

Boijlerweg 36 te Boijl

- TOELICHTING -

Datum: 28 oktober 2022

Status: ontwerp

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 De bij het plan behorende stukken	3
1.3 Situering van het plangebied	3
1.4 Overzicht vigerende planologisch-juridische regeling	3
1.5 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Het plan	6
2.2 Kader	8
2.3 Landschappelijke inpassing	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke en milieuaspecten	15
4.1 Cultuurhistorie/archeologie	15
4.2 Bodem	16
4.3 Ecologie	16
4.4 Geluid	17
4.5 Milieuzonering	18
4.6 Externe veiligheid	19
4.7 Verkeer en parkeren	21
4.8 Luchtkwaliteit	21
4.9 Besluit milieueffectrapportage	22
4.10 Water	23
Hoofdstuk 5 Bestemmen	26
5.1 Planregels	26
5.2 Voorliggend bestemmingsplan	26
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	28
6.1 Voorbereiding	28
6.2 Uitvoerbaarheid	28
Bijlagen	29
Bijlage 1 Bestaande situatie	30
Bijlage 2 Gewijzigde situatie	31
Bijlage 3 Typologie schets	32
Bijlage 4 Bodemonderzoek	33
Bijlage 5 Quickscan Ecologie en aanvullend onderzoek	34
Bijlage 6 Stikstofonderzoek	35
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek	36
Bijlage 8 Watertoets	37

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

In dit wijzigingsplan 'Boijlerweg 36 te Boijl' wordt vastgelegd op welke wijze de horecabestemming van het perceel Boijlerweg 36 wordt gewijzigd naar de bestemming 'wonen' ten behoeve van de nieuwbouw van twee woningen met bijgebouwen.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het plan 'Boijlerweg 36 te Boijl' bestaat uit de volgende stukken:

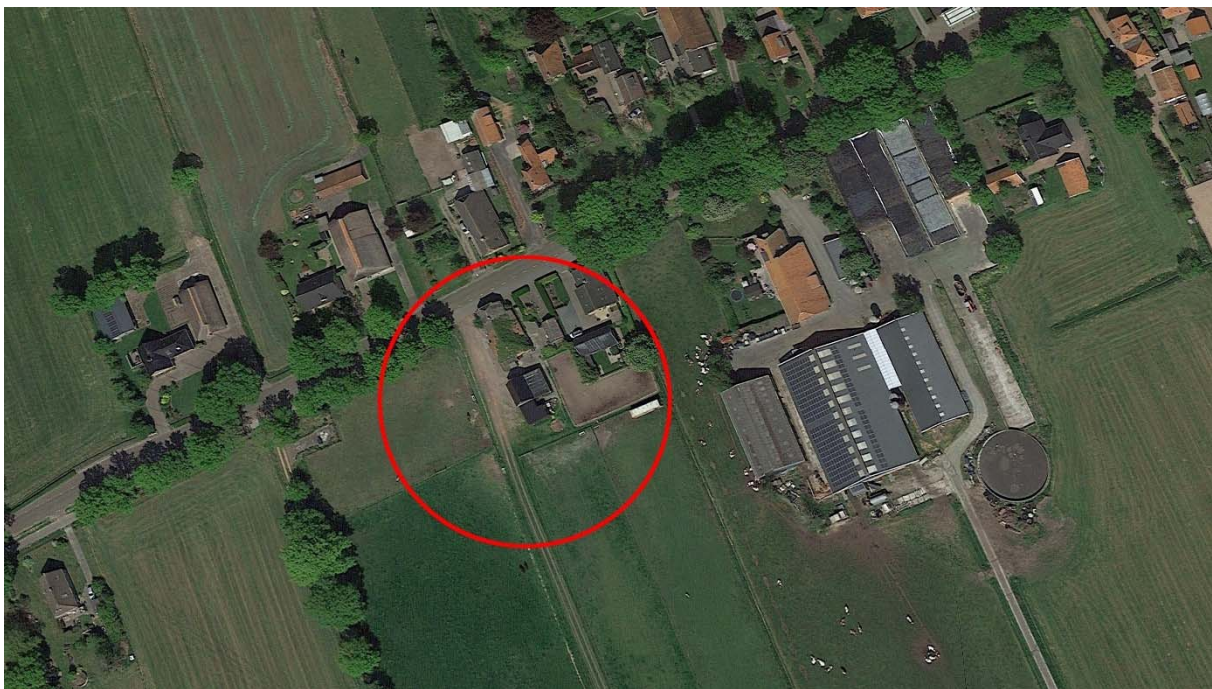
- a. een toelichting;
- b. een regels, waarin het gebruik van het perceel is vastgelegd;
- c. een verbeelding, waarop het gebied is aangegeven dat betrokken is bij het plan

In de toelichting is een planbeschrijving opgenomen, een beschrijving van het beleid en de resultaten van een aantal onderzoeken.

1.3 Situering van het plangebied

Het plangebied omvat het perceel aan de Boijlerweg 36 te Boijl, gelegen in de dorpskern van Boijl, maar tegen de grenzen van het in het buitengebied van de gemeente Weststellingwerf.

Op de navolgende afbeelding is de situering van het plangebied globaal aangegeven.



Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: Google Earth)

1.4 Overzicht vigerende planologisch-juridische regeling

Voor het perceel is het bestemmingsplan Boijl van kracht. Deze is vastgesteld op 5 juli 2010, met identificatienummer NL.IMRO.0098.08870201-VG01.

Op onderhavige perceel heeft de bestemming horeca.



Afbeelding 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het bestemmingsplan Boijl vormt het beleidskader voor de ruimtelijke ordening van de gemeente Weststellingwerf. Het heeft tot doel het gebruik en de inrichting van gronden en het oprichten van gebouwen en bouwwerken te regelen en te beheren. Dit met het oog op het bevorderen van een zo goed mogelijk gebruik van het landelijk gebied. De beheersverordening vormt een stuk gemeentelijke wetgeving.

In de bestemmingsplan is voor het betreffende perceel van toepassing verklaard. Hierin heeft het erf de bestemming 'Horeca'. Wonen is hier alleen toegestaan in een bedrijfswoning ten dienste van een horecabedrijf. Reguliere bewoning is hier nu niet toegestaan. Ook kunnen er geen omgevingsvergunningen voor de activiteit 'bouwen' verleend worden als het feitelijk gebruik van het perceel in strijd blijft de toegekende bestemming. De aanvrager wil de huidige bestemming wijzigingen van horeca naar wonen om de bouw van twee woningen mogelijk te maken.

Nu de situatie zich voordoet dat de gemeente medewerking wil verlenen aan een ontwikkeling die niet past binnen de regels van het bestemmingsplan, dan is dit, evenals bij een bestemmingsplan, mogelijk middels een separate planologische procedure.

Het bestemmingsplan zelf biedt basis voor nieuwe ontwikkelingen in de vorm van het wijzigen van horeca naar woongebied. Dit plan voorziet in een wijziging van de bestemming conform de genoemde wijzigingsbevoegdheid, daarbij worden er 2 woningen toegestaan.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de bij dit plan behorende stukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een overzicht van het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. De ruimtelijke en milieuaspecten komen aan de orde in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat nader in op de bestemmingen en hoofdstuk 6 sluit af met het onderdeel uitvoerbaarheid. Ook wordt verslag gedaan van uitkomsten van onderzoek.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Het plan

Op 14 juli 2021 heeft de aanvrager een principeverzoek voor een bestemmingsplanwijziging ingediend bij de gemeente Weststellingwerf. Met dit verzoek wil de aanvrager graag twee woningen op het adres Boijlerweg 36 te Boijl realiseren. Bij besluit van 18 augustus 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven in beginsel en onder voorwaarden planologische medewerking te willen verlenen aan het verzoek.



Afbeelding 3: detail luchtfoto perceel (bron: Google Earth)



Afbeelding 4: bestaande bebouwing (bron: Google maps)



Afbeelding 5: situatie tekening bestaande situatie (bron: Mestemaker Architecten)

Het doel van de ontwikkeling is als volgt:

Het perceel heeft een horecabestemming. Hier staat een vervallen café met een aantal bijgebouwen. De aanvrager heeft verzocht om de bestemming te wijzigen van horeca naar woongebied en (ten behoeve van de bouw van twee geschakelde vrijstaande woningen met bijbehorende tuin/erf.



Afbeelding 6: Situatie tekening gewijzigde situatie (bron: Mestemaker Architecten)

Voor de ontsluiting van de woning zal de bestaande inrit worden verplaatst.

De inrichting van het erf, waaronder de erfverhardingen en de beplanting zijn vrij in te delen, maar dient aan te sluiten bij de structuur van het gebied.

Door de bouw van twee vrijstaande woningen en het opruimen van de bestaande bebouwing vindt een kwaliteitsimpuls plaats. Onderdeel van de kwaliteitsimpuls is tevens om zoveel mogelijk groen aan te leggen, passend bij het gebied.

Met deze elementen wordt bijgedragen aan het behoud en versterken van de leefbaarheid in het landelijk gebied en de landschappelijke kwaliteit van het landschap. In bijlage 1 en 2 van de toelichting zijn de bestaande en gewijzigde situatie opgenomen, waarin de geplande ontwikkelingen staan weergegeven op een kaart.

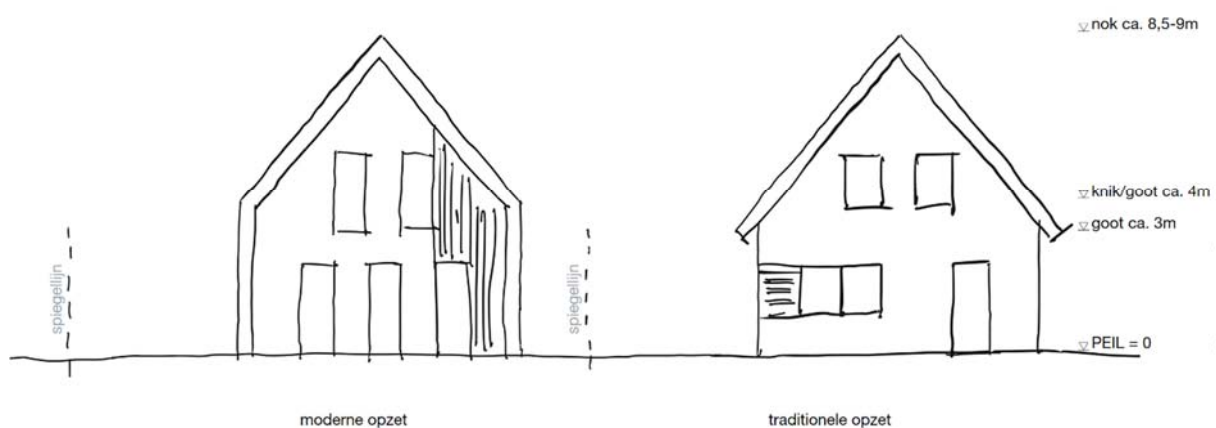
Daarnaast zijn er nog andere redenen om de wijziging toe te staan.

Een horecafunctie op deze locatie is niet ideaal en er is een tekort aan betaalbare (starters)woningen. Er is in Nederland een tekort aan woonruimte, momenteel is het tekort circa 300.000 woningen en de verwachting is dat dit verder zal toenemen. Ook in deze gemeente is er een schaarste qua woningen, het aanbod is beperkt.

Daarnaast staat het pand heel dicht op de openbare weg, de wens is om de nieuwbouw verder van de weg te plaatsen. Dit zal positief bijdragen aan de verkeersveiligheid en het straatbeeld.

De beoogde woningen zullen twee kleine vrijstaande woningen zijn. Qua volume zal dit kleiner of gelijk zijn aan de bestaande bebouwing en kleinschaliger ogen.

Eén bouwlaag met kap en een bouw- en goothoogte die aansluiten op de regels van het bestemmingsplan. Er zijn twee typologieschetsen gemaakt voor de geplande woningen welke voorstelbaar zijn in het gebied. Een traditionele opzet, passend bij de bestaande woningen en een iets moderne opzet, in de stijl van een schuurwoning. De voorkeur van de opdrachtgever gaat uit naar de traditionele opzet. Deze tekening is bijgevoegd als bijlage 3.



Afbeelding 7: typologisch schets (bron: Mestemaker Architecten)

2.2 Kader

Zoals in hoofdstuk 1.4 al is beschreven valt het plangebied onder de regels van het bestemmingsplan Boijl. Het plangebied heeft de bestemming horeca.

Daarnaast is het facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf (vastgesteld 17 september 2012) van toepassing. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de grootste delen van de kernen van de gemeente Weststellingwerf en voorziet o.a. in een aanvulling van de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingsplannen ten aanzien van zorg en duurzaamheid.

In het bestemmingsplan Boijl is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 9.4) opgenomen waarbij het college van Burgemeester en Wethouder zonder voorwaarden medewerking kan verlenen om de bestemming 'Horeca' te wijzigen in de bestemming 'Woongebied'.

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Horeca' wordt gewijzigd in de bestemming 'Woongebied', mits:

- a. de wijziging past binnen het woonplan waarover met Gedeputeerde Staten overeenstemming bestaat;
- b. ecologisch onderzoek heeft uitgewezen dat wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van ecologische waarden;
- c. archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden;
- d. de bodemkwaliteit geschikt zal zijn voor woningbouw;
- e. het proces van de watertoets is doorlopen;
- f. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of een vast te stellen hogere grenswaarde;
- g. wijziging geen onaanvaardbare belemmering van de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven en instellingen oplevert.

De wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het middels de bestemming of de aanduiding toegestane gebruik is beëindigd en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de stedenbouwkundige situatie, ondermeer gevormd door het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Dit plan voorziet in een bestemmingswijziging om de voorgenomen woonfuncties mogelijk te maken. De bestemming 'horeca' van het perceel Boijlerweg 36 wordt hierbij gewijzigd naar de bestemming 'woongebied' ten behoeve van de nieuwbouw van twee woningen met bijgebouwen.

Er is bij recht 1 bedrijfswoning toegestaan, deze woningeenheid zal worden omgezet naar regulier wonen en er zal 1 extra woningeenheid moeten worden toegevoegd vanuit het woonplan van de gemeente om 2 reguliere woningen toe te staan.

Het achterste deel van het perceel (in afbeelding 6 met een licht groene kleur aangegeven) valt onder het bestemmingsplan buitengebied (dit blijft ongewijzigd).

2.3 Landschappelijke inpassing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat maar, indien mogelijk, juist wordt versterkt. Tevens is vanuit het ruimtelijke beleid een goede landschappelijke inpassing een vereiste.

Door de woningen iets naar achter te plaatsen ontstaat er landschappelijk een betere situatie. De nader te bepalen beplanting zal moeten aansluiten op de lokale structuur.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijkeconomische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

De Verordening Romte Fryslân 2014 is opgesteld om er voor te zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In de verordening staan regels over de thema's bundeling, ruimtelijke kwaliteit, wonen, werken, recreatie en toerisme, landbouw, natuur, kustverdediging en duurzame energie.

De regels in de verordening zijn een verdere uitwerking van het Streekplan Fryslân 2007 en bevatten de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De Verordening Romte is op 25 juni 2014 vastgesteld door Provinciale Staten.

Op 18 februari 2015 is de 1e partiële herziening van de verordening (Romte foar Sinne), met hierin het ruimtelijk beleid voor opstellingen voor zonne-energie, vastgesteld.

In 2020 zijn onder duurzame energie nieuwe regels voor zon en wind in de verordening opgenomen.

Op 1 april 2014 is de structuurvisie Grutsk op 'e Romte vastgesteld en op 23 september 2020 is de omgevingsvisie Fryslân – De Romte Diele vastgesteld.

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân – De Romte Diele

In de omgevingsvisie Fryslân wordt de ambitie als volgt omschreven: Brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat is de hoofdambitie van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoelen we: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn.

Er zijn 4 opgaven, waarbij 1 aansluit op het plangebied: Leefbaar, vitaal en bereikbaar. Hierbij dient het aanbod woningen en voorzieningen te worden afgestemd op de bevolking. De provincie wil onder andere initiatieven/projecten vanuit de samenleving die bijdragen aan leefbaarheid ondersteunen.

3.2.2 Structuurvisie Grutsk op 'E Romte

In het streekplan worden de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed en het landschap beschreven. Onder kernkwaliteiten wordt verstaan: 'die ruimtelijke eigenschappen die zo typisch zijn voor het Friese landschap, dat zij samen de ruimtelijke identiteit van Fryslân vormen'. Het Streekplan bevat een beschrijving van welke kernkwaliteiten er zijn en kondigt een nadere uitwerking en waardering aan van deze kernkwaliteiten. De thematische structuurvisie Grutsk op 'e Romte, zoals vastgesteld op 26 maart 2014, vormt deze uitwerking en geeft de provinciale belangen en ontwikkelingsrichting ten aanzien van de kernkwaliteiten.

Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt het projectgebied in Woudontginning Blesdijke – Boijl, deze is gelegen in de Zuidelijke Wouden.

Van provinciaal belang voor dit project is 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 (Lende, Tsjonger en Âlddjip).

3.2.3 Verordening Romte Fryslân 2014

In de verordening heeft de provincie het bestaand stedelijk gebied begrensd voor alle kernen in Friesland. In onderstaande afbeelding is het bestaand stedelijk gebied van Boijl weergegeven met daarin globaal de ligging van het plangebied. Hieruit blijkt dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt. In artikel 3.1.1 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan in bestaand stedelijk gebied in afwijking van het woonplan 11 woningen mag bevatten. Zoals aangegeven wordt in dit plan hieraan voldaan.



Afbeelding 9: Begrenzing bestaand bebouwd gebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.2.4 Toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het provinciaal beleid de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid bestaat uit een woonvisie en een welstandsnota.

3.3.1 Woonvisie Gemeente Weststellingwerf

Algemeen

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 vlakkt 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

Het doel van de gemeente is drieledig. Ten eerste gaat het erom dat de gemeente Weststellingwerf, en de daarbij horende kernen, ook in de toekomst een aantrekkelijke plek is om te wonen. Daarnaast moeten de woonwensen voldoen aan de veranderende woonwensen, onder andere ten aanzien van levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Het laatste doel is het ervoor zorgen dat alle groepen huishoudens en inkomensgroepen in de gemeente terecht kunnen.

Uit deze drie doelen zijn de volgende speerpunten gekomen:

- bestaande woningvoorraad: inspelen op de (kwalitatieve) vraag;
- nieuwbouw: maatwerk en flexibiliteit;
- wonen, welzijn, zorg: senioren en bijzondere doelgroepen;
- betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Nieuwbouw: maatwerk en flexibiliteit

De gemeente Weststellingwerf zet bij nieuwbouw als eerste in op het transformeren (herbestemmen of vervangen) van gebouwen die hun functie hebben verloren en voor herstructurering van bestaande woningen. Zo wordt als deels voorzien in de toename van de woningbehoefte en wordt optimaal bijgedragen aan behoud en verbetering van de kwaliteit van de kernen. Het toevoegen van woningen door nieuwbouw op andere locaties dan waar nu al planologisch is toegestaan, krijgt minder prioriteit.

3.3.2 Welstandsnota

In de de Welstandsnota 2004 is het plangebied aangeduid als gebied 12 (landelijk gebied), maar het plan zou ook goed aansluiting kunnen vinden met het lint van Boijl en daarmee gebied 2 (lintbebouwing).

3.3.3 Toetsing aan het gemeentelijk beleid

In voorliggend geval wordt er een bedrijfswoning eenheid vervangen door een reguliere woning en een woningeenheid toegevoegd. De ontwikkeling voorziet in de grote vraag naar woningen in Nederland en de gemeente Weststellingwerf. In de woonvisie wordt rekening gehouden met een behoefte van 34 extra woningen per jaar in de periode 2016-2026. De gemeente is momenteel in overleg met de provincie extra te bouwen woningen. In deze gemeente is een grote vraag ontstaan naar nieuwbouw woningen. De woonvisie is hierbij niet meer toereikend.

De gemeente heeft aangegeven in principe akkoord te gaan met de toevoeging van een extra woningeenheid en het omzetten van de bedrijfswoningeenheid naar reguliere woning (dus 2 woningen in totaal).

Het plan zal ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst door welstand.

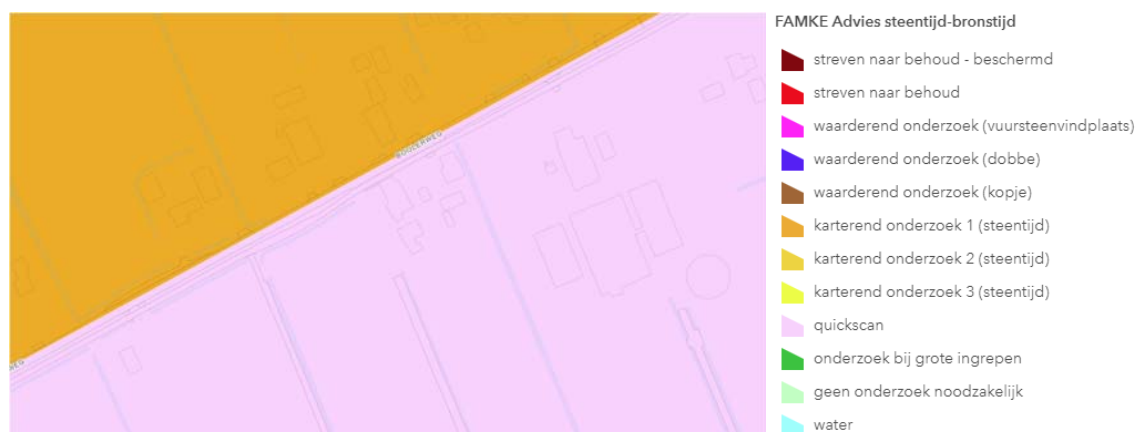
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke en milieuaspecten

Met de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende elementen die een rol kunnen spelen en wordt aangegeven welke consequenties deze hebben.

4.1 Cultuurhistorie/archeologie

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. Om te bepalen of er archeologisch onderzoek nodig is heeft de provincie Fryslan de Fryske Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gemaakt. Voor twee perioden zijn hierop adviezen gegeven met betrekking tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek.



Figuur 5: FAMKE steentijd-bronstijd (bron: Provincie Friesland)



Figuur 6: FAMKE IJzertijd-middeleeuwen

Voor de periode steentijd-bronstijd beveelt de provincie aan om bij ingrepen met een oppervlakte van 5000 m² of meer een quickscan uit te voeren.

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen kunnen zich resten bevinden uit de vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Conclusie

Aangezien het gebied kleiner is dan deze oppervlakte is er geen onderzoek noodzakelijk.

Gelet op de eisen van de erfgoedwet is er een dubbelbestemming Waarde Archeologie opgenomen voor het plangebied.

Het aspect archeologie en cultuurhistorie geeft geen beperkingen voor het plan.

4.2 Bodem

Het perceel is bebouwd geweest. Dit heeft mogelijk gevolgen gehad op de kwaliteit van de bodem. Er is beoordeeld of de uiteindelijke bodemkwaliteit binnen dit gebied uit het oogpunt van volksgezondheid en milieu de kwaliteitsnormen voldoet. Ook moet worden voorkomen dat op verontreinigde grond wordt gebouwd. Om dit te kunnen beoordelen is een bodemonderzoek volgens de NEN 5740 uitgevoerd.

Uit dit verkennend bodemonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor uitvoering van het plan. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 4 aan de toelichting.

Het achterste gedeelte van het terrein behoort niet bij het wijzigingsplan, dit valt onder het bestemmingsplan van het buitengebied.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bodem verder geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.3 Ecologie

Om te bepalen of er mogelijk beschermde plant- en diersoorten in het plangebied aanwezig zijn is een ecologisch quickscan uitgevoerd. Uit deze QuickScan blijkt dat het gebouw potentieel geschikt is als verblijfplaats voor huismus (ringmus), gierzwaluw en vleermuizen.

Om het gebruik van het pand door huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen te bevestigen of uit te sluiten, is er nader onderzoek uitgevoerd waaruit de volgende conclusies kunnen worden getrokken:

Huisumus

- Er zijn geen nestlocaties van huismus geconstateerd binnen het plangebied.

Gierzwaluw

- Er zijn geen nestlocaties van gierzwaluw geconstateerd binnen het plangebied.

Kraamperiode vleermuizen

- Er zijn geen zomer- of kraamverblijfplaatsen geconstateerd binnen het plangebied. Er is tevens geen activiteit waargenomen op de batlogger.

Paarperiode vleermuizen

- Er zijn geen paarverblijfplaatsen geconstateerd binnen het plangebied.

Er zijn tijdens het nader onderzoek geen beschermde natuurwaarden geconstateerd binnen het plangebied. Er is geen ontheffing op de Wet natuurbescherming benodigd om de sloop en nieuwbouw werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Wel blijven enkele mitigerende maatregelen uit de voorliggende QuickScan gelden. Deze zijn als volgt:

- Verstoring door bouwverlichting dient voorkomen te worden tijdens de werkzaamheden.
- Er dienen mitigerende maatregelen genomen te worden voor algemene broedvogels (voor onder andere het aangetroffen spreeuwennest). Bij voorkeur wordt er buiten het broedseizoen gewerkt. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dan dient het plangebied ruim voor aanvang ongeschikt gemaakt te worden. Wanneer er tijdens het broedseizoen gestart gewenst te worden dan dient er eerst een controle op aanwezige broedgevallen plaats te vinden uitgevoerd door een deskundig ecooloog.

Natuurinclusief bouwen

Geadviseerd wordt om rekening te houden met de natuur tijdens het bouwen. Dit noemen we natuurinclusief bouwen. Hierbij moet er worden gedacht aan het toepassen van inbouwstenen voor vogels en vleermuizen. In het plan zal er bij elke woning een vogel- en vleermuis nestkast worden opgenomen. Daarnaast is er voldoende groen in de omgeving aanwezig voor insecten, vogels en vleermuizen.

Stikstof

Om inzicht te krijgen in de effecten op naastgelegen Natura 200 gebieden is er een stikstof berekening gemaakt doormiddel van de rekentool AERIUS.

De natuurgebieden Het Drents-Friese Wold & Leggelderveld (2 km) en Holtingerveld (10 km) zijn dichtbijgelegen.

Uit de berekening blijkt dat er geen gevolgen zijn voor de omliggende natuurgebieden.

CONCLUSIE

Het aspect ecologie geeft geen beperkingen voor het plan.

De quickscan en het aanvullende onderzoek zijn toegevoegd als bijlage 5 en het stikstofrapport als bijlage 6.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect 'geluid'.

In de Wet geluidhinder is een zonerings van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot wegverkeerslawaai. Industrielawaai en/of spoorweglawaai is in deze situatie niet relevant.

Wegverkeer

Ingevolge het bepaalde in de Wet geluidhinder heeft in beginsel iedere weg een geluidszone. Een dergelijke zone geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden binnen een dergelijke geluidszone, wordt akoestisch onderzoek ingesteld. Onderzoek naar geluidsaspecten van verkeer kan echter achterwege blijven, indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is en de woningen of andere geluidgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek geldt evenmin, indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Het voorliggende plan maakt de bouw van twee woningen mogelijk langs de Boijlerweg. Omdat het plangebied buitenstedelijk is gelegen valt deze onder de invloedssfeer van deze weg. Om deze reden is er een akoestisch onderzoek verricht door een adviesbureau. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 7.

Conclusie

Door de nieuwe ontwikkeling worden er woningen (geluidsgevoelige bestemmingen) gerealiseerd. Voor de realisatie van deze nieuwe woningen is akoestisch onderzoek verricht. De geluidsbelasting van de nieuwe woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Toetsing aan de Wet geluidhinder

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Boijlerweg bedraagt 52 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt zowel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh met 4 dB overschreden.

Verlening hogere grenswaarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Bron- en overdrachtsmaatregelen voor het wegverkeerslawaai zijn niet doelmatig of stuiten op landschappelijk, verkeerskundige of financiële bezwaren. Er dienen derhalve maatregelen bij de ontvanger getroffen te worden.

Vanwege de Boijlerweg wordt een hogere waarde van 52 dB verzocht bij de gemeente Weststellingwerf.

De hoogste gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek bedraagt 57 dB. Voor de toekomstige woning dienen aanvullende berekeningen uitgevoerd te worden naar de geluidwering van de gevels, waarmee aangetoond wordt dat voldaan wordt aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB.

Eindconclusie Wgh

De realisatie van de nieuwe woning is mogelijk na de verlening van hogere waarde van 52 dB voor de geluidshinder afkomstig van de Boijlerweg.

4.5 Milieuzonering

Met de voorbereiding van het onderhavige plan dient te worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen. Doelstelling van het plan is dat bestaande bedrijfsactiviteiten in beginsel worden gerespecteerd. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening heeft het geen zin een bestemming te projecteren die vanwege milieuregeling niet kan worden gerealiseerd.

Daarnaast dient te worden bezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking'). Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals (agrarische) bedrijven) en gevoelige functies, zoals woningen, worden hinder en gevaar

voorkomen en wordt het mogelijk gemaakt om een woning binnen aanvaardbare voorwaarden te realiseren.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zo ver met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden. De mogelijkheden voor bedrijfsvoering worden (vooral) bepaald door milieuregelgeving (onder andere Activiteitenbesluit, Wet milieubeheer) en het kan voorkomen dat de planologisch geboden gebruiksmogelijkheden dan niet (maximaal) kunnen worden benut.

Ten oosten van het perceel zijn agrarische bedrijven gelegen. Het maatgevende bedrijf is op ca. 65 meter gelegen (afstand beoogde woning tot dichtstbijzijnde schuur). Het bedrijf betreft een landbouwbedrijf voor het fokken en houden van rundvee, dit valt onder categorie 3.2.

Hier hoort op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand tot gevoelige functies bij van 100 meter (voor wat betreft geur – deze is maatgevend). Aan deze eis wordt niet voldaan. Echter valt dit landelijk gebied onder de regels van een 'gemengd' gebied waar functiemenging bij het karakter van het gebied hoort. Dit betekent dat de richtafstanden met één stap teruggebracht kunnen worden – in dit geval naar 50 meter.

Ook moet voldaan worden aan de afstandseisen die voortvloeien uit de Wet geurhinder en veehouderij. Deze wet geeft specifiek voor geurhinder afstandscriteria tussen stallen van veehouderijen en geurgevoelige objecten (zoals wonen). Deze afstandencriteria variëren van minimaal 50 meter voor een melkveehouderij tot veel grotere afstanden (200 meter) voor intensieve veehouderijen, afhankelijk van diersoort, geslacht van het dier en leeftijd van het dier.

Daarnaast heeft het meest nabijgelegen perceel reeds een woonbestemming. Dit verhoudt zich goed met een nieuwe woonbestemming.

Analyse

De agrarische bedrijven liggen op een afstand van meer dan 65m. In het gemengd gebied is 50m de eis voor deze bedrijfscategorie.

Nader onderzoek naar de invloed van deze planontwikkeling op de agrarische bedrijfsvoering is niet aan de orde, omdat voldaan kan worden aan de minimale afstandseisen - van een gemengd gebied - ingevolge de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Wet geurhinder en veehouderij.

Conclusie

Enerzijds kan op basis van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' en de Wet geurhinder en veehouderij worden vastgesteld dat ondanks de ontwikkeling op het perceel voldaan kan worden aan de afstandseisen uit de publicatie en de wet.

Anderzijds vormt de ontwikkeling geen probleem, gelet op de afstandseisen, van de publicatie en de Wet geurhinder en veehouderij voor de bedrijfsvoering op de omliggende agrarische bedrijven. Aan de minimale afstandseisen van een gemengd gebied wordt voldaan.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang.

Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

1. inrichtingen.
2. vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen.
3. vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.



Afbeelding 7: Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) regels gesteld.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal inrichtingen aanwezig:

- Boijlerweg 48: bovengrondse tank 4800L Propaan, risicocontour afstand 20m;
- Boijlerweg 48: Vat 500L Chloorbleekloog, risicocontour afstand 0m.

Het plan is op voldoende afstand gelegen van bovengenoemde inrichtingen.

Buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied liggen op basis van de provinciale Risicokaart geen buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit het Basisnet Weg blijkt dat geen van de in de directe omgeving aanwezige wegen een plaatsgebonden risicocontour 10-6/jaar heeft. Het plangebied vormt ook geen (mogelijk) aandachtspunt voor het groepsrisico.

Uit het Basisnet Water blijkt eveneens dat er geen wateren in de directe omgeving van het perceel aanwezig die een plaatsgebonden risicocontour hebben van 10-6 of een (mogelijk) aandachtspunt vormt voor het groepsrisico.

Het perceel is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt in dit kader dan ook geen risico.

Conclusie

In het kader van het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor het voorliggende plan.

4.7 Verkeer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving. (Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Voorliggend wijzigingsplan voorziet voornamelijk in de ontwikkeling waarbij de bestemming wijzigt in wonen, waarbij de al aanwezige bedrijfswoning een reguliere woning wordt en er 1 extra woning bij komt. Een horeca bestemming trekt meer bezoekers aan dan een woonbestemming. Op het perceel is voldoende gelegenheid om te parkeren.

Voor de beoordeling van het aantal parkeerplaatsen voor de woning is uitgegaan van de Parkeernormen Facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf 2012.

Voor een middeldure woning in bestaande woongebieden betreft het aantal parkeerplaatsen 1,6 stuks per woning, voor nieuwe woongebieden betreft dit 1,8 stuks per woning.

Op het eigen terrein is voldoende ruimte voor het parkeren.

Het perceel heeft een ontsluiting op de Boijlerweg, het pad dat langs het perceel loopt behoort bij de achter gelegen woning. Het plan is om de bestaande ontsluiting te verplaatsen naar een centrale plek tussen de woningen. Hierdoor kan er gebruik worden gemaakt van 1 inrit voor 2 woningen.

Eén en ander overeenkomstig de situatietekening, zoals deze als bijlage 2 bij de toelichting is bijgevoegd.

Conclusie

De ontsluiting van het erf vindt via de 1 inrit plaats en het parkeren op eigen erf met voldoende parkeerplaatsen, zodat dit onderdeel geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of;
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' is sprake, indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- a. woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- b. infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- c. kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Voorliggend plan voorziet in de toevoegen van 1 extra woning (en het veranderen van een bedrijfswoning naar reguliere woning, totaal 2 woningen). De luchtkwaliteit zal niet verslechteren bij realisatie van dit voornemen. Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer is in dat geval geen onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist. Er wordt immers voldaan aan het gestelde in artikel 5.16 lid b: de luchtkwaliteit blijft ten minste gelijk.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit verder geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

- a. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluitm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelings-plichtig zijn.
- b. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Wet Natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten.
- c. Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Toets MER-plicht

De afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Drents-Friese Wold' bedraagt circa 2 kilometer. Aangezien het voorliggende plan slechts voorziet in het toevoegen van twee woningen en het laten vervallen van de horecafunctie, is geoordeeld dat er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn op de Natura 2000-gebieden. Er is, gezien de aard en omvang van het plan, geen sprake van een planMER-plicht.

Conclusie

Bij het voorliggende bestemmingsplan is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure nodig.

4.10 Water

4.10.1 Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is in 2000 vastgesteld door het Europees Parlement en geïmplementeerd in de Wet op de Waterhuishouding. Het doel van deze richtlijn is het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewateren en grondwater en het bevorderen van duurzaam gebruik van water.

Het basisprincipe van het nationaal en Europees beleid: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

In het nationaal beleid komt het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer naar voren.

De Watertoets is het afstemmingsproces tussen water en ruimtelijke ordening. Het betreft het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet stelt integraal waterbeheer op basis van 'watersysteembenadering' centraal. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en kent één watervergunning (met de gemeente als loket).

4.10.2 Watertoets

Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterschapsbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterschapsbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Friesland nodig.

De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water. Van streefbeeld naar randvoorwaarde vindt u het uitgangspunt, dat het vertrekpunt vormt bij de verwezenlijking van het streefbeeld. U krijgt op deze manier een goed overzicht van de randvoorwaarden en kan eveneens herleiden waarop deze gebaseerd zijn.

Watertoets

Voor dit voornemen is op 3 maart 2022 de digitale watertoets doorlopen. Voor het plangebied is het Waterschap Friesland het bevoegd gezag.

Op basis van deze toets is de conclusie:

- Normale procedure;
- Advies Rioolwaterpersleiding.

De resultaten van de watertoets zijn opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

Hieronder staat het advies vanuit het waterschap weergegeven:

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater.

Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk.

Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de 'Leidraad watertoets' voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met ons. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

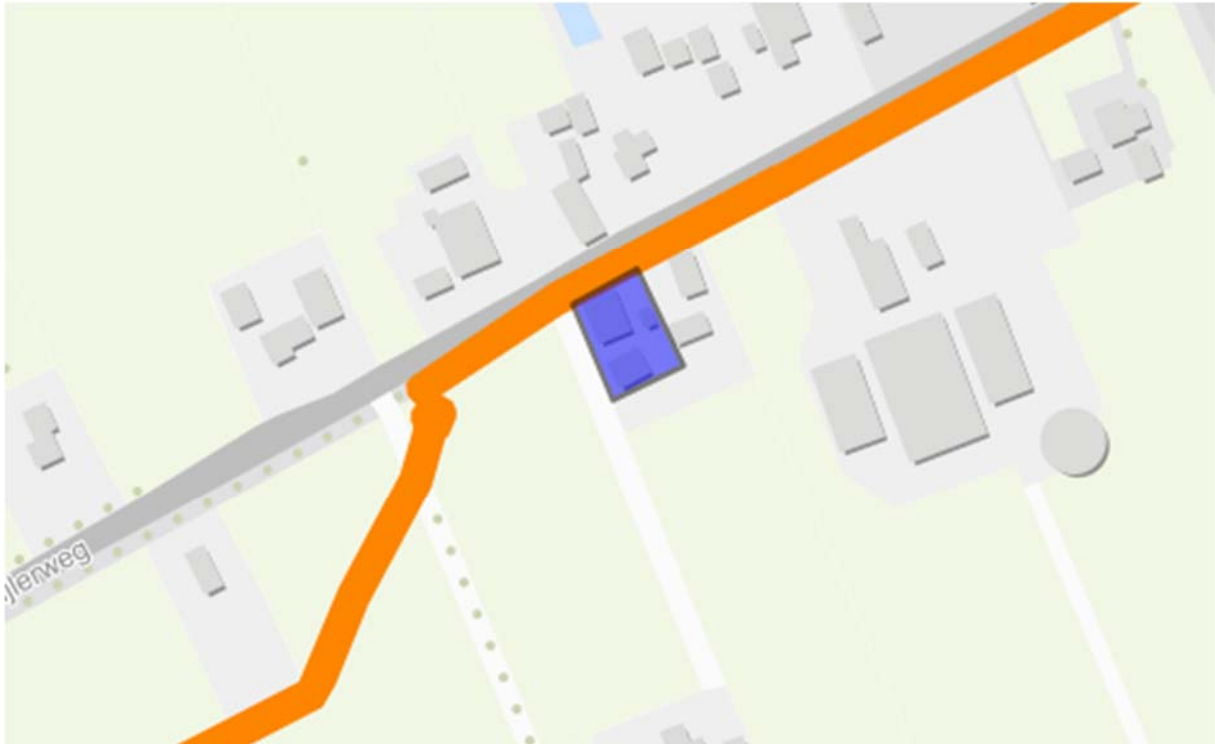
Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. 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. Meer informatie hierover kun je vinden op 'De Friese klimaatatlas': www.frieseklimaatatlas.nl

Het plangebied valt onder het dorpen landschap en zal voornamelijk bestaan uit onverhard terrein. Op dit terrein is voldoende ruimte om het hemelwater op te vangen (klimaat adaptief terrein). Daarnaast zal het regenwater afkomstig van daken op het eigen terrein worden gebufferd en worden geïnfilteerd in de bodem. Dit kan middels kratten die in de bodem worden geplaatst. Hiermee worden wateroverlast en droogte zo ver als mogelijk voorkomen.

Rioolwaterpersleiding

Het plan 'raakt' een rioolwaterpersleiding. Dit betekent dat er een aanvraag bij het waterschap moet worden gedaan (deze is gedaan). Daar waar de leiding ligt geldt in een strook van 6 meter beperkingen voor het grondgebruik.



Afbeelding 8: Uitsnede kaart rioolpersleiding (bron: www.dewatertoets.nl)

Conclusie watertoets

Er is geen toename in verharding, maar zelfs een kleine afname.

Zoals te zien op de kaart rioolpersleiding vallen de te slopen gebouwen net buiten de 6 meter zone. Tijdens de sloop en de aanleg van de terreininrichting dient men in deze zone extra voorzichtig te zijn.

Afvalwater

In de nabijheid van het perceel bevindt zich een openbaar rioolstelsel. De woningen zullen hierop worden aangesloten.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen planvorming. De aanvraag voor de normale procedure is gedaan en deze zal na overleg worden toegevoegd aan deze toelichting.

Hoofdstuk 5 Bestemmen

5.1 Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Deze begrippen zijn belangrijk voor een goed inzicht in de gebruiksmogelijkheden. Ook is de wijze waarop gemeten wordt bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald.

2. Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Als er voorlopige bestemmingen, nog uit te werken bestemmingen en/of dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving, vervolgens zijn bouwregels opgenomen.

Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Tenslotte zijn (eventuele) omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen, aangevuld met mogelijke wijzigingsbevoegdheden.

3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter die gelden voor het hele plan. Deze moeten daarom altijd goed gelezen worden voordat op basis van de bestemmingsregels interpretaties worden verricht. Voorbeelden van algemene regels zijn de anti-dubbelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen.

4. Overgangs- en slotregels:

In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

Bijlagen bij de planregels:

Bij de regels kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de regels.

5.2 Voorliggend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Woongebied'

En de volgende dubbel bestemmingen:

- 'Waarde – Archeologie'

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden. Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro).

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Voorbereiding

Vooroverleg

In het kader vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het wijzigingsplan 'Boijlerweg 36 te Boijl' op de in de gemeente gebruikelijke wijze aan de vooroverleg instanties aangeboden.

Ontwerp

Na afronding van de overlegprocedure is een ontwerp van het bestemmingsplan opgesteld.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht.

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van [datum] tot en met [datum]. Tijdens deze periode zijn er [wel/geen] zienswijzen ingediend.

6.2 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De voorgenomen ontwikkelingen op het perceel Boijlerweg 36 betreft een particulier initiatief. Alle kosten worden gedragen door de particulier, zodat er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.