

BESTEMMINGSPLAN BOIJL

Bestemmingsplan Boijl

Code 088702.01 / 05-07-10

**GEMEENTE WESTSTELLINGWERF 088702.01 / 05-07-10
BESTEMMINGSPLAN BOIJL**

TOELICHTING

| <u>INHOUDSOPGAVE</u> | <u>blz</u> |
|---|-------------------|
| 1. INLEIDING | 1 |
| 1. 1. Aanleiding | 1 |
| 1. 2. Opzet van de toelichting | 2 |
| 2. BESCHRIJVING PLANGEBIED | 3 |
| 2. 1. Historie | 3 |
| 2. 2. Ruimtelijke structuur | 3 |
| 2. 3. Functionele structuur | 4 |
| 3. PROGRAMMA VAN EISEN | 6 |
| 3. 1. Nationaal beleid | 6 |
| 3. 2. Provinciaal beleid | 6 |
| 3. 3. Gemeentelijk beleid | 8 |
| 4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN | 12 |
| 4. 1. Archeologie | 12 |
| 4. 2. Ecologie | 13 |
| 4. 3. Bodem | 15 |
| 4. 4. Waterparagraaf | 15 |
| 4. 5. Verkeerslawaaï | 17 |
| 4. 6. Bedrijvigheid | 17 |
| 4. 7. Externe veiligheid | 18 |
| 4. 8. Luchtkwaliteit | 18 |
| 5. PLANUITGANGSPUNTEN | 20 |
| 5. 1. Functionele structuur | 20 |
| 5. 2. Stedenbouwkundige structuur | 21 |
| 6. PLANBESCHRIJVING | 23 |
| 6. 1. Het juridische systeem | 23 |
| 6. 2. Relatie met aanverwante wet- en regelgeving | 23 |
| 6. 3. Bestemmingen | 24 |
| 7. UITVOERBAARHEID | 29 |
| 7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 29 |
| 7. 2. Economische uitvoerbaarheid | 29 |
| 7. 3. Exploitatieplan | 29 |

BIJLAGEN

- Bijlage 1** Wateradvies
- Bijlage 2** Beantwoording overleg ex artikel 3.1.1 Bro
- Bijlage 3** Beantwoording inspraakreacties
- Bijlage 4** Verslag inspraakavond

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor het dorp Boijl. Het vigerende plan is vastgesteld op 23 september 1991 en goedgekeurd op 17 december 1991. Tevens is voor de woonuitbreiding een specifiek bestemmingsplan opgesteld (goedgekeurd 1997).

Boijl is één van de kernen in de gemeente Weststellingwerf en heeft ruim 500 inwoners. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

De gemeente Weststellingwerf is vergevorderd met het herzien van de verouderde en wat betreft de planologisch-juridische regeling niet meer actuele bestemmingsplannen. Van tien kernen zijn inmiddels de bestemmingsplannen herzien.

Door middel van de actualisering van de bestemmingsplannen beschikt de gemeente over actuele en eenduidige bestemmingsplannen. Daarmee wordt voorzien in heldere en eenduidige regels die digitaal raadpleegbaar zijn. In dit verband is de actualisering van het plan Boijl wenselijk en noodzakelijk.

Het onderhavige bestemmingsplan geeft het kader aan waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling van Boijl zich de komende jaren zal kunnen voltrekken. Het plan heeft enerzijds het karakter van een conserverend plan, waardoor het bestemmingsplan zich voor een groot deel kan richten op het actualiseren van bestemmingen van bestaande functies.

Anderzijds speelt het in op de verwachte ontwikkelingen in het dorp. Ontwikkelingsmogelijkheden zijn voornamelijk perceelsgebonden.

1. 2. Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgezet. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de historie en de ruimtelijke structuur. Aan de hand van de onderwerpen "Bevolking en wonen", "Voorzieningen", "Bedrijven", "Verkeer", "Openbare ruimte" en "Toerisme en recreatie" wordt vervolgens de functionele structuur in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader. Hier wordt met name ingegaan op zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de ontwikkelingen in het plangebied.

In hoofdstuk 4 worden de planologische randvoorwaarden beschreven, waarna in hoofdstuk 5 de planuitgangspunten aan de orde komen.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het algemene juridisch-planologische systeem en bevat een toelichting op de bestemmingen.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan uiteengezet.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

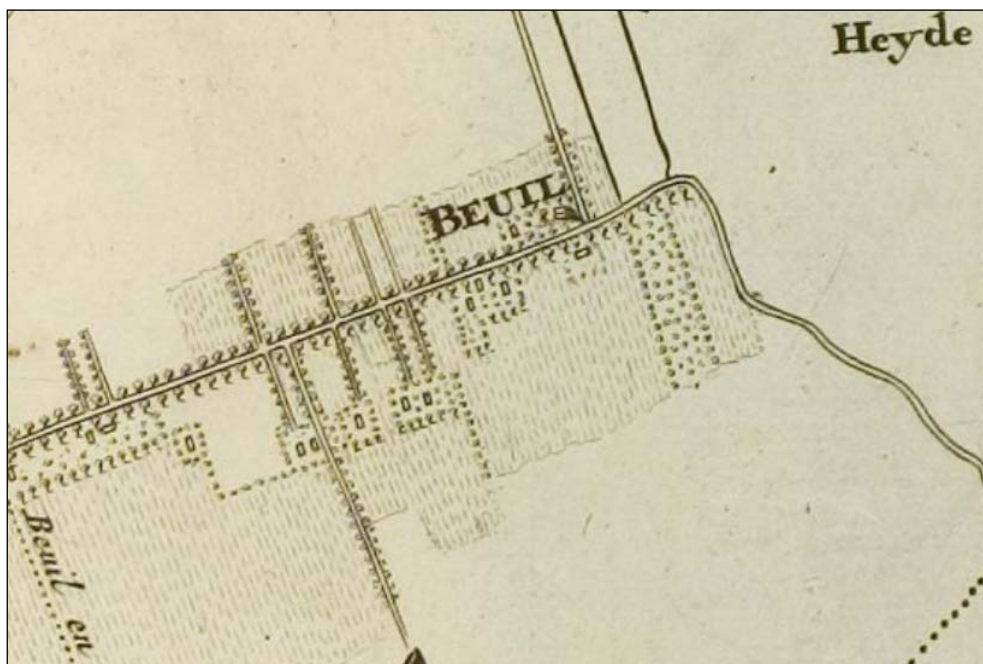
2. 1. Historie

Opgravingen wijzen erop dat er reeds vanaf de ijstijden mensen in de gemeente Weststellingwerf wonen. Het waren voornamelijk jagers die zich in kleine nederzettingen vestigden langs rivieren waar ook het wild kwam.

In de Middeleeuwen hoorde Weststellingwerf, samen met buurgemeente Ooststellingwerf, bij het huidige Drenthe. In die tijd viel het gebied onder het gezag van de bisschop van Utrecht, iets waar de bewoners niet altijd blij mee waren. Door overname van de Hertog van Saksen werden de beide Stellingwerven in 1504 ingedeeld bij het huidige Friesland.

Mede hierdoor wordt er in de Stellingwerven geen Fries gesproken, maar Stellingwerfs. Een taal die nauw verwant is aan de dialecten die in Drenthe en Noordwest-Overijssel gesproken worden.

Van het dorp Boijl wordt voor het eerst melding gemaakt in een oorkonde van 9 september 1320. Boijl kan haar naam aan verschillende zaken hebben ontleend. Op oude kaarten werd het namelijk zowel geschreven als Buil, Beul en als Beuil. In de voorlopige banbrief van bisschop Guydo van Utrecht in de veertiende eeuw, werd zelfs Boijlo genoemd.



Figuur 2. Fragment van de kaart van Schotanus 1718

2. 2. Ruimtelijke structuur

Het dorp ligt aan de rand van het Nationaal Park Drents-Friese Wold. Ten westen ligt het dorp Oosterstreek en ten oosten Elsloo.

Het huidige agrarisch gebruik rondom het dorp is met name weidegrond, akkerbouw en lelieteelt.

Boijl is een lintdorp met in het centrum enkele vertakkingen van het lint. De kerk met de karakteristieke klokkenstoel is een markant bouwwerk in het dorp. De kerk en de klokkenstoel staan om de monumentenlijst. De kerk en de klokkenstoel zijn op de verbeelding aangeduid.

Landerijen en kavels worden omgeven door natuurlijke houtwallen. In de omgeving van het dorp liggen diverse zandwegen en is er een aantal kleine heidevelden en vennetjes aanwezig.

2. 3. Functionele structuur

2.3.1. Bevolking en wonen

Boijl had in 2008 530 inwoners, verdeeld over 230 woningen. Het aantal inwoners is sinds 2003 nagenoeg gelijk gebleven. Aan de geringe toename van het aantal woningen is te zien dat er alleen kleinschalige nieuwbouw plaatsvindt. De gemiddelde woningbezetting ligt op 2,3 bewoner(s) per woning. Dit is gelijk aan het landelijk gemiddelde. In tabel 1 is de ontwikkeling van het aantal inwoners en de woningvoorraad weergegeven. Het gaat hier om afgeronde aantallen. De cijfers hebben betrekking op de kern van Boijl. Het bijbehorende buitengebied is in deze cijfers niet meegenomen.

Tabel 1: De ontwikkeling van het aantal inwoners en de woningvoorraad (bron: CBS)

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|-----------------|------|------|------|------|------|------|
| Aantal inwoners | 530 | 530 | 520 | 530 | 530 | 530 |
| Aantal woningen | 220 | 215 | 225 | 225 | 230 | 230 |
| Woningbezetting | 2,4 | 2,5 | 2,3 | 2,4 | 2,3 | 2,3 |

2.3.2. Voorzieningen

In Boijl zijn diverse voorzieningen aanwezig. In het oosten van het dorp is er een school en liggen sportvelden. In het centrum is er een kerk, een dorps huis met een aula en een café. In het dorp is er tevens een horeca-bestemming aanwezig. De eigenaar van het pand wil hier een nieuwe zaak openen. De voorzieningen in Boijl zijn geconcentreerd aan de Boijlerweg.

2.3.3. Bedrijven

Aan de westzijde van Boijl zijn drie agrarische bedrijven gevestigd. Één van deze bedrijven is zijn activiteiten op het moment van schrijven aan het afbouwen. Ook is er een agrarisch bedrijf aan de noordoostzijde van het dorp, tegen het centrum aan. Daarnaast is er in het dorp ook een agrarisch aanverwant bedrijf gevestigd, namelijk een agrarische handelsonderneming.

Naast deze agrarische bedrijvigheid, zijn er ook niet-agrarische bedrijven in Boijl. Zo is er een sauna, een bouwbedrijf en twee autobedrijven.

2.3.4. Verkeer

Boijl ligt aan de doorgaande weg tussen Noordwolde en Elsloo, namelijk de Boijlerweg. De meeste voorzieningen en bedrijven zijn aan deze weg gevestigd. Vanaf de Boijlerweg zijn er diverse vertakkingen die het dorp verder ontsluiten. Op alle wegen binnen Boijl geldt een maximum snelheid van 30 km/uur.

2.3.5. Openbare ruimte

In Boijl neemt de bebouwingsdichtheid van de woningen af, naarmate de woningen verder van het dorpscentrum zijn verwijderd. Dit manifesteert zich ruimtelijk gezien in meer ruimte tussen de woningen. De open ruimte tussen de woningen wordt veelal opgevuld met groen. Met name aan de randen heeft het dorp dan ook een groen karakter.

2.3.6. Toerisme en recreatie

In het dorp zijn twee parken met recreatiewoningen aanwezig. Het gaat om de parken "De Groene Zoom" en "Nieuw Boijl". Het park "Nieuw Boijl" is recentelijk uitgebreid. Beide parken bevinden zich ten zuiden van de Boijlerweg.

Daarnaast is aan de oostzijde van het dorp een camping gelegen. Naast standplaatsen voor tenten en caravans, verhuurt de camping plaggenhutten en appartementen.

3. PROGRAMMA VAN EISEN

3. 1. Nationaal beleid

Nota Ruimte

In de *Nota Ruimte* (formeel in werking sinds 27 februari 2006) is het ruimtelijk beleid opgenomen van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het beleid dat is opgesteld door het Rijk is globaal en strategisch. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevrage functies, met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota Ruimte ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het Rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is "Decentraal wat kan, centraal wat moet". De uitwerking wordt overgelaten aan provincies en gemeenten. Concreet voor dit bestemmingsplan biedt de nota ruimte geen uitgangspunten.

3. 2. Provinciaal beleid

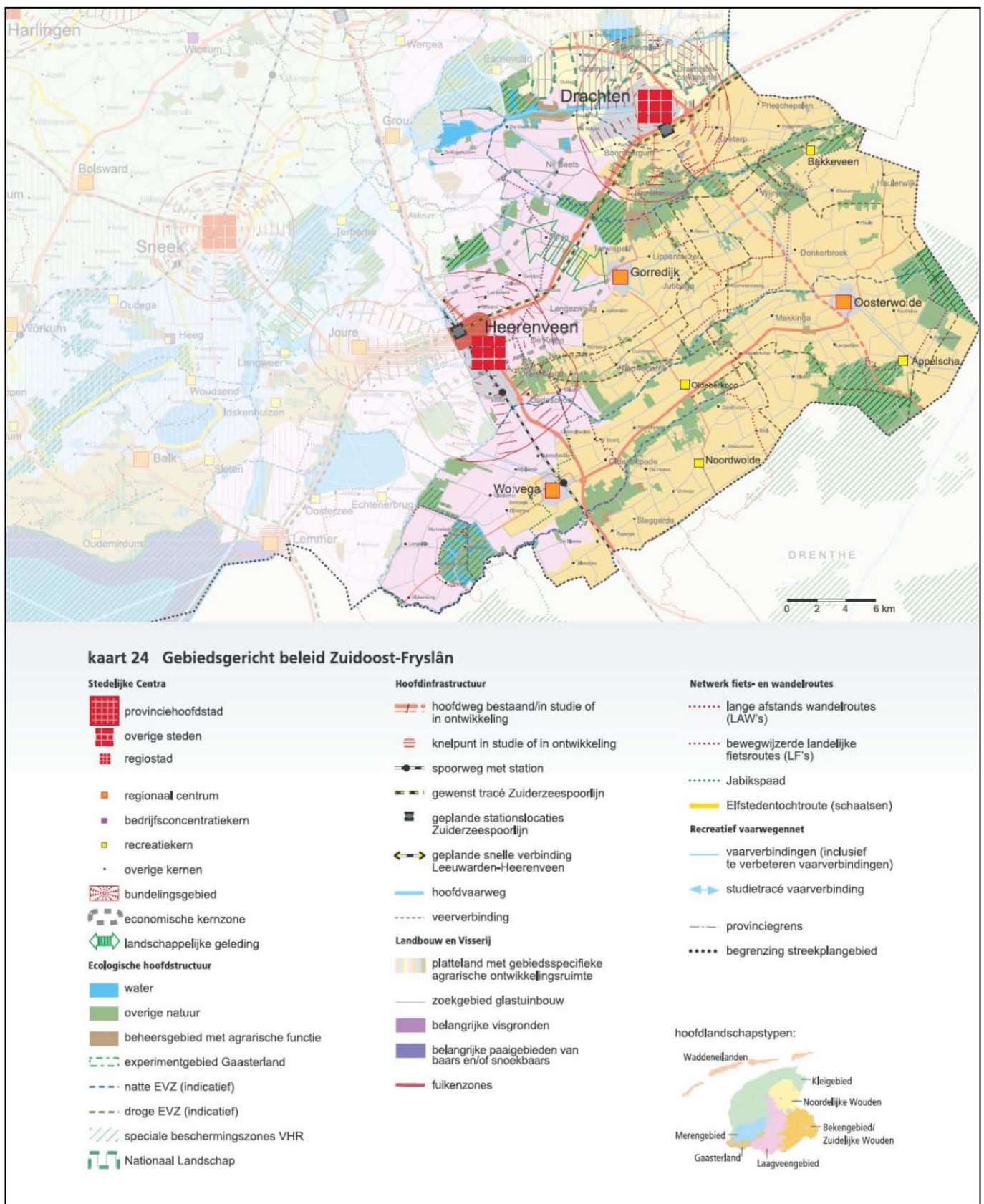
Streekplan Friesland

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

De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in stand worden gehouden en verder worden ontwikkeld.

Ondanks de verweving tussen steden en platteland, wordt er nog steeds grote waarde gehecht aan onderscheid tussen de dynamiek en intensiteit van steden en de rust en de ruimte van het gebied eromheen. Deze onderscheiden kwaliteiten moeten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

De meeste kernen in de gemeente Weststellingwerf zijn aangewezen als kleine kernen, Wolvega is aangewezen als regionale kern en Noordwolde als recreatiekern (zie figuur 3). Voor kleine kernen is een terughoudend woningbouwbeleid opgenomen. Woningbouw op het platteland is primair gericht op de plaatselijke woningbehoefte, dat wil zeggen op de reële woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. De verdeling van de beschikbare woningbouwruimte op het platteland is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De verdeling per kern is dan ook in het gemeentelijk volkshuisvestingsplan opgenomen.



Figuur 3. Kaart 24 Streekplan Zuidoost-Friesland

Ten aanzien van de bedrijvigheid wordt voor kleine kernen gesteld dat ruimte voor lokale bedrijven bijdraagt aan de levendigheid en de economische vitaliteit op lokaal schaalniveau.

Primair wordt binnen het bestaande bebouwde gebied gezocht naar ruimte door onder meer functieveranderingen, het intensiveren en combineren van functies en het benutten van open ruimten.

Voor wat betreft de recreatie geldt dat eventuele ontwikkeling vooral te koppelen is aan de netwerken voor landrecreatie (wandelen, fietsen, paardrijden), de cultuurhistorie, de bossen / landgoederen en de recreatietoervaart. Door Boijl loopt een "lange afstand wandelroute". Deze wandelroute loopt van noord naar zuid.

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurplan Weststellingwerf 2000 - 2015

In februari 2002 is het Structuurplan voor de gemeente Weststellingwerf vastgesteld. Het Structuurplan is opgesteld vanuit de wens om alle lopende projecten te kunnen inpassen en om kaders te kunnen scheppen voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Het ruimtelijk beleid wordt hierbij gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteit, de identiteit en de duurzaamheid van de gemeente.

In het Structuurplan is Wolvega als hoofdkern aangewezen, met daarbij ook allerlei ontwikkelingsmogelijkheden. Noordwolde is de tweede woon- en recreatiekern van de gemeente en krijgt ook de nodige ontwikkelingsmogelijkheden. Voor de overige kernen wordt uit overwegingen, die te maken hebben met landschap en mobiliteit, een consoliderend beleid gevoerd. Het versterken van de bestaande lintstructuren staat daarbij voorop en er worden geen nieuwe woningen en bedrijven in het buitengebied toegestaan.

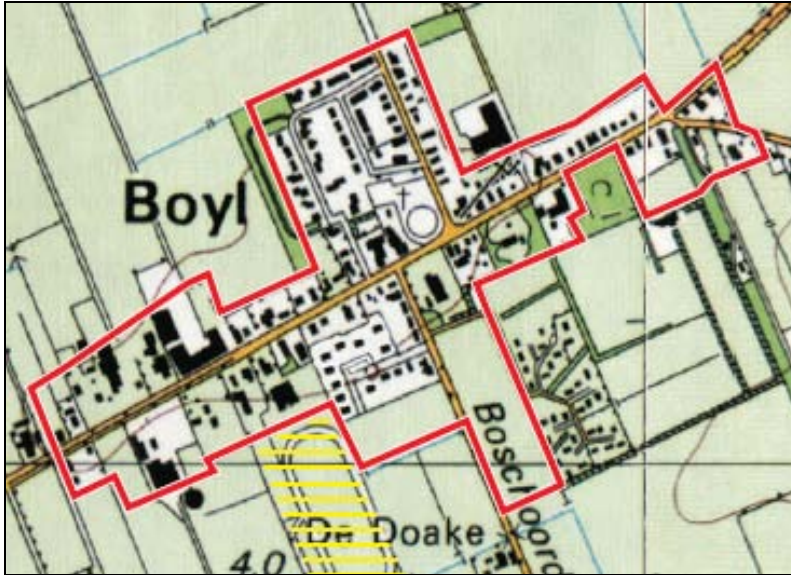
In het Structuurplan is aangegeven dat er geen planmatige uitbreidingen meer zullen plaatsvinden bij de overige kernen in de gemeente. Rondom de kernen zijn dan ook de rode contouren aangegeven waarbinnen de ontwikkelingen plaats moeten vinden (zie figuur 4).

Boijl

Boijl kan gekarakteriseerd worden als een echt dorp met een dorpsstraat die ook als "centrumgebied" wordt ervaren. Markante elementen in dit centrum zijn de kerk, de begraafplaats en de klokkenstoel. Mede dankzij de aanwezige recreatievoorzieningen kan een redelijk voorzieningspeil in stand gehouden worden. Zo is er een school, een dorpshuis en een café.

Belangrijk voor de toekomst van Boijl is dan ook het verbeteren van de koppeling met de recreatief-toeristische ontwikkelingen in het Drents-Friese Wold en het verder openleggen van de eigen omgeving voor de rust- en landschapsschoon zoekende recreant.

Boijl als woonkern dient dan als kleine, compacte kern in het landschap te liggen.



Figuur 4. Weergave rode contour Boijl

Het volkshuisvestingsprogramma tot 2010 is met de bouw van 5 woningen aan de Daaken afgerond. Voor de komende periode is een verdere forse uitbreiding van de bebouwde kom niet nodig en niet gewenst. De nog resterende ruimte binnen de compacte contour, zoals woningen langs de Boschoordweg, die met een houtwal gescheiden worden van het achterliggende recreatiecomplex, is ruim voldoende om in de taak tot 2015 te kunnen voorzien.

De agrarische bedrijven binnen de bebouwde kom kunnen in landbouwkundig gebruik blijven. Bij beëindiging geldt overigens de “steen-voor-steen”-regeling.

De recente uitbreiding van het bungalowpark “Nieuw Boijl” past goed binnen het voornemen de recreatieve ontwikkeling van het dorp te verbeteren. Het bungalowpark is in dit bestemmingsplan opgenomen.

3.3.2. Woonplan Weststellingwerf

De visie op de ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente Weststellingwerf is voor de periode tot 2019, recentelijk opgenomen in het *Woonplan*, vastgesteld op 6 april 2009.

Voor de kleinere kernen in de gemeente Weststellingwerf wordt uitgegaan van vervangende nieuwbouw bij herstructurering en een beperkte toename van de woningvoorraad, zodat de natuurlijke groei van de bevolking kan worden opgevangen. Hierbij is het van belang dat het aanbod wordt afgestemd op de vraag, zodat er een gedifferentieerde woningvoorraad in de dorpen ontstaat.

Als richtinggevende uitgangspunten gelden het bevorderen van leefbaarheid van bestaande wijken, meer woningen voor ouderen en starters, intensief sociaal beheer, het voorkomen van verpaupering, de landschappelijke inpassing bij dorpen en het evalueren van het woonruimteverdelingsstelsel. Het Woonplan richt zich op het creëren van voldoende en passend aanbod in alle segmenten in de markt, het vergroten van de kwaliteit van het wonen in alle wijken en dorpen en het vergroten van kansen voor doelgroepen op de lokale woningmarkt.

De woningproductie zal gelijkmatig over de jaren verdeeld worden en moet bijdragen aan de diversiteit van de woningvoorraad en de leefbaarheid van wijken en dorpen. Aan herstructureringsmaatregelen en de verkoop van huurwoningen, wordt een groot belang gehecht.

Voor Boijl geldt dat de woningbouw alleen gericht is op de eigen behoefte en een goede landschappelijke inpassing. Aan de Boschoordweg zullen in de periode tot 2013, in totaal nog circa twaalf woningen worden gebouwd.

3.3.3. Welstandsnota

De gemeente Weststellingwerf heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de *Welstandsnota* (2004). In de *Welstandsnota* zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk.

In de *Welstandsnota* is Boijl onderverdeeld in een aantal deelgebieden. Een deel van het dorp langs de Boijlerweg en de Doldersumsestraat is ondergebracht bij de "lintdorpen". Het gaat hierbij om de bebouwing in het dicht op elkaar bebouwde deel, waarin vaak oudere bebouwing staat.

De bebouwing in deze lintdorpen kenmerkt zich veelal door een bebouwingswand met individuele panden. Naarmate de woningen verder van het dorpscentrum zijn verwijderd, neemt de bebouwingsdichtheid vaak af. Dit manifesteert zich ruimtelijke gezien in meer ruimte tussen de woningen. Ook neemt het aandeel boerderijen toe naarmate de afstand tot de dorpskern afneemt.

In het gebied rondom De Daoken en een klein deel westelijk van De Brink betreffen deelgebieden waarin voornamelijk woningen staan met een meer individuele uitstraling. De woningen zijn vaak royaal opgezet met veel groen en water, maar maken nog wel deel uit van het dorp. De woningen oostelijk van De Brink en de Klokkeweg en enkele woningen aan de Boschoordweg vallen onder het deelgebied met woningen die meer seriematig zijn opgezet.

De recreatieterreinen "Nieuw Boijl" en "De Groene Zoom" vallen onder het deelgebied "recreatieparken". De woningen zijn gegroepeerd langs de interne ontsluitingswegen.

De woningen zijn gebouwd in één bouwlaag met kap. De kleurstelling is traditioneel.

Afstemming Welstandsnota - bestemmingsplan

Bij de ruimtelijke toetsing van bouwaanvragen in het onderhavige plangebied, zijn twee toetsingsinstrumenten van belang: de Welstandsnota en het bestemmingsplan. Inhoudelijk zijn beide instrumenten op elkaar afgestemd. Als regel geldt dat de welstandscriteria in de Welstandsnota zich bewegen binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn met name regels opgenomen die betrekking hebben op de maatvoering en de plaatsing van gebouwen en andere bouwwerken. De zaken die niet in het bestemmingsplan zijn geregeld of niet kunnen worden geregeld, maar wel vanuit het oogpunt van welstand belangrijk zijn, worden via de Welstandsnota geregeld.

Volgens de Woningwet mogen in de Welstandsnota criteria worden opgenomen die betrekking hebben op het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Het is duidelijk dat er een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de Welstandsnota kan voorkomen. Daarom geldt bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanregels, waarvan in de onderhavige situatie overigens geen sprake is, dat de bestemmingsplanregels voorgaan.

3.3.4. Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

In het *Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan* (GVVP) is de visie ten aanzien van het verkeersbeleid opgenomen. Hierin is aangegeven dat de gemeente het Duurzaam-Veilig-beleid verder wil gaan vormgeven. Dit betekent dat het wegennet zal worden ingericht met de volgende typen wegen:

- stroomwegen: dit zijn de (regionale) hoofdwegen, waar een maximumsnelheid van 100 of 120 km/uur is toegestaan;
- gebiedsontsluitingswegen: dit zijn de 80 km/uur wegen die gebieden aansluiten op het hoofdwegennet;
- de wegen in het landelijk verblijfsgebied krijgen een typering erftoegangsweg A of erftoegangsweg B. Bij de A-wegen is een vrijliggend fietspad gelegen en geldt een maximale snelheid van 80 km/uur, met een adviessnelheid van 60 km/uur. Voor de B-wegen geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur;
- verblijfsgebied: een maximumsnelheid van 30 km/uur voor alle dorpskernen / bebouwde komgebieden.

Voor Boijl geldt dat de wegen zijn ingericht als erftoegangsweg, met een maximum snelheid van 30 km/uur.

4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

4. 1. Archeologie

De kern van het huidige beleid op het gebied van de archeologie, opgenomen in de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg*, is, dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Deze wet is ter implementatie van het Verdrag van Malta opgesteld. De wet geeft aan dat archeologische belangen op een verantwoorde manier worden meegenomen in ruimtelijke plannen. Gemeenten dienen dus bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden, en provincies hebben hierbij een toetsende rol.

De provincie heeft als uitwerking van het Verdrag van Malta gebieden aangewezen die (naar verwachting) archeologisch waardevol zijn. De provincie Fryslân heeft deze gebieden aangegeven op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Verwerkt in de FAMKE is ook de Archeologische Monumentenkaart (AMK), waarop de monumenten staan aangegeven. Op basis van de FAMKE kan bepaald worden welke archeologisch waardevolle gebieden planologisch zullen worden beschermd.

Op de advieskaart Steentijd - Bronstijd wordt voor het noorden van Boijl en een klein deel in het zuiden aangegeven dat er zich archeologische resten uit de Steentijd kunnen bevinden, vlak onder de oppervlakte, afgedekt door een dun veen- of kleidek. In figuur 5 zijn deze gebieden aangegeven als donker oranje.

Waarschijnlijk is de conservering van eventueel aanwezige resten nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om in deze gebieden bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.



Figuur 5. FAMKE-kaart Steentijd - Bronstijd Boijl en omgeving

Voor de rest van het zuidelijk deel van Boijl wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een quickscan te verrichten.

Een quickscan is een extensief booronderzoek waarmee duidelijk gemaakt wordt of het Steentijd-bodemarchief intact is.

Op de advieskaart IJzertijd - Middeleeuwen wordt voor geheel Boijl aangegeven dat zich in de bodem archeologische resten bevinden uit de periode midden-Bronstijd - vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-Middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied kunnen bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m² historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-Middeleeuwse ontginningen.

In het algemeen geldt dat de uitkomsten van het karterend (boor)onderzoek, de quickscan en het historisch en karterend onderzoek, uitwijzen of vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Omdat het voorliggende bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, is op dit moment geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Indien er gebruik gemaakt wordt van een wijzigingsbevoegdheid, geldt dat er archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden als de ingreep, afhankelijk van de ligging, groter is dan 500 m² of 5000 m². De FAMKE moet hiervoor worden geraadpleegd.

4. 2. Ecologie

Op grond van Europese regelgeving is in het kader van een bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijke effecten van het plan op de aanwezige ecologische waarden. Binnen de natuurbescherming in Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen de bescherming van gebieden en van soorten (planten en dieren).

Bij de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Op grond van de *Natuurbeschermingswet* is in Nederland een groot aantal Natura 2000-gebieden aangewezen waarvoor momenteel de vaststellingsprocedure loopt.

Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden worden beschermd door de *Natuurbeschermingswet* en behoeven daardoor geen bescherming via het bestemmingsplan. De relatie tussen de natuurbeschermingswet en het bestemmingsplan is echter gelegen op het punt van de uitvoering van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet worden aangetoond. Het bestemmingsplan moet echter wel rekening houden met de beschermde status van de aangewezen gebieden. Het bestemmingsplan mag geen ontwikkelingen mogelijk maken waarvan verwacht moet worden dat daarvoor geen vergunning wordt verleend op basis van de *Natuurbeschermingswet*.

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied, is het Natura 2000-gebied "Drents-Friese Wold & Leggelderveld". Dit gebied ligt op een afstand van ruim één kilometer vanaf Boijl. Aangezien het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, zijn er geen negatieve effecten van het plan op dit gebied te verwachten.

Bij de soortenbescherming is de *Flora- en faunawet* van belang. In deze wet is bepaald dat beschermde dieren die in de wet zijn of worden aanwezig, niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden, dat beschermde planten niet geplukt of verzameld mogen worden en dat het niet is toegestaan om nesten, holen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rustplaatsen van dieren te beschadigen, te vernietigen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijstsoorten opgenomen in bijlage IV, zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng.

De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook - in het kader van de Flora- en faunawet - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit in strijd is met de bepalingen uit de Flora- en faunawet, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van een ontheffing.

Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen kraamkolonies en verblijfsplaatsen in het betreffende pand bevinden. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitatrictlijn worden overtreden. Ook voor de gier- en huiszwaluwen geldt dat in geval van sloop de mogelijke aanwezigheid van deze vogels onderzocht dient te worden.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is een overwegend conserverende bestemming van de groengebieden vanwege primair de landschappelijke betekenis, maar ook met het oog op eventueel aanwezige ecologische waarden. Voor het overige, bebouwde gebied, heeft dit bestemmingsplan een beheersmatig en conserverend karakter, gericht op bestendig gebruik en op de aanwezige functies. Vanuit oogpunt van ecologie is daar geen sprake van (bijzondere) waarden.

Voor zover dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, betreft dit de incidentele invulling / herstructurering binnen het bestaande bebouwingspatroon, de ontwikkelingsruimte die aanwezige functies hebben gekregen en de mogelijkheid tot ontwikkeling via een wijzigingsbevoegdheid.

Voor incidentele invulling / herstructurering en ontwikkelingsruimte geldt dat er, gelet op het huidige gebruik en de ligging te midden van bestaande functies, geen significante invloed op beschermde soorten te verwachten is. Voor de gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen geldt dat de concrete toets van de ecologische waarden voor het betreffende gebied wordt uitgevoerd ten tijde van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Geconcludeerd kan worden dat de haalbaarheid van het bestemmingsplan op grond van de Flora- en faunawet in het algemeen niet in het geding is. In voorkomende gevallen zal sectoraal, dus naast het bestemmingsplan, een ontheffingsprocedure op grond van de Flora- en faunawet gevolgd moeten worden.

4. 3. Bodem

Het lint van Boijl is al eeuwenlang bebouwd en bewoond, zodat een historische achtergrondverontreiniging (met metalen) niet uit te sluiten is. Door de demping van een aantal waterlopen in en rond de kern, met mogelijk verontreinigde grond, worden deze locaties als potentieel verontreinigd aangegeven op de Signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging van de provincie Fryslân. Ook staan er diverse puntlocaties op de Signaleringskaart waar in het verleden brandstoffen opgeslagen stonden. Als potentieel verontreinigd wordt ook een voormalig tramemplacement aangegeven. Mochten er op deze locatie nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, dan is bodemonderzoek noodzakelijk.

In het algemeen geldt bij nieuwe ontwikkelingen dat de bodem en het grondwater onderzocht moeten worden en een "schone-grond-verklaring" moet worden overlegd waaruit blijkt dat het te ontwikkelen gebied zonder risico voor de volksgezondheid gebruikt kan worden. Bij gebleken verontreiniging zal een stappenplan moeten worden opgesteld en aangemeld bij de provincie. Het bestemmingsplan is echter conserverend opgesteld waardoor bodemonderzoek op dit moment niet noodzakelijk is.

Voor de gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, geldt dat op het moment van toepassing van de bevoegdheid een "schone-grond-verklaring" overlegd moet worden.

4. 4. Waterparagraaf

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in bestemmingsplannen.

4.4.1. Beleid

Waterbeleid 21^e eeuw

In december 2000 is het kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21^e eeuw" vastgesteld.

Met het Waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren (kwantitatief);
- schoonhouden, scheiden en zuiveren (kwalitatief).

De trits “vasthouden, bergen en afvoeren” houdt in 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.

Bij “schoonhouden, scheiden en zuiveren” gaat het erom dat het water zoveel 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.

Dreaun troch it wetter

In mei 2000 is door de Provincie het waterhuishoudingsplan “Dreaun troch it wetter” vastgesteld. Hierin staat de watersysteembenadering centraal. Dit houdt in dat bij nieuw te ontwikkelen plannen steeds het watersysteem waarin het betreffende plangebied ligt wordt beschouwd. Daarnaast richt het plan zich op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting van een gebied.

4.4.2. Situatie plangebied

In het kader van de Watertoets wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is een conserverend plan. Bij incidentele invulling / herstructurering of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, en meer in het algemeen bij nieuwbouw, kan er sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Bij een toename dient een vergroting van het waterbergend oppervlak plaats te vinden.

In het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Bij de realisering van nieuwe plannen zal echter rekening gehouden moeten worden met de aansluiting op een gescheiden stelsel, overeenkomstig het beleid van de gemeente en de wensen van Wetterskip Fryslân. Daarbij wordt het hemelwater naar het gebiedseigen oppervlaktewater afgevoerd.

Het bestemmingsplan is, zoals eerder aangegeven, een conserverend bestemmingsplan. Eventuele functiewijzigingen zijn daarbij gebaseerd op het Structuurplan, waarvoor de watertoets is doorlopen. Voor het onderhavige plan is daarom Wetterskip Fryslân verzocht een versnelde watertoets van toepassing te verklaren. Wetterskip Fryslân heeft in november 2008 ingestemd met een versnelde watertoetsprocedure bij dit bestemmingsplan.

Deze reactie is als bijlage 1 bijgevoegd. Wetterskip Fryslân heeft tijdens het overleg volgens artikel 3.1.1 Bro een wateradvies betreffende de actualisatie gegeven.

4. 5. Verkeerslawaaï

Op grond van de *Wet geluidhinder* hebben alle wegen in principe een geluidzone. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Wegen binnen een woonerf of wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur, hebben geen zone.

De hele bebouwde kom van Boijl aangewezen als 30-km/uur-gebied. Dit betekent dat voor het hele plangebied geen zone geldt.

4. 6. Bedrijvigheid

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "Bedrijven en milieuzonering" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 tot en met 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot woongebieden.

Aan de lichtste milieucategorieën (milieucategorie 1 en 2) is in de VNG-lijst een richtlijnafstand van respectievelijk minimaal 10 en 30 meter gekoppeld. Bedrijfstypen die tot deze categorieën behoren, kunnen over het algemeen naast de woonfunctie voorkomen. Deze bedrijven (en naar aard en invloed vergelijkbare bedrijven) vormen in milieuhygiënisch opzicht over het algemeen dus geen bijzonder knelpunt. Vestiging van nieuwe bedrijven uit een hogere categorie dan milieucategorie 2, is niet toegestaan. De bestaande, in het plangebied aanwezige, bedrijven van milieucategorie 3.1, te weten een agrarische handelsonderneming aan de Boijlerweg 57 en een bouwbedrijf aan de Boijlerweg 74, zijn op basis van de milieuvergunning, in deze situatie milieuhygiënisch inpasbaar. Deze bedrijven zijn daarom specifiek inbestemd, waarbij het bedrijf aan de Boijlerweg 74 binnen de bestemming "Gemengd" valt.

Uitbreiding van categorie 3-bedrijven zal niet zonder meer mogelijk zijn. Wanneer er een (gedeeltelijke) bedrijfsverplaatsing of beëindiging van een dergelijk bedrijf aan de orde is, dan kan de bestemming zodanig worden veranderd dat zich op de betreffende locatie alleen nog een bedrijf uit milieucategorie 1 en 2 kan vestigen of woningbouw.

Voor alle bedrijven geldt dat de milieuwetgeving c.q. de milieuvergunning uiteindelijk bepalend is voor de milieubelasting in het individuele geval.

4. 7. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen* (BEVI) ingegaan. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen, centraal.

Het plaatsgebonden risico (PR) van een bepaalde activiteit is de kans per jaar, op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. De grenswaarde voor het PR is 10^{-6} .

Deze grenswaarde is plaatsgebonden en op een kaart aan te geven. Plaatsen met eenzelfde risico worden in de vorm van risicocontouren aangegeven. Met een norm voor het plaatsgebonden risico wordt voorkomen dat er te dicht bij woonwijken of andere plaatsen waar veel mensen aanwezig zijn, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Daarnaast wordt het begrip groepsrisico (GR) onderscheiden: de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De normstelling voor het groepsrisico heeft niet de status van een grenswaarde, maar van een oriënterende waarde. Op grond van het besluit moeten gemeenten in hun ruimtelijk en milieubeleid rekening houden met de veiligheidsnormen.

Voor de bepaling van de risicogevoelige en risicovolle inrichtingen in het plangebied, kan onder meer gebruik worden gemaakt van de risicokaart van de provincie Fryslân. Op deze kaart zijn in Boijl geen locaties aangegeven die risicovol of gevaarzettend zijn. Verder komen er in of in de nabijheid van het plangebied geen aardgastransportleidingen voor. Gezien de ligging van risicovolle inrichtingen op de risicokaart ten opzichte van het plangebied, vindt er geen significant aantal wegtransporten met gevaarlijke stoffen plaats. Er worden derhalve geen risiconormen overschreden.

4. 8. Luchtkwaliteit

Op grond van de *Wet milieubeheer* dienen gemeenten bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, grenswaarden in acht te nemen voor verontreinigende stoffen als zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen. Daaronder behoort onder meer de bevoegdheid op grond van artikel 3.8 van de *Wet ruimtelijke ordening* tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen grenswaarden en plandrempels. Aan de grenswaarden moet binnen een bepaalde termijn, per stof verschillend, worden voldaan en bij overschrijding van plandrempels moeten maatregelen worden genomen.

Gemeenten zullen in elk geval in beeld moeten brengen of aan de grenswaarden wordt voldaan. Met name de waarden van fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) vormen daarbij een aandachtspunt.

Uit onderzoek is gebleken dat slechts bij hoge verkeersintensiteiten in grotere stedelijke gebieden overschrijdingen van grenswaarden voorkomen. Bij luchtkwaliteitsonderzoeken in de kernen Wolvega en Noordwolde is gebleken dat ruimschoots aan de grenswaarde uit de Wet milieubeheer wordt voldaan. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk maakt die van invloed zijn op de luchtkwaliteit, zijn er geen belemmeringen op het gebied van de luchtkwaliteit. Het plan maakt bij wijziging kleinschalige ontwikkelingen mogelijk.

Deze ontwikkelingen zullen niet in betekenende mate invloed hebben op de luchtkwaliteit. Deze wijzigingen mogen daarom wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

Dit bestemmingsplan vormt hoofdzakelijk een uitwerking van het ruimtelijk beleid zoals dit is vastgelegd in het Structuurplan. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridische regeling voor de in het Structuurplan voor het plangebied vastgelegde ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente treedt periodiek met de Plaatselijke Belangen van de dorpen in overleg over zaken die te maken hebben met de kwaliteit van de leefomgeving. Plannen, ideeën en knelpunten uit de dorpen worden geïnventariseerd en er wordt beoordeeld of en welke acties de gemeente hieraan verbindt. Wanneer sprake is van ruimtelijke ingrepen, wordt ervoor zorggedragen dat het bestemmingsplan hierin voorziet.

Binnen deze context zullen in dit hoofdstuk de uitgangspunten worden geformuleerd voor het plangebied.

5. 1. Functionele structuur

Wonen

Het bestemmingsplan is erop gericht de huidige structuur van het woongebied te behouden. Er is dan ook voor gekozen de woningen, de straten en de groenstructuren zo concreet mogelijk te bestemmen. Wel wordt ruimte geboden voor perceelsgebonden ontwikkelingen.

Ten aanzien van de woningen en andere bebouwingselementen, is het uitgangspunt de beeldkwaliteit en de stedenbouwkundige structuur van de woonstraten te behouden. Woonbebouwing heeft daarom voornamelijk aan de achterkant enige uitbreidingsmogelijkheid gekregen. Dit geldt dan ook nog alleen voor die situaties waar de ruimtelijke situering het toelaat. Ook ten aanzien van het toestaan van bijgebouwen zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden van belang. Zo dienen de bijgebouwen tenminste twee meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd.

In het centrum van Boijl komt de woonfunctie in combinatie met andere functies voor. Deze functiemenging blijft in het onderhavige plan gehandhaafd.

In het plangebied wordt op enkele locaties de mogelijkheid geboden woningbouw te realiseren. Deze locaties passen binnen de rode contour uit het Structuurplan. Tevens wordt er ruimte geboden bij vrijkomende bedrijven voor nieuwe woningen.

Bedrijvigheid

Aangezien het wonen in het plangebied voorop staat, is bedrijvigheid die storend is voor de woonfunctie binnen het plangebied, in principe niet toegestaan. In het plangebied bevinden zich, verspreid tussen de woningen enkele bedrijven.

Ten aanzien van de uitgangspunten voor bedrijvigheid is het van belang onderscheid te maken in de zwaarte van de bedrijven (in milieuhygiënisch opzicht). Bedrijvigheid die zich goed verdraagt met de woonfunctie, is toelaatbaar in het plangebied. Het gaat hier om lichte bedrijvigheid die weinig milieuoverlast veroorzaakt. Deze bedrijven zullen binnen de woonfunctie mogelijk worden gemaakt. Voor de vestiging van zwaardere bedrijven die wel hinder veroorzaken, geldt dat deze niet in het plangebied thuis horen. Het gaat hier om bedrijven uit milieucategorie 3 en hoger. Het beleid is erop gericht om nieuwe bedrijven in deze zwaardere categorieën zoveel mogelijk te situeren op het bedrijventerrein.

Gemengd

In het centrum van Boijl komen woningen, bedrijven, horeca en maatschappelijke voorzieningen, naast elkaar voor. Door deze verwevenheid van functies wordt dit gebied ook werkelijk als centrum ervaren. De gemeente vindt het van belang dit gebied ook als centrum te behouden. Dit gebied is daarom bestemd als "Gemengd". Hierdoor wordt het mogelijk functies met elkaar uit te wisselen. Omdat het niet wenselijk is dat horecavestigingen zich overal in het centrum kunnen vestigen, zijn deze binnen het gemengde gebied aangeduid. Ten aanzien van bedrijven zijn alleen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 gewenst. Bestaande bedrijven uit hogere milieucategorieën zijn ook aangeduid, omdat nieuwvestiging van dergelijke bedrijven ongewenst is.

Voorzieningen

In Boijl zijn diverse voorzieningen te vinden. Zo is er een school, sportvelden, een kerk, een dorps huis met een aula en een café. Gezien de belangrijke sociale functie die de in het plangebied aanwezige voorzieningen vervullen, wordt gestreefd naar handhaving. Eventuele functieverandering of functieverbreiding is voor deze functies mogelijk.

Veel voorzieningen in Boijl liggen binnen de bestemming "Gemengd". Binnen deze bestemming is de vestiging van nieuwe voorzieningen zondermeer mogelijk. Daarnaast zijn er ook nieuwe voorzieningen mogelijk binnen de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Horeca".

Verkeer

Ten aanzien van de verkeerssituatie is er in de afgelopen jaren een aantal maatregelen genomen die tot een afname van de verkeersintensiteit en snelheid hebben geleid, zoals de invoering van een 30 km/uur-zone. Gestreefd wordt naar handhaving.

5. 2. Stedenbouwkundige structuur

Stedenbouwkundig is het van groot belang dat de kenmerkende structuur van het lint door middel van het bestemmingsplan wordt beschermd en dat bij verbouw en nieuwbouw de schaal en maat van de bebouwing ingepast wordt in de bestaande structuur.

Voor het behoud en herstel van de ruimtelijke waarden, gelden in het algemeen de volgende uitgangspunten:

- het behoud van het stedenbouwkundige patroon van straten, doorkijken en singels, en het bijbehorende bebouwingspatroon;
- het behoud van de waterstructuur;
- het behoud van de groenstructuur (inclusief de particuliere tuinen);
- het behoud van de openheid aan de noord- en zuidzijde van het plangebied.

Voor zover het Rijksmonumenten betreft, zijn deze krachtens de Monumentenwet beschermd. De kerk en klokkenstoel zijn in Boijl Rijksmonumenten. Met de Welstandsnota is een verbijzondering van het streven naar de beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving gegeven.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

6. 2. Relatie met aanverwante wet- en regelgeving

10%-regeling

Bij hoge uitzondering kan door middel van ontheffing worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

Relatie bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en verkeer

In de bebouwingsbepalingen van de verkeersbestemmingen, is slechts een maximale hoogte gesteld aan bouwwerken die geen directe relatie hebben met de verkeersfunctie (bijvoorbeeld reclameborden). Dit omdat bouwwerken ten behoeve van verkeersvoorzieningen aangemerkt worden als vergunningsvrije bouwwerken, die niet aan het bestemmingsplan worden getoetst.

Vergunningsvrij bouwen

Uit het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningspflichtige bouwwerken (Bblb) volgt dat een grote categorie bouwwerken, zoals garages, serres, en dergelijke, binnen nader gestelde maximale afmetingen, bouwvergunningstvrij gerealiseerd kan worden. Het bouwen van deze bouwwerken wordt niet aan het bestemmingsplan getoetst.

6. 3. Bestemmingen

De toelichting op de bestemmingen zal, in overeenstemming met de regels, op alfabetische volgorde geschieden.

Agrarisch

De weilanden en de grondgebonden agrarische bedrijven in het plangebied, hebben de bestemming "Agrarisch". Rond de agrarische bedrijven is een bouwvlak gelegd waarbinnen gebouwen en overige bouwwerken zijn toegestaan. Naast het hoofdgebouw is er ruimte voor een bedrijfswoning en andere bouwwerken die behoren bij een agrarisch bedrijf. De ligging van de gebouwen sluit aan bij de overige bebouwing in het dorp. Het is de bedoeling dat de weilanden open blijven; op deze gronden is dan ook geen bebouwing toegestaan.

Enige ontwikkelingsruimte wordt geboden binnen het bouwvlak. In de regels zijn voorwaarden opgenomen omtrent de bouw- en goothoogte van de gebouwen. Daarbij wordt voor de goothoogte een maximale hoogte aangehouden van 14 meter en voor de goothoogte geldt een maximale hoogte van 4 meter.

In de regels is binnen deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bebouwing onder bepaalde voorwaarden te wijzigen in "Agrarisch - Paardenhouderij", "Bedrijf", "Maatschappelijk" en "Woongebied". Bij wijziging in de bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij" is de als zodanig in de bijlage van de regels gevoegde bestemming van overeenkomstige toepassing. Daarnaast is het mogelijk om de aangegeven agrarische cultuurgrond te wijzigen in "Woongebied".

Voor de eerste bevoegdheid geldt dat bij wijziging van de bestemming ook het bouwvlak wordt herzien. Bij wijziging naar "Bedrijf" dient de bedrijfsvoering plaats te vinden binnen de contouren van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen. Buitenopslag wil de gemeente tegengaan, en om dit te voorkomen wordt de begrenzing van het erf bij wijziging nader beschouwd. Bij wijziging in de bestemming "Maatschappelijk" wordt ook begrepen een zorgboerderij, mits er geen sprake is van zelfstandige woonunits aanvullend op de dienstwoning. Bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid naar "Woongebied" geldt, wanneer er sprake is van kwaliteitsverbetering, een extra inpandige of vrijstaande woning teruggebouwd mag worden.

Voor de tweede bevoegdheid geldt dat de contouren voor de wijzigingsbevoegdheid gebaseerd zijn op de rode contouren in het Structuurplan, voor zover binnen deze contouren geen sprake is van bebouwd gebied.

Het betreft daarom de agrarische cultuurgronden, voor zover deze zijn gelegen binnen de rode contour.

Bedrijf

De bestemming "Bedrijf" is van toepassing op de bedrijven in het plangebied. Deze bestemming regelt over het algemeen kleinschalige bedrijven. Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan. De aanwezige agrarische handelsonderneming en het bouwbedrijf zijn aangeduid.

Binnen de bestemming "Bedrijf" wordt de aard van de bedrijven vastgelegd; de meeste van de bedrijven zijn nabij woningen gelegen en een negatieve beïnvloeding van de woonfunctie moet worden voorkomen. Daarom wordt uitgegaan van een basisregeling die bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toestaan, terwijl bedrijven uit een hogere milieucategorie specifiek zijn aangeduid.

Gelet op de gewenste flexibiliteit is een ontheffing opgenomen voor niet onder categorie 1 en 2 vallende bedrijven, die wel aanvaardbaar kunnen zijn, omdat ze qua invloed op de woonomgeving vergelijkbaar zijn met de wel genoemde. In de looptijd van het bestemmingsplan kunnen zich immers bedrijfsoorten of (andere) productieprocessen aandienen, die niet in de lijsten zijn opgenomen en die toch binnen de planuitgangspunten passen. Het is mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming "Bedrijf" te wijzigen in "Woongebied".

Bedrijf - Nutsbedrijf

De grotere nutsgebouwen zijn bestemd als "Bedrijf - Nutsbedrijf". Kleinere nutsgebouwen zijn opgenomen binnen de bestemming, waarin ze liggen of waaraan ze grenzen.

Bos

In het zuiden van het plangebied is een bosgebied aanwezig. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Uitzondering hierop zijn nutsgebouwen met een maximale inhoud van 75 m³. Het beleid is gericht op handhaving van het aanwezige bos. Om dit te ondersteunen, is een aanlegvergunning vereist zonder welke het niet mogelijk is (opgaande) beplanting te verwijderen, voor zover dit niet het normale onderhoud en beheer betreft.

Gemengd

Het centrumgebied van Boijl heeft de bestemming "Gemengd". Binnen deze bestemming zijn bedrijven, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca en (bedrijfs)woningen toegestaan. Deze functies zijn onderling uitwisselbaar. Bedrijven van milieucategorie 3 of hoger en horecavoorzieningen zijn aangeduid, om te voorkomen dat deze ook onderling uitwisselbaar zijn.

Groen

De markante groene gebieden in Boijl zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitzondering hierop zijn nutsgebouwen met een maximale inhoud van 75 m³.

Horeca

Het pand aan de Boijlerweg 36 is bestemd als "Horeca". Momenteel is dit pand in gebruik als woning, maar in de toekomst wordt hier mogelijk een nieuwe zaak geopend. Naast horeca is hier ook een bedrijfswoning toegestaan. Een bar/dancing is op deze locatie niet toegestaan. Met betrekking tot de bouwvoorschriften zijn vergelijkbare regelingen van toepassing als in de woonbestemming. Wijziging van de bestemming naar "Woongebied" is mogelijk. Er mogen dan maximaal twee woningen binnen het bouwvlak gebouwd worden.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied, hebben de bestemming "Maatschappelijk".

Een maatschappelijke functie gecombineerd met een detailhandelsfunctie is mogelijk, mits de detailhandel ten dienste van en ondergeschikt is aan de maatschappelijke functie. Een combinatie van een maatschappelijke functie met een dienstwoning, is toegestaan.

De bestemming is afgestemd op de toekomstige situatie. Kwalitatieve verbeteringen blijven desgewenst mogelijk, uitbreidingen voor zover deze ruimtelijk inpasbaar zijn. Ook is ruimte voor functieverbreiding of -wisseling geboden.

Binnen de bestemming "Maatschappelijk" is een wijzigingsbevoegdheid naar "Woongebied" opgenomen.

Maatschappelijk - Begraafplaats

De begraafplaats rondom de kerk heeft de bestemming "Maatschappelijk - Begraafplaats". Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale inhoud van 75 m³ opgericht worden. Overige gebouwen zijn niet toegestaan.

Recreatie

De camping in het oosten van Boijl is bestemd als "Recreatie". Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan.

Recreatie - Recreatiewoningen

De twee recreatieparken in Boijl hebben de bestemming "Recreatie - Recreatiewoningen". Op de recreatieparken is ook een bedrijfswoning toegestaan.

Rondom het recreatiepark "Nieuw Boijl" is aan de buitenzijde opgaande beplanting gewenst. Hiervoor is in het plan een aanduiding opgenomen. Bij dit park zijn ook sauna- en wellnessactiviteiten toegestaan. Hiervoor is op de verbeelding een aanduiding opgenomen.

Sport

Deze bestemming heeft betrekking op het aan de oostzijde van het plan gelegen sportterrein. Het betreft hier een sportveld met bijbehorende gebouwen.

De regels bij deze bestemming zijn afgestemd op de bestaande situatie. Voor de gebouwen is een bouwvlak opgenomen.

Tenslotte is er in de regels ook een regeling opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bijvoorbeeld lichtmasten.

Verkeer

De op de verbeelding aangegeven bestemming "Verkeer" betreft de doorgaande straat in het plangebied, met in hoofdzaak een functie voor het bestemmingsverkeer.

Ook snippergroen (bermen), waterlopen en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals bijbehorende bouwwerken.

Openbare paden die deel uitmaken van de woonomgeving en in feite alleen bedoeld zijn voor het gebruik van direct aanwonenden, zijn binnen de woonbestemming opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze paden niet bebouwd mogen worden en toegankelijk moeten blijven.

Woongebied

Voor de bestaande woningen in het plangebied, is de bestemming "Woongebied" gebruikt. Binnen de bestemming wordt in combinatie met het wonen ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

De vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of een anderszins toegestane bedrijfsfunctie, zal tevens moeten voldoen aan de volgende kwalitatieve criteria:

- er mag geen aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen, dat wil onder meer zeggen dat uitsluitend zeer beperkte reclame-aanduidingen (geen lichtreclame) en dergelijke zijn toegestaan;
- er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving;
- uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning;
- er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig te zijn;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeers- en/of publieks-aantrekkende functie;
- er mag geen buitenopslag van goederen en materieel plaatsvinden.

De bebouwingsregels van de bestaande panden met deze bestemmingen, zijn in beginsel op het bestaande bebouwingsbeeld afgestemd. Op de verbeelding is de bebouwing aangegeven binnen bouwvlakken. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de bouwvlakken met de naar de weg gekeerde zijde gelijk zijn gelegd met de voorgevel van de hoofdgebouwen. De bouwvlakken lopen tot de achtergrens van de percelen.

In de regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van bouw- en goothoogte, afstand tot de zijdelingse perceelgrens en dakhelling.

De bouwhoogte is gesteld op maximaal 9 meter, terwijl de goothoogte maximaal 4 meter is. Voor bijgebouwen en andere bouwwerken zijn specifieke maten opgenomen in de bebouwingsbepalingen. Binnen bepaalde grenzen bieden de regels de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van een aantal bepalingen.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid is wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het onderhavige bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot Inspraak geboden. Verder zijn in het kader van het verplichte Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, de betrokken diensten, rijk en provincie alsmede maatschappelijke organisaties gehoord. Dit overleg is verwerkt en opgenomen in dit bestemmingsplan. Een samenvatting van de overlegreacties, voorzien van een gemeentelijke reactie is in de bijlage 2 opgenomen.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 augustus 2009 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Tevens was het bestemmingsplan in te zien op de gemeentelijke website. Tijdens de inspraakprocedure zijn een zevental inspraakreacties ontvangen. Daarnaast is op 27 augustus 2009 een inspraakavond georganiseerd. Een samenvatting van de inspraakreacties en de beantwoording daarvan alsmede een verslag van de inspraakavond zijn respectievelijk als bijlage 3 en 4 opgenomen.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is vanuit het bestemmingsplan in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten. Dit bestemmingsplan richt zich evenwel primair op een moderne planologische regeling voor bestaande functies. Perceelsgebonden ontwikkelingen zijn daarop binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan mogelijk. Vanuit gemeentelijk optiek zijn er daarvoor geen consequenties die noodzaken tot uitleg in het kader van de economische uitvoerbaarheid.

Binnen de openbare bestemmingen biedt het bestemmingsplan de ruimte voor gewenste vernieuwings- of herinrichtingsmaatregelen. Financiële consequenties daarvan worden via sectoraal beleid, bijvoorbeeld aangaande het verkeer, apart afgewogen.

7. 3. Exploitatieplan

Doel van de grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Binnen dit bestemmingsplan worden bij recht geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een exploitatieplan of overeenkomst vereisen. Wel is er een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen. Bij het toepassen van deze bevoegdheid zal worden afgewogen of een exploitatieplan of overeenkomst op dat moment noodzakelijk is.

===