
BOIJL, BOSCHOORDWEG

WIJZIGINGSPLAN

ONTWERP

27 NOVEMBER 2023



Gemeente Weststellingwerf

Wijzigingsplan Boijl, Boschoordweg

Status : ontwerp
Datum : 27 november 2023
IMRO : NL.IMRO.0098.WPBoijlBoschoordw-ON01

COLOFON

Opdrachtgever : Coöperatie Boijl Energieneutraal
Auteur : De heer E. Venema / T 06 308 434 38
Projectnummer : 22 - 773

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Planbeschrijving	5
2.3	Ruimtelijk inpassing	8
2.4	Toets wijzigingscriteria	9
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1	Mer-beoordeling	17
4.2	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	19
4.4	Externe veiligheid	20
4.5	Verkeer en parkeren	21
4.6	Ecologie	21
4.7	Bodemkwaliteit	23
4.8	Watertoets	24
4.9	Archeologie	25
4.10	Cultuurhistorie	27
4.11	Luchtkwaliteit	27
4.12	Planologische zones	28
5	Juridische regeling	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Toelichting op de regels	29
6	Uitvoerbaarheid	30
6.1	Algemeen	30
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.3	Economische uitvoerbaarheid	31

Bijlagen

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Stikstofonderzoek

Bijlage 3 Ecologisch onderzoek

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Overlegreacties

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het realiseren van nieuwbouwwoningen aan de Boschoordweg is een lang gekoesterde wens van de bewoners van het dorp Boijl. Er is al geruime tijd een grote behoefte aan woningen in Boijl. De laatste planmatige woningtoevoeging ligt aan de Daoken en is op enkele vrijstaande woningen na inmiddels ook al meer dan 20 jaar geleden afgerond. Tussen dit woongebied en het recreatiepark De Groene Zoom ligt een agrarisch perceel waar al ten tijde van het vaststelling van het geldende bestemmingsplan in 2010 een bescheiden uitbreiding van het woongebied was voorzien. Hiervoor is indertijd een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie paragraaf 1.3).

In 2013 is een eerder initiatief op de locatie Boschoordweg van Dorpsbelang Boijl en Woningstichting Weststellingwerf én basisschool de Oosterbrink gestrand. Eind 2021 bleek de Woningstichting bereid om Coöperatie Boijl Energieneutraal i.s.m. Dorpsbelang Boijl als eerste en enige partij in staat te stellen de eerder verworven locatie te kopen. Daarop heeft Dorpsbelang samen met haar werkgroep Wonen en de werkgroep Duurzaamheid het initiatief genomen om een woningbouwplan te ontwikkelen en heeft daartoe de projectgroep Duurzaam Wonen Boijl opgericht.

Tijdens een 2-tal door Dorpsbelang Boijl georganiseerde en goedbezochte informatieavonden werd de breed gedragen behoefte aan nieuwbouwwoningen bevestigd en de woonwensen geïnventariseerd. Besloten werd 'op eigen kracht' het project 'Duurzaam Wonen Boijl' te starten met als doelstelling:

Het project 'Duurzaam Wonen Boijl' stelt zich ten doel op innovatieve en aansprekende, zo mogelijk onderscheidende wijze, via particulier opdrachtgeverschap (voor de doelgroep betaalbare en bereikbare) duurzame woningen en woonomgeving te realiseren, die voorzien in de behoefte/vraag naar nieuwbouwwoningen binnen de gemeenschap. Hiermee willen we vooral de jongeren (en dus ook jonge gezinnen) 'binden' aan het dorp Boijl, waarmee de algemene leefbaarheid van de dorpsgemeenschap en het voortbestaan van de aanwezige voorzieningen gediend wordt.

Gemeente Weststellingwerf heeft op 5 juli 2022 laten weten positief te hebben besloten over het in procedure brengen van een bestemmingswijziging voor de bouw van 12 woningen op de locatie.

1.2 Ligging plangebied

Het projectgebied ligt in het zuiden van Boijl, aan de Boschoordweg. De totale beoogde ontwikkeling beslaat de hele kavel van ongeveer 2 hectare. Dit wijzigingsplan heeft alleen betrekking op het noordelijk deel, waar de woningbouw is voorzien. Dit deel heeft een oppervlakte van ongeveer 1 hectare. Voor het zuidelijk deel wordt een duurzaam concept voorgesteld dat past binnen de mogelijkheden die de huidige bestemmingsplannen bieden. De ligging van het plangebied van dit wijzigingsplan is weergegeven in figuur 1.1.



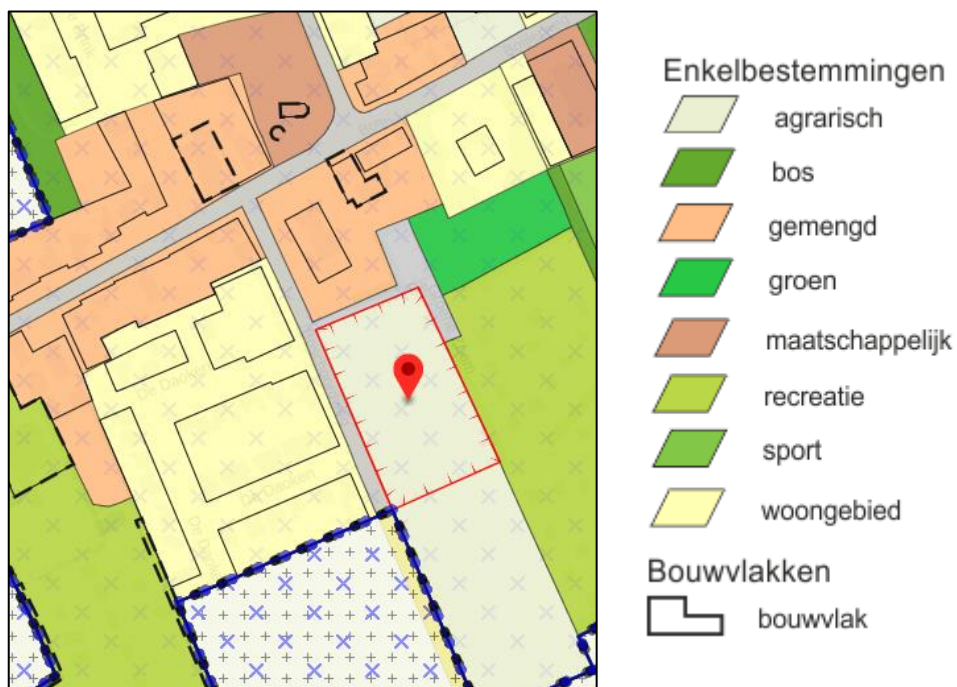
Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is grotendeels geregeld in het bestemmingsplan *Boijl*, dat is vastgesteld op 15 februari 2010. Het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch'. Het bouwen van woningen is binnen deze bestemming niet mogelijk. Voor het plangebied geldt tevens de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied', waarbinnen het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Woongebied', waarbij onder voorwaarden ten hoogste 12 woningen kunnen worden toegestaan. Hierop wordt in paragraaf 2.5 ingegaan. Van deze bevoegdheid wordt met dit wijzigingsplan gebruik gemaakt.

Verder geldt het facetbestemmingsplan *Kernen Weststellingwerf*, dat is vastgesteld op 17 september 2012, waarmee voor heel Boijl, waaronder het plangebied, de gebiedsaanduiding 'zorg en duurzaamheid' van toepassing is. De gronden zijn, in aanvulling op de bestemmingen, mede bestemd voor mantelzorg en duurzame energievoorziening. Dit geeft de mogelijkheid om in het plangebied en het deel van de kavel ten zuiden hiervan, te voorzien in het opwekken van zonne-energie (via afwijking) en andere vormen van duurzame energieopwekking.

Een fragment van de plankaart van de geldende bestemmingsplannen, met daarop het plangebied van dit bestemmingsplan geprojecteerd, is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het wijzigingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Boijl is een streekdorp gelegen tussen de kernen Oosterstreek en Elsloo. Het dorp wordt gekarakteriseerd door de (vrijstaande) lintbebouwing langs de Boijlerweg met veel doorkijkjes naar het buitengebied. Door de jaren heen is de aansluiting op de Boschoordweg de plek waar de bebouwing zich heeft geconcentreerd. In de jaren '70 is aan de noordzijde een planmatige uitbreiding gerealiseerd. In de jaren '90 tot in de eerste jaren van de 21^{ste} eeuw is aan zuidzijde het woongebied aan De Doaken gerealiseerd. Dit gebied ligt aan de westzijde van de Boschoordweg. Dit is de zuidelijk invalsweg van Boijl. Het plangebied ligt tegenover deze wijk, aan de oostzijde van de Boschoordweg. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een recreatiepark met 34 recreatiewoningen uit de jaren '70. De ontsluiting van het park ligt aan de noordzijde van het plangebied.

Aan de zuidzijde ligt het plangebied in het verlengde van de dorpsrand van Boijl, waarmee het plan in de overgang naar het agrarisch gebied ligt. Karakteristiek voor het omringende landschap van Boijl is de rechtlijnige verkavelingstructuur. Deze structuur is zichtbaar in het landschap door een patroon van parallelle sloten en bijbehorende houtsingels. Naast houtsingels zijn kleine bospercelen kenmerkend voor het gebied. Ze dragen bij aan een besloten, lommerrijk landschap.

Het gebied ten zuiden van Boijl is een overwegende agrarisch gebied. Het plangebied betreft een deel van een kavel grasland van ongeveer 2 hectare. Dit wijzigingsplan heeft betrekking op de noordelijke helft hiervan. Deze kavel ligt tussen watergangen en daarlangs een transparante boom-singel en laanbeplanting.

Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

2.2 Planbeschrijving

Duurzaam Wonen Boijl

Dit wijzigingsplan maakt het 'woondeel' van het project 'Duurzaam Wonen Boijl' mogelijk. Het betreft een bescheiden gemengd woonprogramma met in totaal 12 woningen. De wens tot uitbreiding van Boijl, die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, is ontstaan vanuit de geïnventariseerde woningbehoefte binnen de dorpsgemeenschap, met robuuste groenvoorzieningen in een parkachtige omgeving. Tevens is het streven 30% huurwoningen te realiseren. Een eerste inventarisatie tijdens twee speciaal daartoe gehouden informatieavonden leverden direct al 20 registraties op van belangstellenden en belanghebbenden bij nieuwbouw. De inventarisatie heeft ook inzicht gegeven in de specifieke woonwensen. Hieruit is een mix van enkele rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen gekomen. De wens is om de volgende doelgroepen te bedienen:

- Alleenstaande jongeren/starters vanaf 18 jaar en startende tweepersoonshuishoudens vanaf 18 jaar
- Jonge gezinnen – gezinnen met minimaal nog 1 schoolgaand/leerplichtig kind in Boijl
- Een enkele 'empty nester' (echtpaar met kinderen de deur uit)

Op grond van de inventarisatie onder belangstellenden is de navolgende verhouding bepaald:

- 30% starters
- 50%-60% jonge gezinnen
- 20%-10% empty nesters

De voorgaande uitgangspunten hebben geleid tot enkele mogelijke varianten op een stedenbouwkundig plan. De woningbouw concentreert zich binnen het plangebied, dat in het geldende bestemmingsplan is aangemerkt als uitbreidingslocatie. Het zuidelijk deel wordt voorzien in een duurzaam concept van energieopwekking en maatschappelijke ontmoetingsplaatsen. Dit deel is nader in de vullen en valt buiten de reikwijdte van dit wijzigingsplan. De ontwerpschets voor het plangebied is weergegeven in figuur 2.2. Een beschrijving bij de onderdelen wordt op de volgende pagina gegeven.



Figuur 2.2. Ontwerpschets Duurzaam Wonen Boijl

De belangrijkste uitgangspunten die in de ontwerpschets zijn opgenomen zijn de aanleg van een groene buffer tussen het nieuwe woongebied en het naastgelegen vakantiepark. De rijwoningen zijn daarbij zoveel mogelijk in noordoostelijke richting geschoven, tegenover de speelplaats van het vakantiepark. Langs de oostelijke rand komt een dicht struweel, bestaande uit minimaal 50% streekeigen wintergroen (Hulst en Liguster). Het woongebied wordt als geheel groen ingericht, met per kavel minimaal twee bomen van eerste of tweede grootte en soortgelijke bomen in de openbare ruimte. Centraal door het gebied ligt een wadi en/of sloot, waarop de afwatering kan plaatsvinden. Dit gebeurt bij voorkeur bovengronds, maar kan gedeeltelijk ook via een hemelwaterriool plaatsvinden.

Het woongebied wordt zo autoluw mogelijk ingericht. De entree ligt aan de westzijde, aan de Boschoordweg, schuin tegenover De Daoken. Het gebied wordt éénrichtingsverkeer, met een smal rijprofiel van ongeveer 3 meter. Op de erven moet ruimte zijn voor het parkeren van minimaal 2 auto's onder uniforme carports met daarop zonnepanelen. Aan de noordzijde, langs De Groene Zoom, worden parkeerplaatsen aangelegd voor de rijwoningen en voor bezoekers. Omwille van het creëren van uniformiteit wordt ook ingezet op veranda's bij alle woningen, eventueel uitgezonderd de rijwoningen. De erfgrenzen worden informeel vormgegeven met gazon of heesters, zonder het gebruik van schuttingen of hekken.

Duurzaam bouwen

Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met het kunnen opwekken van duurzame energie via zonnepanelen en warmwater via zonnecollectoren. Om echt een duurzaamheidsconcept te realiseren zal dit thema ook in het materiaalgebruik doorklinken in zowel de productie-, bouw-, bewoning/onderhouds- en sloopfase (recycling van zoveel mogelijk bouwmaterialen). De woningen voldoen minimaal aan B.E.N.G.-vereisten, maar het streven is gericht op 'nul op de meter'. En natuurlijk onderzoeken we de mogelijkheden van CO₂-neutraal bouwen.

Wel legt bouwen voor starters en jonge gezinnen beperkingen op aan de investeringsruimte. Hoogtechnologische oplossingen -en zeker in een vroeg stadium van ontwikkeling- liggen niet binnen het financiële bereik van de doelgroep. Daarom gaan wordt gezocht naar meer inventieve toepassingen die een zo optimaal mogelijk resultaat geven bij lage(re) investering. Het gebied wordt in ieder geval gasloos ontwikkeld.

Samen ontwikkelen en bouwen

Het dorp Boijl wil de locatie samen met de beoogde bewoners verder ontwikkelen en bouwen. Binnen de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de kaders voor de nieuwe woonbuurt aangegeven. Gezamenlijk moeten de bewoners de openbare ruimte verder vormgeven en de afzonderlijke huizen bouwen (zoals ook in de Lindewijk in Wolvega).

Het stedenbouwkundig plan is flexibel opgezet, maar het landschappelijk raamwerk voor de openbare ruimte staat vast en in nauw overleg met de participanten is de verkaveling ook op hoofdlijnen duidelijk. De ontwerpschets in figuur 2.2 geeft hier al een weergave van. Er zijn slechts twee kan-

didaten voor een tweekapper, vandaar dat (naast het rijtje) vooral is ingezet op vrijstaande woningen. Het plan biedt de flexibiliteit om tweekappers te splitsen of de vrijstaande woningen aan de westzijde juist aan elkaar te koppelen als daar vraag naar is.

2.3 Ruimtelijk inpassing

Stedenbouwkundig inpassing

Het plan heeft een bijzondere positie in de stedenbouwkundig structuur van Boijl, namelijk tussen een traditionele woonwijk aan de westzijde en een meer groen en organisch ingericht recreatiepark. Dit biedt kansen voor verschillende ontwerpprincipes. Uit vooroverleg met welstandscommissie Hûs & Hiem is naar voren gekomen dat er twee opties denkbaar zijn, of aansluiting zoeken bij de Daoken of juist een op zichzelf staand buurtje creëren. Om de duurzaamheidsambities te versterken is geopteerd voor het laatste.

Het plan gaat uit van een hofje rondom één centrale ontsluiting. De parkeerterreinen en het achterom van de rijwoningen zijn bereikbaar via de met de Groene Zoom gedeelde noordelijke ontsluitingsweg. De woningen komen in een informele setting rondom groen- en waterrijke openbare zone. Het woongebied gaat informeel over in het duurzame ontwikkelingsgebied aan de zuidzijde. De diversiteit aan type woningen – met duidelijke kenmerken van één ‘familie’ – zorgen voor een gevarieerd beeld en een plezierige en leefbare buurt.

Voor het recreatieterrein De Groene Zoom wordt de huidige toegang (die als recht van overpad geldt) getransformeerd naar een gezamenlijke noordelijke ontsluiting van het plangebied. Deze weg blijft eigendom van de op te richten VVE

Landschappelijke inpassing

De kracht van het plan voor ‘Duurzaam Wonen Boijl’ is dat het gebruik maakt van het landschappelijke kader. De bestaande houtsingel direct ten oosten van het plangebied schept een groen kader voor de nieuwbouwlocatie (en dat zelfde geldt voor de Boschoordweg ten westen en de bomenrij op het perceel ten noorden). Dit zorgt ervoor dat de totale uitbreiding van Boijl als gebied een landschappelijke beëindiging krijgt. In dit plan wordt verder uitgegaan van een overgang van rijwoningen naar tweekappers naar vrijstaande woningen, waarmee ook richting het zuidelijke gelegen landelijk gebied een gradiënt in de bebouwingsdichtheid te zien is. Aan de zuidzijde van het plan ligt het open landschap. Direct ten zuiden ligt een schouwslot als natuurlijke scheidslijn met de achterliggende weilanden.

Voor plannen in het landelijk gebied waar extra bouwmogelijkheden worden geboden voor stedelijke functies, zoals wonen, moet op basis van het provinciaal beleid aangegeven worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van de nieuwe functies en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

In de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' heeft de provincie Fryslân het belang, dat zij hecht aan goede verankeringen van ontwikkelingen in het landschap, aangegeven. Op basis van de uitgangspunten uit deze structuurvisie is de voorgenoemde ontwikkeling getoetst. Het is van belang dat de ontwikkeling op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap. Volgens de kaart bij

de structuurvisie ligt Boijl midden in de Zuidelijke Wouden. De samenhang tussen de hogere gronden (langgerekte ruggen) en de dalen, die wordt gevormd door de verkaveling, de rangschikking van de bebouwing (lineair) en de singels en houtwallen, tegenover de lager gelegen veelal redelijk open beekdalen (aan de noordzijde van Boijl) is een belangrijke kernkwaliteit. Ook de vrij robuuste groenstructuur van singels, houtwallen, grotere en kleinere boscomplexen, boombeplanting langs wegen en de hoge dichtheid aan groene erven, groene tuinen en groene erfscheidingen zijn waardevol.

De landschapsstructuur is hét uitgangspunt geweest voor de inrichting van het gebied. Het plan verzet zich nergens tegen de bestaande noordwest-zuidoost gerichte verkaveling. De verkaveling wordt ook in het plan zelf behouden en waar mogelijk versterkt.

Het collectieve duurzaamheidsproject (in een 2^e fase op de 2^e hectare vorm te geven) is een dorpsproject, waarbij na goedkeuring van het woonplan in gezamenlijkheid beslist gaan worden over de inrichting, rekening houdend met de omgeving en alle dorpsbelangen.

2.4 Toets wijzigingscriteria

De woningbouw kan mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan *Boijl* is opgenomen. Er geldt een aantal voorwaarden om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Woongebied':

1. De wijziging moet passen binnen het woonplan waarover met Gedeputeerde Staten overeenstemming bestaat.
Hieraan wordt in paragraaf 3.3 getoetst.
2. Het aantal woningen mag maximaal 12 zijn
Dit is vastgelegd in de regels van dit wijzigingsplan.
3. Ecologisch onderzoek moet uitwijzen dat wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van ecologische waarden.
Hierop wordt in paragraaf 4.6 ingegaan.
4. Uit archeologisch onderzoek moet blijken dat wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.
Hierop wordt in paragraaf 4.9 ingegaan.
5. De bodemkwaliteit geschikt zal zijn voor woningbouw.
Hierop wordt in paragraaf 4.7 ingegaan.
6. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of een vast te stellen hogere grenswaarde.
Hierop wordt in paragraaf 4.3 ingegaan.
7. De wijziging mag geen onaanvaardbare belemmering van de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven en instellingen opleveren.
Hierop wordt in paragraaf 4.2 ingegaan.
8. het proces van de watertoets is doorlopen.
Hierop wordt in paragraaf 4.8 ingegaan.
9. Bij de wijziging wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
Hierop is in paragraaf 2.3 ingegaan.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

De woningvoorraad in Boijl is in de laatste 20 jaar nauwelijks ontwikkeld. In de trend van kleiner wordende huishoudens ontstaat een krimpende bevolking (ongeveer 9% in de afgelopen 10 jaar). Om de lokale bevolking in de gelegenheid te stellen om in het dorp te blijven wonen, is het onderhavige initiatief opgevat. De vraag om woningen is tweeledig, enerzijds vanuit concreet geïnteresseerden en anderzijds vanuit de lokale maatschappij om te leefbaarheid en levendigheid in het dorp te behouden. Aanbod is vrijwel niet aanwezig. Op het moment van schrijven staan er in Boijl drie woningen tot koop, met een gemiddelde prijs van € 500.000 k.k. Er is ook geen harde plancapaciteit voor initiatieven. De behoefte aan woningen wordt nader beschreven in paragraaf 3.3.

Dit wijzigingsplan maakt een uitbreiding buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk, zoals bedoeld in de begripsbepaling van het Bro. Daarom moet eerst worden afgewogen of er mogelijkheden zijn om de ontwikkeling binnen stedelijk gebied te realiseren. Binnen de 'stedelijke' contour van het dorp is geen ruimte beschikbaar. De onderhavige locatie ligt bovendien binnen de ruimtelijke contour van Boijl en is daarmee een logische invullocatie.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die dit wijzigingsplan mogelijk maakt, voldoet aan het uitgangspunt van duurzame verstedelijking. Er is een grote behoefte aan woningen in Boijl en deze behoefte kan niet (geheel) worden opgevangen in het bestaande stedelijk gebied. Daarbij doet het plan recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving.

In Boijl overstijgt de vraag naar woningen het aanbod. Voor woningbouw is eerst gekeken naar mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied, maar hier is onvoldoende ruimte. Daarmee kan gekeken worden naar een uitbreiding aansluitend op het stedelijk gebied. Het plan doet verder recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een

tuinrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak, maar de ambities op dit vlak zijn hoog.

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.8 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

Bundeling

De verordening zet in op het concentreren van stedelijke functies in het bestaand bebouwd gebied. De begrenzing hiervan is weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1 Begrenzing bestaand bebouwd gebied

In een ruimtelijk plan voor landelijk gebied mogen geen bouw mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. In afwijking hiervan kan een nieuwe stedelijke functie aansluitend op het bestaand bebouwd gebied mogelijk worden gemaakt. Hieraan wordt voldaan.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij een ruimtelijk project in het landelijk gebied wordt een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf geschreven waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond

van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingenpatronen en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, die zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte. Paragraaf 2.3 vormt deze ruimtelijke kwaliteitsparagraaf.

Wonen

Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, waarover afspraken zijn gemaakt met de provincie. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

Ontgrondingenverordening Friesland

Op grond van de Ontgrondingenwet is een ontgrondingsvergunning nodig voor afgravingen. De provincie is bevoegd gezag voor dergelijke ontgrondingen. De Ontgrondingenverordening zijn vrijstellingen opgenomen. Onder andere is bepaald dat geen vergunning nodig is voor ontgrondingen die noodzakelijk zijn voor de verwerking van een in een bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming, mits in de bij het bestemmingsplan behorende regels is aangegeven dat de verwerking van het plan een ontgroning inhoudt of insluit, de diepte van de ontgroning niet meer bedraagt dan 2,00 m beneden het maaiveld en bij de ontgroning niet meer dan 10.000 m³ bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet.

Voor het plan is watercompensatie nodig. Dit gaat om een beperkte ontgroning die ruim binnen de vrijstellingsgrenzen ligt en noodzakelijk is voor de verwerking van de in het bestemmingsplan aangegeven bestemmingen (waarvoor verhardingen noodzakelijk zijn). De bestemmingen laten het graven van watercompensatie toe. Daarom wordt voldaan aan de vrijstellingsvereisten en is hiervoor is geen ontgroningvergunning nodig.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Boijl

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Boijl (2010) heeft de gemeenteraad uitvoering gegeven aan het beleid om enige uitbreidingsruimte bij de dorpen te geven. Dit is vertaald in de wijzigingsbevoegdheid, waar met dit wijzigingsplan toepassing wordt gegeven. Daarmee is de ambitie om op deze plek in Boijl een uitbreidingslocatie met 12 woningen te realiseren, vastgesteld beleid geworden. De voorwaarden die hiervoor gelden gaan over de ruimtelijke inpasbaarheid van het concrete plan en een actuele toets aan woonbeleid. Deze plantoelichting geeft hierop een uitgebreide onderbouwing.

Omgevingsvisie Weststellingwerf

De Omgevingsvisie Weststellingwerf is in juni 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen, die de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten beschrijft. De visie heeft als doel de verschillende belangen, zoals voor het de leefbaarheid, zorg, landbouw, buitengebied en duurzaamheid, zorgvuldig af te wegen en hieruit een integrale ontwikkelingsrichting te bepalen voor de komende 20 jaar. De Omgevingsvisie Weststellingwerf is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten en daarmee op het versterken van het landschap en leefbaarheid in de gemeente. De Omgevingsvisie is een document voor de langere termijn. Daarom kent het een zekere mate van globaliteit en abstractie. De visie vormt de basis voor het toekomstig beleid. Tenslotte is participatie een belangrijk onderdeel van de Omgevingsvisie. Er is ruimte voor maatwerk en ruimte voor de dorpen.

De gemeente Weststellingwerf streeft naar een aantrekkelijke, uitnodigende fysieke woon- en leefomgeving. Dit is uitgewerkt in een aantal thema's, waaronder ruimte voor wonen op maat, 'natuur is overal', 'gezondheid' en 'Weststellingwerf klimaatneutraal'. Dit doet de gemeente ook met een raamwerk van 9 gebiedskwaliteiten:

1. Een aantrekkelijk en afwisselend landschap;
2. Een geschiedenis die afleesbaar is uit de landschappelijke structuur;
3. Een netwerk van aantrekkelijke (natte) natuurgebied;
4. Een sterke en innovatieve agrarische sector;
5. Een robuuste recreatieve hoofdstructuur;
6. Goed leven in dorpskernen met een eigen identiteit;
7. Voorzieningen in de buurt;
8. Regionale voorzieningen en bedrijvigheid in Wolvega en Noordwolde;
9. Een helder netwerk van de hoofdinfrastructuur.

Daarin ligt Boijl binnen de kwaliteit woudontginning. De landschappelijke kenmerken daarvan zijn al weergegeven in de Landschapsvisie zuidoost Fryslân. In de Omgevingsvisie heeft de gemeente ook contouren aangegeven met bestaande bebouwing. In dit geval is sprake van een kleinschalige woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie in de kern Boijl. Deze locatie is op de in de kaart met rode contouren reeds aangegeven als bestaand woongebied. Het plan voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte van het dorp Boijl, en past binnen de gebiedskwaliteiten en thema's uit de Omgevingsvisie. Dit plan is in overeenstemming met de uitgangspunten zoals verwoord in de 'Omgevingsvisie Weststellingwerf'.

Woonvisie Weststellingwerf

De gemeenteraad heeft op 22 december 2016 de woonvisie vastgesteld. De woonvisie houdt rekening met actuele regelgeving en is gebaseerd op feitelijke en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. De gemeente kiest voor een compacte woonvisie, die helderheid geeft over de opgaven waar Weststellingwerf voor staat en over de beleidskaders. De visie vormt een basis voor verdere keuzes van gemeente, samenwerkingspartners en bewoners. De woonvisie zal verder worden doorvertaald naar concreet beleid en naar keuzes in de uitvoering.

Kern van de opgave op het gebied van het wonen voor de gemeente is dat er in de nabije toekomst een einde komt aan de groei van de woningbehoefte. Het aantal inwoners in de gemeente Weststellingwerf neemt reeds langzaam af. Vanaf 2025 zal dit wat sneller gaan. Het aantal huishoudens blijft voorlopig nog toenemen, maar deze groei vlakt ook af. Deze stabilisatie gaat gepaard met een verandering in de bevolkingssamenstelling: vergrijzing, een toename van alleenstaanden en minder gezinnen. Deze veranderende samenstelling leidt tot een veranderende vraag naar woningen. Een einde aan de groei van de woningbehoefte betekent ook dat de toekomstige inwoners van de gemeente voor het grootste deel aangewezen zijn op de bestaande woningvoorraad. We voegen nog maar beperkt nieuwbouw toe. Deze woningen aan de huidige en toekomstige woonwensen te laten voldoen, is nu de opgave.

De focus van het woonbeleid richt zich daarmee op de kwaliteit van de bestaande dorpsgebieden en van de bestaande woningvoorraad. De veranderingen in het woningaanbod die nodig zijn om tegemoet te komen aan de toekomstige vraag en aan de gewenste kwaliteiten zullen voor het grootste deel moeten worden gerealiseerd door kwaliteitsverbetering van bestaande woningen en woongebieden. Hierbij moet gedacht worden aan het verbeteren of vervangen van delen van de voorraad, die bouw- of woontechnisch verouderd zijn (o.a. op het gebied van verduurzaming). Inspelen op demografische ontwikkelingen (met name vergrijzing) is hierbij belangrijk. Het gaat zowel om een opgave in de voorraad van sociale huurwoningen als van koopwoningen.

Speerpunten zijn dat de gemeente Weststellingwerf, en de daarvan deel uitmakende kernen, ook in de toekomst een aantrekkelijke plek is om te wonen, dat de woningen voldoen aan de veranderende woonwensen, onder andere op het gebied van levensloopbestendigheid en duurzaamheid en dat alle groepen huishoudens en inkomensgroepen terecht kunnen in de gemeente.

Vanuit de woonvisie stuurt de gemeente aan op een nieuwbouwprogramma dat niet concurreert met bestaand woningaanbod, maar dat de woningvoorraad aanvult met die segmenten die nog onvoldoende beschikbaar zijn. Omdat de marktvrage in de dorpen beperkt is, en omdat juist in de bebouwde kom vernieuwing nodig is, is men terughoudend met uitbreiding.

Het onderhavige initiatief betreft maatwerk. Met de bouw van deze woningen wordt aangesloten op de lokale woningbehoefte in Boijl en door te bouwen in verschillende segmenten wordt een brede doelgroep bediend (waaronder starters, tweepersoonshuishoudens, jonge gezinnen en mogelijk een empty nester), waarmee de doorstroommogelijkheden worden bevorderd. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het aspect 'duurzaamheid' door gasloze woningen te bouwen en deze te voorzien van zonnepanelen. Het initiatief is hiermee in overeenstemming met de Woonvisie Weststellingwerf.

Welstandsnota

De gemeente Weststellingwerf heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota (juni 2004). De bebouwing in Boijl kenmerkt zich door de overwegende kleinschaligheid van de bebouwing. Het beleid is erop gericht het bestaande historische karakter te behouden. Extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wordt wenselijk geacht.

De welstandsnota geeft richting aan het welstandstoezicht in Weststellingwerf en voor de inwoners van de gemeente biedt het plan helderheid over de welstandsbeoordeling van hun bouwplannen. De Welstandsnota is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken.

Het welstandsbeleid van de gemeente is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in de gemeente. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente.

Voor het plangebied is het gebiedsgerichte criterium 12 'landelijk gebied' van toepassing. Dit nieuwe woongebied past niet binnen de uitgangspunten ten aanzien van de eisen van welstand die voor dit gebied zijn vastgesteld. Daarom is een aanpassing nodig zodat woningbouw op deze locatie niet in strijd is met het welstandsbeleid van de gemeente Weststellingwerf. Het welstandsgebied 7 - Uitbreidingen (individueel) wordt van toepassing verklaard op dit plangebied.

Het projectgebied ligt in één van de dorpskernen waarmee sprake is van welstandstoezicht. Op basis van de welstandsnota gelden er algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria voor voorliggend projectgebied. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het bouwplan getoetst aan het gemeentelijke welstandsbeleid.

Er is overleg gevoerd met Hus en Hiem over de plannen. Hun initiële aanbevelingen zijn gecombineerd met het door de gemeente verstrekte 'stedenbouwkundig referentiekader' en hebben geresulteerd in de uiteindelijke inrichting die zich laat kenmerken als 'collectief woonlandschap'.

Gelijk met dit nieuwe wijzigingsplan wordt een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is tegelijk met het wijzigingsplan ter inzage gelegd en vormt na vaststelling het nieuwe beoordelingskader voor de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het wijzigingsplan planmerplichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Vormvrije mer-beoordeling

De plaats van het project

Bij de plaats van het project gaat het met name om de mate van kwetsbaarheid van het gebied waarin het project plaatsvindt. Hierbij wordt conform de EU richtlijn in overweging genomen wat het bestaande grondgebruik is en hoe het is gesteld met het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.

Bestaand grondgebruik

Het plangebied betreft een kavel agrarisch grasland aan de rand van Boijl.

Regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen

De locatie heeft opzichzelf geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

Opnamevermogen natuurlijk milieu

Dit wijzigingsplan maakt een stedelijk ontwikkelingsproject mogelijk. Het plan ligt niet in een gevoelig gebied, zoals bedoeld in de EEG-richtlijn. Het dichtstbijzijnde gevoelige gebied ligt op ruim een kilometer afstand. Dit betreft het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld. Vanuit de plaats en de kenmerken van het project wordt geen belangrijke negatieve milieueffecten verwacht.

De kenmerken van het project

Bij de kenmerken van een project wordt conform Bijlage III van de EU richtlijn in overweging genomen wat de omvang van het project is, in welke mate er sprake kan zijn van cumulatie met andere projecten.

Omvang

De omvang van het plan is in verhouding tot de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. zeer beperkt. Het project voorziet in de bouw van 12 woningen in een aaneengesloten gebied van ongeveer één hectare.

Cumulatie

In de invloedssfeer van het plan vinden geen stedelijke ontwikkeling plaats die in potentie leiden tot een cumulatie van effecten.

Gebruik natuurlijk hulpstoffen

Voor de uitvoering hoeft geen gebruik te worden gemaakt van bijzondere en/of schaarse hulpstoffen.

Productie afvalstoffen

Bij de uitvoering komen mogelijk afvalstoffen vrij. Dit wordt overeenkomstig de geldende regels afgevoerd en waar mogelijk gerecycled. Er is geen sprake van bijzondere of risicovolle afvalstoffen die in potentie leiden tot belangrijke milieueffecten.

Verontreiniging en hinder

Het project leidt niet tot een risico op verontreiniging. Verder is er geen sprake van een onaanvaardbare mate van hinder.

Risico op ongevallen

De uitvoering van het project en het gebruik van de gronden brengen geen verhoogd risico op ongevallen met zich mee. Er is geen sprake van het gebruik van gevaarlijke stoffen en technologieën.

Kenmerken van de milieueffecten

Het is gebruikelijk de milieueffecten van de nieuw aangevraagde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief de effecten van ontwikkelingen in de omgeving waarvan de realisatie zeker is (autonome ontwikkelingen).

Aard van de effecten

In het plan worden alleen woningen ontwikkeld. Vanuit deze functie wordt geen belangrijke milieubelasting verwacht. Potentiële effecten zijn beperkt tot een toename van verkeer en eventuele ecologische en waterhuishoudkundige effecten. Daarnaast zijn er tijdelijke effecten in de realisatiefase mogelijk.

Bereik van het effect

De effecten zijn beperkt tot de ontsluitende wegen en de aangrenzende percelen. Effecten op natuur zijn in navolgende paragrafen verder in beeld gebracht.

Waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect

Potentiële milieueffecten als gevolg van woningbouw zijn over het algemeen voorspelbaar en goed op voorhand te onderzoeken. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belangrijke milieueffecten als gevolg van dit plan te verwachten zijn. De effecten van de aanleg zijn tijdelijk. Effecten op lange termijn zijn niet aan de orde. Het project is in principe niet omkeerbaar.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure.

4.2 Bedrijven en milieuzonering**Toetsingskader**

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Toetsing

Het plangebied ligt niet nabij bedrijven. Wel ligt ten oosten van het plangebied een recreatiepark met recreatiewoningen. Voor een dergelijk terrein gelden geen milieuregels, want er is geen sprake van een 'inrichting', zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. Daarom is er alleen een ruimtelijke afweging noodzakelijk, waarbij de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat een rol speelt en niet de belemmeringen voor het gebruik van de recreatiewoningen.

In de VNG-brochure is een vakantiecentrum met keuken (als zijnde bedrijf) genoemd, maar niet een complex van private recreatiewoningen. Langs de noordzijde van het plangebied en aan de oostzijde binnen het recreatiepark loopt een ontsluitingsweg, vergelijkbaar met een erftoegangsweg. Hierachter liggen vier percelen met recreatiewoningen. Hierdoor is al enige ruimte tussen de recreatie en de nieuwe woningen ge-waarborgd. Langs de oostelijke rand van het plangebied komt een dicht struweel, bestaande uit minimaal 50% streekeigen wintergroen (Hulst en Liguster). Tevens zullen de bouwvlakken op geruime afstand van de perceelgrens worden gesitueerd waardoor de ruimte tussen de recreatie- en nieuwbouwwoningen verder wordt vergroot.

Gezien de aard en de inrichting van recreatiepark wordt geen onevenredige hinder door recreanten verwacht (en omgekeerd ook niet). In het plangebied is daarmee een goed woon- en leefklimaat te garanderen en er is geen sprake van mogelijke beperkingen voor bedrijven. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)**Toetsingskader**

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst

aan de normen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale hogere waarde van 63 dB en 53 dB bij provinciale- en rijkswegen.

Toetsing

De wegen binnen Boijl vallen binnen een 30 km/uur zone, waarmee deze niet zoneplichtig zijn. Ter hoogte van de zuidelijke grens van het plangebied gaat de maximumsnelheid op de Boschoordweg naar 60 km/uur.

Met betrekking tot de Boschoordweg zijn tellingen verricht in opdracht van de gemeente Weststellingwerf. Nabij het plangebied rijden er over deze weg ongeveer 1.025 mvt/etmaal (beide richtingen). Deze gegevens zijn uit 2006 en daarmee gedateerd. Echter, het vergelijken van recente (2022) tellingen aan de Boijlerweg met telgegevens van die weg uit het onderzoek van 2006, geeft aan de getallen nog steeds representatief zijn. Uitgaande van een gangbare 1% groei op jaarbasis zou in 2023 leiden tot een intensiteit van 1.214 mvt/etmaal.

Een dergelijk lage verkeersintensiteit leidt over het algemeen niet tot een hoge mate van geluidshinder. De woningen in het plangebied liggen vooral langs het deel dat in de 30-zone valt. De woning die langs deel dat in de 60-zone valt, komt op ruime afstand van de weg. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal bedragen. Hiermee wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting binnen aanvaardbare waarden ligt en het vastleggen van een hogere grenswaarde (boven 48 dB) niet nodig is.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

Toetsing en conclusie

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van Boijl geen risicobronnen voorkomen. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied.

4.5 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat in het plan wordt beoordeeld dat de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben om het verkeer van en naar het plangebied af te wikkelen. Daarnaast moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, om overlast van geparkeerde auto's te voorkomen. Hierbij wordt uitgegaan van de verkeerkentallen uit CROW uitgave 381.

Toetsing

Verkeersafwikkeling

Op basis van de CROW varieert de verkeersgeneratie van een woning, afhankelijk van het type, tussen 7 en 8 mvt/etmaal. Uitgaande van de gemiddelde norm (7,5) hebben 12 woningen ongeveer 90 vervoerbewegingen per weekdag tot gevolg. De nieuwe woningen worden ontsloten op de Boschoordweg. De Boschoordweg en direct omliggende wegen zijn in voldoende mate ingericht op de extra verkeersbewegingen veilig en eenvoudig af te wikkelen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen onaanvaardbare verkeerssituatie ontstaat.

Parkeren

Voor tweekappers en vrijstaande woningen wordt uitgegaan van een parkeervraag van 2,3 parkeerplaatsen per woningen (2 voor eigen auto's en 0,3 voor bezoek). Voor de rijwoningen is dat 1,8. Op de kavels binnen het hofje is ruimte voor het parkeren van minimaal 2 auto's. De overige 2 à 3 auto's kunnen veilig in het hofje langs de straat parkeren. Langs de noordelijke entree is ruimte voor 8 insteekparkeerplaatsen voor de rijwoningen.

Hiermee wordt aan de parkeernormen voldaan en is gewaarborgd dat het plan geen parkeerhinder in de omgeving veroorzaakt. In de regels van het wijzigingsplan wordt een bepaling opgenomen die dit waarborgt.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Toetsing: gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologisch Hoofdstructuur).

Het plangebied ligt aansluitend op de bebouwde kom van Boijl op ruim een kilometer afstand vanaf de beschermde natuurgebieden. Bij de beoordeling van effecten wordt gekeken naar oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring (geluid, licht, trillingen, optisch en mechanische effecten). Deze effecten kunnen op voorhand worden uitgesloten, mede vanwege bestaande verstoringen vanuit het dorp en de afstand tot de natuurgebieden.

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt ook voor het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld. Daarom is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 2. Hieruit blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn als gevolg van stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. De dichtstbijzijnde gebieden liggen rondom Boijl. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Toetsing: soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen niet negatief worden beïnvloed door bijvoorbeeld bouwactiviteiten.

Voor een inzicht in de ecologische potenties van het plangebied en de directe omgeving is een ecologische QuickScan uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 3.

Op basis van de ter plaatse aanwezige omstandigheden en verspreidingsgegevens wordt niet verwacht dat het planvoornemen tot een overtreding van een verbodsbepaling zal leiden omtrent beschermde ongewervelden, vissen, amfibieën, reptielen en flora. Tijdens het broedseizoen (grootsteden 15 mrt. t/m 15 juli) kunnen broedvogels in het plangebied broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Voor deze soorten dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Dit houdt in dat er geen wezenlijke verstoring mag plaatsvinden, waardoor de vogel het nest verlaat. Daarom wordt aangeraden buiten het vogelbroedseizoen te werken. Indien men voornemens is binnen het vogelbroedseizoen te starten met de werkzaamheden, dan wordt aangeraden het plangebied vooraf te checken op (potentiële) broedgevallen door een deskundig ecooloog.

In de bomenrij rondom het plangebied komen mogelijk beschermde vleermuisverblijfplaatsen voor. Daarnaast kunnen deze landschapselementen worden gebruikt als vliegrouete. Om deze reden is het van belang te voorkomen dat deze bomenrijen met licht beschenen worden. Indien dit niet mogelijk is, is nader onderzoek noodzakelijk, waarop kan worden bepaald of er al dan niet een ontheffing nodig is.

Voorkomen lichtuitstraling

Vleermuizen zijn gevoelig voor lichtverstoring, met name tijdens het gebruik van vaste vliegroutes (Kuijper et al. 2008). De voor vleermuizen hinderlijke verlichting betreft felle en directe verlichting, zoals bouwlampen tijdens de aanlegfase of straatlantaarns met veel lichtverstrooiing. Er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd die richting geven aan het voorkomen van lichthinder voor vleermuisroutes. Er zijn ook tal van vleermuisvriendelijke mogelijkheden, zoals groene bouwverlichting (of geen) en armaturen die niet naar de omgeving uitstralen en/of amberkleurige verlichting. Deze zaken zijn geborgd via de zorgplicht in de Wet natuurbescherming en behoeft geen locatiespecifiek onderzoek.

Voor de specifieke plan wordt opgemerkt dat de inrichting zoals weergegeven in figuur 2.2 optimaal is voor het voorkomen van lichtuitstraling. De wegen liggen achter beplantingen en woningen, waarmee uitstrooiing van straatverlichting tot op de singels is uitgesloten. Bovendien past een bescheiden toepassing van verlichting bij het plan. Vanuit woningen ontstaat over het algemeen geen grote mate van lichtuitstraling. Hiermee zijn negatieve effecten op vleermuisroutes uit te sluiten.

4.7 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing

De locatie betreft een kavel agrarisch grasland. Er zijn geen bodembedreigende activiteiten bekend. Om aan te tonen dat de bodemkwaliteit toereikend is voor de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 4.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte en bodemvreemde materialen waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt, dat in de boven- en ondergrond voor de geanalyseerde parameters geen verontreinigingen zijn aangetoond. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond en in één peilbuis een matige verhoogd gehalte nikkel. Aangezien de verhoogd gemeten concentraties vermoedelijk een natuurlijke oorsprong hebben en/of het gevolg zijn van een niet volledig hersteld chemisch bodemevenwicht, na plaatsing van de peilbuizen, wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd wordt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem toereikend is voor het voorgenomen gebruik. Vanuit dit aspect bestaan geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.8 Watertoets

Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het wijzigingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de uitgebreide watertoetsprocedure doorlopen. De uitgangspuntennotitie voor de watertoets is opgenomen in bijlage 5.

Toetsing

Waterafvoer/berging

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen.

Binnen het plangebied worden geen watergangen gedempt, maar wordt er wel verharding toegevoegd. De toename van verharding is in deze fase nog niet bekend, maar bij de uitwerking moet rekening worden gehouden met 100% compensatie van de te dempen watergangen en 10% compensatie van de toename aan verharding.

Het plan gaat uit van spaarzaam gebruik van verhardingen en wordt daarmee groen ingericht. Op basis van het schetsontwerp wordt er maximaal 3.500 m² verhard binnen het plan. Ter compensatie hiervan moet 350 m² aan waterberging worden gerealiseerd. De watergang en wadi binnen het plangebied heeft op basis van het schetsontwerp een oppervlakte van ongeveer 430 m². Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de waterpartijen of wadi's in het gebied voldoende compensatie bieden.

Ruimtelijke adaptatie en waterrobuust bouwen

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Bij de inrichting van het plangebied wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak laag te houden (circa 50%) en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Het onderhavige plan draagt hieraan bij.

Wat betreft de aanleghoogte geldt dat het huidige maaiveld op +4,60 tot +4,30 m NAP ligt. Volgens de peilenkaart van het waterschap valt het gebied onder het peilgebied van 2,85 m NAP. Het waterpeil ligt ongeveer 2,3 meter lager dan het maaiveld. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de droogleggingsnorm en kan gesproken worden van een waterrobuust plan.

In een aanvullend wateradvies (opgenomen bij de overlegreacties in bijlage 7) geeft het Wetterskip aan dat het plan binnen een 'vrij afstromend' gebied ligt, waardoor er alternatieve maatregelen nodig zijn om te voorkomen dat er water versneld wordt afgevoerd door toename verharding. De volgende uitgangspunten voor de inrichting worden meegegeven:

- Verdubbeling hoofdwatgang zuidkant projectgebied, bodem naar 160 cm, met aan noordzijde talud 1:2;
- Langs deze hoofdwatgang een onderhoudstrook van 5 m aanhouden;
- Schouwwatgang oostzijde van plangebied schouwwaardig opleveren volgens voorschriften (bodem 50 cm, talud maximaal 1:1, bodemhoogte minimaal 75 cm onder M.V. (Blauwe lijn);
- Wadi's eigen peil, niet aansluiten op schouwsloten, maar met verhoogde / geknelde overloop naar hoofdwatgang aan de zuidzijde;
- Aanleghoogte woningen vergelijkbaar met woningen 'De Daoken' (+/- 4,60 m +NAP) om voldoende drooglegging te realiseren.

Deze uitgangspunten worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater volledig gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld op de wadi, waar nodig via een hemelwaterriool

4.9 Archeologie

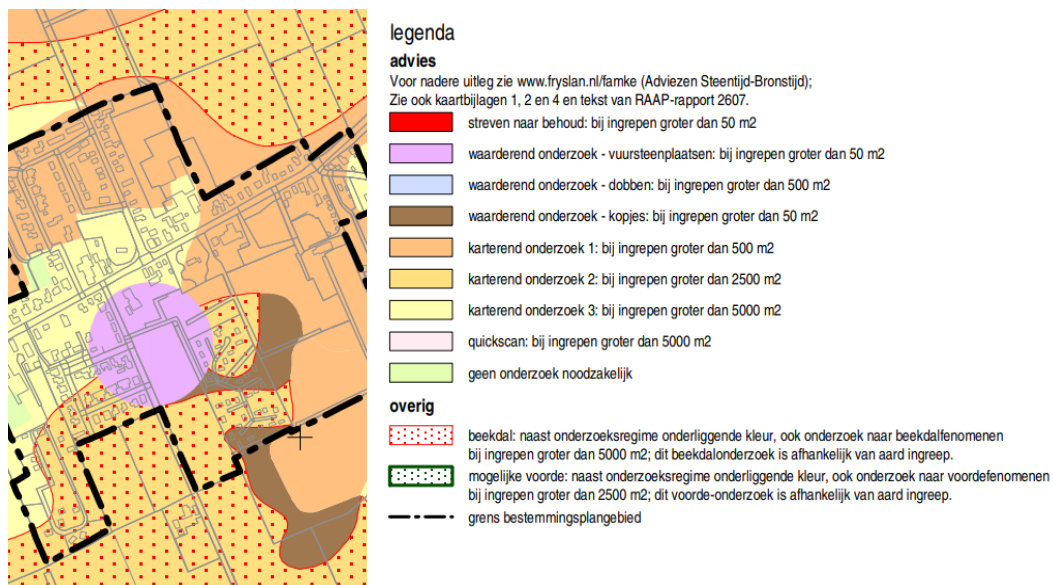
Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Toetsing

De gemeente Weststellingwerf heeft een archeologisch basisonderzoek laten uitvoeren, dat een verdieping vormt op de provinciale beleidskaarten (FAMKE). Voor twee tijdsvakken is een verwachtingswaarde bepaald, namelijk ijzertijd – middeleeuwen en steentijd – bronstijd. Voor de periode ijzertijd – middeleeuwen geldt een lage verwachting, waarvoor geen onderzoek wordt aanbevolen. Een fragment van de kaart voor de periode steentijd – bronstijd is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Fragment archeologische beleidsadvieskaart steentijd - bronstijd

Vanwege de ligging van het plangebied op een locatie die is aangewezen als vuursteenvindplaats is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 6. In totaal zijn tijdens het veldonderzoek (waarderende fase) twaalf boringen verricht. Met het veldonderzoek is vastgesteld dat de bodem in het plangebied reeds verstoord is geraakt. De bodem in het plangebied bestaat uit bouwvoor, op een vergraven/verstoord pakket, op dekzand en beekdalafzettingen op keizand en keileem. In geen van de boringen zijn aanwijzingen voor bodemvorming gevonden, noch archeologische cultuurlagen. In geen van de geplaatste boringen in het plangebied zijn archeologische indicatoren gevonden. Het onderzoek heeft geen vondsten opgeleverd die op de (voormalige) aanwezigheid van archeologische grondsporen wijzen. Gelet hierop wordt geadviseerd om de locatie voor wat betreft archeologie vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding moet worden gedaan bij het bevoegd gezag.

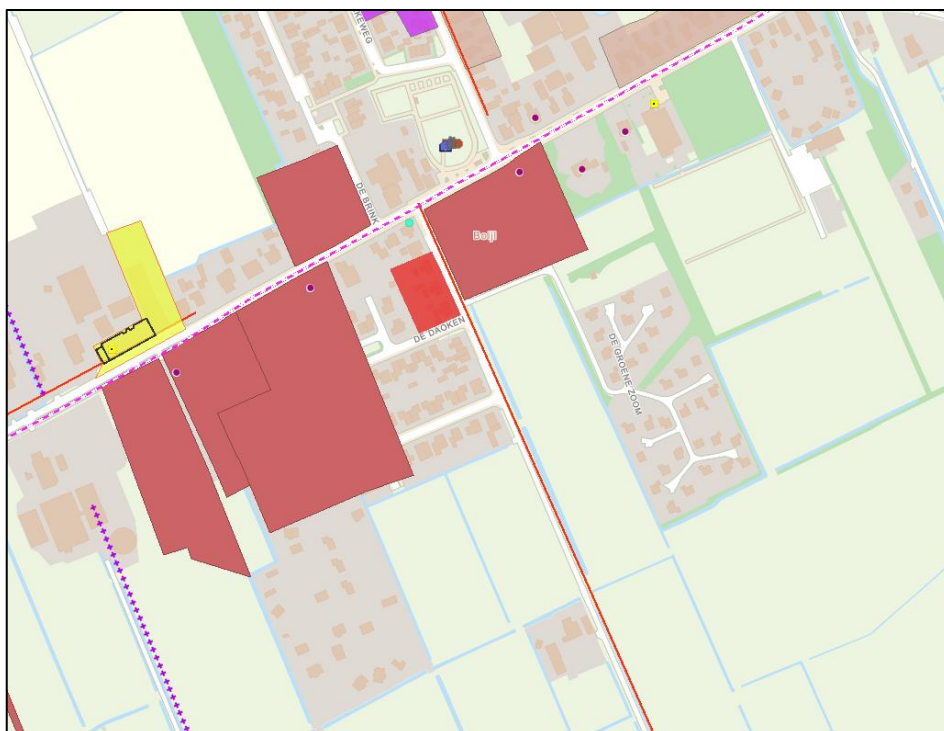
4.10 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Een fragment van de CHK is weergegeven in figuur 4.2. Hieruit blijkt dat langs het oude lint van Boijl diverse boerderijplaatsen en andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig zijn. Verschillende wegen, waaronder de Boschhoordweg, zijn historische routes. Het plan doet geen afbreuk aan de (belevings)waarde hiervan. Het plangebied zelf kent geen cultuurhistorische waarde. Het plan voegt zich in de oorspronkelijke verkaveling van het landschap. Op deze manier is in voldoende mate rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden.



Figuur 4.2 Fragment CHK

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

Toetsing

In Fryslân zijn geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Boijl en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Met dit plan worden 12 woningen gerealiseerd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.12 Planologische zones

Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

Er zijn geen planologisch relevante zones aanwezig.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan 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) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 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 wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen 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.

5.2 Toelichting op de regels

Het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Woongebied'. Deze is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Met deze bestemming wordt de bouw van 12 woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen moeten binnen het opgenomen bouwvlak gebouwd worden. De goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen met een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Bijbehorende bouwwerken mogen een gezamenlijke oppervlakte van 75 m² hebben met een maximaal bebouwingspercentage voor het zij- en achtererf van maximaal 50. De bijbehorende gebouwen mogen met een kap niet hoger zijn dan 5.5 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet meer bedragen dan 1 meter behalve wanneer er op de perceelgrens gebouwd wordt en/of er een gezamenlijk gebouw gebouwd wordt.

In de regels is een afwijking mogelijk om de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken te vergroten naar maximaal 100 m² mits het maximale bebouwingspercentage maar niet overschreden wordt.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een ruimtelijke plan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Van provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân zijn reacties ontvangen. Deze zijn opgenomen in bijlage 7 en hierna behandeld.

Provincie Fryslân

De provincie geeft aan in te kunnen stemmen met het plan, maar geeft nog enkele opmerkingen mee. Allereerst wordt geadviseerd om de realisatie en instandhouding van de reeds aanwezige boomsingels. Daarnaast wordt gevraagd af te wegen of lichtuitstoot vermeden kan worden of, zoals in de quickscan wordt genoemd, nader onderzoek nodig is. Tot slot geeft de provincie ten aanzien van de beoogde zonnepanelen ten zuiden van het plan aan dat dit moet voldoen aan de regels van de verordening. Dit betekent in ieder geval dat de zonneladder moet worden gevolgd en de locatiekeuze van een eventuele opstelling voor zonne-energie moet worden gedaan in een Sinne-tafel.

Antwoord: Omdat de boomsingels buiten het plangebied vallen en bovendien op gronden van derden staan, is het niet mogelijk hieraan een voorwaardelijke verplichting te koppelen. De bomen aan de zijde van de Boschoordweg staan op grond van de gemeente. Er zijn geen plannen om deze te kappen. Ook is er geen aanleiding voor het kappen van de bomen op het recreatieterrein. Ten aanzien van de lichtuitstraling op deze boomsingel is de onderbouwing in paragraaf 4.6 aangevuld. Ten aanzien van de zonnepanelen geldt dat deze buiten het plangebied en daarmee buiten de werkings-sfeer van dit wijzigingsplan vallen. Deze zijn al mogelijk op basis van het facetbestemmingsplan Kernen Weststellingwerf.

Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip ligt constateert dat het plan binnen een 'vrij afstromend' gebied ligt, waardoor er alternatieve maatregelen nodig zijn om te voorkomen dat er water versneld wordt afgevoerd door toename verharding. De alternatieve maatregelen moeten in dit gebied gericht zijn in berging en infiltratie van het regenwater afkomstig van het nieuwe verharde oppervlak, zodat de waterafvoer niet boven de piekafvoer landelijk gebied komt. Het Wetterskip geeft hiervoor een aantal uitgangspunten mee voor de inrichting van het gebied.

Antwoord: De genoemde uitgangspunten zijn opgenomen in de waterparagraaf en worden bij de verdere uitwerking van het plan als uitgangspunt gehanteerd.

Participatie en inspraak

De direct belanghebbenden, in dit geval het gehele dorp, maar ook aanwonenden Boschoordweg en de eigenaren van de recreatiebungalows zijn vanaf het eerste begin en bij de voorbereiding van dit wijzigingsplan op de hoogte gebracht en worden ook met regelmaat op de hoogte gehouden over de voortgang. Het plan wordt op basis van de inspraakverordening tevens gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegd. Dit gebeurt gelijktijdig met het vooroverleg.

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan wordt vervolgens gedurende zes weken, ter inzage gelegd. Tijdens deze periode worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het wijzigingsplan kenbaar maken. De zienswijzen worden meegewogen in het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan. Indieners wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hiervoor wordt het vastgestelde wijzigingsplan nog 6 weken ter inzage gelegd.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de realisatie van een woongebied. De kosten voor de planvorming en het bouw- en woonrijp maken worden verhaald uit de verkoop van de kavels. De gemeente heeft hiermee in principe geen financiële bemoeienis.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg, via een exploitatieplan, en de privaatrechtelijke weg, in de vorm van overeenkomsten. In dit geval wordt tussen gemeente en initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is geregeld.