




B i j l a g e n

B i j l a g e 1 :
W e l s t a n d s c r i t e r i a

Gebiedsnummer: 10

Gebiedsnaam: Individuele bouw

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

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

B i j l a g e 2 :
I n s p r a a k r e a c t i e s

Bericht ontvangst
d.d. 26/02/09

Gemeente Achtkarspelen
Ingekomen d.d. *

23 FEB 2009

No. 0900215 Afd. RPB
 B. en W.

Zienswijzen van fam.

Voorontwerpbestemmingsplan Twijzel Boppelannen derde fase

- Wij verzoeken u de plankaart aan te passen conform de situatieschets zoals die is opgenomen in de toelichting (blz 36):
 - De houtwal en beplanting aan weerszijden van het geplande voet- en fietspad als groen bestemmen. Tijdens het gesprek met dhr. Gebben en mevr. Streefkerk kwam naar voren dat er inmiddels plannen zijn om een tweede ontsluitingsweg tussen het oude en nieuwe plan (in het verlengde van het Tsjerkelân) te realiseren. Wij pleiten echter voor één hoofdontsluiting via de weg Boppelannen, waarbij er tussen bestaande en nieuwe bebouwing een voet-/fietspad komt, e.e.a. conform pag. 36 en de inrichtingsschets. Een tweede ontsluitingsweg lijkt ons voor een dergelijk kleinschalige uitbreiding niet nodig. Voorkomen moet worden dat er extra verkeer vanuit en richting Tsjerkelân wordt aangetrokken. Een nieuw voet-/fietspad sluit overigens ook prima aan op het huidige voet-/fietspad naast het voetbalveld. Het stuk gras ten westen van onze woning wordt momenteel namelijk nu ook al als "alternatief wandelpad" gebruikt. Een bestemmingsplan moet eens in de 10 jaar worden herzien. Mocht de woningbouw in dit plan in de toekomst verder worden uitgebreid, dan kan alsnog voor een tweede ontsluitingsweg gekozen worden.
 - Tijdens het gesprek met dhr. Gebben en mevr. Streefkerk kwam naar voren dat men overweegt een sloot ten westen van Boppelannen 34 en ten oosten van het nieuwe plan te situeren, omdat er 10% water gecompenseerd moet worden. Het lijkt ons erg drastisch dat er voor een dergelijk kleinschalig plan een nieuwe (waarschijnlijk droge) sloot zou moeten komen. Ons inziens kan de nieuwbouw gemakkelijk afwateren op de reeds bestaande houtwallen ten oosten en ten noorden van het plangebied. In feite zijn deze houtwallen begroeide droge sloten die momenteel niet gebruikt worden voor waterberging maar hiervoor wel veel capaciteit bieden.
- Wij pleiten ervoor de nieuwbouw qua aard en uitstraling aan te laten sluiten bij de huidige situatie. Mocht blijken dat de haalbaarheid van Boppelannen 3^e fase in de knel komt, bv. door te weinig belangstelling voor dit soort kavels en er besloten wordt het (voorontwerp)bestemmingsplan aan te passen, verzoeken wij u geen concessies te doen ten aanzien van de kwaliteit.

opmerkingen over de bestemmingsregels:

art. 3.1:

- Sub. c, e en f schrappen. Het gebied aangeduid met 'verkeer en verblijf' biedt ruimte genoeg voor degelijke voorzieningen. ^{a)}

art. 4.1:

- Sub. b en d schrappen. Het gebied aangeduid met 'verkeer en verblijf' biedt ruimte genoeg voor degelijke voorzieningen. ^{a)}

Hoewel wij ons beseffen dat het om een ontheffingsmogelijkheid gaat, vinden wij art. 4.3.a en b zeer onwenselijk. Dergelijke mogelijkheden kunnen bebouwingsverdichting, verrommeling en verkeersonveilige situaties tot gevolg hebben. Dit lijkt ons gezien de kleinschaligheid en landelijkheid van het plan niet wenselijk.

art. 6.2.a.5.:

- Voor de goothoogte maximaal 3m aanhouden. ^{b)}

art. 6.2.a.6.:

- Voor de bouwhoogte maximaal 8m. ^{b)}

art. 6.2.a.7.:

- Dakhelling hoofdgebouw niet minder van 45 graden. ^{b)}

art. 6.2.b.6.:

- De bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw met hellend dak mag niet meer dan 6 meter bedragen. Voor platte daken maximaal 3m aanhouden. ^{b)}

art. 6.2.c.1.:

- Alleen bouwvergunningvrije erfafscheidingen toestaan. Verder alleen natuurlijke erfafscheidingen. Met de huidige omschrijving wordt de mogelijkheid geboden om een schutting, betongaasconstructie of iets dergelijks van 2 meter hoog te realiseren tegen het 'VV-gebied' aan. Dit is zeer onwenselijk en bovendien strijdig met het gewenste uitgangspunt van de 'landschappelijke karakteristieken van het houtwallengebied'. Zie blz. 35 van het voorontwerp bestemmingsplan Boppelannen 3e fase.

noten :

^{a)} Door deze omschrijvingen bij meerdere bestemmingen onder te brengen, wordt het plan erg ruim interpreteerbaar en ontstaat er meer rechtsonzekerheid voor de burger.

^{b)} Planregels met ruimere maximum maten bieden teveel ruimte aan varianten en bouwstijlen die niet passen bij de bestaande bebouwing en in het landschappelijke omgevingsbeeld.

- **opmerkingen over de algemene regels:**

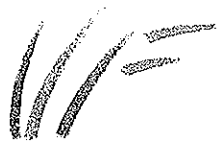
art. 8.:

- Sub. d schrappen. De aan te houden hoogte van 5,5m voor bouwwerken geen gebouw zijnde is ruimschoots voldoende.
- Sub. e schrappen. Het plaatsen van een bouwwerk geen gebouw zijnde met een dergelijke hoogte (te denken valt aan GSM cq. UMTS masten), zijn in het plangebied niet wenselijk. Deze zijn welstandtechnisch beter in te passen op bedrijventerreinen cq. op lokaties met hoge bebouwing.
- Sub. f schrappen. Deze is niet van toepassing op dit bestemmingsplan.
- Sub. g en h zijn acceptabel wanneer de bestemmingsregels worden aangepast aan de door ons aangegeven maximale maten. Indien dit niet het geval is, dan deze ontheffingsmogelijkheid schrappen.
- Sub. i. 'Dienstwoningen' en 'bedrijfswoningen' schrappen. Deze zijn niet van toepassing op dit bestemmingsplan.
- Sub. j. schrappen. Plat afgedekte hoofdgebouwen zijn niet toegestaan in dit bestemmingsplan.
- Sub. k en l schrappen. Niet van toepassing op dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan staat per abuis twee keer 'k'. Bedoeld zal worden k en l.

In de bestemmingsregels en de algemene regels wordt steeds gesproken over 'tenzij de bestaande situatie'. In het gesprek met dhr. Gebben en mevr. Streefkerk is aangegeven dat er niet van bestaande bebouwing kan worden uitgegaan.

, 23 februari 2009

B i j l a g e 3 :
O v e r l e g r e a c t i e s



W E T T E R S K I P F R Y S L Â N

Gemeente Achtkarspelen
ingekomen d.d.

25 FEB 2009

No.

Afd.

EB

B. en W.

Gemeente Achtkarspelen
Plannen en Beleid
T.a.v. de heer J. v/d Heide
Postbus 2
9285 ZV BUITENPOST

VERZONDEN 24 FEB. 2009

Leeuwarden, 23 februari 2009
Bijlage(n):

Ons kenmerk: WFN0902329
Tel: (058) 292 2613/Y.M. Faber/as

Afdeling Beleid en Plannen
Uw kenmerk: 09-152

Onderwerp:

Reactie op voorontwerpbestemmingsplan Twijzel Boppelannen derde fase.

Geachte heer v/d Heide,

Op 21 januari 2009 ontvingen wij uw brief waarin u ons in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening informeert over het voorontwerp bestemmingsplan Twijzel Boppelannen. Hierbij sturen wij u hierbij onze reactie. Ter voorbereiding van het voorontwerp bestemmingsplan is op 18 maart 2008 een wateradvies gegeven. Na overleg met Johan Hager van Wetterskip Fryslân op 13 januari 2009 is besloten in het plan een nieuwe watergang te realiseren. Na het bestuderen van het plan komen wij tot het volgende aanvullend wateradvies.

Compensatie verharding

Wetterskip Fryslân hanteert het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak¹ gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. Het hele oppervlak dient gecompenseerd te worden door 10% van het gehele oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. De kosten van deze compensatie zijn voor de initiatiefnemer van dit project.

In het plan wordt gemeld dat de compensatie wordt uitgevoerd door een nieuwe watergang aan te leggen. Het oppervlak van deze nieuwe watergang is volgens de bijgevoegde plantekening 265m². Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de 10% compensatie.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstorten van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

In geval van deze nieuwe gebouwen kan het dakwater, onder bij 'waterkwaliteit' genoemde voorwaarden, geloosd worden op het oppervlaktewater. Het regenwater dat afkomstig is van daken zal zorgen voor doorstroming in de vijvers. Hiermee wordt het langdurig stilstaan van water voorkomen. De doorstroming in de vijvers zal de waterkwaliteit ten goede komen.

¹ Verhard oppervlak: Alle oppervlakten zoals daken, trottoirs en wegen worden gerekend onder de noemer verhard oppervlak.

Waterkwaliteit

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Keur

Onderbouwing voor de compensatie van verharding kan leiden tot wijzingen in de plaats of oppervlakte van het nieuw aan te leggen oppervlaktewater. Wij verzoeken de initiatiefnemer indien van toepassing deze informatie mee te nemen bij de aanvraag voor de keurontheffing. Deze kan hiervoor contact op nemen met mevrouw J. Gerbensma (tel. 058 – 292 2222) van de cluster Vergunningverlening.

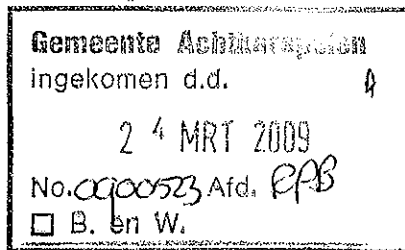
Procesafspraken

Wij gaan er van uit dat de in deze watertoets vermelde adviezen zullen worden opgevolgd en worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Graag ontvangen wij van een exemplaar van het ontwerp bestemmingsplan. Indien de voorgaande adviezen worden opgevolgd zien wij met betrekking tot de exploratieboring Nieuwehorne/Katlijk geen waterhuishoudkundige bezwaren. Op grond hiervan geven wij een positief wateradvies.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,
namens deze,


R.G.M. Dümmer,
clusterhoofd Plannen.



provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
snekertrekweg 1
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Achtkarspelen
Postbus 2
9285 ZV BUITENPOST

Leeuwarden, 17 maart 2009
Verzonden, **23 MAART 2009**

Ons kenmerk : 00812314
Afdeling : Ruimte
Behandeld door : S.B. Douma / (058) 292 52 75 of s.b.douma@fryslan.nl
Uw kenmerk : 09-153
Bijlage(n) :
Onderwerp : Voorontwerp bestemmingsplan Twijzel Boppelannen 3e fase

Geacht college,

Op 21 januari 2009 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen. De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Het plan heeft betrekking op de bouw van een vijftal woningen aan de rand van Twijzel, op de overgang naar het buitengebied. Het provinciaal belang heeft betrekking op deze overgangen tussen dorpsranden en het buitengebied en de landschappelijke inpassing van de dorpsranden.

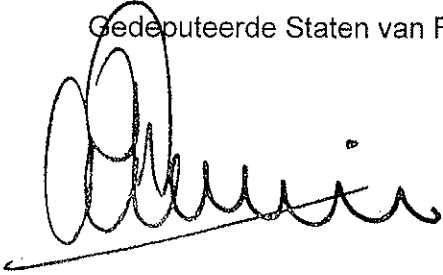
In het voorliggende plan wordt bij de keuze van de situering van de bouwvlakken nadrukkelijk geanticipeerd op het in de toekomst realiseren van een verdere uitbreiding van het dorp, aansluitend aan dit plan. Gezien de ontwikkelingen op het gebied van de woningbouw en de laatste woningbouwprognoses is het de vraag of de bedoelde uitbreiding in de toekomst ook daadwerkelijk geëffectueerd kan worden.

Vooralsnog lijkt het verstandig er van uit te gaan dat het voorliggende plan in ieder geval voor de komende tien jaar de afronding van het dorp zal vormen. Om die reden adviseer ik u de situering van de bouwvlakken te heroverwegen. De nieuwe situering van de bouwvlakken dient vanuit de invalshoek van de afronding van de kern én de landschappelijke inpassing te worden benaderd. (cat. 2)

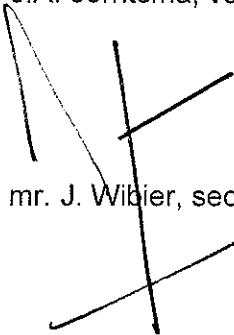
Het plan geeft overigens geen aanleiding tot opmerkingen. Wanneer het ontwerpplan Twijzel Boppelannen 3e fase ter inzage wordt gelegd, achten wij toezending van het plan gewenst.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,



J.A. Jorritsma, voorzitter



mr. J. Wibier, secretaris