge

¹ RAAP Archeologisch Adviesbureau, notitie 1201, juni 2005

.....

grondwaterstanden, zoals de polder Rohel ten zuiden van het plangebied, komt een moerassige vegetatie voor van wilg, populier, zwarte els en veel zeggesoorten. De polder Rohel en de andere 'mieden' ten zuiden van de rondweg hebben een natuurstatus: ze behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



Oostzijde van het plangebied, van noord naar zuid gezien

Grondgebruik

Het plangebied is in het verleden altijd agrarisch gebruikt (grasland). Het is onregelmatig verkaveld. De aangrenzende gebieden ten zuiden van de rondweg kennen een veel regelmatigere strokenverkaveling. Centraal in het plangebied ligt een woonwagenkamp met acht standplaatsen. Dit kamp wordt ontsloten door de Oude Dijk, die voor de aanleg van de rondweg in zuidelijke richting als wegverbinding doorliep. In de noordpunt van het gebied ligt de bestaande bebouwing van een timmerfabriek en van twee woonpercelen. De timmerfabriek was vroeger een zuivelfabriek. Het grote, meest zuidelijke woonperceel is dat van een boerderij. Dit perceel vormt een archeologisch monument. Er hebben een laat-middeleeuwse kerk en een kerkhof gestaan.



Westzijde van het plangebied langs de Buitenpostervaart van zuid naar noord gezien

3

Beleidskaders

In dit hoofdstuk komt het beleid van de diverse overheden aan de orde voor zover relevant voor het onderhavige bestemmingsplan.

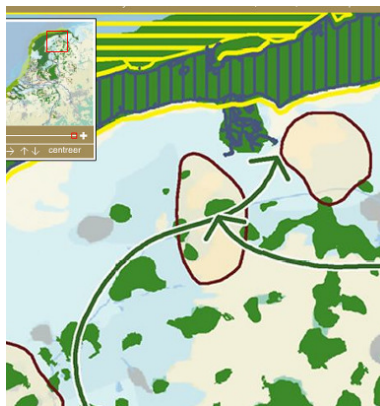
3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 is de *Nota Ruimte* in de Ministerraad vastgesteld. Deze nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkelingen van Nederland.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Desondanks wordt aan elke gemeente ruimte geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij moet optimaal gebruik worden gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is.



De *Nota Ruimte* besteedt ook aandacht aan nationale landschappen. Dit zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten in landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurwetenschappelijk opzicht. Deze kwaliteiten moeten worden behouden, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling'. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en voor regionale en lokale bedrijvigheid. Een gedeelte van het grondgebied van Achtkarspelen wordt tot het nationaal landschap de Noordelijke Wouden gerekend (op het kaartje hierboven is de globale begrenzing uit de *Nota Ruimte* weergegeven).

Het kabinet acht het de verantwoordelijkheid van de provincie en gemeente om dit algemene ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor

.....

een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en lokale infrastructuur.

Op 17 januari 2005 vond in de Tweede Kamer overleg over de Nota Ruimte plaats. Geconstateerd kon worden dat de overgrote meerderheid van de Tweede Kamer kon instemmen met de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte: centraal wat moet, decentraal wat kan en meer (directe) sturing op rijksdoelen en -prioriteiten.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het *Streekplan Fryslân 2007* is in december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. Het bevat het provinciaal beleid voor de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie voor de periode tot 2016. Dit beleid is gebaseerd op de visie 'Een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit'. Meer bepaald betekent dit dat er tussen de steden en het platteland van Fryslân een wederzijdse afhankelijke relatie bestaat. Het behouden en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten van de provincie is daarbij een gezamenlijk belang. Ook daarom is er in het streekplan voor gekozen de verstedelijking vooral in de steden te laten plaatsvinden.

In het ontwerp-streekplan wordt Buitenpost tot de 'regionale centra' gerekend. De selectie van deze kernencategorie is gebaseerd op een aantal criteria:

- schaal en omvang van de kern;
- omvang, aard en oriëntatie van de winkelvoorzieningen en van dienstverlenende functies, zoals banken, waarbij de (winkel)voorzieningen vooral een regionale functie hebben;
- de werkgelegenheidsfunctie voor de regio;
- de aanwezigheid en capaciteit van voortgezet onderwijs;
- de aanwezigheid en capaciteit van (medische) zorgvoorzieningen en recreatieve voorzieningen;
- de ruimtelijke spreiding over de provincie met een bijbehorende goede bereikbaarheid.

Bij de regionale centra worden wonen en werken op het regionale schaalniveau geconcentreerd. Gedeputeerde Staten willen voorraadvorming van bedrijventerrein mogelijk maken, vooral om bedrijven die qua aard en schaal niet meer in de kleine kernen passen onder te brengen. Daarnaast zijn bij regionale centra planmatige uitbreidingen mogelijk om de woningbehoefte in de regio op te kunnen vangen.

Tussen de regionale centra bestaan grote verschillen wat betreft aard, schaal en potenties. De provincie stelt derhalve dat maatwerk nodig is

.....

■
bij de invulling van de ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten.

Overeenkomstig de opgave uit de Nota Ruimte is er in het streekplan ook bijzondere aandacht voor de nationale landschappen. Uitgangspunt van het ruimtelijk beleid voor deze gebieden is het benutten, ontwikkelen en versterken van de bijzondere kwaliteiten van deze gebieden. De provincie maakt in haar ruimtelijk beleid geen onderscheid tussen gebieden binnen of buiten de nationale landschappen. Dit betekent dat binnen deze landschappen woningen mogen worden gebouwd voor de plaatselijke woningvraag. De kernkwaliteiten van deze gebieden zijn richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkelingen. De kernkwaliteiten van de Noordelijke Wouden zijn:

- het kleinschalige patroon van lintbebouwing, houtwallen, elzensingels met geleidelijke overgangen naar mieden, hooilanden en plaatselijk esgronden daartussen;
- het in verhouding dichte netwerk aan houtwallen en elzensingels;
- de afwisseling in schaal en (beperkt) reliëf;
- de opstreckende strokenverkaveling met wisselende lengte-breedteverhoudingen van 4:1 tot 5:1 tot plaatselijk (on)regelmatige blokverkaveling;
- structurerende elementen als beplantingen, lintdorpen, paden met laanbeplanting en wegen, maar ook aardkundige elementen als pingoruïnes en dobben;
- de bijzondere vormen van esstructuren.

Wenjen yn Fryslân

In het rapport *Wenjen yn Fryslân - woningbouwbeleid 1998-2010* heeft de provincie haar woonbeleid geformuleerd. In dit rapport zijn de volgende beleidskeuzes gemaakt:

- de in 1996 vastgestelde richtgetallen blijven gehandhaafd, wat betekent dat wordt uitgegaan van uitbreiding van het aantal woningen door nieuwbouw met 18% tussen 1993 en 2010;
- er wordt een strategische pot van 3.200 woningen aangehouden die voor de steden maar ook voor de regionale centra mogelijkheden kan bieden;
- meer aandacht voor de woningbouw in de steden, maar ook zorgen voor een vitaal platteland;
- aan de gemeenten wordt gevraagd om in samenwerking met de corporaties en buurgemeenten woonplannen op te stellen die een integrale visie op de ontwikkeling van de woningvoorraad bevatten, plus een uitgewerkt beleid.

Voor nieuwbouwplannen is het van belang dat gekeken wordt naar toegekende richtgetallen, restcapaciteit in bestemmingsplannen,

.....



faseringseisen en gemeentelijke prestaties ten aanzien van de herstructureringsopgave/leegstand.

Wenjen 2000+

Het rapport *Wenjen 2000+: Fan mear nei better* vormt een herijking van het hierboven genoemde *Wenjen yn Fryslân* en bevat het beleid voor de periode 2002-2010. Voor de regio Noordoost wordt een spanning geconstateerd tussen het richtgetal van 1998 en de prognose. Het gaat om een totaal van 344 woningen. Er is in deze regio een lage leegstand van en er bestaan wachtlijsten voor huurwoningen. Wanneer er goede (inter)gemeentelijke plannen aan ten grondslag liggen, kan sprake zijn van opplussen voor de gemeenten in deze regio. Verder richt het beleid zich met name op het bereiken van een hogere woonkwaliteit in Fryslân.

De woningmarkt in Fryslân 2007 - 2016; Wobof 2007

In het rapport *De woningmarkt yn Fryslân 2007 - 2016* zijn de resultaten van het Woningbehoefteonderzoek Fryslân 2007 (Wobof 2007) uiteengezet. De provincie Fryslân laat dit onderzoek elke vier tot vijf jaar uitvoeren om inzicht te krijgen in de woningbehoefte van de inwoners van de provincie. Op basis van deze resultaten is er in het provinciale woonbeleid nadrukkelijk aandacht voor:

- een behoorlijke kwaliteitsverbetering en aanpassing van de bestaande woningvoorraad waarbij betaalbaarheid, duurzaamheid en levensloopbestendigheid de uitgangspunten zijn;
- inbreidingslocaties als geschikte plaats voor de bouw van nieuwe woningen en minder voor uitbreidingslocaties;
- de uitbreiding van de woonmogelijkheden voor senioren (levensloopbestendigheid);
- voldoende beschikbaarheid van woningen voor zogenoemde starters op de koopwoningmarkt en voor zogenoemde doorstromers van een huur- naar een koopwoning;
- de (mogelijke) leefbaarheidsproblemen in de kleine en grotere kernen en de huur- en koopvoorraad.

Deze aandachtspunten zijn de inzet voor het provinciale woonbeleid voor de komende jaren.

3.3 Regionaal beleid

Regiovisie NOF

De vier gemeenten in Noordoost Fryslân (Achtkarspelen, Dantumadeel, Dongeradeel en Kollumerland c.a.) hebben op 28 augustus 2003 de *Regiovisie Noordoost Fryslân 'Sterk op eigen wijze'* vastgesteld voor de periode tot 2015; dit mede in reactie op de startnotitie voor het nieuwe streekplan. De missie voor de regio is het behoud van de bestaande bevolking en werkgelegenheid plus



.....

■

sociaal-economische ontwikkeling met behoud van kwaliteit. Ten aanzien van het wonen worden twee doelen nagestreefd. Enerzijds zal aanbod voor de traditionele markt gerealiseerd moeten worden. Hiermee wordt beoogd dat de regio z'n inwoners behoudt. Anderzijds wordt gestreefd naar het ontwikkelen van nieuwe woonmilieus die ook aantrekkingskracht uitoefenen op mensen van buiten de regio.

Concreet voor Buitenpost wordt in de Regiovisie aangegeven dat er door de ligging aan het spoor en daarmee de relatieve nabijheid van zowel Groningen als Leeuwarden, goede ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor woningbouw. Ook door de centrale ligging in het gebied en de reeds aanwezige voorzieningen kan deze locatie uitgroeien tot een goed geoutilleerde landelijke woonzone.

De woningmarkt in Fryslân
2007 - 2016; Wobof 2007

In het rapport *De woningmarkt in Fryslân 2007 - 2016* zijn de resultaten van het Wobof 2007 op regionaal niveau uiteengezet. De gemeente Achtkarspelen wordt in het rapport tot de regio Noordoost gerekend.

In het rapport wordt opgemerkt dat wanneer, wat betreft de woningvoorraad, de onderscheiden regio's worden vergeleken er in de regio Noordoost in vergelijking veel (half)vrijstaande koopwoningen staan. Het aantal huur- en koopappartementen is in vergelijking echter weinig.

Wanneer het woningaanbod en de woningvraag worden vergeleken blijkt dat de vraag het aanbod overtreft. Het verschil tussen het aanbod en de vraag wordt uitgedrukt met een verhoudingsgetal, de zogenoemde vraagdruk. Een vraagdruk lager dan 1,0 betekent dat er meer woningen worden aangeboden dan er worden gevraagd. In de regio Noordoost overtreft vooral de vraag naar zowel huur- als koopappartementen het aanbod. De vraagdruk voor appartementen is groter dan 3,0. Ook de vraag naar vrijstaande koopwoningen overtreft het aanbod. Voor dit type woning is de vraagdruk groter dan 1,33. Wat betreft de prijsklassen is er vooral vraag naar de duurdere huurwoningen vanaf € 339,00 en koopwoningen tot € 250.000,00.

Bij de uitvoering van het Wobof 2007 hebben de vier gemeenten in noordoost Fryslân gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het aantal verstuurde vragenlijsten voor het Wobof 2007 te verhogen om ook inzicht te krijgen in de woningbehoefte op gemeentelijk niveau. Op basis van de resultaten van dit woningbehoefteonderzoek en de meest recente bevolkingsprognoses wordt een woningmarktanalyse voor de NOFA-gemeenten opgesteld. Onderdeel hiervan is een strategische uitwerking van het woonbeleid voor de regio.



3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan
Achtkarspelen 1995-2010

Op 28 oktober 1999 heeft de gemeenteraad het *Structuurplan Achtkarspelen 1995-2010* vastgesteld. In dit plan is het ruimtelijk beleid van de gemeente uitgezet voor de periode tot 2010. Het structuurplan dient daarmee onder andere als leidraad voor de ontwikkeling van uitbreidingslocaties.

Voor Buitenpost is op de lange termijn gekozen voor woningbouw aan de oost- en zuidzijde van de kern. Het onderhavige plangebied is in het structuurplan aangemerkt als 'reservelocatie voor woningbouw'.

In het structuurplan is uitgegaan van het doortrekken van de rondweg in noordoostelijke richting. Inmiddels is een bestemmingsplan in procedure voor de realisering van de rondweg inclusief een viaduct over het spoor. Het nieuwe weggedeelte takt aan op de huidige rotonde Lutkepost/Lauwersmeerweg.

Woonplan Achtkarspelen
2000-2010

In het *Woonplan Achtkarspelen 2000-2010* heeft de gemeente de verschillende facetten van het woonbeleid op integrale wijze op elkaar afgestemd. Het per 1 januari 2000 beschikbare restant van het op basis van het provinciale richtgetal toegekende contingent is in het woonplan over de twaalf kernen van Achtkarspelen verdeeld, waarbij de door de provincie voorgeschreven verhouding tussen de regionale centra en de overige kernen (minimaal 45%, maximaal 55%) in acht is genomen. De verdeling vond plaats over diverse categorieën, zoals nieuwbouw in bestemmingsplannen, concrete woningbouwprojecten (o.a. seniorenhuisvesting), invulling van open plekken, functieveranderingslocaties, herstructurering en bedrijfswoningen. Het op basis van het woonplan benodigde aantal woningen steeg echter uit boven het nog beschikbare restcontingent ingevolge het richtgetal. Ter overbrugging van dit verschil kende de provincie in eerste instantie 114 extra woningen toe uit de provinciale knelpuntenpot (3.200 woningen), die ingezet (moesten) worden voor de regionale centra Buitenpost en Surhuisterveen. In het kader van de herijking van de provinciale richtgetallen kwamen later nog eens 116 extra woningen beschikbaar. Hiermee werd het *Woonplan Achtkarspelen 2000-2010* uitvoerbaar gemaakt.

In het woonplan is voor Buitenpost uitgegaan van de bouw van 94 woningen in de Mûnewyk. De eerste fase van dit uitbreidingsplan bestaat uit 48 kavels die inmiddels alle zijn bebouwd en/of uitgegeven. Voor de tweede fase is een uitwerkingsplan ontwikkeld dat een capaciteit biedt voor 50 woningen. Beide fasen samen overtreffen het programma van het woonplan met 4 woningen. Deze overcapaciteit wordt verrekend met het contingent voor een nieuwe wijk in Buitenpost, waarvoor in het woonplan 27 woningen zijn gereserveerd. Dit betekent dat in het onderhavige plan 23 woningen uit het



gemeentelijk programma voor de periode tot 2010 kunnen worden gebouwd.

De gemeente heeft echter het plan opgevat om in deze periode in de drie grootste dorpen (Buitenpost, Harkema en Surhuisterveen) 100 extra huurwoningen te laten bouwen, teneinde de grote wachtlijst van woningzoekenden in dit segment terug te dringen en de noodzakelijke doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Voor Buitenpost wordt uitgegaan van 40 huurwoningen, te bouwen in het onderhavige plan. De provincie steunt het initiatief van de gemeente. In het woonplan heeft echter geen reservering plaatsgevonden ter effectuering van dit voornemen. Dit betekent dat het benodigde contingent gevonden zal moeten worden in eventueel vrijvallende contingenten binnen het geldende woonplan, dan wel door het opnieuw beschikbaar stellen van extra contingent voor dit specifieke doel door de provincie. Uit bestuurlijk overleg met de verantwoordelijk gedeputeerde is naar voren gekomen dat de gemeente in eerste instantie onderzoekt in hoeverre de benodigde extra huurwoningen door middel van verschuivingen binnen het huidige contingent vrijgemaakt kunnen worden. Dit blijkt grotendeels mogelijk te zijn, doordat het voor herstructurering bestemde aantal (86) niet gerealiseerd zal worden. Dit is toe te schrijven aan de druk op de huurwoningmarkt, die dermate groot is dat voorlopig niet aan herstructurering wordt toegekomen.

Indien aan het einde van de looptijd van het huidige woonplan wordt aangetoond dat het resterende aantal ten behoeve van de te bouwen huurwoningen niet binnen het beschikbare contingent gevonden kon worden, dan is de provincie bereid om het tekort middels toekenning van extra contingent te compenseren. De ontwikkelingen rond de uitvoering van het woonplan worden nauwlettend gevolgd door middel van monitoring.

Actieprogramma
woningbouw Achtkarspelen

In het *Actieprogramma woningbouw Achtkarspelen* van maart 2008 zijn de vorderingen in de uitvoering van het *Woonplan Achtkarspelen 2000-2010* tot dan toe uiteengezet. Hieruit blijkt dat het nog mogelijk is om ongeveer 400 woningen (of wooneenheden) te realiseren. De gemeente kan echter niet vrij over dit aantal beschikken. Er zijn namelijk woningen in aanbouw, bouwvergunningen verleend, kavels uitgegeven, (bestemmings)plannen in voorbereiding en afspraken gemaakt met marktpartijen waarvoor bepaalde reserveringen zijn gedaan.

In het actieprogramma is vastgesteld dat het beschikbare contingent onvoldoende is voor de volledige afronding van het plan Buitenpost - Lutkepost. Dit is het gevolg van het actief bestemmen

van het woongebouw bij de entree van het dorp. Het gemeentebestuur heeft hiervoor gekozen omdat er in Buitenpost, zoals blijkt uit het Wobof 2007, vraag is naar koopappartementen. Daarbij hecht het gemeentebestuur ook aan de afronding van de eerste fase van het plan. Juist door dit gebouw moet de entree van het dorp voldoende karakter krijgen. Voor het woongebouw is echter geen reservering gedaan van het beschikbare contingent. Binnen het beschikbare contingent kan ook geen ruimte vrijgemaakt worden. De realisatie is dan ook afhankelijk gesteld van de beschikbaarheid van extra of het vrijvallen van een deel van het huidige contingent.

Woonwagenstandplaatsen

Na de intrekking van de Woonwagenwet (1 maart 1999) zijn gemeenten primair verantwoordelijk voor het lokale volkshuisvestingsbeleid. Zij hebben de zorg voor passende woonruimte voor hun ingezetenen en moeten daartoe de benodigde (veelal ruimtelijke) maatregelen treffen. Daarbij dienen alle burgers gelijk te worden behandeld, ongeacht of zij de voorkeur hebben voor het wonen in een woning, een woonwagen of woonboot.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het scheppen van de wettelijke volkshuisvestingskaders en heeft een tweedelijns handhavings- en toezichtstaak. De provincie heeft geen bijzondere bevoegdheden meer bij de woonruimtevoorziening voor woonwagenbewoners.

De gemeente heeft aan de verantwoordelijkheid ten aanzien van de woonruimtevoorziening voor woonwagenbewoners altijd overeenkomstig het beleid van de hogere overheden invulling gegeven. Het aantal van acht standplaatsen was conform het provinciaal woonwagenplan. Ook na aanpassing van de wetgeving heeft de gemeente – gelet op de fysieke ruimte op het bestaande woonwagenkamp – geen aanleiding gezien om van dit aantal af te wijken. Van het 'in afwachting van het vrijkomen van een standplaats' plaatsen van twee extra wagens werd in de jaren '90 geen probleem gemaakt.

Na aandringen van de VROM-inspectie (2001/2002) is aan deze niet legale situatie een einde gemaakt. Hierbij heeft de VROM-inspectie de gemeente – in verband met het geconstateerde tekort aan standplaatsen – in overweging gegeven om te kiezen voor legalisering in plaats van verwijdering. Gelet op de beperkte ruimte op het bestaande centrum en het ontbreken van eenvoudige mogelijkheden (exploitatie/grondposities) om het kamp te vergroten heeft de gemeente hiertoe geen mogelijkheden gezien.

Op dat moment was nog niet bekend dat de gemeente de grond kon verwerven en het gebied voor woningbouw zou gaan inrichten. Deze

ontwikkeling vormde voor de bewoners van het woonwagenkamp aanleiding om op de behoefte aan extra standplaatsen te wijzen.

De gemeente is bereid om voor ten hoogste drie extra standplaatsen in planologische zin ruimte te bieden. De gemeente ziet zich hierin gesteund door de kengetallen die in het verleden door de provincie Fryslân zijn gehanteerd ('Woonwagenplan' en 'De huidige en toekomstige behoefte aan woonwagenstandplaatsen in Friesland - raming voor de periode 1990 - 2000') en het door het Rijk geconstateerde tekort aan standplaatsen waarbij werd verzocht om in principe te kiezen voor legalisering in plaats van verwijdering van de wagens. Het feit dat in het verleden twee extra wagens op het kamp aanwezig waren ondersteunt het voornemen tot uitbreiding van het bestaande woonwagenkamp eveneens.

Een centrum met een groter aantal dan elf, acht de gemeente vanuit maatschappelijk oogpunt ongewenst. Dit gaat ook in tegen de landelijke trend van deconcentratie (opheffen van woonwagenlocaties van 35 standplaatsen en meer) en integratie van de woonwagenbewoners waarmee de afgelopen jaren in maatschappelijke zin goede resultaten zijn bereikt.

Samenvattend

Samenvattend leidt het bovenstaande tot de conclusie dat in het plangebied Buitenpost - Lutkepost een gevarieerd woningaanbod zal ontstaan. Door de bouw van dubbele en vrijstaande koopwoningen (particulier opdrachtgeverschap), de bouw van koopappartementen en de bouw van een zestal duurzame woningen gecombineerd met de bouw van levensloopbestendige twee-onder-één-kap huurwoningen kan een brede vraag worden bediend. Ook wordt in voldoende mate ingespeeld op de meest recente ontwikkelingen in de markt zoals die eind 2007 ook door de provincie zijn gesignaleerd.

In dit hoofdstuk komt een aantal randvoorwaarden aan de orde die de planopzet kunnen belemmeren of bemoeilijken. Veel daarvan zijn milieuaspecten.

4.1 Wegverkeerslawaai

In 1979 is de Wet geluidhinder in werking getreden. Het doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van geluidhinder in de toekomst. De wet is laatstelijk gewijzigd bij besluit van 7 december 2007. Deze wijziging is op 1 januari 2007 in werking getreden. Daarnaast is op 1 januari 2007 het 'Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006' in werking getreden. Voor wegverkeerslawaai is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L day-evening-night (L_{den}). In de wet wordt L_{den} aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L etmaal (L_{etm}) wordt net als vroeger aangeduid met 'dB(A)'. Beide dosismaten zijn 'A-gewogen': ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

Op 1 maart 1993 is een wijziging van de wet van kracht geworden. De meest ingrijpende verandering door deze wetswijziging betreft de zonering van wegen. Bij deze wijziging is onder meer artikel 74 ingrijpend gewijzigd. Daarin is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Sinds 1 maart 1993 is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, behoudens:

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

De breedte van de geluidszone hangt samen met het aantal rijstroken dat de weg telt en met de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). Bij een weg met twee rijstroken is de zonebreedte in stedelijk gebied 200 m en in buitenstedelijk gebied 250 m vanuit de as van de weg. In die gevallen waarbinnen deze zone sprake is van een nieuwe situatie en geluidsgevoelige functies zijn betrokken, bijvoorbeeld in het geval van de bouw van nieuwe woningen, dient te worden getoetst of de geluidsbelasting aan de gevel de wettelijke grenswaarden niet overschrijdt. In het geval van wegverkeerslawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB.

■
Zoneplichtige weg

Voor de mogelijkheden voor het realiseren van woningen in het plangebied is alleen de Lauwersmeerweg (rondweg) van belang. Op deze weg is een maximumsnelheid van 80 kilometer per uur van toepassing. De weg is daarmee zoneplichtig. Dit betekent dat er een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Akoestisch onderzoek

Het akoestisch onderzoek is in juli 2007 (aanvulling in september 2007) uitgevoerd. In dit onderzoek zijn meerdere varianten berekend en is onder andere rekening gehouden met het geplande groot onderhoud aan de weg waarbij het wegdek zal worden voorzien van een nieuwe deklaag van een ander asfalttype, namelijk ZSA/SD.. Dit asfalttype ZSA/SD heeft een positieve invloed op de geluidsproductie van de weg, dat wil zeggen de geluidsproductie zal afnemen. Over de aanleg van deze 'stillere' deklaag zijn met de afdeling Verkeer en Vervoer van de provincie afspraken gemaakt. Deze afspraken hebben onder meer betrekking op de eventuele meerkosten voor het bijvoorbeeld vervroegd aanleggen van deze deklaag.

De geluidsberekeningen zijn op basis van de informatie over de intensiteit, samenstelling en rijsnelheden van het gemotoriseerde verkeer op de Lauwersmeerweg en op prognoses van de ontwikkeling daarvan. Het prognosejaar is hierbij 2020. Ook is hierbij de realisatie van de rondweg-oost in meegenomen ('zwaarste' variant).

Op basis van deze informatie is met behulp van de Standaard-Rekenmethode-2 berekend dat de 48 dB-contour van de Lauwersmeerweg in 2020, op een waarneemhoogte van 4,5 meter (dat wil zeggen op slaapkamerniveau), op 82 meter uit de as van de weg zal liggen. De 48 dB-contour is de voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen. Omdat de woningen buiten deze zone zijn geprojecteerd, voldoet het plan aan de bepalingen in de Wet geluidhinder.

30 km-gebied

Op de Lutkepost/Kuipersweg geldt een maximum-snelheid van 50 km/uur, maar deze wordt in verband met de woningbouw in het onderhavige plan en in het plan Mûnewyk teruggebracht naar 30 km/uur. Ook de wegen in het plangebied zelf worden als 30 km/uur-zone aangewezen en zullen op dit snelheidsregime worden ingericht. 30 km-wegen hebben op grond van de Wet geluidhinder geen zone. Een akoestisch onderzoek is daarom achterwege gelaten. De verkeersintensiteit in de buurtstraten zal van zo'n niveau zijn dat van geluidhinder geen sprake zal zijn.

■

4.2 Hinder van bedrijven

Door middel van de milieuwetgeving wordt milieuhinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer dan wel voldoen aan de bepalingen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) van de Wet milieubeheer.

Timmerfabriek

Een van de bedrijven die van belang is voor de mogelijkheden voor het realiseren van woningen in het plangebied is de timmerfabriek aan de Kuipersweg, ten noorden van het plangebied. Op dit bedrijf is het Activiteitenbesluit van toepassing. Hierin is bepaald dat de langtijdgemiddelde geluidsbelasting op de gevels van woningen (of andere geluidsgevoelige gebouwen) vanwege dit bedrijf niet meer mag bedragen dan 50 dB(A). Ook is hierin bepaald dat de maximale geluidsbelasting niet meer dan 70 dB(A) mag bedragen. In de bestaande situatie staan er al op een kleine afstand van het bedrijf woningen. Deze woningen werken daardoor beperkend ten aanzien van de geluidsbelasting in het plangebied van de eerste fase van het plan. Milieuhinder als gevolg van de geluidsbelasting vanwege dit bedrijf is dan ook voor de eerste fase van het plan niet aan de orde. In de tweede fase worden er echter ook woningen op een kleinere afstand van dit bedrijf voorzien. In de uitwerking van de tweede fase zal de dan geldende situatie nader moeten worden beschouwd.

Bandenhandel

In het noordelijke deel van het gebouw van de hiervoor genoemde timmerfabriek is een bandenhandel gevestigd. Het Activiteitenbesluit is ook op dit bedrijf van toepassing. En ook voor dit bedrijf is het bepaalde ten aanzien van de geluidsbelasting in dit besluit zoals dat hiervoor is aangegeven van toepassing. Gezien de in de bestaande situatie aanwezige woningen in de directe omgeving van dit bedrijf en de afstand tot de in de eerste fase van het plan voorziene woningen (meer dan 50 meter) zal de geluidsbelasting vanwege dit bedrijf op de gevels van deze voorziene woningen de in het Activiteitenbesluit bepaalde waarden niet overschrijden.

Stichting Woningbouw
Achtkarspelen

Een ander bedrijf aan de noordkant van het plangebied is de Stichting Woningbouw Achtkarspelen (SWA). Ook op dit bedrijf is het Activiteitenbesluit van toepassing. Omdat ook bij dit bedrijf in de bestaande situatie op een kleine afstand woningen staan en pas in de tweede fase woningen op een kleinere afstand van het bedrijf zijn voorzien is voor dit bedrijf dezelfde overweging als bij de hiervoor genoemde timmerfabriek van toepassing.

Agrarisch bedrijf

Met de eigenaar zijn afspraken gemaakt over de voortzetting van zijn agrarische bedrijfsvoering. De gronden waarop de woningbouw is

.....

gepland zijn grotendeels van de betreffende agrariër gekocht. In de koopovereenkomst is bepaald dat op het betreffende registergoed geen zodanige bedrijfsvoering en/of activiteiten (in de ruimste zin bepaald) mogen plaatsvinden die de beoogde woningbouw belemmeren of anders beperken. Ingeval van bedrijfsbeëindiging kan het perceel van een woonbestemming worden voorzien.

4.3 Externe veiligheid

Bedrijfsactiviteiten

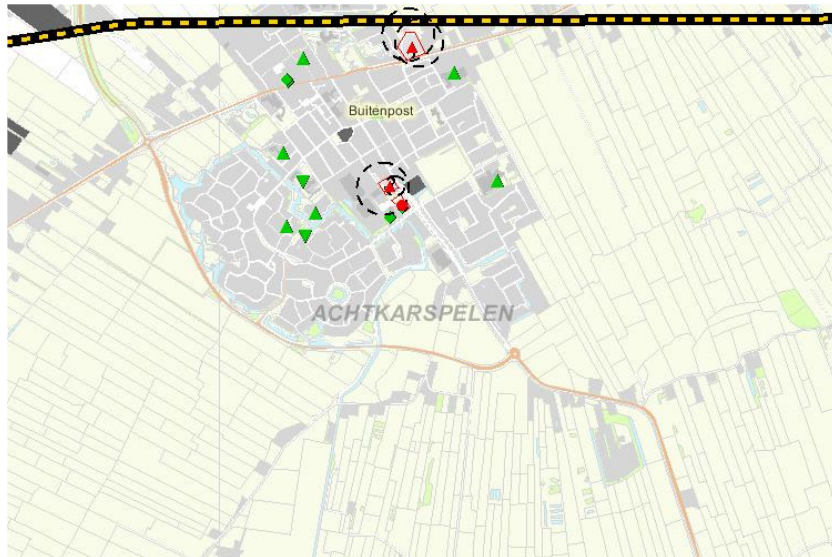
In of in de directe omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor die een gevarenrisico vormen voor hun omgeving op grond van het in 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen. Uit de Risicokaart van de provincie Fryslân en uit gegevens van de gemeentelijke afdeling Ruimte wordt dit duidelijk. Een tankstation met LPG ligt bijvoorbeeld niet op korte afstand van het plangebied. Ook lopen er geen ondergrondse gastransportleidingen door het gebied.

Transportroutes

Over de wegen langs het plangebied worden weinig gevaarlijke stoffen vervoerd. In de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (maart 2003) zijn de Lauwersmeerweg, de Kuipersweg en de Lutkepost niet in beschouwing genomen.

In de effectenstudie die in het kader van de realisatie van de rondweg-oost in Buitenpost is opgesteld is aan de hand van risicoberekeningen zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico in kaart gebracht (RBM II rekenmodel). Voor de berekening is uitgegaan van de voertuigbeweging in 2020 (na realisering van de rondweg). Uit de berekeningen blijkt dat er voor wat betreft de 10^{-6} contour voor de Lauwersmeerweg geen contour geldt.

De vervoersintensiteit van gevaarlijke stoffen langs het plangebied nu en in komende jaren zal dan ook niet tot overschrijding van de geldende normen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico leiden. Dit betekent dat nieuwbouw van kwetsbare bestemmingen (zoals woningen) niet door calamiteitenrisico's wordt belemmerd.



Fragment van de risicokaart van de provincie Fryslân

4.4 Luchtkwaliteit

Besluit luchtkwaliteit 2005

Gemeenten moeten bij het opstellen van ruimtelijke plannen de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 in acht nemen. Het doel van het Besluit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Met het besluit worden de richtlijnen van de Europese Unie geïmplementeerd. Het besluit heeft betrekking op zes verontreinigende stoffen, waarvoor normen zijn gesteld (plan- en alarmpremies). Voor Nederland zijn stikstofdioxide en zwevende deeltjes het belangrijkste. Voor de overige stoffen (zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood) worden in Nederland nauwelijks overschrijdingen verwacht. Wel kan er in specifieke lokale situaties sprake zijn van (dreigende) normoverschrijding.

Rekenmodel

Voor het berekenen van de luchtkwaliteit rondom wegen kan gebruik worden gemaakt van het rekenmodel CAR II, versie 4.0 (Ministerie van VROM/TNO). Met dit model worden de concentraties voor stikstofdioxide, fijn stof, zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood berekend. In het model wordt door middel van de coördinaten van een locatie rekening gehouden met de gemiddelde concentraties van een vervuilende stof in het gebied. Daarnaast is het aantal motorvoertuigen en de verdeling tussen lichte, middelzware en zware motorvoertuigen van belang. Tevens wordt in het model rekening gehouden met omgevingskenmerken, zoals de dichtheid van de bebouwing rond het betreffende wegvak, de doorstroming op de weg, de dichtheid van bomen rond het wegvak en de afstand van een gevoelige functie tot de weg.

Rekenuitkomsten en conclusies voor het plangebied

Met het rekenmodel is vastgesteld of grenswaarden en plandrempels worden overschreden ten gevolge van de woningbouw in het plangebied en de daardoor te genereren verkeersintensiteit. De berekeningen zijn uitgevoerd voor 2005 en voor de prognosejaren 2010, 2015 en 2020. In het rekenmodel is rekening gehouden met de verkeersgegevens van de rondweg. De verkeersintensiteiten die voor het jaar 2020 zijn berekend zijn tevens gehanteerd bij de jaren 2005, 2010 en 2015. De uitgangspunten van het rekenmodel en de uitkomsten ervan zijn als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. Uit de modelberekeningen blijkt dat de realisatie van het plan niet tot overschrijding van de grenswaarden zal leiden. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan het gestelde in het Besluit luchtkwaliteit 2005 en mag wat dit aspect betreft uitvoerbaar worden geacht.

4.5 Archeologie, aardkunde en paleobotanie

Algemeen

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch 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. Dit is vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die in september 2007 in werking is getreden. Vooral de Monumentenwet is door de WAMZ gewijzigd en gaat nu concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. De regeling in het bestemmingsplan is hiervan afgeleid.

Archeologisch monument

Het perceel van de boerderij aan de Lutkepost is een terrein van zeer hoge archeologische waarde. Er hebben een laat-middeleeuwse kerk en een kerkhof gestaan. Op de advieskaart die de provincie Fryslân voor archeologie hanteert ('FAMKE') wordt aanbevolen deze vindplaats te behouden (dat wil zeggen de bodem niet te verstoren).

Archeologisch onderzoek

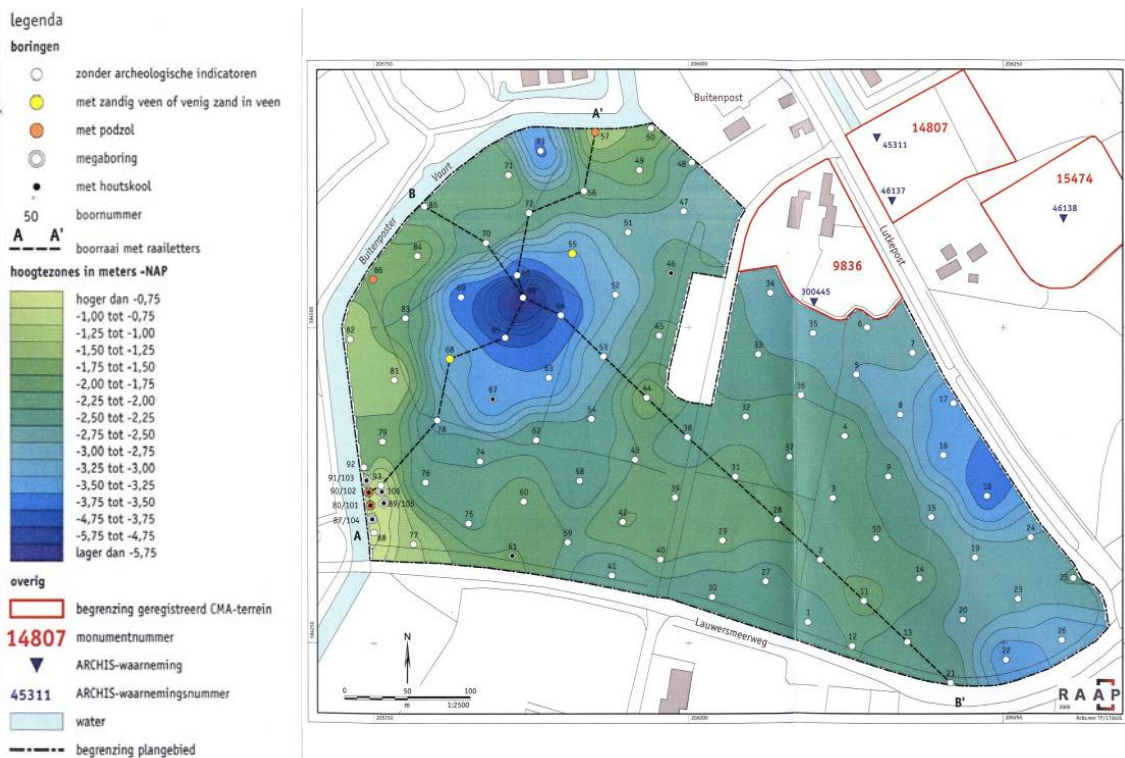
Op basis van de adviezen van FAMKE is in 2005 in het voor woningbouw bedoelde deel van het plangebied een karterend archeologisch onderzoek¹ uitgevoerd, waarbij een aantal grondmonsters is genomen. Bij de boringen is een door jongere sedimenten afgedekte pingoruïne ontdekt (zie ook 2.3). Dit is een aardkundig element dat bestaat uit een relatief diepe depressie met

¹ RAAP Archeologisch Adviesbureau, notitie 1201, juni 2005

een natuurlijke wal eromheen, die in dit geval gaaf bewaard is gebleven in de ondergrond. In dit gebied zijn resten aangetroffen die kunnen wijzen op bewoning in de Steentijd.

De aanbeveling van dit onderzoek luidt:

- voor het oostelijk gedeelte van het plangebied gelden, vanuit archeologisch oogpunt, geen beperkingen;
- voor het westelijk gedeelte wordt archeologische vervolgonderzoek nodig geacht.



Resultaten archeologisch bodemonderzoek

Archeologisch vervolgonderzoek 1

Om nader inzicht te verkrijgen is in november en december 2005 vervolgonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de pingowaal¹ (zogenaamd waarderend booronderzoek). Dit met het oog op woningbouw rondom het woonwagenkamp en de aanleg van een ontsluiting van het gebied via de Oude Dijk. Hierbij zijn op vier plekken houtskoolconcentraties gevonden. Ook mogelijk vuursteenafslag en vermoedelijk verbrand vuursteen zijn aangetroffen. Op geen van de vindplaatsen is onmiskenbaar archeologisch bewijs voor een nederzetting uit de steentijd gevonden. De onderzoekers bevelen aan om de aangetroffen houtskoollocaties als archeologisch waardevol op te nemen in het bestemmingsplan en hieraan een

¹ RAAP Archeologisch Adviesbureau, notitie 1468, december 2005



aanlegvergunningenstelsel te koppelen voor bodemingrepen dieper dan het huidige (agrarische) gebruik. Indien dit niet mogelijk is, zou nieuw vervolgonderzoek uitgevoerd moeten worden. Hierbij zullen een groot aantal machinale avegaarboringen uitgevoerd moeten worden.

Archeologisch
vervolgonderzoek II

Naar aanleiding van voorgaande is een vervolgonderzoek uitgevoerd teneinde vast te stellen of de houtskoollocaties inderdaad archeologische vindplaatsen zijn. Het betrof een waarderend onderzoek² waarbij boringen zijn gedaan en geanalyseerd. Het eindresultaat is dat er geen onmiskenbare archeologische bewijzen voor nederzettingen uit de Steentijd in het onderzoeksgebied zijn aangetroffen. Archeologie zal dan ook geen belemmering vormen voor de realisering van het voorliggende bestemmingsplan.

Aardkundige en paleo-
botanische waarden

Vast staat dat de in het westelijk gedeelte van het plangebied gelegen pingoruïne behoudenswaardig is vanuit aardkundig en paleobotanisch perspectief (stuifmeel- en plantenresten) en daarom bescherming verdient. Als de (onvaste) vulling van de pingoruïne niet behouden kan blijven vanwege bodemingrepen die nodig zijn voor het bouwrijp maken van het terrein, dient de paleobotanische waarde te worden veilig gesteld. Dat vereist bemonstering en botanisch onderzoek. Bij de uitwerking van dit gebied zal hier aandacht aan worden besteed.

Samengevat archeologie
en aardkunde

Gelet op de aanwezige dan wel veronderstelde waarden acht de gemeente het van belang om het oostelijk deel van het plangebied in ontwikkeling te brengen conform het voorliggende plan. Ten aanzien van het westelijk deel zal de verdere ontwikkeling onder andere afhankelijk gemaakt worden van het te voeren nadere archeologisch onderzoek.

4.6 Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem

Het voor woningbouw bedoelde deel van het plangebied bestaat uit weiland dat in agrarisch gebruik is. Volgens de provinciale inventarisatiekaart van potentieel verontreinigde locaties is er in het gebied kans op bodem- en/of grondwaterverontreiniging in verband met het dempen van sloten in het verleden.

Onderzoek

In 2004 is in het grootste gedeelte van het voor woningbouw bedoelde deel van het plangebied bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor woningbouw. Hoewel enkele percelen in het gebied niet zijn onderzocht kan op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart worden

² RAAP Archeologisch Adviesbureau, notitie 1516, februari 2006



geconcludeerd dat voor deze percelen ten behoeve van de beoogde woningbouw geen bodemonderzoek hoeft plaats te vinden.

4.7 Ontgrondingen

In het plangebied zal een ontgroning plaatsvinden in verband met de aanleg van extra waterberging. De grond die hierdoor beschikbaar komt zal worden gebruikt voor ophoging van het woongebied.

Gelet op de diepte van de werkzaamheden (niet meer dan 2.00 m beneden het oppervlaktewaterpeil) is een vergunning in het kader van de Ontgrondingsverordening Friesland 1996 niet meer noodzakelijk en valt deze vorm van ontgroning binnen de uitzonderingen van de vergunningsplicht (artikel 2, lid f, Ontgrondingsverordening Friesland).

Deze uitzondering is van toepassing als:

- in de bij het bestemmingsplan behorende planvoorschriften uitdrukkelijk is aangegeven dat de verwerkelijking van het plan een ontgroning inhoudt of insluit;
- de diepte van de ontgroning niet meer bedraagt dan 2.00 m beneden het maaiveld of - wanneer de ontgroning plaatsvindt ten behoeve van de aanleg van een haven - 2.00 m beneden het oppervlaktewaterpeil;
- bij de ontgroning niet meer dan 10.000 m³ bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet.

De provincie kan op deze wijze in het ruimtelijke kader een voldoende afweging maken met betrekking tot het ontgrondingsaspect.

4.8 Ecologie

In aanvulling op de bestemmingsplanprocedure moet in het kader van de Flora- en faunawet voor elke ruimtelijke ingreep worden onderzocht wat de effecten zijn op de natuurwaarden. Vervolgens moet worden beoordeeld of deze effecten acceptabel zijn.

Naast de bescherming van individuele planten- en diersoorten speelt hierbij de gebiedsbescherming een rol, zoals de Speciale Beschermde Zones van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, de (Staats)natuurmonumenten (op grond van de Natuurbeschermingswet) en de ecologische hoofdstructuur (EHS) uit het Structuurschema Groene Ruimte.

■
Gebiedsbescherming

In 2005 is in het plangebied en omgeving ecologisch onderzoek¹ uitgevoerd. De opstellers van dit onderzoek concluderen dat door de tussenliggende infrastructuur en de beperkte ingreep de woonuitbreiding geen schadelijke effecten op beschermde gebieden hoeft te hebben. (Staats)natuurmonumenten en Habitat- of Vogelrichtlijngebieden liggen ook niet in de directe omgeving van het plangebied. Wel grenst het aan het natuurreserveaat Polder Rohel en de Mieden, die tot de ecologische hoofdstructuur (EHS) behoren. Deze gebieden zijn vooral van belang voor weidevogels en er komen kritische soorten voor als kemphanen en watersnippen. Tevens is er een bijzondere plantengroei. Een negatief effect op de polder Rohel, waarmee rekening moet worden gehouden, is de verlichting die in het woongebied wordt aangebracht. Om dit negatieve effect te voorkomen is het inrichten van een brede groen- en waterzone aan de zuidzijde van het plangebied wenselijk. In deze zone dient verlichting te worden weggelaten of beperkt.

Soortenbescherming

In het plangebied zelf blijken enkele beschermde soorten voor te komen in de groepen vaatplanten, amfibieën en zoogdieren. Voor de betrokken soorten geldt echter een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor de verstoring hoeft geen ontheffing bij de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit te worden aangevraagd. De verboden, bedoeld in artikel 9 tot en met 11 van de wet, gelden niet ten aanzien van de mol (*Talpa europea*) in zijn gehele leefgebied.

Bescherming vogels

Van de vogels zijn alle soorten beschermd (uitgezonderd exoten). Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting geldt echter vrijstelling van de verboden, als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode. Als er geen gedragscode is, moet worden nagegaan of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden. In het plangebied en omgeving komen geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels voor. Daarom kan men er voor dit plangebied vanuit gaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden, als er buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) wordt gewerkt of als voor 15 maart wordt begonnen en de werkzaamheden continu voortduren. Dit is in overeenstemming met de visie van DLG, de adviserende instantie op gebied van ontheffing van de Flora- en faunawet. In het plangebied is voor geen enkele vogelsoort de goede staat van instandhouding in het geding.

¹ 'Advies Flora- en faunawet Buitenpost-Zuid', BügelHajema Adviseurs, 20 juni 2005;
'Nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet: aanvullend vissenonderzoek in Buitenpost', Koeman en Bijkerk bv, 16 september 2005



Vleermuizen

In het plangebied komen geen verblijfplaatsen voor vleermuizen voor. Het terrein van open gras- en weiland vormt geen essentieel jachtgebied of vliegroute voor vleermuizen, vanwege het ontbreken van structuren als houtsingels. De Buitenpostervaart kan echter zeer geschikt zijn voor kritische soorten als de water- en de meervleermuis om te jagen. Ook kan deze vaart als jacht- en vlieggebied worden gebruikt door de ruige dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Aandachtspunt in dit verband is de geplande aanleg van een brug over de Buitenpostervaart (zie 5.2). Indien deze brug een minimale hoogte heeft van 1 à 1,5 m boven het wateroppervlak, dan kunnen jagende of trekkende vleermuizen de passage gebruiken en zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Indien de brug niet voldoet aan deze minimale hoogte, moet nader worden onderzocht hoe belangrijk de route is voor vleermuizen. Hieruit moet blijken of de vleermuizen die de route gebruiken dusdanig worden belemmerd door de brug dat ontheffing voor de ingreep dient te worden aangevraagd. Waterwegen zijn vooral van belang voor foeragerende water- en meervleermuizen in het voortplantingsseizoen (mei, juni en juli). Het is wenselijk in die periode de waterwegen open te houden en niet te versperren door de aanleg van een brug. Ook hiervoor geldt dat als niet kan worden voldaan aan de voorwaarde eerst nader onderzoek en mogelijk ontheffing nodig is. Bij de uitwerking van de tweede fase zal aan dit aspect aandacht worden besteed.

Aanbevelingen

In de onderzoeksrapportage worden nog enkele aanbevelingen gedaan omtrent de uit te voeren werkzaamheden in het plangebied. Hoewel enkele soorten vleermuizen rond kunstlicht op insecten kunnen jagen, wordt dit licht door de meeste vleermuizen gemeden. Soorten die bij straatlantarens jagen, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger, kiezen op hun vliegroute voor donkere beschutte plaatsen. Water- en meervleermuis mijden licht volledig. Het strekt daarom tot aanbeveling tijdens nachtelijke werkzaamheden de locaties van de jachtgebieden zo donker mogelijk te houden en niet met kunstlicht door te werken. Dit kan door verlichting waar mogelijk achterwege te laten (zeker bij de brug) en/of door gebruik te maken van naar beneden op de weg gerichte verlichting.

4.9 Water

Watertoets

Aangezien het onderhavige plan gevolgen heeft voor de inrichting van het watersysteem en de waterketen, is een zogenaamde watertoets uitgevoerd. Daarbij is rekening gehouden met het beleid in onder andere de Vierde Nota Waterhuishouding van het Rijk (1998), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw en het Integraal Waterbeheerplan (IWBP) van de zes voormalige Friese



waterschappen, die nu gefuseerd zijn tot het Wetterskip Fryslân. Centraal in dit beleid staat het duurzaam omgaan met water, waaronder het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. Basisprincipes zijn het creëren van meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd. Om dat te bereiken zijn in het 'Waterbeleid 21ste eeuw' drietrapsstrategieën geformuleerd voor:

1. waterkwantiteit: bij voorkeur het water vasthouden, anders bergen en pas als het niet anders kan afvoeren;
2. waterkwaliteit: bij voorkeur schoonhouden, anders scheiden van schoon en vervuild water en ten slotte zuiveren.

Het Wetterskip Fryslân heeft inmiddels een Keur opgesteld. De keur is een verordening die strekt tot bescherming van de werken in beheer bij het waterschap. De keur bevat een stelsel van gebods- en verbodsbepalingen ten aanzien van de waterkeringen, waterkwaliteit en -kwantiteit. In de keur is ook aangegeven hoe ontheffing van de verbodsbepalingen kan worden aangevraagd.

De ontwikkeling van het nieuwe woongebied heeft ingrijpende gevolgen voor het watersysteem. Het Wetterskip Fryslân is verantwoordelijk voor zowel de waterkwantiteit als -kwaliteit van deze locatie. Overeenkomstig de doelstelling en het proces van de 'watertoets' is het gebruikelijk dat in een vroeg stadium overleg wordt gevoerd met het waterschap. Tijdens dit overleg worden de algemene normen en eisen van het waterschap besproken en kunnen (gebieds)specifieke uitgangspunten voor de inrichting van het watersysteem worden opgesteld.

Algemene normen voor
nieuw uitbreidingsgebied

In het algemeen hanteert het waterschap de volgende uitgangspunten en normen:

- ten opzichte van het te realiseren verhard oppervlak dient 10% oppervlaktewater op de locatie te worden gecreëerd;
- ten opzichte van het te realiseren onverharde oppervlak dient 5% oppervlaktewater op de locatie te worden gecreëerd (samengenomen blijft de afvoer van water in het gebied hiermee op een gelijk niveau);
- een drooglegging van 1,2 à 1,3 m beneden maaiveld;
- afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- aanleg van een gescheiden rioolstelsel;
- bij voorkeur geen oppervlaktewater mee verkopen aan de bewoners.

Overleg Waterschap

Op 12 mei 2005 heeft overleg met een vertegenwoordiger van het waterschap plaatsgevonden. Door het waterschap is aangegeven dat zich, buiten de Buitenpostervaart waarvoor een beheerszone van 5 m geldt, in het plangebied geen hoofdwatergangen bevinden. Verder is met name aandacht gevraagd voor voldoende waterberging. Tegen het realiseren van een groot deel van deze waterberging in de groene zoom langs de Lauwersmeerweg bestond geen bezwaar. Bijzonder aan het plangebied is de scheiding van het gebied in twee peilgebieden. Het westelijke gedeelte kent een zomer- en winterpeil van respectievelijk 0,50 m en 0,70 m beneden Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P). het oostelijk gedeelte heeft een peil van resp. 1,20 m en 1,30 m beneden N.A.P. Hier dient bij de uitwerking van het plan rekening mee te worden gehouden.

Watersysteem in het nieuwe woongebied

Op basis van de waterkansenkaart en de grondwatertrappenkaart van het waterschap blijkt dat de locatie bij zowel een reguliere drooglegging (standaardwijk) als een beperkte drooglegging 'geschikt mits' is. In de praktijk zal het maaiveld bij het realiseren van bebouwing dan ook iets moeten worden opgehoogd. In het plangebied zullen enkele sloten worden gedempt. Er zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd, waarbij de hemelwaterafvoer loost op het oppervlaktewater. Door de aanleg van verharde oppervlakken (daken, straten, parkeerplaatsen, erfverhardingen) zal het water sneller afstromen dan in de weilandsituatie het geval is. Omdat dit geen negatieve effecten mag hebben op de waterhuishouding in omliggend gebied, zal bergingscapaciteit gecreëerd moeten worden. In het plan is hiermee rekening gehouden door langs de rondweg en centraal in het gebied waterpartijen op te nemen. Als gevolg van de bodemsamenstelling (kleigronden) en de grondwaterstanden is er geen perspectief voor infiltratie van water in de bodem.

5.1 Uitgangspunten

In het verlengde van het gemeentelijk structuurplan wordt het plangebied gezien als een afrondende woonlocatie aan de zuidrand van Buitenpost.

Gelet op de vraag in de gemeente in het algemeen en Buitenpost in het bijzonder zal het plan plaats moeten bieden aan een diversiteit aan woningen: huurwoningen, koopwoningen, (voor ouderen geschikte) appartementen en standplaatsen. Door het substantiële tekort aan huurwoningen in Buitenpost heeft deze categorie in de eerste fase van het bestemmingsplan prioriteit. Om deze reden is eind 2007 door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening medewerking verleend aan de bouw van de 1^e serie huurwoningen.

De bestaande bebouwing van de timmerfabriek, de beide woningen en de boerderij worden gehandhaafd. Het grote erf van de boerderij wordt door middel van een dubbelbestemming beschermd vanwege de status van archeologisch monument. Ook het woonwagenkamp wordt gehandhaafd en zal in de planopzet worden ingepast.

Het plan vraagt om een goede overgang naar de natte gebieden ten zuiden van de rondweg, waar natuur de hoofdfunctie is (mieden). Deze gebieden behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en komen dan ook niet voor verdere uitbreiding van de bebouwde kom van Buitenpost in aanmerking.

Het plangebied wordt op termijn zowel op de bestaande woonwijk (Gele Lis) als op de Lutkepost aangesloten zodat het een logische en volwaardige verankering krijgt op het stratenstelsel van Buitenpost. Ook wordt de kenmerkende groenzone langs de rondweg in dit plangebied doorgetrokken en ontsloten.

5.2 Stedenbouwkundige opzet

Mede in verband met de contingentering van de provincie is de woningbouw in het plan in twee fasen verdeeld. De eerste fase biedt ruimte aan 69 grondgebonden woningen, 22 appartementen en 3 extra standplaatsen. Gelet op de archeologische beperkingen in het westelijk deel van het plangebied (pingoruïne), de grondposities, de onzekerheid als het gaat om de toekomstige woningbouwmogelijkheden en de bestaande

Fasering van de
woningbouw

.....

ontsluitingsmogelijkheden is ervoor gekozen in het plan een fasering aan te brengen. De eerste fase is in het oostelijk deel van het plangebied geprojecteerd. Het plangebied biedt ruimte voor de bouw van 40 twee-onder-één-kap huurwoningen, 22 appartementen, 23 koopwoningen, 6 duurzame woningen en 3 standplaatsen. Binnen het gebied dat op de inrichtingsschets met een arcering is aangegeven, kunnen maximaal 12 woningen worden gebouwd. Op de inrichtingsschets is de eerste fase gedetailleerder uitgewerkt dan de rest van het woongebied, dat globaal is aangeduid en te zijner tijd door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan worden ontwikkeld.

De eerste fase zal voor een belangrijk deel worden ontwikkeld door de Stichting Woningbouw Achtkarspelen (SWA). In principe komt er een aantal eengezins huurwoningen, waaraan een duidelijk actueel tekort bestaat in Buitenpost. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met koopwoningen. Wat bouwtype betreft wordt uitgegaan van twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen.

Wat de hoogte van de eengezinswoningen betreft wordt langs de buitenrand van het plan uitgegaan van een lage gootlijn. Dit geldt voor de groenzone langs de rondweg en de (uit te werken) bouwmogelijkheden langs de Buitenpostervaart.

Langs de weg Lutkepost is voor een afwijkend bebouwingsbeeld gekozen dat past bij het entreekarakter aan de zuidkant van Buitenpost. Bij de rotonde Lutkepost/rondweg is een wooncomplex van drie lagen appartementen plus een terugliggende vierde laag (penthouses) geprojecteerd. Om een te massaal beeld te vermijden, wordt uitgegaan van twee losse of halflosse bouwelementen en wordt het complex ingepast in opgaand groen. De toegestane hoogte komt overeen met die van de hoeklocatie in het tegenoverliggende bestemmingsplan Mûnewyk (kantoorlocatie).

Tussen het appartementencomplex en het perceel van de boerderij wordt ruimte gereserveerd voor maximaal zes kavels waarop een duurzame woning is voorzien. Overigens is het niet eenvoudig om dergelijke aanvullende (niet ruimtelijk relevante) normen in de bestemmingsplanvoorschriften op te nemen. Daar de gemeente eigenaar is van de betreffende gronden zal dit bij het op de markt brengen van deze kavels nader worden uitgewerkt en bekrachtigd in een privaatrechterlijke overeenkomst.

Het duurzame karakter van deze woningen moet ook nadrukkelijk blijken uit het ontwerp en het materiaalgebruik. Door middel van aanvullende welstandscriteria zal hier aandacht voor worden gevraagd.

.....



Schaal 1 : 2500 (A3 formaat)

GEMEENTE ACHTKAR SPELEN

Bestemmingsplan Buitenpost-Lutkepost

inrichtingsschets

datum: 31-03-2009

tek. nr. 005.00.02.45.03

BügelHajema
ADVISEURS

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu b.o.s.p.

Balthasar Bekkerwei 76 8914 BE Leeuwarden
Telefoon 058-2152515 Fax 058-2159198
E-mail leeuwarden@bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



Deze kavels reageren op de bedrijvenzone aan de Ried die deel uitmaakt van het plan Mûnewyk aan de overzijde van de weg Lutkepost.

Voor het uit te werken gebied ten westen van de eerste fase wordt gedacht aan een mix van vrijstaande en dubbele eengezinswoningen. In dit gebiedsdeel zullen maximaal 80 woningen mogen worden gebouwd. Het wordt in principe ontwikkeld na 1 januari 2010 en in ieder geval pas nadat de archeologische en paleobotanische waarden van de ondergrondse pingoruïne en de restanten van de pingowal voldoende zijn onderzocht.

Ontsluiting

Het nieuwe woongebied wordt op drie punten voor het autoverkeer ontsloten. Naast de opwaardering van de bestaande ontsluiting van de Oude Dijk is meer naar het zuiden toe een tweede verbinding met de weg Lutkepost gecreëerd (nabij het appartementencomplex).

Aan de westzijde is voorzien in een verbinding met de Gele Lis, een straat in de woonwijk Molenerf. Dit vergt de aanleg van een brug over de Buitenpostervaart.

Openbaar groen en water

De overgang naar de polder Rohel (natuurgebied) is in het planontwerp opgepakt door langs de rondweg een brede groenzone met een waterpartij (ecologische oevers) in te richten. De breedte van deze zone is afgestemd op de contour van het wegverkeerslawaaï.

De waterpartij langs de rondweg vervult mede een bergingsfunctie voor de opvang van het hemelwater uit het woongebied. In feite betreft het de verbreding van een bestaande (berm)sloot. Ditzelfde geldt voor de tweede waterpartij die centraal in noord-zuidrichting in het plan is geprojecteerd.

In het planontwerp is ervan uitgegaan dat in de brede groenzone langs de rondweg een recreatief pad wordt aangelegd. Voor een doorlopende verbinding zijn voetgangersverbindingen over de Buitenpostervaart en de centrale, noord-zuid gerichte waterpartij noodzakelijk.

Naast de brede zone aan de zuidzijde wordt ook op enkele andere plaatsen in het plangebied openbaar groen en speelruimte aangelegd.

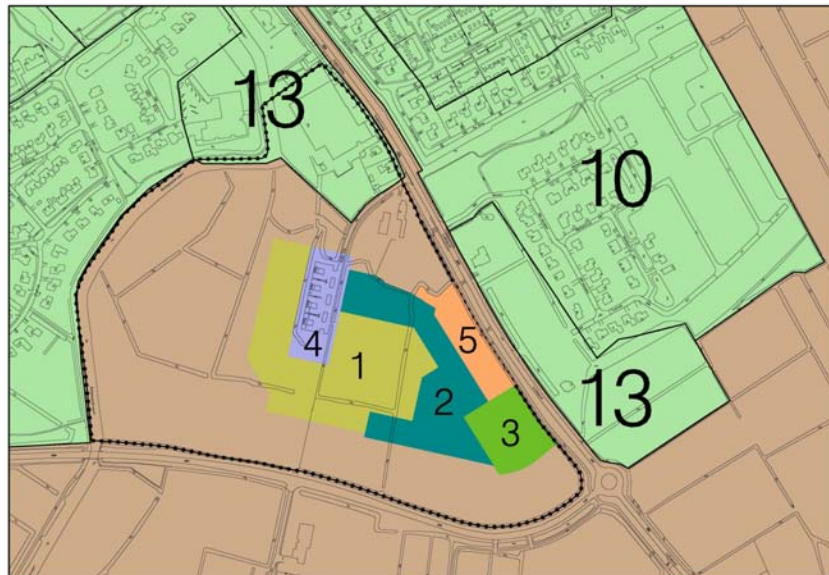
5.3 Welstandscriteria

Zoals gezegd voorziet het bestemmingsplan in een regeling ten aanzien van de bouw van de woningen; er zijn bouwvlakken aangegeven en er is een heldere maatvoering in de voorschriften opgenomen. De gemeente beschikt over een Welstandsnota,



waaraan het onderhavige uitbreidingsplan kan worden gekoppeld. Concreet valt het plan voorzover het de dubbele (huur)woningen betreft te koppelen aan gebiedsnummer 9 uit de Welstandsnota: 'seriematige bouw'. Voor wat betreft de overige woningen kan worden aangesloten bij gebiedsnummer 10: 'individuele bouw'. De betreffende delen van de Welstandsnota zijn als bijlage in dit plan opgenomen.

Voor het woongebouw zijn, in de lijn van de systematiek van de welstandsnota, meer specifieke welstandscriteria opgesteld. Ook voor de duurzame woningen zijn specifieke welstandscriteria opgesteld. Dit onder andere om het duurzame karakter van deze woningen ook uit het ontwerp en het materiaalgebruik te laten blijken. Deze specifieke welstandscriteria, voor zowel het woongebouw als ook de duurzame woningen, zijn eveneens als bijlage in dit plan opgenomen.



Nieuwe gebiedsindeling voor Welstand. 1 conform gebiedsnummer 9 volgens de Welstandsnota, 2 conform gebiedsnummer 10 volgens de Welstandsnota; voor de gebieden 3, 4 en 5 zijn criteria opgenomen in bijlage 3

De wijziging met betrekking tot de gebiedsindeling en de criteria voor het woongebouw en voor de woningen langs de weg Lutkepost moeten wel als aanpassing van de Welstandsnota door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Bij de ontwikkeling van de tweede fase zal opnieuw aandacht aan het aspect welstand worden besteed.

5.4 Economische uitvoerbaarheid

De betreffende gronden zijn in eigendom van de gemeente. In de eerste fase van het plan zullen grotendeels huurwoningen worden

gebouwd. Hiertoe is met de woningbouwcorporatie (SWA) een samenwerkingsovereenkomst aangegaan waarin onder andere afspraken zijn gemaakt ten aanzien van de financiering (grondprijs, planschade etc.). De kavels zullen door de gemeente bouwrijp worden opgeleverd. De kosten hiervan (wegaanleg, riolering enzovoort) zijn in de grondprijs verwerkt.

De overige kavels zullen door de gemeente voor particuliere woningbouw worden uitgegeven.

Al met al wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan positief beoordeeld.

6

Juridische toelichting

6.1 Algemeen

Wettelijk kader

Ingevolge artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) moet een bestemmingsplan worden vervat in:

- a. een omschrijving van de bestemmingen, waarbij het toe te kennen doel of de doeleinden worden aangegeven, alsmede in het voorkomende geval een beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met het plan dat doel of die doeleinden worden nagestreefd;
- b. één of meer kaarten met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden worden aangewezen;
- c. voor zover nodig, voorschriften omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen;
- d. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en vrijstellingsbepalingen.

Voorts dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak.

Digitale Leest

De actualisering, de digitalisering, de uitwisseling en de raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen vormen een nieuwe aanleiding voor het opstellen van een set standaard-bestemmingen met standaardaanduidingen en met standaardvoorschriften. Deze standaardisering is van belang, omdat het bestemmingsplan steeds meer op digitale wijze wordt vervaardigd, de actualisering van de plannen kan worden versneld en de communicatiefunctie van het bestemmingsplan (uitwisseling en raadpleegbaarheid) kan worden verbeterd. Het bestemmingsplan is in de toekomst gedurende 24 uur en door mensen uit het gehele land opvraagbaar. De potentiële gebruikersgroep van een bestemmingsplan wordt aanzienlijk vergroot. Het voorliggende bestemmingsplan is geschoeid op *Op de Digitale Leest* dat door het NIROV is opgesteld. Hiermee is in belangrijke mate aangesloten bij de wens naar standaardisering, zoals deze ook in andere bestemmingsplannen reeds is toegepast.

Additionele voorzieningen

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermten, 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, vrijstelling en wijziging

In de voorschriften zijn criteria opgenomen die als toetsingskader dienen bij de in het plan opgenomen nadere eisen en vrijstellings- en wijzigingsbepalingen. Het gaat dan met name om kwalitatieve criteria als de woonsituatie (o.a. privacy), de milieusituatie (o.a. hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking), de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid (o.a. 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 vrijstellingsbepaling, wijzigingsbepaling of nadere eis zijn één of meerdere van deze criteria opgenomen.

Woningaanpassing

Middels een algemene vrijstellingsbevoegdheid wordt ten behoeve van mindervaliden en zorgbehoefteigen extra mogelijkheden voor de bouw van aan- en uitbouwen / woningaanpassing geboden. Zo kan men langer in de woning blijven wonen. Wel dient de behoefte aan extra woonruimte voldoende aannemelijk te worden gemaakt. Voorwaarde is verder dat men op grond van een wettelijke regeling (nu WVG) in aanmerking komt voor een financiële bijdrage. Ook kan worden gedacht aan een verklaring van een arts van de GGD.

6.2 Bestemmingen

In het bestemmingsplan is voorzien in tien bestemmingen, te weten:

- Woondoeleinden;
- Woongebouw;
- Woonwagenstandplaats;
- Tuin;
- Bedrijfsdoeleinden;
- Agrarische doeleinden;
- Groenvoorzieningen;
- Verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- Water.

Dubbelbestemming:

- Archeologisch waardevol gebied.



De bestemming 'woondoeleinden' omvat het grootste gedeelte van het plangebied en is gericht op het wonen. Aan huis-verbonden beroepen of bedrijven zijn in de bestemming begrepen.

In de bebouwingsbepalingen is aansluiting gezocht bij het bebouwingsbeeld in de omgeving van het plangebied en bij de meest recente andere ontwikkelplannen. Bij recht zijn twee bouwlagen met kap toegestaan. In het gebied langs de groene zoom (rondweg) is bij recht bebouwing in één bouwlaag met kap toegestaan.

Hoofdgebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het maximale aantal woningen bedraagt ten hoogste 1 per bouwvlak, dan wel het op de plankaart aangegeven aantal.

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 75 m² per bouwperceel (voor percelen van meer dan 500 m² bedraagt de maximale oppervlakte bijgebouwen en aan- en uitbouwen 100 m²), waarbij overigens niet meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd (het bouwvlak daarbij niet meegerekend) mag worden. Voor percelen van meer dan 1000 m² bestaat de mogelijkheid om middels vrijstelling een maximale oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen op te richten. Deze vrijstelling is opgenomen om het verschil in bouwmogelijkheden aan de randen van de dorpen (overgang naar het buitengebied) te overbruggen. Degene wiens perceel valt in het bestemmingplan 'Buitengebied' mag in de regel een grotere oppervlakte aan bijgebouwen realiseren dan de buurman die qua bestemmingsplan in het dorp woont. De vrijstelling geldt overigens voor alle percelen van meer dan 1000 m².

De gemeente acht een duidelijk onderscheid tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen wenselijk. Naast het maximaliseren van de oppervlakte blijkt de ondergeschiktheid vooral uit de hoogte van de gebouwen. In de voorschriften is dan ook vastgelegd dat de hoogte van een bijgebouw (c.q. aan- of uitbouw) tenminste 1 meter lager dient te zijn dan de hoogte van het hoofdgebouw. Om dit onderscheid verder te benadrukken mogen de bijgebouwen en aan- en uitbouwen uitsluitend worden opgericht op de gronden die zijn gelegen 1 meter achter de aan de wegzijde grenzende gevel(s) van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan. Op de plankaart is dit benadrukt door de gronden die niet mogen worden bebouwd van de bestemming 'Tuin' te voorzien.

Om de gebruiksmogelijkheden van de vrijstaande bijgebouwen te optimaliseren zijn deze bijgebouwen niet gebonden aan een maximum oppervlakte per vrijstaand bijgebouw. Daar waar middels



een vrijstelling een maximale oppervlakte van 150 m² is toegestaan mag de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 100 m² bedragen.

Het is uitdrukkelijk in de bestemming verboden om de vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning en voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en/of daarvoor benodigde opslagruimte. De regeling voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf is gericht op een oppervlakte van ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen (tot een maximum van 45 m²). Alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig ingevolge de Wet milieubeheer is toegestaan. Detailhandel is uitsluitend toegestaan voorzover ondergeschikt aan en voortvloeiende uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik.

Woongebouw

De bestemming 'Woongebouw' is bedoeld voor de gronden die op de zuidoostelijke hoek van het plangebied liggen. Het gebouw bestaande uit drie bouwlagen met ruimte voor een vierde laag als penthouse moet worden opgericht binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Zodra hiervoor dekking - in de vorm van contingent - is gevonden kan het complex worden gerealiseerd.

Woonwagenstandplaats

De bestemming 'Woonwagenstandplaats' is bedoeld voor wonen in woonwagens. Er wordt voor de plaatsing van ten hoogste 11 woonwagens ruimte geboden. Er is verder een maximale goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 5,5 m aangegeven. Bijgebouwen mogen worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 30 m² per standplaats.

Tuin

De voor 'tuin' bestemde gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mogen, met uitzondering van erkers geen gebouwen worden gebouwd. Ook mogen er (met uitzondering van vlaggenmasten en vergunningvrije bouwwerken) geen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Dit betekent dat er uitsluitend bouwvergunningvrije bouwwerken mogen worden opgericht. Dit houdt ondermeer in dat er uitsluitend erf- en terreinafscheidingen mogen worden geplaatst van ten hoogste 1 m.

Bedrijfsdoeleinden

De binnen het plangebied aanwezige bedrijvigheid is bestemd als 'bedrijfsdoeleinden'. De gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de bij de voorschriften gevoegde Staat van Bedrijven en de bestaande bedrijven welke als zodanig op de plankaart zijn aangeduid.





Een vrijstelling is opgenomen voor de eventuele vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijven, maar die naar hun aard en naar hun effecten op het woon- en leefklimaat gelijk te stellen zijn met de wel genoemde bedrijven.

Agrarische doeleinden De agrarische bedrijven en de agrarische cultuurgronden zijn bestemd als 'agrarische doeleinden'. Uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijven zijn in de bestemming begrepen. Alle gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Er mogen geen kassen worden gebouwd. De oppervlakte van een bedrijfswoning (met inbegrip van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) mag (met uitzondering van de bestaande grotere bedrijfswoningen) niet meer dan 150 m² bedragen. Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat silo's uitsluitend binnen het bouwvlak opgericht mogen worden. Binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 8 meter gedragen. Daarbuiten niet meer dan 2 meter.

Wanneer een agrarisch bedrijf wordt beëindigd is door middel van een in het plan opgenomen wijzigingsbepaling een functieverandering mogelijk voor zover nu reeds een woning op de plankaart aanwezig is naar de bestemming 'woondoeleinden'. Voor zover nu reeds een bouwvlak op de plankaart aanwezig is, is een wijziging mogelijk naar 'bedrijfsdoeleinden'. Ook de gronden binnen de tweede fase van het plan zijn bestemd als 'agrarische doeleinden'. Voor deze gronden is er echter binnen de bestemming ook een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming naar 'wonen' opgenomen.

Groenvoorzieningen De belangrijke groene gebieden zijn bestemd als 'groenvoorzieningen'. In deze gebieden staat het versterken van de groenstructuur en het inbrengen van water voorop. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden De overige wegen, alsmede het openbare gebied, zoals groenvoorzieningen, speelplekken, parkeervoorzieningen, paden en dergelijke zijn bestemd als 'verkeers- en verblijfsdoeleinden'.

Water Het water in het plangebied is bestemd voor 'water'.

Archeologisch waardevol gebied Als aanvullende bestemming is de bestemming 'Archeologisch waardevol gebied' opgenomen. Deze bestemming is bedoeld voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden. Ter bescherming van deze waarden is het bouwen van bouwwerken groter dan 50 m² slechts toegestaan middels een vrijstelling. Verder is voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden groter dan 50 m² en dieper





dan 30 cm een aanlegvergunningstelsel in de bestemming opgenomen. Voorwaarde voor het in deze gevallen verlenen van de vrijstelling en de aanlegvergunning is dat middels onderzoek wordt aangetoond dat geen archeologische waarden zijn aangetroffen of dat deze archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Mochten er wel archeologische waarden worden aangetroffen dan kan alleen onder voorwaarden vrijstelling of vergunning worden verleend.



Overleg en inspraak

In het kader van de inspraakprocedure zijn de belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerp-bestemmingsplan kenbaar te maken. Daarnaast is het voorontwerp in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro toegezonden aan een aantal instanties.

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 10 Bro vermeld.

7.1 Inspraak

Overeenkomstig de inspraakverordening Achtkarspelen en de *Standaardprocedure inspraak voorontwerp-bestemmingsplannen* is op het voorontwerp-bestemmingsplan Buitenpost - Lutkepost inspraak verleend. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft daartoe met ingang van 17 mei 2006 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn ingezetenen en andere in de gemeente een belang hebbende natuurlijke- en rechtspersonen in de gelegenheid gesteld hun zienswijze over het ontwerp kenbaar te maken. Op woensdagavond 17 mei 2006 is het plan gepresenteerd in café The Point, Voorstraat 54 te Buitenpost. Naast de opmerkingen die tijdens deze avond naar voren zijn gebracht zijn vijftien reacties (twee mondeling en dertien schriftelijk) binnengekomen. Van iedere mondelinge reactie is een verslag gemaakt dat ter goedkeuring aan de betreffende inspreker is toegezonden. Een aantal inspraakreacties is in afschrift aan de gemeenteraad aangeboden, deze reacties zijn ter afdoening in handen van het college gesteld.

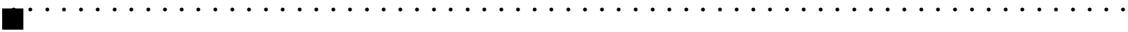
Enkele reacties zijn buiten de termijn van vier weken ingediend. De indieners geven aan dat de gemeentelijke inspraakverordening in artikel vier van een termijn van zes weken uit gaat. Men stelt dan ook dat de in de advertentie genoemde termijn van vier weken onjuist is. Men was kennelijk dusdanig overtuigd van het eigen gelijk dat men buiten de in de advertentie genoemde termijn heeft gereageerd. Hierdoor heeft men het risico genomen dat de reacties buiten behandeling worden gelaten. Bovenstaande aannames gaan namelijk voorbij aan het feit dat er voor voorontwerp-bestemmingsplannen (op grond van artikel 4 lid 2 van de gemeentelijke Inspraakverordening) een standaard inspraakprocedure is vastgesteld. In deze standaardprocedure is bepaald dat – net als in het verleden – een inspraaktermijn van vier weken wordt aangehouden.

Dergelijke termijnoverschrijdingen hebben in de verdere planologische procedure wel degelijk gevolgen. In het kader van de inspraak kan echter een iets soepeler houding worden aangenomen. Wij hebben dan ook gemeend deze reacties wel bij de besluitvorming te moeten betrekken. De volgende partijen hebben ingesproken:

	Naam / organisatie	Adres
A	Fam. Cohen / E. Sijses	Gele Lis 12, 9285 LT Buitenpost
B	G. Hoogsteen	Poelruit 32, 9285 LH Buitenpost
C	Fam. Alserda	Zegge 4, 9285 LS Buitenpost
D	C. Visser (2 reacties)	Zegge 6, 9285 LS Buitenpost
E	Fam. Messchendorp	Zwanebloem 7, 9285 LZ Buitenpost
F	Fam. Terpstra	Zwanebloem 11, 9285 LZ Buitenpost
G	G. Velvis - Bouius	Zwanebloem 13, 9285 LZ Buitenpost
H	G. Nieuwenhuis	Zwanebloem 16, 9285 LZ Buitenpost
I	C. Kloosterman	Kuipersweg 80, 9285 SW Buitenpost
J	F. Schievink B. Kooistra J.P. van Rijszen E.J. van Rijszen	Oude Dijk 2A, 9285 XA Buitenpost Oude Dijk 2B, 9285 XA Buitenpost Oude Dijk 2D, 9285 XA Buitenpost Oude Dijk 2E, 9285 XA Buitenpost
K	A. Kramer S. Hoekstra (Makelaardij 'Landgoed Olterterp B.V.')	Lutkepost 2, 9285 XD Buitenpost Achterwei 1, 9246 TL Olterterp
L	D. Mulder / H. Rollingswier	Oude Dijk 2G, 9285 XA Buitenpost
M	D. Mulder	Oude Dijk 2H, 9285 XA Buitenpost
N	Fam. Mulder	Oude Dijk 2C, 9285 XA Buitenpost

De reacties zijn onderstaand samengevat weergegeven. Per reactie is het commentaar van het gemeentebestuur weergegeven.

A.	Fam. Cohen / E. Sijses	Gele Lis 12, 9285 LT Buitenpost
B.	G. Hoogsteen	Poelruit 32, 9285 LH Buitenpost
C.	Fam. Alserda	Zegge 4, 9285 LS Buitenpost
D.	C. Visser	Zegge 6, 9285 LS Buitenpost
E.	Fam. Messchendorp	Zwanebloem 7, 9285 LZ Buitenpost
F.	Fam. Terpstra	Zwanebloem 11, 9285 LZ Buitenpost
G.	G. Velvis - Bouius	Zwanebloem 13, 9285 LZ Buitenpost
H.	G. Nieuwenhuis	Zwanebloem 16, 9285 LZ Buitenpost



Opmerking 1

De huurwoningen – waar dringend behoefte aan is – kunnen in de eerste fase worden gerealiseerd. Hierdoor is de druk om ook de tweede fase te ontwikkelen sterk verminderd.

Reactie

De constatering dat de huurwoningen in de eerste fase worden gerealiseerd is terecht. Het gemeentebestuur is echter van mening dat op termijn ook de tweede fase van het plan voor woningbouw in aanmerking komt. In het bestemmingsplan op basis waarvan de wijk Molenerf-zuid is gebouwd is deze dorpsuitbreiding al indicatief weergegeven. Ook is deze locatie in het Structuurplan als toekomstig woongebied aangeduid. Het gemeentebestuur is nog steeds van mening dat deze tweede fase – temeer daar nu ook de eerste fase wordt ontwikkeld – geschikt is voor woningbouw. Het is in onze ogen een logische afronding van de zuidwestelijke rand van het dorp.

Opmerking 2

Gelet op de vertraagde invulling van de tweede fase van het plan Mûnewyk en de onzekerheid of er wel gebouwd kan worden in de tweede fase van het plan Lutkepost is het realistischer om woningbouw te realiseren in de tweede fase van het plan Mûnewyk.

Reactie

De invulling van het plangebied 'Mûnewyk' is naar wens verlopen. Pas na de aanleg van de oostelijke rondweg is er weer ruimte voor dorpsuitbreiding in een vervolgfase op het plangebied 'Mûnewyk'. De komende jaren staat de verdere invulling van het plangebied 'Lutkepost' dan ook op de agenda. Tijdens de planvoorbereiding is inderdaad een aantal aspecten naar voren gekomen die met name de invulling van de tweede fase bemoeilijken. Dit was op voorhand niet te voorzien maar geeft het gemeentebestuur op dit moment geen aanleiding om af te zien van het voornemen tot woningbouw op deze locatie. In de voorschriften zal voor de ontwikkeling van de betreffende gronden een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Voordat de agrarische bestemming kan worden gewijzigd in een woonbestemming zullen de vereiste onderzoeken moeten worden uitgevoerd. In de voorschriften zijn hiervoor bepalingen opgenomen. Ook zal hiervoor een afzonderlijke procedure (met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen) moeten worden doorlopen.

Opmerking 3 en 4

De geplande bebouwing bedreigt een zeer belangrijk gebied voor scholeksters. Gesteld wordt dat het gebied al tientallen jaren een vaste verzamel- en broedplaats is voor honderden scholeksters. Bijgevoegd is een fragment van een e-mailbericht van het Vogel



.....

Informatie Centrum. Men geeft verder aan dat het bezwaar door de vogelbescherming wordt gesteund, waarbij men wijst op het belang van alternatieven voor de vogels. Men verzoekt dan ook om andere locaties (Mûnewyk, Parklaan en Mejontsmaveld) voor woningbouw in aanmerking te nemen.

Reactie

Uit het door BûgelHajema uitgevoerde ecologisch onderzoek blijkt niet dat er sprake is van een verzamel- en broedplaats voor honderden scholeksters. Het e-mailbericht van het Vogel Informatie Centrum geeft in algemene zin aan hoe de gedragingen moeten zijn op het moment dat er daadwerkelijk sprake is van een verzamel- en broedplaats. Het Vogel Informatie Centrum bevestigt echter niet dat het in casu gaat om een verzamel- en broedplaats.

In de bestemmingsplanvoorschriften is bepaald dat bij de wijziging van de agrarische bestemming naar de bestemming woondoeleinden onder andere aandacht moet worden besteed aan dit aspect (ecologisch onderzoek). De bewering dat het hier om een verzamel- en broedplaats gaat is in onze optiek dan ook geen argument om alternatieven te onderzoeken. Overigens is het gemeentebestuur op dit moment wel bezig om de mogelijkheden tot woningbouw op zogenaamde 'inbreidingslocaties' te onderzoeken. De invullingsmogelijkheden op deze locaties zijn vaak anders dan op uitbreidingslocaties. In onze optiek zal aan de ontwikkeling van zowel in- als uitbreidingslocaties behoefte zijn.

Opmerking 5

Het onder opmerking 3 en 4 genoemde heeft behoorlijke voordelen. De in het plan genoemde bedrijvigheid aan huis wordt zo geïntegreerd in het dorp.

Reactie

Wij zien niet direct de relatie tussen deze punten. Ook nu reeds is in de woongebieden in het dorp – onder voorwaarden – een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf toegestaan. Dit is niet voorbehouden aan nieuwbouwlocaties.

Opmerking 6

In het gebied nabij de Buitenpostervaart kan naast een evenemententerrein/sportterrein voldoende parkeerruimte worden aangelegd. Gerefereerd wordt aan de chaotische toestanden ten aanzien van het parkeren bij evenementen in het dorp. Een verplaatsing van de evenementen naar deze locatie wordt gezien als een stimulans om de structuur en functie van het dorp sterk te verbeteren.

Reactie

Deze redenering is ons te kort door de bocht. Over de verplaatsing van de evenementen die nu op het Mejontsmaveld worden georganiseerd zou een brede discussie op gang moeten worden gebracht waarbij de voor- en nadelen op een rij moeten worden gezet. Dat gaat het gemeentebestuur in dit stadium te ver. Vastgehouden wordt dan ook aan de in het verleden (Bestemmingsplan Buitenpost - Molenerf Zuid en het gemeentelijk Structuurplan) geschetste visie ten aanzien van de ontwikkeling van dit gebied. Zoals eerder al is aangegeven zal op een later tijdstip een wijzigingsprocedure moeten worden doorlopen. Pas wanneer zou blijken dat de geprojecteerde woonbebouwing niet kan worden gerealiseerd kan worden bekeken of en zo ja welke andere invulling aan het gebied kan worden gegeven.

Opmerking 7

Volgens de stukken ligt er een uniek bewaarde pingo in dit gebied. Bebouwing geeft een onomkeerbare situatie en dat in een dorp waar een ijstijdenmuseum is gevestigd.

Reactie

Het is correct dat er een uniek bewaarde pingoruïne in het gebied ligt. Deze is in het landschap niet herkenbaar. Van een meerwaarde – uit dagrecreatief oogpunt of in relatie tot het ijstijdenmuseum – is in onze ogen dan ook geen sprake. De pingoruïne is behoudenswaardig vanwege de aardkundige en paleobotanische waarden (stuifmeel- en plantenresten). Op het moment dat de 'vulling' van de pingoruïne niet behouden kan blijven vanwege bodemingrepen die noodzakelijk zijn voor het bouwrijp maken van het terrein, dient de paleobotanische waarde veilig gesteld te worden. Dat vereist bemonstering en botanisch onderzoek. De uitkomsten van dergelijk onderzoek kunnen – in informatieve zin – in een ijstijdenmuseum wellicht een plekje krijgen. Zodra de paleobotanische informatie is veiliggesteld is er wat dit aspect betreft geen beletsel voor woningbouw.

Opmerking 8

Men vraagt zich ten aanzien van de economische aspecten af of aanleg van woningen aan de Parklaan of op het Mejontsmaveld niet voordeliger is omdat daar kan worden aangesloten op de bestaande voorzieningen. Op het Mejontsmaveld kan zelfs een gedeelte open blijven voor gebruik door het Lauwerscollege.

Reactie

Het gemeentebestuur steekt in op zowel de ontwikkeling van inbreidingslocaties als de ontwikkeling van uitbreidingslocaties. De ontwikkeling van het Mejontsmaveld staat dan ook tevens op de bestuurlijke agenda.

■

Opmerking 9

Men heeft bezwaar tegen een brug over de Buitenpostervaart. Hierdoor zal al het uitzicht worden weggenomen terwijl er geen noodzaak is voor de aanleg van deze brug.

Reactie

Het gemeentebestuur is van mening dat de nieuw te realiseren wijk een relatie moet krijgen met het dorp/de bestaande wijk. In deze visie past het niet om de wijk alleen te ontsluiten op de Kuipersweg. De aanleg van een brug wordt dan ook wel degelijk noodzakelijk geacht. Of en in welke mate een brug het uitzicht zal belemmeren is op dit moment nog niet duidelijk. Wel kan worden opgemerkt dat het niet gaat om een (recreatieve) vaarverbinding. Er zal om deze reden dan ook geen sprake zijn van een minimale hoogte van de brug. Overigens is er niet zoiets als een recht op een blijvend vrij uitzicht.

Opmerking 10

Men heeft bezwaren tegen de drastische beperking van het vrije uitzicht. Tijdens de inspraakavond is medegedeeld dat het gebied in 1999 is ingetekend als reserve bebouwingsgebied. Het grootste deel van de omwonenden is hier voor deze datum komen wonen en was dan ook niet op de hoogte van het feit dat er gebouwd zal worden. Het wegnemen van het vrije uitzicht zal de woningen aanzienlijk in waarde doen dalen.

Reactie

In het bestemmingsplan op basis waarvan de wijk Molenerf-zuid is gebouwd is deze dorpsuitbreiding in de inleiding genoemd en indicatief weergegeven. Ook is deze locatie in het Structuurplan als toekomstig woongebied aangeduid. Het bestemmingsplan Buitenpost - Molenerf Zuid is in 1990 vastgesteld en goedgekeurd. Het is vervolgens niet meer dan logisch dat één en ander een vertaling heeft gekregen in het structuurplan van 1999.

Reactie

Het uitzicht zal inderdaad veranderen. Zoals hiervoor al is aangegeven bestaat er echter niet zoiets als een recht op blijvend vrij uitzicht. Daar waar men van mening is dat door het veranderde uitzicht en de afname van de privacy schade, bijvoorbeeld in de vorm van waardevermindering van de woning, zal ontstaan kan men een beroep doen op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Artikel 49 WRO biedt belanghebbenden de mogelijkheid om bij het college van Burgemeester en Wethouders een verzoek om vergoeding van planschade in te dienen, indien men meent schade te lijden als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is

pas mogelijk nadat het bestemmingsplan danwel een eventueel vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO onherroepelijk is geworden.

D. C. Visser, Zegge 6, 9285 LS Buitenpost

Opmerking 1

De landschappelijke waarde van dit gebied gaat verloren. In het gebied is een pingoruïne aanwezig die door woningbouw verloren zal gaan; Vleermuizen hebben in het gebied (met name rond de Buitenpostervaart) hun verblijf gevonden.

Reactie

De aanwezigheid van de pingoruïne is reeds aan de orde geweest bij de beantwoording van de inspraakreacties A t/m H onder 7. Voor wat betreft de vleermuizen is het zo dat dit aspect in het uitgevoerde ecologische onderzoek aan de orde is geweest. Het belang van de Buitenpostervaart als locatie voor jagende vleermuizen wordt onderkend. Dit behoeft de ontwikkeling van de tweede fase echter niet in de weg te staan. Wel zal bij de planontwikkeling ten behoeve van de tweede fase aandacht aan dit aspect moeten worden besteed.

Opmerking 2

De leefbaarheid in de aangrenzende wijk zal verslechteren het uitzicht over de velden gaat verloren; de verkeersdrukte, met name op de Gele Lis en de aangrenzende straten, wordt verhoogd met alle gevolgen van dien. Mocht het plan doorgang vinden dan lijkt een fietsbrug zinvoller. Een eventuele derde ontsluiting zou kunnen worden gerealiseerd aan de provinciale weg; de waarde van de woningen zal dalen. Dit heeft verstrekkinge gevolgen, denk daarbij ook aan de WOZ waarde van de woningen.

Reactie

Het uitzicht zal inderdaad veranderen. Er bestaat echter niet zoiets als een recht op blijvend vrij uitzicht. Daar waar men van mening is dat door bijvoorbeeld het veranderde uitzicht schade, bijvoorbeeld in de vorm van waardevermindering van de woning, zal ontstaan kan men een beroep doen op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Artikel 49 WRO biedt belanghebbenden de mogelijkheid om bij het college van Burgemeester en Wethouders een verzoek om vergoeding van planschade in te dienen, indien men meent schade te lijden als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is pas mogelijk nadat het bestemmingsplan danwel een eventueel vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO onherroepelijk is geworden.

.....

Het gemeentebestuur is van mening dat de nieuw te realiseren wijk een relatie moet krijgen met het dorp/de bestaande wijk. In deze visie past het niet om de wijk alleen te ontsluiten op de Kuipersweg of op de westelijke rondweg (los van de verkeerskundige bezwaren). Er is in het verleden voldoende ruimte gereserveerd voor de aansluiting van de nieuwe wijk op de Gele Lis. Er zal inderdaad sprake zijn van een toename van de verkeersdrukte. De bestaande wegenstructuur is hier reeds op ingericht. Wij benadrukken ook in dit kader dat al vanaf 1990 (vaststelling en goedkeuring bestemmingsplan Buitenpost - Molenerf Zuid) bekend is dat er aan de andere zijde van de Buitenpostervaart op termijn woningbouw zal worden gerealiseerd. De ontsluiting is destijds reeds indicatief aangeduid.

Opmerking 3

De noodzaak van het plan wordt betwijfeld. De nabijgelegen wijk Mûnewyk is nog niet afgerond; er zijn in het dorp diverse mogelijkheden voor inbreiding; ten behoeve van de aanleg van de oostelijke rondweg zullen diverse percelen moeten worden aangekocht waardoor het mogelijk is woningbouw in het verlengde van Mûnewyk te realiseren. Zo kan het moedwillig creëren van 'witte puisten' en losstaande wijken tegen worden gegaan.

Reactie

Het gemeentebestuur steekt in op zowel de ontwikkeling van inbreidingslocaties als de ontwikkeling van uitbreidingslocaties. Invulling van het plangebied wordt door de gemeente gezien als een logische afronding van de rand van het dorp. Omdat deze uitbreiding niet op zichzelf staat is van een losstaande wijk of 'witte puist' ons inziens geen sprake.

Opmerking 4

Er is te weinig richtbaarheid gegeven aan het plan tot dusver heeft informatie dhr. Visser alleen via de wandelgangen bereikt; een van de geruchten betreft de contacten met de woonwageneigenaren over de uitbreiding van het aantal standplaatsen. Dhr. Visser had ook graag in een vroegtijdig stadium inspraak in het proces willen hebben. Met name ten aanzien van de percelen direct grenzend aan de rand langs de Buitenpostervaart; er wordt een onjuiste inspraaktermijn gehanteerd. Deze moet volgens de inspraakverordening zes weken bedragen terwijl het plan maar vier weken ter inzage ligt. Wanneer men de voorpublicatie meerekent dan had men maar vijf weken om te reageren; het zou mogelijk moeten zijn om een voorontwerpbestemmingsplan ook digitaal aan de burgers aan te bieden. Men wordt nu gedwongen

.....

om – tijdens werkuren – naar het gemeentehuis te gaan waar men het plan ‘haastig’ moet doornemen.

Reactie

Voor wat betreft de procedure wordt verwezen naar de opmerkingen aan het begin van deze paragraaf. Het plan is gepubliceerd op de informatiepagina van het nieuws- en advertentieblad ‘De Feenster’ en gepresenteerd tijdens een bijeenkomst in café The Point. In eerdere berichten in de diverse media is aangegeven dat het gemeentebestuur bezig was met de ontwikkeling van het plan. Dit vormde voor de woonwagewoners aanleiding om met de gemeente contact op te nemen. De omwonenden hadden vanzelfsprekend ook zelf een dergelijk initiatief kunnen ontplooiën. Er wordt op onze website wel degelijk aandacht aan de plannen besteed. De mogelijkheden van volledige ontsluiting van de bestemmingsplannen in digitale vorm worden momenteel onderzocht. Overigens is het altijd mogelijk om een exemplaar (of delen) van een plan toegestuurd te krijgen.

Opmerking 5

Verzocht wordt om de planprocedure zo spoedig mogelijk stop te zetten. Verder wil dhr. Visser voortaan tijdig worden geïnformeerd en bij de realisatie en presentatie van nieuwe plannen worden betrokken. Ook wil hij geïnformeerd worden over de verdere gang van zaken.

Reactie

Een deel van het plangebied is inmiddels in ontwikkeling genomen. Hiervoor is een vrijstellingsprocedure gevolgd. De bestemmingsplanprocedure zal binnenkort worden hervat. Momenteel wordt het voorontwerp-bestemmingsplan – voorzover noodzakelijk – aangepast. De aangepaste versie zal vervolgens als ontwerpbestemmingsplan officieel ter visie worden gelegd gedurende een termijn van zes weken. Binnen deze termijn kan door een ieder een zienswijze tegen het ontwerpplan worden ingediend bij de gemeenteraad. De tervisielegging zal worden aangekondigd in het huis-aan-huis blad De Feenster en in de Staatscourant.

I. C. Kloosterman, Kuipersweg 80, 9285 SW Buitenpost

Opmerking 1

Dhr. Kloosterman geeft aan dat hij de weg langs zijn woning niet geschikt acht voor het bouwverkeer. Hij zou graag zien dat het bouwverkeer van de geprojecteerde nieuwe aansluiting op de Kuipersweg gebruik zal maken.

■

Reactie

Inmiddels is een deel van de eerste fase van het plan gerealiseerd door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De ontsluiting langs het perceel en de woning van dhr. Kloosterman is als laatste aangelegd waardoor de overlast zoveel als mogelijk is beperkt.

Opmerking 2

Dhr. Kloosterman geeft aan nu een uitrit op de Oude Dijk te hebben die men graag zou behouden. Hij verzoekt dan ook om hier bij de uitwerking van de plannen rekening mee te houden.

Reactie

Bij de uitvoering van de plannen is met dit aspect rekening gehouden.

J. F. Schievink	Oude Dijk 2A, 9285 XA Buitenpost
B. Kooistra	Oude Dijk 2B, 9285 XA Buitenpost
J.P. van Rijszen	Oude Dijk 2D, 9285 XA Buitenpost
E.J. van Rijszen	Oude Dijk 2E, 9285 XA Buitenpost

Opmerking 1

Men is van mening dat het uitzicht wordt belemmerd door de woningbouw. Men heeft altijd vrij en met een mooi uitzicht gewoond. Dit zal door de woningbouw worden weggenomen.

Reactie

Het uitzicht zal inderdaad veranderen. Er bestaat echter niet zoiets als een recht op blijvend vrij uitzicht. Daar waar men van mening is dat door bijvoorbeeld het veranderde uitzicht schade, bijvoorbeeld in de vorm van waardevermindering van de woonwagens, zal ontstaan kan men een beroep doen op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Artikel 49 WRO biedt belanghebbenden de mogelijkheid om bij het college van Burgemeester en Wethouders een verzoek om vergoeding van planschade in te dienen, indien men meent schade te lijden als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is pas mogelijk nadat het bestemmingsplan danwel een eventueel vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO onherroepelijk is geworden.

Opmerking 2

De wagens staan op veengrond. Men is bang voor overlast in de vorm van beschadiging (o.a. lekkage) van de wagens tijdens de bouw van de huizen (heiwerkzaamheden). Ook ziet men op tegen het lawaai dat deze werkzaamheden met zich mee brengt (enkele bewoners kampen met chronische hoofdpijnklachten).

.....

■

Reactie

Om discussie over eventuele schade te voorkomen is voorafgaand aan de werkzaamheden een opname van de staat van de wagens gedaan. Zodra de werkzaamheden volledig zijn afgerond zal een eindopname worden gedaan. Zo kan op een objectieve manier eventuele schade worden bepaald. De gemeente is niet verantwoordelijk voor schade die voortvloeit uit de woningbouw door externe partijen zoals de SWA. De SWA heeft bij de werkzaamheden ook rekening gehouden met de aanwezigheid van het woonwagencentrum en hebben er voor gekozen om de heipalen niet te slaan maar te boren.

K. A. Kramer Lutkepost 2, 9285 XD Buitenpost
S. Hoekstra (Makelaardij Achterwei 1, 9246 TL Olterterp
'Landgoed Olterterp
B.V.')

Opmerking 1

Men geeft aan dat het perceel van de heer Kramer in het voorontwerp-bestemmingsplan een woonbestemming heeft gekregen. Er is nooit over het wijzigen van de bestemming van het perceel gesproken. Bij de grondverkoop is overeengekomen dat dhr. Kramer zijn bedrijfsvoering zo zal aanpassen dat deze geen belemmering vormt voor de beoogde woningbouw. Men zou dan ook graag zien dat in het ontwerp-bestemmingsplan weer een agrarische bestemming aan het perceel wordt toegekend.

Reactie

In het voorontwerp-bestemmingsplan dat wij in procedure hebben gebracht is uitgegaan van de beëindiging van het bedrijf. Het spreekt voor zich dat op het moment dat een agrarisch bedrijf definitief wordt beëindigd het betreffende perceel niet langer agrarisch kan worden bestemd. Dit uitgangspunt vormde voor ons aanleiding om het perceel in het voorontwerp-bestemmingsplan van een woonbestemming te voorzien.

Nu wordt aangegeven dat de heer Kramer zijn bedrijfsactiviteiten niet zal staken maar in afgeslankte vorm zal voortzetten mag duidelijk zijn dat er bij het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan van een verkeerde situatie is uitgegaan. Ook uit een zorgvuldige bestudering van de koopovereenkomst (in de koopovereenkomst staat over de bedrijfsuitoefening het volgende: op het betreffende registergoed zal geen zodanige bedrijfsvoering en/of activiteiten (in de ruimste zin bepaald) mogen plaatsvinden die de beoogde woningbouw belemmert

casu quo beperkt) blijkt niet dat er sprake zou zijn van de beëindiging van het bedrijf.

Wij zullen het perceel dan ook van een agrarische bestemming voorzien. Wel zal in de voorschriften een bepaling worden opgenomen op grond waarvan het mogelijk is dat het perceel – ingeval van bedrijfsbeëindiging – van een woonbestemming zal worden voorzien.

L.	D. Mulder / H. Rollingswier	Oude Dijk 2G, 9285 XA Buitenpost
M.	D. Mulder	Oude Dijk 2H, 9285 XA Buitenpost
N.	Fam. Mulder	Oude Dijk 2C, 9285 XA Buitenpost

Opmerking 1

Aangegeven wordt dat men moeite heeft met de plannen van de gemeente. Het feit dat de woningen met de achterzijde naar het woonwagencentrum zijn gesitueerd en het feit dat er rond het centrum veel water wordt aangelegd stoort de bewoners. Bovendien neemt dit het uitzicht weg.

Reactie

Inmiddels is voor de eerste fase van het plan een vrijstellingsprocedure doorlopen en is een aantal woningen reeds in aanbouw. Ook is de infrastructuur rondom het woonwagencentrum op basis van deze vrijstellingsprocedure gerealiseerd. De situering van de woningen is hiermee als het ware vast komen te liggen. Het uitzicht zal door de bouw van de woningen inderdaad veranderen. Er bestaat echter niet zoiets als een recht op blijvend vrij uitzicht. Daar waar men van mening is dat door bijvoorbeeld het veranderde uitzicht schade, bijvoorbeeld in de vorm van waardevermindering van de woonwagencentrum, zal ontstaan kan men een beroep doen op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Artikel 49 WRO biedt belanghebbenden de mogelijkheid om bij het college van Burgemeester en Wethouders een verzoek om vergoeding van planschade in te dienen, indien men meent schade te lijden als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is pas mogelijk nadat het bestemmingsplan danwel een eventueel vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO onherroepelijk is geworden.

Opmerking 2

Men heeft moeite met het feit dat de weg doodlopend blijft.

■

Reactie

Op dit onderdeel zijn de bewoners onderling verdeeld. Het is nooit onze bedoeling geweest om het wijkverkeer langs het kamp te leiden. Het merendeel van de bewoners is gewend om aan een doodlopende weg te wonen en is gehecht aan hun privacy. Wij zien geen aanleiding om hier in het kader van de bestemmingsplanprocedure verandering in aan te brengen.

Opmerking 3

Door de bouw kan er schade ontstaan aan de wagens. Men zal eventuele schade op de gemeente verhalen.

Reactie

Zie hiervoor onze reactie onder J, opmerking 2

7.2 Overleg ex artikel 10 Bro 1985

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro 1985 is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Ministerie van Defensie;
2. Wetterskip Fryslân;
3. UPC Nederland;
4. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
5. KPN Telecom B.V.;
6. NUON;
7. Politie Fryslân;
8. N.V. Nederlandse Gasunie;
9. Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.;
10. Vitens Watertechnologie;
11. ENECO Netbeheer Noord-Oost Friesland B.V.;
12. Commissie van Overleg.

De hierboven onder 1, 3, 6, 7 en 11 genoemde instanties hebben geen reactie gegeven op het toegezonden voorontwerp-bestemmingsplan. De overige instanties hebben dat wel gedaan (zie bijlagen). De onder 2, 8 en 9 genoemde instanties hebben te kennen gegeven dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen. De onder 4 genoemde instantie heeft aangegeven dat de reactie zal worden gecoördineerd door de VROM-Inspectie (Commissie van Overleg)

De overige instanties hebben als volgt gereageerd:

■

Ad 5. KPN Telecom B.V.

KPN Telecom B.V. doet aan de gemeente het verzoek om bij de nadere uitwerking van het plan rekening te houden met haar belangen. In hoofdlijnen worden genoemd: het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verharding; het handhaven van bestaande tracés; het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting; het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten en het vrijhouden van straalverbindingspaden door hier geen hoge objecten te plaatsen.

Reactie

De infrastructuur in de eerste fase van het plangebied is inmiddels (door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19.2 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening) gerealiseerd. Tijdens de aanleg is rekening gehouden met de belangen van KPN Telecom B.V.

Ad 10. Vitens Waternet

Door Vitens wordt er op gewezen dat zich binnen het plangebied hoofdwaterleidingen van het bedrijf bevinden. Er wordt verzocht om bij de definitieve invulling van het plangebied rekening te houden met de aanwezigheid van deze hoofdleidingen en indien mogelijk, wijziging ervan te voorkomen. Voor de aanleg van eventuele nieuwe hoofdleidingen vraagt Vitens een nutsstrook te creëren in de vorm van een trottoir en/of grasstrook met een breedte van tenminste 1,80 meter. Deze strook dient vrij te worden gehouden van bomen en/of diepwortelende struiken.

Reactie

De infrastructuur in de eerste fase van het plangebied is inmiddels (door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19.2 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening) gerealiseerd. Hierbij is rekening gehouden met de belangen van Vitens Waternet.

Ad 12. Commissie van Overleg

De Commissie van Overleg heeft bij brief van 18 juli 2006 (verzonden 21 juli 2006) op het voorontwerp-bestemmingsplan gereageerd. De Commissie heeft met betrekking tot het plan een aantal opmerkingen geformuleerd. Om het 'gewicht' van deze opmerkingen aan te geven is de categorie-indeling gehanteerd zoals die is omschreven in de provinciale Handreiking Gemeentelijke Plannen 2000.

Categorie 1 (harde uitgangspunten)

Het westelijk deel van het plangebied behelst een uitwerkingsplicht. In het plan wordt aangegeven dat er t.a.v. een aantal aspecten (timmerfabriek, SWA, archeologie (waaronder aardkundige en paleobotanische waarden) en vleermuisonderzoek in verband met een brug over de Buitenpostervaart) nader onderzoek zal moeten plaatsvinden. Aangegeven is dat bij de uitwerking de dan geldende situatie zal worden bekeken. Het gaat hier echter om een uitwerkingsplicht. De CvO acht het dan ook noodzakelijk dat deze onderzoeken nu reeds worden uitgevoerd en dat hier in het bestemmingsplan adequaat mee zal worden omgegaan. Er zou bijvoorbeeld voor kunnen worden gekozen om het deel van de uit te werken woonbestemming dat te dicht bij de timmerfabriek ligt een andere bestemming te geven waardoor woonbebouwing is uitgesloten. Een alternatief kan zijn dat één en ander wordt gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid. In dat geval kunnen de genoemde onderzoeken in een later stadium worden uitgevoerd. Het voorgaande geldt ook voor het gestelde in artikel 6, lid 3 onder f. en g. van de voorschriften (archeologisch onderzoek, afspraken met het waterschap).

Bovenstaande geldt ten slotte ook voor het gebiedje met de bestemming 'Wonen en werken uit te werken'. De benodigde onderzoeken moeten vóór vaststelling van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd en de resultaten moeten zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Ook hier kan worden gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid waardoor de onderzoeken in een later stadium kunnen worden uitgevoerd.

Reactie

Er is voor gekozen om voor de betreffende gronden een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Ten aanzien van de kavels langs de Kuipersweg ('wonen en werken uit te werken') kan worden opgemerkt dat er voor is gekozen om deze van een bestemming 'woondoeleinden' te voorzien. Zowel de toelichting, de voorschriften als de plankaart zijn naar aanleiding van deze opmerking aangepast.

Categorie 2 (discussiepunten)

Archeologie

Voor het westelijke deel van het plangebied (woondoeleinden uit te werken) is aangegeven dat nader onderzoek moet worden gedaan. Het is de commissie bekend dat er een grote pingoruïne aanwezig is in het gebied met daaromheen verschillende plaatsen met

archeologische indicatoren. De uitkomsten van het nader onderzoek kunnen gevolgen hebben voor de mogelijkheden van woningbouw op deze plek. Het is mogelijk dat de beoogde 80 woningen dan niet geheel in dit gebied kunnen worden gebouwd. Gezien ook het gemeentelijk belang bij continuïteit geeft de CvO in overweging om het onderzoek nu reeds uit te voeren. Zo weten partijen waar ze aan toe zijn en kan de gemeente – indien nodig – tijdig op zoek gaan naar een andere locatie om ook na 2010 woningbouw te plegen.

Reactie

De pingoruïne is behoudenswaardig vanwege de aardkundige en paleobotanische waarden (stuifmeel- en plantenresten). Op het moment dat de 'vulling' van de pingoruïne niet behouden kan blijven vanwege bodemingrepen die noodzakelijk zijn voor het bouwrijp maken van het terrein, dient de paleobotanische waarde te worden veilig gesteld. Dat vereist bemonstering en botanisch onderzoek. Zodra de paleobotanische informatie is veiliggesteld is er wat dat betreft geen beletsel voor woningbouw. Een gedeelte van de rand van de pingoruïne is in het kader van de eerste fase van het plan intensief onderzocht (waarderend onderzoek). Het eindresultaat is dat er geen onmiskenbare archeologische bewijzen zijn voor nederzettingen uit de Steentijd in het onderzoeksgebied. De andere plaatsen met archeologische indicatoren bevinden zich met name aan de randen van het plangebied waardoor de nadelige consequenties voor de woningbouwmogelijkheden naar verwachting beperkt zullen zijn. Het gemeentebestuur schat dan ook in dat een groot deel van het plangebied daadwerkelijk kan worden ontwikkeld en ziet vooralsnog geen noodzaak om nu reeds archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Woningbouwaantallen

Over het in de uit te werken bestemming genoemde aantal woningen merkt de CvO op dat het voor de rest van de planperiode gaat om gemiddeld zo'n 13 woningen per jaar. Vanaf 1992 tot 2005 is er sprake van een jaarlijkse toevoeging van gemiddeld zo'n 25 woningen. De afgelopen 10 jaar (1995-2005) is er sprake geweest van een netto toevoeging van gemiddeld 23 woningen. De afgelopen 5 jaar ligt het jaargemiddelde op 13,8 woningen. Er kan dan ook worden gesproken van een dalende trend. Indien deze trend zich voortzet en zeker indien er ook elders nog bouwmogelijkheden zijn in Buitenpost dan acht de Commissie het raadzaam dat de gemeente zich nog eens bezint op het genoemde aantal woningen. Er zou bijvoorbeeld aanleiding kunnen zijn om de 80 woningen voor een langere periode te gebruiken of het aantal te bouwen woningen aan te passen. Geadviseerd wordt om hier nader op in te gaan. Hierbij wijst

de CvO er nogmaals op dat het aantal van 80 woningen mogelijk niet kan worden gehaald.

Reactie

Voorop staat dat het gemeentebestuur het wenselijk acht dat het gebied op termijn – zoals dat in het verleden (indicatief in het bestemmingsplan Molenerf Zuid en in het Structuurplan opgenomen) is weergegeven – te ontwikkelen. Hierbij is uit ruimtelijk oogpunt plaats voor ten hoogste 80 woningen. De afgelopen jaren zijn er in het dorp geen grote complexen opgeleverd waardoor het gemiddelde de laatste jaren voortvloeit uit de realisatie van louter particuliere woningbouw. De gemeente is zelf verantwoordelijk voor de kaveluitgifte en heeft op die manier nadrukkelijk invloed gehad op het bouwtempo. Dit bouwtempo is verder afgestemd op de mogelijkheden uit het gemeentelijk Woonplan. In 2007 zijn de laatste kavels in het plangebied Mûnewyk in de markt gezet. Eind 2008 wil de gemeente particuliere kavels in de eerste fase van voorliggend plan uit gaan geven. Hiermee zal het voor ontwikkelingsplannen beschikbare contingent voor 2010 volledig worden benut.

Tijdens het opstellen van het wijzigingsplan zal vanzelfsprekend moeten worden bekeken hoe één en ander zich zal verhouden tot het gemeentelijk en provinciaal woningbouwprogramma. Het is niet ondenkbaar dat een fasering zal worden opgenomen.

Verkeer en geluid

Bij de berekening van de geluidcontour wordt uitgegaan van zeer stil asfalt op de westelijke rondweg. Dit is niet correct. De westelijke rondweg krijgt uitsluitend stil asfalt op het wegvak langs de reeds bestaande bebouwing. Dit deel valt daar niet onder. In het akoestisch onderzoek moet rekening worden gehouden met zogenaamd SMA.

Reactie

Met de provincie zijn inmiddels afspraken gemaakt over de toe te passen deklaag op het betreffende gedeelte van de rondweg en de verrekening van de eventuele extra kosten die dit met zich mee brengt (correspondentie in het kader van het verzoek om een verklaring ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening voor dit gebied). Bij de berekening van de geluidcontour is er dan ook vanuit gegaan dat dit gedeelte van de westelijke rondweg – los van de aanleg van de oostelijke rondweg – binnen enkele jaren van stil asfalt zal worden voorzien. Ook is er rekening gehouden met de gewijzigde Wet geluidhinder. Geconstateerd is dat dit aspect de invulling van het plangebied niet in de weg staat.

Categorie 3 (Kwaliteitsopmerkingen)

Locatiekeuze

De locatie is in het gemeentelijk Structuurplan aangewezen als 'reservelocatie voor woningbouw'. Voor Buitenpost is voor de langere termijn gekozen voor woningbouw aan de oost- en zuidzijde van de kern. Ook is aangegeven dat door ligging nabij het spoor er goede ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor woningbouw. De voorliggende locatie is relatief ver van het station verwijderd. De CvO adviseert om in de toelichting nader in te gaan op de andere locaties en aan te geven waarom die zijn afgefallen. Daarbij acht de CvO het wenselijk dat tevens wordt ingegaan op de keuze voor een locatie die niet nabij het station ligt.

Reactie

Het gemeentebestuur handelt op dit moment volgens het Structuurplan. Hoewel de planologische procedure voor de rondweg is afgerond zal het nog enige jaren duren voordat deze is gerealiseerd. Dit heeft de gemeente doen besluiten om de reservelocatie – waarvan de ontwikkeling binnen de Structuurplanperiode niet werd verwacht – met voorrang te ontwikkelen. Niet voor niets is in het Structuurplan aangegeven dat deze locatie als alternatief kan dienen voor de als 'geprojecteerd' aangeduide gebieden. Voor zover dit noodzakelijk wordt geacht zal de toelichting op dit onderdeel worden aangescherpt.

Wonen en werken

Indien de gemeente wil voorkomen dat te zijner tijd woningen zonder bedrijfspanden worden neergezet in het gebied met de bestemmingen 'wonen en werken uit te werken' wil de CvO in overweging geven om in de voorschriften adequaat te regelen dat er eerst een bedrijfspand met voldoende omvang wordt gebouwd alvorens de woning kan worden gebouwd.

Reactie

Gelet op de belangstelling voor woon-/werklocaties, de grootte van de betreffende percelen, de korte afstand tot de geprojecteerde achterliggende woonbebouwing en de lastige verkaveling van de locatie voor dat doel is er voor gekozen om de betreffende gronden voor 'woondoeleinden' te bestemmen.



Bijlagen





Bijlage 1: Modelberekeningen luchtkwaliteit



Gebruiker	M. Mosterman
Bedrijf	BugelHajema Adviseurs
Gemeente/Plaats	Leeuwarden

Plaats	Straatnaam	X [m]	Y [m]	Intensiteit [mvt/etm]	Fractie licht	Fractie middel zwaar	Fractie zwaar	Fractie autobus	Aantal parkeerbewegingen	Snelheidstype	Wegtype	Bomenfactor	Afstand tot wegas [m]
Buitenpost	Westelijke ringweg Lutkepost	205900	584500	7700	0,9	0,05	0,05	0	0	Buitenweg	3a	1,25	5

Gebruiker	M. Mosterman
Bedrijf	BugelHajema Adviseurs
Gemeente/Plaats	Leeuwarden

Jaartal	2004
Meteorologische conditie	Gepasseerd jaar

Legenda:

Geen overschrijding
Overschrijding grenswaarde
Overschrijding plandrempel

Schalingsfactor emissiefactoren

Personenauto's	1
Middelzwaar vervoer	1
Zwaar verkeer	1
Autobusverkeer	1

Plaats	Straatnaam	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]				PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]				Benzeen [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		SO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]			CO [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		BaP [ng/m^3]	
		Jaargemid delde	Jm achtergron d	# Overschrij dingen grenswaar de	# Overschrij dingen plandremp el	Jaargemid delde	Jm achtergron d	# Overschrij dingen grenswaar de	# Overschrij dingen plandremp el	Jaargemid delde	Jm achtergron d	Jaargemid delde	Jm achtergron d	# Overschrij dingen 24 uursgemid delde	98- Percentiel 8h	98- Percentiel achtergron d	Jaargemid delde	Jm achtergron d
Buitenpost	Westelijke ringweg Lutkepost	25	14	0	0	27	25	14	5	1	1	1	1	0	546	384	0,4	0,3

Gebruiker	M. Mosterman
Bedrijf	BugelHajema Adviseurs
Gemeente/Plaats	Leeuwarden

Jaartal	2010
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie

Legenda:

Geen overschrijding
Overschrijding grenswaarde
Overschrijding plandrempeel

Schalingsfactor emissiefactoren

Personenauto's	1
Middelzwaar vervoer	1
Zwaar verkeer	1
Autobusverkeer	1

Plaats	Straatnaam	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]				PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]				Benzeen [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		SO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]			CO [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		BaP [ng/m^3]	
		Jaargemid delde	Jm achtergron d	# Overschrij dingen grenswaar de	# Overschrij dingen plandrempe el	Jaargemid delde	Jm achtergron d	# Overschrij dingen grenswaar de	# Overschrij dingen plandrempe el	Jaargemid delde	Jm achtergron d	Jaargemid delde	Jm achtergron d	# Overschrij dingen 24 uursgemid delde	98- Percentiel 8h	98- Percentiel achtergron d	Jaargemid delde	Jm achtergron d
Buitenpost	Westelijke ringweg Lutkepost	20	12	0	0	26	24	6	6	1	1	1	1	0	449	384	0,3	0,3

Gebruiker	M. Mosterman
Bedrijf	BugelHajema Adviseurs
Gemeente/Plaats	Leeuwarden

Jaartal	2015
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie

Legenda:

Geen overschrijding
Overschrijding grenswaarde
Overschrijding plandrempeel

Schalingsfactor emissiefactoren

Personenauto's	1
Middelzwaar vervoer	1
Zwaar verkeer	1
Autobusverkeer	1

Plaats	Straatnaam	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]				PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]				Benzeen [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		SO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]			CO [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		BaP [ng/m^3]	
		Jaargemid delde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempeel	Jaargemid delde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempeel	Jaargemid delde	Jm achtergrond	Jaargemid delde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen 24 uursgemid delde	98-Perctiel 8h	98-Perctiel achtergrond	Jaargemid delde	Jm achtergrond
Buitenpost	Westelijke ringweg Lutkepost	18	12	0	0	25	24	4	4	1	1	1	1	0	435	384	0,3	0,3

Gebruiker	M. Mosterman
Bedrijf	BugelHajema Adviseurs
Gemeente/Plaats	Leeuwarden

Jaartal	2020
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie

Legenda:

Geen overschrijding
Overschrijding grenswaarde
Overschrijding plandrempeel

Schalingsfactor emissiefactoren

Personenauto's	1
Middelzwaar vervoer	1
Zwaar verkeer	1
Autobusverkeer	1

Plaats	Straatnaam	NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]				PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]				Benzeen [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		SO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]			CO [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		BaP [ng/m^3]	
		Jaargemid delde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempeel	Jaargemid delde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempeel	Jaargemid delde	Jm achtergrond	Jaargemid delde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen 24 uursgemid delde	98-Perctiel 8h	98-Perctiel achtergrond	Jaargemid delde	Jm achtergrond
Buitenpost	Westelijke ringweg Lutkepost	17	12	0	0	25	23	1	1	1	1	1	1	0	421	384	0,3	0,3







Bijlage 2: Welstandscriteria

- criteria afkomstig uit de Welstandsnota
- specifieke criteria voor dit plangebied



Gebiedsnummer: 9




Gebiedsnaam: Seriematige bouw

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Hh Re Iv		
 <p data-bbox="197 580 432 604">Repeterende bebouwing</p>				
	<p data-bbox="517 368 645 403">Plaatsing</p>			
	<p data-bbox="517 403 1865 438">Hoofdgebouwen staan in een duidelijke rooilijn; Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken</p>		◆	
	<p data-bbox="517 438 1865 474">Overwegend in rijen dan wel dubbel gebouwd; Incidenteel per cluster ook vrijstaande bebouwing</p>		◆	
	<p data-bbox="517 474 1865 525">Gebouwen staan haaks op of evenwijdig aan de weg; de gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte; Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken</p> <p data-bbox="517 525 1865 580">Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen in hoofdzaak achter de voorgevel van het hoofdgebouw</p>	◆		
 <p data-bbox="197 868 517 919">Incidenteel cluster plat afgedekte woningen</p>	<p data-bbox="517 580 663 616">Hoofdvorm</p>			
	<p data-bbox="517 616 1865 651">Eén tot twee bouwlagen met een duidelijke kap; incidenteel en per cluster ook plat afgedekte bebouwing in één bouwlaag</p>	◆	◆	
	<p data-bbox="517 651 1865 686">De massa-opbouw is enkelvoudig en repeterend; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken</p>	◆		
	<p data-bbox="517 686 1865 721">De gebouwen zijn kantig opgezet</p>		◆	
	<p data-bbox="517 721 1865 831">Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving, maar kennen wel samenhang per cluster/straatzijde; dakkapellen, erkers en dergelijke volgens het principe van een trendsetter</p>		◆	
 <p data-bbox="197 1179 450 1203">Nieuwe, moderne invulling</p>	<p data-bbox="517 831 663 866">Aanzichten</p>			
	<p data-bbox="517 866 1865 901">Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte</p>	◆		
	<p data-bbox="517 901 1865 936">De geleding van de gevels is repeterend en eenvoudig</p>		◆	
	<p data-bbox="517 936 1865 971">Traditionele hoofdopzet is uitgangspunt bij verbouw</p>		◆	
 <p data-bbox="197 1179 450 1203">Nieuwe, moderne invulling</p>	<p data-bbox="517 1007 629 1042">Opmaak</p>			
	<p data-bbox="517 1042 1865 1077">Gevels hebben een stenig karakter; Daken zijn voorzien van (gebakken) pannen</p>	◆		
	<p data-bbox="517 1077 1865 1112">Kleurstelling is traditioneel tot modern, maar is in samenhang per cluster/straatzijde</p>		◆	
	<p data-bbox="517 1112 1865 1147">Eenvoudige detaillering met een sterke samenhang per cluster/straatzijde</p>		◆	
	<p data-bbox="517 1147 1865 1182">Bijgebouwen zijn ondergeschikt</p>		◆	
	<p data-bbox="517 1203 622 1238">Overige</p>			
	<p data-bbox="517 1238 1865 1260">Voor reclame-uitingen wordt verwezen naar de sneltoetscriteria</p>			

Hh = handhaven/herstel en restauratie, Re = respecteren en interpreteren, Iv = Incidenteel veranderbaar

Gebiedsnummer: 10

Gebiedsnaam: Individuele bouw

Foto's	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Hh	Re	Iv
 <p data-bbox="197 582 510 630">Enkelvoudige en samengestelde massa-opbouw</p>	Plaatsing			
	Hoofdgebouwen staan per cluster in een rooilijn dan wel vrij		◆	
	Overwegend vrijstaande bebouwing			◆
	Gebouwen staan overwegend haaks op of evenwijdig aan de weg; De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte; Hoeksituaties kunnen als stedenbouwkundige accenten worden benut	◆		
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen in hoofdzaak naast en achter de voorgevel van het hoofdgebouw		◆	
 <p data-bbox="197 917 510 965">Woningen met individuele uitstraling</p>	Hoofdvorm			
	Eén tot twee bouwlagen met een kap; Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken		◆	
	De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent individuele uitstraling	◆		
	De gebouwen zijn kantig tot vloeiend opgezet			◆
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving		◆	
 <p data-bbox="197 1228 510 1260">Eenvoudige detaillering</p>	Aanzichten			
	Er is sprake van een gerichtheid op de openbare ruimte	◆		
	De geleding en compositie van de gevel is sterk individueel of juist per cluster in onderlinge samenhang		◆	
	Opmaak			
	Gevels hebben een stenig karakter of zijn van hout; Accenten kunnen in moderne materialen	◆		
Bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op de bestaande individuele kwaliteit van het gebouw plaats te vinden			◆	
Traditionele tot moderne kleurstellingen		◆		
Detaillering is eenvoudig tot sterk		◆		
Bijgebouwen zijn ondergeschikt		◆		
Overige				
Voor reclame-uitingen wordt verwezen naar de sneltoetscriteria				



Hh = handhaven/herstel en restauratie, Re = respecteren en interpreteren, Iv = Incidenteel veranderbaar

Gebiedsnummer: 3
Woongebouw Lutkepost

Foto's/referentiebeeld

Gebiedskenmerken en criteria

 Algemene gebiedsintentie: **Ui** **Re** **Iv**

 	Plaatsing			
	Conform bestemmingsplan, gericht naar Lutkepost en Lauwersmeerweg	◆		
	Bouwdelen gedraaid ten opzichte van elkaar (i.v.m. zichtlijnen)	◆		
	Hoofdgevels staan deels in het water of in het groen	◆		
	Bergingen inpandig (bijvoorbeeld in kelder of in basement)	◆		
	Hoofdvorm			
	Complex bestaande uit opsplitsbare hoofdmassa's	◆		
	De gebouwen zijn kantig tot kubistisch opgezet	◆		
	Vierde laag als terugliggend penthouse	◆		
	Aanzichten			
	Appartementen (gevelopeningen) duidelijk georiënteerd naar Lutkepost en Lauwersmeerweg	◆		
	Hoofdentree (noordzijde) met een representatieve uitstraling voortkomend uit de architectonische taal van het hoofdgebouw	◆		
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plinten en daklijsten e.d.)	◆		
	Balkons versterken de compositie van de gevels en zijn niet 'aangeplakt'	◆		
	Opmaak			
	Hoofdgevels in steen of hout; kleur in aardtinten	◆		
	Penthouse mag zich onderscheiden in gevelcompositie en materiaalgebruik	◆		
Overig kleur- en materiaalgebruik vrij	◆			
Overige				
Parkeerplaats en groen zorgvuldig meeontwerpen	◆			

Voorbeeld met hoofdgevel in hout

Ui = Uitgangspunt, Re = respecteren en interpreteren, Iv = Incidenteel veranderbaar

Gebiedsnummer: 4 Welstandsvrij

Foto's/referentiebeeld	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Ui	Re	Iv
	Plaatsing			
	Nvt			
	Hoofdvorm			
	Nvt			
	Aanzichten			
	Nvt			
	Opmaak			
	Nvt			
Overige				
Alleen de voorschriften uit het bestemmingsplan zijn bepalend		◆		
Parkeren op eigen erf		◆		

Ui = Uitgangspunt, Re = respecteren en interpreteren, Iv = Incidenteel veranderbaar




Gebiedsnummer: 5

Duurzame woningen Lutkepost

Foto's

Gebiedskenmerken en criteria

Algemene gebiedsintentie: **Ui** **Re** **Iv**

 <p>Enkelvoudige en samengestelde massa-opbouw</p>	<p>Plaatsing</p> <p>Zie gebiedskenmerken en criteria van gebiedsnummer 10, in aanvulling daarop zijn de volgende criteria van toepassing</p> <p>De optimale oriëntatie van het dak (overstek) voor zonne-energie is 5 graden westelijk van zuid, maar in ieder geval tussen zuidwest en zuidoost</p> <p>De optimale helling van het dak (overstek) voor zonne-energie is 36 graden, maar in ieder geval tussen de 20 graden en 50 graden</p>	◆		
	<p>Hoofdvorm</p> <p>Zie gebiedskenmerken en criteria van gebiedsnummer 10</p>			
	<p>Aanzichten</p> <p>Zie gebiedskenmerken en criteria van gebiedsnummer 10, in aanvulling daarop is het volgende van toepassing</p> <p>Bij toepassing van zonnepanelen deze overwegend integreren in het dakvlak</p>	◆		
 <p>Woningen met individuele uitstraling</p>	<p>Opmaak</p> <p>Zie gebiedskenmerken en criteria van gebiedsnummer 10, in aanvulling daarop is het volgende van toepassing</p> <p>Toepassing van duurzame en klimaatvriendelijke materialen (bijvoorbeeld: geen dakgoten van uitlopende materialen)</p>	◆		
	<p>Overige</p> <p>Zie gebiedskenmerken en criteria van gebiedsnummer 10</p>			
 <p>Eenvoudige detaillering</p>				

Ui= uitgangspunt, Re = respecteren en interpreteren, Iv = Incidenteel veranderbaar



Bijlage 3: Afschriften reacties overleg en
inspraak



Aan de leden van de gemeenteraad van Achtkarspelen.

Geachte dames en heren.

Kortgeleden is in uw raad een voorstel behandeld voor de inrichting van het gebied tussen de Oude Dijk en de Buitenposter vaart.

Een groep bewoners van aanliggende woonwijken hebben bezwaren en wijzigingsvoorstellen toegezonden aan de betreffende wethouder.

Hier bij krijgt u een afschrift van de brief.

We hopen dat u de bezwaren ter harte neemt en terug wilt komen op het besluit t.a.v. het betreffende gebied. Met name de bezwaren vanuit vogelbeschermingsoogpunt wegen o.i. zwaar. Zoals in de brief vermeld raden we vooral de tweede fase van het plan af. Realisering van de eerste fase te verlichting van de acute nood aan goedkope huurwoningen zal wel onvermijdelijk zijn.

Wilt u zich beraden op stappen om het gebied tegen de genoemde bedreiging te beschermen?

Wij zijn altijd tot een gesprek bereid.

Met hoogachting,
De indieners van het verzoek.

Gemeente Achtkarspelen	
ingekomen d.d.	
23 JUN 2006	
No.	Afd. <i>Grif</i>
<input type="checkbox"/> B. en W.	

c.c. RPB

* alle brieven zijn in
origineel naar RPB
gegeven + afschrift
naar Grif.
Deze brieven zijn dan
ook ingezonden.

Geachte heer v.d. Wal

Ondergetekenden willen door dit schrijven voorstellen doen met betrekking tot het genoemde bestemmingsplan. *De mogelijkheid om zienswijzen tegen dit plan in te brengen is slechts 5 weken. Gerekend van 9 mei tot en met 13 Juni 2006. Wanneer men rekent vanaf de datum van beschikbaarheid (17 mei) is dit slechts 4 weken. Volgens uw artikel 4 uit de inspraakverordening Gemeente Achtkarspelen is dit normaliter 6 weken. Vandaar dat we menen ook nu nog recht te hebben om te reageren.*

1. Omdat de acute nood op het gebied van goedkope huurwoningen gerealiseerd kan worden in de eerste fase van dit plan is de druk om de tweede fase ook tot uitvoer te brengen sterk verminderd.
2. Gezien de vertraagde invulling van Mounewyk2 én de onduidelijkheid of er om eventuele archeologische bezwaren wel in gebouwd kan worden is het realistischer om nieuwbouw vooralsnog te realiseren in Mounewyk2 en aanliggend gebied.
3. Door de geplande bebouwing wordt een, volgens vogelkundigen zeer belangrijk, gebied voor de scholeksters bedreigd. Al tientallen jaren is het onderhavige gebied een vaste verzamel/broedplaats voor honderden scholeksters. Ook worden een aantal jaren diverse sternsoorten en visdief hier gesignaleerd. Voor informatie hierover verwijzen we naar de bijlage.
Wij maken ernstig bezwaar tegen deze aantasting van alweer vogelsoorten na o.a. de grutto.

Dit bezwaar wordt vanuit de vogelbescherming gesteund, waarbij vooral de vraag of er alternatieven zijn van belang is. Wat dat betreft wijzen we op punt 2 en verder dringen we er bij u op aan om serieuzer dan tot nu toe gebeurd is realisatie van bouw ook op het terrein aan de Parklaan (dat sporadisch wordt gebruikt) en op het Mejontsmaveld te laten plaatsvinden.
5. Het onder punt 4 genoemde heeft behoorlijk voordelen. Immers de in het plan genoemde bedrijvigheid aan huis geïntegreerd in het dorp vraagt om een centralere plaats daarvan.
6. Verder kan dan op het gebied over de Buitenposter vaart naast een evenementen/ sportterrein voldoende parkeerruimte aangelegd worden. We hoeven u toch niet te wijzen op de chaotische toestand m.b.t. het parkeren bij evenementen in het dorp. Weer een stimulans om de structuur en functie van ons dorp sterk te verbeteren.
7. We wijzen u er op dat er volgens de gegevens die wij lazen een uniek bewaarde pingo onder het gebied ligt. Bebouwing geeft een onomkeerbare situatie. En dat in een dorp waar een ijstijdenmuseum gevestigd is.
8. Wat de economische argumenten betreft vragen we u of aanleg van woningen op Parklaan/ Mejontsmaveld niet voordeliger is omdat daar veel aansluiting mogelijk is op bestaande voorzieningen. Op het Mejontsmaveld kan nog een gedeelte open blijven voor gebruik door het Lauwerscollege.

We maken bezwaar tegen een brug over de vaart ter hoogte van de Gele Lis. Omdat dan álle uitzicht wordt weggenomen, terwijl er geen noodzaak is vanwege ontsluiting.
10. Uiteraard hebben we ook grote bezwaren tegen de drastische beperking van ons vrij uitzicht. Op de informatieavond werd ons meegedeeld dat in 1999 het gebied ingetekend zou zijn als reserve bebouwingsgebied. Reserve t.o.v. het plan Mounewyk en aanliggende gebieden. De meeste van ons hebben hun bouwterrein in 1998 gekocht, enkele in 1997 en aan de Zegge al veel eerder! De percelen aan de zuidkant van de Zegge waren duurder vanwege het vrije uitzicht! Dus was ons niet bekend dat er überhaupt gebouwd zou worden. Het wegnemen van het vrije uitzicht zal onze woningen aanzienlijk in waarde doen dalen.

Is getekend door:

Naam:

Adres:

fam. Messchendorp
fam. Terpstra
fam. Velvis
fam. Nijenhuis
fam. Cohen
fam. Visser
fam. Alserda
fam. Hoogsteen

Zwanebloem 7
Zwanebloem 11
Zwanebloem 13
Zwanebloem 16
Gele Lis 12
Zegge 6
Zegge 4
Poelruit 32

Bijlage bij de brief

Bericht van Vogelbescherming Nederland

Hartelijk dank voor uw e-mail. Het is bekend dat vaak groepen scholeksters na de trek op zogenaamde verzamelplaatsen doorbrengen. En dit is ieder voorjaar op dezelfde plekken. Dit gezelschap bestaat uit zowel mannetjes en vrouwtjes. In het begin van het seizoen brengen zij flinke delen van de dag en de nacht door op deze verzamelplaatsen. Alleen voor het zoeken van voedsel en voor steeds langere bezoeken aan de toekomstige broedplaatsen onderbreken zij hun verblijf op de zogenaamde verzamelplaats. Na enige tijd vertrekken zij geheel naar hun vertrouwde territorium. Scholeksters zijn erg nesttrouw, zij komen altijd terug op dezelfde plek om te broeden. Deze plaatsen zijn dan ook zeer belangrijk voor de instandhouding van deze vogels. Wij hopen u zo voldoende te hebben geïnformeerd.

Vogel Informatie Centrum

Uit publicatie Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en visserij

Mogelijkheid om ontheffing te verkrijgen (van verstoring van vogelgebieden)

Bij het beoordelen van aanvragen voor ontheffing ex artikel 75 wordt onderscheid gemaakt in de volgende vier categorieën van soorten.

1. Soorten genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en ingevolge artikel 75, vijfde lid, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bedreigde soorten. Ontheffing kan worden verleend, indien:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat, en
- sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten, en
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort .

2. Soorten die niet zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en die niet ingevolge artikel 75, vijfde lid, bij algemene maatregel van bestuur zijn aangewezen, met uitzondering van beschermde inheemse vogels. Ontheffing kan worden verleend, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

3. Beschermde inheemse vogels. De hier bedoelde dwingende redenen van groot openbaar belang kunnen geen grond zijn voor het verlenen van een ontheffing. De Europese Vogelrichtlijn staat dat niet toe.

Let op punt 2: Hieronder vallen dus ook de vogels die niet zijn opgenomen in de Rode lijst van bedreigde soorten.

In de Vogelrichtlijn staan wel vermeld de Noordse stern en de visdief (deze staat op de Rode Lijst) Deze soorten worden de laatste jaren dagelijks waargenomen bij de Buitenposter vaart renzend aan het voorgestelde bebouwingsgebied. Verstoring is niet toegestaan zonder dat is aangetoond dat er geen alternatieven zijn, en er dringend algemeen belang is.

12 JUN 2006

No. 000715 Afd. RPB

B. en W.

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders

p/a Stationsstraat 18
9285 NH Buitenpost

Betreft: Zienswijzen bestemmingsplan Buitenpost – Lutkepost

Buitenpost, 12 Juni 2006

Ondergetekende, Dhr. C. Visser, geboren 08-07-1973 te Oostdongeradeel, wonende Zegge 6, 9285 LS Buitenpost, wil middels dit schrijven, reageren op het door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Achtkarspelen naar voren gebrachte voorontwerpbestemmingsplan 'Buitenpost – Lutkepost'. Dit voornemen is gepubliceerd op 9 en 16 mei 2006 in de Officiële Bekendmakingen van de gemeente in "de Feanster".

Als direct betrokkene mag, kan en wil ik bij deze reageren door bij deze een zienswijze in te dienen. Ondergetekende kan zich met de hierboven omschreven voorgenomen plannen niet verenigen, omdat:


- 1 De landschappelijke waarde van dit gebied verloren gaat.
 - In het gebied is een pingo ruïne aanwezig, door de beoogde woningbouw zal deze ruïne verloren gaan
 - In het gebied, voornamelijk rond de buitenpostervaart hebben vleermuizen hun verblijf gevonden.
- 2 De leefbaarheid in de aangrenzende wijk verslechterd.
 - Door het bestemmingsplan, is het uitzicht over de velden verloren.
 - De verkeersdrukte in de Gele Lis en de aangrenzende straten wordt verhoogd met alle gevolgen van dien (door de ingetekende ontsluitingsbrug). Het lijkt mij zinvoller mocht het plan doorgang vinden, deze brug te vervangen door een fietserbrug en eventueel een derde ontsluiting voor het snelverkeer te creëren aan de provinciale weg.
 - De waarde van de woningen zal dalen door de nieuwbouw en de gewijzigde leefbaarheid. Dit heeft verstrekkende gevolgen, denk daarbij ook aan de WOZ-waardes van onze woningen.
3. De urgentie van het plan wordt betwijfeld.
 - Nog niet zo lang geleden is op loopafstand gestart met de woonwijk Munewyk, deze is nog niet volgebouwd.
 - Ook elders in het dorp zijn nog diverse percelen beschikbaar voor inbreiding.
 - Bij de uitvoering van het plan Buitenpost rondweg-oost zullen ook diverse percelen aangekocht moeten worden. Het is aan te bevelen nieuwe woonwijk(en) in het verlengde van de Munewijk te creëren, om zo het moedwillig creëren van "witte puisten" en losstaande wijken tegen te gaan.

4. Er is te weinig ruchtbaarheid gegeven aan de plannen en de consequenties hiervan.
- Totnogtoe is er alleen informatie via de "wandelgangen" mij ter ore gekomen.
 - Daarbij hoort ook het gerucht dat er gesprekken zijn geweest met de bewoners van het woonwagencamp omtrent hun aanwezigheid in het plan. Hiervan is in het voorontwerp te lezen door de toekenning van de 3 extra woonwagenstandplaatsen. Ik als bewoner van de Zegge had ook graag inspraak in het voorontwerp traject willen hebben. O.a. voor het gebied direct grenzend achter onze percelen.
 - De mogelijkheid om zienswijzen tegen dit plan in te brengen is slechts 5 weken. Gerekend van 9 mei tot en met 13 Juni 2006. Wanneer men rekent vanaf de datum van beschikbaarheid (17 mei) is dit slechts 4 weken. Volgens uw artikel 4 uit de inspraakverordening Gemeente Achtkarspelen is dit normaliter 6 weken.
 - Het moet mogelijk zijn om ook digitaal voorontwerpbestemmingsplannen aan de burgers aan te bieden, nu moet men de weg naar het gemeentehuis volbrengen. Welke doorgaans alleen onder normale werkuren geopend is, wanneer de normale burger ook werkzaam is. Vervolgens moet men daar zo'n plan "haastig" doornemen.

Ondergetekende verzoekt u te beslissen dat het plan zoals beschreven in het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitenpost-Lutkepost' onmiddellijk wordt stop gezet, en geen uitvoer hieraan wordt gegeven. Ondergetekende verzoekt tevens om bij verdere realisatie en presentatie van nieuwe plannen betrokken en vroegtijdig geïnformeerd te worden.

Ondergetekende wil zo snel mogelijk een reactie van u over de verdere procedure van de behandeling van deze zienswijze Daarin dient aangegeven te worden wanneer een puntsgewijze reactie van u verwacht kan worden en wanneer het gemeentebestuur verwacht al dan niet een toestemming tot het bestemmingsplan zal verlenen.

Met vriendelijke groeten,



12/06/2006

Dhr. Cornelis Visser
Zegge 6
9285 LS Buitenpost



Voorontwerp-bestemmingsplan Buitenpost - Lutkepost

Telefonische inspraakreactie d.d. 13 juni (aangevuld op 14 juni) 2006.

dhr. C. Kloosterman, Kuipersweg 80, 9285 SW Buitenpost
dhr. M. van Deutekom - Juridisch Beleidsmedewerker Bestemmingsplannen (verslag)

Korte weergave van het besprokene:

Dhr. Kloosterman heeft een opmerking over de ontsluiting van de geplande woonwijk. De weg naast zijn woning (Oude Dijk) is nu doodlopend. Straks zal het een stuk drukker worden. Het is nu een slechte en smalle weg die ze niet geschikt achten voor het bouwverkeer.

Dhr. Van Deutekom geeft aan dat de situatie inderdaad zal veranderen. Het is de bedoeling dat de geprojecteerde wijk in de toekomst op drie plaatsen zal worden ontsloten. Woningbouw zal in eerste instantie aan de zuidkant van de boerderij van Kramer plaatsvinden. Hier komt ook een aansluiting op de weg Lutkepost. De Oude Dijk zal ook worden aangepast en opgeknapt. Het is nog niet bekend hoe en wanneer er uitvoering aan het plan zal worden gegeven. Er valt dan ook nog niet te zeggen hoe het bouwverkeer straks zal rijden.

Dhr. Kloosterman geeft aan dat men graag zou zien dat het bouwverkeer hoofdzakelijk van de geplande nieuwe aansluiting op de weg Lutkepost gebruik zal gaan maken. Verder zou men graag de huidige uitrit op de Oude Dijk behouden.

Dhr. Van Deutekom geeft aan dat de reactie van de heer Kloosterman als inspraakreactie bij de verdere planvorming zal worden betrokken. Te zijner tijd zal men bericht ontvangen op de inspraakreactie.

Buitenpost 12 juni 2006

Betreft: BEZWAAR.

Bericht ontvangst
d.d.

Gemeente Achterspoelen
ingekomen d.d.

12 JUN 2006

No. 000714 Afd. CS
 B. en W.

c.c. W. van Wal

Geachte W. van Wal

Naar aanleiding van de vergadering op 17^{mei} ~~juni~~ /2006
Over de bouw van de huizen en uitbreiding van het
woonwagencamp, zijn wij als kamers het met elkaar
eens dat ons uitzicht wordt belemmerd, dat er huizen voor
ons komen te staan, wij hebben altijd vrij en met een mooi
uitzicht gewoond, wat voor ons teleurstellend wordt
weggenomen. Graag willen we nader tot elkaar komen voor
een eventuele oplossing. Ook willen wij naar voren brengen
dat onze wagens op Veengrond staan, wij zijn bang voor
beschadigingen met o.a. lekkage e.d. tijdens de bouw
van de huizen met het heien en zo. Ook willen we nog
naar voren brengen dat er enkelen met chronische
hoofdpijn klachten zitten, en er erg tegen op zien met het
kabaal dat hieruit voortkomt.

Deze 3 punten willen we graag onder aandacht
brengen, ook willen we hier wel nader een gesprek
over hebben.

Met vriendelijke groet,

fam F. Schievis Oude dijk 2^a Buitenpost 0511544327
B. Kooistra Oude dijk 2^B Buitenpost.
fam J. van Rijen Oude dijk 2^D Buitenpost
E. van Rijen Oude dijk 2^E Buitenpost

Voorontwerp-bestemmingsplan Buitenpost - Lutkepost

Inspraakreactie d.d. 8 juni 2006.

dhr. S. Hoekstra, Makelaardij 'Landgoed Olterterp B.V.', Achterwei 1, 9246 TL Olterterp
dhr. A. Kramer, Lutkepost 2, 9285 XD Buitenpost
dhr. M. van Deutekom - Juridisch Beleidsmedewerker Bestemmingsplannen (verslag)

Korte weergave van het besprokene:

Dhr. Hoekstra merkt op dat men niet tegen woningbouw is. Men is ook niet van plan om de woningbouw tegen of op te houden. Waar men moeite mee heeft is de bestemming die het perceel van dhr. Kramer nu krijgt. Men vraagt zich af waarom het perceel een woonbestemming heeft gekregen?

Dhr. Van Deutekom geeft aan dat is overeengekomen dat de bedrijfsvoering zal worden beëindigd. Op dat moment is er feitelijk geen agrarisch bedrijf meer aanwezig en is er sprake van een woonboerderij. Het perceel heeft dan ook de bestemming Woondoeleinden gekregen. Tegen het hobbymatig houden van een aantal dieren binnen deze bestemming bestaat geen bezwaar.

Dhr. Hoekstra geeft dat men de agrarische bestemming niet kwijt wil omdat deze bestemming ruimere mogelijkheden biedt dan de bestemming Woondoeleinden. Binnen de agrarische bestemming heeft men ruimere bouwmogelijkheden, ook wil men ten behoeve van een eventuele verkoop van het perceel alle opties openhouden.

Dhr. Kramer merkt op dat in het kader van de verkoop van de gronden nooit over het wijzigingen van de bestemming van zijn perceel is gesproken.

Dhr. Hoekstra geeft aan dat alleen is overeengekomen dat dhr. Kramer zijn bedrijfsvoering zo zal aanpassen dat deze geen belemmering vormt voor de beoogde woningbouw. Men kan bijvoorbeeld een vergunning aanvragen met geen of een hele kleine hindercirkel. Op deze manier zal het bedrijf geen belemmering vormen voor de woningbouw.

Dhr. Van Deutekom geeft aan dat de reactie als inspraakreactie bij de verdere planvorming zal worden betrokken. Te zijner tijd zal men bericht ontvangen op de inspraakreactie.

Bericht ontvangst
d.d.

Gemeente Achtkarspelen
ingekomen d.d.

29 MEI 2006 A

No. 000650 Afd. CS

B. en W.

Buitenpost, 20 mei 2006.

L.S.

Door middel van dit schrijven maken wij bezwaar tegen de plannen van de gemeente om tegenover ons woonwagencentrum een woonwijk te realiseren. Vooral het feit, dat de huizen met de achterzijde naar ons toekomen te staan en er rondom het woonwagencentrum veel water komt, stoort ons der mate. Wij beleven dit als discriminatie. Bovendien wordt ons uitzicht van alle kanten belemmerd. Ook het feit, dat de weg doodlopend blijft, kan in onze ogen geen goedkeuring krijgen. Wij wijzen er ook op, dat door de bouw er schade kan ontstaan aan onze woonwagen, deze Deze eventuele schade zullen wij dan ook op de gemeente verhalen. Gaarne zien wij een reactie van u tegemoet.

Met vriendelijke groet,
D Mulder

Oude Dijk 2/H
9285 XA Buitenpost

D Mulder

Bericht ontvangst
d.d.

Gemeente Achtkarspelen
ingekomen d.d.

29 MEI 2006

No. 0600648 Afd. CS

B. en W.

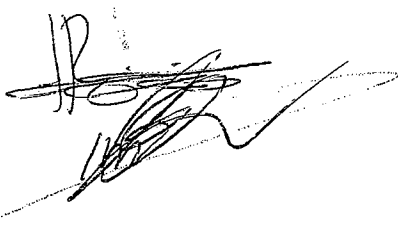
Buitenpost, 20 mei 2006.

L.S.

Door middel van dit schrijven maken wij bezwaar tegen de plannen van de gemeente om tegenover ons woonwagencentrum een woonwijk te realiseren. Vooral het feit, dat de huizen met de achterzijde naar ons toekomen te staan en er rondom het woonwagencentrum veel water komt, stoort ons der mate. Wij beleven dit als discriminatie. Bovendien wordt ons uitzicht van alle kanten belemmerd. Ook het feit, dat de weg doodlopend blijft, kan in onze ogen geen goedkeuring krijgen. Wij wijzen er ook op, dat door de bouw er schade kan ontstaan aan onze woonwagen, deze Deze eventuele schade zullen wij dan ook op de gemeente verhalen. Gaarne zien wij een reactie van u tegemoet.

Met vriendelijke groet,
D Mulder
H Rollingswier

Oude Dijk 2/G
9285 XA Buitenpost



Bericht ontvangst
d.d.

Gemeente Achtkarspelen
ingekomen d.d.

29 MEI 2006

No. 000649 Afd. CS
 B. en W.

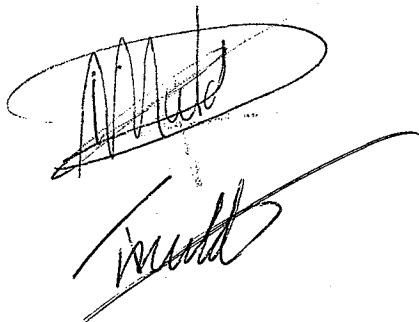
Buitenpost, 20 mei 2006.

L.S.

Door middel van dit schrijven maken wij bezwaar tegen de plannen van de gemeente om tegenover ons woonwagencentrum een woonwijk te realiseren. Vooral het feit, dat de huizen met de achterzijde naar ons toekomen te staan en er rondom het woonwagencentrum veel water komt, stoort ons der mate. Wij beleven dit als discriminatie. Bovendien wordt ons uitzicht van alle kanten belemmerd. Ook het feit, dat de weg doodlopend blijft, kan in onze ogen geen goedkeuring krijgen. Wij wijzen er ook op, dat door de bouw er schade kan ontstaan aan onze woonwagencentrum, deze eventuele schade zullen wij dan ook op de gemeente verhalen. Gaarne zien wij een reactie van u tegemoet.

Met vriendelijke groet,
D Mulder
T Mulder-Dijkstra

Oude Dijk 2/C
9285 XA Buitenpost





Gemeente Achtkarspelen	
ingekomen d.d.	
27 APR 2006	
No.	Afd. RPB
<input type="checkbox"/> B. en W.	

Datum
26-4-2006

Onderwerp
Buitenpost - Lutkepost

Uw brief van
18-4-2006

Uw kenmerk
-

Ons kenmerk
T3-017444 \BU-0008032

Contactpersoon
B. van Dijk

Telefoon
050 - 582 63 63

E-mail
b.vandijk04@kpn.com

Bijlage(n)

Gemeente Achtkarspelen
t.a.v. M.F.C. van Deutekom
Postbus 2
9285 ZV Buitenpost

Geachte heer/mevrouw,

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het bestemmingsplan Buitenpost - Lutkepost in uw gemeente.

Bij nadere uitwerking van dit plan verzoek ik u rekening te houden met de belangen van KPN. In hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeekasten van KPN;
- het vrijhouden van straalverbindingsspaden van KPN van hoge objecten. Om te controleren of voor dit gebied beperkingen gelden, verzoek ik u vriendelijk contact op te nemen met: KPN Operator Vaste Net Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn, E-mail h.j.j.nieuwenhuis@kpn.com, telefoonnummer (050) 5820625.

Voor nadere informatie of voor het beantwoorden van vragen kunt u contact opnemen met de contactpersoon van KPN. Zijn naam en telefoonnummer staan vermeld in het briefhoofd.

Bij correspondentie of navraag verzoek ik u ons kenmerk te vermelden.

Met vriendelijke groet,

B. van Dijk
Adviseur Infrastructuur

**Wholesale Services &
Operations**

KPN WSO AS RNO VM&B
Parkstraat 1
Zwolle

Telefoon (050) 582 44 61

Fax (050) 582 55 73
www.kpn.com

Correspondentieadres:

Postbus 10013
8000 GA Zwolle

Koninklijke KPN N.V.
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
27124701
NL 008849225B02

Gemeente Achtkarspelen
ingekomen d.d.

02 MEI 2006

No.

Afd.

RPB

B. en W.



Gemeente Achtkarspelen
t.a.v. de heer/mevrouw M.F.C. van Deutekom
Postbus 2
9285 ZV BUITENPOST

Vitens Fryslân

Snekertrekweg 61
8912 AA Leeuwarden
Postbus 400
8901 BE Leeuwarden
Telefoon (058) 294 55 94
Fax (058) 294 53 00
www.vitens.nl

Behandeld door	dhr. J. Deli	Datum	28 april 2006
Doorkiesnummer	(058) 294 53 38	Uw kenmerk	
Ons kenmerk	2006/2154 DIS-O/bdh	Email	johan.deli@vitens.nl
Onderwerp	Voorontwerp bestemmingsplan "Buitenpost - Lutkepost"		

Geachte heer/mevrouw Van Deutekom,

Hierbij danken wij u voor de toezending van het voorontwerp bestemmingsplan "Buitenpost - Lutkepost".

Na doorneming van het plan is duidelijk geworden dat zich binnen het bestemmingsplan hoofdleidingen van ons bedrijf bevinden.

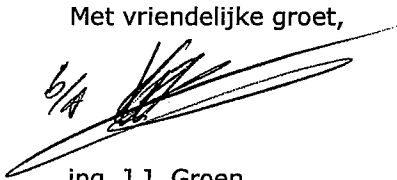
Bij de definitieve invulling van het plan verzoeken wij u rekening te houden met de aanwezigheid van de hoofdleidingen, en indien mogelijk, wijzigingen ervan te voorkomen. Voor de aanleg van eventuele nieuwe hoofdleidingen, vragen wij u een nutsstrook te creëren in de vorm van een trottoir en/of een grasstrook met een breedte van tenminste 1,80 m². De grasstrook dient vrij te worden gehouden van bomen en/of diepwortelende struiken.

Voor nader overleg omtrent onze leidingen, het maken van afspraken voor werkbesprekingen en uitvoeringszaken, kunt u contact opnemen met de heer G. Koerts van ons bedrijf, doorkiesnummer (058) 294 54 14 of mobiel (06) 22 80 09 43.

Voor de goede gang van zaken doen wij u nog toekomen de leidingbeheerkaarten 205-5840, 206-5840, 206-5845 en 2055-58450, waarop in geel de grens van het bestemmingsplan is aangegeven.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en danken u alvast voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,


ing. J.J. Groen
manager Distributie

Bijlagen 4 leidingbeheerkaarten

commissie van overleg

ex artikel 10 van het Bro. 1985

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Achtkarspelen
Postbus 2
9285 ZV BUITENPOST

Leeuwarden, 18 juli 2006

Verzonden, **21 JULI 2006**

Ons kenmerk : 00650081
Afdeling : Ruimte
Behandeld door : S.B. Douma / (058) 292 52 75 of s.b.douma@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Advies Commissie van Overleg Bestemmingsplan Buitenpost-Lutkepost

Geacht college,

Op 20 april 2006 is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies ontvangen.

Het plan bevat de juridisch-planologische regeling voor woningbouw in een (afroldende) uitbreiding aan de zuidzijde van Buitenpost. In het Structuurplan Achtkarspelen 1995-2010, vastgesteld door de raad op 28 oktober 1999, is dit gebied aangemerkt als "reservelocatie voor woningbouw". Maximaal kunnen er 171 woningen worden gerealiseerd.

De Commissie van Overleg (CvO) heeft het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan behandeld in haar vergadering van 6 juli 2006.

Met betrekking tot het plan heeft de CvO een aantal opmerkingen geformuleerd.

Om aan te geven wat het "gewicht" is van de opmerkingen, wordt in dit overlegadvies de categorie-indeling gehanteerd zoals die is omschreven in de Handleiding Gemeentelijke Plannen 2000. Voor de verklaring van de categorie-indeling wordt naar de Handleiding verwezen.

Gemeente Achtkarspelen
ingekomen d.d.

24 JUL 2006

No. 0000867 Afd. RPB
 B. en W.

Bericht ontangst
d.d.

provinsje fryslân
provincie fryslân

secretariaat:
afdeling ruimtelijke plannen
postbus 20120
8900 hm leeuwarden
telefoon: (058) 292 52 31
telefax: (058) 292 51 23

provinsje fryslân

Categorie 1 (harde uitgangspunten)

Uitwerkingsplicht:

Het westelijk deel van het plangebied behelst een uitwerkingsplicht.

In de toelichting wordt op verschillende plaatsen (blz. 20 o., over woningen bij de timmerfabriek; blz. 21 m., over woningbouw nabij het gebouw van de Stichting Woningbouw Achtkarspelen (SWA); blz. 25 o., nader onderzoek naar archeologische, aardkundige en paleobotanische waarden; blz. 28 o.m., t.a.v. onderzoek naar gevolgen van een brug over de Buitenpostervaart voor vleermuizen) gesteld, dat er t.z.t. nader onderzoek zal plaatsvinden naar deze aspecten. U stelt op die plaatsen dat bij de uitwerking de dan geldende situatie moet worden bekeken; nu het hier echter gaat om een uitwerkingsplicht, acht de Commissie het noodzakelijk dat de noodzakelijke onderzoeken nu al worden uitgevoerd en dat hier in het bestemmingsplan adequaat mee wordt omgegaan.

Er kan bijv. voor worden gekozen om het deel van de uit te werken woonbestemming dat (te) dicht in de buurt van de timmerfabriek komt te liggen, een andere bestemming te geven, die woningbouw uitsluit. Aldus worden evt. problemen vermeden.

Een alternatief kan zijn, dat e.e.a. wordt gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid. In dat geval kunnen de genoemde onderzoeken in een later stadium worden uitgevoerd, voorafgaande aan het gebruiken van de wijzigingsbevoegdheid.

(De Commissie wil in verband hiermee overigens wijzen op het gestelde in de opmerking hierna, betreffende de archeologie).

Het voorgaande geldt ook voor het gestelde in artikel 6, lid 3 onder f en g op blz. 18/19 van de voorschriften. (T.a.v. het uitvoeren van archeologisch onderzoek en het rekening houden met afspraken met het Wetterskip Fryslan).

Het voorgaande geldt ten slotte ook voor het gebiedje met de bestemming "Wonen en werken uit te werken". Benodigde onderzoeken moeten vóór vaststelling van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd en de resultaten moeten zijn opgenomen in het bestemmingsplan, óf er moet worden gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid.

Categorie 2 (Discussiepunten).

Archeologie:

In de toelichting merkt u op, dat zij voor het westelijk deel van het plangebied (wonen uit te werken) nog nader onderzoek voorziet op het moment van uitwerken. (blz. 25, voorlaatste en laatste alinea).

Nu is het de Commissie inmiddels bekend dat er een grote pingoruïne aanwezig is in het gebied, met daar omheen verschillende plaatsen met archeologische indicatoren. In verband dáármee is nader onderzoek nodig. Deels is dat wel gebeurd, maar voor het westelijke deel van het plangebied nog niet.

De uitkomsten daarvan kunnen gevolgen hebben voor de mogelijkheden van woningbouw op deze plek. Het is mogelijk dat de beoogde 80 woningen dan niet geheel in dit gebied zullen kunnen worden gebouwd.

Indien u kiest voor een wijzigingsbevoegdheid dan bestaat de mogelijkheid om dit onderzoek uit te stellen tot het moment daar is. Gezien ook het gemeentelijke belang bij continuïteit wil de Commissie echter nadrukkelijk in overweging geven om nu al dit nadere onderzoek te doen. Dan weten alle partijen waar ze aan toe zijn en kunt u, indien nodig, al op zoek naar een andere locatie om ook na 2010 woningbouw te plegen.

Woningbouwaantallen:

In verband met de middels bovengenoemde uitwerkingsplicht te bouwen aantallen woningen wil de Commissie het volgende opmerken.

Het betreft hier maximaal 80 woningen, te bouwen na 1-1-2010. Dat is dus voor de rest van de planperiode, ongeveer 6 jaar, ofwel zo'n 13 woningen per jaar.

Sinds 1992 tot 2005 is er sprake geweest van een netto toevoeging van 336 woningen. (Er kunnen meer gebouwd zijn, maar dan zijn er ook woningen gesloopt e.d.). D.w.z. een jaargemiddelde van $336:13=$ ruim 25 woningen.

Sinds 1995 tot 2005 (een periode van 10 jaar, zoals die doorgaans wordt gebruikt om tot een prognose te komen) is er sprake geweest van een netto toevoeging van 232 woningen, een jaargemiddelde van $232:10=$ ruim 23 woningen.

Indien er echter wordt gekeken naar een kortere recente periode, zoals bijv. 2000 tot 2005 (een periode van 5 jaar) dan is er sprake geweest van een netto toevoeging van 69 woningen. Dat levert een jaargemiddelde op van $69:5=$ 13.8 woningen.

Uit het voorgaande mag duidelijk zijn, dat er sprake is van een dalende trend. Indien die trend zich voortzet en zeker indien er ook elders nog bouwmogelijkheden voorhanden zijn in Buitenpost, acht de Commissie het raadzaam dat u zich nog eens bezint op de genoemde 80 woningen. Er zou bijvoorbeeld aanleiding kunnen zijn om de 80 woningen voor een langere periode te gebruiken, of het aantal te bouwen woningen aan te passen aan de hand van de op het betreffende moment actuele gegevens. De Commissie adviseert u om hier nader op in te gaan.

Overigens wijst de Commissie er (nogmaals) op, in verband met de opmerking t.a.v. archeologie, dat mogelijkwerwijs de uitkomsten van het nadere archeologische onderzoek zouden kunnen betekenen, dat het aantal van 80 woningen in dit gebied, gezien de mogelijkwerwijs resterende geschikte ruimte, niet kan worden gehaald.

Verkeer en geluid:

In de plantoelichting is op blz. 19/20 aangegeven, dat er uit wordt gegaan van zeer stil asfalt voor de berekening van de geluidscontour van de westelijke rondweg. Dit is niet geheel correct. De westelijke rondweg krijgt uitsluitend stil asfalt op het wegvak langs de reeds bestaande bebouwing. Dit deel valt daar niet onder. Voor het akoestisch onderzoek moet rekening worden gehouden met zgn. SMA.

Wellicht geeft dit aanleiding tot andere uitkomsten van het gestelde op de eerste alinea van blz. 20 T.

Categorie 3 (Kwaliteitsopmerkingen).

Locatiekeuze :

De locatie is in het Structuurplan Achtkarspelen 1995-2010, zoals in 1999 vastgesteld, aangewezen als "reservelocatie voor woningbouw". Voor Buitenpost is voor de lange(re) termijn gekozen voor woningbouw aan de oost- en zuidzijde van de kern.

Op blz. 14 wordt in de toelichting ook opgemerkt, dat door de ligging aan het spoor er goede ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor woningbouw. De voorliggende locatie is relatief ver van het station verwijderd.

De Commissie adviseert u om in de toelichting nader in te gaan op de andere locaties en aan te geven waarom die zijn afgefallen. Daarbij acht de Commissie het wenselijk dat tevens wordt ingegaan op de keuze voor een locatie die niet nabij het station ligt.

Wonen en werken:

Indien u wilt voorkomen dat er t.z.t. woningen zonder bedrijfspanden worden neergezet op het gebiedje met de bestemming "Wonen en werken uit te werken" wil de Commissie in overweging geven om in de voorschriften adequaat te regelen dat er eerst een bedrijfspand met voldoende omvang wordt gebouwd, alvorens de woning kan worden gebouwd.

Art. 19, lid 2 WRO

Gezien de opmerking t.a.v. het geluid, kan de provinciale dienst niet bevorderen dat een verklaring ex art. 19, lid 2 WRO wordt afgegeven. Zodra een nader akoestisch onderzoek (waarbij rekening wordt gehouden met de gedeeltelijke toepassing van SMA) uitwijst dat de geplande woningbouw zonder problemen kan gaan plaatsvinden, kunt u alsnog verzoeken om een art. 19, lid 2 WRO-verklaring.

Hoogachtend,

Namens de Commissie van Overleg,



T. de Jong, secretaris

deutekom van, m.f.c.

Van: gemeente
Verzonden: maandag 1 mei 2006 8:23
Aan: deutekom van, m.f.c.
Onderwerp: FW: tav M.F.C van Deutekom

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Johan Hager [mailto:jhager@wetherskipfryslan.nl]
Verzonden: vrijdag 28 april 2006 13:51
Aan: gemeente
Onderwerp: tav M.F.C van Deutekom

Hallo Mark,

Ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingplan "Buitenpost-Lutkepost" kan je ik mededelen dat wij geen aanvullende opmerkingen hebben.
We wensen jullie dan ook succes met de verdere afronding van de procedure.

met vriendelijke groet,

Johan Hager
Wetherskip Fryslân
Afdeling Watersysteembeheer, District Zuidoost
058 292 2701 / 06 4617 2701

Aan digitaal berichtenverkeer met Wetherskip Fryslan kunnen geen rechten worden ontleend. Indien u prijs stelt op een schriftelijke reactie van Wetherskip Fryslan kunt u hierom vragen.

Gemeente Achtkarspelen
ingekomen d.d.
17 MEI 2006
No. Afd. RPB
 B. en W.

**Rijksdienst voor het
Oudheidkundig
Bodemonderzoek**

aan Gemeente Achtkarspelen
datum 16-5-2006
betreft bp Buitenpost - Lutkepost

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> met verzoek om advies | <input type="checkbox"/> om te behouden | <input checked="" type="checkbox"/> met dank retour |
| <input type="checkbox"/> volgens afspraak | <input type="checkbox"/> ter informatie | <input type="checkbox"/> gaarne retour |
| <input type="checkbox"/> ter afhandeling | <input type="checkbox"/> ter goedkeuring | <input type="checkbox"/> ter ondertekening |
| <input type="checkbox"/> t.b.v. de vergadering dd | | |
| <input type="checkbox"/> op verzoek van | | |

opmerkingen
Reactie wordt gecoördineerd door de
UROM-inspectie i.v.m. gezamenlijke
reactie v. rijkspartners. Hierbij
het plan retour.

met vriendelijke groet,

Aukje Mennens

Kerkstraat 1 · 3811 CV Amersfoort
Postbus 1600 · 3800 BP Amersfoort
tel 033 422 77 77 · fax 033 422 77 99
<http://www.archis.nl> · info@archis.nl

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Achtkarspelen
Postbus 2
9285 ZV BUITENPOST

N.V. Nederlandse Gasunie

Gebied Deventer
Kantoor Deventer
Postbus 162
7400 AD Deventer
Zutphenseweg 51023
T (0570) 69 69 11
F (0570) 69 64 11
E communicatie@gasunie.nl
BTW NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
20 april 2006

Doorkiesnummer
(0570) 69 62 05

Onis kenmerk
TAJO 06.B.2619

Uw kenmerk

Onderwerp
Vooroverleg bestemmingsplan Buitenpost - Lutkepost

Geacht college,

Met uw brief d.d. 18 april 2006 zond u ons genoemd bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO.

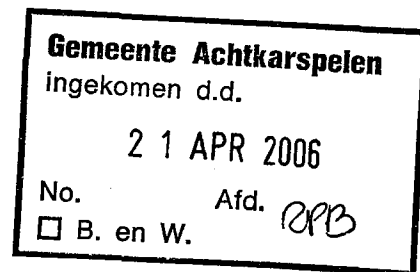
In het onderhavige plangebied liggen geen aardgastransportleidingen van ons bedrijf

Wij zenden u het plan onder dankzegging retour.

Hoogachtend

Eric Fredriks

Bijlage: als genoemd





NAM

Schepersmaat 2
Postbus 28000
9400 HH ASSEN
Telefoon : (0592) 369111
Telefax : (0592) 362200

www.nam.nl

Gemeente Achtkarspelen
Afdeling Ruimte, team Plannen en Beleid
Postbus 2
9285 ZV BUITENPOST

Gemeente Achtkarspelen
ingekomen d.d.

27 APR 2006

No. Afd. RPB
 B. en W.

Uw ref:

Onze ref: EP200604227840
LSEP-E-L(LL)

Doorkiesnr: (0592) 363451

Assen, 26 april 2006

Onderwerp: Voorontwerp-bestedingsplan "Buitenpost - Lutkepost"

Geachte heer/mevrouw,

Bij brief van 18 april jl. hebben wij – in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, een exemplaar van het voorontwerp-bestedingsplan "Buitenpost-Lutkepost" ontvangen. Genoemd ontwerp geeft voor ons geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijven wij,

hoogachtend,
Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.

E.J. Rotman
Afdeling Vergunningen en Grondzaken

Bijlage: voorontwerp-bestedingsplan "Buitenpost – Lutkepost"