

Locatieonderzoek

Brede School Beetsterzwaag

Ruimtelijke / planologische verkenning



Status	Definitief
Datum	1 ^e versie 28 november 2017 2 ^e versie 2 februari 2018 3 ^e versie 18 mei 2018 Definitief 2 juni 2018



AXON Adviseurs bv

Jonkerschap 1

8806 KP Achlum

www.axonadviseurs.nl

info@axonadviseurs.nl

Adviseurs:

[Redacted]

[Redacted]

Projectnummer:

2017567/AM

In opdracht van:



Inhoud

.....	1
Inleiding.....	1
Hoofdstuk 1 Ruimtebehoefte en programma	2
Hoofdstuk 2 Onderzoekslocaties.....	5
Hoofdstuk 3 Beoordeling onderzoekslocaties	18
Hoofdstuk 4 Globale inschatting kosten	35
Hoofdstuk 5 Toelichting op rode indicaties.....	37
Hoofdstuk 6 Totaaloverzicht en conclusies	44

Bijlagen:

1. Overzicht vigerend beleid
2. Parkeren rekenmodules CROW
3. Geuronderzoek

Inleiding

De Openbare Dalton School De Trime, Christelijke Basis School De Paedwizer (hierna: ODS en CBS) en de gemeente Opsterland willen in Beetsterzwaag een brede school realiseren. De gemeenteraad heeft op 18 april 2017 het besluit genomen dat in 2020 de brede school is gerealiseerd.

De brede school maakt deel uit van het project 'Kansen voor Beetsterzwaag'. Dit project behelst een nieuwe werkwijze, waarbij het dorp en de ambities centraal worden gesteld. Het doel is dat voor de brede school en de achterblijvende gebouwen en/of grond een oplossing wordt gevonden, die het beste bij het dorp aansluit en die de kansen en mogelijkheden voor de leefbaarheid in Beetsterzwaag optimaal benut. De scholen hebben aangegeven graag hun 'Droom' voor schoolcampus Beetsterzwaag te willen realiseren.

AXON Adviseurs bv is door de gemeente Opsterland gevraagd om in samenwerking met de betrokken scholen en het dorp een locatiestudie voor de brede school uit te voeren.

Doel locatiestudie

Het doel van het locatieonderzoek is om tot een keuze voor een geschikte locatie te komen. Het onderzoek moet (op basis van vooraf gestelde criteria en weging) inzicht geven in de geschiktheid, de kansen, de uitdagingen en de haalbaarheid (kosten/baten) van de onderzochte locaties.

De locatiestudie vormt de basis voor de scenario's (voorkeurslocatie en alternatief) voor een brede school die in 2018 aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Opzet rapportage

De rapportage bestaat uit een inschatting van de benodigde ruimte voor één brede school (hoofdstuk 1), een toelichting op de onderzoekslocaties (hoofdstuk 2), een beoordeling van de onderzoekslocaties aan de hand van geselecteerde parameters (hoofdstuk 3). Vervolgens vindt in hoofdstuk 4 – als uitwerking van de financiële parameters - een globale inschatting van de kosten plaats. De parameters die in hoofdstuk 3 rood zijn beoordeeld (zware belemmering of negatief), worden in hoofdstuk 5 uitgebreider toegelicht. En tot slot is als conclusie in hoofdstuk 6 een totaaloverzicht van de beoordelingen opgenomen.

Hoofdstuk 1 Ruimtebehoefte en programma

1.1 Inleiding

Als basis voor deze locatiestudie is eerst het relevante beleid geïnventariseerd. Een overzicht van deze inventarisatie is in bijlage 1 opgenomen. Vervolgens is gezamenlijk verkend met welke aannames voor de ruimtebehoefte en het programma van de brede school in de locatiestudie moet worden gerekend. Dit heeft geresulteerd in een lijst van 7 aannames. De input is aangeleverd door de gemeente en de beide scholen. Deze aannames zijn opgenomen in de 'notitie Ruimtebehoefte en programma' en zijn op 15 november 2017 besproken in de werkgroepvergadering 'Kansen voor Beetsterzwaag'. De 7 aannames worden hierna besproken.

1.2 Gebruikers Brede school

Aanname 1: één gefuseerde school, mogelijk inclusief een kinderopvang

De locatiestudie heeft betrekking op de realisatie van een brede school, bestemd voor het basisonderwijs. We gaan uit van één gefuseerde school in één gebouw en mogelijk een kinderopvang (kinderopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang). Er is een intentieovereenkomst ondertekend, om te onderzoeken of de ODS De Trime en CBS De Paedwizer per 1 augustus 2019 kunnen gaan fuseren. In de bekostiging en in de toekenning van de vierkante meters wordt ook uitgegaan van één school.

De schoolbesturen hebben aangegeven te willen verkennen in hoeverre de kinderen van School Lydensteyn gebruik kunnen maken van het nieuwe schoolgebouw (en andersom). En ook eventueel ruimte voor kindgerichte aanvulling (bibliotheek, Passend Onderwijs Opsterland, logopedie, muziekschool). Deze wens is niet in deze locatiestudie meegenomen. In de locatiestudie wordt wel aangegeven in hoeverre de betreffende locaties ruimte bieden voor eventuele extra functies of uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst. Met daarbij de kanttekening dat hoe meer (mede)gebruikers en functies worden toegelaten, des te meer onderzoek nodig is voor de verkenning van de effecten daarvan.

1.3 Aantal leerlingen

Aanname 2: een brede school voor 230 leerlingen (prognose 2016) en mogelijk een kinderdagverblijf voor 4 groepen.

Voor de brede school wordt uitgegaan van de huisvesting van circa 230 leerlingen. Op basis van de *Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Opsterland 2010* gaan we uit van het laagste aantal leerlingen in een periode van tien jaar vanaf het jaar van toekenning. Als de toekenning in 2018 is, dan geldt het aantal leerlingen in de periode 1 oktober 2017 – 1 oktober 2026. Op grond van de laatst bekende prognose (2016) is het laagste aantal leerlingen te verwachten in 2021 en 2022 (230 leerlingen). Op grond daarvan is ook de ruimtebehoefte berekend: $200 + 5,03 \times 235 = 1.357 \text{ m}^2$.

1.4 Vervangende capaciteit scholen + kinderopvang

Aanname 3: In totaal wordt uitgegaan van 1.650 m² bvo*) gebouwde capaciteit. Voor de brede school is 1.357 m² bvo nodig, voor de kinderopvang is een aanname van 300 m² bvo gedaan.

*) bvo = bruto vloeroppervlak

Beide scholen hebben nu een capaciteit van 751 m² (ODS De Trime) en 1.505 m² (CBS De Paedwizer). Dit is in totaal 2.256 m². ODS De Trime heeft bijna 300m² leegstand.

Door een lichte toename van het aantal leerlingen daalt deze leegstand enigszins, maar niet noemenswaardig. CBS De Paedwizer heeft nu bijna 150m² leegstand, deze loopt naar verwachting nog wat op.

Bij vervangende bouw van beide scholen onder één dak is op basis van de *Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Opsterland 2010* afgerond 1.650 m² bruto vloeroppervlak (bvo) nodig. Dit is opgebouwd uit 1.357 m² voor de scholen en 300 m² voor de kinderopvang. De 300 m² is gebaseerd op ervaringen uit de praktijk, de kinderopvang zal hier zelf ook een inschatting voor moeten geven.

Een optie is om het gebouw met twee verdiepingen te realiseren, waardoor een kleinere footprint ontstaat, bijvoorbeeld 2 lagen van ieder 825 m².

1.5 *Buitenruimte en verhard speelterrein*

Aanname 4: 1.200 m² is benodigd voor buitenruimte / verhard speelterrein.

Op grond van de *Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Opsterland 2010* heeft een school recht op een aantal vierkante meters afhankelijk van het aantal groepen. Zo zou ODS De Trime recht hebben op drie groepen en CBS De Paedwizer op negen groepen. Daarbij horen respectievelijk 600 en 1.200 m² speelplaats bij. De gezamenlijke school komt op 12 groepen, daarbij hoort ook **1.200 m²** speelplaats. Dit is inclusief de fietsenstalling en ruimte voor containers.

Dit is exclusief de eigen ruimte voor peuter- en kinderopvang. Daarvoor gelden andere richtlijnen.

Indien het de wens is om een grotere oppervlakte voor buitenruimte te hanteren, moet rekening gehouden worden met een groter totaal ruimtebeslag voor de school.

1.6 *Groenvoorziening*

Aanname 5: 1.200 m² is benodigd voor groenvoorziening rondom het schoolgebouw.

Voor de groenvoorziening geldt 75% van het bvo gebouw. Uitgaande van een schoolgebouw van 1.650 m² bvo, bedraagt de te reserveren ruimte voor groenvoorziening circa **1.200 m²**.

1.7 *Parkeren en Kiss&Ride*

Aanname 6: in totaal houden we rekening met een ruimtebehoefte van 43 parkeerplaatsen (circa 1.800 m²).

Het haal- en breng probleem is een integraal onderdeel van het ontwerp, en moet al zodanig in de benodigde oppervlakte worden meegenomen (voorschrift GVVP 2010). Voor scholen en kinderdagverblijven is een vast aantal parkeerplaatsen benodigd:

- voor het personeel (lang parkeren);
- voor ouders die kinderen naar binnen brengen (kortparkeren);
- Kiss&Ride.

Om een indicatie van het benodigd aantal parkeerplaatsen te verkrijgen, is gebruikt gemaakt van een landelijke rekentool voor basisscholen en kinderdagverblijven (Kennissplatform CROW, rekentool basisscholen en kinderdagverblijven). Voor deze locatiestudie zijn standaardgegevens in de module ingevoerd.

De berekening voor het aantal benodigde parkeerplaatsen en de Kiss&Ride voorziening is gebaseerd op 3 onderbouwgroepen en 9 bovenbouwgroepen (totaal 12 groepen) voor de basisschool. Voor het kinderdagverblijf is een aanname van 4 groepen gedaan.

In totaal dient volgens de rekenmodule rekening gehouden te worden met circa 19 parkeerplaatsen en circa 24 plaatsen voor Kiss&Ride. In bijlage 2 zijn de uitkomsten van de modules opgenomen.

Hiermee wordt benadrukt dat het (met name bij de Kiss&Ride en/of de kortparkeerplaatsen) niet zo zeer om fysieke plaatsen gaat, maar meer om de beschikbare ruimte om tijdelijk met een auto stil te staan/te parkeren. Dus niet alleen aangelegde parkeerplaatsen tellen hierbij mee, maar ook de aanwezige ruimte langs de stoeprand kan onderdeel uitmaken van de beschikbare parkeerruimte. Het parkeren en de ruimte voor Kiss&Ride wordt in de openbare ruimte opgenomen en dient op een redelijke afstand van de ingang van de school te zijn.

Voor de locatiestudie gaan we uit van een benodigde ruimte van:

43 parkeerplaatsen x 12,5 m per parkeerplaats = 537,50 m² + bijkomende ruimte = circa **1.800 m²**.

Bij deze berekening is geen rekening gehouden met eventueel benodigde extra capaciteit in het geval het slecht weer is of er bijzondere "school" activiteiten meer parkeerplaatsen nodig zijn in de nabije omgeving.

1.8 Conclusie: aanname totaal ruimtebeslag brede schoollocatie

Aanname 7: voor de locatiestudie hanteren we op basis van de voorgaande aannames een bandbreedte van 6.000 – 7.000 m² (inclusief parkeren) benodigde oppervlakte.

Berekening totaal ruimtebeslag brede schoollocatie:

Voor het locatieonderzoek gaan we uit van een benodigde oppervlakte van (afgerond) 6.000 – 7.000 m². De berekening van dit ruimtebeslag is in onderstaande tabel weergegeven.

	aannames	1 bouwlaag (m ²)	2 bouwlagen (m ²)
	m ² gebouw	1.650	825
	buitenruimte / spelen	1.200	1.200
	groenvoorziening	1.200	1.200
	parkeren	1.800	1.800
	Totaal benodigde m²	5.850	5.025
	20% extra / onvoorziene m ²	1.170	1.005
	Totaal m²	7.020	6.030

Opgemerkt wordt dat er meer ruimte nodig kan zijn, indien op basis van landelijke richtlijnen in het kader van een bestemmingsplanwijziging rekening gehouden moet worden met een afstand van 30 m tussen de nieuwe school en de aangrenzende bestaande woningen. Uit jurisprudentie blijkt dat het acceptabel is de afstand te meten tussen de schoolbebouwing (of de plek tot waar gebouwd kan worden, i.c. het bouwvlak) en de gevel van de woning (die door de ligging van de bouwvlakken in het vigerende bestemmingsplan niet kunnen worden uitgebreid richting de school).

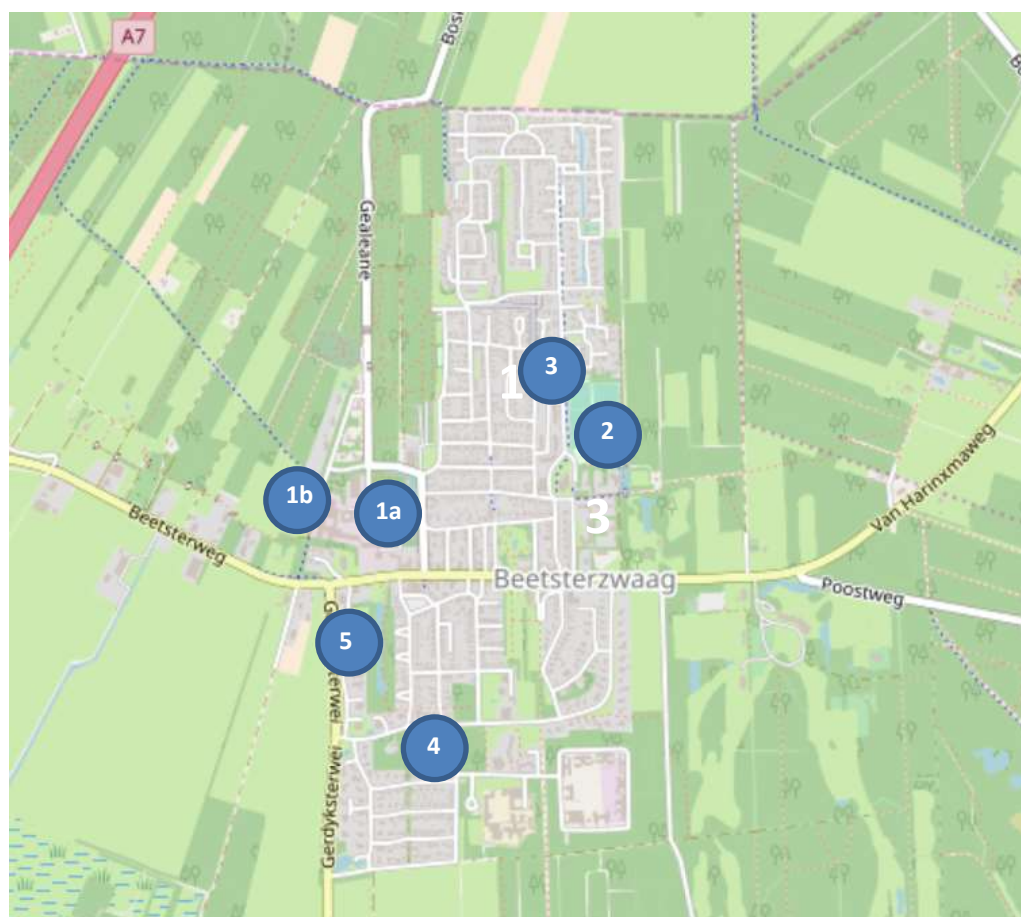
Hoofdstuk 2 Onderzoekslocaties

2.1 *Onderzoeklocaties*

Voor deze locatiestudie zijn zes potentiële vestigingslocaties voor de brede school onderzocht:

1. Nabij School Lyndensteyn:
 - a. Revalidatie Friesland (vijverlocatie)
 - b. Volkstuinen
2. Sportvelden De Boskfinnen
3. CBS De Paedwizer
4. ODS De Trime
5. Locatie Commissiewei

De ligging van deze locaties in Beetsterzwaag is op figuur 1 weergegeven. Vanaf paragraaf 2.3 volgt een beschrijving van de ruimtelijke kenmerken van de locaties 1a+b tot en met 4. Voor een toelichting op de Locatie Commissiewei wordt verwezen naar paragraaf 2.2.



Figuur 1: Ligging van de onderzoekslocaties in Beetsterzwaag

2.2 *Locatie Commissiewei*

Op 11 januari 2018 heeft plaatselijk belang een scenario ingediend, waarbij zij als mogelijke locatie voor de brede school de Commissiewei onder de aandacht brengt. Het gaat om een parkeerplaats, waar voorheen een school was gelegen en verpleeghuis Ikenhiem, waarvan het gebouw een tijdelijke bestemming heeft. Het adres is Commissieweg 5 (Ikenhiem) en Commissieweg 3 (Parkeerplaats).

De ligging van deze locatie is op figuur 1 aangeduid met 'nummer 5'. Afgesproken is dat er een quickscan op deze locatie plaatsvindt, om te bekijken of de locatie opgenomen moet worden voor een uitgebreider locatieonderzoek.

De uitkomst van de quickscan is het volgende. De locatie komt niet in aanmerking voor opname in een uitgebreider locatieonderzoek.

Het gebouw van Ikenhiem heeft een tijdelijke bestemming. Al enige jaren is de gemeente in gesprek met eigenaar ZuidOostZorg (ZOZ) om verandering in deze situatie te brengen. Dit gesprek richt zich op de mogelijkheden voor een permanente vestiging van ZOZ op deze plek. ZOZ is gestart met een eerste verkenning hiertoe. De door plaatselijk belang voorgestelde verplaatsing van het verpleeghuis naar een centraler in het dorp gelegen locatie is aan ZOZ voorgelegd. Zij geven de voorkeur aan de huidige locatie. Te zijner tijd zal het dorp hierover worden geïnformeerd. Eén en ander betekent dat de locatie niet in beeld is als mogelijke locatie voor een nieuwe school.

2.3 Locaties nabij School Lyndensteyn

De terreinen van School Lyndensteyn (Hoofdstraat 1) en Revalidatie Friesland (Hoofdstraat 3) liggen aan de westelijke entree van het dorp. School Lyndensteyn en Revalidatie Friesland werken nauw samen, ze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Beide instanties maken gebruik van elkaars gebouwen, voorzieningen en diensten. School Lyndensteyn heeft een eigen terrein dat 1 m groter in omtrek is dan de gevelomtrek van de school. Het gebouw ligt wel helemaal omsloten door het eigendom van Revalidatie Friesland.

De scholen zien de nieuwe gefuseerde school graag in de directe nabijheid van School Lyndensteyn. In de buurt van deze school zijn twee zoeklocaties geselecteerd die aan de gezamenlijke Droom zou kunnen voldoen:

- a. Revalidatie Friesland, vijverlocatie, en
- b. Volkstuinen.

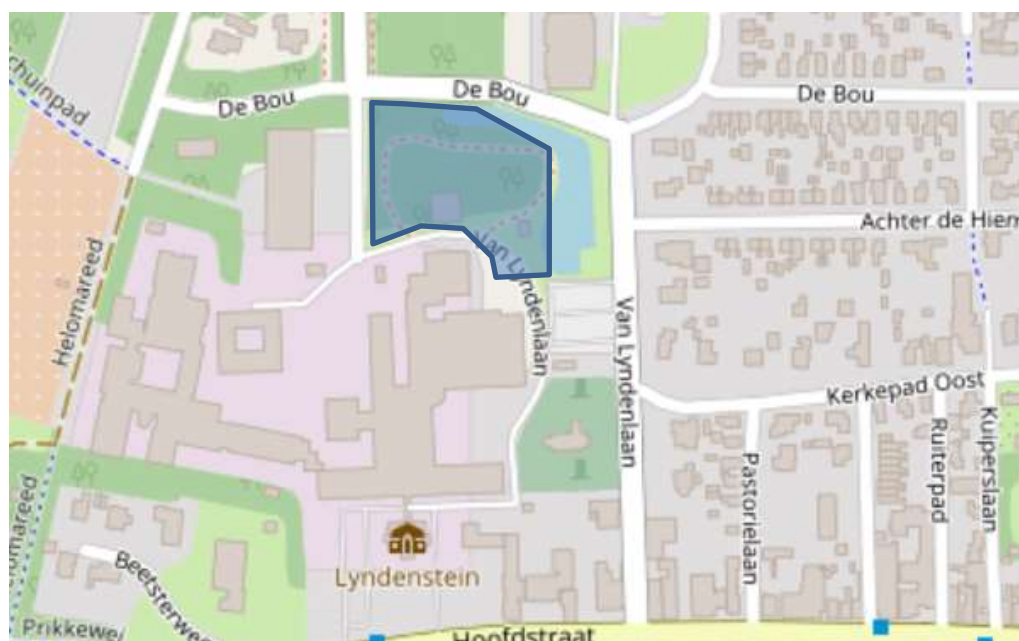
De kenmerken van de beide locaties worden hierna besproken.

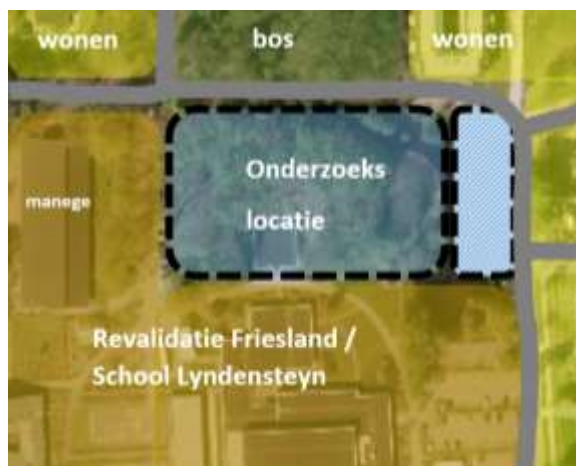
a. Revalidatie Friesland, vijverlocatie

Het totale grondeigendom van Revalidatie Friesland wordt gekenmerkt door gebouwen in een groene inrichting (speelplekken, tuinen, wandelpaden en bos). In de noordoosthoek van dit complex, ten westen van de vijver, ligt de zogenoemde 'Vijverlocatie'. Hier zien de betrokken scholen de nieuwe brede school graag gebouwd worden. De locatie bestaat uit bos, een wandelpad en een vijverpartij. Op deze locatie staat een gebouw voor een orthopedisch centrum. Aan de overzijde van de Van Lyndenlaan en De Bou liggen woningen. Ten westen van de locatie ligt een manege en bevinden zich parkeerplaatsen voor de cliënten van o.a. Revalidatie Friesland.

Locatiekenmerken Revalidatie Friesland, vijverlocatie	
Oppervlakte locatie	7.000 m2 excl. vijver en incl. bestaand gebouw 10.000 m2 incl. vijver en bestaand gebouw
Waarvan oppervlakte bestaand gebouw	300 m2 (Orthopedisch Centrum)
Bestemming locatie	Beheersverordening Beetsterzwaag 2013, deels Bijzondere doeleinden, grotendeels geen bebouwing toegestaan / bos
Eigenaar grond	Stichting Revalidatie Friesland

Figuur 5: Ligging onderzoekslocatie Vijverlocatie:





De onderzoekslocatie op het terrein van Revalidatie Friesland heeft een bruto oppervlakte van circa 7.000 m². Wanneer de oostelijk gelegen vijverpartij er bij wordt betrokken, wordt de locatie circa 10.000 m².



De bestemming is overwegend bos.

b. Volkstuinen

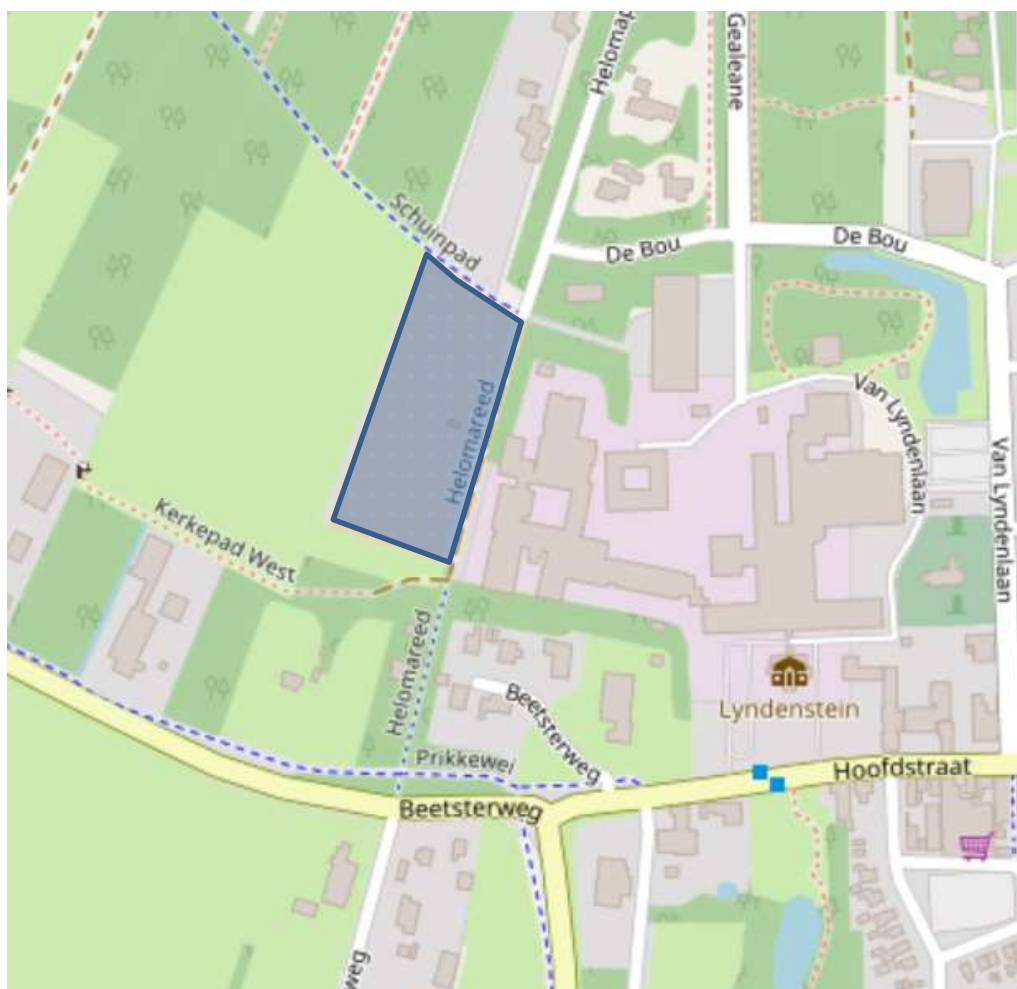
De volkstuinen liggen aan de westrand van het dorp, naast School Lydensteyn. De gronden ten westen van de volkstuinen worden gebruikt als paardenweides. Ten noorden en zuiden van de volkstuinen liggen woningen (Helomapark/De Bou en Beetsterweg).

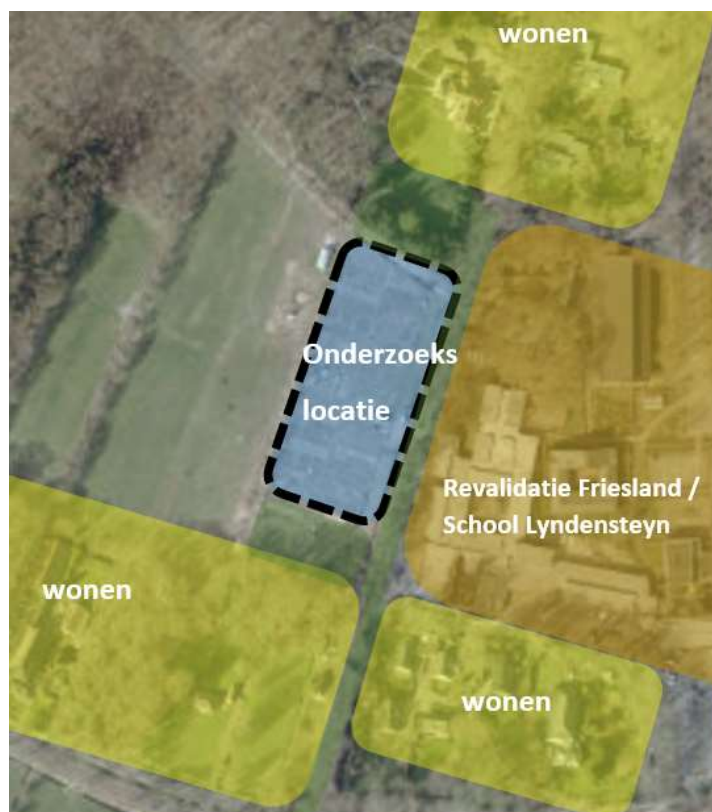
Op de volkstuinen is sinds 1991 de tuindersvereniging Út Ein actief. Het is een open complex, bestaande uit 76 percelen van circa 100 m². De tuinen zijn onbebouwd.

Rondom het volkstuinencomplex liggen cultuurhistorisch waardevolle groenelementen, zoals de Helomareed en Kerkepad -west (deels in bosje gelegen).

Locatiekenmerken Volkstuinen	
Oppervlakte locatie	9.000 m ²
Waarvan oppervlakte bebouwd	0 m ²
Bestemming locatie	Beheersverordening Beetsterzwaag 2013, Volkstuinen en groenvoorzieningen met cultuurhistorische waarden
Eigenaar grond	Cornelia Stichting

Figuur 6: Ligging onderzoekslocatie Volkstuinen:





De onderzoekslocatie ligt aan de rand van het dorp, nabij een aantal woonpercelen en de gebouwen van school Lydensteyn en Revalidatie Friesland.



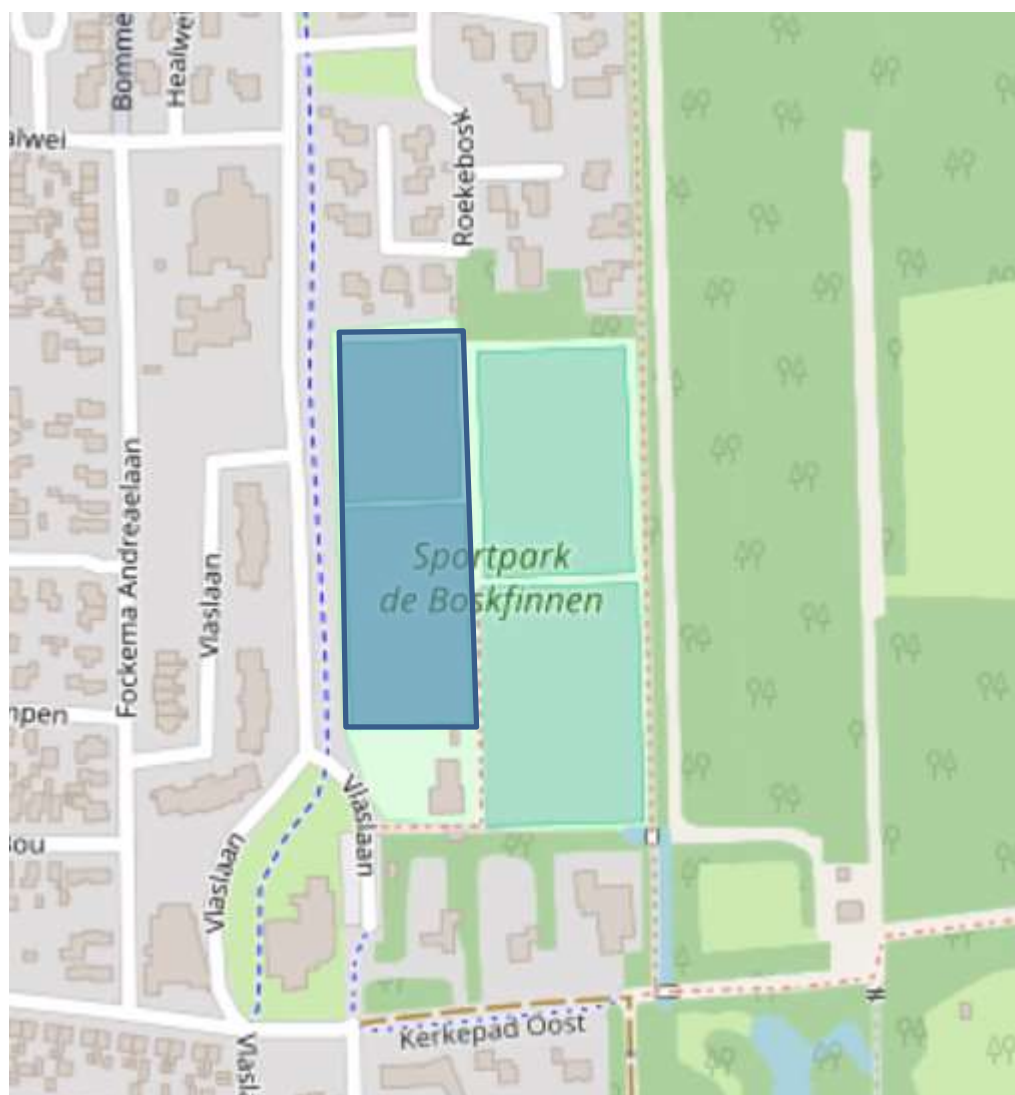
De bestemming volkstuinen, met langs de randen groenvoorzieningen met cultuurhistorische waarden.

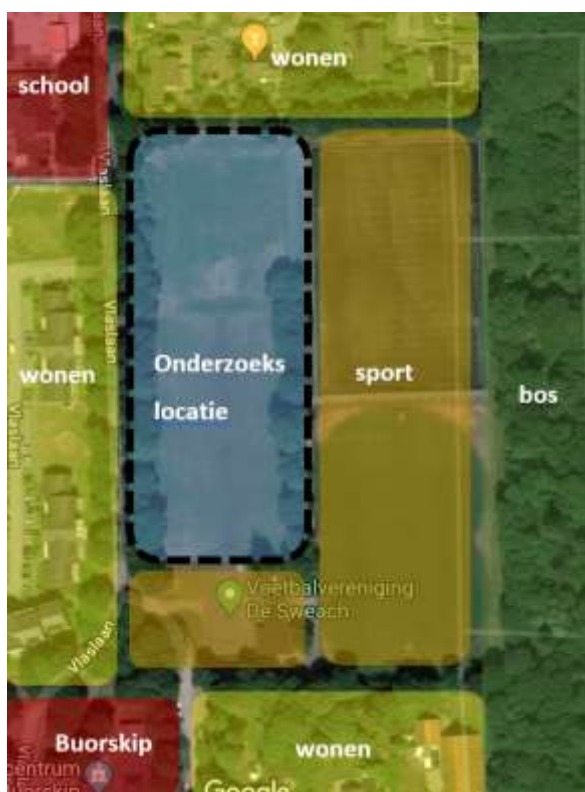
2.4 Sportvelden De Boskfinnen

Het sportcomplex De Boskfinnen ligt aan de Vlaslaan 28. De sportvelden worden gebruikt door Voetbalvereniging De Sweach met 300 leden. Het complex is aan de oostkant van het dorp gelegen, omgeven door de rand van het Roekebosch. Op het park liggen twee voetbalvelden (waarvan één kunstgras) en oefenveldjes. In de zuidwesthoek van het complex staat het clubhuis, met kantine, kleedkamers en materiaalhok. Ten noorden, zuiden en westen van het complex bevinden zich woningen (Roekebosch, Vlaslaan en Kerkepad Oost). Alleen het gedeelte van de oefenvelden maakt deel uit van deze locatiestudie; het clubhuis en de telefoniemast zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

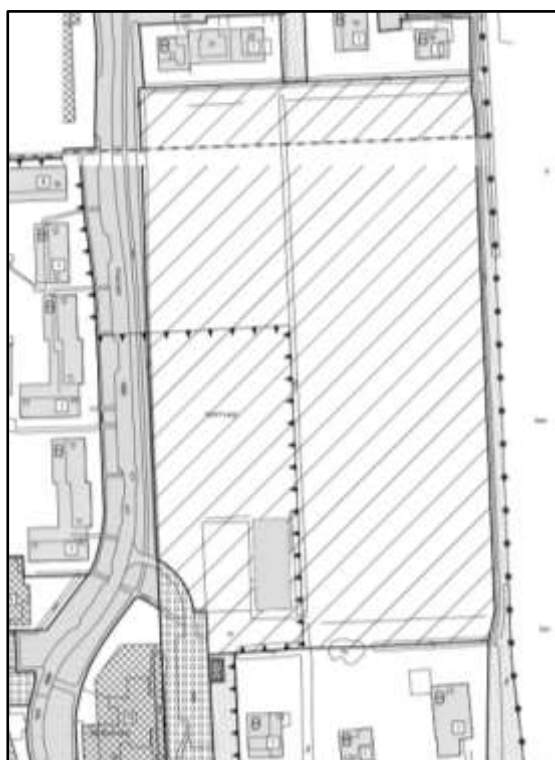
Locatiekenmerken Sportvelden De Boskfinnen	
Oppervlakte locatie	13.000 m ²
Waarvan oppervlakte bebouwd	0 m ²
Bestemming locatie	Beheersverordening Beetsterzwaag 2013 Doeleinden van Sport en recreatie Geen bebouwing toegestaan
Eigenaar grond	Gemeente Opsterland

Figuur 4: Ligging onderzoekslocatie Sportvelden:





De onderzoekslocatie op de sportvelden ligt op de sportvelden, omgeven door woningen en bos.



De bestemming doeleinden van sport en recreatie, zonder bebouwingmogelijkheden.

2.5 CBS De Paedwizer

De locatie CBS De Paedwizer betreft de huidige schoollocatie aan de Fockema Andreaelaan 94. Aan de zuidzijde van de school liggen de gebouwen van Timpaan Kinderopvang BV. Deze locatie ligt tussen de Fockema Andreaelaan, de Vlaslaan en de Healwei. Ten zuidoosten van de school, aan de overkant van de Vlaslaan, liggen de sportvelden. Voor het overige wordt de locatie omgeven door woongebied (Healwei, Roekebosk, Fockema Andeaelaan). De woningen bestaan veelal uit 1 laag met kap, met uitzondering van de woningen aan de Fockema Andreaelaan waar woningen van 2 lagen met kap staan.

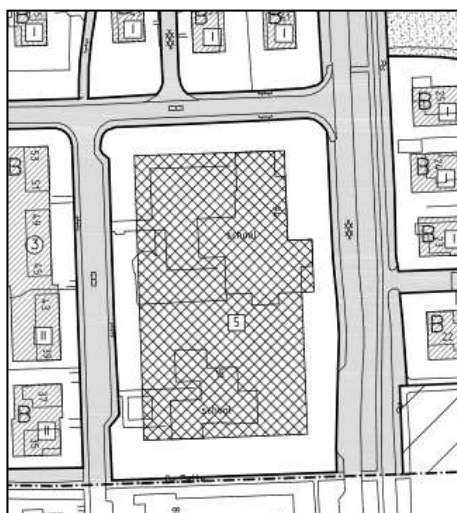
Locatiekenmerken De Paedwizer	
Oppervlakte locatie	4.650 m ² (7.600 m ² incl. Kinderopvang)
Waarvan oppervlakte bebouwd	1.505 m ² (2.305 m ² incl. Kinderopvang)
Aantal leerlingen per 1/10/2016	207
Bestemming	Beheersverordening Beetsterzwaag Bijzondere Doeleinden
Eigenaar grond	School: Vereniging Protestants Christelijk Onderwijs Jonathan Kinderopvang: gemeente Opsterland is opstalhouder

Figuur 2: Ligging onderzoekslocatie De Paedwizer





De schoollocatie van De Paedwizer is midden in een woongebied gelegen.



De bestemming bijzondere doeleinden en de ligging van het bouwvlak.

2.6 ODS De Trime

De locatie ODS De Trime betreft de huidige schoollocatie aan De Wissel 2. Deze locatie ligt tussen De Wissel, It Merkelân, Posteleantsje en Hazzeleger. De locatie wordt aan de oost- en zuidzijde omgeven door woningen. Dit zijn overwegend twee-onder-één kapwoningen (twee bouwlagen met kap) en vrijstaande woningen. Ten noorden van de locatie ligt een openbare groenstrook en ten westen van de locatie ligt een bosplantsoen met daarin een individuele woning.

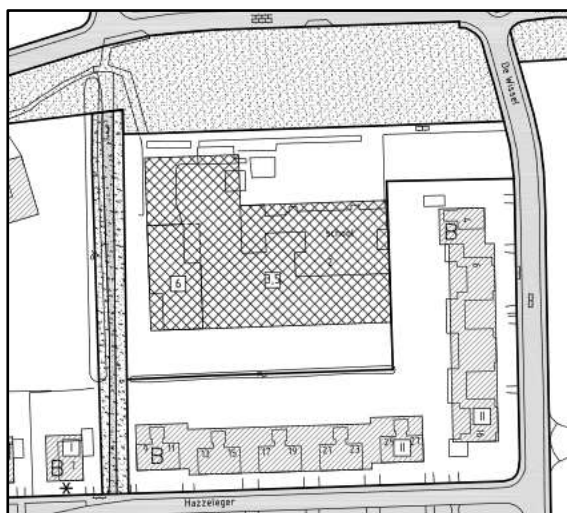
Locatiekenmerken De Trime	
Oppervlakte locatie	7.000 m ²
Waarvan oppervlakte bebouwd	751 m ²
Oppervlakte openbare groenstrook	3.600 m ²
Aantal leerlingen per 1/10/16	75
Bestemming locatie	Beheersverordening Beetsterzwaag 2013 Bijzondere Doeleinden
Eigenaar grond	Stichting Comprix

Figuur 3: Ligging onderzoekslocatie De Trime:





De schoollocatie van De Trime is midden in een woongebied gelegen. Ten noorden van de locatie ligt de openbare groenstrook.



De bestemming bijzondere doeleinden en de ligging van het bouwvlak.

Hoofdstuk 3 Beoordeling onderzoekslocaties

In dit hoofdstuk zijn de onderzoekslocaties op diverse parameters beoordeeld en met elkaar vergeleken. Deze zijn als volgt gecategoriseerd:

1. Planologische en ruimtelijke parameters
2. Milieukundige parameters
3. Maatschappelijke parameters
4. Financiële parameters

De onderwijskundige parameters zijn niet in deze locatiestudie meegenomen. Deze vormen belangrijke input voor de gezamenlijk te ontwikkelen scenario's. Voor elke parameter is het onderzoeksresultaat kort beschreven en is vervolgens een waardering aangebracht:

++	Zeer positief
	De waardering van dit aspect springt er zeer positief uit, omdat het betreffende aspect op deze locatie (ten opzichte van de andere locaties) tot extra of bijzondere voordelen of kansen leidt.
+	Positief
	De waardering van dit aspect is goed, omdat het op deze locatie (ten opzichte van de andere locaties) niet tot een belemmering voor de realisatie van de school leidt.
-/+	Neutraal
	De waardering van dit aspect is neutraal. Meestal is deze waardering gegeven aan aspecten waarvan door middel van onderzoek nog moet blijken hoe de waardering is. Ook is deze waardering gegeven als er geen sprake is van een duidelijke positieve of negatieve waardering.
-	Negatief
	De waardering is negatief omdat het betreffende aspect de ontwikkeling van de brede school op basis van nu al bekend zijnde 'harde' informatie volledig onmogelijk maakt. De waardering is ook negatief als wordt voorzien, dat op basis van de huidige inzichten er dusdanig complexe, tijdrovende en/of dure oplossingen noodzakelijk lijken te zijn, waardoor een realisatie van de brede school naar verwachting niet realistisch of haalbaar is.

Voor de parameters die een rode beoordeling hebben gekregen, wordt verwezen naar de uitgebreidere toelichting in hoofdstuk 5. Een totaaloverzicht van de beoordeling en de conclusie van de beoordeling staat in hoofdstuk 6.

PLANOLOGISCHE EN RUIMTELIJKE HAALBAARHEID					
Parameter	Revalidatie Friesland	Volkstuinen	Sportvelden	De Paedwizer	De Trime
Omvang locatie bruto m2	De totale omvang van de locatie is 7.000 m2. Dit komt overeen met de benodigde ruimte.	De totale omvang van de locatie is 9.000 m2. Dit past ruimschoots.	De totale omvang van de locatie is 12.000 m2. Dit past ruimschoots.	De totale omvang is 7.600 m2 (inclusief de gronden van de Kinderopvang) Dit past.	Omvang locatie is 7.000 m2. Dit past.
	+	++	++	+	+
Omvang locatie netto m2	Als gevolg van de geurcontour van 100 m resteert een oppervlakte van circa 600 m2. De locatie biedt daarvoor onvoldoende ruimte voor de bouw van een schoolgebouw.	De oppervlakte wordt niet verkleind door een geurcontour of de 30 m contour voor woningen bij een bestemmingswijziging. Wel is ruimte nodig voor de ontsluiting van de school.	Omdat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is, wordt voor de woningen aan de noordzijde een afstand tot de school van 30 m aangehouden. De netto te bouwen ruimte is nog steeds ruim, namelijk circa 10.000 m2.	Als een wijziging van het bestemmingsplan nodig is, wordt tussen de omliggende woningen en de nieuwe school een afstand van 30 m aangehouden. Deze contour leidt niet tot een verkleining van de huidige bouwmogelijkheden.	Aan de oostzijde leidt de 30 m contour tot een verkleining van de bouwmogelijkheden. Een deel van de groenstrook kan als compensatie bij de locatie worden betrokken.
	-	+	++	+	+
Planologisch mogelijk?	Nee. Huidige bestemming is grotendeels Bos zonder bouwmogelijkheden. Nieuw bestemmingsplan is nodig met bijbehorend tijdpad en procedure.	Nee. Huidige bestemming is Volkstuinen zonder bouwmogelijkheden. Bestemming cultuurhistorische waarden: Helomareed en Kerkeweg-West. Nieuw bestemmingsplan is nodig met bijbehorend tijdpad en procedure.	Nee. Huidige bestemming is Doeleinden van sport en recreatie, zonder bouwmogelijkheden. Nieuw bestemmingsplan is nodig met bijbehorend tijdpad en procedure.	Ja, juiste bestemming bijzondere doeleinden, maar met voorwaarde: <ul style="list-style-type: none"> • bouwen binnen bestaand bouwvlak; • gebouw maximaal 5 m hoog. Indien bouwplan hier niet aan voldoet, is een afwijking beheersverordening nodig met bijbehorend tijdpad en procedure.	Ja, juiste bestemming bijzondere doeleinden, maar met voorwaarde: <ul style="list-style-type: none"> • bouwen binnen bestaand bouwvlak; • gebouw maximaal 3,5 m hoog. Indien bouwplan hier niet aan voldoet, is een afwijking beheersverordening nodig met bijbehorend tijdpad en procedure.
	-/+	-/+	-/+	+	+

Parameter	Revalidatie Friesland	Volkstuinen	Sportvelden	De Paedwizer	De Trime
Stedenbouwkundige inpassing van het gebouw in de omgeving	<p>De locatie maakt in ruimtelijk opzicht deel uit van een groter complex met bebouwing voor bijzondere functies. Vanwege de aard en schaal van de omliggende bebouwing is een gebouw van twee bouwlagen hier aanvaardbaar en met maatwerk inpasbaar.</p> <p>Het bestaande orthopedisch centrum dient betrokken te worden bij de terreininrichting van de nieuwe school óf dient te worden gesloopt / verplaatst.</p>	<p>De locatie ligt op een bijzondere en daarmee ook gevoelige locatie: in het overgangsgedebied van bebouwd gebied naar het buitengebied met bos en cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van de locatie liggen diverse woningen en School Lydensteyn.</p> <p>Gezien de ligging van de locatie buiten de dorpskom en de aanwezige restricties, is een solitair complex op deze plek niet in de eerste plaats voor de hand liggend.</p>	<p>De locatie ligt in een zone van meerdere openbare functies (sport, cultuur). De meest nabijgelegen woningen liggen op circa 30 m afstand. De locatie is van dermate omvang dat meerdere posities van de school mogelijk zijn.</p> <p>Vanwege de aanwezige ruimte en de aard en schaal van de omliggende bebouwing is een gebouw van twee bouwlagen aanvaardbaar.</p>	<p>De locatie ligt in een woongebied. De stedenbouwkundige inpassing van een nieuw solitair gebouw met een groter volume dan nu, vraagt om maatwerk in relatie tot de omliggende woningen. De bouw van twee lagen ligt hier in relatie tot omliggende woningen gevoelig.</p>	<p>De locatie maakt deel uit van een woongebied. De stedenbouwkundige inpassing van een nieuw solitair gebouw met een groter volume dan nu, vraagt om maatwerk in relatie tot de omliggende woningen. De bouw van twee lagen ligt hier gevoelig.</p> <p>De bij een bestemmingswijziging aan te houden afstanden van 30 m ten opzichte van de bestaande woningen, vraagt om maatwerk.</p>
	+	-/+	++	-/+	-/+

<i>Parameter</i>	Revalidatie Friesland	Volkstuinen	Sportvelden	De Paedwizer	De Trime
Ontsluiting en parkeren (technisch, ruimtelijk)	<p>Ontsluiting via de bestaande structuur (Van Lyndenlaan / De Bou). Parkeren op eigen terrein.</p> <p>Verkeerskundig onderzoek uitvoeren vanwege bestaande problematiek verkeersdruk en parkeren.</p>	<p>Ontsluiting via een nieuwe ontsluiting op de Beetsterweg of via Van Lyndenlaan / De Bou.</p> <p>Ontsluiting via de Helo-mareed is niet mogelijk vanwege te smal profiel en cultuurhistorische waarde van dit pad.</p> <p>Gezien de complexiteit van dit vraagstuk (restricties cultuurhistorie, betrokken privéterreinen, verkeerskundige en ruimtelijke vraagstukken), vraagt dit om een integrale, gebiedsgerichte aanpak.</p> <p>Een rechtstreekse verbinding naar de Beetsterweg lijkt logisch en verlicht de druk op de Hoofdstraat, maar is duur en procedureel een hele opgave.</p>	<p>Ontsluiting via de bestaande structuur (Vlaslaan). Parkeren op eigen terrein.</p>	<p>Ontsluiting via de bestaande structuur (Vlaslaan).</p> <p>Parkeren vindt plaats in de woonstraten en niet op eigen terrein.</p>	<p>Ontsluiting via de bestaande structuur (It Merkelân, De Wissel).</p> <p>Parkeren op eigen terrein.</p>
	-	--	+	-/+	+

Parameter	Revalidatie Friesland	Volkstuinen	Sportvelden	De Paedwizer	De Trime
Beleid	<p><i>Rijksbeleid 'Ladder duurzame Verstedelijking'</i>: Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de uitbreiding van de bebouwing van een school 2.400 m² of meer is. Het doorlopen van de Ladder is op basis van de benodigde m² wettelijk niet verplicht, maar kan vanwege de zorgvuldigheid en de noodzaak voor een goede onderbouwing wel worden toegepast. Het gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid is gefocust op inbreiding en herstructurering.</p> <p>Deze locatie sluit hier niet op aan. Het is niet bestaand stedelijk gebied (bos). Het nut en de noodzaak van een school op deze locatie dient grondig te worden onderbouwd.</p>	<p><i>Ladder</i>: zie eerste kolom.</p> <p>Het gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid is gefocust op inbreiding en herstructurering. Deze locatie sluit niet op dit beleid aan. Het is niet bestaand stedelijk gebied (volkstuinten, groen). Het nut en de noodzaak van een school op deze locatie dient grondig te worden onderbouwd.</p>	<p><i>Ladder</i>: zie eerste kolom.</p> <p>Het gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid is gefocust op inbreiding en herstructurering.</p> <p>Deze locatie sluit niet op dit beleid aan. Het is niet bestaand stedelijk gebied (onbebouwd sport). Het nut en de noodzaak van een school op deze locatie dient grondig te worden onderbouwd.</p>	<p><i>Ladder</i>: zie eerste kolom.</p> <p>Het gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid is gefocust op inbreiding en herstructurering.</p> <p>Deze locatie sluit daar goed bij aan. Het is bestaand stedelijk gebied. Het bebouwde gebied blijft bebouwd.</p>	<p><i>Ladder</i>: zie eerste kolom.</p> <p>Het gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid is gefocust op inbreiding en herstructurering.</p> <p>Deze locatie sluit daar goed bij aan. Het is bestaand stedelijk gebied. Het bebouwde gebied blijft bebouwd.</p>
	-/+	-/+	-/+	+	+

MILIEUKUNIDIGE HAALBAARHEID					
Parameter	Revalidatie Friesland	Volkstuinen	Sportvelden	De Paedwizer	De Trime
Water	<p>De toename van verharding als gevolg van de bouw van de school moet voor 10% met open water worden gecompenseerd. Omdat op deze locatie geen bebouwing aanwezig is en geen bouwvlak is bestemd, zal hier een relatief grote toename van verharding aan de orde zijn en zal deze toename ook worden gecompenseerd. De bestaande vijver biedt hier (via oppervlaktevergroting) mogelijkheden voor. De vijver maakt overigens deel uit van het waterstructuurplan en een van de drie belangrijke overlopen van het rioolstelsel in Beetsterzwaag.</p> <p>Aansluiten op bestaand rioleringsstelsel moet mogelijk zijn.</p>	<p>De toename van verharding als gevolg van de bouw van de school moet voor 10% met open water worden gecompenseerd. Omdat op deze locatie geen bebouwing aanwezig is en geen bouwvlak is bestemd, zal hier een relatief grote toename van verharding aan de orde zijn en zal deze toename ook worden gecompenseerd.</p> <p>Op de locatie is geen bestaand water aanwezig. Hiervoor dient een oplossing te worden gevonden.</p> <p>Aansluiting op het bestaande rioleringsstelsel moet mogelijk zijn.</p>	<p>De toename van verharding als gevolg van de bouw van de school moet voor 10% met open water worden gecompenseerd. Omdat op deze locatie geen bebouwing aanwezig is en geen bouwvlak is bestemd, zal hier een relatief grote toename van verharding aan de orde zijn en zal deze toename ook worden gecompenseerd.</p> <p>Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar en ter plaatse zijn afwateringssloten aanwezig.</p> <p>Aansluiten op bestaand rioleringsstelsel moet mogelijk zijn.</p>	<p>De toename van verharding als gevolg van de bouw van de school moet voor 10% met open water worden gecompenseerd. Omdat op deze locatie bebouwing aanwezig is en een bouwvlak is bestemd, zal hier een relatief kleine toename van verharding aan de orde zijn.</p> <p>Onderzocht moet worden of de compensatie (deels) op de locatie kan worden gerealiseerd door rekening te houden met de inrichting van het plein. In het geval er ruimtegebrek is, dient naar oplossingen in de directe omgeving van de locatie gezocht te worden.</p> <p>Aansluiten op bestaand rioleringsstelsel.</p>	<p>De toename van verharding als gevolg van de bouw van de school moet voor 10% met open water worden gecompenseerd. Omdat op deze locatie bebouwing aanwezig is en een bouwvlak is bestemd, zal hier een relatief kleine toename van verharding aan de orde zijn.</p> <p>Op de locatie zelf is geen bestaand water aanwezig. Hiervoor dient een oplossing gevonden te worden.</p> <p>Aansluiten op bestaand rioleringsstelsel.</p>
	++	+	++	+	+

Parameter	Revalidatie Friesland	Volkstuinen	Sportvelden	De Paedwizer	De Trime
Bodem	Er is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Volgens beschikbare gegevens is er sprake van demping en mogelijke verontreiniging. Nader onderzoek is nodig.	Er zit een aantekening op het terrein dat er aan de noordkant een verontreiniging is geweest. De verontreiniging is inmiddels gesaneerd. Er zijn geen belemmeringen voor de bouw van een school op deze locatie.	Er is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Rondom de locatie is wel demping aanwezig. Nader onderzoek is nodig.	Er is bodemonderzoek uitgevoerd. De aangevoerde lichte verontreinigingen vormen geen verhoogde risico's voor volksgezondheid en/of milieu in algemene zin. Vervolgonderzoek niet nodig.	Er is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Bekend is dat er sprake van demping is en dat er mogelijk verontreiniging is. Verder onderzoek is nodig.
	-/+	+	-/+	+	-/+
Milieu / zonering	<p>Vanuit de Wet milieubeheer / Activiteitenbesluit dient de school te voldoen aan de gestelde grenswaarden voor geluid. Dit is een aparte beoordeling waarvoor de voorschriften in het Activiteitenbesluit staan. Hier moet voldaan worden aan het langtijdgemiddelde van 50 dB(A) en een maximale norm van 65 dB(A).</p> <p>Voor een goede ruimtelijke ordening dient rekening gehouden te worden met de richtafstand van 30 m tussen de aangrenzende woningen (uiterste</p>	<p>Vanuit de Wet milieubeheer/ Activiteitenbesluit) dient de school te voldoen aan de gestelde grenswaarden voor geluid. Dit is een aparte beoordeling waarvoor de voorschriften in het Activiteitenbesluit staan. Hier moet voldaan worden aan het langtijdgemiddelde van 50 dB(A) en een maximale norm van 65 dB(A).</p> <p>Voor een goede ruimtelijke ordening dient rekening gehouden te worden met de richtafstand van 30 m tussen de</p>	<p>Wet milieubeheer: als hier een school zou komen met daarnaast de sportvelden, dan wordt geadviseerd dit als 1 inrichting beschouwen. Dit houdt wel in dat het akoestisch als 1 geheel getoetst moet worden op de nabijgelegen woningen. Dus het geluid van het schoolplein en het geluid van de sportvelden moeten tezamen beoordeeld worden. Nu is het deels bestaand gebruik, dus dat zal niet te lastig worden.</p> <p>In het kader van een goede ruimtelijke</p>	<p>Indien de nieuwe school binnen de huidige bestemmingsregels wordt gebouwd, kan de bestaande afstand worden gehandhaafd.</p> <p>Indien dit niet het geval is, geldt een aan te houden afstand van circa 30 meter tussen de woningen en de school. Indien de school op een korte afstand gebouwd wordt, dient hiervoor een deugdelijke motivering te worden gegeven (onderzoek).</p>	<p>In de huidige situatie ligt het schoolgebouw en bijbehorende bouwvlak direct tegen 2 achtertuinen van aangrenzende woningen.</p> <p>Indien de nieuwe school binnen de huidige bestemmingsregels wordt gebouwd, kan deze afstand gehandhaafd worden. Indien dit niet het geval is, geldt een aan te houden afstand van circa 30 meter. Deze beperking lijkt niet onoverkomelijk. Gevolg is wel dat als gevolg hiervan de openbare groenstrook bij de planvorming moet worden betrokken.</p>

	gevel) en de nieuwe school (bouwvlak) of dient in geval van een verschil een deugdelijke motivering te worden gegeven.	aangrenzende woningen (uiterste gevel) en de nieuwe school (bouwvlak), of dient in geval van een verschil een deugdelijke motivering te worden gegeven.	ordening dient rekening gehouden te worden met de richtafstand van 30 m tussen de aangrenzende woningen (uiterste gevel) en de nieuwe school (bouwvlak).		
	-/+	++	++	-/+	-/+
Parameter	Revalidatie Friesland	Volkstuinen	Sportvelden	De Paedwizer	De Trime
Toename verkeersbewegingen / Wegverkeerslawaaï	Hogere absolute toename aantal verkeersbewegingen Van Lyndenlaan / De Bou: circa 84 autoverkeersbewegingen per etmaal extra op de Van Lyndenlaan.	In geval van ontsluiting via Van Lyndenlaan / De Bou: hogere absolute toename aantal verkeersbewegingen Van Lyndenlaan/ De Bou: circa 84 autoverkeersbewegingen per etmaal extra op de Van Lyndenlaan /De Bou of op de Beetsterweg. Akoestisch en verkeerskundig onderzoek is nodig. Daarbij dient getoetst te worden of de nieuwe aansluiting op de Beetsterweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van aanliggende woningen.	Lage absolute toename aantal verkeersbewegingen Vlaslaan: circa 25 autoverkeersbewegingen per etmaal extra op de Vlaslaan. Dit is circa 1% toename ten opzichte van totaal 2.200 motorvoertuigen (2011). Locatie ligt in 30-km/uur gebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek uitvoeren.	Lage absolute toename aantal verkeersbewegingen Vlaslaan. Toename van circa 25 autoverkeersbewegingen per etmaal op de Vlaslaan. Relatief 1% toename ten opzichte van totaal 2.200 motorvoertuigen (2011). Locatie ligt in 30-km/uur gebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek uitvoeren.	Iets hogere toename aantal verkeersbewegingen It Merkelân. Toename van circa 58 autoverkeersbewegingen per etmaal op It Merkelân. Ten opzichte van overige locaties een relatief hogere toename (12%) ten opzichte van totaal 500 motorvoertuigen (2015). Locatie ligt in 30-km/uur gebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek uitvoeren.
<i>*) Bron aantallen en berekeningen: gemeente Opsterland</i>	Dit is circa 5% ten opzichte van totaal 1.760 motorvoertuigen (2013). Locatie ligt in 30-km/uur gebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient hier akoestisch onderzoek te worden verricht.				
	-	-	+	+	-/+

Parameter	Revalidatie Friesland	Volkstuinen	Sportvelden	De Paedwizer	De Trime
Geur	Over een groot deel van de onderzoekslocatie loopt een geurcontour van 100 m van de Manege Onder de Linde. Binnen deze contour is de bouw en inpassing van een geurgevoelig object, zoals een school, onmogelijk. Tenzij maatregelen worden genomen: de aanpassing van de geurverordening én ruimteafzuiging in de manege / stallen.	Geurcontour van de manege overlapt de noordoosthoek van de locatie nauwelijks.	Geen geurcontour aanwezig.	Geen geurcontour aanwezig.	Geen geurcontour aanwezig.
	-	+	+	+	+
Archeologie	Onderzoek is nodig: Karterend onderzoek middeleeuwen 3 en Quick-scan Steentijd / Bronstijd.	Onderzoek is nodig: Karterend onderzoek middeleeuwen 3 en Quick-scan Steentijd / Bronstijd.	Onderzoek is nodig: Karterend onderzoek middeleeuwen 3 en Quick-scan Steentijd / Bronstijd.	Indien buiten bouwvlak wordt gebouwd, is onderzoek nodig: Karterend onderzoek middeleeuwen 3 en Quick-scan Steentijd / Bronstijd.	Indien buiten bouwvlak wordt gebouwd, is onderzoek nodig: Karterend onderzoek middeleeuwen 3 en Quick-scan Steentijd / Bronstijd.
	-/+	-/+	-/+	-/+	-/+

Parameter	Revalidatie Friesland	Volkstuinen	Sportvelden	De Paedwizer	De Trime
Ecologie / landschap / cultuurhistorie	<p>Het terrein ligt op 2 voormalige buitenplaatsen: Fockensstate en Lyndensteyn. De laanbeplanting van de Gealeane liep hier door tot de Hoofdstraat. Wanneer er bij nieuwe planvorming weer een deel hersteld kan worden, biedt dat kansen. Dit gebied bestaat uit bos en waterpartijen. Het is een oud stuk bos, dus het is redelijk om rekening te houden met compensatie, wanneer hierin wordt gekapt. Al valt het niet onder de begrenzing Boswet en daarmee Wet Natuurbescherming.</p> <p>Een ecologisch onderzoek is nodig, met bijzondere aandacht voor vlemuizen (jaarrond onderzoek), steenmarters en roofvogels, buiten het broedseizoen werken en natuurinclusief bouwen.</p>	<p>De Helomareed en het Kerkepad West (deels in bosje gelegen) zijn in de Beheersverordening Beetsterzwaag bestemd als 'Cultuurhistorisch groen' aangemerkt. Dit betekent dat deze groenstructuren en langzaamverkeersverbindingen gehandhaafd en versterkt moeten worden.</p> <p>Geadviseerd wordt om deze structuren niet te betrekken bij de ontsluiting van de schoolontwikkeling.</p> <p>Voor de volkstuinen zelf gelden geen beperkingen ten aanzien van cultuurhistorie of ecologie.</p>	<p>Het sportcomplex valt onder de buitenplaats Van Teyensfundatie. Hier is de opstreckende noord-zuid richting kenmerkend. Het is daarom wenselijk om de bomenrij (eiken) aan de oostkant op de grens met de andere sportvelden te handhaven.</p> <p>Aandachtspunten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jaarrond vlemuizenonderzoek; - buiten broedseizoen van vogels werken; - natuurinclusief bouwen. 	<p>Deze locatie is geen onderdeel van eerdere buitenplaats en er is geen belangrijk structureel groen aanwezig. De beplanting van de Vlaslaan kan hier wel hersteld worden. Op het schoolplein staat een grote eik, welke mogelijk in een nieuw plan geïntegreerd kan worden.</p> <p>Hier geen problemen met het groen te verwachten en waarschijnlijk ook niet met de sloop van het schoolgebouw. Dit laatste moet wel met een ecologische quickscan beoordeeld worden. Aandachtspunten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vlemuizen in geval van sloop van het bestaande gebouw (jaarrond vlemuizenonderzoek); - buiten het broedseizoen van vogels werken - steenmarters in oude gebouwen; - natuurinclusief bouwen. 	<p>Op deze locatie is geen sprake van cultuurhistorische elementen en de beplanting aan de zuid en oostkant fungeert als afscherming voor de aangrenzende woningen. Mogelijk is deze op te nemen in een nieuw plan.</p> <p>Voor ecologie geldt verder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jaarrond vlemuizenonderzoek; - buiten broedseizoen van vogels werken; - aanwezigheid van steenmarters in oude gebouwen; - natuurinclusief bouwen.
	-/+	-	-/+	-/+	-/+

<i>Parameter</i>	Revalidatie Friesland	Volkstuinen	Sportvelden	De Paedwizer	De Trime
Externe veiligheid	Revalidatie Friesland beschikt over een zwembad (hypochloriet). Er gelden in het kader van externe veiligheid geen afstandseisen.	Geen belemmeringen.	Geen belemmeringen.	Geen belemmeringen.	Gasontvangststation De Wissel 9. Hierover zijn geen gegevens bij de gemeente bekend. In ieder geval is er geen grotere afstand dan 25 m nodig. Geen belemmering.
	+	+	+	+	+
Luchtkwaliteit	Geen belemmeringen.	Geen belemmeringen.	Geen belemmeringen.	Geen belemmeringen.	Geen belemmeringen.
	+	+	+	+	+
Kabels, leidingen, mast	Click-melding verricht. Geen belemmeringen.	Click-melding verricht. Geen belemmeringen. Er liggen geen leidingen.	Click-melding verricht. Geen belemmeringen. Naast de kantine (buiten de zoeklocatie) staat een zendmast. Vanuit milieu zijn er geen eisen waaraan voldaan moet worden bij ruimtelijke plannen.	Click-melding verricht. Geen belemmeringen.	Click-melding verricht. Geen belemmeringen.
	+	+	+	+	+

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID					
Parameter	Revalidatie Friesland	Volkstuinen	Sportvelden	De Paedwizer	De Trime
Aspecten die door omwonenden als nadelig of zorgelijk kunnen worden ervaren als voor deze locatie wordt gekozen	<ul style="list-style-type: none"> - Nóg meer verkeer- en parkeeroverlast Van Lyndenweg / De Bou; - Verlies privacy / uitzicht; - Geluid school / speelplein; - Verlies bomen / parkje; - Planschade. 	<ul style="list-style-type: none"> - Geluidsoverlast nieuwe verkeersontsluiting via Beetsterweg, of De Bou; - Nóg meer verkeer- en parkeeroverlast Van Lyndenweg/ De Bou; - Geluid school / speelplein; - Cultuurhistorie / ecologie; - Verkoop grond/opstal; - Planschade 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlies privacy / uitzicht; - Geluid school / speelplein; - Toename verkeersbewegingen; - Planschade. 	<ul style="list-style-type: none"> - In plaats van 1 bouwlaag mogelijk 2 bouwlagen; - Toename verkeersbewegingen; - Planschade. 	<ul style="list-style-type: none"> - In plaats van 1 bouwlaag mogelijk 2 bouwlagen; - Toename verkeersbewegingen; - Planschade.
	-/+	-/+	-/+	-/+	-/+
Huidige knelpunten op of nabij onderzoekslocatie (is er win-win mogelijk)?	Irritaties van omwonenden bekend over huidige verkeers- en parkeerproblematiek Van Lyndenlaan e.o.	Irritaties van omwonenden over geluidsoverlast speelplein School Lyndensteyn bekend. Knelpunten parkeren School Lyndensteyn en Revalidatie Friesland.	Geen belemmeringen bekend.	Irritaties van omwonenden bekend over (langs)-parkeren in verband met halen/ brengen kinderen.	Geen belemmeringen bekend.
	-/+	-/+	+	-/+	+
Kansen voor (her)ontwikkeling vrijkomende locatie school	Als hier wordt gebouwd, dan kansen voor herinvulling van de beide bestaande schoollocaties. De bouw van enkele woningen op beide locaties behoort tot de mogelijkheden, maar dit zal bekeken moeten worden in relatie tot de behoefte en andere (potentiële) woning-	Als hier wordt gebouwd, dan kansen voor herinvulling van de beide bestaande schoollocaties. De bouw van enkele woningen op beide locaties behoort tot de mogelijkheden, maar dit zal bekeken moeten worden in relatie tot de behoefte en andere (potentiële) woning-	Als hier wordt gebouwd, dan kansen voor herinvulling van de beide bestaande schoollocaties. De bouw van enkele woningen op beide locaties behoort tot de mogelijkheden, maar dit zal bekeken moeten worden in relatie tot de behoefte en andere (potentiële) woning-	Als hier wordt gebouwd, biedt de vrijkomende locatie De Trime kansen voor een herinvulling. De bouw van enkele woningen behoort tot de mogelijkheden, maar dit zal bekeken moeten worden in relatie tot de behoefte en andere (potentiële) woningbouwlocaties in Beetsterzwaag.	Als hier wordt gebouwd, biedt de vrijkomende locatie De Paedwizer kansen voor herinvulling. De bouw van enkele woningen behoort tot de mogelijkheden, maar dit zal bekeken moeten worden in relatie tot de behoefte en andere (potentiële) woningbouwlocaties in Beetsterzwaag.

	bouwlocaties in Beetsterzwaag.	woningbouwlocaties in Beetsterzwaag.	bouwlocaties in Beetsterzwaag.		
	+	+	+	+	+
Parameter	Revalidatie Friesland	Volkstuinen	Sportvelden	De Paedwizer	De Trime
Tijdelijke huisvesting	Als op deze locatie wordt gebouwd, is tijdelijke huisvesting niet nodig. Voor het orthopedisch centrum is lastig in te schatten wat de gevolgen zijn. Is afhankelijk van het ontwerp en de wijze waarop met het centrum rekening wordt gehouden.	Als op deze locatie wordt gebouwd, is het niet noodzakelijk tijdelijke huisvesting voor de leerlingen te zoeken.	Het oefenterrein wordt niet door de voetbalvereniging gebruikt. Met de vereniging moet worden besproken of voor de oefenvelden een alternatieve locatie moet worden gevonden. Tijdelijke huisvesting van leerlingen is niet nodig als hier wordt gebouwd.	Als op deze locatie wordt gebouwd, kan tijdelijke huisvesting nabij op de sportvelden of op De Trime worden gerealiseerd.	Als op deze locatie wordt gebouwd, kan tijdelijke huisvesting in de nabijheid van De Paedwizer worden gerealiseerd (sportveld of bouwlocatie naast de Kinderopvang).
	+	+	+	+	+
Grondeigenaren en – gebruikers akkoord bouw school op deze locatie?	Revalidatie Friesland is zeer positief over 'De Droom', maar dit is niet de voorkeurslocatie van Revalidatie Friesland.	De mogelijkheid van een vestiging van de nieuwe school op de volkstuinenlocatie wordt in mei in het bestuur van de Cornelia Stichting besproken. De tuinvereniging heeft aangegeven een verhuizing niet te zien zitten en ook geen geschikte locatie zien die als alternatief zou kunnen dienen.	De voetbalvereniging heeft aangegeven bereid te zijn in gesprek te willen gaan over de inzet van de trainingsvelden voor een eventuele brede school.	De onderwijsbesturen zijn eigenaar van het gebouw en het terrein, zolang er onderwijs in de gebouwen wordt gegeven. Zodra deze functie vervalt, vervalt het eigendom weer aan de gemeente.	De onderwijsbesturen zijn eigenaar van het gebouw en het terrein, zolang er onderwijs in de gebouwen wordt gegeven. Zodra deze functie vervalt, vervalt het eigendom weer aan de gemeente.
	-/+	-/+	-/+	+	+

FINANCIËLE UITVOERBAARHEID					
Parameter	Revalidatie Friesland	Volkstuinen	Sportvelden	De Paedwizer	De Trime
Sloop en herinrichting	Als de school hier komt, dan sloop- en herinrichtingskosten voor de bestaande scholen. Mogelijk sloop- en herbouwkosten als het orthopedisch centrum niet kan worden behouden. Sloopkosten gebouwen afhankelijk van wel / niet aanwezig zijn van asbest. Verplichte maatregelen ruimteafzuiging stallen manege t.b.v. geur.	Als de school hier komt, dan sloop- en herinrichtingskosten voor de bestaande scholen. Sloopkosten gebouwen afhankelijk van wel / niet aanwezig zijn van asbest.	Als de school hier komt, dan sloop- en herinrichtingskosten voor de bestaande scholen. Sloopkosten gebouwen afhankelijk van wel / niet aanwezig zijn van asbest.	Als de school hier komt, dan sloopkosten voor beide bestaande scholen en de kinderopvang. En herinrichtingskosten voor locatie De Paedwizer. Sloopkosten gebouwen afhankelijk van wel / niet aanwezig zijn van asbest.	Als de school hier komt, dan sloopkosten beide bestaande scholen. En herinrichtingskosten voor locatie De Paedwizer. Sloopkosten gebouwen afhankelijk van wel / niet aanwezig zijn van asbest.
	-/+	-/+	-/+	-/+	-/+
Planschaderisico	In de Omgevingsvisie en de beheersverordening zijn geen locaties voor een nieuwe school aangewezen. Er is dus geen sprake van voorzienbaarheid op een bestemmingswijziging voor een nieuwe school op deze locatie. Planschaderisicoanalyse is nodig.	In de Omgevingsvisie en de beheersverordening zijn geen locaties voor een nieuwe school aangewezen. Er is dus geen sprake van voorzienbaarheid op een bestemmingswijziging voor een nieuwe school op deze locatie. Planschaderisicoanalyse is nodig.	In Omgevingsvisie en de beheersverordening zijn geen locaties voor een nieuwe school aangewezen. Er is dus geen sprake van voorzienbaarheid op bestemmingswijziging voor een nieuwe school. Planschaderisicoanalyse is nodig.	Planschade zal niet aan de orde zijn / nihil zijn als de school binnen de bestaande planologische kaders wordt gebouwd. Indien toch een planologische procedure nodig blijkt, zal uit een planschaderisicoanalyse moeten blijken of en in hoeverre sprake is van planschade voor omliggende woningen.	Planschade zal niet aan de orde zijn / nihil zijn als de school binnen de bestaande planologische kaders wordt gebouwd. Indien toch een planologische procedure nodig blijkt, zal uit een planschaderisicoanalyse moeten blijken of en in hoeverre sprake is van eventuele planschade voor omliggende woningen.
	-/+	-/+	-/+	+	+

Parameter	Revalidatie Friesland	Volkstuinen	Sportvelden	De Paedwizer	De Trime
Nadere onderzoeken	Als hier wordt gebouwd dan: Bodem, akoestisch onderzoek Wet milieubeheer en Wet geluidhinder, verkeerskundig onderzoek, archeologie, ecologie, asbest, planschade.	Als hier wordt gebouwd dan: akoestisch onderzoek Wet milieubeheer en Wet geluidhinder, verkeersonderzoek, archeologie, asbest, planschade.	Als hier wordt gebouwd dan: Bodem, akoestisch onderzoek Wet geluidhinder, archeologie, asbest, planschade.	Als hier wordt gebouwd dan: akoestisch onderzoek Wet geluidhinder, archeologie, ecologie, asbest, planschade.	Als hier wordt gebouwd dan: ecologie, archeologie, akoestisch, bodem, asbest, planschade.
	-/+	-/+	-/+	-/+	-/+
Kosten verkeerskundige maatregelen buiten het plan zelf	Waarschijnlijk wel voor de verbetering van de ontsluiting. Moet blijken uit nader verkeersonderzoek. De toenemende intensiteit kan worden betrokken bij de discussie over de Van Lyndenlaan (draagvlakonderzoek eenrichtingsverkeer van Plaatselijk Belang Beetsterzwaag).	Aanlegkosten voor een nieuwe ontsluiting via de Beetsterweg of een aansluiting via de Bou. De toenemende intensiteit kan worden betrokken bij de discussie over de Van Lyndenlaan (draagvlakonderzoek eenrichtingsverkeer van Plaatselijk Belang Beetsterzwaag).	Ja, beperkt.	Nee / nihil	Nee / nihil
	-/+	-	+	+	+
Kosten aankoop opstallen of gronden	Indien hier wordt gebouwd, dan grond vijverlocatie aankopen / gebruiken/ in erfpacht van Revalidatie Friesland?	Indien hier wordt gebouwd, dan grond volkstuinen aankopen, gebruiken, of in erfpacht. Indien wordt gekozen voor een nieuwe ontsluiting via de Beetsterweg is de (gedeeltelijke) aankoop of	Grond in eigendom gemeente. Wel kosten voor het verwerven en/of de inrichting van een alternatieve locatie voor oefenveld (als dit wenselijk is?)	Aankoop gebouwen kinderopvang / recht van opstal.	Nee, wel betrekken openbare groenstrook die in eigendom is van de gemeente.

		<p>onteigening van particuliere gronden en/of opstallen (woonbestemming) nodig.</p> <p>Indien via De Bou wordt ontsloten, is de aankoop of gebruik van grond / opstallen van Revalidatie Friesland en/of Corneliastichting nodig.</p> <p>Kosten verwerven en/of inrichting t.b.v. een alternatieve locatie voor de volkstuinten.</p>			
	-/+	-	+	-/+	+
Opbrengst verkoop grond en/of opstallen.	Als hier wordt gebouwd, kan de grond en/of opstallen van de beide scholen worden verkocht.	Als hier wordt gebouwd, kan de grond en/of opstallen van de beide scholen worden verkocht.	Als hier wordt gebouwd, kan de grond en/of opstallen van de beide scholen worden verkocht.	Als hier wordt gebouwd, kan de grond en/of opstallen van De Trime worden verkocht.	Als hier wordt gebouwd, kan de grond en/of opstallen van De Paedwizer worden verkocht.
	++	++	++	+	+

Parameter	Revalidatie Friesland	Volkstuinen	Sportvelden	De Paedwizer	De Trime
Kosten planologie, procedures en vergunningen	Als hier wordt gebouwd: <ul style="list-style-type: none"> - Leges kapvergunning, - Kosten opstellen ruimtelijke onderbouwing voor afwijken beheersverordening of opstellen bestemmingsplan - Leges planologische procedure, bouw en sloop beide scholen - Procedurekosten - Aanpassing Verordening agrarische geur 	Als hier wordt gebouwd, zie eerste kolom, maar ook: <ul style="list-style-type: none"> - Extra kosten voor de planvorming en procedure voor de totale gebiedsontwikkelingsopgave van school, ontsluiting, compensatie en inrichting van dit gebied. 	Als hier wordt gebouwd: <ul style="list-style-type: none"> - Kosten opstellen ruimtelijke onderbouwing voor afwijken beheersverordening, danwel opstellen bestemmingsplan - Leges planologische procedure, bouw en sloop beide scholen - Procedurekosten. 	Als hier wordt gebouwd: <ul style="list-style-type: none"> - Kosten opstellen ruimtelijke onderbouwing voor afwijken beheersverordening danwel opstellen bestemmingsplan (indien nodig) - Leges sloop, bouw en planologische procedure - Procedurekosten. 	Als hier wordt gebouwd: <ul style="list-style-type: none"> - Kosten opstellen ruimtelijke onderbouwing voor afwijken beheersverordening danwel opstellen bestemmingsplan (indien nodig) - Leges sloop, bouw en planologische procedure - Procedurekosten.
	-/+	-/+	-/+	-/+	-/+
Doorlooptijd procedures	1 – 2 jaar.	4 - 5 jaar in verband met complexiteit en omvang projectgebied.	1 - 2 jaar.	1 – 2 jaar, tenzij geen bestemmingsplan nodig is, dan veel korter.	1 - 2 jaar, tenzij geen bestemmingsplan nodig is, dan veel korter.
	-/+	-	-/+	+	+
Kosten tijdelijke huisvesting leerlingen	Als hier wordt gebouwd, is geen tijdelijk schoolgebouw nodig.	Als hier wordt gebouwd, is geen tijdelijk schoolgebouw nodig.	Als hier wordt gebouwd, is geen tijdelijk schoolgebouw nodig.	Als hier wordt gebouwd, worden plaatsings-, verwijderingskosten en huurkosten gemaakt voor de bouw en gebruik van een tijdelijk schoolgebouw (circa 1 jaar bouwtijd).	Als hier wordt gebouwd, worden plaatsings-, verwijderingskosten en huurkosten gemaakt voor de bouw en gebruik van een tijdelijk schoolgebouw (circa 1 jaar bouwtijd).
	+	+	+	-/+	-/+
Nutsvoorzieningen	Aansluiting op het bestaande nutsleiding- en rioleringsstelsel is goed mogelijk. Relatief minder kosten.	Aansluiting op nutsleiding- en rioleringsstelsel brengt extra kosten met zich mee. Het is de vraag of de leidingen waarop aansluiting moet worden gevonden voldoende capaciteit bieden.	Aansluiting op het bestaande nutsleiding- en rioleringsstelsel is goed mogelijk. Relatief minder kosten. Aandacht voor telecommast die naast de locatie staat.	Aansluiting op het bestaande nutsleiding- en rioleringsstelsel is goed mogelijk. Relatief minder kosten.	Aansluiting op het bestaande nutsleiding- en rioleringsstelsel is goed mogelijk. Relatief minder kosten.
	+	-/+	+	+	+

Hoofdstuk 4 Globale inschatting kosten

Op basis van de nu bekende informatie kan op verzoek van de gemeente een heel globale kostenraming van een aantal financiële parameters worden gegeven. De kosten zijn sterk afhankelijk van de nog te ontwikkelen scenario's en keuzes die op basis van de locatiestudie en de onderwijskundige belangen worden gemaakt. In het onderstaand schema is een overzicht van de globale kosten opgenomen. Aandachtspunten bij onderstaand schema zijn verder:

- Het betreft een zeer globale inschatting;
- Sommige onderdelen zijn in deze fase nog niet in te schatten of zijn afhankelijk van nader onderzoek, te maken keuzes en scenario's (n.t.b. = nader te bepalen);
- Bedragen zijn exclusief btw;
- Rekening houden met prijsstijgingen bouwmaterialen / arbeid (prijspeil mei 2018).

	Revalidatie Friesland Vijverlocatie	Volkstuinen	Sportveld	De Paedwizer	De Trime
Bouw- en inrichtingskosten nieuwbouw brede school (€)					
Bouw school, hekken en pleinen, exclusief de inrichting van de ruimte rond de school (€ 2.200 /m2)	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000
Inrichting ruimte rond school, o.a. speeltoestellen, groen, meubilair	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Bijkomende kosten (€)					
Tijdelijke huisvesting	-	-	-	700.000 – 900.000	700.000 – 900.000
Aankoop opstallen en/of grond omliggende percelen t.b.v. ontsluiting	Kosten sloop/verplaatsen orthopedisch centrum	Afhankelijk van keuze uitvoering. 500.000 – 1 miljoen	n.t.b.	Aankoop Kinderopvang. Bedrag n.t.b.	n.t.b.
Verkeersmaatregelen / verkeersveiligheid	n.t.b.	Afhankelijk van keuze uitvoering. 500.000 - 2 á 3 miljoen	100.000-200.000	100.000-200.000	100.000-200.000
Kabels en leidingen	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.

Bestaande locaties (€)					
Sloop schoolge- bouwen / (tijdelijke) inrichting voormalige schoollocaties	300.000 – 400.000	300.000 – 400.000	300.000 – 400.000	300.000 – 400.000	300.000 – 400.000
Opbrengst verkoop grond en/of gebouwen voormalige schoollocaties	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Plankosten (€)					
Planologie, planvorming, procedures en vergunningen	60.000	150.000	60.000	40.000	40.000
Nadere onderzoeken	30.000	30.000	20.000	20.000	20.000
Planschade	n.t.b. via planschade- risicoana- lyse	n.t.b. via planschade- risicoana- lyse	n.t.b. via planschade- risicoana- lyse	n.t.b. via planschade- risicoana- lyse	n.t.b. via planschade- risicoana- lyse

Hoofdstuk 5 Toelichting op rode indicaties

In dit hoofdstuk worden de parameters die in hoofdstuk 3 van een rode indicatie zijn voorzien, nader toegelicht.

Beschikbare ruimte netto m2 (Revalidatie Friesland vijverlocatie)

Het bruto oppervlak van de vijverlocatie is circa 7.000 m2. Als gevolg van de aan te houden geurcontour van 100 m blijft voor het schoolgebouw onvoldoende te bebouwen oppervlak over (circa 600 m2). Hierbij is niet de vijverpartij niet inbegrepen. Voor een verdere toelichting en de ligging van de geurcontour wordt verwezen naar de paragraaf 'geurcontour manege' verderop in dit hoofdstuk.

Ontsluiting (Volkstuinen en Revalidatie Friesland)



Figuur 7: ontsluitingsmogelijkheden

Bij de beoordeling van de locaties in hoofdstuk 3 is aangegeven dat de ontsluiting van de twee onderzoekslocaties Revalidatie Friesland (vijverlocatie) en de Volkstuinen om een nadere verkeer- en parkeerstudie vragen. Hierna wordt deze conclusie verder toegelicht.

Revalidatie Friesland, vijverlocatie

De ontsluiting van de locatie Revalidatie Friesland kan technisch en verkeerskundig gezien via de bestaande verkeersstructuur plaatsvinden. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat met deze variant de parkeer- en de verkeersdruk op De Bou / Van Lyndenlaan nog verder toenemen. Als de school op deze locatie wordt gerealiseerd, dient nader onderzocht te worden hoe de toename van verkeer zich verhoudt tot de huidige verkeersbewegingen en de parkeerproblematiek.

Volkstuinen

De locatie volkstuinen wordt op dit moment alleen ontsloten door een langzaamverkeersverbinding (Helomareed en het verlengde van De Bou). De school moet bereikbaar zijn voor alle leerlingen en leerkrachten, die lopend, met de fiets of met de auto komen. Ook wordt de voorwaarde gesteld (landelijke regelgeving) dat er een goede calamiteitenontsluiting wordt gerealiseerd. De locatie moet dus worden voorzien van een heldere en veilige verkeersstructuur.

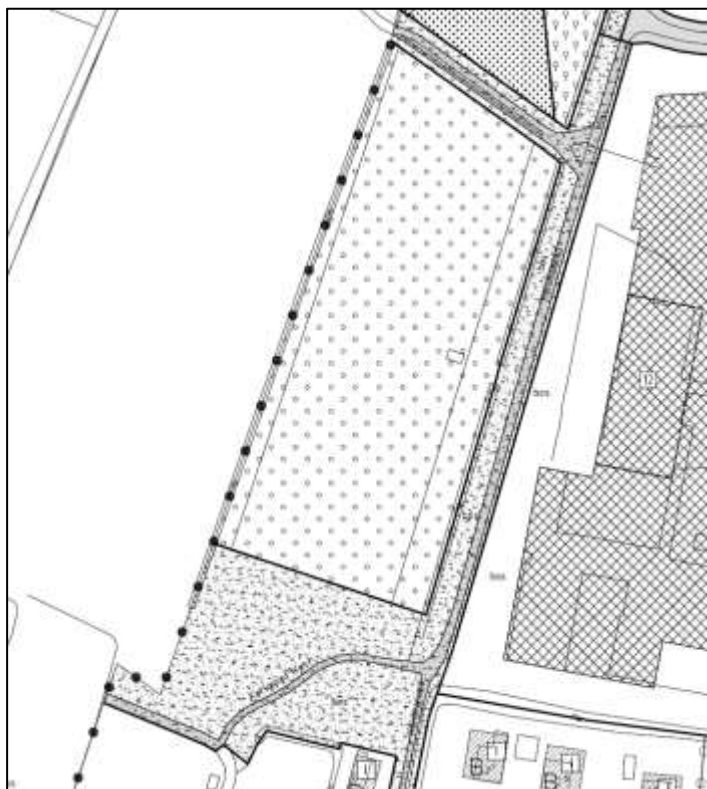
Een ontsluiting via de bestaande ontsluitingen is om twee redenen niet mogelijk:

1. *het huidige profiel van de Helomareed is te smal*

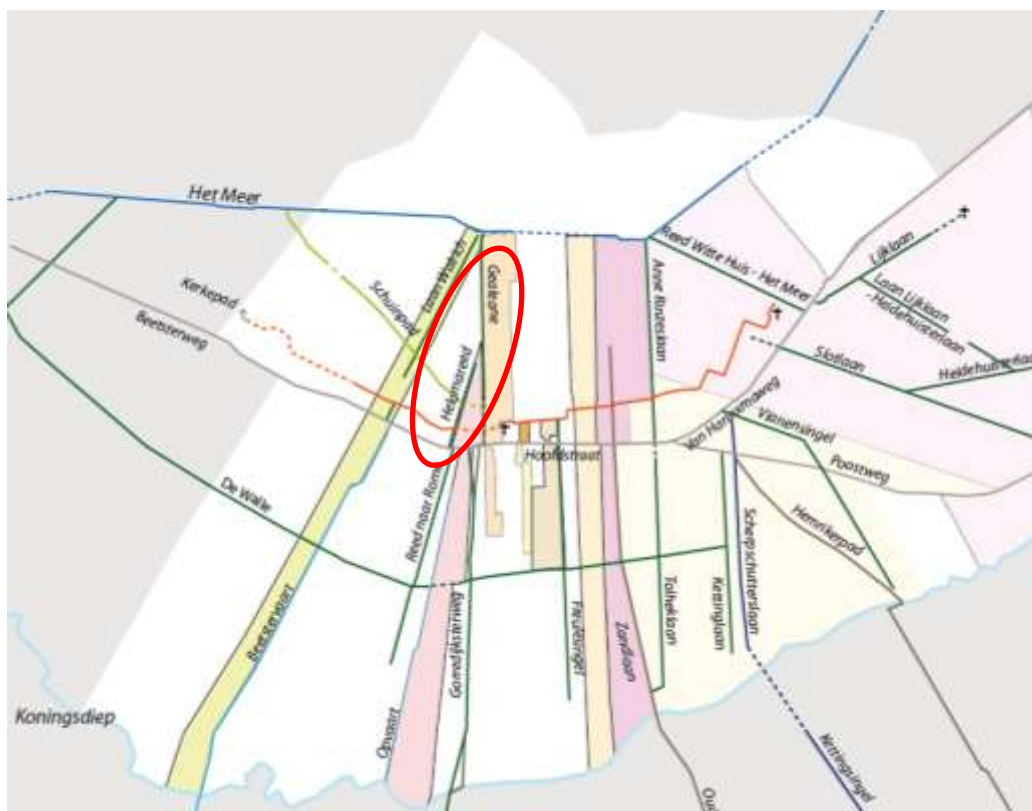
Het profiel van de Helomareed is opgebouwd uit een pad met aan weerszijden bermen met beplanting/bomen. Het pad zelf heeft een breedte variërend van 2,00 m tot 4,20 m. Om hier een volwaardige ontsluiting (circa 4,5 à 5,0 m nodig) te kunnen realiseren, zal een groot deel van de beplanting/bomen aan weerszijden van het pad moeten worden gekapt en zullen plaatselijk aangrenzende gronden betrokken dienen te worden. Deze gronden zijn van particuliere eigenaren.

2. *de cultuurhistorische waarden van aanwezige groenstructuur*

Het beleid is gericht op de handhaving en versterking van de cultuurhistorische elementen in de groenstructuur van Beetsterzwaag. Dit geldt met name voor de door de adel in de vorige eeuw aangelegde tuinen en overtuinen, behorend bij de oude monumentale landhuizen in de Hoofdstraat en die zich kenmerken door het volgen van een noord-zuid kavelrichting. Ook geldt dit voor de daarbij behorende cultuurhistorische paden c.q. lanenstructuur die vanuit de oorsprong nog een directe aansluiting hebben op de omliggende bospercelen. Met deze achtergrond zijn de Helomareed en het Kerkepad- West (deels in bosje gelegen) in de beheersverordening Beetsterzwaag bestemd als 'Groenvoorziening met cultuurhistorische waarden'. De juridische regel is gericht op het handhaven en versterken van deze groenstructuren en langzaamverkeersverbindingen. In deze bestemming is het verboden om zonder toestemming van burgemeester en wethouder (vergunningenprocedure) bebossing en beplanting te verwijderen en/of het profiel of beloop van de padenstructuur te wijzigen. Indien het wenselijk is om de bomen te kappen, dient hiervoor een omgevingsvergunningsprocedure aangevraagd te worden (inclusief mogelijkheden voor bezwaar/beroep).



Fragment Beheersverordening Beetsterzwaag 2013



Figuur 8: De Helomareed wordt in de Ontwikkelingsvisie parklandschap Beetssterzwaag & Olterterp, 2011 aangegeven als belangrijk cultuurhistorisch pad.

Met het oog op deze restricties, zijn in het kader van deze locatiestudie andere ontsluitingsmogelijkheden globaal verkend:

Ontsluiting vanaf de Beetsterweg (tussen Beetsterweg 5 en 7)

Het realiseren van een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Beetsterweg naar de locatie volkstuinen is technisch en verkeerskundig mogelijk. Hier kan worden gedacht aan het realiseren van een nieuwe ontsluiting tussen de woningen van Beetsterweg 5 en 7 door. Er zijn echter complexe en tijdrovende maatregelen en extra kosten nodig om deze oplossing te kunnen realiseren:

- De aanliggende gronden en woningen (Beetsterweg 5 en 7) zijn in eigendom van particulieren. De gronden dienen ten behoeve van de realisatie van een ontsluiting verworven of via een wettelijke procedure onteigend te worden;
- Gezien de beperkte afstand van de ontsluiting tot aan deze woningen, is de inschatting dat niet / lastig voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarden in de zin van Wet geluidhinder. Mogelijk dat daarom ook de woningen verworven dienen te worden;
- Een deel van het bosje (cultuurhistorisch waardevol groen) langs de Kerkpad West zal gekapt moeten worden om een doorgang naar de schoollocatie te kunnen realiseren.

Vanwege de complexiteit van dit vraagstuk (restricties van beschermde cultuurhistorische waarden, de betrokken privéterreinen, de verkeerskundige en ruimtelijke vraagstukken), vraagt dit om een integrale, gebiedsgerichte aanpak.

Ontsluiting via De Bou / Van Lyndenlaan

Een andere optie is het creëren van een ontsluiting via De Bou en de noordelijke kant van de Helomareed. Ervan uitgaande dat ook dit deel van de groenstructuur langs de Helomareed over cultuurhistorische waarden beschikt, zou onderzocht moeten worden of de ontsluiting en het parkeren geheel of deels op het grondgebied van de Cornelia Stichting en/of Revalidatie Friesland kan worden gerealiseerd (jeu de boules banen, padvindershuis).

Een belangrijk aandachtspunt hierbij is ook dat met deze noordelijke ontsluiting de gesignaleerde parkeer- en verkeersdruk op De Bou / Van Lyndenlaan nog verder toeneemt.

Milieuozonerings (Revalidatie Friesland en Volkstuinen)

Vanuit de Wet milieubeheer dient de school te voldoen aan de gestelde grenswaarden voor geluid. Dit is een aparte beoordeling waarvoor de voorschriften in het Activiteitenbesluit staan. Hier moet voldaan worden aan het langtijdgemiddelde van 50 dB(A) en een maximale norm van 65 dB(A). Uit akoestisch onderzoek moet blijken of de omliggende woningen, de nieuwe school en de bestaande inrichting van Revalidatie Friesland ten opzichte van elkaar en cumulatief aan de gestelde grenswaarden voldoen en welke maatregelen eventueel nodig zijn.

Relevant bij deze berekening is de te maken hoofdkeuze of de nieuwe school deel uit gaat maken van de bestaande vergunde inrichting (wettelijk begrip uit de Wet milieubeheer) van Revalidatie Friesland óf dat het als een zelfstandige inrichting wordt beoordeeld. Ook is het relevant te weten in hoeverre de school de verdere ontwikkelmogelijkheden van Revalidatie Friesland kan gaan belemmeren.

Verkeersbewegingen en parkeren (Volkstuinen en Revalidatie Friesland)

Onderstaande schema's geven een indicatie van de te verwachten autobewegingen op de Vlaslaan, Merkelân, Beetsterweg en de Van Lyndenlaan. Daarbij is het continuurooster (2 autobewegingen per kind/dag) als uitgangspunt genomen. De uitkomsten hiervan zijn ook aan de praktijk van School Loevestein in Gorredijk getoetst.

Alle leerlingen (300 leerlingen)

kinderen	:%	kinderen	deel met auto	auto *	auto/etma
300			:%		
onderbouw	37,5	112,5	20	22,5	45
bovenbouw	62,5	187,5	5	9,375	<u>18,75</u>
		300		31,875	63,75
leerkrachten					
15			50	7,5	15
bevoorraden enz					<u>5</u>
totaal generaal					83,75

De Paedwizer (250 leerlingen)

kinderen	:%	kinderen	deel met auto	auto *	auto/etma
250			:%		
onderbouw	37,5	93,75	20	18,75	37,5
bovenbouw	62,5	156,25	5	7,8125	<u>15,625</u>
		250		26,5625	53,125
leerkrachten					
10			50	5	10
bevoorraden enz					<u>5</u>
totaal generaal					68,125

De Trime (80 leerlingen)

kinderen			deel	auto *	auto/etma
	:%	kinderen	met auto		
	75		:%		
onderbouw	37,5	28,125	20	5,625	11,25
bovenbouw	62,5	46,875	5	2,34375	<u>4,6875</u>
		75		7,96875	15,9375
leerkrachten					
	5		50	2,5	5
bevoorraden enz					<u>5</u>
totaal generaal					25,9375
	intensiteit	jaar		toename	%
Vlaslaan	2200	2011		24,7625	0,727273
Merkelân	500	2015		57,8125	11,5625
Beetsterweg	6.700	2014		83,75	0,01
Van Lyndenlaan	1760	2013		83,75	4,758523

Geurcontour manege (locatie Revalidatie Friesland en Volkstuinen)

De *Wet geurhinder en veehouderij* (Wgv) schrijft wettelijke minimale afstanden tussen een dierenverblijf en geurgevoelige objecten voor. In artikel 4 valt te lezen dat dit binnen de bebouwde kom ten minste 100 meter moet zijn. Daarnaast geldt nog een tweede wettelijke afstand (artikel 5) en dat is een afstand van minimaal 50 meter tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en het geurgevoelige object.

Op het terrein van Revalidatie Friesland staat een manege met dierenverblijven voor de paarden. De omgeving waarin deze staat kan gezien worden als bebouwde kom. De nieuwe brede school maakt geen deel uit van de inrichting van Revalidatie Friesland en is wettelijk gezien een geurgevoelig object. De manege is vergund en mag niet door een nieuwe functie worden belemmerd.

Bouwen *binnen* de wettelijke geurcontour (contour van de geurnorm) is in beginsel niet toegestaan, behalve als is aangetoond dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. De gemeente moet dit goed inzichtelijk maken. Echter, de raad van de gemeente Opsterland heeft in 2012 de *Verordening agrarische geur Opsterland* vastgesteld. Daarin is geregeld, dat inrichtingen die een dierenverblijf op te korte afstand hebben van een geurgevoelig object wel mogen uitbreiden, maar dat die uitbreiding wel op de wettelijke afstand moet. Dit betekent dat een nieuw geurgevoelig object ook op de wettelijke afstand moet. Binnen de wet en de gemeentelijke verordening zijn geen mogelijkheden beschikbaar om van de afstand af te wijken.

De conclusie is dat de nieuw te bouwen school op 100 meter afstand van de manege moet komen. Met inachtneming van deze afstand, biedt deze locatie te weinig ruimte die nodig is voor de bouw van een school. De figuren op pagina 42 laten zien dat het oppervlak van de vijver helemaal betrokken zou moeten worden voor de bouw van een school, hetgeen vanuit het oogpunt van waterberging en stedenbouw onmogelijk / onwenselijk is.



Figuur 9: Visualisatie van een nieuw gebouw (circa 1.600 m²) buiten de 100 m contour. De resterende ruimte op de vijverlocatie biedt onvoldoende stedenbouwkundige ruimte voor een nieuwe brede school.

Op verzoek van de scholen en in overleg met de gemeente is als vervolg op deze conclusie een nader onderzoek verricht. Dit onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk gespecialiseerd bureau. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. De conclusies van dit rapport zijn als volgt:

- Het rapport bevestigt dat op basis van de huidige wetgeving als gevolg van de 100 m contour “er (zeer waarschijnlijk) onvoldoende fysieke ruimte overblijft om een school van enige omvang te kunnen bouwen”;

- Het uitvoeren van geurmetingen heeft geen toegevoegde waarde, omdat de wettelijke methodiek uitgaat van een vaste minimumafstand waar niet van afgeweken kan worden;
- Er zijn in ieder geval twee acties nodig om alsnog een maatwerkoplossing te vinden:
 1. Het aanpassen/actualiseren van de gemeentelijke geurverordening en wel zodanig dat de realisatie van de school mogelijk wordt op basis van een generiek voorschrift waarmee de aan te houden afstand voor nieuwe geurgevoelige objecten gemotiveerd en locatie specifiek verkleind kan worden. In dat geval dient minimaal een afstand van 50 m aangehouden te worden;
 2. Het aanleggen van ruimteafzuiging in de stallen en de afvoer van de (geurhoudende) lucht naar een emissiepunt westelijk op het dak van de manege. Bij de keuze van de positie van het emissiepunt dient tevens rekening gehouden te worden met bestaande geurgevoelige objecten in de omgeving van de manege.

Voor meer achtergronden wordt verwezen naar het onderzoeksrapport dat in bijlage 3 is opgenomen.

Verkeerskundige maatregelen in relatie tot aankoop of onteigening opstallen en/of gronden Volkstuinen

Als ervoor wordt gekozen om de ontsluiting voor de school op de Beetsterweg te realiseren, dient hiervoor particuliere gronden (en mogelijk bijbehorende opstallen) geheel of gedeeltelijk te worden verworven (Beetsterweg 5 en 7). In het uiterste geval moet hiervoor het instrument van onteigening worden ingezet, hetgeen doorgaans gepaard gaat met (jarenlange) procedures en hoge kostenposten. De bijkomende kosten worden toegerekend aan de exploitatie van het project.

Procedures en tijdsaspect (Volkstuinen)

Gezien de complexe gebiedsontwikkelopgave op deze locatie, is de inschatting dat hier complexe en tijdrovende procedures doorlopen moeten worden van circa 4 a 5 jaar. Daarmee is het niet haalbaar om in 2020 de school gereed te hebben. De principiële vraag ligt voor of deze termijn opweegt tegen de nut en noodzaak van de bouw van een school op deze locatie.

Kosten (Volkstuinen)

Gezien de complexe gebiedsontwikkelopgave op deze locatie, en de noodzaak om hierbij meer gronden te betrekken en een nieuwe ontsluitingsoplossing te zoeken, wordt ingeschat dat de extra ontwikkelkosten in de miljoenen lopen. De principiële vraag ligt voor of deze kosten opwegen tegen de nut en noodzaak van de bouw van een school op deze locatie.

Hoofdstuk 6 Totaaloverzicht en conclusies

In het schema 'Totaaloverzicht beoordeling onderzoekslocaties' (zie pagina 38) is een totaaloverzicht van de beoordeling gegeven.

De conclusies hieruit zijn:

- Locatie sportvelden scoort op relatief veel punten erg positief (donkergroen) en heeft geen rode scores.
- Locatie De Paedwizer scoort 'goed', geen rode scores;
- Locatie De Trime scoort 'goed', geen rode scores. Maar vraagt - als gevolg van de toepassing van de 30 m contour ten opzichte van de woningen - waarschijnlijk om het betrekken van de aangrenzende groenstrook;
- Locatie Volkstuinen vraagt gezien de complexe vraagstukken en restricties om een gebiedsontwikkeling (een integrale opgave die breder is dan alleen de bouw van een school), met de daarbij behorende zware investeringen en een lang en onzeker tijdspad;
- Locatie Revalidatie Friesland (vijverlocatie) is geen optie vanwege de geurcontour, in samenhang met de andere aspecten (verkeer, parkeren, standpunt eigenaar gronden). Deze valt af als onderzoekslocatie;

De resultaten van deze beoordeling vormen de basis voor de scenario's (voorkeurslocatie en alternatief) voor een brede school die in 2018 aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

===

TOTAALOVERZICHT BEOORDELING ONDERZOEKSLOCATIES						
	Parameter	Revalidatie Friesland	Volkstuinen	Sportvelden	De Paedwizer	De Trime
Planologische en ruimtelijke haalbaarheid	Omvang locatie bruto m2					
	Omvang locatie netto m2					
	Planologisch mogelijk					
	Stedenbouwkundige inpassing van het gebouw in omgeving					
	Ontsluiting parkeren					
	Beleid					
Milieukundige haalbaarheid	Water					
	Bodem					
	Milieu zoning					
	Wegverkeerslawai					
	Geur					
	Archeologie					
	Ecologie, landschap, cultuurhistorie					
	Externe veiligheid					
	Lucht kwaliteit					
	Kabels, leidingen, mast					
Maatschappelijke haalbaarheid	Omwonenden nadelig/zorgelijk					
	Oplossen bestaande knelpunten					
	Kansen herontwikkeling vrijkomende locaties					
	Tijdelijke huisvesting					
	Grondeigenaren en gebruiker akkoord met bouw op locatie?					
Financiële uitvoerbaarheid	Sloop en herinrichting					
	Planschaderisico					
	Nadere onderzoeken					
	Verkeerskundige maatregelen buiten het plan					
	Aankoop opstallen (gronden en gebouwen)					
	Verkoop grond					
	Planologie, procedures en vergunningen					
	Doorlooptijd procedures					
	Tijdelijke huisvesting					
Nutsvoorzieningen						

BIJLAGEN

Bijlage 1: Overzicht vigerend beleid

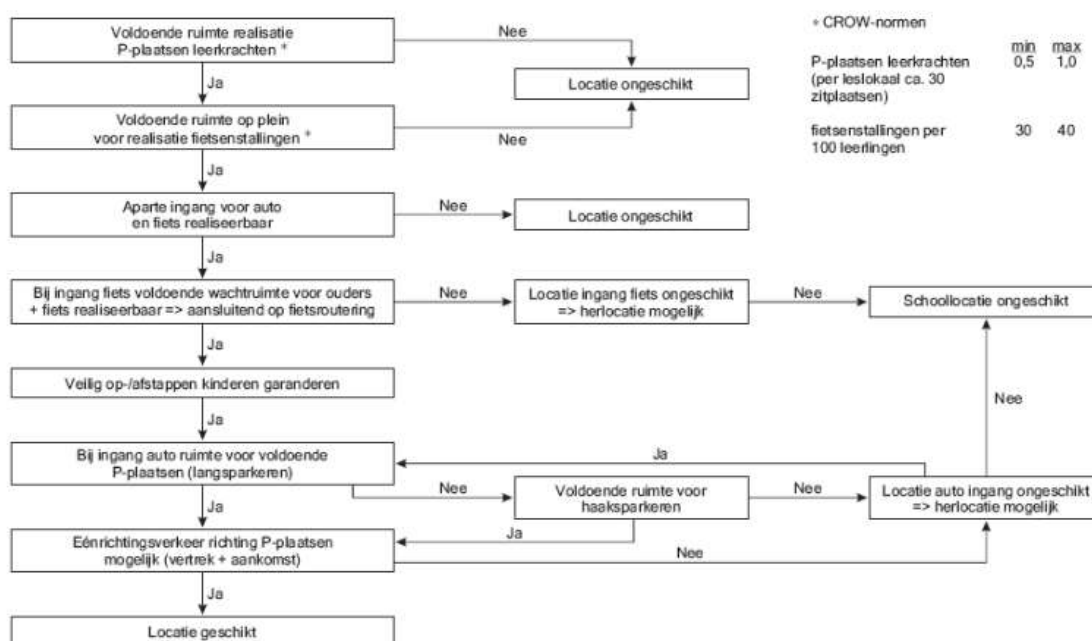
Document	Relevante passages / beleidsuitspraken
Omgevingsvisie 2015-2030	<ul style="list-style-type: none"> - De Omgevingsvisie actualiseert het bestaande beleid en integreert het sectorale beleid tot een samenhangende ruimtelijke visie. De gemeente Opsterland omarmt in deze Omgevingsvisie de ladder voor duurzame verstedelijking, zie Besluit Ruimtelijke Ordening (3.1.6.). Dit betekent dat steeds de plaatselijke en regionale ontwikkelingsbehoefte per sector in beeld wordt gebracht en dat de vraag naar nieuwe ontwikkelingen, zoals voorzieningen, woningbouw, bedrijventerreinen, in eerste instantie wordt gerealiseerd binnen het bestaande 'stedelijke' gebied. Oplossingen voor de locatie van nieuwe functies worden in principe binnen de bestaande ruimtelijke structuur van de dorpen gezocht. - Afname aantal leerlingen is voorzien - Wenselijk dat bijzonder en openbaar onderwijs nauwer gaan samenwerken. - Hetgeen zou kunnen leiden tot gemeenschappelijke schoolgebouwen of zelfs een fusie - Periode 2015-2020: afstoten, nieuwbouw, grootonderhoud als onderdeel van het IHP (multifunctioneel gebruik en slim investeren in nieuwe gebouwen)
Woonvisie 2017-2021	<ul style="list-style-type: none"> - Het stimuleren en faciliteren van initiatieven gericht op hergebruik van bestaande niet-woongebouwen, zoals bijvoorbeeld winkels, scholen en sommige bedrijfsgebouwen, of de vervanging daarvan, bijvoorbeeld ten behoeve van een woonfunctie. Zo kunnen we leegstand, die de kwalitatieve achteruitgang van de leefomgeving en waardedaling van woningen tot gevolg heeft, voorkomen. - Focus op inbreiding
GVVP 2010	<ul style="list-style-type: none"> - Bij nieuwe (brede) scholen het haal- en brengprobleem als integraal onderdeel van het ontwerp van de omgeving meenemen - Parkeren in parallelle stroken langs rijbaan - Schema's bijlage 2 GVVP (quickscan of nieuwe scholen voldoen aan de normen voor verkeersveiligheid en bereikbaarheid)
Vitaal Opsterland: visie op basisvoorzieningen en accommodaties 2010-2030	
Vitaal Opsterland 2 (2013)	<ul style="list-style-type: none"> - Zowel de gemeente, de beide scholen als Plaatselijk Belang vinden het voor het centrumdorp Beetsterzwaag belangrijk dat er zowel een sterke openbare als een sterke christelijke basisschool is. - Het al enkele jaren afnemende leerlingenaantal van De Trime vormt echter een reden tot zorg. Hiervoor zijn een aantal redenen. Een daarvan is de locatie van de scholen. De Paedwizer ligt in de meer kinderrijke buurt van Beetsterzwaag en heeft het voordeel dat de locatie voor kinderopvang (De Kubus) en peuterspeelzaal ('t Kwetternest) direct naast de school is gelegen. Voor veel ouders is dat praktisch. Het dorp streeft daarom naar de vorming van een brede school, waarbij beide scholen gezamenlijk met kinderopvang, peuterspeelzaal en als het kan de muziekschool onder één dak zijn gehuisvest. Dit vergemakkelijkt de samenwerking tussen de verschillende partijen. - Voor De Trime is realisatie van een brede school gewenst. Er zijn daarvoor kansen, want het schoolgebouw van De Trime is op korte termijn aan vervanging toe en ook het onderkomen van kinderopvang en peuterspeelzaal is gedateerd. Een belangrijk knelpunt is echter dat (volgens afschrijvingscriteria) vervanging van het schoolgebouw van cbs De Paedwizer pas tussen 2020-2022 aan de orde is. - Voor de locatiekeuze van een brede school moet een studie worden verricht. Het bestuur van cbs De Paedwizer is bereid mee te werken aan een brede school mits de identiteit van de school gewaarborgd blijft en dat de ontwikkeling van een brede school geen negatieve gevolgen heeft voor de school - In Beetsterzwaag is er geen noodzaak om de andere accommodaties en voorzieningen op te heffen of uit te breiden. De voetbalvelden en zaalsportaccommodaties zijn up to date, het dorps huis is aangepast en uitgebreid en de werkzaamheden voor het nieuwe onderkomen van het activiteitencentrum voor ouderen zijn in volle gang. - In Beetsterzwaag komen voorzieningen en accommodaties in de onderwijsfunctie voor vernieuwing in aanmerking. Het dorp streeft naar realisatie van een brede school waarin de scholen, de peuterspeelzaal en de kinderopvang worden gerealiseerd. Daarvoor zijn twee scenario's: gefaseerd of in één keer. De wens van

	<p>het schoolbestuur is om ODS de Trime zo snel mogelijk te vervangen om verdere terugloop in het aantal leerlingen te voorkomen. Volgens het IHP komt de school binnenkort voor vervanging in aanmerking. Cbs De Paedwizer komt na 2020 voor vernieuwing in aanmerking. Realisatie van een MFA sluit aan bij het gemeentelijk beleid.</p> <p>3.1.4 Aanbevelingen</p> <ul style="list-style-type: none"> - De basisscholen, de peuterspeelzaal en kinderopvang gefaseerd te vernieuwen. Waarbij ODS De Trime in principe in 2016 wordt vernieuwd en cbs De Paedwizer, de peuterspeelzaal en kinderopvang na 2020 worden vernieuwd. - Bovenstaande functies uiteindelijk te combineren in een brede school. - In de begroting rekening houden met deze investering op basis van de normvergoeding en dit bedrag aan de betreffende reserve te onttrekken. - Het verschil tussen de normbedragen en de werkelijke kosten verder uit te werken met de verschillende betrokken partijen. - De uitwerking van deze investering in een apart raadsvoorstel ter besluitvorming aan de raad voor te leggen. 						
<p>Integraal Huisvestingsplan 2015-2030</p>	<p>De gemeente neemt initiatieven om met schoolbesturen te overleggen over intensievere samenwerking tussen en mogelijk fusie van scholen. Daarbij ligt de verantwoordelijkheid voor de identiteit van de school (scholen) bij de hierbij betrokken schoolbesturen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niet elk dorp heeft de beschikking over een eigen basisschool. - Het streven is een basisschool met minimaal 80 leerlingen. - De gemeente stimuleert de ontwikkeling van brede scholen. - Een basisschool is binnen een afstand van 6 km, via een veilige route te bereiken. <p>Uitdagingen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Passend maken van scholenbestand - Flexibiliteit en multifunctionaliteit - Spreiding <p>In Beetsterzwaag staan we voor de keuze om een brede school met ODS De Trime en CBS De Paedwizer in twee fasen te bouwen of in één keer. Volgens Vitaal Opsterland2 zou ODS De Trime in 2016 vervangen moeten worden en CBS De Paedwizer in 2020. De Paedwizer heeft onvoldoende leegstand om tijdelijk inwoning te bieden aan De Trime.</p> <p>Het bouwen in twee fasen levert zoveel praktische problemen op dat we kiezen voor realisatie van de brede school in één keer met 2018 als jaar van oplevering. Dit is tevens goedkoper dan bouwen in twee fasen. In beide gevallen wordt de huidige leegstand van circa 800 m² opgeheven. Vanaf 2019 wordt er afgeschreven op dit scenario en wordt de restantboekwaarde afgeschreven. De investeringskosten voor dit scenario bedragen € 2.675.560,-. De kosten voor vervroegde afschrijving zijn € 456.591,-. In Vitaal Opsterland2 is voor dit scenario € 3.750.000,- berekend op basis van de normkosten.</p> <p>Ook School Lyndensteyn opteert voor vervangende nieuwbouw. In het speciaal onderwijs staat de ontvlechting van SO en VSO aan het begin van een wetgevingstraject. De uitkomsten hiervan voor de huisvesting zijn nog zo onzeker dat we hier niet op vooruit willen lopen. We wachten totdat een en ander zich heeft uitgekristalliseerd en bezien dan de noodzaak van eventuele vervanging van de huidige huisvesting.</p> <table border="1" data-bbox="544 1585 1299 1686"> <thead> <tr> <th colspan="3">Uit te voeren na 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MFA Beetsterzwaag</td> <td>> 2018</td> <td>2.675.567</td> </tr> </tbody> </table>	Uit te voeren na 2018			MFA Beetsterzwaag	> 2018	2.675.567
Uit te voeren na 2018							
MFA Beetsterzwaag	> 2018	2.675.567					
<p>Raadsbesluit / Startnotitie Kansen voor Beetsterzwaag</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gekantelde werkwijze onderschrijven - Het college de opdracht te geven één voorkeursscenario en een alternatief scenario uit te werken en deze uiterlijk in het 4e kwartaal 2018 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen - Het proces zo in te richten dat in 2020 de brede school is gerealiseerd. 						
<p>Ontwikkelingsvisie parklandschap Beetsterzwaag & Olterterp, 2011</p>	<p>Het parklandschap van Beetsterzwaag en Olterterp is mooi en bijzonder. Het ligt als een eiland van bossen, lanen en compacte open ruimten in het zeer open Friese landschap. Er is een rijke ontwikkelingsgeschiedenis en als resultante daarvan een cultuurlandschap dat de geschiedenis van de ontginning nog steeds vrij compleet laat zien, terwijl er tegelijkertijd een kleurrijke catalogus van de tuinhistorie bewaard is gebleven. Het bijzondere van het parklandschap van Beetsterzwaag en Olterterp zit hem voor een belangrijk deel in de combinatie van cultuurlandschap en tuinhistorie. De structuurlijnen uit het cultuurlandschap vormen als het ware het frame, waarbinnen de parels van de</p>						

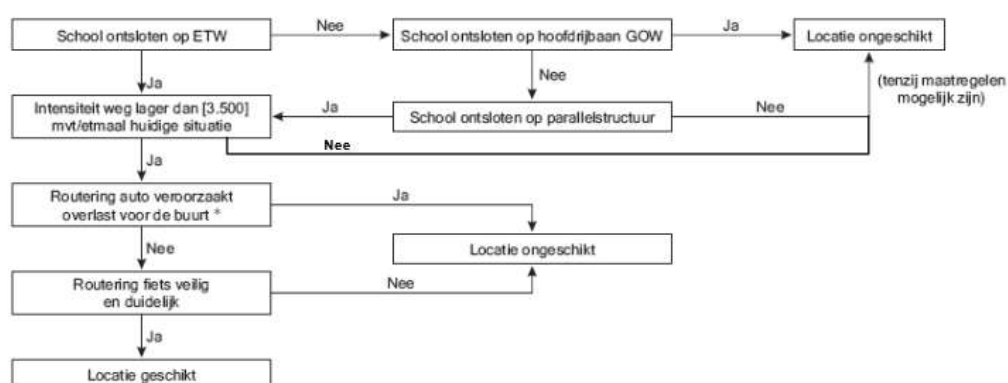
buitenplaatsen kunnen blinken. Je zou het cultuurlandschap kunnen zien als de boekenkast met daarin de buitenplaatsen als de bijzondere boeken. Of het cultuurlandschap als het gebouw en de buitenplaatsen als bijzondere kamers met hun eigen sfeer daarbinnen.

Onderstaande schema's kunnen gebruikt worden bij het toetsen van bestaande en nieuwe schoollocaties ten aanzien van de locatie, de inrichting van de omgeving en de inrichting van het schoolplein.

Schoolomgeving + inrichting schoolingang



Locatie school



Bron: GVVP Opsterland 2010

Bijlage 2: parkeren rekenmodules CROW

Benodigde parkeerplaatsen en K&R basisschool

Verkeersgeneratie	onderbouw	bovenbouw	docenten	overig pers.	totaal
autoritten per openingsdag (aankomst+vertrek)	132	158	18	4	312
voor begin schooldag	0	0	9	1	10
begin schooldag	39	47	0	1	87
begin middagpauze	27	32	0	0	59
eind middagpauze	27	32	0	0	59
eind schooldag	39	47	0	1	87
na eind schooldag	0	0	9	1	10

Parkeren

benodigde parkeerplaatsen			10	3	13
benodigde parkeerruimte K&R	10	6			16

Benodigde parkeerplaatsen en K&R kinderdagverblijf

Verkeersgeneratie	ouders/verzorgers	medewerkers	totaal
autoritten per openingsdag (aankomst+vertrek)	105	10	115
- voor begin kinderdagverblijfdag	0	5	5
- begin kinderdagverblijfdag	42	0	42
- begin middagpauze	10	0	10
- eind middagpauze	10	0	10
- eind kinderdagverblijfdag	42	0	42
- na eind kinderdagverblijfdag	0	5	5

Parkeren			
benodigde parkeerplaatsen		6	6
benodigde parkeerruimte K&R	8		8

===

Bijlage 3: Advies geur brede school Beetsterzwaag

AXON Adviseurs

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@axonadviseurs.nl

Ede, 9 mei 2018

Onze referentie : 21800213.B01

Betreft : Advies geur Brede School Beetsterzwaag

Behandeld door : [REDACTED]

Geachte mevrouw [REDACTED],

In deze brief treft u de antwoorden aan op de gestelde vragen over geur voor de ontwikkeling van de Brede School in Beetsterzwaag. Om de school op de gewenste plek te kunnen realiseren, is er samenvattend naar onze mening de volgende combinatie van acties nodig:

1. Het aanpassen/actualiseren van de gemeentelijke geurverordening en wel zodanig dat de realisatie van de school mogelijk wordt op basis van een generiek voorschrift waarmee de aan te houden afstand voor nieuwe geurgevoelige objecten gemotiveerd en locatie specifiek verkleind kan worden.
2. Het aanleggen van ruimtea fzuiging in de stallen en de afvoer van de (geurhoudende) lucht naar een emissiepunt westelijk op het dak van de manege. Bij de keuze van de positie van het emissiepunt dient tevens rekening gehouden te worden met bestaande geurgevoelige objecten in de omgeving van de manege.

In de bijlage van deze brief is een nadere uitwerking opgenomen. Graag lichten wij deze rapportage aan u toe.

Hoogachtend,
SPA WNP ingenieurs



De heer ir. R.J.P. Henderickx

Bijlage: Advies geur Brede School Beetsterzwaag

Inleiding

De OBS De Tri me, CBS de Paedwizer en de gemeente Opsterland willen een brede school realiseren. Er is een locatieonderzoek uitgevoerd met als doel tot een keuze voor een geschikte locatie voor de school te komen. In het locatieonderzoek zijn 3 locaties bekeken. Voor één van deze locaties, de vijverlocatie in Beetsterzwaag, is nader onderzoek vanwege mogelijke geurhinder nodig. Dit als gevolg van de nabijgelegen manege.

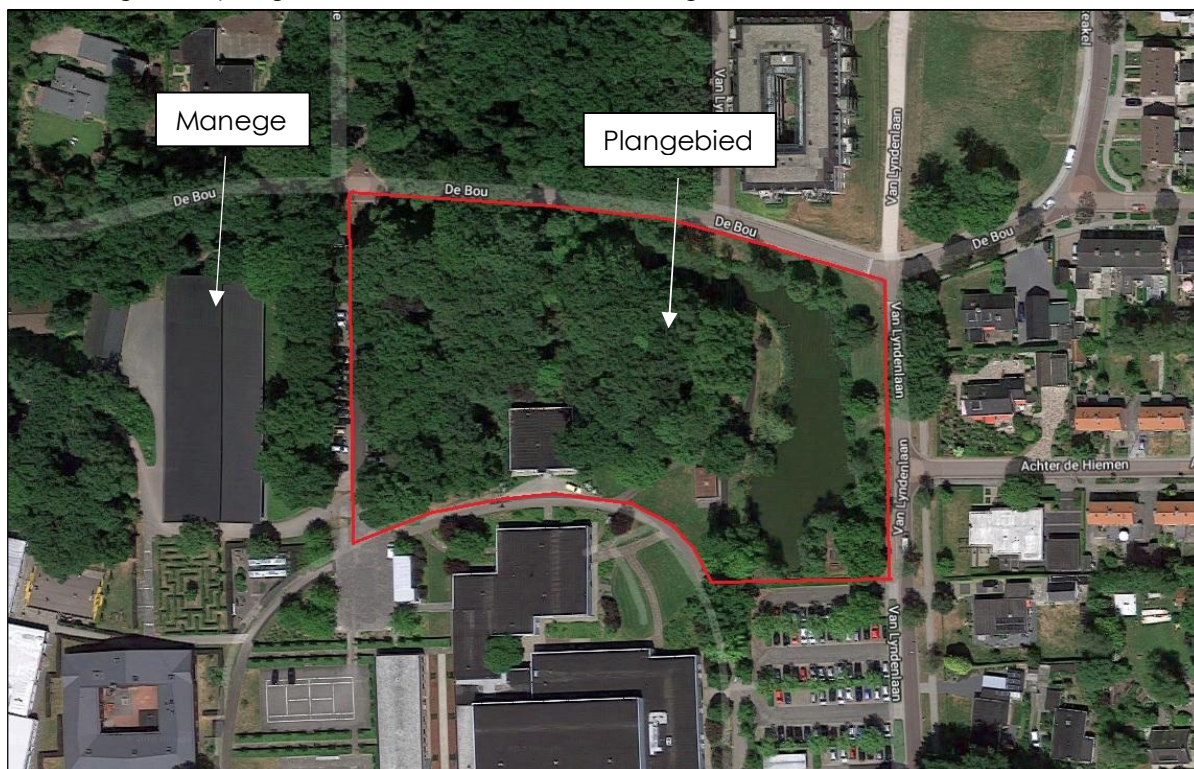
Plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom aan de westzijde van Beetsterzwaag. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door De Bou en aan de oostzijde door de Van Lyndenlaan. Op het terrein bevindt zich vooral bos met aan de oostzijde een vijver. De grond tussen de vijver en de westelijke plangrens bedraagt circa 100 meter.

De nabijgelegen manege bevindt zich aan de westzijde van het plangebied. De afstand tussen de westgrens van het plangebied en de oostgevel van de manege bedraagt circa 28 meter.



Afbeelding 1: Het plangebied en de locatie van de manege



Lyndensteyn

Op 40 meter afstand van de manege bevindt zich in zuidwestelijke richting reeds een school, Lyndensteyn. De leerlingen van de school maken gebruik van de manege. De school heeft daarvoor een overeenkomst met Stichting Revalidatie Friesland. Op basis daarvan is deze school bij het verlenen van de revisievergunning voor de manege destijds (2008) niet aangemerkt als een geurgevoelig object (op dat moment was de Wet geurhinder en veehouderij al in werking).

Geldende wet- en regelgeving

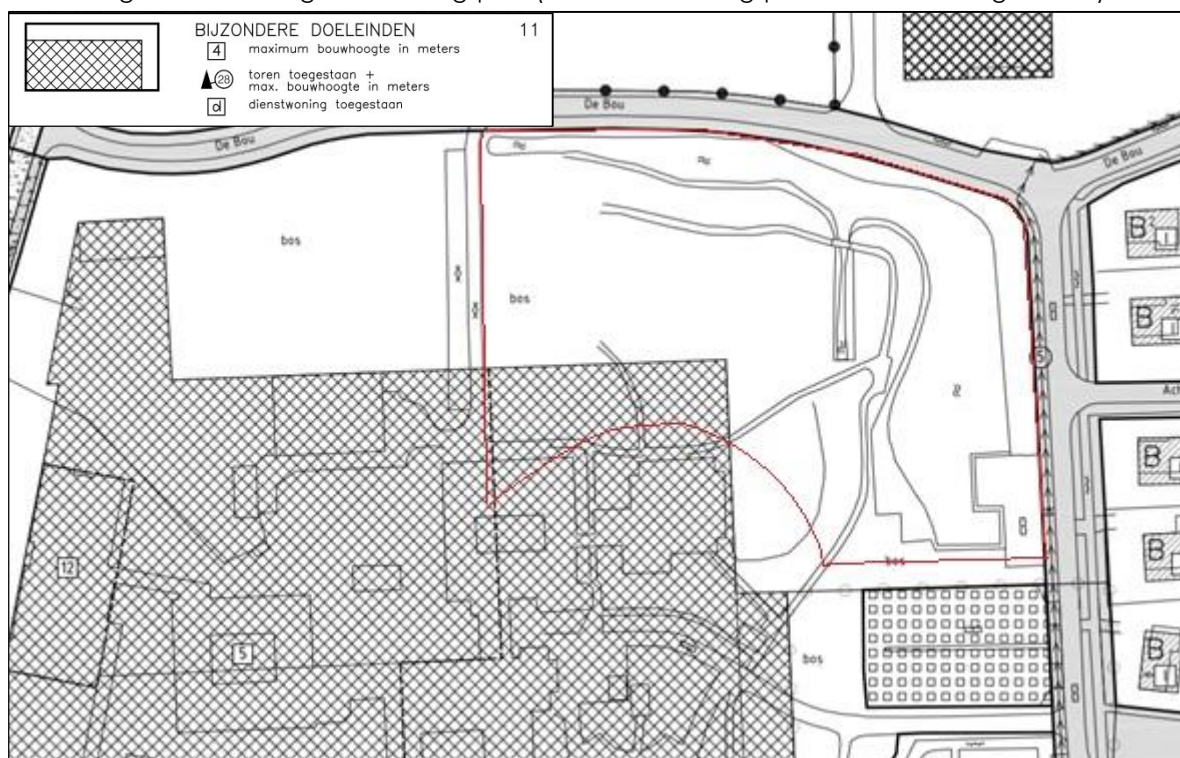
Bestemmingsplan

Op 3 juni 2013 is de beheersverordening Beetsterzwaag vastgesteld. Hierin zijn de geldende regels voor het plangebied beschreven. In artikel 2 van de beheersverordening, 'bouw- en gebruiksregels', wordt aangegeven dat ten aanzien van het gebruik, het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden de regels van het bestemmingsplan Beetsterzwaag – Kom (2000) en de daarbij behorende kaart c.q. kaartfragmenten van toepassing zijn.

De verbeelding van het bestemmingsplan is in afbeelding 2 weergegeven, met in rood de begrenzing van het plangebied.



Afbeelding 2: Verbeelding bestemmingsplan (bron: Bestemmingsplan "Beetsterzwaag – Kom")



Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Bos' en de enkelbestemming 'Bijzondere doeleinden'. Onder bijzondere doeleinden vallen gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, waaronder gebouwen voor religieuze-, onderwijs-, en sociaal-culturele doeleinden. Onder de bestemming 'Bos' vallen onder andere bebossing, groenvoorzieningen, wegen en tuinen en erven. De manege heeft tevens de enkelbestemming 'Bos'.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit, die dezelfde lijn als de Wgv volgt, gelden als toetsingskader voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De eerste voor plannen en de tweede voor projecten.

Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder. Onder een geurgevoelig object wordt verstaan (art. 1 Wgv): een gebouw, bestemd en geschikt voor bewoning of verblijf van permanente of daarmee vergelijkbare aard. Met permanent wordt een langdurige blootstelling bedoeld. Het voorgenomen plan betreft een school waarin mensen meerdere uren per dag aanwezig zijn. Daarmee is sprake van een geurgevoelig object.

Dieren met of zonder geuremissiefactoren

In de Wgv wordt onderscheid gemaakt tussen dieren met of zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met emissiefactoren gelden waarden voor geurbelasting en voor dieren zonder emissiefactoren gelden minimumafstanden.



De geuremissiefactoren worden in de Regeling geurhinder en veehouderij weergegeven. Paarden vallen onder 'overige landbouwhuisdieren (M1)' volgens bijlage 1 van de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor deze categorie gelden de minimumafstanden uit artikel 4 van de Wgv.

Artikel 4 Wgv

1. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt van:
 - a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en;
 - b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.
2. In afwijking van het eerste lid wordt de afstand of de geuremissiefactor voor pelsdieren vastgesteld bij ministeriële regeling.
3. Indien de afstand, bedoeld in het eerste of tweede lid, kleiner is dan aangegeven in dat lid, wordt een omgevingsvergunning, in afwijking van die leden, niet geweigerd indien de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object dat binnen de in het eerste of tweede lid bedoelde afstand is gelegen, niet afneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld niet toeneemt.

Gevel-tot-gevelafstand

Er geldt een minimumafstand van de buitenzijde van het dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object. Deze gevel-tot-gevelafstand geldt voor alle diercategorieën (met en zonder geuremissiefactor) en is geregeld in artikel 5. Van de gevel-tot-gevelafstand kan niet worden afgeweken.

Artikel 5 Wgv

1. Onverminderd de artikelen 3 en 4 bedraagt de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object:
 - a. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en;
 - b. ten minste 25 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.
2. Indien de afstand, bedoeld in het eerste lid, kleiner is dan aangegeven in dat lid, wordt een omgevingsvergunning, in afwijking van het eerste lid, niet geweigerd indien de afstand, bedoeld in het eerste lid, niet afneemt en:
 - a. de geurbelasting op het geurgevoelige object dat binnen de in het eerste lid genoemde afstand is gelegen, en het aantal dieren van één of meer diercategorieën, niet toenemen, of
 - b. de in artikel 4 bedoelde afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object dat binnen de in het eerste lid genoemde afstand is gelegen, niet afneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld niet toeneemt.

Gemeentelijke geurverordening

Een gemeente kan op basis van artikel 6 Wgv lagere minimumafstanden hanteren door een gemeentelijke geurverordening vast te stellen. De gemeente Opsterland heeft dit gedaan, zie hierna.



Verordening agrarische geur Opsterland 2012

De gemeente Opsterland heeft op 5 juli 2012 de Verordening agrarische geur vastgesteld. In deze verordening zijn begripsbepalingen en de afstanden tot een geurgevoelig object vastgelegd.

In artikel 1 volgen de begripsbepalingen, waarbij vooral het begrip "stal" en "bestaande stal" van belang zijn:

- *Stal*: al dan niet overdekte ruimte waarbinnen permanent of niet permanent dieren worden gehouden, waarvoor niet op grond van de wet een geuremissiefactor is vastgesteld;
- *Bestaande stal*: stal, gebouwd voor de inwerkingtreding van deze verordening in overeenstemming met een hiertoe verleende vergunning, en als zodanig in gebruik ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening.

Artikel 2 geeft de afstand en tot een geurgevoelig object weer. Hierin wordt benoemd dat de afstand tussen een bestaande stal en een geurgevoelig object dat binnen de bebouwde kom is gelegen ten minste 50 meter moet bedragen. Bij nieuwbouw wordt de afstand van ten minste 100 meter gehandhaafd.

Ondanks dat dit niet expliciet is benoemd, komt de verordening erop neer dat alleen voor bestaande geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom de minimumafstand is gehalveerd t.o.v. de Wgv. Voor nieuwe geurgevoelige objecten binnen de bebouwde blijft de afstand als opgenomen in de Wgv, namelijk 100 meter. Aangezien de gewenste school een geurgevoelig object is en binnen de bebouwde kom komt te liggen, bedraagt de aan te houden afstand 100 meter.

Vergunde situatie manege

Manege 'Onder de Linde' heeft een accommodatie die wordt gekenmerkt door de half-open binnenmanege van 20 x 40 meter waarbij contact met buiten centraal staat, zie navolgend afbeelding 3 en 4.



Afbeelding 3: Binnenmanege (bron: Manege Onder de Linde)



Afbeelding 4: Manege (bron: AXON Adviseurs)





Aantal paarden

Op 28 oktober 2008 is een revisievergunning verleend voor activiteiten die bestaan uit revalidatie, verpleging en dagbehandeling van volwassenen en kinderen. Ten behoeve daarvan staan allerlei voorzieningen beschikbaar, waaronder de manege met kantine.

De vergunning voorziet in het stallen van maximaal 6 pony's en 4 volwassen paarden (voorschrift 12.1.1). De stallen bevinden zich in het zuidelijk deel van de manege en zijn gesitueerd over de volle breedte van het gebouw. In dit verband vormt de oostgevel van de manege de grens van de dierverblijven en de positie vanaf waar de aan te houden afstand gemeten moet worden. De rijhal van de manege wordt, gelet op de functie, overigens niet als dierverblijf beschouwd.

N.B. aangezien er meer dan 5 paarden (incl. pony's) worden gehouden, wordt het bedrijf aangemerkt als een type C-inrichting als bedoeld in art. 1.2 van het Activiteitenbesluit (vergunningplichtig).

Mestopslag

Bij de manege is een mestopslag aanwezig. Deze vindt inpandig in containers plaats. Volgens de voorschriften moet de vloer van het opslaggebouw mestdicht zijn. De wijze van opslag is in de voorschriften vastgelegd. Daarbij geldt dat de deuren van het gebouw waarin de container staat opgesteld behoudens het in- en uitnemen van mest gesloten moeten zijn. In dit verband vormt de mestopslag geen aandachtspunt voor de geurbelasting op het plangebied.

Kantine

In de manege bevindt zich een kleine kantine met keuken. De keuken bij de kantine van de manege wordt alleen gebruikt voor het bereiden van kleine versnaperingen. Gelet op de aard van het gebruik en de gebruikte apparatuur (vergelijkbaar met huishoudelijk), wordt hier geen geurhinder verwacht. Voor de geurbelasting op het plangebied vormt de kantine dan ook geen aandachtspunt.

Toetsing beoogde situatie

In het voorgaande is geconstateerd dat:

- tussen de westgevel van de nieuwe school en de dichtstbijzijnde gevel van de manege ten minste 50 meter afstand in acht moet worden genomen (vanwege de gevel-tot-gevelafstand, zie ook afbeelding 5). Zo doende kan het schoolgebouw niet binnen een zone van circa 20 meter langs de westelijke plangrens komen te staan. Parkeerplaatsen of een andere vorm van buitenruimte is wel mogelijk;
- de kortste afstand tussen de gevel van de school en de gevel van de manege minimaal 100 meter dient te zijn.

Gelet op de breedte van het plangebied is het in de huidige situatie niet realistisch dat het schoolgebouw op 100 meter afstand of meer van de manege gebouwd kan worden.

Afbeelding 5: Te hanteren gevel-tot-gevelafstand van 50 meter



Mogelijke oplossing

Om de bouw van een brede school mogelijk te maken, zonder dat er onaanvaardbare geurhinder optreedt voor de mensen die er gaan verblijven, zijn er maatregelen en acties nodig. Bij de keuze van een oplossingsrichting is rekening gehouden met:

1. de overwegende windrichting die in Nederland zuidelijk tot westelijk is. Bij een westelijke windrichting wordt geurhoudende lucht vanuit de manege richting het plangebied gevoerd. De kans op blootstelling aan geur in de nieuwe school is daarmee groter dan bijvoorbeeld de zuidelijk gelegen school;
2. de stallen van de manege die de maatgevende geurbron vormen. Door ruimtelucht in de stallen af te zuigen kan het punt waar een relevante hoeveelheid geur uit de manege vrijkomt, verplaatst worden. De uitblaasopening van de ruimteafzuiging wordt daarmee het meetpunt voor de afstandsbeoordeling en niet de oostgevel van de manege;
3. de verwachting dat niet enkel met het aanpassen in de maatvoering van het schoolgebouw en de positionering daarvan binnen het plangebied tot een adequate oplossing kan worden gekomen;
4. het gegeven dat eerder voor de school Lyndensteyn voor het aspect geur tot een maatwerkoplossing is gekomen.

Teneinde tot een wettelijke basis te komen dient in de eerste plaats de gemeentelijke geurverordening te worden aangepast. De door te voeren aanpassing moet het mogelijk maken om de nieuwe school op minder dan 100 meter afstand van de oostgevel van de manege te realiseren.



Minimaal dient 50 meter afstand aangehouden te worden, zijnde de gevel-tot-gevelafstand voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. De aanpassing mag niet enkel vanwege het plan gebeuren, want daarvoor is artikel 6 Wgv niet bedoeld. Daarom moet gekozen worden voor een algemeen toepasbare formulering en/of voor een ruimer dan het plangebied afgebakend toepassingsgebied.

Ten tweede wordt aanbevolen, om de geurbelasting te minimaliseren en tevens ter onderbouwing waarom van de reguliere minimumafstand kan worden afgeweken, ruimteafzuiging in de stallen van de manege aan te leggen als onlosmakelijk onderdeel van het plan. Hiervoor is natuurlijk wel medewerking van de eigenaar van de manege nodig. De afvoer van de (geurhoudende) lucht dient naar een emissiepunt westelijk op het dak van de manege te gebeuren. Qua uitblaaspositie dient gezocht te worden naar de grootste mogelijke afstand tot zowel bestaande geurgevoelige objecten in de omgeving als de nieuwe school. Wat betreft hoogte van het emissiepunt is 2 meter bovendaks afdoende om een goede verspreiding te verzekeren.

Als er ruimteafzuiging geëffectueerd kan worden, dan is het in principe mogelijk de zone langs de westzijde van het plangebied, waar de school niet mag komen, te verkleinen. De van gevel-tot-gevelafstand van 50 meter mag dan gemeten worden vanaf de luchtuitlaat.

Beantwoording vragen

Gevraagd is nader onderzoek te doen en in te gaan op een hoofdvraag en enkele subvragen.

Wat is de geldende wet- en regelgeving m.b.t. geurhinder ter plaatse van de vijflocatie?

De nieuwe school dient planologisch mogelijk te worden gemaakt waarbij:

1. de geurbelasting op de school aanvaardbaar is;
2. de ontwikkelingsmogelijkheid van de manege niet wordt belemmerd.

Wat betreft het eerste punt is een minimale ruimtelijke scheiding tussen dierverblijven (i.c. stallen) en het schoolgebouw noodzakelijk. Deze afstand volgt uit de Wet geurhinder en veehouderijen en is 50 meter. Verder zijn andere geurbronnen dan de stallen van belang voor de beoordeling, zoals de geur die vrijkomt vanwege mestopslag en eventueel de kantine. Want ook deze kunnen aanleiding tot geurhinder geven. Het wetgevingskader hiervoor is het Activiteitenbesluit.

Wat betreft het tweede punt vormt het Activiteitenbesluit en de gemeentelijke geurverordening het toetsingskader. Bij een verandering in de bedrijfssituatie van de manege dient een vergunningaanvraag daar namelijk aan getoetst te worden. De school vormt in die situatie dan een extra geurgevoelig object, waarvoor geureisen gelden. Het mogelijk maken van een school mag in dat verband voor de manege niet tot een belemmering gaan leiden.

Wat is de vergunde situatie van de manege (a) en welke beperkingen legt deze vergunning -samen met de wet- en regelgeving- op aan nieuwe (geurgevoelige) ontwikkelingen in de nabije omgeving van de manege (b)?

De vergunning voorziet in het stallen van maximaal 6 pony's en 4 volwassen paarden. Verder zijn voorschriften verbonden aan de opslag van mest die de uitstoot van geur minimaliseren.



De voor de manege vergunde activiteiten maakt dat voor planologische ontwikkelingen de afstandseis van 100 meter in acht moet worden genomen.

Kan de school op basis van deze wet- en regelgeving en de vergunde situatie van de manege op de vijverlocatie worden gerealiseerd?

- a. *Zo ja, zijn hiervoor nog vervolgacties nodig?*
- b. *Zo nee (zie vraag 4 en 5).*

Nee, want zonder maatregelen en/of andere acties resteert er (zeer waarschijnlijk) onvoldoende fysieke ruimte om een school van enige omvang te kunnen bouwen.

Welke mogelijke acties moeten worden ondernomen zodat de school wel kan worden gerealiseerd (a), en wat is daar dan voor nodig (b)?

Zie hiervoor onder 'Toetsing beoogde situatie' en 'Mogelijke oplossing'.

Biedt het uitvoeren van een geuronderzoek (metingen ter hoogte van de emissiepunten van de manege) mogelijkheden om ter plaatse maatwerk te kunnen verrichten, zodat de school kan worden gerealiseerd (a)? Zo ja, kunt u het geuronderzoek voor ons uitvoeren (b) en welke informatie heeft u daarvoor van ons nodig (c)?

Het uitvoeren van geuronderzoek om tot legalisatie te komen heeft volgens ons weinig zin, omdat noch de Wgy noch het Activiteitenbesluit daarin voorziet c.q. mogelijkheden heeft om op basis daarvan tot een beoordeling te komen. De methodiek voor paarden bestaat enkel uit het aanhouden van minimumafstanden.

