



Bestemmingsplan Twijzelerheide



Bestemmingsplan Twijzelerheide

Inhoud:

Toelichting + bijlage
Voorschriften + bijlage
Plankaart

BügelHajema
ADVISEURS

Buitenpost/Leeuwarden
Projectnummer 005.00.12.32.00
6 mei 2008

Overzicht van het gebied waarop het
bestemmingsplan "Twijzelerheide" betrekking heeft



Gemeente Achtkarspelen
Nummer: 005.00.12.32.00



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Karakter van het plan	3
1.3	Herziening	3
1.4	Plangebied	4
1.5	Leeswijzer	4
2	De bestaande situatie	5
2.1	Terugblik	5
2.2	Ruimtelijke situatie	5
2.3	Bebouwing	6
2.4	Functionele situatie	6
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Beperkingen	17
4.1	Wegverkeerslawaaï	17
4.2	Hinder van bedrijvigheid	18
4.3	Externe veiligheid	18
4.4	Archeologische waarden	19
4.5	Waterparagraaf	22
4.6	Ecologische waarden	25
4.7	Luchtkwaliteit	25
5	Beleidsuitgangspunten	27
5.1	Wonen	27
5.2	Voorzieningen	28
5.3	Bedrijvigheid	28
5.4	Overige aspecten	29
6	Juridische toelichting	31
6.1	Inleiding	31
6.2	Bestemmingen	33
7	Uitvoerbaarheid	41
7.1	Economische uitvoerbaarheid	41
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen

Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De geldende bestemmingsplannen voor Twijzelerheide zijn verouderd. Met veroudering wordt hiermee zowel de werkelijke ouderdom bedoeld als de mate waarin de plannen niet meer kunnen voorzien in toekomstige ontwikkelingen (praktische ouderdom). Het doel van de integrale herziening van de vigerende bestemmingsplannen is te komen tot een actualisatie en standaardisatie van de planologische regelingen (afgemeten aan het beleid van zowel rijk, provincie als gemeente) en de afstemming van de regelingen in de verschillende deelgebieden.

1.2 Karakter van het plan

In het plangebied worden een viertal gebieden onderscheiden. Dit zijn het woongebied, het aanloopgebied, het centrumgebied en het bedrijventerrein. Het woongebied kent een bestemming, die uitgaat van het conserveren van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. In het aanloopgebied ten oosten van de Doarpsstrjitte, aangrenzend aan de Bjirkewei wordt in de bestemming naast de instandhouding van de bestaande mix van wonen en werken onder voorwaarden ook ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid mogelijk gemaakt. De mogelijkheden zijn in dit gebied derhalve ruimer dan in de woonwijken. Het centrumgebied kent een bestemming waarin er ruimte is voor vrije uitwisseling van verschillende centrumfuncties, waaronder detailhandel. Het bedrijventerrein kent in principe een conserverende bestemming. Deze bestemming biedt echter voldoende ruimte voor het goed kunnen functioneren van de aanwezige bedrijven. Een uitbreiding van het bedrijventerrein wordt in onderhavig bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is in het kader van de standaardisatie en de digitale uitwisselingsmogelijkheden van bestemmingsplannen nauw aangesloten bij het rapport *Op de Digitale Leest*, dat door het NIROV is opgesteld (mei 2003).

1.3 Herziening

Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan wordt een aantal bestemmingsplannen (gedeeltelijk) herzien.

- Plan in hoofdzaak, door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 4 augustus 1947;

-
- Twijzelerheide, door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 28 april 1978;
 - Bestemmingsplan Buitengebied, door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 20 november 1992;
 - Bestemmingsplan Twijzelerheide De Swadde, door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 4 september 1997;
 - Bestemmingsplan Twijzelerheide, open plek It Heideloantsje 20-24, door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 1 december 1999;
 - Bestemmingsplan Twijzelerheide, open plek naast It Heideloantsje 16, door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 27 oktober 2000;
 - Bestemmingsplan Twijzelerheide, open plek Swaddepaed 1a, door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 2 november 2000;
 - Bestemmingsplan Twijzelerheide, open plek Swaddepaed 1, door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 19 februari 2002;
 - Interim regeling aanpassing geldende woonbestemmingen, door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 1 april 2003.

1.4 Plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is aangegeven op de kaart voorafgaand aan deze toelichting. Het plangebied omvat globaal de bestaande bebouwing van het dorp.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk twee de bestaande ruimtelijke en functionele situatie beschreven. In hoofdstuk drie is het beleidskader aan de orde gesteld, waarin relevant beleid van zowel rijk, provincie, het waterschap en de gemeente de revue passeren. In hoofdstuk vier is ingegaan op de beperkingen die in en om het plangebied een rol spelen.

In hoofdstuk vijf zijn de beleidsuitgangspunten opgenomen, terwijl in hoofdstuk zes een (juridische) toelichting op de voorschriften is gegeven. In hoofdstuk zeven, tenslotte, zijn de resultaten van de inspraak en het overleg (ex artikel 10 Bro 1985) opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraag wat Twijzelerheide tot een plezierig woon- en werkdorp maakt. Met andere woorden: hoe is de huidige ruimtelijke en functionele situatie? De beschrijving begint met een korte terugblik op het ontstaan van het dorp.

2.1 Terugblik

Twijzelerheide is één van de oorspronkelijke heidedorpen van de gemeente Achtkarspelen. Het dorp is in de 18^e en 19^e eeuw ontstaan op de afgegraven hoge veengronden. Aan het einde van de 18^e eeuw was er nog nauwelijks sprake van bewoning. Daarna kwam er verspreide bebouwing aan zandpaden. In de jaren na de tweede wereldoorlog heeft een verdichting plaatsgevonden en is een dorpskom ontstaan. Deze verdichting vond met name plaats ten zuiden en noorden van de Bjirkewei. Met name ten westen van de Doarpsstrjitte is echter nog steeds sprake van een sterk verspreid bebouwingspatroon. Twijzelerheide maakt feitelijk deel uit van een aaneengesloten bebouwing, tezamen met de dorpen Zwaagwesteinde in de gemeente Dantumadeel en Zwagerbosch in de gemeente Kollumerland c.a.

2.2 Ruimtelijke situatie

Situering

Achtkarspelen is een uitgestrekte plattelandsgemeente in het oosten van Friesland en behoort tot het gebied van de Friese wouden; een zandgebied met enkele laagveenvalleien en vergraven hoogvelden dat steeds bijna geheel voor agrarische doeleinden in gebruik is geweest.

Twijzelerheide ligt in het noordwesten van de gemeente Achtkarspelen en heeft goede verbindingen met Leeuwarden, Groningen. Het station voor de treinverbinding met deze plaatsen ligt op circa 1 km. Het dorp ligt op circa 7 km van Buitenpost en op ongeveer 2 km afstand van Zwaagwesteinde.

Het dorp

Voor het overgrote deel bestaat het plangebied uit percelen met een woonfunctie. Het woongebied wordt ruimtelijk gescheiden door de Bjirkewei. Ten zuiden van De Bjirkewei hebben de eerste naoorlogse uitbreidingen plaatsgevonden en is de komvorming van Twijzelerheide gestart. Dit gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Doarpsstrjitte. Ten westen van de Doarpsstrjitte is sprake van een

zeer verspreide bebouwing (Fokke Zwaagmanbuorren, Swaddepaed, Stuolwinderspaed en de Hillebrandsreed).

Het gebied ten noorden van de Bjirkewei kenmerkt zich deels door oude lintbebouwing, waarbij echter ook sprake is van recentere invulling. Tevens zijn hier de sportvelden van het dorp en de nieuwste woonuitbreiding (De Swadde) aanwezig. Aan de oostzijde van het plangebied is de bedrijvigheid geconcentreerd op het bedrijventerrein "Hûnebeisstâllen".

2.3 Bebouwing

De oude bebouwing langs de Bjirkewei kenmerkt zich door de vrijstaande bouw op relatief grote kavels. Op enkele plaatsen is de oude bebouwing reeds vernieuwd, of geheel vervangen door nieuwbouw.

De eerste grote uitbreidingen aan de oostzijde van de Doarpsstrjitte en aansluitend op het centrum zijn voornamelijk uitgevoerd in dubbele woningen en rijenwoningen. Oostelijk en ten zuiden van de Bjirkewei zijn de uitbreiding Wyldekamp, Tsjerkepaed, De Elzen en de Popels voornamelijk uitgevoerd in rijenwoningen. Een deel daarvan is als ouderenwoning uitgevoerd. De woonuitbreiding De Swadde betreft een mix van dubbele en vrijstaande woningen. Behalve deze uitbreidingslocaties zijn langs de bestaande wegen vrijstaande particuliere woningen gerealiseerd. Een sprekend voorbeeld hiervan is de bebouwing langs It Heideloantsje.

De klokkenstoel 'heidebingel' op de begraafplaats is als rijksmonument aangewezen en geniet bescherming conform de bepalingen in die wet.



2.4 Functionele situatie

Wonen

Het overgrote deel van het plangebied heeft een woonfunctie. Op 1 januari 2006 bestond de woningvoorraad uit 724 woningen. Het aantal inwoners bedroeg op dat moment 1959. Dit betekende een gemiddelde woningbezetting van 2,7. Dit wijkt nauwelijks af van dergelijke cijfers in dorpen elders in de gemeente.

Tabel 1 : aantal inwoners per 1 januari

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Twijzelerheide	1.919	1.938	1.959	1.964	1.966	1.955
Totaal gemeente	28.011	28.013	28.045	28.109	28.159	28.136

Tabel 2 : aantal woningen per 1 januari

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Twijzelerheide	705	709	712	715	720	718
Totaal gemeente	10.894	10.929	10.976	11.048	11.087	11.204

Bron: provincie Fryslân, 2006

Werken

De bedrijvigheid in het dorp is voornamelijk geconcentreerd op het bedrijventerrein "Hûnebeisstâllen". In het dorpslint, aan de Bjirkewei is een autohandel gevestigd. Tevens zijn hier en daar verspreid in het dorp een aantal kleinere bedrijfjes gevestigd.

Voorzieningen

Er bestaat door de ligging van Twijzelerheide een sterke oriëntatie op het ruime voorzieningenaanbod van Zwaagwesteinde. Het dorp zelf kent een beperkt voorzieningenaanbod. Dit aanbod, in combinatie met het gevarieerde voorzieningenaanbod in Zwaagwesteinde is echter voldoende om in de dagelijkse behoeften te voorzien. Er zijn naast een aantal winkels twee basisscholen, 3 kerken, een dorpshuis en een peuterspeelzaal aanwezig. De aanwezige detailhandels- en zijn voornamelijk geconcentreerd rond de kruising van De Doarpsstrjitte en de Bjirkewei. De maatschappelijke voorzieningen zijn meer verspreid aanwezig over de dorpskern.

De centrale vraag in dit hoofdstuk is de vraag welke kansen en bedreigingen het ruimtelijke beleid van het rijk en de provincie biedt voor een dorp als Twijzelerheide. In dit hoofdstuk is het beleidskader van deze overheden, voorzover relevant voor het plangebied, uiteengezet. Ook de gemeente heeft beleid ontwikkeld in o.a. haar structuurplan (1999), waarin de samenhang binnen de gemeente en de plaats van Twijzelerheide daarin, aan de orde is gesteld. Ook hieraan is in het kort aandacht besteed in dit hoofdstuk.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte 2004

Het Rijk zet in de nieuwe Nota Ruimte in op sterke steden en een vitaal platteland. Met de Nota Ruimte komt het accent dan ook meer te liggen op de ruimtelijke ontwikkeling en de dynamiek en minder op de restricties. Waar nodig zal het Rijk stevig sturing geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen, maar het Rijk geeft ook aan “los te kunnen laten”. Provincies en gemeenten kunnen hun eigen verantwoordelijkheid verschillend gaan invullen. In de komende tijd zal aan het beleid inhoudelijk vorm worden gegeven op basis van de Nota Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân

In december 2006 hebben Provinciale Staten het nieuwe Streekplan Fryslân vastgesteld. Een streekplan vormt de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete gemeentelijke beleid. In het streekplan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Daarnaast is het streekplan toetsingskader voor gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals bij de provinciale beoordeling van bestemmingsplannen. Het streekplan is dus zowel sturend en ontwikkelingsgericht, als toetsend.

Het uitgangspunt van de provincie voor het in het ontwerp Streekplan geformuleerde ontwikkelingsgerichte tweeledige beleid is ‘*een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit*’. Een ondeelbaar Fryslân benadrukt dat de steden en het platteland elkaar nodig hebben en elkaar ondersteunen. Een Fryslân met ruimtelijke kwaliteit benadrukt het bovenlokale belang bij het instandhouden en verder ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten van Fryslân. Op deze manier wil de provincie een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Fryslân creëren.

Leefbare steden en een vitaal en aantrekkelijk platteland versterken elkaar wanneer ze elkaar aanvullen. Daarom wordt de keuze gemaakt om verstedelijking te concentreren in de stedelijke gebieden. Wat betreft het platteland moet de vitaliteit en leefbaarheid bewaard blijven, met werk en voorzieningen die passen bij de aard en schaal van het gebied.

Op het platteland is het behoud en de versterking van de leefbaarheid van groot belang. Dit wordt geprobeerd door:

- Het bevorderen van een evenwichtige bevolking- en huishoudensamenstelling door ruimte te bieden voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte;
- Het vasthouden van de plaatselijke werkgelegenheid door ruimte te bieden voor de ontwikkeling van lokale en regionale bedrijvigheid (in of bij bestaande kernen);
- Het verbeteren van de ruimtelijke kernkwaliteiten van het platteland;
- Het verbeteren van bereikbaarheid van voorzieningen door draagvlak ervan in de regionale centra te versterken en in te zetten op de bereikbaarheid vanuit de kleinere kernen;
- Geen grootschalige toevoegingen van woon- en werkfuncties en voorzieningen.

Ten aanzien van bedrijvigheid is door de provincie een duidelijk vestigingsbeleid neergelegd in het voorontwerp Streekplan. Voor de kleine kernen geldt dat de ruimte hiervoor primair binnen bestaand bebouwd gebied en secundair op nieuwe locaties aan de rand van de kern geboden wordt, mits er sprake is van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. In principe wordt alleen lichte bedrijvigheid (tot categorie 2) en tot een maximale oppervlakte van 2500 m² toegestaan. Ook worden uitsluitend zeer kleine kantoren toegestaan (tot 600 m²). De totale omvang van de voorzieningen dient te passen bij de schaal van de kern. Wel zijn alle detailhandelsvormen (m.u.v. GDV en PDV) toegestaan. De voorzieningen dienen vooral een lokaal verzorgingsgebied te hebben.

Wenjen yn Fryslân

In het rapport Wenjen yn Fryslân (het woningbouwbeleid 1998-2010) is het provinciale woningbouwbeleid tot 2010 gepresenteerd. Dit beleid is op 16 maart 1999 vastgesteld door het College van Gedeputeerde Staten. De nota bevat drie uitgangspunten:

1. De in 1996 voor de periode 1993-2010 vastgestelde richtgetallen blijven in principe van kracht;
2. Voor de steden en regionale centra wordt een pot van 3200 woningen gehanteerd, die Gedeputeerde Staten selectief willen inzetten;

3. Meer aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de leefomgeving.

Door Gedeputeerde Staten is gevraagd om een woonplan: een meer integrale visie en beleid op de ontwikkeling van de woningvoorraad. Van belang is dat nieuwbouwplannen worden gepresenteerd in relatie tot de toegekende richtgetallen, de restcapaciteit in bestemmingsplannen, de gestelde faseringseisen en de gemeentelijke prestaties aangaande de herstructurering/leegstand.

Wenjen 2000+, 2002

Het rapport Wenjen 2000+ is een herijking van het hierboven omschreven "Wenjen yn Fryslân". De ondertitel van het rapport 'Wenjen 2000+' luidt: "fan mear nei better". Dit betekent dat er, naast een kwantitatieve herijking ook vooral een kwalitatieve bijsturing is gegeven.

Voor de regio Noordoost is aangegeven dat er spanning bestaat tussen het richtgetal van 1998 en de prognose. Het gaat om een totaal van 344 woningen. Op termijn (wanneer daar goede en intergemeentelijke plannen aan ten grondslag liggen) kan derhalve sprake zijn van oplossen voor de gemeenten in deze regio.

Kwalitatief wordt ingezet op een aantal speerpunten:

- voldoende maatschappelijk gebonden aanbod in de vorm van huurhuizen;
- onderzoek naar ruimtelijke kwaliteit en particulier opdrachtgeverschap;
- aandacht voor nieuwe woonvormen en ruimtelijke (regionale) kwaliteit;
- voldoende aandacht voor jonge starters, ouderen/zorgbehoevenden en asielzoekers en statushouders;
- een mix van herstructureren, inbreiden en uitleg in een goede omgevingskwaliteit en een leefbare stad en leefbare dorpen;
- prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties over mix;
- aandacht voor de specifieke veranderopgave in dorpen en steden;
- daarvoor investeringen vanuit nieuwbouw in trits van herstructurering, woonomgeving en rood voor groen;
- plannen in woonmilieus in dorpen en steden, toevoegen van groene woonmilieus aan de steden, toevoegen voor de lokale maatschappelijke vraag in de dorpen;
- samenwerking, afstemming bij planning van woningbouw in relevante gebieden.

3.3 Gemeentelijk beleid

De vier gemeenten in noordoost Fryslân hebben gezamenlijk (mede in reactie op de startnotitie voor het nieuwe provinciale streekplan) een visie voor de regio opgesteld voor de periode tot 2015 (vastgesteld op 28 augustus 2003). De missie voor de regio is het behoud van de bestaande bevolking en werkgelegenheid. Noordoost Fryslân heeft al veel te bieden, maar heeft ook potenties die nog ontwikkeld moeten worden. Doormiddel van samenwerking tussen de vier gemeenten wordt gestreefd naar de ontwikkeling van die potenties.

De regiovisie richt zich op een sociaal-economische ontwikkeling met behoud en versterking van kwaliteit.

Dit streven is omschreven in een achttal hoofdkoersen:

1. een ontwikkeling als 'woonregio';
2. het koesteren van de bestaande bedrijvigheid;
3. het selectief uitbouwen van nieuwe economische dragers;
4. het ontwikkelen en uitbouwen van de recreatieve sector;
5. het selectief ontwikkelen van de landbouw;
6. een kennis en innovatieoffensief;
7. het versterken van de zorgstructuren in de regio;
8. het benutten van haar landschappelijke kwaliteiten en behoud en versterking van natuur.

Concreet betekent dit voor de plattelandskernen dat er woningbouw gepleegd kan worden die beantwoordt aan de lokale behoefte. Ten aanzien van de voorzieningen in de plattelandskernen wordt gestreefd naar het instandhouden van het bestaande voorzieningenniveau. De bedrijvigheid in de plattelandskernen dient vooral van lokale betekenis te zijn. Dit betekent niet dat aan de bestaande, zogenaamde stuwende bedrijven geen uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden geboden, maar het betekent wel dat nieuwe bedrijvigheid een duidelijk lokaal verzorgend karakter dient te hebben. Voorts worden mogelijkheden gezien voor een combinatie van wonen en werken in de bestaande linten, passend bij de schaal en de landschappelijke structuur van de linten.

De recreatieve sector wordt als belangrijke peiler gezien voor de sociaal-economische versterking van de regio. Versterking van deze sector wordt voorzien door het focussen op twee belangrijke punten (Dokkum en Lauwersmeergebied) en door het ontwikkelen van het toerisme in de regio als geheel. Daarbij worden belangrijke kansen toebedacht aan het woudengebied. Dit gebied bezit potenties (natuur en landschap) door functiemenging en aantrekkelijke routes.

Het *Structuurplan Achtkarspelen 1995-2010* is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 oktober 1999. Het plan bevat het beleid met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van Achtkarspelen, zoals dat het gemeentebestuur voor ogen staat. Voor de nog op te stellen

bestemmingsplanherzieningen voor de dorpen biedt het structuurplan een belangrijk toetsingskader. Naast een algemene, integrale ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de gehele gemeente is deze visie uitgewerkt op het niveau van de verschillende dorpen.

In het structuurplan is voor Twijzelerheide een aantal locaties aangegeven die voor woningbouw in aanmerking (kunnen) komen. Het gaat hier allereerst om het plangebied "De Swadde" aan de noordzijde van het dorp. Hiervoor is een goedgekeurd bestemmingsplan aanwezig maar doordat er (tot 2010) geen contingenten beschikbaar zijn voor afronding van dit plan is in het bestemmingsplan "Interim regeling aanpassing geldende woonbestemmingen" de restcapaciteit voor het plan "De Swadde" bevroren. (zie verderop in de toelichting).

Ten tweede streeft het structuurplan op termijn naar verdere dorpsuitbreiding aan de zuidwestkant van het dorp, in het gebied dat wordt omsloten door de Doarpsstrjitte, de Fokke Zwaagmanbuorren, de Hillebrandsreed en het Swaddepaed.

Met betrekking tot bedrijven en werkgelegenheid richt het structuurplan zich op verdere ontwikkeling in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein.

Het structuurplan gaat uit van handhaving van de bestaande voorzieningen. Tevens zijn er geen wijzigingen wat betreft verkeer en vervoer voorzien.

Woonplan gemeente
Achtkarspelen

Gedeputeerde Staten hebben de gemeenten van Fryslân gevraagd een woonplan op te stellen, waarin het beleid ten aanzien van de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw voor de komende 10 jaar wordt weergegeven. De gemeenteraad van Achtkarspelen heeft op 28 februari 2002 een woonplan vastgesteld. Voor Twijzelerheide zijn in totaal 28 contingenten voor de periode 2000-2010 gereserveerd. Dit aantal is grotendeels gerealiseerd in de lopende woonuitbreiding De Swadde. Het contingent voor deze woonuitbreiding is tot het jaar 2010 benut. Voor invulling van open plekken en de realisatie van bedrijfswoningen zijn in totaal 8 en voor de voormalige schoollocatie aan de Bjirkewei 12 contingenten gereserveerd.

Invulling open-plekken –
Selectie

In de gemeentelijke notitie Invulling open-plekken – Selectie (vastgesteld op 29 oktober 1998) zijn de nog onbebouwde plekken in de bebouwde kommen geïnventariseerd en stedenbouwkundig beoordeeld op bebouwingsmogelijkheden. Dit heeft geleid tot een selectie van open plekken die onder bepaalde voorwaarden bebouwd zouden kunnen worden. Voor Twijzelerheide zijn de locatie naast It



Interim-regeling aanpassing
geldende
woonbestemmingen,
2002

Heideloantsje 16, de locatie tussen It Heideloantsje 20-24 en de locatie Swaddepaed 1A geselecteerd. Deze plekken zijn inmiddels ingevuld.

Om te voorkomen dat de integrale visie op de ontwikkeling van de woningvoorraad in Achtkarspelen, zoals die is verwoord in het Woonplan, wordt doorkruist door ontwikkelingen waar de gemeente geen invloed op kan uitoefenen heeft een inventarisatie plaatsgevonden van alle latente woonbestemmingen in de diverse bestemmingsplannen van de kernen. Onderzocht is welke woonbestemmingen kunnen vervallen en welke gehandhaafd moeten blijven. Vervolgens is gekeken hoe de realisering daarvan afgestemd kan worden op het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid dat uiteindelijk in het Woonplan zijn beslag heeft gekregen.

In Twijzelerheide zijn 7 zogenoemde 'slapende woonbestemmingen' in beeld gebracht. Uiteindelijk zijn drie locaties in de Interim-regeling van een woonbestemming voorzien.

Aan twee percelen, te weten tussen de panden Bjirkewei 99 en 103 en tussen de panden Bjirkewei 19 en 23 is in het voorliggende bestemmingplan eveneens een woonbestemming toegekend. Ten aanzien van de locatie tussen de panden Bjirkewei 24 en 26 wordt de woonbestemming, waaraan een uitwerkingsplicht was verbonden teneinde de milieusituatie goed te onderzoeken, ingetrokken. Motief is dat hier in relatie tot het naastgelegen bedrijf geen gunstig woonmilieu te realiseren valt.

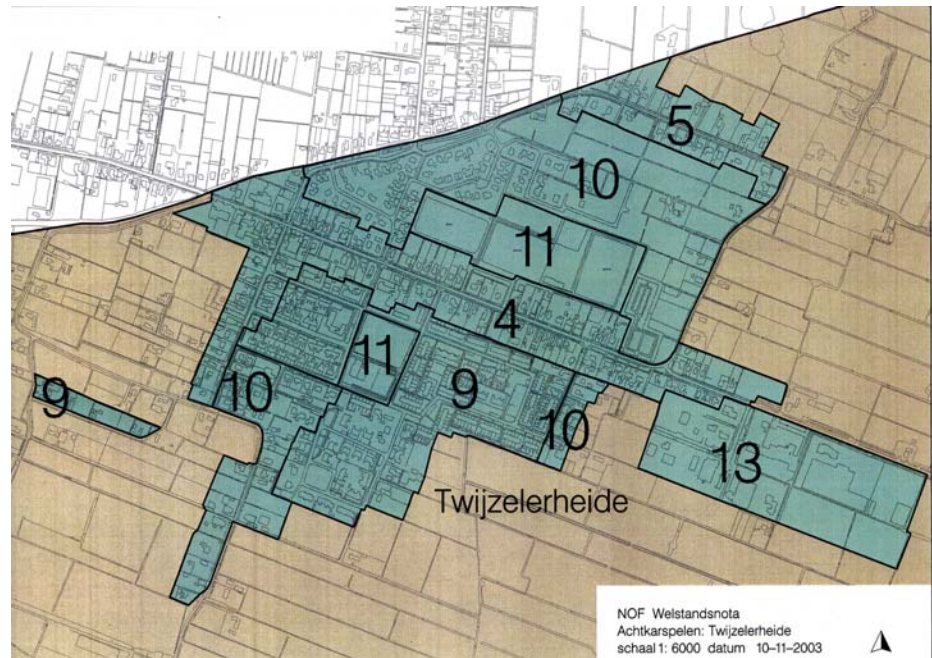
De woonbestemming van het gebied (globaal) achter De Reiden 8 en 10 en langs de Wetterroas, het terrein naast het pand Sije Hesterstrjitte 13 en het gebied (globaal) achter de panden It Heideloantsje 11 t/m 41 is bevroren. Deze locaties zijn evenals de uitbreiding De Swadde voorzien van een wijzigingsgrens en vallen onder de bestemming "agrarische doeleinden". Na 2010 kan indien er contingenten beschikbaar conform de wijzigingsbepaling woningbouw plaatsvinden.

Tussen de panden Doarpsstrjitte 28 en 34 is in de interim-regeling een niet-woonbestemming voorzien. Dit is in het voorliggende plan op passende wijze gecontinueerd.

Welstandsnota NOFA,
2004

De vier gemeenten in Noordoost-Friesland hebben gezamenlijk een welstandsnota opgesteld. Hierin zijn voor de verschillende onderscheiden gebieden (met een ruimtelijke samenhang) welstandscriteria opgenomen. Hieraan worden bouwplannen getoetst in het kader van de welstandsbeoordeling.

Binnen het dorp Twijzelerheide is een aantal van deze welstandsgebieden onderscheiden. Het onderstaande kaartje geeft daarvan een indruk.



Kaartfragment Welstandsnota NOFA

Alle onderscheiden welstandsgebieden in Twijzelerheide kennen een regulier ambitieniveau. Hier geeft de bestaande situatie enigszins ruimte voor veranderingen. De gebieden zijn ingedeeld naar ruimtelijke karakteristiek. Zo is gebiednummer 9 een gebied met seriematige (overwegend rijenwoning) bebouwing en gebied 10 een gebied met overwegend vrijstaande bebouwing. Gebiednummers 4 en 5 zijn gebieden met (oorspronkelijke) lintbebouwing. Gebiednummer 11 zijn de sportvoorzieningen en gebiednummer 13 de bedrijventerreinen. In de welstandsnota is voor elk van deze gebieden een set welstandscriteria opgenomen.

Prostitutiebeleid

Op 29 juni 2000 heeft de raad besloten om prostitutiebeleid vast te stellen en de APV te wijzigen door middel van het vaststellen van het hoofdstuk 'Seksinrichtingen, sekswinkels, straatprostitutie e.d.'. Vanuit het belang van openbare orde en ter bescherming van de kwaliteit van woon- en leefomgeving is er voor gekozen om t.a.v. de exploitatie van seksinrichtingen te kiezen voor een restrictief beleid. Het maximum aantal vergunningen dat kan worden verleend is dan ook vastgesteld op één voor de hele gemeente. Verder is er voor gekozen om de straat- en raamprostitutie, daar deze indringende nadelige effecten op de openbare orde kunnen hebben, geheel onder de verbodsbepalingen van de APV te brengen. In de APV is voorts de

■
mogelijkheid geopend voor B&W om gebieden of delen van de gemeente aan te wijzen waar het verboden is om een seksinrichting te exploiteren. De bebouwde kommen van alle dorpen van de gemeente zijn aangewezen als gebied waar vestiging van een seksinrichting verboden is. Achterliggende gedachte is dat de negatieve effecten van de vestiging van een seksinrichting (verkeersaantrekkende werking, mogelijke overlast) in het 'buitengebied' veel minder sterk ervaren zullen worden.

Ook in een dorp als Twijzelerheide komen functies voor die met elkaar in conflict kunnen komen. Dit zou afbreuk kunnen doen aan de bestaande kwaliteiten van het dorp. In dit hoofdstuk is daarom aandacht besteed aan de relatie tussen het wegverkeer en het wonen alsmede aan de relatie tussen de bedrijvigheid en het wonen.

4.1 Wegverkeerslawaai

In 1982 is de Wet geluidhinder in werking getreden. Het doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van geluidhinder in de toekomst. In de wet is onder andere bepaald dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger dan een in de wet bepaalde norm mag zijn. In veel gevallen is deze norm 50 dB(A).

Op 1 maart 1993 is een wijziging van de wet van kracht geworden. De meest ingrijpende verandering door deze wetswijziging betreft de zonering van wegen. Bij deze wijziging is onder meer artikel 74 ingrijpend gewijzigd. Daarin is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is.

Sinds 1 maart 1993 is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, behoudens:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur;
- wegen waarvan op grond van een door de Gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Plangebied

Verreweg het grootste deel van het plangebied (de bebouwde kom) valt onder het 30 km/uur regime. Voor deze wegen geldt op grond van de wet geen zonering. Voor de wegen buiten de bebouwde kom geldt een maximum snelheid van 80 km/uur. Het ligt in de bedoeling om op deze wegen een 60 kilometer regime in te voeren. Momenteel loopt een proef om de effecten in beeld te brengen.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Nader akoestisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.



4.2 Hinder van bedrijvigheid

Bestaande bedrijvigheid en wonen

De aanwezigheid van de bestaande bedrijvigheid in het dorp is aanvaardbaar op grond van de thans verleende (milieu)vergunningen. Deze (milieu)vergunningen bieden ook de garantie dat problemen tussen bedrijvigheid en het wonen in de toekomst in voldoende mate zijn afgedekt.

Uitbreiding en nieuwvestiging van bedrijven in relatie tot het wonen

Het plan biedt beperkte mogelijkheden voor uitbreiding van bestaande bedrijven. Nieuwvestiging van bedrijven die naar aard en schaal passend zijn kunnen in het centrumgebied en middels een vrijstelling in het aanloopgebied naar het dorpscentrum worden toegestaan.

In zowel gevallen van uitbreiding van bedrijvigheid als gevallen van nieuwvestiging van bedrijvigheid zal bij de verstrekking van de milieuvergunningen of bij het instemmen met meldingen van geval tot geval een beoordeling plaatsvinden van de gevolgen voor de omwonenden c.q. voor de bedrijven.

4.3 Externe veiligheid

NMP 4

In het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) zijn de lijnen uitgezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- *Plaatsgebonden risico*: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- *Groepsrisico*: cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Een aanzet tot het geven van wettelijke normen heeft plaatsgevonden met het opstellen van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen". Dit besluit is op 10 juni 2004 in het Staatsblad gepubliceerd en is op 27 oktober 2004 in werking getreden. In dit besluit wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en groepsgebonden risico moet worden omgegaan. De hiervoor weergegeven regelgeving is onder meer van toepassing op tankstations met een LPG-installatie en vervangt eerdere regelgeving over de zonering rond deze inrichtingen.

■
Circulaire Risiconormering
vervoer gevaarlijke stoffen

In de "Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" uit 1996 is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen gegeven. In de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" is dit beleid verder uitgewerkt en verduidelijkt. In de circulaire, die op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd, is het rijksbeleid aangegeven over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. In de circulaire is overigens zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

In het dorp is vuurwerkverkooppunt aanwezig ter plaatse van Doarpstrjitte 5. Het gaat om een hoeveelheid van minder dan 10.000 kg. Uit het Vuurwerkbesluit van 14 januari 2004 blijkt dat voor het opslaan van minder dan 10.000 kg consumentenvuurwerk een afstand van 8 meter in acht genomen dient te worden. De huidige situatie voldoet aan deze regelgeving. Tevens zijn binnen deze afstand geen nieuwe woningen geprojecteerd. Voor het overige zijn er in het dorp of in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de directe omgeving van het plangebied.

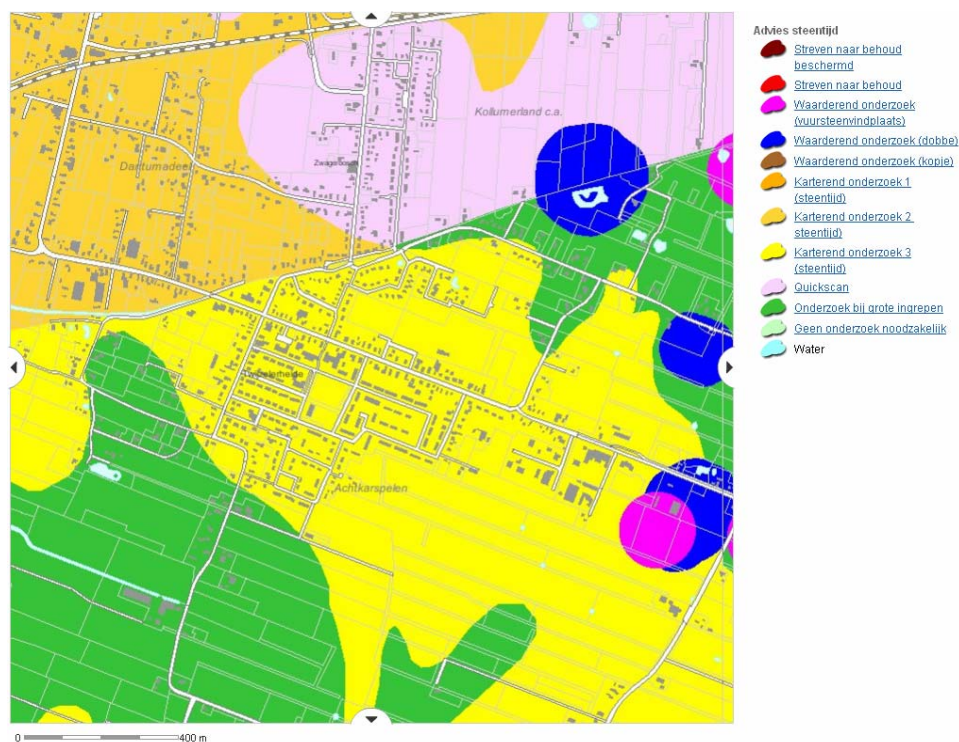
4.4 Archeologische waarden

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Waarden periode steentijd-
bronstijd

Voor een deel van het plangebied is de aanduiding 'vuursteenvindplaatsen' opgenomen. Dit betreffen reeds bekende vuursteenvindplaatsen. Een gedeelte hiervan is mogelijk al verstoord. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 50m² deze vindplaatsen middels een waarderend archeologisch onderzoek te onderzoeken. De resultaten van dit onderzoek kan inzicht geven in de behoudenswaardigheid van de vindplaats. Op de cultuurhistorische waardenkaart is ook voor zeer beperkte delen van het plangebied een aanduiding 'dobbe' aangegeven. Deze aanduiding wordt op de steentijdkaart gegeven aan de nu bekende dobben en de directe zone daaromheen. Dobben (pingoruïnes en soms ook vennen) en de directe omgeving daarvan kunnen namelijk

belangrijke archeologisch en paleobotanische resten herbergen. De provincie beveelt voor deze aanduiding aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² deze dobben te laten onderzoeken door middel van een archeologisch waarderend onderzoek. Dit waarderend onderzoek kan inzicht geven in de aard van de dobbe en de behoudenswaardigheid van eventueel aangetroffen archeologische resten. Op basis van de resultaten en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek kunnen dan eventueel maatregelen genomen worden om de dobbe te behouden, of de ingrepen in de dobbe of directe omgeving archeologisch te laten begeleiden.



Fragment FAMKE; bron provincie Fryslân

Het grootste deel van het dorp is op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als 'karterend onderzoek-3'. In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal drie boringen per hectare worden gezet, met een minimum van drie boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

Het overige deel van het dorp is op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als 'onderzoek bij grote ingrepen'. Van deze gebieden vermoedt de provincie op basis van eerder onderzoek dat

eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Een uitzondering wordt gemaakt voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare, die bijvoorbeeld betrekking hebben op de aanleg van een complete woonwijk, of wegaanleg. Voor dergelijke grote ingrepen adviseert de provincie een karterend proefsleuvenonderzoek. Aanbevolen wordt om hierover contact op te nemen met de provinciaal archeoloog.

Waarden periode IJzertijd
Middeleeuwen

Als het gaat om waarden uit de middeleeuwen, dan is het gehele plangebied op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als 'geen onderzoek noodzakelijk'. Onderzoek naar archeologische waarden hoeft zich derhalve alleen te richten op de periode Steentijd-Bronstijd.



Fragment FAMKE; bron provincie Fryslân

Samenvattend archeologie

Het voorliggende bestemmingsplan is met name een beheersplan en continueert de bestaande mogelijkheden. Nieuwe grote ingrepen worden niet middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Ten aanzien van het aspect archeologie is een dubbelbestemming opgenomen in verband met de aanwezigheid van een vuursteenvindplaats en een dobbe. Voor het overige worden geen problemen verwacht.



4.5 Waterparagraaf

Inleiding

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst “Waterbeleid 21^e eeuw” dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient uiteengezet te worden wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets die sinds 1 november 2003 is verankerd in Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Nationaal beleid

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer de Vierde Nota Waterhuishouding (1998), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. Dit moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Hiervoor is de trits ‘vasthouden – bergen – afvoeren’ maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- geen afwenteling van problemen naar andere compartimenten in ruimte en tijd;
- zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
- beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits ‘schoonhouden – scheiden – zuiveren’ centraal. Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Uitgangspunten in dit verband zijn:

- vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- voorkomen van verspreiding van verontreinigingen;
- benutten van schoon water.

■

Het beleidsdoel duurzaam omgaan met water dient niet alleen in waterbeheerplannen te worden uitgewerkt, maar er dient ook in de ruimtelijke ordening, waaronder de bestemmingsplannen, rekening mee te worden gehouden.

Afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening kan door:

- het bieden van ruimte voor water in verband met veiligheid, wateroverlast en zoetwaterbeheer;
- water als ordenend principe in de functietoekenning;
- kansen benutten die water biedt voor de vergroting van de belevingswaarde en functiecombinaties (bijvoorbeeld cultuurhistorische waarden van voormalige waterlinies);
- randvoorwaarden aan de inrichting en het beheer op basis van water (bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen, zodat de grondwaterstand hoog kan blijven);
- effecten op waterkwaliteit meewegen bij besluitvorming in de ruimtelijke ordening.

Rol van de gemeente en van het waterschap in het waterbeheer

Tegenwoordig wordt veelal de lijn gevolgd dat het waterschap primair verantwoordelijk is voor de (oppervlakte-)waterhuishouding, zoals waterkwaliteit, beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. (Het grondwater wordt beheerd door de provincie). Per 1 januari 2004 zijn de Friese waterschappen gefuseerd tot één Wetterskip Fryslân. Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheersplan en in de Keur.

Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen

De zes voormalige Friese waterschappen hebben samen een Integraal Waterbeheerplan (IWBP) opgesteld. Het bestaat uit een algemeen deel en zeven deelplannen voor afzonderlijke gebieden. In het Integraal Waterbeheerplan geven de voormalige waterschappen aan hoe zij de komende jaren hun doelstellingen van het integraal waterbeheer willen bereiken. Daarbij wordt aandacht besteed aan ondermeer veiligheid, afwatering, peilbeheer, oevers, eutrofiëring, emissies, waterbodems en onderhoud.

Keur

Het Wetterskip Fryslân heeft inmiddels een Keur opgesteld. De keur is een verordening die strekt tot bescherming van de werken in beheer bij het waterschap. De keur bevat een stelsel van gebods- en verbodsbepalingen ten aanzien van de waterkeringen, waterkwaliteit en de waterkwantiteit.

Gemeentelijke taken liggen bij de aanleg en het beheer van riolering, vaarwegenbeheer, bescherming van landschappelijke waarden van wateren, verlenen en handhaven van vergunningen op basis van het

.....

bestemmingsplan, en momenteel ook nog het onderhoud van watergangen (hoewel deze laatste taak meer en meer richting het waterschap wordt geschoven).

Uit het vorenstaande blijkt dat, ondanks de verschillende rollen, de gemeente en het waterschap elkaars natuurlijke partner zijn bij het voeren van het waterbeheer. Dat betekent dat beide partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid en bevoegdheden een rol spelen in de uitvoering van het waterbeheer én elkaar daarbij zoveel mogelijk informeren en bijstaan in gevallen waarbij dit vanuit het perspectief van het waterbeheer van belang is. Concreet: het waterschap handhaaft de regels die in de Keur zijn opgenomen; de gemeente handhaaft de gemeentelijke verordeningen (waaronder het bestemmingsplan) en daar waar er sprake is van gemeenschappelijk belang of gemeenschappelijke betrokkenheid zoeken partijen elkaar op om tot afstemming te komen.

Toepassing proces van de Watertoets.

In het Bestemmingsplan Twijzelerheide zijn nauwelijks nieuwe ontwikkelingen aan de orde, het plan is in vooral een plan met een conserverend karakter. Daar waar bestaande waterlopen binnen het plangebied aanwezig zijn, zijn deze in de bestemming begrepen.

Op grond van artikel 10 Bro 1985 is de watertoets verplicht voor onder meer bestemmingsplannen en vrijstellingen op grond van artikel 19 lid 1 WRO. Bij de toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden zal met name aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:

- het type functiewijziging in relatie tot het aanwezige watersysteem;
- het type riolering;
- het afkoppelen van verharde oppervlakken, dakvlakken, wegen en dergelijke;
- de locatie van het water waarop de afkoppeling plaatsvindt;
- het realiseren van voldoende oppervlaktewaterberging (in stedelijk gebied circa 10% van het verharde oppervlak, een en ander afhankelijk van het type riolering);
- duurzaam bouwen;
- het realiseren van natuurvriendelijke oevers.

Overleg met het waterschap

In de fase van de planontwikkeling is het plan voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. Op 22 maart 2007 heeft het waterschap het plan beoordeeld en laten weten het plan goed te keuren.



4.6 Ecologische waarden

Het bestemmingsplan is voornamelijk gericht op het vastleggen van de bestaande situatie en de geboden gebruiks- en bebouwingmogelijkheden. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden middels het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan wordt nader onderzoek dan ook niet nodig geacht in het kader van de Flora- en faunawet.

4.7 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/nibm

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. De uitvoeringsregelingen zullen naar verwachting begin 2008 gereed zijn.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, moeten nog worden vastgelegd in de AMvB-nibm.

Interimperiode

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Deze interim-periode zal naar verwachting voor geheel 2008 gelden. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden. Het kabinet is voornemens om gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate te beschouwen' en deze vast te leggen in de AMvB-nibm. Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het MNP een daling van de relevante

.....

■

achtergrondconcentraties van zowel PM10 als NO2 met circa 0,4–0,6 µg/m3 per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar gecompenseerd zal worden door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan, waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het plan kan dan ook geen invloed hebben op de luchtkwaliteit in het gebied. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Beleidsuitgangspunten

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt getracht de bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteiten van Twijzelerheide te behouden. Dit geldt zowel voor het wonen, als voor de voorzieningen en de bedrijvigheid.

De gemeente heeft de keuze gemaakt om qua functionaliteit vier hoofdgebieden binnen Twijzelerheide te onderscheiden:

- een gebied waar de woonfunctie voorop staat (de woongebieden);
- een gebied waar de woonfunctie voorop staat, maar waar ook andere functies, uitgezonderd nieuwe detailhandel mogelijk zijn (de aanloopgebieden);
- een gebied waarin de toegestane functies onderling uitwisselbaar zijn (het dorpscentrum);
- en het bedrijventerrein, waar plek is voor de bestaande bedrijven, die zich daar kunnen ontwikkelen.

5.1 Wonen

1. Het beleid is gericht op het handhaven van de woonfunctie van het grootste deel van de bebouwing in het dorp.
2. Binnen het woongebied is een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf toegestaan, mits deze nevenfunctie geen onevenredige aantasting vormt van de woonfunctie door bijvoorbeeld de hinder (verkeersaantrekking, parkeeroverlast) die het gevolg is van de betreffende activiteit.
3. Het beschikbare woningbouwcontingent voor het dorp is, zoals eerder in deze toelichting al is aangegeven, reeds benut. Er zijn tot 2010 dan ook geen nieuwe mogelijkheden voor woningbouw in het dorp. Omdat er (tot 2010) geen contingenten beschikbaar zijn voor afronding van het plan De Swadde is in het bestemmingsplan "Interim regeling aanpassing geldende woonbestemmingen" de restcapaciteit voor het plan De Swadde bevroren. Hierin is aan de nog onbebouwde percelen een bestemming "Uit te werken woondoeleinden na 2010" toegekend. Doordat er onvoldoende zekerheid bestaat over de realisering van de woningbouw na 2010 en de plicht die is verbonden aan de uit te werken bestemming is er voor gekozen deze bestemming in het onderhavige bestemmingsplan niet te handhaven. Daarvoor in de plaats worden de betreffende gronden bestemd met de bestemming agrarische doeleinden

met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming woondoeleinden. Aan deze wijzigingsbevoegdheid is onder andere de voorwaarde verbonden dat de invulling moet passen binnen een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd woningverdelingsplan. Indien er in de planperiode van het plan Twijzelerheide na 2010 contingenten beschikbaar komen dient prioriteit te worden gegeven aan de afronding van het plan "De Swadde". In het structuurplan Achtkarspelen wordt het gebied ten westen van de Doarpsstrjitte aangewezen als *reservelocatie* voor woningbouw. Aan invulling van deze locatie zal echter pas worden gedacht na afronding van het plangebied "De Swadde". Van enige concrete gedachten voor invulling van dit gebied is dan op dit moment ook geen sprake. De percelen in dit gebied zijn dan ook conform het huidige gebruik bestemd. Mocht invulling van dit gebied binnen de planperiode van 10 jaar toch aan de orde zijn dan kan hiervoor een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld.

5.2 Voorzieningen

4. De gemeente streeft, waar mogelijk, naar handhaving van de maatschappelijke, dienstverlenende en medische voorzieningen in het dorp. Uitbreiding van het aantal voorzieningen wordt niet voorzien. Niettemin zal het plan wel de ruimte bieden voor de vestiging van eventuele nieuwe kleinschalige en niet-milieuhinderlijke voorzieningen in het dorpscentrum. Het beleid is er dan ook op gericht om de bestaande voorzieningen te handhaven en waar mogelijk te versterken.
5. Het beleid is er op gericht om detailhandel te concentreren in het centrumgebied. Voor een deel van het centrumgebied geldt een wijzigingsgrens waarmee nieuwe mogelijkheden geboden worden voor een binnen de hoofdbestemming passende functies.
6. De sportvoorzieningen die het dorp rijk is, dienen gehandhaafd te worden. Op termijn ligt een verdere uitbreiding van de sportaccommodaties niet voor de hand.

5.3 Bedrijvigheid

7. Het beleid is gericht op handhaving van de bestaande bedrijvigheid in het dorp. De bedrijven zijn voornamelijk geconcentreerd op het bedrijventerrein De Hûnebeisstâllen, er komen verspreid over het dorp ook bedrijven voor. De

uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven in het dorp zullen, gelet op de situering in een overwegende woonomgeving, beperkt zijn. De uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven op het bedrijventerrein zijn ruimer.

8. In het gebied dat als aanloopgebied fungeert naar het dorpscentrum moet - middels vrijstelling - nieuwvestiging van kleinschalige bedrijvigheid, mogelijk gemaakt worden. Het gebied is vanouds gemengd. Handhaving van deze differentiatie in dit gebied is het uitgangspunt. Detailhandel is in dit gebied alleen als ondergeschikt onderdeel van de totale bedrijfsvoering toegestaan.
9. De agrarische bedrijven zullen hun bedrijfsvoering voort moeten kunnen zetten. Bij de situering van de agrarische bouwvlakken zal er rekening mee gehouden moeten worden dat de hinder voor omwonenden niet of niet sterk toeneemt. Indien boerderijen hun agrarische functie verliezen, moet middels een wijziging van de bestemming, voldoende ruimte voor hergebruik van het perceel en de opstallen worden geboden

5.4 Overige aspecten

10. Het beleid ten aanzien van het verkeer is handhaving van het 30 km/uur regime voor alle binnen de bebouwde kom gelegen wegen. De belangrijkste doorgaande verbinding (Bjirkewei en Doarpstrjitte) dienen het doorgaande karakter te behouden.
11. De groene zones rondom de begraafplaats en aan de Skoalstrjitte worden als structureel groen gezien en genieten op grond daarvan een bescherming in het voorliggende bestemmingsplan middels een daar op toegespitste bestemming.
12. De agrarische percelen in het dorpsgebied zullen, behalve die percelen met de aanduiding "grens wijzigingsbevoegdheid", zoveel mogelijk hun huidige functie behouden.

De gewenste kwaliteit van Twijzelerheide en de mogelijke versterking daarvan worden planologisch geregeld met bindende voorschriften. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op deze voorschriften.

6.1 Inleiding

Wettelijk kader

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

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

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

Digitale Leest

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

<p>■</p> <p>Additionele voorzieningen</p>	<p>In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.</p>
<p>Criteria bij nadere eis, vrijstelling en wijziging</p>	<p>In de voorschriften zijn criteria opgenomen die als toetsingskader dienen bij de in het plan opgenomen nadere eisen en vrijstellings- en wijzigingsbepalingen. Het gaat dan met name om kwalitatieve criteria als de woonsituatie (o.a. privacy), de milieusituatie (o.a. hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking), de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid (o.a. voorkomen van onoverzichtelijke, onherkenbare en niet sociaal controleerbare ruimtelijke situaties), de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het straat- en bebouwingsbeeld. Bij dit laatste criterium moet worden gedacht aan een goede verhouding tussen bouwmassa en openbare ruimte, een goede hoogte-/breedte-verhouding tussen bebouwing onderling, een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is. Afhankelijk van de betreffende vrijstellingsbepaling, wijzigingsbepaling of nadere eis zijn één of meerdere van deze criteria opgenomen.</p>
<p>Saneringsregeling</p>	<p>Het is nu vaak niet aantrekkelijk om bestaande bebouwing die onder het overgangsrecht valt af te breken omdat geen mogelijkheden tot herbouw worden geboden. Door sloop en herbouw kan ruimtelijk echter vaak een betere situatie worden gecreëerd. In het plan is een saneringsregeling opgenomen op grond waarvan het aantrekkelijker wordt om de bebouwing die onder het overgangsrecht valt af te breken. Om er voor zorg te dragen dat bestaande afwijkingen naar de aard en omvang worden verkleind mag ten hoogste 60% van de gesloopte oppervlakte worden teruggebouwd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de oppervlakte die op grond van de geldende voorschriften mag worden gerealiseerd.</p> <p>Om het één en ander te verduidelijken, volgt hieronder een rekenvoorbeeld:</p> <p>Op een perceel is 350 m² aan bijgebouwen aanwezig. Hiervan mag 150 m² bij recht worden gerealiseerd en valt een oppervlakte van 200 m² onder het overgangsrecht. Wanneer men een (bouwvallige) schuur en een overkapping afbreekt van in totaal 240 m² dan zou men op grond van de geldende voorschriften ten hoogste 40 m² aan bijgebouwen mogen terugbouwen. Zoals gezegd valt van de 240 m² die men afbreekt 200 m² onder het overgangsrecht. Van deze oppervlakte mag ten hoogste 60% worden teruggebouwd. Dit</p>

betekent dat in totaal op het perceel 110 m² (het deel dat niet wordt afgebroken) + 40 m² (het deel dat op grond van de geldende voorschriften kan worden gerealiseerd) + 120 m² (60% van het te slopen gedeelte dat onder het overgangsrecht valt) aan bijgebouwen mag worden opgericht.

6.2 Bestemmingen

In deze paragraaf is in het kort aangegeven welke doeleinden per bestemming worden nagestreefd. Bovendien is aangegeven op welke gronden de onderscheiden bestemmingen van toepassing zijn. Alvorens de afzonderlijke bestemmingen aan de orde komen, is eerst aandacht geschonken aan de toekenning van bestemmingen over het plangebied.

Vooraf

De keuze is gemaakt om qua functionaliteit vier hoofdgebieden te onderscheiden. Een gebied waar de woonfunctie voorop staat, een gebied waar de woonfunctie voorop staat, maar waar ook andere functies mogelijk zijn, een gebied waarin de toegestane functies onderling uitwisselbaar zijn en een bedrijfsgebied.

In het aanloopgebied is naast de woonfunctie een aantal andere functies toegestaan. Deze functies zijn echter niet onderling uitwisselbaar, maar aan de bestaande plaats gebonden. Alleen middels een vrijstelling is nieuwvestiging toegestaan. Hierbij is een uitzondering gemaakt voor detailhandel.

In het oude dorpscentrum is daarentegen een menging en uitwisseling van functies wel acceptabel. De horecavoorzieningen zijn als zodanig bestemd en daarmee plaatsgebonden.

In het bedrijfsgebied, is het plan volledig gericht op de bedrijfsfunctie.

Middels een algemene vrijstellingsbevoegdheid wordt ten behoeve van mindervaliden en zorgbehoefte extra mogelijkheden voor de bouw van aan- en uitbouwen en woningaanpassing geboden. Zo kan men langer in de woning blijven wonen. Wel dient de behoefte aan extra woonruimte voldoende aannemelijk te worden gemaakt.

Voorwaarde is verder dat men op grond van een wettelijke regeling (nu WVG) in aanmerking komt voor een financiële bijdrage. Ook kan worden gedacht aan een verklaring van een arts van de GGD.

Woondoeleinden

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

De bebouwingsbepalingen zijn gericht op het behoud van het bestaande bebouwingsbeeld.

■

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

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

De gemeente acht een duidelijk onderscheid tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen wenselijk. Naast het maximaliseren van de oppervlakte blijkt de ondergeschiktheid vooral uit de hoogte van de gebouwen. In de voorschriften is dan ook vastgelegd dat de hoogte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw tenminste 1 meter lager dient te zijn dan de hoogte van het hoofdgebouw. Om dit onderscheid verder te benadrukken mogen de bijgebouwen en aan- en uitbouwen uitsluitend worden opgericht op de gronden die zijn gelegen achter de aan de wegzijde grenzende gevel(s) van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan. Op de plankaart is dit benadrukt door de gronden die niet mogen worden bebouwd van de bestemming "Tuin" te voorzien. Om de gebruiksmogelijkheden van de vrijstaande bijgebouwen te optimaliseren zijn deze bijgebouwen niet gebonden aan een maximum oppervlakte per vrijstaand bijgebouw. Daar waar middels een vrijstelling een maximale oppervlakte van 150 m² is toegestaan mag de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 100 m² bedragen.

Het is uitdrukkelijk in de bestemming verboden om de vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning en voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en/of daarvoor benodigde opslagruimte. De regeling voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf is gericht op een oppervlakte van ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen (tot een maximum van 45 m²). Alleen het

.....



beroeps- of bedrijfsmatig gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig ingevolge de Wet milieubeheer is toegestaan. Detailhandel is uitsluitend toegestaan voorzover ondergeschikt aan en voortvloeiende uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik.

Woongebouw

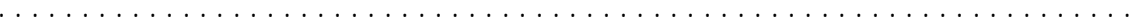
De binnen het plangebied gelegen appartementengebouwen en andere woongebouwen zijn bestemd als “Woongebouw”. De woongebouwen mogen worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Naast vergunningvrije gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen gebouwen worden opgericht als (gemeenschappelijke) fietsstallingen en bergingen. De oppervlakte van deze bijgebouwen is gerelateerd aan het aantal woningen. Daarbij moet in acht worden genomen dat ten hoogste 50% van het erf buiten het bouwvlak mag worden bebouwd.

Tuin

De voor “Tuin” bestemde gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mogen, met uitzondering van erkers geen gebouwen worden gebouwd. Wel is voorzien in een vrijstellingsregeling die het mogelijk maakt aan- en uitbouwen en bijgebouwen te bouwen binnen de bestemming. Ook mogen er (met uitzondering van vlaggenmasten en vergunningvrije bouwwerken) geen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Dit betekent dat er uitsluitend bouwvergunningvrije bouwwerken mogen worden opgericht. Dit houdt ondermeer in dat er uitsluitend erf- en terreinafscheidingen mogen worden geplaatst van ten hoogste 1 m.

Gemengde doeleinden

De aanloopgebieden van het dorp zijn bestemd als “Gemengde doeleinden”. Deze bestemming biedt mogelijkheden voor functiemenging. Dit is grotendeels gebaseerd op de bestaande situatie. Naast het wonen, zijn detailhandel, maatschappelijke instellingen, kantoren, dienstverlenende bedrijven en instellingen en bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder categorie 1 en 2 binnen de bestemming begrepen. Uitgangspunt hierbij is dat de genoemde functies slechts zijn toegestaan op de percelen waar deze ten tijde van de terinzagelegging van het plan aanwezig waren. . Middels een in de bestemming opgenomen vrijstelling is ook de nieuwvestiging van maatschappelijke instellingen, kleinschalige kantoren met een lokale oriëntatie, dienstverlenende instellingen en bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder categorie 1 en 2 op een andere locatie mogelijk. Hierbij is nadrukkelijk geen mogelijkheid geboden voor het verlenen van vrijstelling voor detailhandel omdat voor deze functie geen uitbreiding buiten het centrumgebied wordt voorgestaan. Daarbij dienen de milieusituatie en de verkeerssituatie in ogenschouw te worden genomen. De vestiging van nieuwe bedrijvigheid mag namelijk niet leiden tot een



onaanvaardbare milieusituatie voor omwonenden. Bovendien mag de nieuwe bedrijvigheid ter plaatse niet leiden tot een onaanvaardbare verslechtering van de verkeerssituatie. Enerzijds gaat het dan om de verkeersveiligheid en anderzijds om het parkeren. Dit parkeren dient zoveel als mogelijk op eigen erf plaats te vinden. Bij de beoordeling hiervan zal een landelijk geaccepteerde norm worden gehanteerd.

Woningen, bedrijfs- en dienstwoningen dienen in ieder geval binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd.

Eventueel kunnen gebouwen ten dienste van de overige voorzieningen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Hiervoor zijn in de voorschriften maatvoeringen opgenomen.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ruimere maatvoeringen opgenomen voor percelen waar een bedrijfsmatige functie plaatsvindt.

Het regime voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen is gelijk aan die binnen de bestemming "Woondoeleinden". De ruimere mogelijkheden voor de bedrijvigheid in het aanloopgebied komen tot uitdrukking in een grotere gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en gebouwen ten dienste van de overige voorzieningen welke buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd per bouwperceel (150 m² i.p.v. maximaal 100 m²). Daarbij is een beperking gesteld aan het aantal vierkante meters dat dan ten dienste van het wonen mag worden opgericht.

Centrumdoeleinden

Het centrum van het dorp is bestemd voor "Centrumdoeleinden".

Binnen deze bestemming is het wonen begrepen, evenals detailhandel, kleinschalige kantoren met een lokale oriëntatie, dienstverlenende voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven als genoemd onder categorie 1 en 2 van de bij de voorschriften behorende Staat van Bedrijven en de daarbij behorende bedrijfswoningen. Middels een vrijstellingsbepaling kunnen andere, niet genoemde, maar naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven mogelijk worden gemaakt.

De functies zijn binnen deze bestemming onderling uitwisselbaar. Ook binnen deze bestemming dienen woningen, bedrijfs- en dienstwoningen binnen een bouwvlak te worden opgericht. Voor de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dezelfde regeling als bij de bestemming "Gemengde doeleinden", waarbij onderscheid is gemaakt tussen de mogelijkheden voor dergelijke bebouwing bij woningen en bij de niet-woonfuncties (inclusief eventuele bedrijfs- en dienstwoningen). De gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en gebouwen buiten het bouwvlak ten dienste van de niet-woonfuncties (inclusief eventuele bedrijfs- en dienstwoningen) is binnen deze bestemming toegestaan tot een oppervlakte van ten

hoogste 200 m². Ook hierbij is een beperking gesteld aan het aantal vierkante meters dat ten dienste van het wonen mag worden opgericht.

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming van de gronden aan de Bjirkewei ter plaatse van de voormalige schoollocatie te wijzigen in die zin dat op de plankaart wordt voorzien in een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak kunnen onder voorwaarden in totaal 12 woningen worden gerealiseerd, mits het aantal woningen past binnen een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woningverdelingsplan. Alvorens de wijzigingsbevoegdheden kunnen worden toegepast dient ecologisch onderzoek, archeologisch onderzoek, onderzoek naar luchtkwaliteit, milieukundig bodemonderzoek en de watertoets te worden uitgevoerd. Ook zal akoestisch onderzoek verricht moeten worden. Indien uit dit onderzoek blijkt dat de gevelbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai meer dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt, kan de wijziging slechts worden toegepast in overeenstemming met een vooraf verkregen hogere waarde.

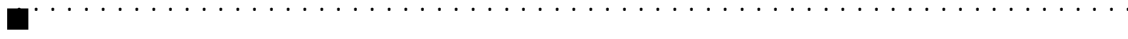
Bedrijfsdoeleinden

De grotere bedrijven binnen het plangebied zijn bestemd als "Bedrijfsdoeleinden". De gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de bij de voorschriften gevoegde Staat van Bedrijven en de bestaande bedrijven welke als zodanig op de plankaart zijn aangeduid. Een vrijstelling is opgenomen voor de eventuele vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijven, maar die naar hun aard en naar hun effecten op het woon- en leefklimaat gelijk te stellen zijn met de wel genoemde bedrijven.

Voor zover aanwezig is ook de bedrijfswoning in de bestemming begrepen. De gebouwen dienen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd. De oppervlakte van de bedrijfswoning (incl. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) mag (met uitzondering van de bestaande grotere woningen) niet meer dan 150 m² bedragen. Bijgebouwen ten dienste van een bedrijfswoning kunnen net als bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak worden opgericht. Daar het onderscheid tussen bedrijfsgebouwen en bijgebouwen - voorzover gebouwd binnen het bouwvlak - ruimtelijk minder relevant is zijn hier geen aparte voorschriften voor opgenomen. Middels vrijstelling kunnen bijgebouwen tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m² ook buiten een bouwvlak worden gebouwd. Burgemeester en Wethouders kunnen in dat geval met het oog op een samenhangend



	<p>bebouwingsbeeld voorwaarde verbinden aan de afmetingen en situering van dergelijke bijgebouwen.</p>
Maatschappelijke doeleinden	<p>Deze bestemming heeft betrekking op de maatschappelijke voorzieningen binnen het dorp. Het betreft de kerken, de scholen, een gymnastieklokaal, de begraafplaats, de buitenschoolse opvang en het multifunctioneel centrum. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De bestaande bouwmaten zijn daarbij het uitgangspunt. Voorzover bestaand zijn ook dienstwoningen in de bestemming begrepen.</p>
Horecadoeleinden	<p>De binnen het plangebied voorkomende horecavoorzieningen zijn als zodanig bestemd. Het betreft de horecavoorzieningen aan de Bjirkewei. In de begripsbepalingen is omschreven dat onder een horecabedrijf wordt verstaan: een bedrijf, waarin bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. Horecabedrijven die zorgen voor extra verkeers- en parkeerdruk zoals een discotheek of bar/dancing zijn niet toegestaan. Middels een wijzigingsbepaling in de voorschriften is het mogelijk om de bestemming te wijzigen in de bestemming "Gemengde doeleinden", voor zover het bestemmingsvlak grenst aan deze bestemming, dan wel in de bestemming "Centrumdoeleinden", voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming "Centrumdoeleinden".</p>
Detailhandel	<p>De in de woongebieden gelegen detailhandelsvestigingen zijn als zodanig bestemd. Onder detailhandel wordt verstaan: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Middels een wijzigingsprocedure is het mogelijk om de bestemming te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden".</p>
Sportdoeleinden	<p>Deze bestemming heeft betrekking op de sportvelden en de ijsbaan. De bebouwing dient binnen een bouwvlak te worden opgericht. Er mag uitsluitend bebouwing worden opgericht die een directe relatie met de bestemming heeft. Dit betekent dat alleen was-, kleed- en bergruimten, een kantine en overige beheersgebouwen zijn toegestaan. De bestaande maatvoeringen zijn daarbij uitgangspunt. De maximale bouwhoogte staat op de plankaart aangegeven. Vrijstelling is mogelijk voor de bouw van extra gebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m². Met het oog op een</p>



samenhangend bebouwingsbeeld kunnen nadere eisen worden gesteld aan de afmeting en situering van deze gebouwen.

Agrarische doeleinden

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

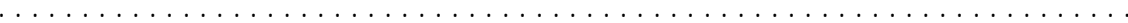
In de bestemming is ter bescherming van de landschappelijke waarde van elzensingels en houtwallen een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het kapen en rooien van opgaand houtgewas.

Wanneer een agrarisch bedrijf wordt beëindigd is middels een in het plan opgenomen wijzigingsbepaling een functieverandering mogelijk voor zover nu reeds een woning op de plankaart aanwezig is naar de bestemming "Woondoeleinden". Voor zover nu reeds een bouwvlak op de plankaart aanwezig is, is een wijziging mogelijk naar "Bedrijfsdoeleinden" en "Maatschappelijke doeleinden".

Voor drie agrarische gebieden gelegen in het uitbreidingsgebied De Swadde is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming "Woondoeleinden" (zie ook hoofdstuk 5). In totaal kunnen onder voorwaarden 48 woningen worden gerealiseerd, mits het aantal woningen past binnen een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woningverdelingsplan. Alvorens de wijzigingsbevoegdheden kunnen worden toegepast dient ecologisch onderzoek, archeologisch onderzoek, onderzoek naar luchtkwaliteit, milieukundig bodemonderzoek en de watertoets te worden uitgevoerd. Ook zal akoestisch onderzoek verricht moeten worden. Indien uit dit onderzoek blijkt dat de gevelbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï meer dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt, kan de wijziging slechts worden toegepast in overeenstemming met een vooraf verkregen hogere waarde.

Groenvoorzieningen

De belangrijke groene gebieden zijn bestemd als "Groenvoorzieningen". In deze gebieden staan het instandhouden en versterken van de bestaande groenstructuur voorop. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Ten aanzien van





.....

	de groenvoorziening aan de oostzijde van het bedrijventerrein aan de Bjirkewei is ter bescherming van de afschermdende werking van de beplanting een aanlegvergunningstelsel opgenomen.
Verkeersdoeleinden	De doorgaande wegen zijn bestemd als "Verkeersdoeleinden". De inrichting van deze wegen dient te zijn gericht op een goede doorstroming van het verkeer alsmede op een veilig verloop hiervan.
Verkeers- en verblijfsdoeleinden	De overige wegen, alsmede het openbare gebied, zoals groenvoorzieningen, speelplekken, parkeervoorzieningen, paden en dergelijke zijn bestemd als "verkeers- en verblijfsdoeleinden". Voor zover garageboxen in de bestemming zijn begrepen zijn deze op de plankaart aangeduid; evenals het maximale aantal garageboxen.
Archeologisch waardevol gebied	Als aanvullende bestemming is de bestemming "Archeologisch waardevol gebied" opgenomen. Deze bestemming is bedoeld voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden. Ter bescherming van deze waarden is het bouwen van bouwwerken groter dan 50 m ² slechts toegestaan middels een vrijstelling. Verder is voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden groter dan 50 m ² en dieper dan 30 cm een aanlegvergunningstelsel in de bestemming opgenomen. Voorwaarde voor het in deze gevallen verlenen van de vrijstelling en de aanlegvergunning is dat middels onderzoek wordt aangetoond dat geen archeologische waarden zijn aangetroffen of dat deze archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Mochten er wel archeologische waarden worden aangetroffen dan kan alleen onder voorwaarden vrijstelling of vergunning worden verleend.

.....

Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan is een beheerplan waarmee geen grote kosten zijn gemoeid. Vanuit economisch oogpunt mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

In deze paragraaf zijn de resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 10 Bro vermeld.

7.2.1 Inspraak

Overeenkomstig de Inspraakverordening Achtkarspelen is op het voorontwerp-bestemmingsplan inspraak verleend. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft daartoe met ingang van 10 oktober 2007 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Voorafgaand aan de periode van terinzagelegging is het plan op dinsdag 9 oktober 2007 gepresenteerd in dorps huis De Jister te Twijzelerheide. Tijdens de avond hebben verschillende aanwezigen hun mening over de plannen gegeven. Van de inspraakavond is een verslag opgemaakt dat als bijlage in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Tijdens de termijn van de terinzagelegging is 1 inspraakreactie ingediend naar aanleiding van het voorontwerp-bestemmingsplan door Mr. E. J. Postma, namens cliënt J. van der Woude. De reactie zal hieronder worden samengevat en van commentaar worden voorzien. De reactie is als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen.

Inspraakreactie de heer mr. E.J. Postma namens de heer J. van der Woude

De heer Van der Woude heeft er problemen mee dat het pad naast zijn woning de benaming Stuolwynderspaed krijgt en dat daarop een verkeersbestemming wordt gelegd. Kadastraal onderzoek heeft geleerd dat het eerste deel van het pad tot aan de achtergrens van de heer Van der Woude volledig eigendom is van de cliënt. De burens van

nummer 9 maken weliswaar gebruik van het pad maar over de rechtmatigheid van dit gebruik bestaat onenigheid. Het vastleggen van de bestemming Verkeers- en Verblijfsdoeleinden maakt het toekomstig gebruik als Tuin- of woonbestemming wellicht onmogelijk. De heer Van der Woude heeft tevens bezwaar tegen het geven van een naam aan het pad voorzover dat loopt over zijn terrein omdat hiermee wordt gesuggereerd dat het zou gaan om een openbaar pad. Er wordt dan ook vriendelijk verzocht om de naam van de kaart te verwijderen.

Verder vindt de heer Van der Woude dat de woonbestemming te beperkt is. De zijde aan de kant van het pad is in het voorontwerp-bestemmingsplan als tuin bestemd. Cliënt heeft een bouwvergunning aangevraagd om juist aan deze zijde de woning uit te breiden. Deze vergunning kan onder het huidige bestemmingsplan zonder problemen worden gerealiseerd. De heer Van der Woude pleit er daarom voor om in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming Wonen minimaal tot aan het pad te laten gelden en de bestemming tuin deels te laten vervallen.

Reactie gemeente

Het is inderdaad zo dat de bestemming Verkeers- en Verblijfsdoeleinden een karakter van openbaarheid aanduidt. Bij het opstellen van het plan is ervan uit gegaan dat het ook daadwerkelijk om een openbaar pad ging. Nu blijkt dat het pad in ieder geval privé eigendom is zal de bestemming worden aangepast. Wij willen hierbij benadrukken dat de bestemming van het pad niets zegt over eventuele privaatrechtelijke mogelijkheden tot gebruik van het pad. (bijvoorbeeld recht van overpad). Een toegekende bestemming doet aan dergelijke rechten geen afbreuk.

Over de naamgeving van het pad kan worden gezegd dat wij voor de bestemmingsplannen de officiële kadastrale ondergrond gebruiken. Deze kaart wordt ons door het kadaster aangeleverd. Het is voor ons niet mogelijk om de naam van de kadastrale onderkaart te verwijderen.

Indien de heer Van der Woude het niet eens is met het feit dat het pad een naam heeft gekregen zou hij dit bij het kadaster kunnen aangeven. Overigens zijn aan de naamgeving geen formele consequenties verbonden ten aanzien van het gebruik van het pad.

Aangaande de wijze waarop de Woonbestemming is gelegd kan worden gezegd dat wij er gelet op de aard van de omgeving geen probleem mee hebben dat de woonbestemming tot aan het pad loopt. Wij zullen in het ontwerp-bestemmingsplan het bestemmingsvlak voor Woondoeleinden aanpassen.

7.2.2 Overleg

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

1. Rijksdienst voor oudheidkundig bodemonderzoek (ROB)
2. NAM
3. UPC
4. ENECO
5. Arriva Nederland
6. Politie Fryslân
7. Gasunie
8. Nuon
9. Wetterskip Fryslân
10. Vitens
11. Ministerie van defensie
12. KPN Telecom
13. Commissie van overleg

De hierboven onder 1 t/m 6 genoemde instanties hebben geen reactie gegeven op het toegezonden voorontwerp-bestemmingsplan. De overige instanties hebben wel een reactie gegeven. Deze reacties zijn als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen. De onder 7 t/m 11 genoemde instanties hebben aangegeven dat het ontwerp hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De overige instanties hebben als volgt gereageerd.

Ad 12 KPN Telecom

KPN Telecom vraagt bij de nadere uitwerking van het plan rekening te houden met de belangen van KPN. KPN noemt in zijn reactie een aantal punten waarmee rekening dient te worden gehouden.

Reactie gemeente

Uiteraard zal zonedig met de belangen van KPN rekening worden gehouden. Omdat onderhavig plan geen (grotere) ontwikkelingen mogelijk maakt zal in de praktijk het belang van KPN niet in het geding zijn.

Ad 13 Commissie van Overleg

De Commissie van Overleg (hierna: de commissie) heeft middels een brief van 3 mei 2007 op het voorontwerp-bestemmingsplan gereageerd. De commissie heeft een aantal aandachtspunten. De

.....

commissie hanteert bij de opmerkingen een categorie-indeling. Bij de aandachtspunten is aangegeven welke categorie opmerking het betreft.

1. Woningbouw (categorie 2)

De commissie merkt op dat niet duidelijk is hoeveel woningen er bij recht nog in de kern kunnen worden gebouwd en in hoeverre in het woonplan nog ruimte is voor de realisatie van deze woningen.

De commissie merkt verder op dat het plan geen inzicht biedt in het woonbeleid na 2010. De commissie merkt op dat er na 2010 niet meer dan 4000 tot 5600 woningen in Fryslân kunnen worden gebouwd. Door de gemeente zal dan ook rekening moeten worden gehouden met een beperkt richtgetal voor na 2010. Het reserveren van 60 woningen na 2010 acht de commissie gelet op voorgaande derhalve niet realistisch.

Uit het voorgaande maakt de commissie op dat de uitvoerbaarheid van de uit te werken woonbestemming niet gegarandeerd is. De commissie adviseert om voor het uit te werken gebied een andere bestemming te kiezen met eventueel een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarde dat de woningen passen binnen een door GS geaccordeerd woningverdelingsplan.

Binnen de bestemming Centrumdoeleinden is een gebied aangewezen dat via wijziging kan worden voorzien van een bouwvlak ten behoeve van nieuwe centrumdoeleinden. In het gebied kunnen maximaal 12 woningen worden gerealiseerd. De commissie adviseert om in de wijziging op te nemen dat de woningen moeten passen binnen een door GS geaccordeerd woningverdelingsplan.

Reactie gemeente

In de toelichting is meer duidelijkheid verschaft over de woningen die bij recht nog kunnen worden gerealiseerd en de mogelijkheden hiervoor in het geldende woonplan.

Ten aanzien van de opmerkingen aangaande de richtgetallen en de uit te werken woonbestemming het volgende: in het plan is een uit te werken woonbestemming toegekend aan de gronden in het uitbreidingsgebied "De Swadde". Deze "uit te werken woonbestemming" is geheel overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Interim-regeling aanpassing geldende woonbestemmingen". Dit plan is vrij recent (in 2002) vastgesteld en goedgekeurd en wij hebben mede daarom voorliggend ontwerpbestemmingsplan daarop aan te sluiten.

Wij willen benadrukken dat wij het van belang achten dat het plangebied de Swadde verder wordt ingevuld na 2010, gelet op het feit dat het gebied nu niet afgerond is.

Uiteraard sluiten wij onze ogen niet voor het feit dat het gelet op de genoemde richtgetallen de vraag is of en hoeveel contingent er beschikbaar komt voor Twijzelerheide na 2010. Een invulling van het plangebied De Swadde zal dus in ieder geval gefaseerd over de planperiode dienen plaats te vinden.

Wij kunnen de commissie volgen in het standpunt dat, gelet op de plicht die is verbonden aan de uit te werken bestemming, er onvoldoende zekerheid bestaat over de realisering van de woningbouw na 2010. Wij menen daarom dat het bij nader inzien de voorkeur verdient een te wijzigen bestemming agrarische doeleinden op de betreffende gronden te leggen die kan worden gewijzigd naar Woondoeleinden. Aan deze wijzigingsbevoegdheid wordt o.a. de voorwaarde gekoppeld dat invulling moet passen binnen een door GS geaccordeerd woningverdelingsplan.

In de wijzigingsbevoegdheid onder de bestemming Centrumdoeleinden waarbinnen maximaal 12 woningen kunnen worden gerealiseerd zal alsnog de voorwaarde worden opgenomen dat invulling moet passen binnen een door GS geaccordeerd woningverdelingsplan.

2. Archeologie (categorie 2)

In het plangebied is een terrein aanwezig dat als vuursteenvindplaats is aangeduid. De commissie wijst erop dat dit terrein in het onderhavige bestemmingsplan niet wordt beschermd. De commissie geeft aan dat via onderzoek zou moeten worden aangetoond dat ter plaatse geen te beschermen waarden aanwezig zijn. Alternatief is om het perceel aan te duiden en te voorzien van een bouwverbod en aanlegvergunningstelsel.

Reactie gemeente

De gemeente kan de commissie volgen in haar opmerking dat het betreffende terrein dat als vuursteenvindplaats is aangeduid in het bestemmingsplan onvoldoende wordt beschermd. Daarom is in het ontwerp-bestemmingsplan voor het betreffende terrein de dubbelbestemming "archeologisch waardevol gebied" opgenomen. In de voorschriften van deze dubbelbestemming is bepaald dat de als zodanig aangewezen gronden tevens bestemd zijn voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Daarbij zijn deze gronden ook voorzien van het door de commissie voorgestelde bouwverbod en aanlegvergunningstelsel.



3. Boomsingels (categorie 2)

De commissie adviseert om ter bescherming van de aanwezige landschappelijke waarden de bestaande boomsingels in de doeleindenomschrijving van de bestemming agrarische doeleinden op te nemen en de singels te beschermen door middel van een aanlegvergunningenstelsel.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is alsnog een aanlegvergunningenstelsel opgenomen, analoog aan de regeling zoals die in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen.

4. Groenvoorzieningen (categorie 2)

Aan de westzijde van het bedrijventerrein is een afschermdende bomenrij aanwezig die in het bestemmingsplan de bestemming Groenvoorzieningen heeft gekregen. Uit landschappelijk oogpunt is het van belang dat deze bomenrij wordt beschermd. De commissie stelt voor dit te regelen via een aanlegvergunningenstelsel.

Reactie gemeente

Er zal onder de bestemming "Groenvoorzieningen" een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen ter bescherming van de bomenrij.

5. Hergebruik agrarische opstallen (categorie 2)

Op grond van de wijzigingsbepaling binnen de bestemming Agrarische Doeleinden kan het plan in die zin worden gewijzigd dat agrarische opstallen bij bedrijfsbeëindiging kunnen worden gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden, Dienstverlening, Maatschappelijke Doeleinden, Bedrijfsdoeleinden en Recreatieve Doeleinden. De commissie merkt op dat in het streekplan een aantal uitgangspunten zijn geformuleerd met betrekking tot hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. De commissie adviseert om met de criteria zoveel mogelijk aan te sluiten bij deze uitgangspunten.

Reactie gemeente

Wij begrijpen dat de commissie bij het hergebruik van agrarische opstallen verwijst naar hetgeen hierover is beschreven in het streekplan. Naar onze mening gelden de criteria genoemd in het streekplan echter met name in de buitengebied situatie. De criteria zijn bedoeld om mogelijkheden te bieden voor ander gebruik van voormalige agrarische opstallen zonder dat hierbij het karakter van het buitengebied wordt aangetast.



■

In het geval van Twijzelerheide geldt dat er een tweetal percelen met een agrarische bestemming aanwezig zijn met bebouwing. Deze percelen vinden aansluiting bij de bebouwde kom van Twijzelerheide. Gelet op de fysieke ligging menen wij dat de criteria uit het streekplan hierop minder van toepassing zijn. Het is hier immers niet noodzakelijk om het karakter van het buitengebied te beschermen. Wij menen dat het gelet hierop geen probleem zou zijn indien na bedrijfsbeëindiging qua functie wordt aangesloten bij functies die elders in het dorp ook voorkomen. Met de voorwaarden wordt gewaarborgd dat geen ruimtelijk onacceptabele situatie zal ontstaan.

6. Goothoogte agrarische bedrijfsgebouwen (categorie 3)

De commissie adviseert uit landschappelijk oogpunt een goothoogte van 3,5 meter bij recht voor agrarische gebouwen aan te houden.

Reactie gemeente

Wij sluiten met de regeling aan op de andere bestemmingsplannen die in het kader van de actualisering worden opgesteld en het bestemmingsplan Buitengebied. Wij hechten eraan dat wij voor de verschillende dorpen een uniforme regeling hanteren. In dat kader bevreemdt het ons dat een dergelijke opmerking niet eerder in het kader van de voorgaande in het overleg gebrachte (en inmiddels onherroepelijke) bestemmingsplannen is gemaakt. Gelet op de gewenste uniformiteit en rechtsgelijkheid menen wij dat het niet wenselijk is om in het bestemmingsplan Twijzelerheide een andere goothoogte te hanteren. Het gaat hier overigens om slechts 2 percelen waarop agrarische bebouwing kan worden opgericht die bovendien grenzen aan het dorpsgebied. Wij menen dan ook dat van een negatieve invloed op het landschap geen sprake zal zijn.

7. Maatschappelijke doeleinden (cat. 3)

Binnen de bestemmingen Gemengde Doeleinden, Centrumdoeleinden en Maatschappelijke Doeleinden kunnen gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd. De commissie adviseert om bij recht alleen maatschappelijke voorzieningen toe te staan in milieucategorie 1 en 2. Bij vrijstelling kan een hogere milieucategorie worden toegestaan.

Reactie gemeente

Het verbaast ons dat bij alle tot nog toe in het overleg gebrachte actualiseringsplannen deze opmerking niet is gemaakt. Wij menen dat de opmerking praktisch gezien weinig relevant is. Wanneer wordt bedacht dat zelfs een tamelijk grootschalige voorziening als een ziekenhuis slechts in milieucategorie 2 valt kan niet worden

.....

■
aangenomen dat een maatschappelijke voorziening in een zwaardere categorie zich in Twijzelerheide zou vestigen. Wij menen dan ook dat het opnemen van een dergelijke beperking een onvoldoende praktische betekenis zou hebben, hetgeen wij in onze bestemmingsplannen wel nastreven. Bovendien zou een en ander ten koste gaan van de uniformiteit die wij in onze bestemmingsplannen ook nastreven. Slechts wanneer daartoe een duidelijke noodzaak bestaat zijn wij voornemens af te wijken van de uniforme voorschriften zoals die tot nog toe in het kader van de actualisering zijn gehanteerd.

8. Bodem (cat. 3)

De commissie adviseert aan de hand van de signaleringskaart bodemverontreiniging van de provincie nader te beoordelen in hoeverre op woningbouwlocaties uitvoerbaarheidsproblemen kunnen ontstaan door bodemverontreiniging.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan zijn feitelijk slechts twee gebieden aanwezig die na het opstellen van een uitwerkingsplan voor woningbouw in aanmerking komen, het plangebied De Swadde en het uit te werken centrumgebied aan De Bjirkewei. Voor het plangebied De Swadde geldt dat hier in het kader van het bestemmingsplan De Swadde reeds is geconstateerd dat de gronden qua bodemgesteldheid geschikt zijn voor woningbouw. Voor het uit te werken gebied Centrumdoeleinden is gebleken dat hier een mogelijke ernstige vervuiliingsbron (brandstoftank) aanwezig is. Wij hebben gelet hierop aan de uitwerkingsregels toegevoegd dat er alvorens kan worden gebouwd middels onderzoek dient te worden aangetoond dat de gronden qua bodemgesteldheid geschikt zijn voor woningbouw en dat hiervoor zonodig maatregelen worden getroffen.

9. Watertoets

De watertoets is nog niet afgerond. De commissie adviseert de resultaten van het overleg met het Wetterskip te verwerken in de toelichting.

Reactie gemeente

De resultaten zullen alsnog in het ontwerp-bestemmingsplan worden verwerkt.

■

10. Uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplan is geen aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan. De commissie adviseert u de toelichting aan te vullen op dit punt.

Reactie gemeente

Aan het aspect uitvoerbaarheid voorzover daar in een dergelijk actualiseringsplan van kan worden gesproken zal alsnog enige aandacht worden besteed. Het gaat hier dan met name om de maatschappelijke uitvoerbaarheid en gelet op de inhoud van het bestemmingsplan minder om de financiële uitvoerbaarheid.

11. Plantechisch/ juridisch

De commissie adviseert om artikel 21 lid 2 onder b (overgangsrecht) te schrappen omdat deze overbodig is.

Reactie gemeente

De betreffende vrijstelling is opgenomen omdat met name op grote percelen aan de rand van het dorp vaak grote oppervlakten aan bijgebouwen aanwezig zijn, vaak vanwege een voormalig bedrijfsmatig gebruik die de mogelijkheden in het bestemmingsplan overschrijden. Het is uiteraard mogelijk om het te veel aan vierkante meters gewoon onder het overgangsrecht te brengen. Dit leidt echter vaak niet tot het gewenste ruimtelijke resultaat omdat er uiteraard weinig animo zal bestaan om bestaande bebouwing op te knappen, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit niet bepaald ten goede komt. De zogenaamde saneringsregeling heeft tot doel om het aantrekkelijker te maken toch af te breken zonder dat men direct al deze vierkante meters kwijtraakt en de ruimtelijke kwaliteit wordt zodoende vergroot. Voor de exacte berekeningsmethode en een uitgebreide uitleg van de saneringsregeling verwijzen wij naar de toelichting van het bestemmingsplan.



Bijlage: Inspraak- en overlegreacties





Gemeente Achtkarspelen
Afdeling Ruimtelijke Ordening
Postbus 2
9285 ZV Buitenpost

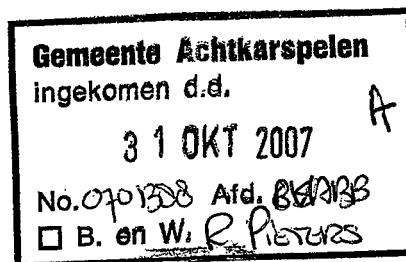
Bericht ontvangst
d.d.

per telefax vooruit 0511 548 110

Surhuizum, dinsdag 30 oktober 2007

BETREFT: BESTEMMINGSPLAN
ONS KENMERK: 833

UW KENMERK:



Geachte heer, mevrouw,

Tot mij wendde zich de heer J. van der Woude, wonende aan het Stuwolwynderspaed 7
9287 NG te Twijzelerheide met het verzoek zijn mening over het voorontwerp bestemmingsplan
Twijzelerheide aan u bekend te maken.

Cliënt heeft er problemen mee dat het pad naast zijn woning de benaming Stuwolwynderspaed krijgt en
eveneens dat daarop een verkeersbestemming wordt gelegd. Recentelijk uitgevoerd kadastraal
onderzoek heet geleerd dat het eerste deel van het betreffende pad tot aan de achtergrens van het
perceel van cliënt geheel eigendom is van cliënt. Weliswaar maken de burens van nummer 9 momenteel
gebruik van het betreffende pad, doch over de rechtmatigheid daarvan bestaat verschil van mening. Het
vastleggen van de bestemming verkeersdoeleinden zal een eventueel toekomstig gebruik als tuin of als
woonbestemming in de weg kunnen staan. Om die reden heeft cliënt bezwaar tegen de vastlegging van
een dergelijke bestemming. Door het pad op de tekeningen een naam te geven wordt daarmee tevens
de indruk gewekt dat het om een openbaar pad gaat. Cliënt heeft ook daar bezwaar tegen en verzoekt u
vriendelijk de naam van het pad voorzover dat over zijn eigendom loopt te verwijderen.

Voorts is de woonbestemming van cliënt te beperkt. De zijde aan de kant van het pad is door u als tuin
bestemd. Cliënt heeft een bouwvergunning aangevraagd om juist aan die zijde de woning uit te breiden.
Een bouwvergunning die onder het huidige bestemmingsplan niet op bezwaren stuit. Cliënt pleit er dan
ook voor om in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming wonen minimaal tot aan het pad te laten
gelden en de bestemming tuin voor dat deel te laten vervallen. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u
gerust contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

Mr. E.J. Postma

Verslag inspraakavond Twijzelerheide

Locatie: Dorpshuis De Jister te Twijzelerheide

Datum: 9 oktober 2007

Tijdstip: 19:30

Aanwezigen

- ongeveer 22 aanwezigen
- Namens de gemeente Achtkarspelen:

De heer T.J. van der Zwan: burgemeester Achtkarspelen en voorzitter

De heer S. Noordbruis, stedenbouwkundig medewerker

De heer M. Huisman, juridisch beleidsmedewerker Bestemmingsplannen

Verslag inspraakavond

1. Opening

De voorzitter, burgemeester Van der Zwan opent de vergadering. De heer Van der Zwan heet de aanwezigen welkom en stelt de heren Huisman en Noordbruis aan het publiek voor. Vervolgens geeft de heer Van der Zwan een korte inleiding over het verloop van de avond en gaat in op het project actualisering Bestemmingsplannen. De heer Van der Zwan geeft vervolgens het woord aan de heer Huisman die een toelichting geeft op het bestemmingsplan Twijzelerheide.

2. Toelichting op voorontwerp-bestemmingsplan

De heer Huisman gaat allereerst wat uitgebreider in op het project actualisering bestemmingsplannen. Vervolgens worden de uitgangspunten die een rol hebben gespeeld bij het opstellen van het bestemmingsplan Twijzelerheide behandeld. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op het bestemmingsplan Twijzelerheide waarbij wordt uitgelegd wat een bestemmingsplan nu exact inhoudt. De verschillende bestemmingen in het plan en de mogelijkheden die worden geboden passeren de revue. Na de inhoudelijke behandeling van het bestemmingsplan wordt nog even stilgestaan bij de procedure die het bestemmingsplan na de inspraakavond moet doorlopen.

3. Pauze

Na de toelichting op het bestemmingsplan volgt een korte pauze. De aanwezigen zijn in de gelegenheid om de plankaarten nader te bekijken en hierover desgewenst vragen te stellen.

4. Vragen en opmerkingen

De voorzitter geeft het woord aan de aanwezigen in de zaal voor het stellen van vragen.

Vanuit de zaal wordt gevraagd naar het appartementengebouw aan de Koelstrawei. Hier heeft een vermindering van het aantal woningen van 8 naar 4 plaatsgevonden. Men vraagt zich af wat er is gebeurd met de 4 contingenten die deze vermindering heeft opgeleverd. Zijn deze contingenten weer voor Twijzelerheide ingezet of nog beschikbaar of is Twijzelerheide deze contingenten nu kwijt? De heer Van der Zwan antwoordt dat nu niet exact duidelijk is hoe een en ander in elkaar steekt maar dat hier nog nader naar zal worden gekeken.

Vanuit de zaal wordt gevraagd naar de woningbouwmogelijkheden in Twijzelerheide. Uit het bestemmingsplan begrijpt men dat er pas na 2010 eventueel woningen kunnen worden gebouwd in het plan De Swadde. Met name voor jongeren is het een probleem om een

(betaalbare) woning te vinden terwijl deze groep wel graag in het eigen dorp wil blijven wonen.

De heer Van der Zwan geeft aan dat het inderdaad zo is dat er pas na 2010 eventueel woningen kunnen worden gebouwd. Het huidige woonplan loopt tot 2010. Na 2010 zal moeten worden gekeken hoeveel woningen er voor de gemeente "beschikbaar" komen en hoe deze vervolgens worden verdeeld.

De heer Van der Zwan geeft aan dat blijkens de signalen van de provincie het aantal te verdelen contingenten beperkt zal zijn. Hierbij wordt gekeken naar de groeiprognozes van de bevolking. Omdat deze in onze omgeving een dalende trend laat zien zal dit in de toekomst contingenten waarschijnlijk tot uiting komen. Het zal na 2010 zeker niet makkelijk worden om woningbouwproject te realiseren. Plannen na 2010 zullen in ieder geval zeer goed moeten worden onderbouwd waarbij de noodzaak en behoefte moet worden aangetoond. Voor de kleinere dorpen geldt in ieder geval dat voor de eigen behoefte zal moeten worden gebouwd. Het is hier nadrukkelijk niet de bedoeling voor doelgroepen van buiten aan te trekken.

Vanuit de zaal wordt de vraag gesteld hoe het komt met het perceel van Uilke Veenstra in het centrum van het dorp. Het ligt er nu haveloos bij en doet grote afbreuk aan het centrum. Men zou graag zien dat hier wordt gebouwd. Men vraagt zich af hoe het er nu voorstaat en op welke termijn zou kunnen worden gebouwd. Men heeft begrepen dat onderhandelingen met Uilke Veenstra over dit terrein moeilijk zijn.

De heer Van der Zwan geeft aan dat het een plus zou betekenen wanneer op het perceel wordt gebouwd. In het bestemmingsplan wordt hierop ook al ingespeeld door het toekennen van een uit te werken centrumbestemming. De vraag vanuit de zaal wordt hierop gesteld of onder deze Centrumdoeleinden ook de realisatie van winkels mogelijk is. Hierop wordt door de heer Huisman beaamd dat ook winkels onder deze bestemming zijn toegestaan. Gelet op de centrumfunctie van de tegenover gelegen panden zou het mooi zijn wanneer hier ook de ontwikkeling van detailhandel zou plaatsvinden.

De eigenaar van het perceel D. Zijlstrawei 1a heeft in het nieuwe plan een bestemming "Woondoeleinden" gekregen. Tot voor kort had de eigenaar hier een motorenzaak maar door omstandigheden was hij gedwongen hiermee te stoppen. Hij is echter van plan om deze zaak zeker weer op te starten. Hij is het er dan ook niet mee eens dat hij nu een woonbestemming heeft waar hij in het huidige plan een bedrijfsbestemming heeft. De heer Van der Zwan geeft aan dat het niet goed is gegaan dat de bestemming is veranderd zonder dat de direct betrokkene daarvan hier iets vanaf wist. Er zal alsnog worden gekeken welke bestemming past bij het voorgenomen gebruik.

Vanuit de zaal komt een vraag in hoeverre de dorpsvisie wordt betrokken bij een nieuw bestemmingsplan. De heer Van der Zwan antwoordt dat er uiteraard altijd wordt gekeken naar dergelijke visie. Het gaat hier echter wel om een actualiseringsplan waarin daadwerkelijke ontwikkelingen niet mogelijk worden gemaakt.

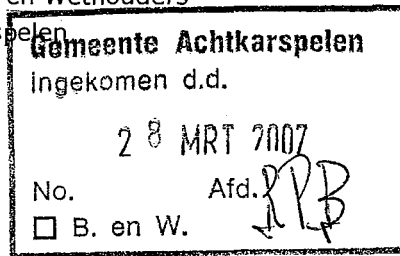
Er volgt een uitgebreide discussie over een aanlegvergunning voor een pad op het perceel Hiltsemuoiswalden. Men is hier niet echt blij mee vanwege de aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden in het gebied (vogeltjesland). De heer Noordbruis geeft aan dat dit perceel buiten het bestemmingsplan Twijzelerheide valt. Desgevraagd geeft de heer Noordbruis aan dat men in het kader van de procedure nog wel een reactie kan geven naar aanleiding van deze aanlegvergunning.

Hierna zijn er geen vragen meer vanuit de zaal. De heer Van der Zwan geeft aan dat indien men dit wenst direct een reactie kan geven ten overstaan van de aanwezige ambtenaren maar dat men dit ook in de vier volgende weken kan doen. De heer Van der Zwan sluit de inspraakavond hierop af.

5. Slot

Er zijn geen vragen meer vanuit de zaal. De heer Van der Zwan bedankt eenieder voor de inbreng en sluit de inspraakavond formeel af.

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



N.V. Nederlandse Gasunie

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

Datum
26 maart 2007
Ons kenmerk
TAJO 07.B.1892

Doorkiesnummer
(0570) 69 62 05

Uw kenmerk

Onderwerp
Voorontwerp-bestemmingsplan Twijzelerheide

Geacht college,

Met uw brief d.d. 14 februari j.l. zond u ons genoemd bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO.

In het onderhavige plangebied liggen geen aardgastransportleidingen van ons bedrijf.

Wij zenden u het plan onder dankzegging retour.

Hoogachtend,

Geke Nikkels

Bijlage: als genoemd

Gemeente Achtkarspelen
Ingekomen d.d.

6 JUN 2007

No.

Afd. RPB

 B. en W.

Divisie Netwerk Services

Bezoekadres

Utrechtseweg 68
Arnhem

Postadres

Postbus 50
6920 AB Duiven
Telefoon 026 844 21 28
Fax 026 844 20 71

Postbus 50, 6920 AB Duiven

Gemeente Achtkarspelen
Afdeling RPB
T.a.v. de heer J. van der Heide
Postbus 2
9285 ZV Buitenpost

Contactpersoon

mr. L.R.M.P. Muijtjens MBA
Telefoon 026 - 844 22 13

Datum

5 juni 2007

Uw kenmerk

Betreft

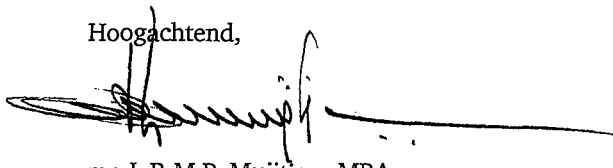
Voorontwerp-bestemmingsplan Twijzelerheide

Geachte heer Van der Heide,

Wij kunnen u medelen dat het Twijzelerheide genoemd in uw brief van 26 februari j.l. voor ons geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

Vertrouwende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

mr. L.R.M.P. Muijtjens MBA
Manager Juridische & Algemene Zaken

Kopie aan: A. Kooyker (Nuon)

Afschrift van de overlegreactie van Wetterskip Fryslân.

Van: Johan Hager [mailto:jhager@weterskipfryslan.nl]

Verzonden: woensdag 20 februari 2008 15:34

Aan: streefkerk, m.

Onderwerp: RE: reactie op voorontwerpbestemmingsplan Twijzelerheide

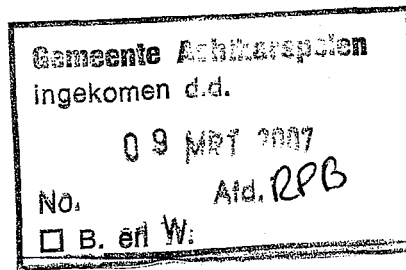
Geachte mevrouw Streefkerk,

Op 22-03-07 is het plan (bestemmingsplan Twijzelerheide, BûgelHajema) bekeken en door ons goedgekeurd maar vervolgens is er geen bewijs naar de gemeente verstuurd. Bijgaand alsnog onze goedkeuring alsmede onze excuses voor de verwarring.

met groet,
Johan Hager
Weterskip Fryslân.



Gemeente Achtkarspelen
T.a.v. de heer M. Huisman
Postbus 2
9285 ZV BUITENPOST



Vitens Fryslân

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

Behandeld door	dhr. J. Deli	Datum	5 maart 2007
Doorkiesnummer	(058) 294 53 38	Uw kenmerk	
Ons kenmerk	2007/212 DIS-O/bdh	Email	johan.deli@vitens.nl
Onderwerp	Voorontwerp-bestemmingsplan Twijzelerheide		

Geachte heer Huisman,

Hierbij danken wij u voor de toezending van het voorontwerp bestemmingsplan Twijzelerheide.

Na doorneming van het plan is duidelijk geworden dat zich binnen het bestemmingsplan hoofd- en/of distributieleidingen van ons bedrijf bevinden.

Bij de definitieve invulling van het plan verzoeken wij u rekening te houden met de aanwezigheid van de hoofdleidingen en indien mogelijk, wijzigingen ervan te voorkomen. Voor de aanleg van eventuele nieuwe hoofdleidingen, vragen wij u een nutsstrook te creëren in de vorm van een trottoir en/of een grasstrook met een breedte van tenminste 1,80 m¹. De grasstrook dient vrij te worden gehouden van bomen en/of diepwortelende struiken.

Voor nader overleg omtrent onze leidingen, het maken van afspraken voor werkbesprekingen en uitvoeringszaken, kunt u contact opnemen met de heer R. van der Wal van ons bedrijf, doorkiesnummer (058) 294 53 92 of mobiel (06) 51 58 07 88.

Voor de goede gang van zaken doen wij u nog toekomen de overzichtskaart 190-5800, plantekening 0601024 en de bijbehorende leidingbeheerkaarten 198-5835, 199-5835, 199-5840, 1980-58400, 1985-58400, 1985-58425, 1990-58400 en 1990-58425 waarop in geel de grens van het bestemmingsplan is aangegeven.

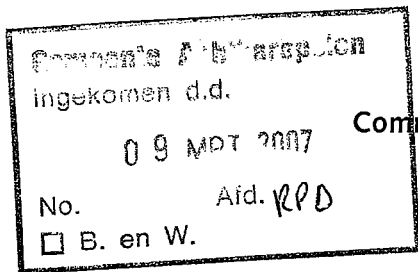
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en danken u alvast voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,



ing. J.J. Groen
manager Distributie

Bijlagen 10 kaarten



Commando DienstenCentra



Ministerie van Defensie

Dienst Vastgoed Defensie
Directie Noord

Bezoekadres:
Dr. Stolteweg 40
Postadres:
MPC 35 H
Postbus 40184
8004 DD Zwolle
www.vastgoeddefensie.nl

Steller:
Henk Veldman.
Telefoon +31 38 457 24 02
Fax +31 38 457 23 99
MDTN (126) 402
Mobiel (0 6) 51 42 80 23

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

Datum 8 maart 2007
Ons kenmerk 2007002712
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan
Zaakcode 2007/9-2-12-2

Geacht College,

Met verwijzing naar uw brief, bij mij binnengekomen op 1 maart 2007, bericht ik u dat mijn eventuele reactie ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan "Twijzelerheide" zal worden opgenomen in de door de VROM Inspectie Noord gecoördineerde gezamenlijke rijksreactie.

Bijgaand treft u het plan weer aan met dank voor de toezending.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

de Eerstaanwezend Ingenieur Directeur
Directie Noord,
voor deze:
Hoofd Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu,


drs. A. Noorman

Bijlage: 1

Bij beantwoording datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden.



Gemeente Achtkarspelen
t.a.v. M. Huisman
Postbus 2
9285 ZV Buitenpost

Gemeente Achtkarspelen ingekomen d.d.	
07 MRT 2007	
No.	Afd. RPB.
<input type="checkbox"/> B. en W.	

Datum
6-3-2007

Onderwerp
Twijzelerheide

Uw brief van
26-2-2007

Uw kenmerk
-

Ons kenmerk
T3-031837 \BU-0015262

Contactpersoon
B. van Dijk

Telefoon
050 - 582 63 63

E-mail
bein.vandijk04@kpn.com

Bijlage(n)

Geachte heer/mevrouw,

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het bestemmingsplan Twijzelerheide in uw gemeente.

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

B. van Dijk
Adviseur Infrastructuur

W&O NO

NO Voorraadmgmt Access
Parkstraat 1
Zwolle

Telefoon (050) 582 44 61

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

Correspondentieadres:

Postbus 10013
8000 GA Zwolle

Koninklijke KPN N.V.
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
27124701
NL 009292056B01

commissie van overleg

ex artikel 10 van het Bro. 1985

Gemeente Achtkarspelen
ingekomen d.d.

03 MEI 2007

No. 0700693 Afd. RPS
 B. en W.

provinsje fryslân
provincie fryslân

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

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

Leeuwarden, 26 april 2007

Verzonden, **02 MEI 2007**

Ons kenmerk : 00693491
Afdeling : Ruimte
Behandeld door : F. Jilderda / (058) 292 52 43 of f.jilderda@fryslan.nl
Uw kenmerk : -
Bijlage(n) : -

Onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan 'Twijzelerheide'.

Geacht college,

Op 27 februari 2007 heeft de Commissie van Overleg het voorontwerpplan "Twijzelerheide" ontvangen. Het plan is besproken in de vergadering van de Commissie van Overleg van 26 april 2007.

Op hoofdlijnen kan met de overwegend conserverende regeling worden ingestemd. De commissie heeft waardering voor uw beslissing een aantal 'slapende' woonbestemmingen te bevriezen, omdat in het woonplan voor de periode 2000-2010 hiervoor geen ruimte aanwezig is.

Met betrekking tot het plan heeft de commissie een aantal opmerkingen geformuleerd. Om duidelijk te maken wat het gewicht van deze opmerkingen is, wordt verwezen naar de provinciale Handleiding Gemeentelijke Plannen.

Woningbouw (cat 2)

De commissie merkt op dat niet duidelijk is hoeveel woningen bij recht nog in de kern gerealiseerd kunnen worden en in hoeverre in uw woonplan nog ruimte over is voor de realisatie van deze woningen. De commissie adviseert u hier in de toelichting nader duidelijkheid over te verschaffen.

De commissie merkt verder op dat het plan geen inzicht geeft in uw woonbeleid voor de periode na 2010. Duidelijk is dat voor de periode 2010-2016 nog slechts een beperkte 'vrij beschikbare ruimte' aanwezig is, voor heel Fryslân niet meer dan 4.000-5.600 woningen. Deze bouwruimte zal regionaal nog nader verdeeld moeten worden, als basis voor regionale afspraken, aldus het recent vastgestelde Streekplan Fryslân 2007. Door u zal dan ook

provinsje fryslân

rekening gehouden moeten worden met een beperkt richtgetal voor de periode na 2010. Het reserveren van 60 woningen in Twijzelerheide voor de periode na 2010 acht de commissie op dit moment derhalve niet realistisch.

Uit het voorgaande kan worden opgemaakt dat de uitvoerbaarheid van de uit te werken bestemming voor de realisatie van 48 woningen niet vaststaat. De commissie adviseert u voor het uit te werken gebied een andere basisbestemming (bv cultuurgrond) te kiezen, eventueel met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen (onder voorwaarde dat de woningen passen binnen een door de provincie geaccordeerd woonplan). Verder adviseert de commissie u in de toelichting nader in te gaan op het woonbeleid voor de periode na 2010.

Binnen de bestemming 'centrumdoeleinden' is een gebied aangewezen dat via wijziging kan worden voorzien van een bouwvlak ten behoeve van nieuwe centrumdoeleinden. In het gebied kunnen maximaal 12 woningen worden gerealiseerd. Als voorwaarde is gesteld dat voor de woningen contingent aanwezig moet zijn. De commissie adviseert u in de wijzigingscriteria op te nemen dat de woningen moeten passen binnen een door de provincie geaccordeerd woonplan.

Archeologie (cat 2)

In het plangebied is een terrein aanwezig dat op de FAMKE de aanduiding 'vuursteenvindplaats' heeft gekregen. Voor ingrepen van 50 m² of meer is archeologisch onderzoek noodzakelijk. In de toelichting geeft u aan dat een gedeelte van de vuursteenvindplaats waarschijnlijk is verstoord. Het terrein wordt in het voorliggende plan niet beschermd. De commissie wijst u erop dat door middel van archeologisch onderzoek aangetoond dient te worden dat ter plaatse geen waarden meer aanwezig zijn. Alternatief is het terrein op de plankaart aan te duiden en te voorzien van een bouwverbod en aanlegvergunningstelsel.

Boomsingels (cat 2)

De commissie adviseert u, ter bescherming van de aanwezige landschappelijke waarden, de bestaande boomsingels in de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Agrarische doeleinden' te benoemen en de singels te beschermen door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Groenvoorzieningen (cat 2)

Aan de westzijde van het bedrijventerrein is een afschermdende bomenrij aanwezig die in het bestemmingsplan de bestemming 'Groenvoorzieningen' heeft gekregen. Uit landschappelijk oogpunt is van belang dat de bestaande opgaande beplanting wordt beschermd. De commissie stelt voor dit te regelen via een op te nemen aanlegvergunningstelsel. — ?

Hergebruik agrarische opstallen (cat 2)

Op grond van een wijzigingsbepaling binnen de bestemming 'Agrarische doeleinden' kan het plan in die zin worden gewijzigd dat agrarische opstallen bij bedrijfsbeëindiging kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Woondoeleinden', 'Dienstverlening', 'Maatschappelijke doeleinden', 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Recreatieve doeleinden'.

De commissie merkt op dat in het Streekplan 2007 een aantal uitgangspunten zijn geformuleerd met betrekking tot hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing. De commissie adviseert u de criteria in de wijzigingsbevoegdheid zoveel mogelijk te laten aansluiten bij deze uitgangspunten.

Goothoogte agrarische bedrijfsgebouwen (cat 3)

De commissie adviseert u uit landschappelijk oogpunt een goothoogte van 3,5 meter bij recht voor agrarische gebouwen aan te houden. Voor veehouderijen is een goothoogte van

3,5 meter in de meeste gevallen voldoende.

Maatschappelijke doeleinden (cat 3)

Binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden', 'Centrumdoeleinden' en 'Maatschappelijke doeleinden' kunnen gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd. De commissie adviseert u bij recht alleen maatschappelijke voorzieningen toe te staan in milieucategorie 1 en 2. Bij vrijstelling kan een hogere milieucategorie worden toegestaan.

Bodem (cat 3)

De commissie adviseert u aan de hand van de signaleringskaart bodemverontreiniging van de provincie nader te beoordelen in hoeverre op de woningbouwlocaties uitvoerbaarheidsproblemen kunnen ontstaan door bodemverontreiniging.

Watertoets (cat 3)

De watertoets is nog niet afgerond. De commissie adviseert u de resultaten van het overleg met het Wetterskip te verwerken in de toelichting.

Uitvoerbaarheid (cat 3)

In het plan is geen aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan. De commissie adviseert u de toelichting aan te vullen op dit punt.

Plant technisch/juridisch (cat 3)

De commissie adviseert u artikel 21 lid 2 onder b (overgangsrecht) te schrappen. Deze bepaling is overbodig.

Art. 19, lid 2 WRO

Er zal worden bevorderd dat een dergelijke verklaring wordt afgegeven, behoudens de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, de uit te werken bestemming en het gebied dat op de FAMKE is aangeduid als 'vuursteenplaats'.

Hoogachtend,

Namens de Commissie van Overleg,



T. de Jong, secretaris