

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
OMGEVINGSVERGUNNING
UITBREIDING
PARK VIJVERSBURG**

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging en begrenzing projectgebied	1
1. 3. Planologisch kader	2
1. 4. Onderdelen aanvraag	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	5
2. 1. Huidige situatie	5
2. 2. Het voorgenomen initiatief	6
2. 3. Ruimtelijke inpassing	14
3. BELEIDSKADER	22
3. 1. Provinciaal beleid	22
3. 2. Gemeentelijk beleid: Tytsjerksteradiel	23
3. 3. Gemeentelijk beleid: Leeuwarden	24
4. OMGEVINGSASPECTEN	26
4. 1. Milieu	26
4. 2. Water	28
4. 3. Ecologie	29
4. 4. Archeologie	30
4. 5. Luchtkwaliteit	32
4. 6. Externe veiligheid	32
4. 7. Vormvrije MER-beoordeling	33
5. AFWEGING EN CONCLUSIES	34
6. UITVOERBAARHEID	35
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6. 2. Grondexploitatie	35
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	36
7. NOTA ZIENSWIJZEN	37

BIJLAGEN

Bijlage 1	Wateradvies
Bijlage 2	Ecologisch onderzoek
Bijlage 3	Ecologisch onderzoek ingrepen bestaand landgoed
Bijlage 4	Archeologisch onderzoek vuursteenlocatie
Bijlage 5	Archeologisch sleuvenonderzoek nabij villa
Bijlage 6	Onderzoek luchtkwaliteit
Bijlage 7	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 8	Vormvrije mer-beoordeling
Bijlage 9	Cultuurhistorische waardestelling en visie

Bijlage 10	Archeologisch onderzoek Vierkant
Bijlage 11	Bedrijfsplan
Bijlage 12	Verslagen
Bijlage 13	Zienswijzen en adviezen
Bijlage 14	Bewortelingsonderzoek

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Ten westen van Tytsjerk ligt historisch landgoed Park Vijversburg dat grotendeels is aangelegd in de 19e eeuw. De voormalige eigenaar heeft zijn landschapstuin nagelaten aan een door hem in het leven geroepen stichting van weldadigheid, de Stichting op Toutenburg. Deze stichting kreeg als opdracht mee de tuin als wandelpark open te stellen. Tot op heden is dit nog steeds de belangrijkste functie van het park.

Park Vijversburg wil uitgroeien tot een cultuurland met een bovenregionale waarde, enerzijds door de recreatieve aantrekkelijkheid te vergroten en anderzijds door ruimte te bieden voor kunst- en cultuuruitingen in een inspirerende omgeving. In een eerste fase van deze ontwikkeling zijn een nieuw parkeerterrein en een overtuin aangelegd en zijn aanpassingen in het oude park gedaan. Na verdere uitwerking van de visie is vorm gegeven aan de tweede fase. Deze fase bestaat uit het uitbreiden van het landgoed met nieuwe parkdelen (totaal 15 ha). Daarnaast zal in het bestaande park een nieuw bezoekerscentrum gebouwd worden, wordt de historische villa gerestaureerd, wordt een podium aangelegd en zal een parktoilet worden gebouwd.

De voorgestelde ontwikkelingen zijn niet (geheel) in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen.

1. 2. Ligging en begrenzing projectgebied

Park Vijversburg ligt ten westen van Tytsjerk, direct ten zuiden van de Rijksweg N355 en aangrenzend aan het recreatiegebied de Groene Ster. Het projectgebied is gemeentegrensoverschrijdend. Het grootste deel is gelegen in de gemeente Tytsjerksteradiel. Het parkdeel Kleine Weiland (geel kader) ligt in de gemeente Leeuwarden. De ligging van het projectgebied in de twee gemeenten is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied

1. 3. Planologisch kader

Het projectgebied is grotendeels geregeld in het bestemmingsplan *Tytsjerk*, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 augustus 2002 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 3 december 2002. Op de agrarische percelen geldt de bestemming "cultuurgronden". Het bestaande park is bestemd als "landgoed". Door het park ligt een waterleiding, waarvoor in het bestemmingsplan de bestemming "Openbare nutsleiding" is opgenomen. Bij het ontwerp van het park is rekening gehouden met de aanwezigheid van de leiding.

De voorgestelde inrichting van de agrarische percelen is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Wel biedt het bestemmingsplan hiervoor een wijzigingsbevoegdheid. Binnen de bestemming "landgoed" worden geen toereikende bouwmogelijkheden voor het bezoekerscentrum, een podium en een parktoilet geboden. Functioneel zijn deze activiteiten wel toegestaan.

Omdat het gewenst is de gehele uitbreiding van Park Vijversburg in één procedure te regelen, wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding op de agrarische percelen.

Het zuidwestelijk gelegen agrarische perceel was geregeld in het bestemmingsplan *Recreatiegebied de Groene Ster* van de gemeente Leeuwarden. Inmiddels is op 29 oktober 2012 voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan *Leeuwarden - Recreatiegebied de Groene Ster* vastgesteld. Hierin heeft het perceel de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond". Tevens ligt diagonaal over het perceel de dubbelbestemming "Leiding - Water". De inrichting van dit perceel als park is op basis van zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan toegestaan. Bij het ontwerp van het parkdeel Kleine Weiland is rekening gehouden met de aanwezigheid van de waterleiding. Tenslotte heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden op 28 januari 2013 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een poort/toegang en een steiger.

1. 4. Onderdelen aanvraag

Voor dit project is sprake van een aantal verschillende onderdelen dat een sterke onderlinge verbondenheid kent. Voor een aantal van deze onderdelen is een omgevingsvergunning in verband met de monumentale status nodig en voor de meeste onderdelen geldt dat er sprake is van een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik. Daarom dient een uitgebreide procedure onder de Wabo worden doorlopen.

Gezien het feit dat ernaar wordt gestreefd om het project in 2013/2014 te realiseren, is er voor gekozen om voor het gehele project een omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning ziet op de volgende onderdelen:

- het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald (art. 2.1 lid 1 onder b Wabo);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo);
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument (art. 2.1 lid 1 onder f Wabo);
- het (doen) vellen van een houtopstand (art. 2.2 lid 1 onder g Wabo).

Aangezien het project betrekking heeft op activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan kan hiervoor slechts een omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo). Onderhavig document geldt als ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning.

Aanlegvergunningen

In het geldende bestemmingsplan zijn een aantal aanlegvergunningen (nu: *omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*) noodzakelijk. Binnen het bestaande park gaat het om:

- het aanbrengen van grotere oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen;
- het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden vanaf bepaalde omvang.

Hierbij geldt dat het beleid is gericht op het handhaven en versterken van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied Park Vijversburg. Bepalend voor de toelaatbaarheid van de genoemde werkzaamheden zijn de gevolgen voor deze waarden. Ook dienen de landschappelijke waarden van het woudenlandschap in acht te worden genomen. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt hierop een nadere motivering gegeven.

Voor het nieuw te realiseren deel van het park op de huidige agrarische percelen gaat het om:

- het aanplanten van bomen, anders dan houtsingels;
- het aanbrengen van grotere oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen van (half)verharde paden;
- het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden vanaf bepaalde omvang;
- het graven en dempen van watergangen.

Voor deze werkzaamheden gelden als voorwaarden dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de waarden van het woudenlandschap en dat er geen of slechts marginale schade aan de basisfunctie (cultuurgrond) wordt aangebracht. Bovendien moeten de toegevoegde functies ondergeschikt zijn aan

de basisfunctie. Aan deze laatste twee voorwaarden wordt *niet* voldaan. Aangezien deze gronden de functie als cultuurgrond verliezen is dit niet bezwaarlijk. Doordat de omringende boomsingels grotendeels in stand blijven, wordt er geen afbreuk gedaan aan de waarden van het woudenlandschap.

Voor de werkzaamheden binnen een zone van 5 meter vanaf de leiding gaat het om het ophogen of afgraven van de gronden en het aanbrengen van opgaande beplanting. Hierbij gaat het om het doelmatig en veilig functioneren van de leiding. Het ontwerp van het park is afgestemd op de aanwezigheid van de leiding.

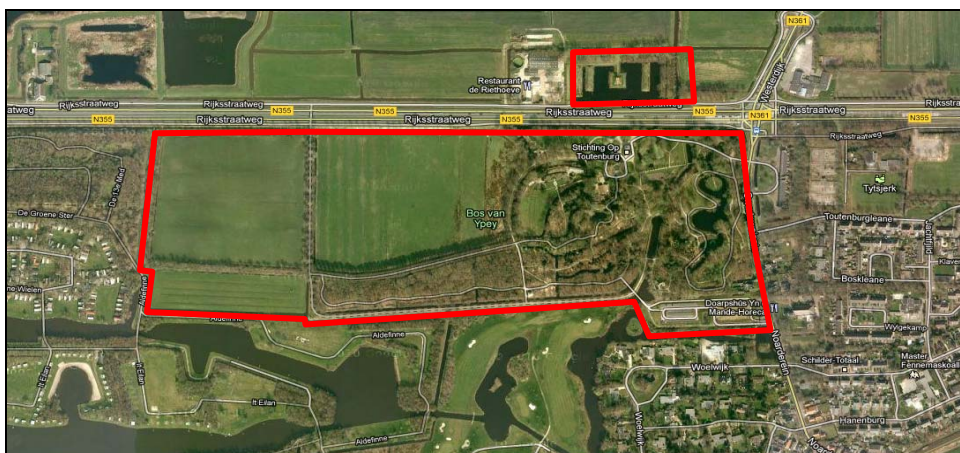
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

Het park Vijversburg, ook bekend als het Bos van Ypey, ligt ten westen van Tytsjerk direct aansluitend op het natuur- en recreatiegebied De Groene Ster. Het betreft een bos- en waterrijk park met veel wandelpaden. Aan de zuidwestzijde van het park ligt een parkeerterrein dat in 2005 is aangelegd in een eerste fase van de uitbreiding van Park Vijversburg. Het parkeerterrein is vanaf de Rijksweg N355 ontsloten via Swarteweisein.

Verspreid in het park staan diverse bouwwerken, waaronder de historische Villa Vijversburg, een grot, de blauwe koepel, een kluizenaarshut, twee kassen bekend als de oranjerie, een voliere en een theehuis. Daarnaast zijn enkele thematuinen, zoals een rotstuin en een kruidentuin aanwezig. Eveneens is een collectie beeldende kunst te bezichtigen. Aan de noordkant, aan de overzijde van de Rijksweg, bevindt zich de Overtuin met een kunstwerk. Deze overtuin behoort ook tot het park. In het park vinden regelmatig evenementen plaats, zoals tentoonstellingen van hedendaagse beeldende kunst, muziekuitvoeringen, kerkdiensten in de open lucht en excursies.

Ten westen van het park liggen enkele kavels grasland welke sinds 1999 aan het agrarisch gebruik zijn onttrokken. Momenteel worden de gronden begraaasd door dieren. Het oostelijk gelegen perceel wordt omzoomd door een sloot en, met uitzondering van de noordzijde, door voor het woudlandschap kenmerkende bomensingels. Aan de noordoostzijde van dit perceel is een ophoging aanwezig waarachter een ooievaarsnest staat. Het meest westelijk gelegen stuk grasland is eveneens omzoomd met een sloot en een bomensingel. In de zuidwestelijke hoek ligt een klein open weiland. Tussen de twee grote weilanden loopt een (historisch) pad, dat nog zichtbaar is tot over de Rijksweg. Een luchtfoto van Park Vijversburg en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto projectgebied en begrenzing Park Vijversburg

2. 2. Het voorgenomen initiatief

De ambitie van Park Vijversburg is het uitgroeien tot een cultuurland met een bovenregionale waarde. Deze ambitie moet worden waargemaakt door het uitbreiden van de recreatieve aantrekkelijkheid en het bieden van ruimte voor kunst- en cultuuruitingen in een inspirerende omgeving. Om dit te bereiken wordt het park in twee fasen uitgebreid. De eerste fase is in 2005 gerealiseerd. Dit behelsde de uitbreiding van het parkeerterrein met geïntegreerd een nieuwe ingang en een overtuin ten noorden van de N355.

Dit project heeft betrekking op de tweede fase van de uitbreiding van Park Vijversburg. Voor deze fase wordt het volgende programma voorgesteld:

- toevoegen van nieuwe parkdelen;
- bouwen van een nieuw bezoekerscentrum;
- restauratie/verbouw historische villa
- aanleggen van een podium;
- plaatsen van een parktoilet met berging.

Aan de nieuwe architectuur en de landschapsinrichting worden hoge eisen gesteld. Dit geldt ook voor de samenhang tussen de onderdelen van de uitbreiding onderling en van het bestaande park. Een belangrijk aspect hierbij is de duurzaamheid.

Het park richt zich op verschillende doelgroepen, namelijk de mensen uit de regio die het park in hun vrije tijd bezoeken en de kunst- en cultuurtoeristen.

De doelstelling is dat de verschillende onderdelen van het project inhoudelijk een geheel vormen. Het bezoekerscentrum heeft een relatie met de uitbreiding van het park, maar tevens met Villa Vijversburg. Deze villa blijft namelijk een van de kernkwaliteiten van het park. In alle onderdelen van de uitbreiding krijgt de educatieve functie een plek.

2.2.1. Nieuwe parkdelen

Het park wordt uitgebreid op de drie kavels grasland ten westen van het huidige park. Hierbij geldt de bestaande verkavelingstructuur als uitgangspunt. Er worden dus drie nieuwe parkdelen toegevoegd. Deze vallen onder de noemers: Ooievaarsnest, Vierkant en Kleine Weiland. De ruimtelijke opbouw van het park in de toekomstige situatie wordt op hoofdlijnen weergegeven in figuur 3.



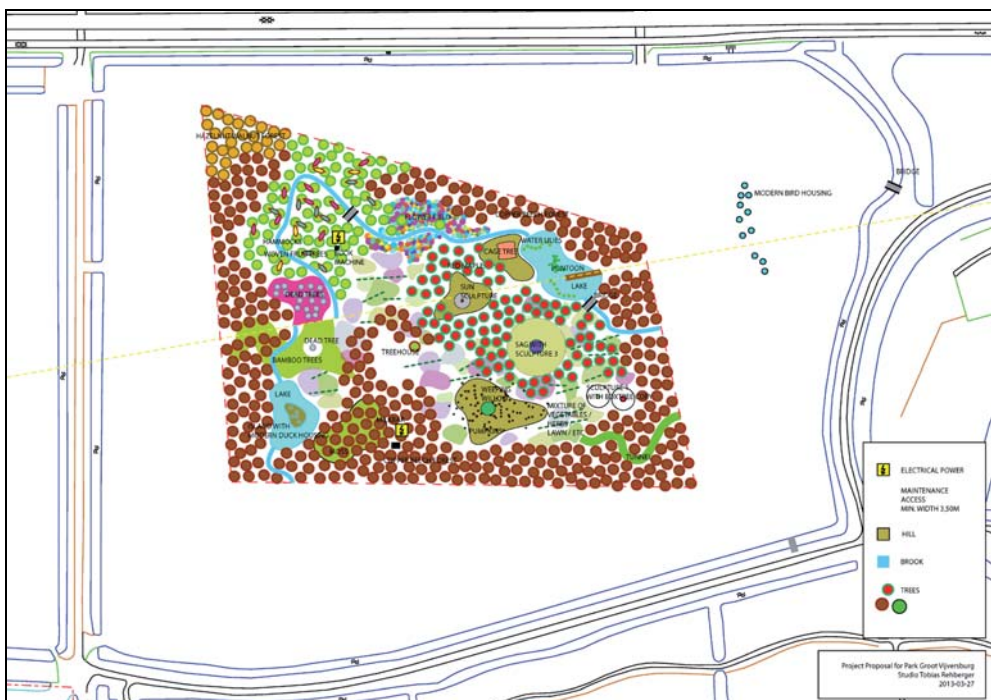
Figuur 3. Ruimtelijke opbouw Park Vijversburg

Parkdeel Ooievaarsnest

Dit gebied heeft een oppervlakte van circa 8 ha. De kunstenaar Tobias Rehberger heeft de inrichting c.q. het landschapsonwerp ontworpen. De naam wordt ontleend aan het bestaande ooievaarsnest welke blijft behouden op de huidige locatie. De inrichting van het Ooievaarsnest bestaat uit een combinatie van waterpartijen, bossages en beplanting. Naast diverse kunstobjecten zijn tevens een aantal aantrekkelijke verblijfsplekken in het Ooievaarsnest ontworpen. Deze verblijfsplekken kunnen door overige kunstenaars permanent of tijdelijk worden ingevuld. De inrichting van dit parkdeel is op basis van de cultuurhistorische analyse enigszins gewijzigd in de fase van ontwerp- naar definitief plan. Zie hiervoor paragraaf 2.3.4.

In de vormgeving is aandacht besteed aan de overgang tussen het bestaande en het nieuwe park, zowel fysiek als inhoudelijk. Hiertoe wordt onder andere de oorspronkelijke zichtlijn vanuit Villa Vijversburg richting Leeuwarden over het Ooievaarsnest hersteld.

Het inrichtingsontwerp voor het Ooievaarsnest is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Inrichtingsontwerp Ooievaarsnest

Parkdeel Vierkant

Parkdeel Vierkant betreft het noordwestelijk gelegen perceel, dat een oppervlakte van circa 7 hectare heeft. Het landschapontwerp is gemaakt door LOLA landscape architects, Deltavormgroep en Piet Oudolf. Het Vierkant wordt gekenmerkt door het vormcontrast en een ander gebruik van waterpartijen dan in de overige plandelen. Binnen het Vierkant is een ervaringsgebied opgenomen waarin ruimte is om te verdwalen en te dwalen. Dit wordt vorm gegeven door een zogenaamde 'dwaalster'. Het inrichtingsontwerp is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Inrichtingsontwerp Vierkant

Alhoewel het Vierkant een relatief gesloten karakter heeft, is geen sprake van een in zichzelf gekeerd ontwerp: dankzij de dwaalster als centraal parkelement worden de verschillende parkdelen met elkaar en het omringende landschap verbonden. Dit geeft tevens de zichtlijn weer door het Ooievaarsnest, naar Villa Vijversburg. De dwaalster vormt een 'room divider' van hagen die het perceel opdeelt in ruimtes met verschillende afmetingen die geschikt zijn voor flexibel gebruik, waaronder exposities, bloementuinen, weides enzovoorts.

De beplanting in het ontwerp wordt nadrukkelijk door de mens beïnvloed. De hagen worden gesnoeid, de wilgen worden geknot en de bloemrijke grasvegetatie daartussen wordt nauwkeurig ingeplant. De plantsoorten worden uitgezocht om zoveel mogelijk diersoorten aan te trekken. De bonte hagen en de grastuinen zijn daarom zorgvuldig afgestemd op de gebiedseigen beplantingsoorten.

De dwaalster werkt als verdeler, maar ook als verbinding tussen de belangrijkste attractiepunten van het ontwerp:

- uitzichtpunt over het landschap en de N355;
- zichtlijn naar het hoofdgebouw;
- aanlegsteiger De Groene Ster;
- terptuinen door Piet Oudolf.

In de uitlopers van de dwaalster worden schommels in de haag geplaatst en een landschapsbalkon gecreëerd. De onderhoudspaden langs de hagen kunnen in de toekomst ook als transportwegen naar de velden worden gebruikt.

Parkdeel Kleine Weiland

Dit onderdeel betreft de begrenzing van het park aan de zuidwestzijde. De zuidelijke uitloper van de dwaalster loopt hier in door en mondt uit in een aanlegsteiger in de Groene Ster.

In dit parkdeel wordt een extra afsluitbare ingang van het park aangelegd, welke bedoeld is voor bezoekers vanuit Leeuwarden / De Groene Ster. Dit wordt een toegang die geschikt is voor voetgangers, om die reden wordt buiten het hek een stalling voor circa 20 fietsen gemaakt.

2.2.2. Bezoekerscentrum

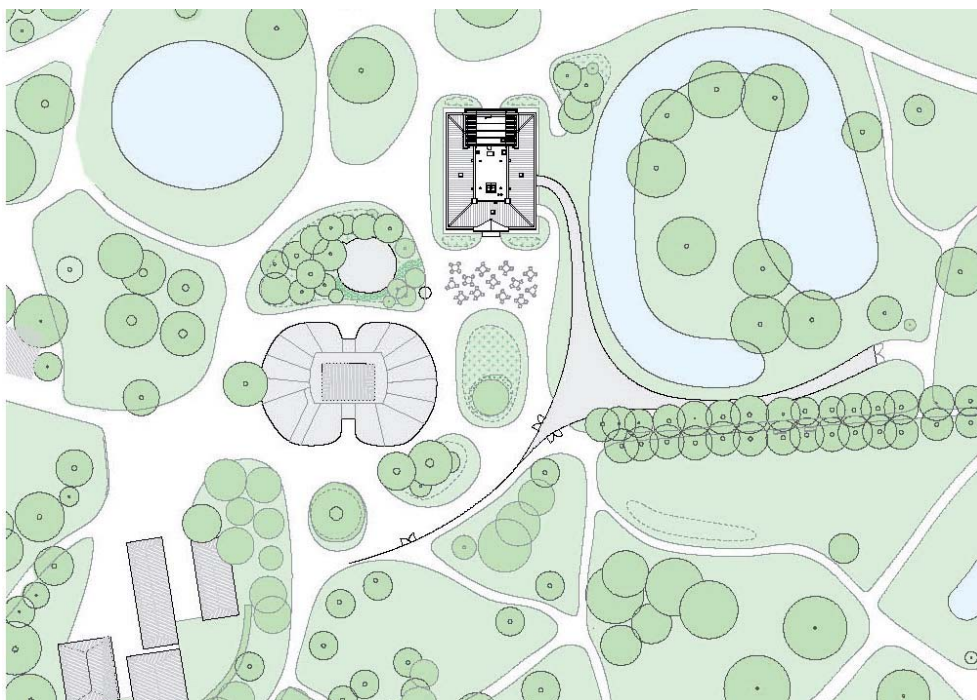
Het bezoekerscentrum wordt aan de zuidoostzijde van Villa Vijversburg gerealiseerd. De nieuwbouw en de villa zijn aan elkaar verbonden waardoor zij functioneel als een geheel functioneren en het mogelijk is onderling functies uit te wisselen. In de villa komt de theesalon met circa 30 zitplaatsen en een deels open keuken zodat zelfbediening mogelijk is. In de theesalon komt het informatiepunt en zullen er diverse zaken worden verkocht die in relatie tot het landgoed staan. De nieuwbouw is bestemd voor ruimte vragende publieke functies zoals tentoonstellingen, symposia en concerten voor ongeveer 80 personen. Tevens kan de ruimte worden gebruikt door scholieren/cursisten.

De buitenkant heeft een transparante uitstraling en gaat daarmee op in het groen van het park. Tevens wordt gebruik gemaakt van hoogteverschillen om de goede verhoudingen ten opzichte van de villa te krijgen en een optimale beleving van de bezoeker in het centrum.

De Japanse architect Junya Ishigami heeft hiermee een contrast gemaakt met de bestaande villa, waardoor een van de kernkwaliteiten van het park, de classicistische villa, zelfstandig overeind blijft. De vormgeving van het bezoekerscentrum sluit aan bij de natuurlijke lijnen van het park. Het ontwerp van het bezoekerscentrum is op basis van de cultuurhistorische analyse enigszins aangepast in de fase van ontwerp naar definitief plan. Hierover meer in paragraaf 2.3.4.

De inrichting van de nieuwbouw zal worden verzorgd door de kunstenaar Tobias Rehberger, waarmee een verbinding wordt gemaakt met het Ooievaarsnest.

Door aanpassing van het bezoekerscentrum en naar aanleiding van de cultuurhistorische analyse is tevens onderzoek gedaan naar een verbetering van de bestaande inrichting van het achterplein en –perk. In de oksel van de villa en het bezoekerscentrum komt een tuin met een terras. De bestaande inrichting wordt verhelderd. De villa komt weer in een groen perk te staan, het bezoekerscentrum wordt op gelijke wijze opgenomen. Het bestaande perk aan de achterzijde van de villa krijgt weer een duidelijk herkenbare elipsvorm. Een nieuw perk ten zuiden daarvan vult een 'ontstane leegte' / verlengt de zone met perken. Daarbij worden de vrijstaande bomen opgenomen. De beoogde situering van het bezoekerscentrum en het verbeterde achterplein- en perk ten opzichte van de villa zijn weergegeven in figuur 6 en 7.



Figuur 6. *Situatie bezoekerscentrum*



Figuur 7. *Aanzicht zuidzijde bezoekerscentrum*

2.2.3. Restaureren villa

De restauratie/verbouw van de villa omvat het terugbrengen van enkele ruimten naar de originele staat en het aanpassen van enkele binnenruimten vanwege de koppeling met de nieuwbouw van het bezoekerscentrum en de terrastuin. Voor deze restauratie is onderzoek gedaan, dat als onderdeel van de aanvraag voor de vergunningaanvraag wordt ingediend.

Aangezien de restauratiewerkzaamheden aan de villa niet in strijd zijn met het bestemmingsplan, wordt in deze ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot dit aspect geen nadere motivering gegeven.

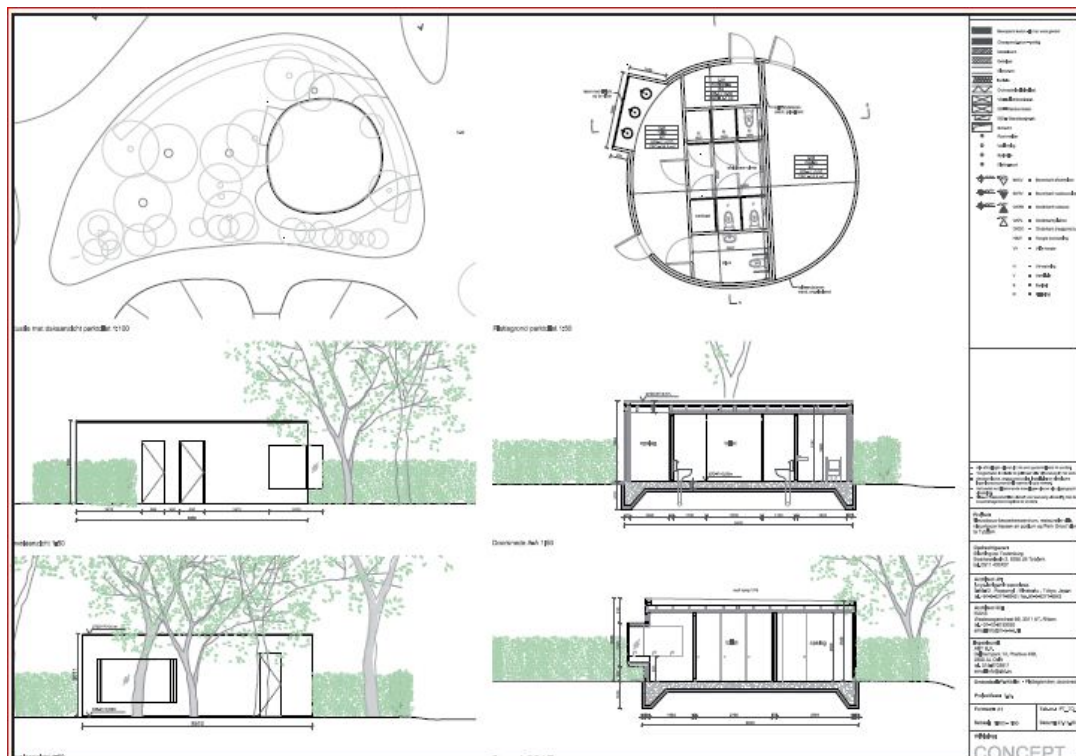
2.2.4. Podiumruimte

De nieuw te realiseren podiumruimte komt te liggen bij de grote vijverpartij tegenover de grot, ter vervanging van het huidige podium. In het gras wordt een plek gecreëerd door het aanbrengen van extra grond, waardoor een komvormige ruimte ontstaat. In deze ruimte is de mogelijkheid op te treden en te zitten. Op dit podium kunnen voor ongeveer 80 mensen tijdens de zomermaanden voorstellingen op kleine schaal georganiseerd worden passend bij de uitstraling van het Park.

2.2.5. Parktoilet

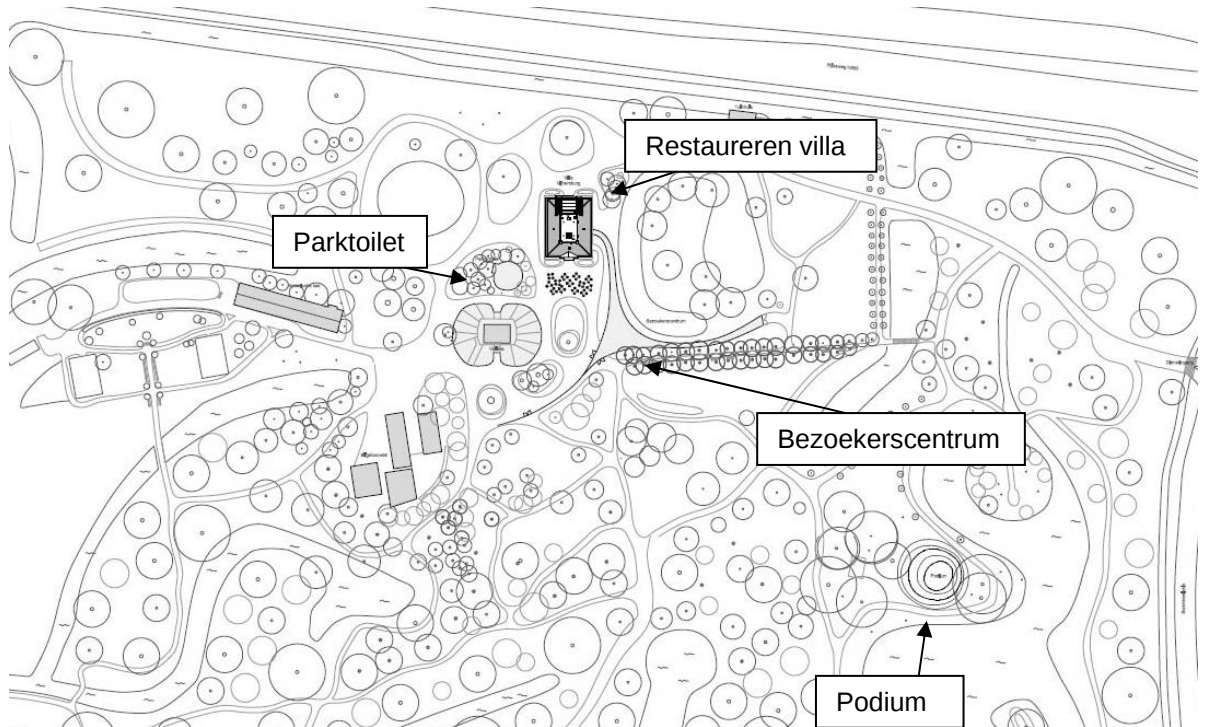
Op het park nabij de villa wordt een parktoilet gecombineerd met bergruimte voor terrasmeubilair en containers gerealiseerd. Deze is ook toegankelijk als het bezoekerscentrum gesloten mocht zijn en is derhalve losgekoppeld van villa/bezoekerscentrum.

De voorgestelde bebouwing heeft een ronde hoofdvorm en wordt ingepast in het bos. Een aanzicht op dit parktoilet in relatie tot de villa is weergegeven in figuur 8. Het parktoilet is op basis van de cultuurhistorische analyse in de fase van ontwerp naar definitief plan enigszins gewijzigd. Tevens zal de inrichting van het groenperk waarin het parktoilet komt te staan worden vernieuwd waardoor een beter opgebouwd beplantingsvak ontstaat. Zie hiervoor paragraaf 2.3.4.



Figuur 8. Aanzicht op en locatie van het parktoilet

2.2.6. Overzicht aanpassingen bestaande park



Figuur 9. Overzicht aanvullingen in bestaand park

2. 3. Ruimtelijke inpassing

Het project betreft zowel een fysieke als een functionele uitbreiding van het park. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de inpasbaarheid van de fysieke uitbreiding in het landschap en op de functionele inpassing van de gehele park in de toekomstige situatie.

2.3.1. Landschappelijke inpassing

De uitbreidingen van het park vinden plaats op agrarische cultuurgrond. Het betreffen enkele overgebleven weilanden in een grootschalig parkachtige omgeving, die zich uitstrekt tussen Leeuwarden en Tytsjerk. Kenmerkend zijn de boomsingels die vooral herkenbaar zijn rondom het meest westelijk gelegen perceel (parkdeel Vierkant) en de slotenpatronen.

Het inrichten van de weilanden met een parkachtige, bos- en waterrijke invulling sluit zeer goed aan op de inrichting van het omliggende gebied. Met dit gebied wordt ook een fysieke koppeling gemaakt.

De uitbreiding is verder afgestemd op de bestaande verkaveling. De boomsingels rondom parkdeel Vierkant en het Ooievaarsnest worden behouden, met enkele onderbrekingen waarmee zichtlijnen worden gecreëerd. Op deze manier is het ontwerp ingepast met respect voor de bestaande landschappelijke structuren.

2.3.2. Functionele inpassing

Het park krijgt in de toekomst een zwaardere recreatieve functie. In de huidige situatie is het voornamelijk een wandelpark. In de nieuwe situatie worden exposities, kleinschalige concerten en lichte horecafuncties voorgesteld. Hierdoor krijgt het park een meer bovenregionale functie. Desondanks blijft er sprake van een relatief lichte recreatiefunctie, zeker in verhouding tot het dag- en verblijfsrecreatiegebied ten westen van het park.

In de omgeving zijn twee gevoelige functies aanwezig, namelijk de woongebieden van Tytsjerk en natuurwaarden. De woongebieden liggen op ruime afstand vanaf de ontwikkellocaties. De natuurwaarden in het gebied aan de overzijde van de Rijksweg N355 (Groote Wielen) zijn beschermd onder de *Natuurbeschermingswet*. Het bestaande park Groot Vijversburg en de Kleine Wielen zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en genieten daarmee een beleidsmatige bescherming. De uitbreidingslocatie en de gebieden direct ten zuiden en westen hiervan kennen geen bescherming. De inpasbaarheid van de voorgestelde uitbreidingen en functies is beoordeeld in een ecologisch onderzoek en daarin aanvaardbaar geacht.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de aspecten die de functionele inpassing van de ontwikkeling aantonen.

2.3.3. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het gebied kent een goede ontsluiting via de Rijksweg N355. Daarnaast moet het verkeer over een korte afstand (ongeveer 300 meter) over de Swarteweisein rijden waarvoor een verkeersintensiteit van 3775 verkeersbewegingen per etmaal geldt. Dit betreft een belangrijke ontsluitingsweg voor Tytsjerk en het gebied ten zuiden hiervan. Daarnaast is het park bereikbaar met het openbaar vervoer. Aan de N355 bij de aansluiting van de Swarteweisein is een bushalte aanwezig. Ook bestaan in de omgeving goede fietsverbindingen.

Bij de planvorming in de ontwerp-fase werd in de toekomstige situatie van Park Vijversburg gerekend op een jaarlijks bezoekersaantal van 130.000 personen. Dit zou een toename met 50.000 ten opzichte van de huidige situatie betekenen. Daarbij werd vervolgens berekend dat in 'worst case'-scenario (als elke bezoeker met de auto zou komen) dit zou leiden tot een gemiddelde toename van 274¹ verkeersbewegingen per dag. Overwogen werd dat de Swarteweisein, die in de huidige situatie een verkeersintensiteit kent van 3775 verkeersbewegingen per etmaal, een relatief beperkte toename van 7% afdoende zou kunnen opvangen.

¹ 50.000 bezoekers x 2 = 100.000 verkeersbewegingen per jaar extra. 100.000 / 365 = 274 verkeersbewegingen gemiddeld per dag.

Naar aanleiding van een zienswijze waarin wordt geschreven dat hierbij geen rekening wordt gehouden met de extreme piekbelastingen en een nadere concretisering van de plannen in de vorm van een bedrijfsplan is dit aspect nader onderzocht.

Uit het bedrijfsplan (bijlage 11) blijkt dat in een jaar waarin een tentoonstelling wordt georganiseerd er gemiddeld 100.000 bezoekers per jaar komen. Momenteel ontvangt het park gemiddeld 80.000 bezoekers per jaar waarvan 50% afkomstig is uit de gemeente Leeuwarden, 35 % uit de gemeente Tytsjerksteradiel en 15% uit de rest van de provincie en daarbuiten. Uit het bedrijfsplan blijkt dat het bezoekerspotentieel, gebaseerd op statistische berekeningen, in de nieuwe situatie op 38.950 bezoekers per jaar komt. In de exploitatie houdt het park rekening met een aantal van 35.000 na opening van het park groeiend in een tijdsbestek van 5 jaar tot 40.000 bezoekers per jaar.

Eerder gingen wij uit van de 'worst-case'-scenario waarbij iedere bezoeker met eigen auto zou komen. Alhoewel deze aanname niet onjuist is, vinden we het toch van belang om hier alsnog een reëler beeld van te krijgen. Er is daarom een berekening gemaakt van het aantal verkeersbewegingen aan de hand de CROW²-publicatie 272 'verkeersgeneratie voorzieningen - kengetallen gemotoriseerd verkeer'. Daarbij is aansluiting gezocht bij de wijze van analyseren en de kengetallen die gelden voor de categorie 'attractie- en pretparken'. Alhoewel het park niet als zodanig is te beschouwen komt deze categorie dichterbij de buurt dan de overige bestaande categorieën.

Binnen 5 jaar wordt volgens het bedrijfsplan een jaarlijks bezoekersaantal van 40.000 verwacht. Daarvan komt 80% met de auto = 32.000. Onze verwachting is dat – nu en in de toekomst - ongeveer 2/3 (21.333) van deze bezoekers in het weekend komt (m.n. gezinnen) en er dan een bezettingsgraad van 3,5 personen per auto is. Door de week zal de resterende 1/3 (10.667) van de bezoekers komen waarbij een bezettingsgraad van 2 personen per auto reëel is. Dit onderscheid is gemaakt om de piekbelasting beter in beeld te brengen. Dit betekent per weekenddag 58 auto's (116 verkeersbewegingen) en per werkdag 20 auto's (40 verkeersbewegingen)³.

Om een goed overzicht te krijgen tussen de verschillen in verkeersbewegingen in de huidige situatie (80.000 bezoekers), het bezoekerspotentieel opgenomen in het bedrijfsplan (40.000 bezoekers) en de verwachte situatie (130.000 bezoekers) is hieronder een tabel gemaakt waarin dat staat weergegeven.

² CROW is het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

³ Berekening van de verkeersbewegingen, bijv. 40.000 bezoekers. Daarvan komt 32.000 met de auto (80%). Van die 32.000 komt 2/3 in het weekend, dus 21.333 bezoekers per weekend. De bezettingsgraad is 3,5, dus dat betekent $21333 / 3,5 = 6095$ auto's per weekend. Per weekenddag betekent dat $6095 / 2 = 3047$ auto's op een zaterdag of zondag per jaar. Vervolgens $3047 / 52 =$ gemiddeld 58 auto's op een zaterdag of zondag. Dat levert per weekenddag gemiddeld $58 \times 2 = 116$ verkeersbewegingen op.

Totaal aantal bezoekers per jaar	40000	80000	130000
Verkeersbewegingen op za/zo	116	234	380
Verkeersbewegingen op ma/di/wo/do/vr	40	82	133

Uitgaande van de verwachting dat de jaarlijkse bezoekersaantallen stijgen van 80.000 naar 130.000, zal geen sprake zijn van ontsluitingsproblematiek. Immers, dit zou op de drukke dagen een stijging van 146 verkeersbewegingen per weekenddag betekenen. Dit betreft slechts een stijging van 3,9% van de totale verkeersintensiteit op de Swarteweisein in vergelijking met de huidige situatie. Die stijging kan afdoende door deze weg worden opgevangen. Gezien de ontsluitingsfunctie van de Swarteweisein en de relatief beperkte toename aan verkeer wordt geconcludeerd dat ook de Swarteweisein voldoende capaciteit heeft om de extra verkeersbewegingen op te vangen. Ook de Rijksstraatweg heeft voldoende capaciteit om een dergelijke toename van de verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

Met het oog op de uitbreidingen van het park is in een eerste fase een ruim parkeerterrein in het zuidwesten van het park aangelegd. Dit parkeerterrein heeft een capaciteit van circa 150 parkeerplaatsen.

Op basis van de parkeernormen van het CROW moeten bij een themapark/pretpark minimaal vier parkeerplaatsen per hectare netto terrein aanwezig zijn, afhankelijk van het type terrein. In de nieuwe situatie heeft het Park Vijversburg een totale (bruto) oppervlakte van 30 hectare. Er moeten dus minimaal 120 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Met de aanwezige 152 parkeerplaatsen wordt dus voldaan aan de norm. In geval van grotere drukte is er een overloopterrein met een capaciteit van 60 parkeerplaatsen naast dorps huis Yn 'e Mande aanwezig.

De doelstelling van het park is om meer spreiding te krijgen in het bezoek van het park, meer bezoekers in de winter en de zomer en meer bezoekers door de week. Door het introduceren van een 2^e entree richting de Kleine Wielen is de verwachting dat er ook, vooral vanuit Leeuwarden, gebruik gemaakt gaat worden van de parkeerplaatsen in de Kleine Wielen en dat bezoekers vanuit Leeuwarden eerder op de fiets zullen komen.

Normale situatie

In de huidige normale situatie zijn op vrijdag, zaterdag en zondag (in het hemelvaartweekend) op verschillende tijdstippen tellingen verricht naar de bezetting van het parkeerterrein. Gebleken is dat op het drukste moment 40 parkeerplaatsen bezet waren (dus 27% van het parkeerterrein).

Het kan op andere dagen in het jaar (eerder in het voorjaar, mooie herfst-dag) drukker zijn. Gezien de huidige overcapaciteit is een tekort aan parkeerplaatsen echter niet te verwachten.

Evenementen

Door het jaar heen zullen enkele evenementen worden georganiseerd, zoals bijvoorbeeld het Paasspektakel of een kunsttentoonstelling. De toestroom is dan incidenteel groter en om parkeeroverlast in Tytsjerk te voorkomen worden dan andere parkeerterreinen gebruikt en voor de regeling ervan, stewards ingezet. Bij exceptionele drukte kan gebruik worden gemaakt van de volgende parkeerterreinen:

- dorps huis (24 parkeerplaatsen);
- sportvelden (74 parkeerplaatsen);
- restaurant E10 (116 parkeerplaatsen);
- parallelweg N355.

Bij de uitbreiding richting Leeuwarden wordt een ingang aan die zijde gemaakt. Daardoor zullen mensen vanuit Leeuwarden er eerder voor kiezen om op de fiets te komen, in plaats van met de auto. In geval van grote evenementen biedt het tevens wel een mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van parkeervoorzieningen bij de Groene Ster.

2.3.4. Monumentale status en cultuurhistorische waarden

Zowel de historische villa Vijversburg als de omliggende tuin zijn aangewezen als Rijksmonumenten. De villa is vermoedelijk in 1844 gebouwd met gebruikmaking van al aanwezige elementen. Het omringende park/tuin is aangelegd in vier verschillende periodes vanaf ongeveer 1720 tot 1862. De monumentale status is van toepassing op de oorspronkelijke tuin tot en met het parkdeel Ooievaarsnest. Het Vierkant en het Kleine Weiland vallen buiten de monumentale aanwijzing. De plannen zijn ter advisering voorgelegd aan de Hus en Hiem en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).

RCE - advies

Op de plannen zoals die bij de aanvraag omgevingsvergunning zitten adviseerde de RCE negatief omdat zij (samengevat) van mening was dat de cultuurhistorische waarden in essentie worden aangetast en de nieuwbouw een element is die de buitenplaats niet respecteert of versterkt.

RCE - zienswijze

Aangezien de RCE de gemeentelijke reactie op dit advies niet overtuigend vond heeft de RCE een zienswijze ingediend op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Daarin stelt zij dat wij in onze motivatie de historische tuin- en parkaanleg niet meegenomen hebben in de belangenafweging. Daardoor is de RCE van mening dat wij onvoldoende rekening houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden van de beschermde historische buitenplaats.

Cultuurhistorische waardestelling en visie

Deze zienswijze, in samenhang met een andere zienswijze, vormde de aanleiding om de Stichting op Toutenburg een 'Cultuurhistorisch waardestelling en visie voor Vijversburg te Tytsjerk' (hierna: CHA) op te laten stel-

len (bijlage 9). In dit traject heeft er ook regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de RCE, Stichting en gemeente.

In de CHA is de huidige situatie gevalideerd op grond van cultuurhistorische en landschapsarchitectonische aspecten en een ruimtelijke visie opgesteld na nadere duiding van de historische ontwikkeling en ruimtelijke opbouw. Tevens is een analyse van de effecten van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen met per deelproject enkele aanbevelingen ter verdere versterking van cultuurhistorische waarden, betekenis, uitstraling en beleving van Vijversburg. Hieronder wordt daar op in gegaan.

Bezoekerscentrum

Het bezoekerscentrum is een passende aanvulling op de publieksvoorzieningen in het park dat het effect van het hoofdhuis als vertrek- en eindpunt van een wandeling door het park versterkt. Door de natuurlijke lijnen van het bezoekerscentrum worden de scheidslijnen tussen de verschillende parkdelen positief ondersteund en dit versterkt de heldere vormgeving van de perken. Als gevolg van de CHA is het plan voor het bezoekerscentrum wel enigszins aangepast. Het bezoekerscentrum is verkleind. Daarnaast is de zuid-westelijke poot van het gebouw gewijzigd in een glazen wand. In die wand komen twee ruime deuren die de entrees naar het wandelbos vormen. Tevens wordt het zicht vanuit de regentenkamer op het oostelijk deel van de tuin verbeterd door aanpassing van de aansluiting van het bezoekerscentrum op de villa. Tenslotte wordt de bestaande inrichting van het achterplein en –perk gewijzigd waarbij de niet-historische haag en beplanting verdwijnt en het gebiedje een betere invulling en ruimtelijke maatvoering krijgt.

Toiletgebouw

De voorgestelde locatie wordt vanuit het functioneren en de inpassing in de beplanting geschikt geacht, ook omdat het als dienstgebouw in nauwe relatie tot de villa staat en dienstgebouwen van oudsher aan deze zijde van de villa gepositioneerd zijn. Mede als gevolg van de CHA is het plan voor het toiletgebouw wel enigszins aangepast. De ovalen vorm is nu meer rond geworden. Tevens wordt het toiletgebouw iets meer achter op het perk geplaatst. Het perk zal integraal vernieuwd worden met beplanting waardoor een beter opgebouwd beplantingsvlak ontstaat. Het toiletgebouw zal worden uitgevoerd in onopvallende materialen en verscholen gaan in het groen.

Podium

De toevoeging past binnen het parkdeel 'De nieuwe Tuin', die een eigen omsloten 'wereld' met glooiingen en diverse accentpunten kent. De glooiing komt qua maat en schaal overeen met bestaande glooiingen in het parkdeel. Het podium hoefde aan de hand van de CHA niet te worden aangepast.

Ooievaarsnest

De uitbreiding past binnen de visie, waarbij de parkuitbreidingen telkens een verdere ontginning en optimalisatie van de terreinbenutting betekenen.

De voortbouwing op het ontginningsverhaal houdt mede in dat de uitbreidingen telkens aanvullingen zijn, gekoppeld aan bestaande terreindelen en met een toevoeging van kwaliteiten in de vorm van verschillende sferen, uitzichten of ornamentiek. Als gevolg van de CHA is het plan voor het Ooi-evaarsnest aangepast. In de ontwerp-fase werd het volledige parkdeel ingericht. In het gewijzigde plan wordt een zone gevrijwaard rond het kader van lanen, parkrand en zichten om de aanwezigheid van die elementen te respecteren. De randen van de nieuwe inrichting krijgen een eenduidig aanzien als bosrand. Door de vrijwaringszone wordt het onderscheid met het oude park verduidelijkt en dat biedt de kans de beleving te intensiveren. De vrijwaringszone blijft zoals die nu is, nl. grasland. Tenslotte is een entree gemaakt vanaf de lindelaan waardoor de lindelaan als hoofddrager en – route met ruimtelijke maat behouden blijft.

Vierkant en Kleine Weiland

Het idee van uitbreiding en vergroten van de publieksbeleving is positief en sluit aan op de voortgaande ontginningstraditie. De voorgestelde vormgeving doet geen wezenlijke afbreuk aan cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de plek.

RCE - nader advies

De aangepaste plannen zijn opnieuw ter advisering voorgelegd aan de RCE. In haar advies spreekt de RCE waardering uit voor het proces van totstandkoming van een zorgvuldige inpassing van de aanwezige waarden dat heeft geleid tot aanpassingen van het plan. Desondanks heeft de RCE nog wel een aantal opmerkingen over m.n. de detaillering en uitwerking van de plannen. Onze reactie hierop staat opgenomen in de nota zienswijzen in hoofdstuk 7 onder onderdeel C.

Hus en Hiem en tussentijds RCE-advies m.b.t. restauratie villa

Met betrekking tot de vergunningsaanvraag had Hus en Hiem al een positief welstands/monumentenadvies uitgebracht. De gewijzigde plannen zijn door hen eveneens positief beoordeeld. Er wordt alleen een opmerking gemaakt met betrekking tot de aansluiting van het bezoekerscentrum. Deze opmerking is ook door de RCE gemaakt in een door haar specifiek t.b.v. de restauratie gemaakt tussentijds – maar overigens wel te laat uitgebracht - advies. De overige zaken uit dit specifieke advies van de RCE hebben betrekking op interne veranderingen van een monument die ook zonder ruimtelijke procedure kunnen worden vergund. Om die reden wordt op deze plek slechts ingegaan op het aspect aansluiting van het bezoekerscentrum. Er is voor gekozen om het bezoekerscentrum op deze locatie op de villa aan te laten sluiten omdat op deze manier de keuken centraal ligt en voor beide gebouwen beschikbaar is zonder dat de keuken er tussen in ligt. Tevens zal hierdoor de spoelkeuken gescheiden blijven van de uitgifte en bezoek. Dit is van belang omdat bezoekers niet in de spoelkeuken zijn toegestaan. Wij menen dat dit legitieme redenen zijn om de aansluiting op de huidige locatie in stand te houden. Voor het overige vinden wij dat op dit onderdeel grotendeels aan het advies tegemoet kan worden gekomen. Bij de vergunningverlening kan als voorwaarde worden opgenomen dat ge-

streefd moet worden naar behoud van het bestaande kozijn aan drie zijden. Dit om een onomkeerbare situatie te voorkomen.

Conclusie

De (aangepaste) plannen bevatten goede versterkingskansen voor de cultuurhistorische en ruimtelijke situatie. Gelet op het voorgaande vinden wij dat de cultuurhistorische en monumentale waarden met de (deels gewijzigde) plannen niet onevenredig worden aangetast.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2006 "Om de kwaliteit van de romte"*, vastgesteld op 13 december 2006.

In het Streekplan wordt gesteld dat recreatie en toerisme een belangrijke economische en maatschappelijke factor zijn in de provincie. De provincie streeft naar kwaliteitsverbetering van recreatieve voorzieningen. De provincie zet voorts in op verdere uitbouw en verbetering van vrijetijdsvoorzieningen. Vooral de toegenomen belangstelling voor cultuur en cultuurhistorie biedt daarvoor kansen. Zowel landschappelijke als natuurlijke waarden vormen basiskwaliteiten voor recreatie en toerisme. Voor nieuwe voorzieningen worden ruimtelijke mogelijkheden geboden wanneer er een geschikte locatie wordt gevonden qua ontsluiting, aansluiting bij andere recreatieve voorzieningen en afstand tot gevoelige functies.

In dat geval gaat het om de uitbreiding van een lichte recreatieve functie in aansluiting op een recreatiegebied (Groene Ster) en is er sprake van een goede ontsluiting. In hoofdstuk 4 wordt op de inpasbaarheid van de ontwikkeling bij functies in de omgeving ingegaan. De ontwikkeling is dus in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Concentratie recreatieve voorzieningen

De Provinciale Verordening Romte Fryslân geeft aan dat een bestaande recreatieve voorziening kan worden uitgebreid tot een maximum van 100.000 bezoekers per jaar (lid 6.1.1). Voor een groter bezoekersaantal dient een ontheffing op de verordening te worden aangevraagd (lid 6.3.1). Deze kan worden verleend indien de schaal, omvang en ontsluiting van de inrichting passen in de omgeving en wordt bijgedragen aan verbreding van het toeristisch-recreatief aanbod in de regio.

Aangezien de verwachting is dat het aantal bezoekers toeneemt met 50.000 tot een totaal van 130.000 is een ontheffing op de verordening aangevraagd en verkregen.

In het kader van de ontheffingsaanvraag is op basis van deze ruimtelijke onderbouwing de ruimtelijke inpasbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. Daarnaast kan gesteld worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan een verbreding van het toeristisch-recreatief aanbod in de regio, aangezien er

ingespeeld wordt op de belangstelling voor cultuur en cultuurhistorie in het 'landelijk' gebied.

Mobiliteitstoets

In geval van het ontwikkelen van dagrecreatieve voorzieningen die verkeersbewegingen kunnen veroorzaken die van wezenlijke invloed zijn op de verkeersafwikkeling via bestaande infrastructuur, dient een mobiliteitstoets uitgevoerd te worden.

In paragraaf 2.3.3 is reeds aangegeven dat er geen sprake is van een wezenlijke invloed op de verkeersafwikkeling via de bestaande infrastructuur. In deze ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate ingegaan op de ontsluiting van het park.

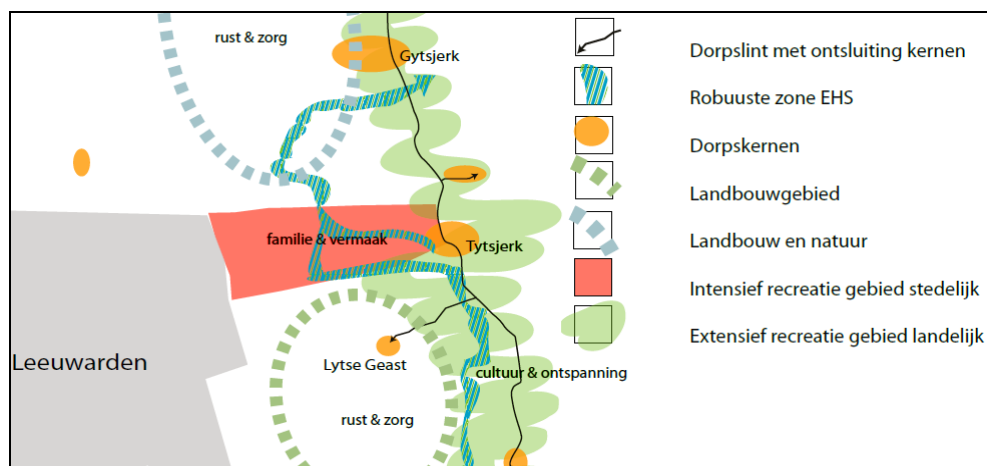
3. 2. Gemeentelijk beleid: Tytsjerksteradiel

Structuurvisie "Finster op Romte"

De Structuurvisie "Finster op romte" (2010) geeft de toekomstvisie van Tytsjerksteradiel tot het jaar 2020. De hoofdlijnen voor de inrichting van de gemeente worden zowel themagericht als gebiedsgericht benaderd.

Met betrekking tot het thema 'recreatie' wordt gesteld dat recreatie verder kan worden ontwikkeld. Toerisme en recreatie kunnen de motor zijn voor meer werkgelegenheid. Om dit te bereiken wordt de sector gestimuleerd. De hoofdlijnen worden uiteengezet in het *Beleidsplan Toerisme en recreatie*.

Het projectgebied ligt in het grensgebied Leeuwarden-Tytsjerksteradiel, waarvoor de beide gemeenten gezamenlijk onderzoek hebben gedaan naar de recreatieve mogelijkheden. De conclusie is dat in het grensgebied wel toerisme is, maar dat er kansen zijn voor verdere ontwikkeling. Voorzieningen voor grootschalig en intensief toerisme blijven beperkt tot het gebied van De Groene Ster, waaronder ook het projectgebied is gerekend. Een fragment van de indicatieve zonering voor recreatieontwikkeling is weergegeven in figuur 9.



Figuur 9 Fragment indicatieve zonering

In de structuurvisie wordt het ontwikkelen van Park Vijversburg, waarbij de theetuin en openluchttheater specifiek zijn genoemd, als beleidsuitgangspunt genoemd. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de structuurvisie.

Beleidsplan Toerisme en recreatie

De gemeente Tytsjerksteradiel wil recreatie en toerisme in de gemeente bevorderen. Daartoe is in de loop van 2007 het toeristisch recreatieve beleid vastgelegd in het Beleidsplan toerisme en recreatie.

In het kader van ontwikkelen biedt de gemeente ruimte aan vestiging van vernieuwende en nieuwe hoogwaardige toeristisch recreatieve voorzieningen die zich onderscheiden van het bestaande aanbod, waarbij tegelijkertijd nieuwe doelgroepen worden aangesproken. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij de bestaande kernkwaliteiten (landschap, cultuur, water, natuur en ondernemerschap) van Tytsjerksteradiel en deze waar mogelijk versterken.

Het project past binnen het toeristisch recreatieve stimuleringsbeleid van de gemeente.

Welstandsnota

De gemeente Tytsjerksteradiel heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de *Welstandsnota*. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Het bestaande landgoed heeft in de welstandsnota de aanduiding 'Bijzondere objecten – (voormalige) landgoederen, stinzes en states'. De bij deze aanduiding behorende toetsingscriteria voldoen. De weilanden naast het landgoed die in dit project begrepen zijn, hebben in de welstandsnota de aanduiding 'Individuele bebouwing in het Buitengebied – besloten gebieden'. De daarbij behorende toetsingscriteria zijn niet toereikend voor de aan redelijke eisen van welstand te toetsen onderdelen van dit projecten. Om die reden wordt de welstandsnota zodanig aangepast dat deze weilanden ook worden voorzien van de aanduiding 'Bijzondere objecten – (voormalige) landgoederen, stinzes en states'.

3. 3. Gemeentelijk beleid: Leeuwarden

De ontwikkeling valt voor een klein deel op het grondgebied van de gemeente Leeuwarden. Voor het gemeentelijke beleid ten aanzien van dit deel van het projectgebied wordt verwezen naar de structuurvisie van Tytsjerksteradiel, waarin is aangegeven dat de indicatieve zonering (figuur 9) in een gezamenlijk overleg met de gemeente Leeuwarden is bepaald. Daaruit wordt geconcludeerd dat de gemeente Leeuwarden positief tegen-

over het ontwikkelen van de 'intensieve' toeristische functie op deze locatie staat.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Het uitgangspunt is dat met het beoogde bouwplan een goede omgevings-situatie ontstaat. Dit hoofdstuk geeft in relatie tot het project een omschrijving van ieder omgevingsaspect, waardoor de effecten van het project op de omgeving inzichtelijk worden gemaakt. Op deze wijze wordt het project eveneens getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving.

4. 1. Milieu

4.1.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” (2009). Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven en voorzieningen milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven en voorzieningen een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtafstanden tot een “rustige woonwijk” of een “gemengd gebied”.

Groot Vijversburg zal in de toekomstige situatie een samenstelling van diverse activiteiten betreffen. Het is daardoor niet mogelijk om het park als één van de activiteiten uit de basiszoneringslijst aan te wijzen. Binnen het park komen theater (milieucategorie 2), musea/ateliers (milieucategorie 1), lichte horeca (milieucategorie 1) en daarmee vergelijkbare activiteiten voor.

Gezien de periodieke evenementen in het park wordt getoetst met één milieucategorie hoger dan de meest belastende activiteit (theater). Groot Vijversburg wordt daarom beoordeeld als milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 50 meter tot een rustige woonomgeving geldt.

De dichtstbijzijnde milieugevoelige functies betreffen woningen in het bebouwingslint langs de Swarteweisein. Deze liggen allemaal op meer dan 100 meter vanaf het podium bij de grot en op ruim 300 meter vanaf het bezoekerscentrum. Er wordt dan ook ruimschoots aan de richtafstanden voldaan. Er is dan ook sprake van een verantwoorde milieusituatie. Daarnaast bestaat op grond van het Activiteitenbesluit nog de mogelijkheid om maximaal 12 dagen per jaar de normen te overschrijden.

Voor de nieuwe functies geldt dat de normen uit het *Activiteitenbesluit* de aanwezige woningen beschermen tegen een te hoge (geluids)belasting. In het *Activiteitenbesluit* zijn normen gesteld voor geluidsniveaus bij woningen als gevolg van bepaalde inrichtingen. Het uitgangspunt is dat in de directe omgeving van het plangebied voldaan wordt aan de geluidsnormen uit het *Activiteitenbesluit*. Om dit aan te tonen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat als onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend.

4.1.2. Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

De locatie is ontsloten op de Swarteweisein. Dit betreft een relatief drukke weg waarop 3775 autobewegingen per etmaal plaatsvinden. Zoals genoemd in paragraaf 2.3.3 neemt dit aantal toe met gemiddeld maximaal 274 autobewegingen ('worst case scenario'). Op basis van een berekening (SRM1) wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting hierdoor met 1 dB toeneemt. Hierdoor is het uitvoeren van verder akoestisch onderzoek of beperkende maatregelen op dit punt niet noodzakelijk. Het project veroorzaakt geen strijdigheden met de Wgh.

4.1.3. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Ten aanzien van het aspect bodem is het uitgangspunt dat de bodem zodanig schoon moet zijn dat er voor de toekomst geen risico's bestaan voor de volksgezondheid. Daar waar dat niet het geval is, zal een bodemsanering moeten worden uitgevoerd.

De ontwikkelingen vinden plaats in een natuur- en recreatiegebied en op enkele kavels agrarische grond. Er zijn geen aanwijzingen voor verontreinigende activiteiten binnen het projectgebied. Er is geen sprake van een verdachte locatie.

Daar waar verblijfsruimten voor mensen worden gerealiseerd, zoals het bezoekerscentrum, wordt bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Voor het gebruik van de bodem in de toekomst geldt als uitgangspunt dat bodemvervuiling voorkomen moet worden.

Als er grond vrijkomt en binnen het park toegepast wordt is geen bodemonderzoek nodig. Mocht de vrijkomende grond van de locatie worden afgevoerd dient een partijkeuring uitgevoerd te worden. Het Ooievaarsnest, Het Vierkant en Het kleine Weiland bevinden zich op basis van de huidige bodemkwaliteitskaart in het buitengebied (zone Lbg2/Log2 en/of Lbg3/Log3) van de bodemkwaliteit. De grond kan op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheersplan van de gemeente vrij binnen de gemeente worden toegepast. Hiervoor is een melding in het kader van het *Besluit bodemkwaliteit* nodig. Als de grond toegepast wordt binnen de gemeente Leeuwarden of een andere gemeente wordt geadviseerd voorafgaande aan het grondverzet af te stemmen of de grond toegepast kan worden op basis van de bodemkwaliteitskaart.

4. 2. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht.

De ontwikkeling is voorgelegd aan Wetterskip Fryslân via de digitale watertoets. Vanwege de mogelijke invloed van het project op de waterhuishouding wordt voor het project de normale procedure voor de watertoets gevolgd. Het waterschap heeft een wateradvies opgesteld. Dit is opgenomen in bijlage 1. De uitgangspunten voor de watertoets zijn op enkele onderdelen gewijzigd. Wetterskip Fryslân is hiervan op de hoogte gesteld. De uitgangspunten voor het project zijn in deze paragraaf opgenomen.

Toename verhard oppervlak

Door de toename aan verhard oppervlak met circa 1.000 m² wordt hemelwater versneld afgevoerd. Daarnaast wordt circa 11.000 m² halfverharding toegevoegd. Ter compensatie moet 10% van de extra verharding worden gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater. Te dempen watergangen dienen geheel te worden gecompenseerd. Deze compensatie vindt plaats in de vorm van nieuw aan te leggen watergangen en vijvers met een totaaloppervlak van circa 17.500 m². Hiermee wordt ruimschoots aan de compensatienorm voldaan.

Natuurvriendelijke oevers

Bij de aanleg van waterpartijen en watergangen geven natuurvriendelijke oevers een passende invulling. Er is sprake van een natuurvriendelijke oever wanneer op de natte oever (het talud onder water) 20 tot 50 centimeter water staat.

Circulatie van water

Geadviseerd wordt om doodlopend water te voorkomen door het water in het plangebied met elkaar in verbinding te stellen, zodat water kan circuleren.

Peilgebieden

Voor de nieuwe inrichting van het projectgebied voldoet het huidige peil. Echter is er in 2002 een peilbesluit genomen om het peil te wijzigen (dit is dus niet geëffectueerd). Wetterskip Fryslân gaat beoordelen of met een peilwijziging het gehandhaafde peil kan worden vastgesteld.

Schouwwatergang

De realisatie van het project mag er niet toe leiden dat de schouwwatergangen rondom het projectgebied onbereikbaar voor onderhoud worden.

Afvalwater- en regenwaterkwaliteit

Het uitgangspunt is het gescheiden afvoeren van afval- en regenwater. In dit geval is dit mogelijk door het regenwater af te voeren naar het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit

Er dient te worden voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Hiervoor wordt gebouwd met duurzame materialen.

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning in het kader van de *Waterwet* worden ingediend. Deze is reeds verleend.

Proces

Het wateradvies wordt via deze ruimtelijke onderbouwing gecommuniceerd met de aanvrager. Het wateradvies wordt bij de verdere uitvoering van het project gevolgd. Het project heeft hiermee een positief wateradvies.

4. 3. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. Op dit aspect is een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de *Natuurbeschermingswet* en soortenbescherming middels de *Flora- en Faunawet*. Om aan te tonen dat het project geen conflicten met één van deze wetten veroorzaakt is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 2.

4.3.1. Gebiedsbescherming: Natura 2000

Natura 2000-gebieden zijn beschermd onder de *Natuurbeschermingswet*. Het projectgebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied, wel ligt aan de overzijde van de Rijksweg N355, op circa 50 meter vanaf het projectgebied, het Natura 2000-gebied de Grote Wielen. Voor dit gebied zijn een aantal habitattypen en doelsoorten aangewezen, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn opgesteld.

Op basis van het ecologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat het Natura 2000-gebied en de voor dit gebied aangewezen natuurwaarden buiten de invloedssfeer van dit project liggen. Het project heeft dan ook geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de Grote Wielen.

4.3.2. Gebiedsbescherming: EHS

Voor gebiedsbescherming is tevens de beleidsmatige bescherming van gebieden binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang. De uitbreiding van het park vindt niet plaats in een gebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS. Wel is het huidige park en een deel van de Kleine Wielen aangewezen als onderdeel van de EHS.

Het ecologisch onderzoek concludeert dat de uitbreiding van het park geen conflicten met de regelgeving omtrent de EHS veroorzaakt, omdat er geen

oppervlakte van dit gebied verloren gaat en de effecten van de werkzaamheden naast de N355 verwaarloosbaar zijn.

Hierbij moet worden opgemerkt dat de functionele uitbreidingen binnen het bestaande park mogelijk een zwaardere druk op de natuurwaarden van het park leggen, maar dat deze eventuele verstoring ruimschoots wordt gecompenseerd door de voorgestelde natuurontwikkeling, die onderdeel uitmaakt van het project.

Daarnaast vinden ook ingrepen in de huidige EHS (het bestaande landgoed) plaats. Ook voor deze ingrepen is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport hiervan is opgenomen in bijlage 3. Geconcludeerd wordt dat de ingrepen niet op bezwaren stuiten vanuit de regelgeving omtrent de EHS.

4.3.3. Soortenbescherming

Binnen het projectgebied komen diverse (beschermde) diersoorten voor. Op basis van de ecologisch onderzoeken wordt echter geconcludeerd dat de beoogde herinrichting geen conflicten met de *Flora- en faunawet* veroorzaakt, mits voldaan wordt aan de volgende randvoorwaarden:

- verstoring van broedende vogels en hun nesten voorkomen;
- de nestlocatie van de Ooievaar handhaven en de werkzaamheden buiten het broedseizoen van deze soort uitvoeren;
- verstoring van aanvliegroutes voor vleermuizen voorkomen door het beperken van kunstlicht langs de Lindelaan

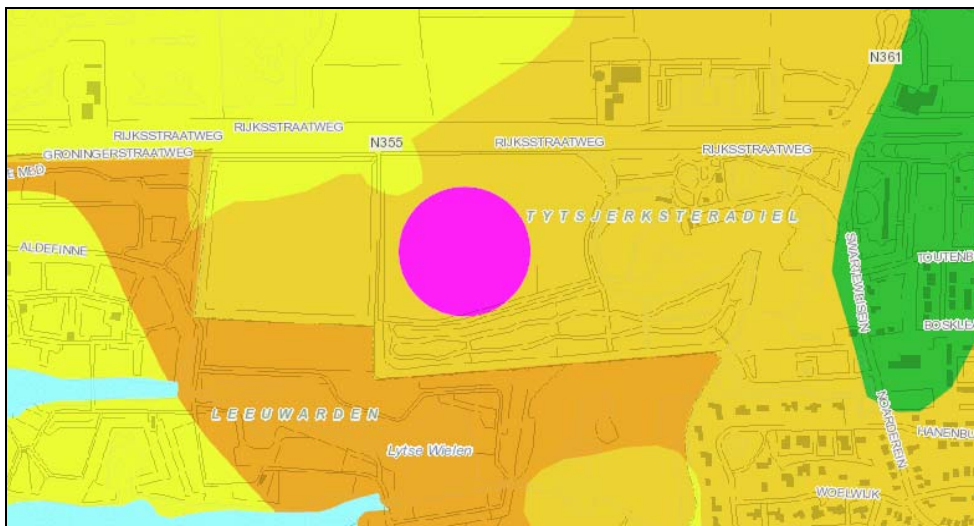
Wettelijke beschermde soorten die niet zijn genoemd komen (naar verwachting) niet voor en/of ondervinden geen negatieve effecten van de beoogde ontwikkelingen. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 4. Archeologie

De *Monumentenwet* regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Hieruit blijkt dat zich binnen het projectgebied op enige diepte resten uit de steentijd – bronstijd kunnen bevinden. Daarnaast bestaat een kleine trefkans op archeologische resten uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Omdat de dichtheid van deze resten, en daardoor de kans op het aantreffen ervan, laag is, beveelt de provincie aan om bij ingrepen van meer dan 2.500 m² archeologisch onderzoek uit te voeren. Voor het parkdeel Klein Weiland geldt een vrijstellingsgrens van 500 m². Daarnaast ligt centraal op het parkdeel Ooievaarsnest een bekende vuursteenvindplaats. Bij ingrepen groter dan 50 m² binnen dit gebied dient waarderend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Een fragment van de FAMKE (kaart steentijd – brons-

tijd) met daarop de begrenzing van de verschillende beleidszones is weer-gegeven figuur 9.



Figuur 10. Fragment FAMKE

Gezien de grootschalige bodemingrepen is voor de gehele locatie van de parkuitbreiding een inventariserend archeologisch bureauonderzoek en voor de vuursteenplaats een waarderend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het bijbehorende rapport is opgenomen in bijlage 4. Geconcludeerd wordt dat in delen van het projectgebied, op enige diepte, mogelijk archeologische resten uit de periode steentijd - bronstijd aanwezig zijn. Er zijn geen sporen van een vuursteenvindplaats aangetroffen. Er heeft vervolgens een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden (bijlage 10). Hieruit blijkt dat er geen indicatoren zijn aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Er wordt geconcludeerd dat de voorgenomen plannen geen bedreiging vormen voor het archeologisch bodemarchief.

Voor de oprichting van het bezoekerscentrum is op basis van de FAMKE geen nader onderzoek nodig omdat het te verstoren deel kleiner dan 2500 m² is. Daarnaast is vanwege de monumentale status van Villa Vijversburg een archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd aan de zuidwestzijde van de villa uitgevoerd. Aan de zuidwestzijde bestaat op basis van historisch onderzoek namelijk de grootste kans op de aanwezigheid van archeologische resten. Het bijbehorende rapport is opgenomen in bijlage 5.

Tijdens dit onderzoek is aangetoond dat er slechts funderingsuitbraaksleuven aanwezig zijn van verschillende latere bouw- en uitbreidingsfasen van de state. De oudste, oorspronkelijke muren en funderingen zullen door deze latere bouwwerkzaamheden verdwenen zijn. Op basis van de resultaten kan ook met zekerheid worden gesteld dat aan de zuidoostzijde, waar de bouwwerkzaamheden voor het bezoekerscentrum plaatsvinden, geen ar-

cheologische resten aanwezig zijn. Archeologisch vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Vanuit het aspect archeologie bestaan geen belemmeringen voor het project. Mochten er bij de ingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

4. 5. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Ten behoeve van dit project is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Hierin is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied en de invloed van de ontwikkelingen op de luchtkwaliteit bepaald. Er zijn berekeningen uitgevoerd voor de jaren 2012, 2015 en 2022 voor de NO₂ en PM₁₀ gehalten, uitgaande van de verkeersbewegingen van en naar het terrein.

Geconcludeerd wordt dat de uitbreiding van het park in geen van de onderzochte jaren een overschrijding van de grenswaarden tot gevolg heeft. De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het project. De ontwikkeling is in overeenstemming met de *Wet milieubeheer* voor wat betreft luchtkwaliteitseisen.

4. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

In de nabijheid van het projectgebied komen twee risicobronnen voor, namelijk de opslag van gevaarlijke stoffen op een kampeerterrein en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N355. Het projectgebied ligt niet binnen de risicozones van het kampeerterrein. Omdat de uitbreidingen van het park voor een deel binnen het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N355 plaatsvindt, is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Het bijbehorende rapport is opgenomen in bijlage 7.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico-contour, waarbinnen het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten wordt tegengegaan. Daarnaast is beoordeeld dat het groepsrisico in zowel de huidige als in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde ligt.

Doordat er geen toename is geconstateerd van het groepsrisico is een invulling van de verantwoordingsplicht niet noodzakelijk. Het project stelt verder ook geen risicovolle inrichtingen voor. Vanuit externe veiligheid bestaan dus geen belemmeringen voor dit project.

4. 7. Vormvrije MER-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. zijn themaparken genoemd (D10e). Een themapark is op basis van Europese regelgeving een park met een bepaald thema en een publieksaantrekkende werking. Hiervoor gelden als drempelwaarden 250.000 bezoekers per jaar, en een oppervlakte van 25 hectare (10 hectare in gevoelig gebied).

De ontwikkeling vindt niet plaats in gevoelig gebied, omdat er geen sprake is van een Nationaal Landschap, een beschermd natuurmonument, een Natura 2000 gebied, een watergebied van internationale betekenis of van een kern- of natuurontwikkelingsgebied of verbindingszone binnen de EHS.

De geplande activiteit omvat de uitbreiding van het themapark met 15 hectare en een verwacht aantal bezoekers van 50.000 per jaar extra. Hiermee worden de drempelwaarden niet overschreden. In deze situaties dient er door het bevoegd gezag gemotiveerd te worden waarom er geen MER-beoordeling zal worden uitgevoerd. Bij deze motivering dient te worden getoetst aan alle andere selectiecriteria als bedoeld in bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU), op basis waarvan een MER gemaakt zou moeten worden.

Deze zogenaamde 'vormvrije mer-beoordeling' is opgenomen in bijlage 8. Op basis van de beoordeling wordt geconcludeerd dat het uitvoeren van een volledige milieueffectrapportage niet aan de orde is aangezien geen sprake is van belangrijke gevolgen voor het milieu.

5. AFWEGING EN CONCLUSIES

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de beschreven uitbreidingen en wijzigingen van het Park Vijversburg in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter motivering voor de volgende onderdelen:

- het bouwen van bouwwerken;
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- het wijzigen van een beschermd monument.

Afweging

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is ook sprake van een verantwoorde milieusituatie. Op basis van de toets aan de omgevingsaspecten is beoordeeld dat voor dit project geen mer-procedure of mer-beoordelings-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

De ontwikkeling betreft het uitbreiden van de recreatieve aantrekkelijkheid van het park en het bieden van ruimte voor kunst- en cultuuruitingen. Het inrichtingsontwerp van de uitbreidingen en de nieuwe bebouwing is opgesteld door verschillende (landschaps)architecten en een kunstenaar. Bij het ontwerp zijn de bestaande structuren en (cultuur)waarden van het landschap gerespecteerd. De uitbreidingen zijn goed ingepast in het landschap.

Tenslotte is de ontsluiting en parkeervoorziening al in de eerste fase goed geregeld en wordt geen afbreuk gedaan aan de aanwezige monumentale waarden.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) is de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De provincie heeft aangegeven dat er geen vooroverleg nodig is op basis van hun eigen lijst. Ook vooroverleg met OCW is niet formeel verplicht op basis van de rijkslijst. Wel zijn de plannen gepresenteerd voor OCW gelijktijdig met het vooroverleg met Hûs en Hiem. Met Wetterskip Fryslân en gemeente Leeuwarden heeft mondeling vooroverleg plaatsgevonden.

De aanvraag omgevingsvergunning is voor advies aan de RCE en Hûs en Hiem voorgelegd. Deze adviezen zijn verwerkt in paragraaf 2.3.4 en hoofdstuk 7.

De plannen zijn door de Stichting gepresenteerd in de verschillende dorpen en zijn over het algemeen goed ontvangen. De verslagen die hiervan door de Stichting zijn gemaakt zijn opgenomen in bijlage 12. Hieruit blijkt dat er vragen leven over verschillende zaken: toegankelijkheid, openingstijden, verbinding Overtuin, instandhouding bestaande tuinsieraden, gebruik podium, extra entree, bedrijfsvoering bezoekerscentrum/horeca, capaciteit parkeerterrein, exploitatie, samenhang uitbreidingsplannen, bezoekersaantallen, ecologische waarden, volgroeien parkuitbreidingen en onderhoud. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft antwoord op de ruimtelijk relevante vragen die tijdens de presentatie zijn gesteld over de uitbreidingsplannen.

De ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-verklaring van geen bedenkingen met bijbehorende stukken heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder is op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken. In totaal zijn er 4 zienswijzen ingediend welke worden behandeld in hoofdstuk 7. De procedure toont de uitvoerbaarheid van het project aan.

6. 2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouwen woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Dit project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De kosten voor de uitvoering van het

project zijn voor rekening van de aanvrager. De procedurekosten worden verhaald op de aanvrager, deels via leges. Planschaderisico is door middel van een overeenkomst met de aanvrager gedekt. Hiermee is het relevante kostenverhaal anderszins verzekerd

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Deze tweede fase van de uitbreiding wordt gefinancierd met subsidies vanuit Europa, de provincie, gemeente Leeuwarden, gemeente Tytsjerksteradiel, enkele fondsen en eigen middelen. Uit een zienswijze bleek dat er vragen bestonden over de economische uitvoerbaarheid van het plan. De Stichting op Toutenburg heeft daarom een bedrijfsplan aangeleverd welke als bijlage 11 bij deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd. Uit het investeringsoverzicht en dekkingsplan blijkt duidelijk op welke wijze de Stichting voornemens is realisatie van de uitbreiding te financieren. Tevens staan in het bedrijfsplan exploitatieramingen voor de jaren 2015 en 2020. Na een aanloop van 5 jaren is de verwachting dat sprake zal zijn van een kostendekkende exploitatie. Overigens biedt het weerstandsvermogen van de Stichting op Toutenburg voldoende ruimte om zowel een dekkingstekort als een exploitatietekort op te vangen.

Het bedrijfsplan toont aan dat de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd is.

7. NOTA ZIENSWIJZEN

De ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-verklaring van geen bedenkingen met bijbehorende stukken hebben van 20 september 2012 t/m 1 november 2012 ter inzage gelegen. In totaal zijn er vier zienswijzen ingediend. Hieronder volgt per zienswijze een reactie.

A. Zienswijze van de heer ing. G. Vonk, Woelwijk 6, Tytsjerk

De heer Vonk spreekt zijn waardering uit voor de plannen. Wel vraagt hij aandacht voor de bereikbaarheid van het park voor voetgangers en OV-gebruikers. Er ontbreekt een oversteekplaats naar het trottoir aan de overkant van de weg. Het aanwezige trottoir is erg smal als gevolg van de aanwezigheid van lantaarnpalen, overhangende hagen en (op 1 dag in de week) vuilcontainers.

Gemeentelijke reactie:

Wij zijn blij met het feit dat de heer Vonk zich in de plannen kan vinden en waarderen zijn constructieve opmerkingen. Wij hebben e.e.a. onderzocht en komen tot de conclusie dat het aanleggen van een zebrapad/voetgangersoversteekplaats op deze plek niet de juiste maatregel is. Wij hebben enige tijd geleden besloten binnen de bebouwde kom van Tytsjerk de maximum snelheid naar 30 km/u te verlagen. Een zebrapad past niet bij een 30 km-zone welke juist een meer sobere weginrichting met zich meebrengt. Ook rechtvaardigt het aantal overstekende voetgangers een zebrapad niet. Daarnaast levert een zebrapad de suggestie op dat je met voorrang kunt oversteken terwijl dat op deze plek niet kan worden gegarandeerd door andere ondersteunende weginrichtingen. Wij zijn het met u eens dat verbetering van de situatie gewenst is en menen dat dit kan worden bereikt door de zichtbaarheid van de entree van het park te verbeteren. Op die manier wordt het voor passanten duidelijk dat er mogelijk voetgangers (danwel auto's en fietsers) uit het park komen en dat zij hier hun snelheid op aan zullen moeten passen. Hiertoe hebben wij de bosjes rond de ingang van het park gesnoeid en zullen wij dit voortaan blijven bijhouden door te maaien. Daarnaast hebben wij onlangs zgn. 'bliksemflitsen' op de weg aangebracht aan weerszijden van de parkentree. Dit verhoogt de alertheid van automobilisten en fietsers. Door deze maatregelen vinden wij dat de situatie afdoende is verbeterd voor alle verkeersdeelnemers. Daar zal nog aan bijdragen dat de Stichting op Toutenburg bezig is met het verkrijgen van (bruine) recreatieve verwijsborden welke nog meer de zichtbaarheid van de entree zullen versterken.

Voor wat betreft het trottoir merken wij op dat het in verband met de kosten niet wenselijk is om de lichtmasten te verplaatsen. Enige tijd geleden hebben de bewoners op ons verzoek de overhangende hagen gesnoeid waardoor de stoep nu weer afdoende breedte heeft. De aanwezigheid van vuilcontainers op doordeweekse dagen zal doorgaans weinig problemen opleveren, omdat de meeste bezoekers in de weekenden zullen komen. Alleen in vakanties zou dit een rol kunnen spelen, maar dat achten wij geen onoverkomelijk probleem.

Samenvatting

Bovenstaande betekent dat de zienswijze van de heer Vonk heeft geleid tot het treffen van diverse maatregelen om de bereikbaarheid van het park voor voetgangers en OV-gebruikers te verbeteren.

B. Een aantal verontruste liefhebbers van Vijversbug, te weten H. Griever, S. de Jong, A. van der Mark, A. Visser, S. ten Hoeve, N. Kloppenborg, E. van der Laan (hierna: de verontruste liefhebbers)

De zienswijze is gericht op zowel het ontwerpbesluit omgevingsvergunning als de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. In de zienswijze wordt gesteld dat de plannen niet voldoen aan redelijke eisen van een goede ruimtelijke ordening. In de bij de zienswijze gevoegde bijlage "Plannen Groot Vijversburg: beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald" wordt dit nader uitgewerkt.

De bezwaren richten zich met name op de uitbreiding van het park en tegen de realisering van een bezoekerscentrum als uitbreiding van de karakteristieke villa:

1. Het bezoekerscentrum doorbreekt de karakteristieken van de monumentale tuin; het is een te grote ingreep in de Roodbaard/Vlaskamp-traditie.
2. De uitbreiding van het park verstoort de markante en cultuurhistorisch waardevolle overgang van het landgoedpark naar de open weilanden.
3. De economische uitvoerbaarheid van de plannen is niet of onvoldoende aangetoond. In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar een projectplan dat echter niet bij de stukken aanwezig is. De verontruste liefhebbers hebben begrepen dat Vijversburg moet draaien op een exploitatie van €80.000,- per jaar en dat is volstrekt onvoldoende; het park stevent af op jaarlijkse exploitatietekorten. Deze tekorten moeten worden aangevuld uit het vermogen van de Stichting of door de overheid/samenleving. Er moet meer duidelijkheid komen over de exploitatie en deze cijfers moeten worden getoetst door terzake deskundigen omdat de verontruste liefhebbers het bezit van de Stichting op Toutenburg tevens beschouwen als maatschappelijk bezit.
4. Er is geen behoefte aan nieuwe voorzieningen op het gebied van kunst, cultuur en recreatie; men kan beter gaan samenwerken met bestaande voorzieningen en zich beperken tot de noodzakelijke restauratie van de villa en de kassen.
5. In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgegaan van gemiddelde aantallen verkeersbewegingen; er wordt ten onrechte geen rekening gehouden met extreme piekbelastingen in de weekenden.
6. In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een (verwijzing naar) cultuurhistorisch onderzoek
7. In de ruimtelijke onderbouwing wordt bij het onderdeel maatschappelijke uitvoerbaarheid wel aangegeven dat de plannen zijn gepre-

senteerd in de dorpen, maar niet hoe de plannen daar ontvangen zijn. Ook heeft geen inspraak plaatsgevonden.

8. De plannen leveren niets op voor de regio (geen economische of werkgelegenheidseffecten).
9. Advies: beperk de plannen tot de vernieuwing van het landgoed (villa en kassen) maar laat de uitbreiding van het park en de bouw van een bezoekerscentrum achterwege. Per mail van 19 november 2012 hebben de verontruste liefhebbers hun standpunt nogmaals kort herhaald. In aanvulling hierop stellen ze een (nieuw) alternatief voor: vernieuwing van de bestaande villa, herbouw en vernieuwing van de kassen, langs de randen van de weilanden een podium vormen voor tijdelijke en permanente exposities, het handhaven van de plannen voor een podium en toilet.

Gemeentelijke reactie:

Ad 1. en 2.

Hoewel er al het nodige onderzoek was gedaan, is er naar aanleiding van de ingediende zienswijzen alsnog een cultuurhistorische waardestelling en visie (CHA) ten behoeve van Vijversburg opgesteld. De uitkomsten van dit onderzoek hebben geleid tot aanpassing van de plannen. Op hoofdlijnen komt het neer op:

- een verkleining van het bezoekerscentrum;
- het aanbrengen van een vrijwaringszone in het Ooievaarsnest;
- optimalisatie inpassing toiletgebouw;
- verbeterde inrichting van het achtererf van de villa.

De (aangepaste) plannen bevatten goede versterkingskansen voor de cultuurhistorische en ruimtelijke situatie. Gelet op voorgaande vinden wij dat de cultuurhistorische en monumentale waarden met de (deels gewijzigde) plannen niet onevenredig worden aangetast.

Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 2.3.4 van de ruimtelijke onderbouwing en de bijlage 9 waarin de CHA is opgenomen.

Opgemerkt wordt dat de invulling van het Vierkant buiten de begrenzing van het rijksmonument valt. In de cultuurhistorische analyse is zijdelings wel aandacht besteed aan dit planonderdeel. Geconstateerd is dat de gekozen invulling geen afbreuk doet aan de bestaande waarden van dit gebiedsdeel.

Ad 3.

De Stichting op Toutenburg heeft een bedrijfsplan aangeleverd op grond waarvan wij van mening zijn dat de economische uitvoerbaarheid van de plannen is gewaarborgd. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 6.3 en de bijlage 11 waarin het bedrijfsplan is opgenomen.

Ad. 4

Aanleiding voor de door de Stichting op Toutenburg ingediende plannen is de wens om beter gebruik te maken van de karakteristieke villa, de bezoekersstroom beter te kunnen verdelen over het park en de verblijfsduur van de bezoekers te verlengen. Daarnaast bleek uit gerichte marktonderzoeken dat bezoekers de volgende wensen hadden: goede sanitaire voorzieningen, horecagelegenheid, informatiepunt, speelobject voor kinderen en spreiding bezoekersdruk. Om er voor te zorgen dat de villa weer het centrale middelpunt van het park wordt, de gebruiksmogelijkheden van de villa te vergroten en de exploitatiekosten voor beide gebouwen zo laag mogelijk te houden, is ervoor gekozen het bezoekerscentrum direct op de villa te laten aansluiten in plaats van te kiezen voor een locatie elders in het park. De parkuitbreiding heeft tot doel om de bezoekers beter over het park te kunnen spreiden. De combinatie van vernieuwingen (bezoekerscentrum, meer beleving, toiletten) draagt tenslotte bij aan een langere verblijfsduur in het park. Gelet op voorgaande menen wij dat er voldoende redenen zijn voor de uitbreidingsplannen.

Ad. 5

De ruimtelijke onderbouwing is op dit onderdeel in paragraaf 2.3.3 aangevuld.

Ad. 6

De ruimtelijke onderbouwing is op dit onderdeel in paragraaf 2.3.4 aangevuld.

Ad. 7

De gespreksverslagen van de presentaties aan de verschillende dorpen zijn als bijlage 12 toegevoegd en worden in paragraaf 6.1 kort aangehaald. Over het algemeen kan worden gesteld dat de plannen goed zijn ontvangen. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening hoeft op uitgebreide omgevingsvergunningsprocedures geen inspraak te worden verleend.

Ad. 8

De vraag of de plannen positieve effecten opleveren voor de regio op het gebied van werkgelegenheid en economische effecten is weliswaar legitiem, maar speelt in het kader van de afweging of deze omgevingsvergunning kan worden verleend geen rol van betekenis. Overigens blijkt uit hoofdstuk 6 van het bedrijfsplan (bijlage 11) dat op dit gebied wel effecten zijn te verwachten.

Ad. 9

Het is vaste jurisprudentie dat de gemeente is gehouden te beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning zoals dat is ingediend. Als de aanvraag op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door de verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk min-

der bezwaren. Gelet op hetgeen is opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing vinden wij de aanvraag omgevingsvergunning op zichzelf ruimtelijk aanvaardbaar vinden. Het in eerste instantie door de veront-ruste liefhebbers voorgestelde alternatief levert, gelet op de doelen van de Stichting zoals deze hiervoor onder ad 4 staan, geen gelijkwaardige resultaten op. Het naderhand per email d.d. 19 november 2012 ingediende alternatief is formeel te laat ingediend en dient buiten behandeling te worden gelaten. Desalniettemin hebben wij toch naar het alternatief gekeken en komen wij tot de conclusie dat het vernieuwende element in het alternatief in strijd is met de cultuurhistorische waarden van het park. Uit de cultuurhistorische analyse blijkt immers dat het van belang is om een vrijwaringszone in het Ooievaarsnest op te nemen rond de kaders van lanen, parkrand en zichten om de aanwezigheid van die elementen te respecteren.

Samenvatting

De zienswijze heeft geleid tot aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing en aanpassing van de plannen op een aantal onderdelen. Als gevolg daarvan vinden wij dat de aangepaste plannen voldoen aan de redelijke eisen van een goede ruimtelijke ordening.

C. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)

Aangezien de RCE de gemeentelijke reactie op het eerder door haar uitgebrachte negatieve advies niet overtuigend vond, heeft de RCE een zienswijze ingediend op het ontwerp-besluit omgevingsvergunning. Daarin stelt zij dat wij in onze motivatie de historische tuin- en parkaanleg niet meegenomen hebben in de belangenafweging. Daardoor is de RCE van mening dat wij onvoldoende rekening houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden van de beschermde historische buitenplaats.

Gemeentelijke reactie:

Deze zienswijze, in samenhang met een andere zienswijze, vormde de aanleiding om de Stichting op Toutenburg een 'Cultuurhistorisch waardestelling en visie voor Vijversburg te Tytsjerk' op te laten stellen (bijlage 9). De RCE is bij dit traject betrokken geweest. De uitkomsten van dit onderzoek hebben geleid tot aanpassing van de plannen. Op hoofdlijnen komt het neer op:

- een verkleining van het bezoekerscentrum;
- het aanbrengen van een vrijwaringszone in het Ooievaarsnest;
- optimalisatie inpassing toiletgebouw;
- verbeterde inrichting van het achtererf van de villa.

Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 2.3.4 van de ruimtelijke onderbouwing.

Nader advies RCE

De aangepaste plannen zijn opnieuw ter advisering voorgelegd aan de RCE. In haar advies spreekt de RCE waardering uit voor het proces van totstandkoming van een zorgvuldige inpassing van de aanwezige waarden dat heeft geleid tot aanpassingen van het plan. Desondanks

heeft de RCE nog wel een aantal opmerkingen op drie onderdelen. Hieronder komen deze aan de orde en gaan we er op in.

Samenhang

De RCE meent dat de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende deelplannen onderling en de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten nog steeds slechts beperkt is uitgewerkt.

Uit dit onderdeel van het advies trekken wij de conclusie dat de RCE de plannen op onderdelen weliswaar beperkt vindt uitgewerkt maar dat dit er niet aan in de weg staat om tot een positief eindoordeel te komen. De RCE geeft ons nog enkele opmerkingen tot nadere uitwerking mee.

Overigens menen wij dat de samenhang van de verschillende plannen afdoende is aangetoond. Allereerst is in het vigerende bestemmingsplan reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bestaande park te vergroten met de beide parkdelen. Hiermee is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de uitbreiding op zich in beginsel reeds aangetoond. Daarnaast past de invulling van de uitbreiding binnen de ontginningstraditie: iedere parkuitbreiding levert een verdere ontginning en optimalisatie van de terreinbenutting op. Daarnaast is het bezoekerscentrum een eigentijdse toevoeging die ondergeschikt is aan het hoofdhuis en die met respect voor de bestaande natuurlijke lijnen in het park de villa centraal stelt en de publieksbeleving van dit middelpunt zal vergroten. Tenslotte is de zichtlijn die vanaf de villa richting Leeuwarden loopt en in de beide parkuitbreidingen is opgenomen een belangrijk verbindend element. Samengevat menen wij dat er op grond van alle onderzoeken en ontwerpen gesteld kan worden dat er voldoende onderlinge samenhang tussen de verschillende parkdelen ontstaat.

Ooievaarsnest

De RCE signaleert duidelijke verbeteringen: het aangepaste plangebied speelt beter in op de landelijke context van de buitenplaats en het zicht op de parkrand is verbeterd. Vervolgens vraagt de RCE ons aandacht te besteden aan de nadere uitwerking volgende aspecten:

1. De vorm van het Ooievaarsnest. De RCE vraagt zich af waarom voor een trapeziumvorm is gekozen.
2. Het type aanplant. Past de voorgestelde aanplant van beuk en de andere opgaande beplanting in het natte cultuurland en heeft die overlevingskansen?
3. Daarnaast heeft de RCE nog een aantal vragen over uitvoeringsaspecten, nl. de waterlopen, de afwatering, de tunnels en de toegankelijkheid.

Wij waarderen de wijze waarop de RCE meedenkt in het bereiken van een goede kwaliteit door aandacht te vragen voor de uitwerking en afwerking van een aantal details. Over die zaken het volgende.

Ad1.

Rondom het parkdeel is op basis van de CHA een 'vrijwaringszone' ontstaan. Deze zone is ontstaan door het vrijhouden van de fysieke rand, de zone met invloed op de leefomgeving van de randbeplanting, de beleving van de openheid en randen vanaf de Zwarteweg en de Lindelaan en de zichtlijn vanuit het huis naar Leeuwarden. Door intekening van de zone ontstond een trapezium-vorm die kon worden ingevuld zonder afbreuk te doen aan de cultuurhistorische waarden. Door deze vorm in zijn geheel in te vullen (en niet bijv. een grillige vrije vorm binnenin deze ruit te nemen) ontstaan langs de raden nieuwe zichtlijnen die de blik van passanten sturen. Het is de bedoeling van de kunstenaar Tobias Rehberger om op deze manier het oude park als zelfstandig onderdeel te tonen. De randen worden nagenoeg in z'n geheel met beukenbomen ingevuld. Dit stuurt de blik maar is vooral ook een contrast met de binnenkant van de trapezium. De buitenkant nagenoeg hetzelfde en binnen de ruit een diversiteit aan beplanting, fruitbomen, kunstwerken, bloemenweides, waterpartijen etc.

Ad 2.

In het Ooievaarsnest worden beuken, wilgen, hazelnootbomen, fruitbomen en rode esdoorns geplant. Een beuk kan groeien mits de bodem voldoende voedingsstoffen bevat, het grondwater dieper dan ca. 1 m zit, de bodem tot minimaal 1 m diepte wordt gespit, de plantgaten ruimer dan de kluit worden gemaakt en rondom de wortels worden voorzien van "geënte beukengrond" (dit is grond, waarin beuken groeien). Op grond van de boringen die zijn verricht in het kader van het archeologisch onderzoek (bijlage 4) kan worden geconcludeerd dat de bodem voldoende voedingsstoffen bevat en het grondwater op voldoende diepte zit. Met de overige aspecten moet rekening worden gehouden bij de uitvoering. Een wilg stelt veel minder eisen dan een beuk en kan met hoger grondwater en zonder leem of humeuze laag groeien. Een rode esdoorn, hazelnoot- en fruitboom stelt meer eisen dan een wilg maar minder dan beuken: de bodem moet wel tot 1m doorwortelbaar zijn. Met dit aspect moet rekening worden gehouden bij de uitvoering. Het voorgaande betekent dat de opgaande beplanting voldoende overlevingskansen heeft en daarmee uitvoerbaar is.

Ad 3.

- Om de zichtlijnen zoveel mogelijk te benadrukken en de cultuurhistorische waarden te respecteren eindigen ook de waterlopen aan de randen van de trapezium. De waterlopen worden ondergronds verbonden met het oppervlaktewater via buizen/ duikers. Dit wordt in de besteksfase nader uitgewerkt.
- In principe zal de afwatering van het Ooievaarsnest niet veranderen. Als dit nodig blijkt zullen bij de uitvoering aanvullende voorzieningen worden aangelegd in de vorm van drainage.
- De tunnels worden gemaakt van gevlochten beplanting.
- In de vrijwaringszone worden geen paden aangelegd. Hierdoor zal de bezoeker zelf zijn weg moeten vinden en de diversiteit binnen de ruit ontdekken. Dit in contrast met het oude park waar de slingerpa-

den telkens de blik sturen naar het volgende uitzicht. Vanuit het oude park wordt bij hoog gras alleen een pad gemaaid naar het trapezium. Dit pad kan telkens op een nieuwe plek komen zodat er geen echt pad ontstaat in de loop van de tijd.

Bezoekerscentrum

De RCE merkt op dat het bezoekerscentrum een eigentijdse dimensie en nieuwe kwaliteit toevoegt aan de buitenplaats. Zij adviseert om bij de verdere uitwerking aandacht te besteden aan:

1. de impact op de beleving van de historische park- en tuinaanleg en de relatie met de omgrachte tuin en de breedte en uitvoering van de doorgangen.
2. In hoeverre het behoud van de lindebomen in de knel komt door afgraving van het wortelpakket en afvoer van regenwater.
3. Op welke wijze de glazen wand eindigt en hoe men dit beleeft? Het pad er omheen lijkt op verschillende tekeningen anders ingebed.

Ad 1.

Wij constateren dat de RCE de bouw van het bezoekerscentrum wel als een forse wijziging ervaart maar dit niet als negatief beoordeelt. De RCE waardeert het nadrukkelijk als een eigentijdse dimensie en een nieuwe kwaliteit. Er ontstaat een helder onderscheid met de historische elementen van de buitenplaats, hetgeen over het algemeen vanuit de monumentenzorg nastrevenswaardig is. Tevens past dit bij de in de huidige monumentenzorg heersende opvatting 'behoud door ontwikkeling'. Dit sluit immers aan op het kenmerk van een buitenplaats: deze is in de loop der eeuwen altijd in beweging geweest doordat opeenvolgende eigenaren ingrepen hebben verricht om de buitenplaats naar eigen inzichten te veranderen.

Wij menen dat het bezoekerscentrum een eigentijdse toevoeging is die met respect voor de natuurlijke lijnen van het park zich richt op het centraal stellen van de villa. Hierdoor zal de rol van de villa als begin- en eindpunt van de wandeling worden versterkt. De locatie en vorm van het bezoekerscentrum voegt zich naar de bestaande wandelingen door het park. Dit wordt mede gerealiseerd door grote deuren welke iedere een breedte van 2,20 hebben. Op grond van de diverse onderzoeken en ontwerpen van de gevels en plattegronden die tot in detail zijn uitgewerkt menen wij dat er voldoende inzicht is in de impact op en de relatie met het bestaande park.

Ad 2.

Aangezien het bezoekerscentrum vlak langs de lindebomen loopt is er een bewortelingsonderzoek (bijlage 14) opgesteld. De conclusie van dit onderzoek is dat voor zowel de knotlinden als voor de goudes duurzaambehoud van de bomen niet beperkt wordt door de geplande bouwactiviteiten. Wel moeten er bij de uitvoering een aantal randvoorwaarden ('Tien geboden voor bouw of aanleg bij bomen') in acht worden genomen om de (wortel) schade tot een minimum te beperken. Dit aspect wordt meegenomen in de uitvoering. Daarnaast zal het regen-

water van het enigszins aflopende dak achter een roestvrijstalen rand langs het glas naar beneden in de grond infiltreren. Naar verwachting zal deze minimale wijziging in de regenwaterafvoer niet van invloed zijn op de lindebomen.

Ad 3.

Uit de situatietekeningen opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing en behorende bij de vergunningaanvraag blijkt op welke wijze de glazen wand eindigt en op welke manier het pad er om heen loopt. De wand bestaat uit een dubbele gelamineerde en gebogen glazen plaat. Het einde van deze glazen wand is dus gelijk aan het einde van een gelamineerde glazen plaat. Aan de onderzijde is de glazenwand ingeklemd (onder maaiveld niveau). Op 2,3 m hoogte bevindt zich een afwerk/dakrand van gelijk materiaal als het bezoekerscentrum.

Samenvatting

De zienswijze heeft geleid tot aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing en aanpassing van de plannen op een aantal onderdelen. Als gevolg daarvan vinden wij dat de aangepaste plannen voldoen aan de redelijke eisen van een goede ruimtelijke ordening.

D. Vereniging voor dorpsbelangen Tytsjerk e.o.

De Vereniging voor dorpsbelangen heeft bij brief van 28 november 2012 zijn visie op de plannen gegeven. In reactie op de door omwonenden ingediende zienswijzen laat de vereniging weten positief te staan tegenover deze plannen. Het is hen bekend dat deze zienswijze buiten de termijn is ingediend en daarom formeel niet als zienswijze in behandeling kan worden genomen. Zij verwachten ook geen officiële reactie.

Gemeentelijke reactie:

Alhoewel wij blij zijn met het signaal van de Vereniging voor dorpsbelangen volstaan wij hier met de reactie dat de zienswijze buiten behandeling wordt gelaten omdat deze buiten de termijn is ingediend.

===