BOIJL, BOSCHOORDWEG

WIJZIGINGSPLAN

VASTSTELLING
13 MEI 2024

Gemeente Weststellingwerf

Wijzigingsplan Boijl, Boschoordweg

Status : Vaststelling
Datum : 13 mei 2024
IMRO : NL.IMRO.0098.WPBoijlBoschoordw-VA01

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 Voorlopig ontwerp
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3 Stikstofonderzoek
Bijlage 4 Ecologisch onderzoek
Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 6 Watertoets
Bijlage 7 Archeologisch onderzoek
Bijlage 8 Overlegreacties
Bijlage 9 Zienswijzennota

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).

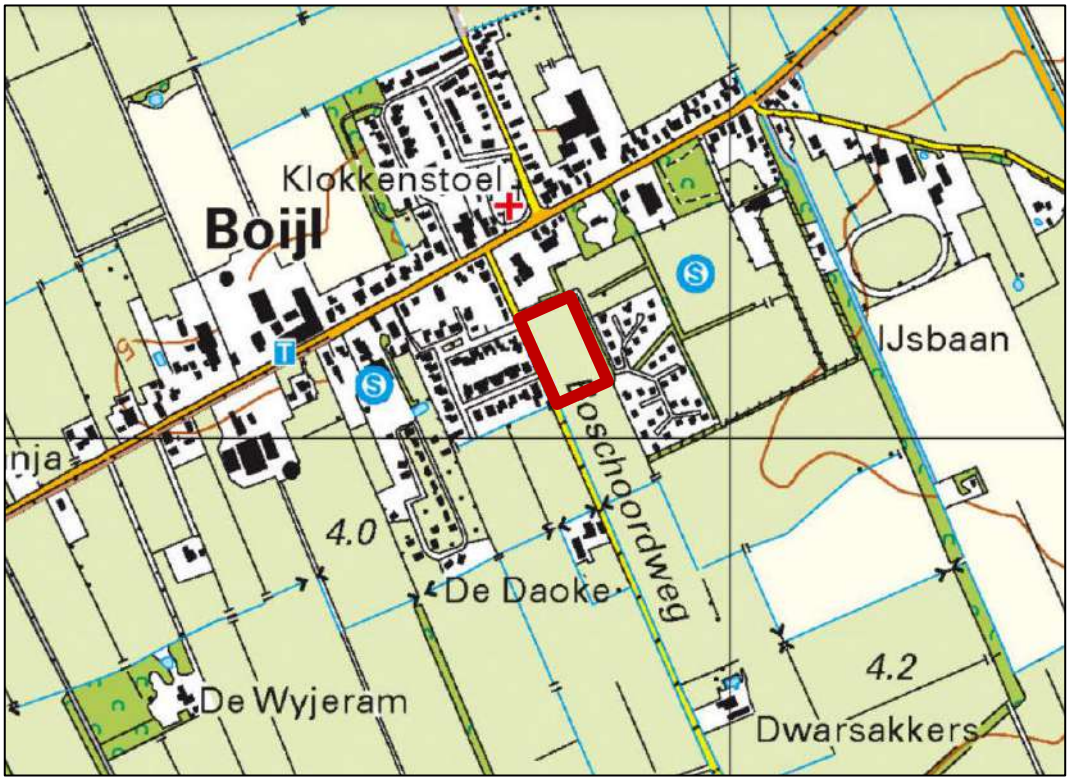
In 2013 is een eerder initiatief op de locatie Boschoordweg van Dorpsbelang Boijl en Woningstichting Weststellingwerf én basisschool de Oosterbrink gestrand. Eind 2021 bleek de Woningstichting bereid om Coöperatie Boijl Energieneutraal i.s.m. Dorpsbelang Boijl als eerste en enige partij in staat te stellen 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. De ligging van het plangebied van dit wijzigingsplan is weergegeven in figuur 1.1.



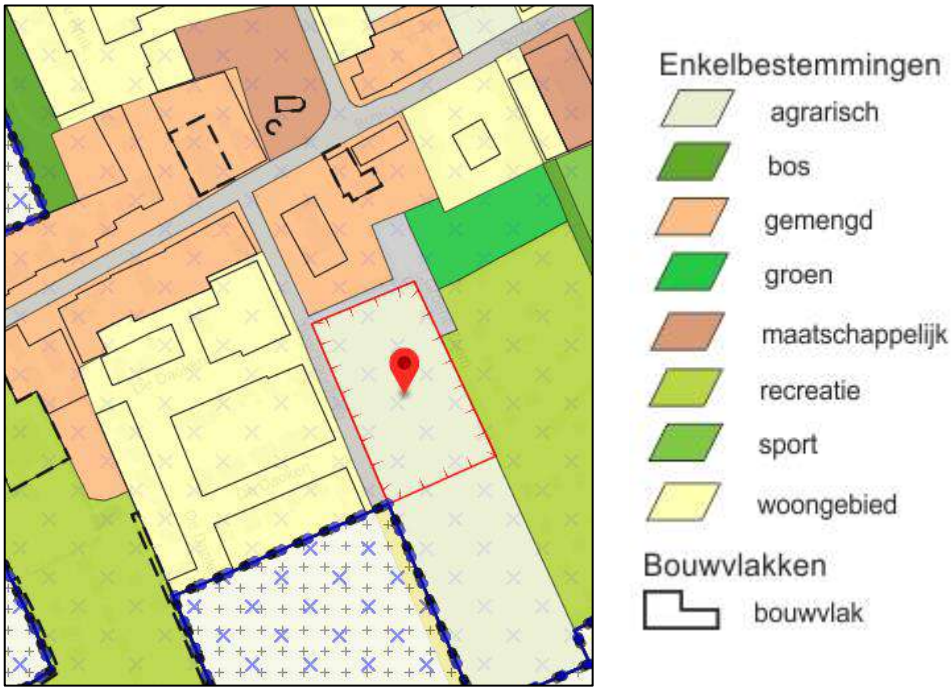
Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

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 wijzigingen 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, 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 21ste 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 boomsingel 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 voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan is weergeven in figuur 2.2. Een maatvaste versie hiervan is opgenomen in bijlage 1.



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 open-

bare 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 CO_2-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 kandidaten 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 zichtzelf 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 schouwsloot 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 2e fase op de 2e 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

tuininrichting 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 bouwmogelijkheden 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 nederzettingspatronen 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 verwerkelijking van een in een bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming, mits in de bij het bestemmingsplan behorende regels is aangegeven dat de verwerkelijking van het plan een ontgronding inhoudt of insluit, de diepte van de ontgronding niet meer bedraagt dan 2,00 m beneden het maaiveld en bij de ontgronding niet meer dan 10.000 m^3 bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet.

Voor het plan is watercompensatie nodig. Dit gaat om een beperkte ontgronding die ruim binnen de vrijstellingsgrenzen ligt en noodzakelijk is voor de verwerkelijking 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 ontgrondingvergunning 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 inpasbasbaarheid 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 door vertaald 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 marktvraag 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 2 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 planmer-plichtig, 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 wordt 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 m^2 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 invloedsfeer 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 paragraven 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 Bosschoordweg 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 geluidhinder. 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 verkeersituatie 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 3. 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 negatief effecten is 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 4.

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 (grofweg 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 ecoloog.

In de bomenrij rondom het plangebied komen mogelijk beschermde vleermuisverblijfplaatsen voor. Daarnaast kunnen deze landschapselementen worden gebruikt als vliegroute. 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 5.

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 6.

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 m^2 verhard binnen het plan. Ter compensatie hiervan moet 350 m^2 aan waterberging worden gerealiseerd. De watergang en wadi binnen het plangebied heeft op basis van het schetsontwerp een oppervlakte van ongeveer 430 m^2. 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 drooglegginsnorm en kan gesproken worden van een waterrobuust plan.

In een aanvullend wateradvies (opgenomen bij de overlegreacties in bijlage 8) 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 hoofdwatergang zuidkant projectgebied, bodem naar 160 cm, met aan noordzijde talud 1:2;
- Langs deze hoofdwatergang een onderhoudsstrook van 5 m aanhouden;
- Schouwwatergang 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 hoofdwatergang 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

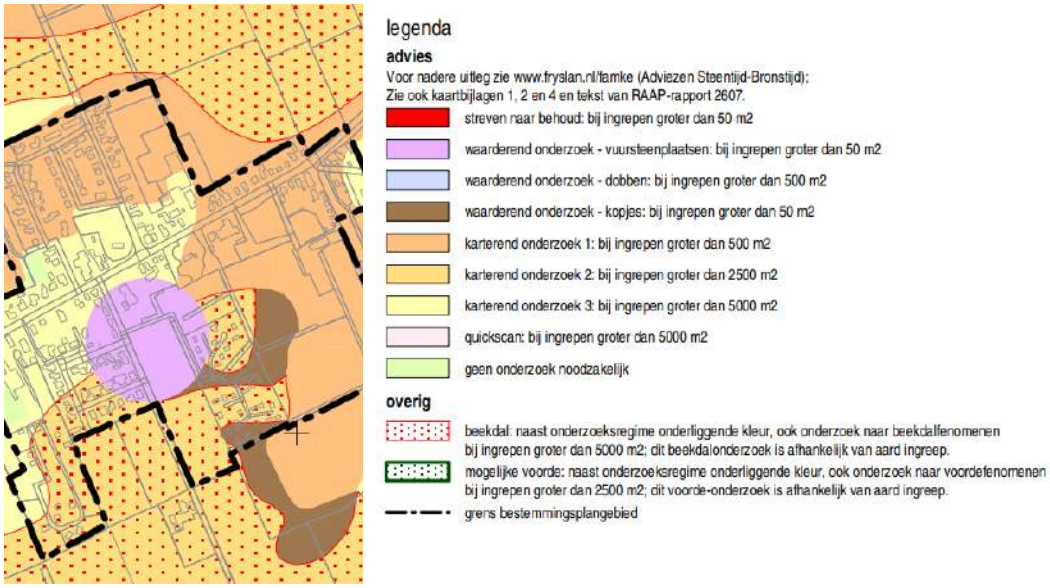
4.9 Archeologie

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 7. 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.

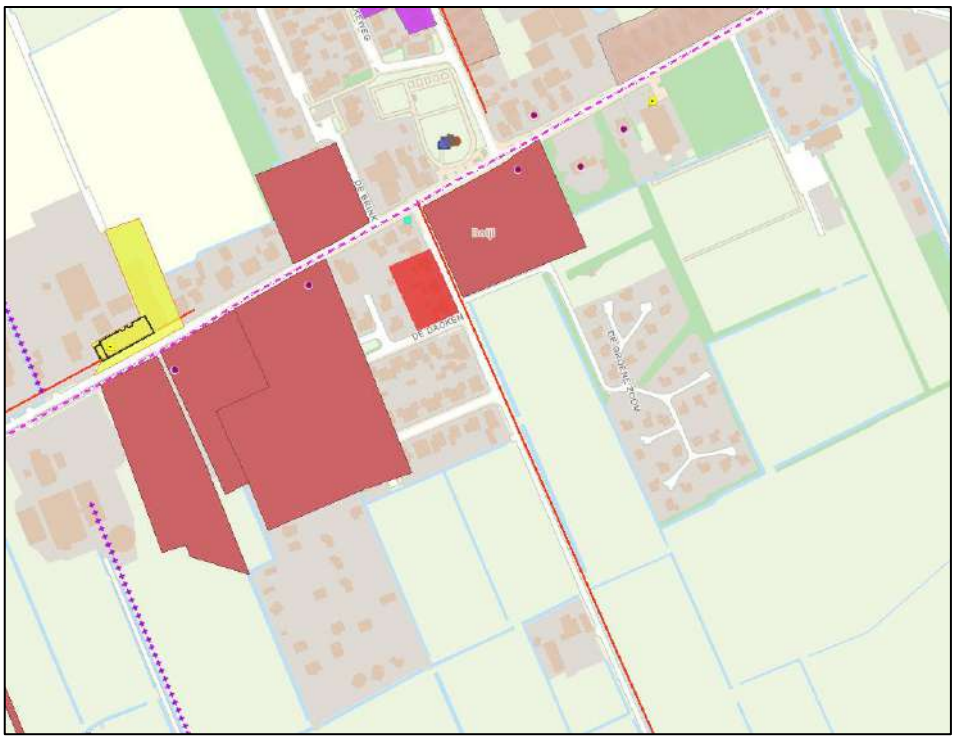
4.10 Cultuurhistorie

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 Boschoordweg, 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 (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) 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 NO_2 en PM_{10} 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 Grootschalige 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 m ² 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 bebopuwingspercentage 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 8 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 Sinnetafel.

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 werkingssfeer 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 heeft vervolgens van 19 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de periode dat het plan ter inzage lag, kon iedereen een zienswijze indienen tegen of over het plan. Er werden 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn behandeld in de zienswijzenota, die is opgenomen in bijlage 9. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn enkele aanpassingen in de toelichting gedaan, waaronder de toevoeging van het stedenbouwkundig ontwerp in de bijlage. Er is geen aanleiding om het wijzigingsplan niet of gewijzigd vast te stellen. Indieners worden 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 grondexploitatieregeling 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.

INTerra

BIJLAGE 1

0 2 4 6 8m

kenmerk: 29-11-2023

N

Vloerpeil ca. +5.20

Vloerpeil ca. +5.20

Vloerpeil ca. +5.20

Vloerpeil ca. +5.20

Vloerpeil ca. +5.20

Vloerpeil ca. +5.20

Vloerpeil ca. +5.20

BIJLAGE 2

Beeldkwaliteitsplan

Landschappelijk duurzaam wonen aan de Boschoordweg / Boijl



initiatiefnemer:
Dorpsbelang Boijl

opdrachtgever:
Coöperatie Boijl Energieneutraal

datum:
11 september 2023

adviseur:
interra/ joure

Beeldkwaliteitsplan

1. inleiding
- **1.1. aanleiding**
- **1.2. juridisch kader**
- **1.3. plangebied**

2. uitgangspunten
- **2.1. duurzaam leven**
- **2.2. programma**
- **2.3. coöperatie**

3. stedenbouwkundig plan
- **3.1. hoofdopzet**
- **3.2. ontmoetingszone**
- **3.3. randen**

4. welstandsaspecten
- **4.1. openbare ruimte**
  - **- toegangspad**
  - **- verlichting, nuts en trafo**
  - **- hemelwater/ wadi/ schouwsloten**
  - **- groenstructuur**
  - **- overig (speelaanleidingen e.d.)**
- **4.2. opstallen**
  - **- vrijstaand**
  - **- twee-onder-een-kap**
  - **- rijtje**
  - **- trafo**
- **4.3. tuinen**
  - **- erfscheidingen**
  - **- parkeren**

5. gebiedskenmerken en criteria

6. beheer

1. inleiding

1.1. aanleiding

Aan de oostzijde van de Boschoordweg in Boijl wordt, op circa 1 hectare, aansluitend aan bestaande woonbebouwing, een woongebiedje ontwikkeld. Opdrachtgever Coöperatie Boijl Energieneutraal is in overleg met de omwonenden en de overheden om tot de realisatie van 12 woningen te komen, waaronder een bouwblokje met 4 sociale huurwoningen.
Onder het motto ‘duurzaam wonen in Boijl’ hanteert de coöperatie duurzame principes die zij zoveel als mogelijk wil laten uitstralen. Hiertoe zijn specifieke stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd en ontwerpkeuzes gemaakt die dit mogelijk maken. Dit beeldkwaliteitsplan verwoordt en verbeeldt de beoogde beeldkwaliteit en biedt het kader om concrete plannen hierop te toetsen.

1.2. juridisch kader

Het welstandsbeleid van de gemeente is neergelegd in de Welstandsnota Weststellingwerf (2004). Zij beoogt daarmee de aantrekkelijkheid van de bebouwde omgeving, zowel woningen als openbare ruimte, te behartigen.
Omdat de verschijningsvorm van bouwwerken en een verzorgde en veilige openbare ruimte iedereen aangaat, en deze bovendien de waarde van het onroerend goed mede bepaalt, is het vooraf vastleggen van welstandscriteria een goede zaak.

Tijdens tussentijds overleg met Welstand op 3 april 2023 lijkt de logische keuze voor Welstandsgebied 7 -Uitbreidingen (individueel)overleg voor de hand te liggen. Maar het gemeentelijk welstandbeleid is vooral gericht op het behouden van de huidige kwaliteiten. De eerste woningen die gebouwd gaan worden zijn lastig te toetsen onder het welstandsgebied 7 - Uitbreidingen (individueel) omdat er ook wordt getoetst aan de samenhang met de omgeving. Omdat er een nieuwe woonbuurt wordt gerealiseerd die niet direct aansluit bij de omliggende buurten is tussen gemeente en opdrachtgever overeengekomen te gaan werken met een plaatsvervangend apart beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling. In dit beeldkwaliteitsplan is een omschrijving van de omgeving en het landschap opgenomen en een omschrijving van de toekomstige situatie (veel groen en zo duurzaam mogelijk). Het lijkt de gemeente een goed idee om in het beeldkwaliteitsplan zoveel mogelijk te werken met referentiebeelden met voorbeelden en materialen, waaraan Welstand later kan toetsen. “Het hoeft niet een heel uitgebreid beeldkwaliteitsplan te worden, maar het moet wel genoeg handvaten geven voor Welstand om de bouwaanvragen (nu en in de toekomst) goed te kunnen toetsen”.



1.3. plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de zuidelijke dorpsrand van Boijl en ligt tussen woonbuurt De Daoken met 2-onder-1-kappers en vrijstaande woningen uit de jaren ‘80 en later en verblijfsrecreatiegebied De Groene Zoom uit de jaren ‘70.
Het beslaat circa 2 hectare waarvan 1 hectare (fase 1) een woonbestemming krijgt.

De oorspronkelijke orthogonale verkaveling, ontstaan vanuit de woudveen-ontginningen, biedt nog steeds structuur aan Boijl en wijde omgeving. De schaal, vorm en richting van het plangebied zijn resultanten van deze onderliggende verkavelingsstructuur. 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.
De laanbeplanting langs de Boschoordweg, de opgaande beplanting van De Groene Zoom en van het noordelijk private perceel dragen zorg voor een stevige groene omlijsting van het plangebied.
Doordat een relatief lage bouwdichtheid van 12 woningen per hectare wordt voorgestaan, bestaan meerdere ruimtelijke concepten om het plangebied te ontwikkelen.



2. uitgangspunten

2.1. duurzaam leven

De coöperatie stelt zich tot doel om een gezonde en veilige leefomgeving te realiseren. Doordat zij geen winstoogmerk heeft, zij de gronden tegen aantrekkelijke condities verwerft en een twaalftal woningen mag worden gerealiseerd, is een gezonde (grond)exploitatie mogelijk en is ruimte voor het realiseren van de duurzame doelstellingen.

Om ook minder vermogenden een kans te bieden op een woning in een duurzame entourage wordt een viertal van de woningen uitgevoerd als sociale huur- en/of starterswoning.

De relatief lage bouwdichtheid maakt een stevige, openbare groenstructuur mogelijk alsmede ruime kavels in een ongedwongen, speelse setting.

De ruimtelijke opzet van De Groene Zoom, met haar ontspannen recreatieve entourage, is dan ook mede inspiratiebron voor de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Als zodanig vormt het plangebied een stedenbouwkundig-landschappelijke intermediair tussen de bestaande traditionele woonbuurt en het verblijfsrecreatieterrein.

2.2. programma

Op grond van uitvoerige gesprekken met kandidaat-eigenaren is een deelnemerslijst ontstaan van toekomstige eigenaren en huurders, gekoppeld aan kavels.

1 keer 664 m2 (4 huurwoningen) , 2x 400m2 (2-onder-1-kap), 4x 500m2 en 2x 800 m2. Onderzoek is gedaan naar de stedenbouwkundig opzet, naar de typen woningen waarvoor belangstelling bestaat, alsmede de wijze waarop de Vereniging van Eigenaren gaat functioneren.

Circa 50% van de beschikbare grond blijft beschikbaar voor openbare verkeers-, water- en groenfuncties.
Parkeren wordt overwegend op de woonkavels gerealiseerd, daarnaast zijn er voldoende openbare p-plaatsen voor bezoek en bewoners van de huurwoningen; alles binnen de gemeentelijke parkeernorm.

2.3. coöperatie

Teneinde de doelstellingen en de gezamenlijk belangen van de eigenaren te behartigen wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht. Iedere eigenaar is hier lid van en verplicht zich te committeren aan afspraken en besluiten aangaande de gronden (groenstructuur, wadi's, sloten, speelvoorzieningen, verlichting e.d.) die onder de V.v.E. vallen.
Het heeft de voorkeur dat het toegangspad en/of de nutsstrook / verlichting in eigendom over gaat naar de gemeente. Zo niet dan valt deze ook onder de VvE.


P-plaatsen boven de P-norm; dus vooralsnog niet realiseren
0 5 10 15 20 25

3. stedenbouwkundig plan

3.1. hoofdopzet

Basisgedachte is om een leefgebied te ontwikkelen dat door haar vormgeving en gebruik de beoogde mate van duurzaamheid waarmaakt. Dit door zo veel als mogelijk duurzame principes te hanteren, zowel bij de stedenbouwkundige als de architectonisch te maken keuzes. Door bijvoorbeeld de auto nadrukkelijk te gast te laten zijn in een omgeving waar de voetganger de norm is, dient de dimensionering en materialisatie van de rijloper dit ondubbelzinnig uit te stralen. We vinden dat vanuit duurzaamheid houtbouw prevaleert boven betonbouw en daarom moet hout (eventueel in combi met gebakken steen) de norm zijn. Omdat plaatsing van woningen niet persé strikt in-de-rij noodzakelijk is, kunnen verdraaiingen juist leiden tot waardevollere oriëntaties (die t.a.v. het blok rijwoningen nog nader bepaald kan worden). Indien materialen niet persé nieuw hoeven te zijn kan, door hergebruik, milieuwinst worden behaald, mogelijk kosten worden bespaard en de duurzaamheidsboodschap worden uitgedragen.

Op stedenbouwkundig niveau is er dan ook voor gekozen om:

- een organische lijnvoering voor te staan;
- de ontsluiting als informeel toegangspad, éénrichting verkeer voor auto's;
- de positionering van woningen individueel en optimaal op de kavel;
- hemelwater op te slaan en te gebruiken in 'grijs watercircuit' in de woning;
- overtollig hemelwater te lossen op wadi's met overstort op schouwsloten;
- stevige kavelgrensbeplantingen in eigendom te houden bij de V.v.E.
- kavelvormen resultanten te laten zijn van de ruimtelijke mogelijkheden;

Op architectonisch niveau is er voor gekozen om :

- de woningen familie van elkaar te laten zijn;
- het concept 'schuurwoning' te omarmen;
- de gebouwen een houten uitstraling te geven in combi met baksteen;
- hoofdzakelijk gedekte en/of natuurlijke tinten toe te passen;
- daken zo veel als mogelijk te beleggen met zonnepanelen;
- eventuele carports zo mogelijk uniform (keuze uit 2) uit te voeren in combi met begroeiing wanden, sedum-daken en/of p.v.

3.2. ontmoetingszone

Alle woningen zijn gericht op de gezamenlijk ruimte bestaande uit het toegangspad met bermen en de wadi's. Door de voor-erfgrens niet te markeren met harde materialen, maar uitsluitend met 'groene' erfscheidingen, loopt de privézone organisch over in de gezamenlijke open ruimte en vice versa waardoor de parkachtige ambiance wordt versterkt. Door bomen van de 1^{e} en 2^{e} grootte aan te planten in de tuinen en de openbare ruimte ontstaat op termijn waardevolle groenmassa met positieve invloed op het lokale klimaat.

De sociale cohesie wordt gestimuleerd door de realisatie van gemeenschappelijke, gezamenlijk te gebruiken en te beheren, voorzieningen in de openbare ruimte.

3.3. randen

Woningen zijn in principe intern gericht op de gezamenlijke openbare ruimte.

De achtertuinen zijn besloten doordat de achtergrenzen zijn voorzien van minimaal 2 meter inheems struweel met boomvormers, in bezit en beheer van de V.v.E. Onderhoud in overleg met aanwonenden.

4. welstandsaspecten

4.1. openbare ruimte

- toegangspad

Een wegprofiel van 3,50 m in natuurlijke kleuren betonstraatsteen (eventueel als reduton, minder cement en meer betongranulaat ipv grind) op één oor met een molgoot aan de lage kant en grasbetonstenen in de berm [Onder de grasbetonstenen kunnen de nutsvoorzieningen komen (voorstel gemeente) en liggen ze na overname in gemeentelijke grond]. Daar waar het wegprofiel naar c.q. langs een wadi loopt hemelwater opvangen in kolken en afvoeren naar de wadi. In andere gevallen kan het water over de weg in de wadi afstromen.

- nuts, trafo en verlichting

De trafo is opgenomen in de parkeerstrook aan de noordzijde van het plan. LED- verlichting op lage palen wordt door licht- en bewegingssensors gestuurd waardoor ze zo min mogelijk lichthinder veroorzaakt.

- hemelwater/ wadi/ schouwsloten

Regenwater op de daken wordt opgevangen en hergebruikt. Al het overige regenwater,-wordt direct (via maaiveld) of indirect via goten en buizen geloosd op de wadi. Via overstorten in de wadi wordt het surplus aan water geloosd op de schouwsloten aan de oost- en zuidzijde. Kruising met toegangspad kan op informele wijze plaatsvinden. Bijvoorbeeld enkele hergebruikte rioleringsbuizen en/of een doorwaadbare ondiepte met stapstenen.



wadi droog



overstort wadi

- groenstructuur

Een belangrijk deel van de gezamenlijke openbare ruimte komt in eigendom en beheer bij de V.v.E. Deze draagt er zorg voor dat, op basis van een professioneel beheerplan, de groenstructuur en de overige openbare ruimte duurzaam in stand en vitaal blijft. Bijzondere aandacht vragen de groenstroken tussen de woonkavels. Deze zijn minimaal 2 meter breed op de bodem en bestaan uit inheemse bomen en struiken die veel breder uitgroeien dan 2 meter. Door het beheer en onderhoud af te stemmen op de wensen van de

aanwonenden kan een sterke groenstructuur worden ontwikkeld die veel privacy levert en belangrijke ecologische waarden vertegenwoordigd.
In het uiterste geval wordt een strook (plaatselijk) teruggesnoeid tot een gemengde, zogenaamde ‘Zeeuwse haag’, met een breedte van 2 meter en hoogte van minimaal 2 meter.


Zeeuwse haag niet geschoren


Zeeuwse haag geschoren

- overig

De ‘openbare’ parkeerplaatsen kunnen in een groene verharding worden aangelegd (bijvoorbeeld: Gradiënt van v/d Bosch Beton).
In de openbare ruimte is plaats voor tal van gemeenschappelijke voorzieningen (speelaanleidingen, sluippaadjes/ plukweitje/ bijenkast/ insectenhotel/ composthoop/ takkenrillen/ barbecue-picknickbank/ dierenweitje/ kruidentuin/ enz.) die onder auspiciën van de V.v.E. worden ontwikkeld en beheerd.

4.2. woningen

- algemeen

Zoals eerder aangegeven gaat de initiële belangstelling van de aspirant kopers (verenigde in een CPO) uit naar een woonhuis van de familie ‘schuurwoningen’ (waarbinnen -zonder verbreking van de relationele band- vele typeringen mogelijk zijn).
Deze woningen worden gekenmerkt door een initieel enkelvoudig bouwvolume (schuurmodel) met een stevige kap en een basale bekleding van overwegend hout en deels gebakken steen (en soms gecombineerd met duurzaam houtgelijkend plaatmateriaal).
De kleurstelling beweegt zich tussen vergrijzend hout- (donker-)bruin hout dat zijn natuurlijke kleur behoudt en antraciet/zwart (bv hout dat bewerkt is en daarmee beschermd is met schimmel). De voorgevel bestaat in de meeste gevallen uit een glazen pui eventueel gecombineerd met metselwerk, bij grotere woningen eventueel teruggelegd waardoor een riant terras ontstaat.
Daken zijn van hout, (geïsoleerde) golfplaten, zink(-look) of platte pannen.
Over het algemeen donker tot zwart (behalve de zink (-look) roefdaken natuurlijk), voorzien van zwarte p.v.-panelen.
Binnen dit palet zijn veel mogelijkheden om een woning naar individuele wens te ontwikkelen waarbij de woningen toch ‘familie van elkaar’ kunnen zijn.

Zoals in het Wijzigingsplan voldoende toegelicht, realiseren we 12 duurzame en betaalbare woningen voor starters, 1-/2-persoonhuishoudens en jonge gezinnen. Met de mogelijke toename de omvang van het huishouden, zullen

de woonwensen en zo mogelijk ook de financiële mogelijkheden zich ontwikkelen. We willen daartoe de toekomstige mogelijkheid openhouden tot het uitbreiden/bijbouwen/aanbouwen van woonoppervlak.



Schuurwoning met ‘platte dakpan’



Schuurwoning met ‘golfplaat’



Schuurwoning met roefdak/felsdak

Om te borgen dat er voldoende gemeenschappelijkheid in de verschijningsvorm wordt gerealiseerd wordt voorgesteld om:

- de woning initieel uit één enkelvoudig volume te laten bestaan;
- de kap relatief stijl laten zijn (tussen 25 en 52 graden)
- de hoofdkleur zwart/ antraciet / grijs (vergrijzend hout)/(donker-)bruin te laten zijn;
- de kopgevel(s) deels of geheel uit glas te laten bestaan;
- een overstek mogelijk te maken t.b.v. een terras;
- de plaatsing van de woningen onafhankelijk van elkaar te maken;

- bijgebouwen en latere uitbreidingen in identieke vormgeving en materialen op te trekken in aansluiting op ontwerp woonhuis.

- vrijstaand klein/middel






- vrijstaand groot






- twee-onder-een-kap

Het type schuurwoning leent zich tevens voor een twee-onder-een-kapper met dien verstande dat de naar de openbare ruimte gericht gevel niet een kopgevel zal zijn.

Onderstaand voorbeeld toont hoe een overtuigende schuurwoning ook met een (optioneel) terugliggend terras in de ‘zijgevel’ kan passen binnen het beoogde ruimtelijk concept.





twee-onder-een-kap

- rijtje huurwoningen/ vier-onder-een-kap

Ook de huurwoningen worden nadrukkelijk onderdeel van het plan als ze door onderdeel worden van een fors schuurvolume. Door qua vormgeving en materialisatie aansluiting te zoeken bij de vrijstaande woningen worden huurhuizen onlosmakelijk onderdeel van het plan. Door de vrijstaande

bergingen mee te ontwerpen in deze stijl dragen ook de huurwoningen bij aan een eigentijds en karakteristieke leefomgeving.







(even inbeelden) Een 4-onder-1-kap door 2 tweekappers te combineren

4.3. tuinen

- erfscheidingen

Naast de beplanting in de openbare ruimte heeft het privégroen grote invloed op het totaalbeeld. Gekozen is voor een stevige groenstructuur waarbij de zij- en achter-grenzen van de kavels zijn voorzien van stroken opgaand, inheems struweel. Door voortuinen lopen juist zoveel al mogelijk over in de openbare ruimte. Daar waar een fysieke afscheiding noodzakelijk zijn (bijv. in verband met in- en uitloop kinderen en huisdieren) wordt bijvoorbeeld gebruikt gemaakt van informele acaciahouten hekjes.





- parkeren





Met uitzondering van de huurwoningen beschikt elke kavel over ruimte voor twee parkeerplaatsen. Door deze te situeren onder een carport is ruimte beschikbaar om p.v. panelen te plaatsen. Vanuit beeldkwaliteit geniet het de voorkeur om gezamenlijk voor één of twee typen carport te kiezen.
Eventuele afschermingen door bij voorkeur te laten bestaan uit groenschermen/ hagen. Materiaalgebruik en kleurstelling aansluitend bij die van de hoofdgebouwen.

5. gebiedskenmerken en criteria

Voorgaande overwegeningen en keuzes ten aanzien van beeldkwaliteit zijn hieronder samengevat in een overzicht met kenmerken en criteria.

	Nadere typering 'Projectmatige nieuwbouw **kenmerken en criteria** ***algemene gebiedsintentie***	***Hh***	***Re***	***Iv***
 gebouwen in gestrooid patroon	**Plaatsing**			
	Hoofdgebouwen staan nadrukkelijk niet in één rooilijn	**X**		
	Vrijstaande gebouwen zijn georiënteerd op centrale openbare ruimte, met zorg voor detaillering overgang openbaar naar privé		**X**	
	Gebouwen staan niet haaks op het toegangspad		**X**	
	Aan- uitbouwen / uitbreidingen/ carport/ schuurtje vrijstaand in achter- of zijtuin			**X**
	Hoofdvorm			
 verwantschap tussen hoofdgebouwen	Enkelvoudig schuurvolume (initieel)	**X**		
	Één bouwlaag met forse kap (tussen 25 en 52 graden)		**X**	
	De gebouwen zijn kantig opgezet	**X**		
	Aan-en uitbouwen/ uitbreidingen/ bijgebouwtje solitair in tuin			**X**
	Terrassen/ balkons zo mogelijk binnen het hoofdvolume (alleen bij grote woningen)		**X**	
	Aanzichten			
	Er is sprake van duidelijke gerichtheid naar centrale openbare ruimte		**X**	
 vier-onder-één -kapper neemt bijzondere plaats in	De kopgevels relatief transparant, overige gevels relatief gesloten		**X**	
	Bestaande hoofdopzet is uitgangspunt bij verbouwing	**X**		
	Opmaak			
	Gevels overwegend in hout, deels metselwerk en soms panelen		**X**	
	Daken in platte pannen, hout , zinken of zink gelijkende (golf) platen			
	Donkere kleurstelling (overwegend grijs, donker-bruin, anthraciet, zwart)		**X**	
	Sobere detailering, (beperkte) overstek zijgevels	**X**		
	~~Geen aan- en uitbouwen/ bijgebouwen zijn ondergeschikt en solitair.~~			~~**X**~~

Hh= handhaven, herstel en restauratie Re= respecteren en interpreteren Lv= incitenteel veranderbaar

6. beheer

De coöperatie heeft zich ingezet om een plan te realiseren dat voldoet aan veel duurzame principes die gedragen worden door de adspirant eigenaars/ bewoners.
Vervolgens is het van belang om tijdens de realisatie en daarna deze principes te blijven volgen en zo mogelijk nog te versterken. De V.v.E. die hiertoe wordt opgericht zal op basis van een beheerplan de locatie door ontwikkelen.

INTerra

BIJLAGE 3

Duurzaam Wonen Boijl

Onderzoek stikstofdepositie

27-11-2023

Duurzaam Wonen Boijl

Onderzoek stikstofdepositie

COLOFON

Opdrachtgever	**: Coöperatie Boijl Energieneutraal U.A**
Auteur	**: E. Venema**
Rapportnummer	**: 22/773-2**
Versie	**: v1.2**
Datum	**: 27-11-2023**

maatwerk voor de leefomgeving

Oer de Feart 163
8502 CV JOURE
0513-412418
info@interra.nl

INHOUDSOPGAVE

1	**Hoofdstuk**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Beoogde ontwikkeling	1
1.3	Dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitatten	2
2	**Toetsingskader stikstofdepositie**	**3**
2.1	Algemeen	3
2.2	Beslisboom toestemmingsverlening	3
2.3	Provinciale beleidsregels en saldering	3
2.4	Mogelijkheid en procedure intern salderen	4
2.5	Aanlegfase	4
2.6	Cumulatie en ruimtelijke planvorming	4
3	**Uitgangspunten bepalen stikstofemissie**	**5**
3.1	Referentiesituatie	5
3.2	Gebruiksfase	7
3.3	Aanlegfase	7
3.4	Cumulatie en ruimtelijke planvorming	9
4	**Resultaten en conclusie**	**10**
4.1	Algemeen	10
4.2	Resultaten	10
4.3	Conclusie	10
5	**Bijlagen**	**11**

1 Hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Coöperatie Boijl Energieneutraal U.A is ontwikkeld een programma van 12 woningen aan de Boschoordweg in Boijl. De gebruiks- en aanlegfase kunnen potentieel een effect hebben op de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Wanneer de kritische depositiewaarde al (bijna) wordt overschreden, heeft ieder toename van stikstof een potentieel negatief effect op het natuurgebied, waarmee een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming dan wel een passende beoordeling nodig is. Wanneer de kritische depositiewaarde al (bijna) wordt overschreden, heeft iedere toename van stikstof een potentieel negatief effect op de natuur, waarmee een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is.

In dit onderzoek wordt achtereenvolgend het toetsingskader voor de beoordeling en afweging van stikstofeffecten, de uitgangspunten voor de berekeningen, de resultaten en de conclusie beschreven. Het onderzoek is gebaseerd op het rekenprogramma AERIUS (versie 2023.0.1).

1.2 Beoogde ontwikkeling

Het project omvat de ontwikkeling van een kavel grasland tot een duurzaam en natuurinclusief gebied, waarin 12 woningen worden gerealiseerd. Een luchtfoto van de locatie en het schetsplan voor de nieuwe situatie zijn weergegeven in figuur 1.



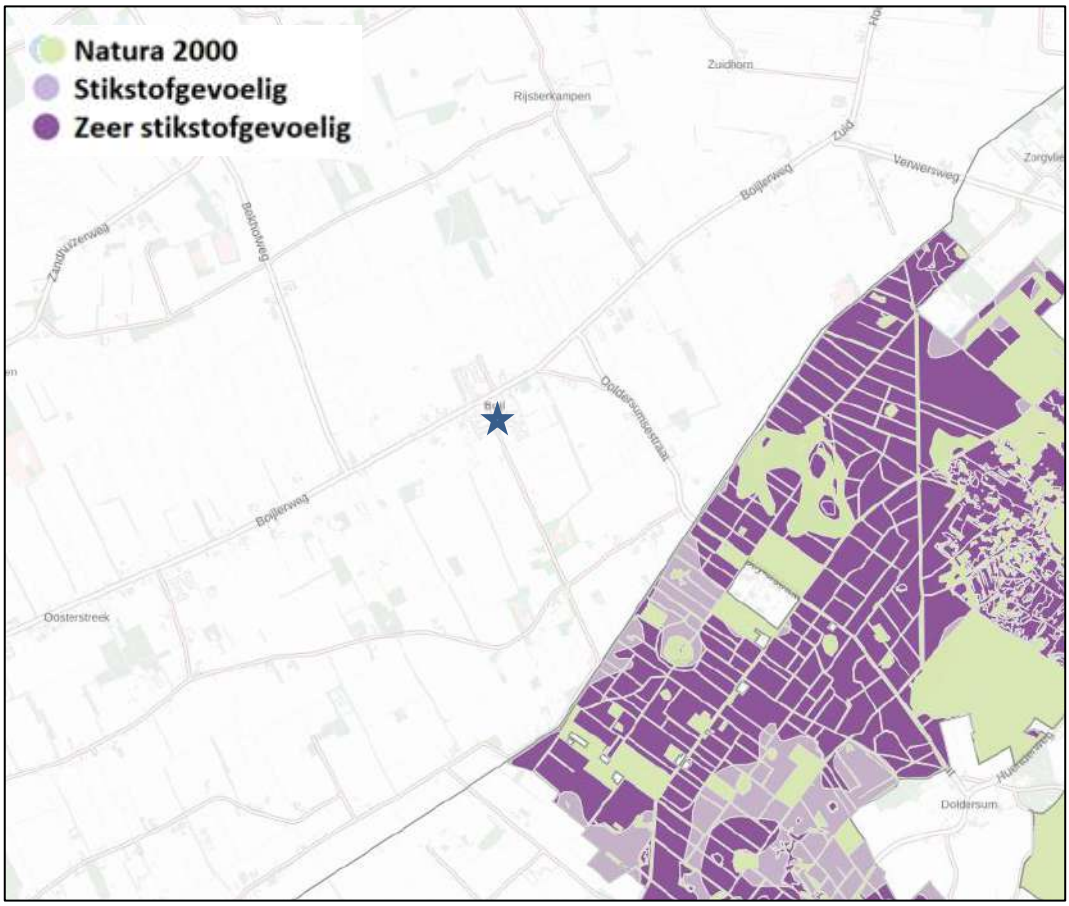


figuur 1. Luchtfoto projectlocatie

1.3 Dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitatten

De ontwikkeling ligt op 1,3 kilometer afstand vanaf het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld. In dit gebieden komen veel stikstofgevoelige habitats voor.

De ligging van het nabijgelegen Natura 2000-gebied en daarin de gevoelige en zeer gevoelige habitatten zijn weergegeven in figuur 2. Het projectgebied is aangegeven met een ster.



figuur 2. Nabijgelegen Natura 2000-gebieden

2 Toetsingskader stikstofdepositie

2.1 Algemeen

In Nederland staan veel natuurgebieden onder druk door een te hoge stikstofdepositie. Voor verschillende habitattypen is een 'kritische depositiewaarde' (KDW) bepaald. Deze waarde vormt de drempel waarbij significante negatieve effecten door eutrofiëring ontstaan. In de praktijk betekent dit vaak dat de gebiedseigen vegetaties worden overwoekerd door vegetaties die gedijen op een hoge stikstofbelasting, hetgeen de biodiversiteit kan verslechteren.

Eerdere toetsingskaders die ruimte boden voor ontwikkelingen die een toename van stikstofdepositie tot gevolg hebben, zijn juridisch niet houdbaar gebleken. Iedere toename op een al overbelast gebied kan in principe een verslechtering tot gevolg hebben. Daarmee is een situatie ontstaan waarbij plannen, in elk geval per saldo, geen toename van stikstofdepositie op deze overbelaste habitats tot gevolg mogen hebben. In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor de beoordeling van de stikstofdepositie het rekenprogramma AERIUS wordt gebruik.

2.2 Beslisboom toestemmingsverlening

Uit de op 12 oktober 2019 door de Rijkoverheid gepubliceerde beslisboom "Toestemmingverlening stikstofdepositie bij nieuwe activiteiten" volgt dat als de uitkomst van de berekening is dat er geen sprake is van stikstofdepositie (dat wil zeggen dat de op twee decimalen afgeronde bijdrage niet meer bedraagt dan 0,00 mol N/ha/jr) er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten en er geen passende beoordeling nodig is.

Als de AERIUS-berekening aantoont (zie volgend) dat een plan leidt tot tijdelijke en/of zeer geringe stikstofdepositie op overbelaste Natura 2000-gebieden, kan het toch zo zijn dat significante negatieve effecten via een ecologische voortoets kunnen worden uitgesloten. Als dit niet het geval is, moet een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

2.3 Provinciale beleidsregels en saldering

De provinciale beleidsregels ten aanzien van stikstof zijn opgenomen in de Beleidsregels salderen in Friesland (28 december 2022). Op basis van de aanpak hieruit geldt dat als een aanvrager kan aantonen dat er als gevolg van een aanvraag geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden, er vergunning kan worden verleend. Eventuele stikstofemissie kan worden beperkt door emissiebeperkende maatregelen of door in-/extern salderen.

Volgens de provinciale beleidsregel gelden de volgende definities:

Salderen:	inzetten van een activiteit met N-emissie op grond van een toestemming in de referentiesituatie ten behoeve van de verlening van een natuurvergunning voor een nieuw of gewijzigd project, waarbij deze toestemming geheel of gedeeltelijk wordt ingetrokken of gewijzigd zodat de N-depositie op alle relevante hexagonen niet toeneemt ten opzichte van de referentiesituatie;
Extern salderen:	salderen met één of meer activiteiten buiten de begrenzing van één project of locatie ten behoeve van de verlening van een natuurvergunning;
Intern salderen:	salderen binnen de begrenzing van één project of locatie ten behoeve van de verlening van een natuurvergunning;
Referentiesituatie:	een natuurvergunning of bij gebrek daaraan een op de Europese referentiedatum aanwezige milieuvergunning of -melding, of een anderszins sindsdien toegestane onafgebroken aanwezige activiteit.

2.4 Mogelijkheid en procedure intern salderen

Een uitspraak van de Raad van State van 20 januari 2021 heeft bevestigd dat voor interne saldering geen vergunningplicht geldt als de stikstofdepositie niet toeneemt met meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Hiervoor moet het aannemelijk zijn dat het perceel op en sinds de referentiedatum het bedoelde gebruik heeft.

Op basis hiervan geldt als uitgangspunt dat wanneer de stikstofdepositie als gevolg van het gebruik en de aanleg van het project niet toeneemt, er geen sprake is van vergunningplicht of een noodzaak voor een passende beoordeling (voor wat betreft stikstof).

2.5 Aanlegfase

Op grond van de Wet Stikstofreductie en natuurverbetering is het niet nodig om de aanlegfase van het plan te beoordelen. Deze vrijstelling is na een uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 november 2022 niet langer van toepassing.

Voor deze fase is daarom van belang een reëel inzicht te geven in de tijdelijke stikstofdepositie als gevolg van mobiele werktuigen en transport van en naar de locatie.

2.6 Cumulatie en ruimtelijke planvorming

Vanuit de Wet natuurbescherming moet worden getoetst of een project afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben. Dat betekent dat wanneer een project onderdeel is van een grotere ontwikkeling, ook moet worden beoordeeld of er sprake is van cumulatie. Daarom wordt in dit onderzoek ook beoordeeld of dit het geval is en zo ja, of er in het kader van de ruimtelijke planvorming al beoordeling is gemaakt.

3 Uitgangspunten bepalen stikstofemissie

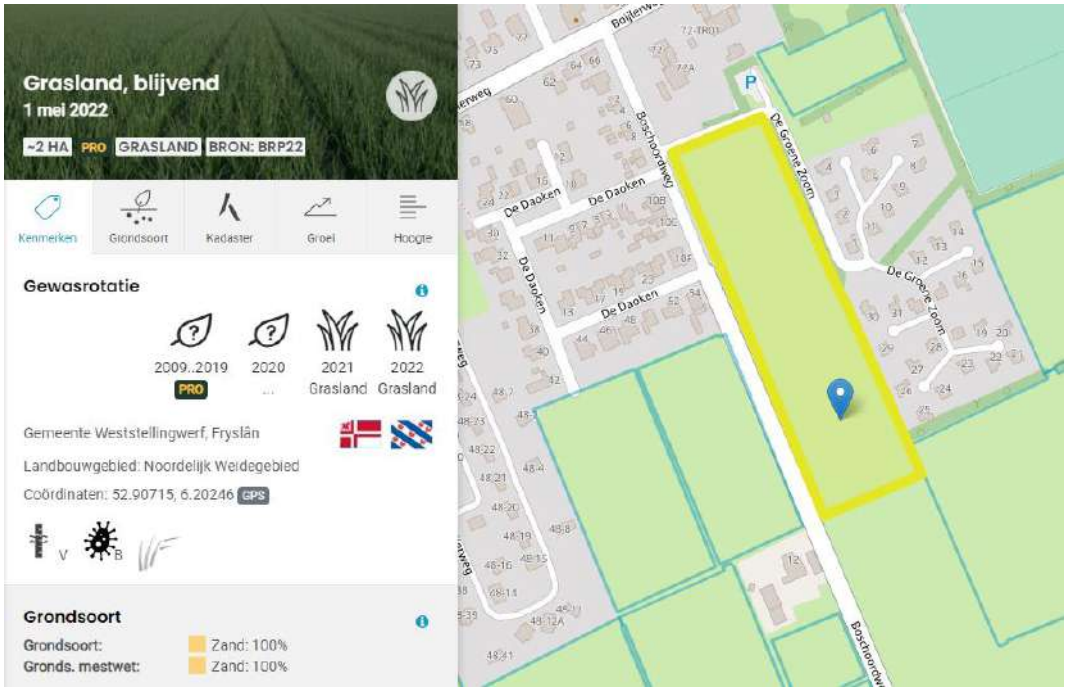
3.1 Referentiesituatie

De referentiesituatie voor dit plan is de feitelijke, planologisch legale, situatie, zoals deze sinds de referentiedata voor de verschillende natuurgebieden, ononderbroken heeft plaatsgevonden. Deze situatie verdwijnt ten behoeve van de realisatie van het plan. De meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is het Drents-Friese Wold & Leggelderveld, dat op 24 maart 2000 is aangewezen als Natura 2000-gebied. Dat is dan ook de referentiedatum.

De uitvoeringsorganisatie voor de gezamenlijke provincies, BIJ12, gaat op haar website in op de mogelijkheden voor salderen met feitelijk en legale bemesting als bron. Hieruit blijkt dat aangetoond moet worden dat:

- het perceel op de relevante referentiedatum legaal bemest kon worden op grond van de meststoffenregelgeving en het bestemmingsplan;
- het perceel sinds de referentiedatum de agrarische bestemming heeft behouden;
- het aannemelijk is dat het perceel op en sinds de referentiedatum agrarisch in gebruik was (bijvoorbeeld met luchtfoto's, RVO-data, MINAS data, verklaringen van grondgebruikers, of anderszins);
- de toegestane emissie van bemesting ten opzichte van de referentiedatum niet is toegenomen (dit kan op basis van objectieve algemene gegevens);
- na het salderen met een bemest perceel niet verder wordt bemest.

Sinds de referentiedatum tot de huidige situatie wordt een groot deel van het plangebied agrarisch gebruikt en ook als zodanig bestemd. Op de website 'Boer & Bunder' is het gebruik in de afgelopen jaren weergegeven. Hierin is het projectgebied aangemerkt als blijvend grasland. Het gaat om ongeveer 2 hectare dat aantoonbaar agrarisch is gebruikt. Uit historische topografische kaarten blijkt dat dit gebruik sinds 2000 altijd hetzelfde is geweest. De betreffende gronden zijn aangemerkt in de navolgende figuur.



Gronden met aantoonbaar gebruik als grasland (bron: boerenbunder.nl)

Uiteindelijk zal de hele kavel grasland worden getransformeerd, maar alleen voor het noordelijk deel (1 hectare) wordt de bestemming gewijzigd. Het agrarisch gebruik van deze hectare kan worden gezien als de referentiesituatie binnen het plangebied.

De stikstofemissie kan worden berekend op basis van het type mest, het TAN[1] -gehalte van de mest, de mestaanwendingstechniek en de bijbehorende emissiefactor. De gegevens over TAN en emissiefactoren zijn ontleend aan Van Bruggen et al. (2019). Onderstaand zijn de uitgangspunten uitgewerkt en samengevat in tabelvorm.

De mestwetgeving bepaalt hoe veel mest op gras- en bouwland mag worden gebracht. De huidige normen zijn vastgelegd in het mestbeleid 2019-2021 (RVO 2019). Deze normen geven per teelt aan hoe veel mest (stikstof) per jaar per hectare mag worden opgebracht. Het aandeel stikstof uit dierlijke mest in deze norm is gelimiteerd tot maximaal 265 kg N per hectare per jaar[2] . Voor dierlijke mest mag maximaal 170 kg N worden toegediend. De emissie bij dierlijke mest is afhankelijk van het percentage ammoniakaal stikstof (TAN) in de toegediende mest en het percentage van het TAN dat als NH_3 vrijkomt bij het bemesten. Het percentage ammoniakaal stikstof (TAN) in de toegediende mest is van vele factoren afhankelijk zoals het type mest.

[1] Het deel van de stikstof in de mest dat bestaat uit ammoniakaal stikstof (het overige is mineraal stikstof en draagt niet bij aan de ammoniak-emissie uit de mest).

[2] Tenzij sprake is van derogatie, dan geldt afhankelijk van de grondsoort voor grasland een norm van 230 of 250 kg N uit dierlijke mest. Voor de onderhavige situatie is hier bij wijze van worst-case benadering niet vanuit gegaan.

Bekend is dat het perceel twee keer per jaar wordt bemest. Er gelden geen extra beperkingen voor het uitrijden van stikstof, zoals dat het geval is voor ‘ grasland met hoofdfunctie natuur’. Echter, het is niet bekend of in de praktijk kunstmest is gestrooid. Dat betekent dat er in dit geval het conservatieve uitgangspunt wordt genomen dat er dierlijke mest is uitgereden tot de norm van 170 kg N.

Aangezien er geen gegevens beschikbaar zijn voor het percentage TAN, is een conservatieve aanname gedaan door een laag percentage. De hoeveelheid NH_3 die vrijkomt bij het bemesten is onder andere afhankelijk van de wijze van toediening. De wijze van toediening van de mest op de percelen is onbekend. Hiervoor is ook een conservatieve aanname gemaakt door de methode te kiezen die de laagste emissie veroorzaakt. De overige gebruiksruimte wordt normaliter aangevuld met kunstmest, maar dit is zoals hiervoor benoemd in de praktijk niet gebeurd. De emissies zijn in het rekenmodel ingevoerd als een vlakbron met een uittreehoogte van 0,5 meter, een spreiding van 0,3 meter en een warmte-inhoud van 0 MW.

Tabel: stikstofemissie referentiesituatie agrarisch gebruik

Grasland

Teelt	Norm	Dierlijke mest	TAN	Emissie-factor	Emissie	Kunst-mest	Emissie-factor	Emissie	Totaal NH3 per ha	Omreke-ning naar N	Opp. perceel	Totale emissie perceel
Grasland	170	170	0,66	0,223	25,0206	0	0,036	0	25,0206	30,0247	1	25,0206

De stikstofemissie in de vorm van ammoniak (NH_3) voor de referentiesituatie volgens deze methodiek is gegeven in bovenstaande tabel. Het gaat om een totale emissie van 25 kg NH_3 per jaar.

3.2 Gebruiksfase

Er wordt uitgegaan van een duurzaam woonconcept. De nieuwe woningen worden gasloos uitgevoerd en zullen daardoor geen emissie van stikstof tot gevolg hebben. Het verkeer van en naar de woningen is op basis van de CROW-kentallen uit publicatie 381 ongeveer 7,5 mvt/etmaal per woning. Dit komt op 90 mvt/etmaal voor 12 woningen. Het meeste verkeer zal via de Boschoordweg naar de Boijlerweg rijden, waar het opgaat in het heersende verkeersbeeld. Slechts een klein deel van het verkeer zal richting het zuiden rijden. Op dit deel van de Boschoordweg wordt geen verkeerstoename groter dan 5% verwacht, waarmee het hier opgaat in het heersende verkeersbeeld.

3.3 Aanlegfase

De aanlegfase leidt tijdelijk tot een emissie van stikstof vanuit mobiele werktuigen en transport. Er is nog geen aannemer gekozen voor het werk en voor de woningbouw is nog geen exacte planning te geven. Daarom kan de emissie uit de aanleg alleen op basis van reële uitgangspunten worden geschat. Hiervoor is op basis van een aantal referentieprojecten de invoer bepaald. Voor de verschillende fasen wordt worst-case uitgegaan van de volgende planning:

- Bouwrijp maken: 2023-2024
- Woningbouw: 2024
- Woonrijp maken: 2025

De input voor AERIUS bestaat uit het aantal transporten (zwaar/middel/licht) en de hoeveelheid diesel die op de bouwplaats wordt verbruikt gedurende de inzet van bepaalde typen machines. Daarbij zijn de draaiuren en AdBlue toevoegingen ook relevante parameters. Een hoog percentage AdBlue beperkt de NOx emissie van de machines.

Voor het verbruik wordt uitgegaan van de vuistregel 0,1 liter/kW/uur. Uit praktijkcijfers onderzocht door TNO is dit gemiddeld overigens iets lager, circa 0,08 liter/kW/uur. Uitgaand van het meest voorkomende materieel is een splitsing gemaakt in licht materieel (<125 kW, 10 liter per uur) en zwaar materieel (>200 kW, 20 liter uur) Er wordt gebruik gemaakt van een machinepark van bouwjaar 2014 of jonger (Stage IV). Hierbij is een gemiddeld AdBlue verbruik van 6% is op basis van verschillende bronnen representatief. Voor deze berekening is veiligheidshalve uitgegaan van 5% AdBlue.

In de navolgende tabel wordt de geschatte inzet van materieel en het transport in de aanlegfase uiteengezet.

Fase	**Machine**	**Inzet/woning**	**Totale inzet***	**Totaal verbruik**
Bouwrijp maken	Divers <125 kW	6 uren	72 u	720 l
	Divers >200 kW	10 uren	120 u	2400 l
	Zwaar transport	10 mvt	120 mvt / 60u	300 l
	Totaal		**252 u**	**3420 l**
25% 2023,	**Totaal 2023**		**63 u**	**855 l**
75% 2024	**Totaal 2024**		**189 u**	**2565 l**
Woningbouw	Graafmachine	2 uren	24 u	480 l
	Hei-/boorstelling	3 uren	36 u	720 l
	Hijskraan/verreiker	18 uren	216 u	2160 l
	Divers <125 kW	10 uren	120 u	1200 l
	Zwaar transport	10 mvt	120 mvt / 60u	300 l
2024	**Totaal**		**456 u**	**4860 l**
Woonrijp maken	Divers <125 kW	20 uren	240 u	2400 l
	Zwaar transport	5 mvt	60 mvt / 30u	150 l
2025	**Totaal**		**270 u**	**2550 l**
* Voor het zware transport is uitgegaan van gemiddeld 0,5 uur stationair draaien op locatie met een verbruik van 5 liter/uur.				
Voor licht transport uitgaan van 49 werkweken, waarin dagelijks 10 auto's van personeel en kleine leveringen komen en gaan. Dit komt neer op jaarlijks 4.900 mvt licht verkeer.				

De totalen per jaar komen op basis van de voorgaande tabel uit op:

- 2023: 63 uur inzet, 3420 liter diesel, 30 zware transporten;
- 2024: 645 uur inzet, 7425 liter diesel, 210 zware transporten;
- 2025: 270 uur inzet, 2550 liter diesel, 60 zware transporten;

Voor de uitkomst van de berekening is het niet relevant of één grote machine of diverse kleine machines worden ingezet. 2024 is het maatgevende jaar. Dit betekent voor dat jaar een invoer van een ruime marge: 8000 liter diesel in 700 draaiuren, met een AdBlue verbruik van 400 liter is berekend. Verder is uitgegaan van 210 zware transporten en 4900 lichte transporten.

Voor 2025 start de gebruiksfase gelijktijdig met het woonrijp maken. In die fase is de emissie van het woonrijp maken in hetzelfde jaar als de 90 mvt/etmaal in gebruiksfase ingevoerd. Licht transport gaat op in het woonverkeer. Voor licht transport is gekozen voor 25% van 4900 mvt/jaar is 1225 mvt/jaar.

3.4 Cumulatie en ruimtelijke planvorming

Voor de ontwikkeling is in een eerdere fase een ruimtelijke procedure doorlopen. In de directe omgeving vinden geen andere project plaats die voor relevante cumulatie van effecten zorgen.

4 Resultaten en conclusie

4.1 Algemeen

De in hoofdstuk 3 bepaalde uitgangspunten zijn ingevoerd in het rekenprogramma AERIUS, dat op basis van de emissies van NOx en NH_3 en ingebouwde verspreidingsmodellen de depositie van stikstof op daarvoor gevoelige habitats berekend. Hiervoor zijn de natuurgebieden ingedeeld in hexagonen met een oppervlakte van 1 hectare, waarbij de depositie per hectare per jaar bepalend is.

4.2 Resultaten

Uit de berekening blijkt dat het agrarisch gebruik een depositiebijdrage van maximaal 0,04 mol/ha/jaar tot gevolg heeft in het Drents-Friese Wold & Leggelderveld. De maatgevende aanlegfase in 2024 heeft een bijdrage van maximaal 0,02 mol/ha/jaar. Voor de gebruiksfase in combinatie met het woonrijp maken is dit 0,01 mol/ha/jaar.

Voor dit project wordt gebruik gemaakt van interne saldering. Daarbij gaat het om het verschil van de projectsituatie ten opzichte van de referentiesituatie. Geconcludeerd wordt dat de stikstofdepositie als gevolg van het verkeer van en naar de woningen lager is dan als gevolg van referentiesituatie. Dat geldt ook voor de aanlegfase. Overal is sprake van een afname van stikstofdepositie ten opzichte van het agrarisch gebruik. Bovendien is het bereik in de aanlegfase en met name in de gebruiksfase kleiner.

4.3 Conclusie

Voor de planvorming van de 12 woningen in Boijl zijn de effecten van stikstofdepositie beoordeeld ten opzichte van de feitelijke en planologisch legale situatie (referentiesituatie). Het gebruik en de realisatie van de woningen leidt ten opzichte van de referentiesituatie niet tot een toename van de stikstofdepositie hoger dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar op de stikstofgevoelige habitattype/leefgebieden met een (naderende) overschrijding van de KDW. Er is sprake van een afname van stikstofdepositie. Eventuele verwaarloosbare bronnen bij woningen kunnen dan ook niet leiden tot andere conclusies. Hiermee zijn significante effecten op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten ten gevolge van stikstofdepositie uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie is daarmee geen belemmering voor de planvorming.

In het kader van de planvorming is vanuit het oogpunt van stikstofdepositie niet noodzakelijk om een passende beoordeling uit te voeren. Op basis hiervan kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

5 Bijlagen

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Coöperatie Boijl Energieneutraal U.A
Inrichtingslocatie	Boschoordweg, - Boijl

Activiteit

Omschrijving	Duurzaam Wonen Boijl
Toelichting	Aanlegfase ontwikkeling 12 duurzame woningen

Berekening

AERIUS kenmerk	RiWLnfZ692iF
Datum berekening	27 november 2023, 14:24
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Agrarisch gebruik 2022 - Referentie	2022	25,0 kg/j	-
Aanlegfase 2024 - Beoogd	2024	1,9 kg/j	84,3 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Agrarisch gebruik 2022 - Referentie	0,04 mol/ha/j	7110967	Drents-Friese Wold & Leggelderveld
Aanlegfase 2024 - Beoogd	0,01 mol/ha/j	7110967	Drents-Friese Wold & Leggelderveld

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	446,14 ha
Grootste toename	0,00 mol/ha/j
Grootste afname	0,03 mol/ha/j

Agrarisch gebruik 2022 (Referentie), rekenjaar 2022

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Landbouw | Landbouwgrond | Bemesting	25,0 kg/j	-

Aanlegfase 2024 (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Materieelinzet	1,9 kg/j	83,5 kg/j
Verkeersnetwerk	24,1 g/j	0,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



Habitatrichtlijn

Vogelrichtlijn

Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn

Niet bepaald

Grootste toename (projectberekening)

Grootste afname (projectberekening)

Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanlegfase 2024" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	446,14	2.239,21	0,00	0,00	446,14	0,03

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Drents-Friese Wold & Leggelderveld (27)	446,14	2.239,21	0,00	0,00	446,14	0,03

Agrarisch gebruik 2022, Rekenjaar 2022

1 Landbouw | Landbouwgrond

Naam	Bemesting	Uittreedhoogte	0,5 m	NH_3	25,0 kg/j
Locatie	X:209788,43	Warmteinhoud	0,000 MW		
	Y:547112,73	Spreiding	0 m		
Oppervlakte	0,94 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Meststoffen				

	Type	Stof	Emissie
	Mestaanwending (dierlijke mest)	NO_x	0,0 kg/j
		NH_3	25,0 kg/j

Aanlegfase 2024, Rekenjaar 2024

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Materieelinzet	NO_x	83,5 kg/j
Locatie	X:209790,07 Y:547108,46	NH_3	1,9 kg/j
Oppervlakte	1,00 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Divers materieel	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	8000 l/j	700 u/j	400 l/j	NO_x	83,5 kg/j
					NH_3	1,9 kg/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Transport		Links	Rechts	NO_x	0,8 kg/j
Locatie	X:209757,68 Y:547076,61	Type scherm	-	-	NO_2	0,2 kg/j
Lengte	375,41 m	Hoogte	-	-	NH_3	24,1 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	4.900,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	210,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023.0.1_20231106_3125d8b3c1
Database versie	2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Coöperatie Boijl Energieneutraal U.A
Inrichtingslocatie	Boschoordweg, - Boijl

Activiteit

Omschrijving	Duurzaam Wonen Boijl
Toelichting	Aanlegfase en gebruiksfase ontwikkeling 12 duurzame woningen

Berekening

AERIUS kenmerk	ReNEe54eWYLe
Datum berekening	27 november 2023, 14:24
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Agrarisch gebruik 2022 - Referentie	2022	25,0 kg/j	-
Woonrijp + gebruiksfase - Beoogd	2025	0,7 kg/j	30,0 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Agrarisch gebruik 2022 - Referentie	0,04 mol/ha/j	7110967	Drents-Friese Wold & Leggelderveld
Woonrijp + gebruiksfase - Beoogd	0,01 mol/ha/j	7110967	Drents-Friese Wold & Leggelderveld

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	751,85 ha
Grootste toename	0,00 mol/ha/j
Grootste afname	0,04 mol/ha/j

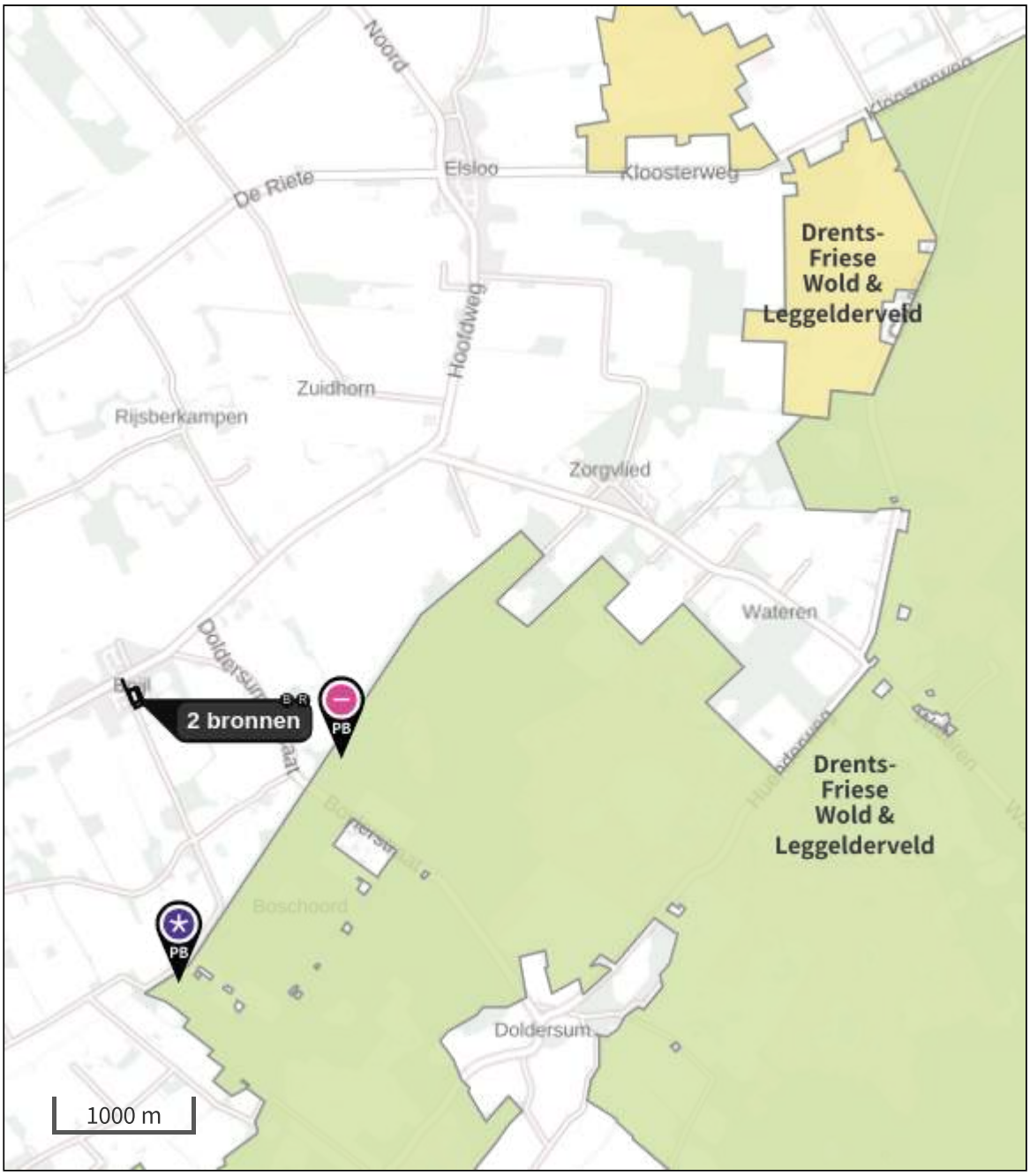
Woonrijp + gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2025

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Materieelinzet	0,6 kg/j	26,6 kg/j
Verkeersnetwerk	0,1 kg/j	3,4 kg/j

Agrarisch gebruik 2022 (Referentie), rekenjaar 2022

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Landbouw | Landbouwgrond | Bemesting	25,0 kg/j	-

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Woonrijp + gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	751,85	2.239,21	0,00	0,00	751,85	0,04

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Drents-Friese Wold & Leggelderveld (27)	751,85	2.239,21	0,00	0,00	751,85	0,04

Woonrijp + gebruiksfase, Rekenjaar 2025

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Materieelinzet	NO_x	26,6 kg/j
Locatie	X:209787,56 Y:547112,95	NH_3	0,6 kg/j
Oppervlakte	0,95 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Divers materieel	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2550 l/j	270 u/j	128 l/j	NO_x	26,6 kg/j
					NH_3	0,6 kg/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Transport		Links	Rechts	NO_x	0,2 kg/j
Locatie	X:209752,31 Y:547082,86	Type scherm	-	-	NO_2	43,0 g/j
Lengte	352,66 m	Hoogte	-	-	NH_3	5,3 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	1.225,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	60,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

3 Wegverkeer | Weg

Naam	Wegverkeer gebruiksfase		Links	Rechts	NO_x	3,2 kg/j
Locatie	X:209766,76 Y:547069,28	Type scherm	-	-	NO_2	0,5 kg/j
Lengte	406,28 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,1 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	90,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

Agrarisch gebruik 2022, Rekenjaar 2022

1 Landbouw | Landbouwgrond

Naam	Bemesting	Uittreedhoogte	0,5 m	NH_3	25,0 kg/j
Locatie	X:209788,43	Warmteinhoud	0,000 MW		
	Y:547112,73	Spreiding	0 m		
Oppervlakte	0,94 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Meststoffen				

	Type	Stof	Emissie
	Mestaanwending (dierlijke mest)	NO_x	0,0 kg/j
		NH_3	25,0 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023.0.1_20231106_3125d8b3c1
Database versie	2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

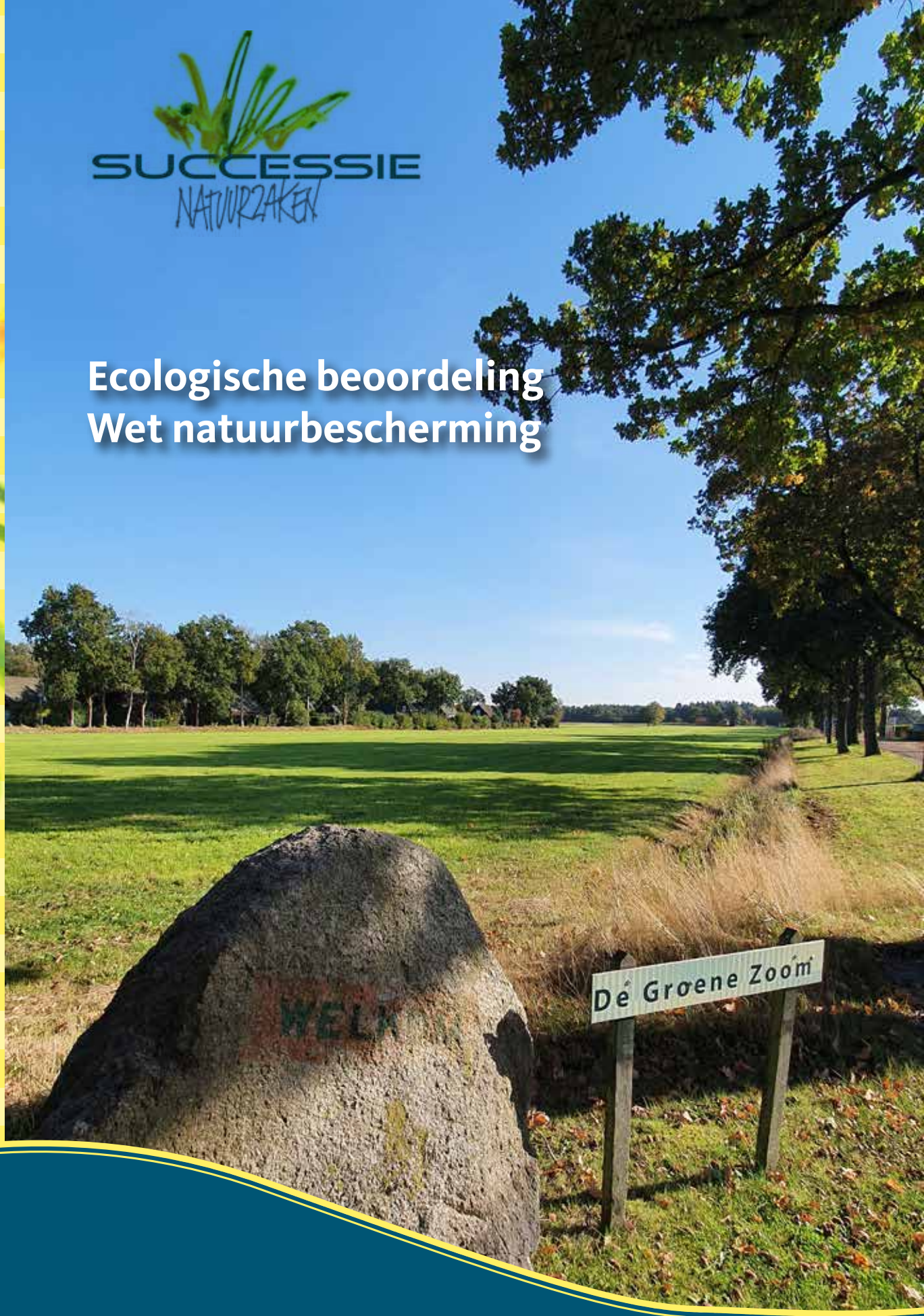
INTerra

BIJLAGE 4

2022

SUCCESSIE NATUURZAKEN

Ecologische beoordeling Wet natuurbescherming



Een ecologische beoordeling ten behoeve van bouw met een bescheiden woonprogramma en een duurzaam energie-initiatief, De Groene Zoom te Boijl.

Ecologische beoordeling Wet natuurbescherming

Een ecologische beoordeling ten behoeve van bouw met een bescheiden woonprogramma en een duurzaam energie-initiatief, De Groene Zoom te Boijl.

Boijl, oktober 2022

In opdracht van:
interra
Ealse Venema
oer de feart 163
8502 cv joure
Tel.: 0513-412 418
Mob.: 06-308 434 38
Email: ealse@interra.nl

Uitvoering:
Successie Natuurzaken
Ds. v.d. Veenweg 5A
9264 TA Earnewald
Tel.: 06-22600985
Email: info@successienatuurzaken.nl

Contactpersoon:
Dhr. Nico Minnema

Auteur en veldwerkzaamheden (12 oktober 2022):
Dhr. Meino Zondervan
Tel. 06-41548096
Email: meino.zondervan@gmail.com

Gecontroleerd door:
Dhr. Jan Brandt Wiersma

Omslagfoto: Impressie van het plangebied.

Inhoudsopgave

1. Inleiding **4**

1.1 Aanleiding 4

1.2 Doel 4

1.3 Gebied- en planbeschrijving 5

2. Onderzoeksmethodiek **7**

3. Algemene verbodsbepaling Wet natuurbescherming (Wnb) **7**

4. Toetsing gebiedsbescherming **7**

4.1 Natura 2000 7

4.2 Natuurnetwerk Nederland 8

4.3 Provinciaal beschermde gebieden 8

5. Toetsing soortenbescherming **9**

5.1 Flora 9

5.2 Zoogdieren 9

5.2.1 Vleermuizen 9

5.3 Broedvogels 10

5.3.1 Jaarrond beschermde nesten 10

5.3.2 Overige broedvogels (niet jaarrond beschermde nesten) 10

5.4 Amfibieën en reptielen 11

5.5 Vissen 11

5.6 Ongewervelden 11

6. Toetsing Houtopstanden **11**

7. Conclusie flora en fauna quickscan **12**

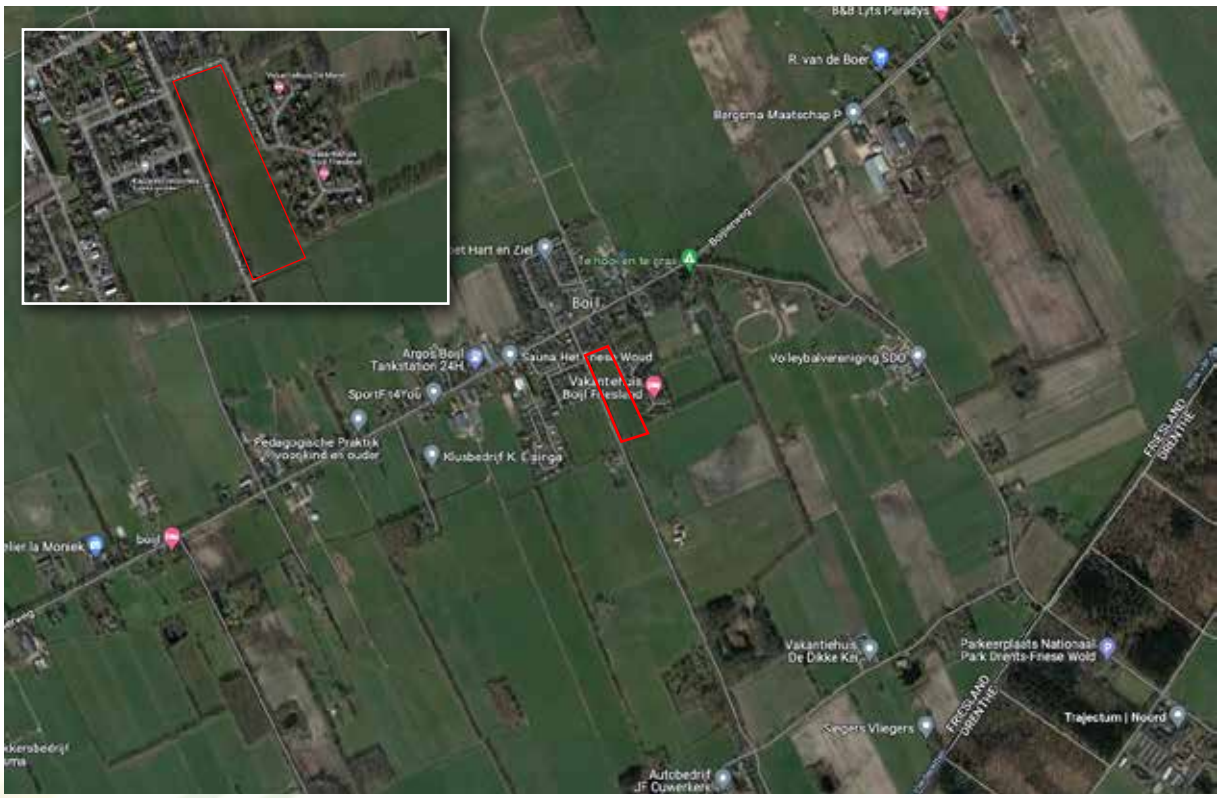
8. Literatuurlijst **13**

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer Coöperatie Boijl Energieneutraal U.A. is voornemens het terrein opnieuw in te richten middels de bouw met een bescheiden woonprogramma en een duurzaam energie-initiatief, De Groene Zoom te Boijl. *(figuur 1).* Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op uitvoerbaarheid, onder meer in relatie tot de natuurwetgeving. In opdracht van de initiatiefnemer heeft Ealse Venema (Interra), Successie Natuurzaken gevraagd een ecologische beoordeling uit te voeren om duidelijkheid te verschaffen of het geplande planvoornemen al dan niet in strijd is met de Wet natuurbescherming.

De toetsing bestaat uit een onderzoek gebaseerd op het onderdeel soortbescherming. Hierbij ligt de focus op beschermde flora en fauna waarvan redelijkerwijze kan worden verwacht dat deze voor kunnen komen in het plangebied. Aangaande aanwezige beschermde soorten wordt verder ingegaan op mogelijk negatieve effecten van de werkzaamheden op deze soorten. Tevens wordt er inschatting gemaakt van de eventuele effecten van de voorgenomen werkzaamheden op beschermde natuurgebieden (waaronder Natura-2000 en EHS/NNN-gebieden) in de omgeving en houtopstanden. De voorliggende rapportage weergeeft de resultaten en het advies op basis van het uitgevoerde onderzoek.



Figuur 1. Locatie van het plangebied (rood omlijnd). Bron: Googlemaps

1.2 Doel

Het doel van deze ecologische beoordeling is inzicht verschaffen van de mate waarin het planvoornemen van invloed is op de natuurwaarden van het plangebied en zijn "directe omgeving". Deze kennis is de basis voor de aanbeveling over eventueel te nemen vervolgstappen om overtredingen onder de Wet natuurbescherming te voorkomen.

De ecologisch toetsing schept, voor zover mogelijk, duidelijkheid over de volgende vraagstellingen:

1. Komen er binnen invloedsfeer van de ruimtelijke ontwikkeling, onder de Wet natuurbescherming, beschermde soorten voor?

2. Bevinden zich binnen de invloedssfeer van de ruimtelijke ontwikkeling beschermde natuurgebieden?

3. Wat zijn de mogelijke effecten, zowel tijdens als na realisatie van het plan, op de eventueel aanwezige beschermde soorten en natuurgebieden?

4. Middels welke vervolgstappen kunnen bij de realisatie van het plan eventuele overtredingen onder de Wet natuurbescherming vermeden, dan wel verzacht worden?

Indien van toepassing worden aanbevelingen gedaan voor mitigatie en, indien noodzakelijk, aanvullend onderzoek. Voor het eventuele aanvullende inventarisatieonderzoek werkt Successie Natuurzaken volgens de daar voor lenende protocollen die door Netwerk Groene Bureaus, de Zoogdiervereniging en de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland (RVO) zijn opgesteld en/of volgens de kennisdocumenten van Bij12. Wanneer negatieve effecten op beschermde soorten en/of -gebieden te verwachten zijn is ontheffing en compensatie mogelijk vereist.

1.3 Gebied- en planbeschrijving

Het plangebied betreft perceel: NWD02-P-1126 met een oppervlakte van 19.180 m² volgens de Kadastrale kaart. Het plangebied betreft een graslandperceel ten zuiden van het dorp Boijl en ligt deels binnen de bebouwde kom. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan de bebouwde kom. Aan de westzijde deels in de bebouwde kom en gescheiden door een droge greppel met daarachter een bomenrij van zomereiken en een rijbaan. Aan de oostzijde eveneens een droge greppel en rij zomereiken alvorens de bebouwing begint. Aan de zuidzijde loopt een smalle watergang langs de rand van het perceel *(figuur 2 tm 5)*.

De initiatiefnemer is voornemens het terrein opnieuw in te richten middels de bouw met een bescheiden woonprogramma.



Figuur 2. Het plangebied bekeken vanuit de zuidwesthoek.



Figuur 3. Een droge greppel, zomereiken en rijbaan langs de westzijde van het plangebied.



Figuur 4. Een smalle watergang (zuidzijde) met rechts het plangebied.



Figuur 5. De oostzijde van het plangebied grenzend aan de bebouwde kom.

2. Onderzoeksmethodiek

In opdracht van Ealse Venema (Interra), heeft Successie Natuurzaken middels een ecologische beoordeling het planvoornemen getoetst aan de Wet natuurbescherming. De toetsing bestaat uit twee onderdelen: een deskresearch en een veldbezoek. Middels een deskresearch wordt er onderzoek gedaan naar mogelijk aanwezige beschermde soorten in het plangebied. Tevens wordt duidelijk of het planvoornemen al dan niet binnen de invloedsfeer van een beschermd natuurgebieden vallen. Middels een veldbezoek (12-10-2022) is via een visuele inspectie een inschatting gemaakt of het plangebied en directe omgeving geschikt leefgebied is voor beschermde soorten en of de mogelijke effecten van het planvoornemen, negatief uit kunnen pakken op het leefgebied van deze soort(en).

3. Algemene verbodsbepaling Wet natuurbescherming (Wnb)

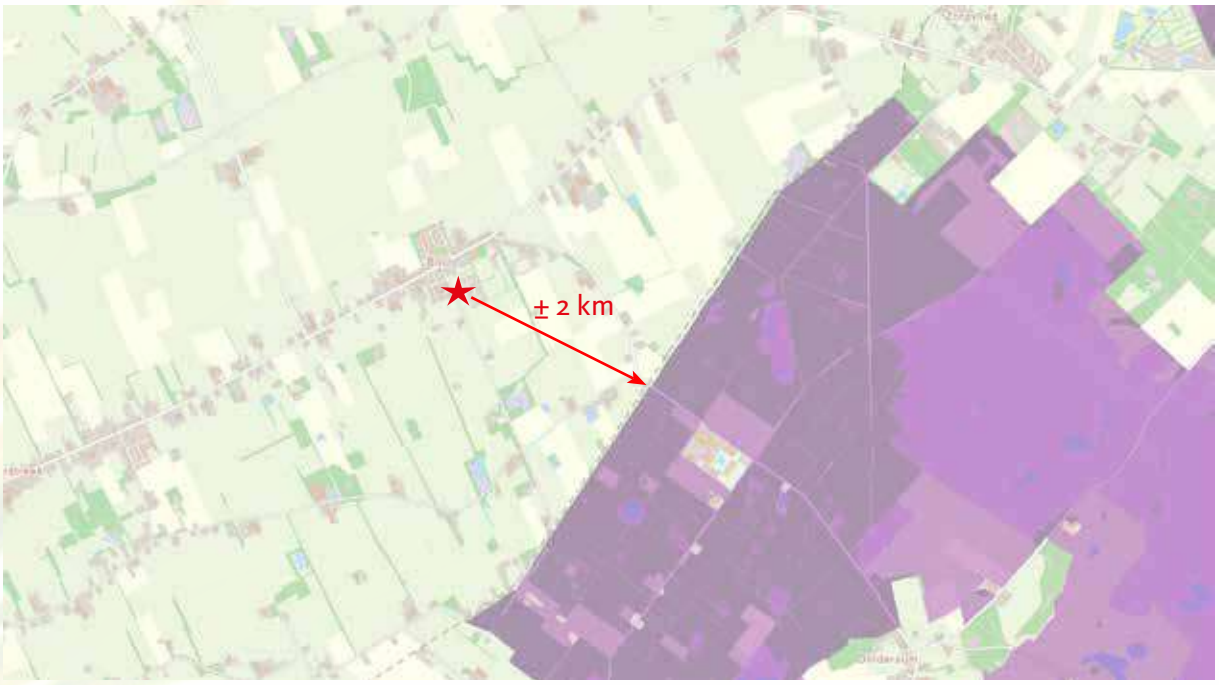
De ecologische wet en regelgeving is in de Wet natuurbescherming (Wnb) in grote lijnen onderverdeeld in soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden. De wet is gericht op het ontwikkelen en beheren van natuur om de biologische diversiteit te behouden en te herstellen. Tevens heeft het als doel om de cultuurhistorische en maatschappelijke functies van natuur in stand te houden (Ministerie van Economische Zaken, 2017).

4. Toetsing gebiedsbescherming

Beschermde gebieden zijn op te delen in Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en provinciaal beschermde gebieden als ganzenrust en -slaapgebieden en weidevogelkans en -compensatiegebieden.

4.1 Natura 2000

Het plangebied valt buiten Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld in de provincie Drenthe. Negatieve effecten door externe werking door trillingen, geluid en oppervlakte verlies zijn gezien de afstand (± 2 kilometer) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Drents-Friese Wold & Leggelderveld) grotendeels uit te sluiten *(figuur 6)*.



Figuur 6. Ligging plangebied (rode ster) t.o.v. Natura 2000-gebied. Bron: kaartenkijkdoos

Stikstofdepositie

Projecten waarbij stikstofuitstoot wordt verwacht, worden getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000. Enkele instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld zijn gevoelig voor stikstofdepositie.

Sinds 1 juli 2021 is sprake van een bouwvrijstelling voor projecten. Deze vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd. Dat betekent bijvoorbeeld dat nog steeds een natuurvergunning nodig kan zijn voor de stikstofdepositie die wordt veroorzaakt door het verkeer op een aan te leggen weg of andere redenen die in de gebruiksfase een toename van stikstofdepositie tot gevolg hebben (aanpakstikstof, 2021). Een stikstofcalculatie moet uitwijzen of dit het geval is.

Het planvoornemen is de bouw van een bescheiden woonprogramma met een duurzaam energie-initiatief. Na realisatie wordt er toename in verkeersaantrekking verwacht. Gezien de relatief korte afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Drents-Friese Wold & Leggelderveld), is het onduidelijk of er sprake is van stikstofdepositie t.o.v. het Natura 2000-gebied. Echter, bevoegd gezag bepaald of een stikstofcalculatie al dan niet vereist is.

4.2 Natuurnetwerk Nederland

Een ingreep op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) moet worden getoetst op de wezenlijke kenmerken en waarden. Daarbij gaat het om de uitwisselingsmogelijkheden van het NNN (verbindende functie), de natuurlijke eenheid, aaneengesloten functie en om de kwaliteit van het NNN en het leefgebied van soorten. Het plangebied valt buiten de begrenzing van het NNN *(figuur 7)*. Negatief effect op NNN is niet aan de orde.



Figuur 7. Ligging plangebied (rode ster) t.o.v. NNN-gebied (oranje). Bron: kaartenkijkdoos.

4.3 Provinciaal beschermde gebieden

Het plangebied is niet aangewezen als ganzenrust- en foerageergebied of weidevogelkans-/weidevogelkerngebieden (Kaartenkijkdoos Provincie Fryslân). Om deze reden is negatief effect niet aan de orde.

5. Toetsing soortenbescherming

Vanuit de Wnb is de soortbescherming verdeeld in de drie categorieën: vogels, overige Europees beschermde soorten en andere nationaal beschermde soorten. Binnen de Wet natuurbescherming vullen Europese en nationale wetgeving elkaar aan. De Europees beschermde soorten genieten een iets zwaardere bescherming dan de nationaal beschermde soorten. Zo geldt voor de nationale soorten geen verbod op het verstoren, iets wat wel het geval is bij de Europees beschermde soorten. Naast de beschermde soorten dient men de 'Zorgplicht' in acht te houden. Dit houdt in dat ongeacht of dier- en plantensoorten beschermd zijn, eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de instandhouding van de soort(en) en zijn habitat (Ministerie van Economische Zaken, dec. 2016).

Bij de toetsing soortenbescherming wordt getoetst of mogelijk aanwezige beschermde soorten binnen de invloedsfeer van het planvoornemen al dan niet hinder kunnen ondervinden van het plan.

5.1 Flora

Er zijn tijdens het veldbezoek geen wettelijk beschermde plantensoorten aangetroffen. Aangetroffen flora zijn o.a. boterbloem, grassoorten, pitrus, perzikkruid, klaver. Op basis van de verspreidingsgegevens en het ter plaatse aanwezige habitat wordt er geen beschermde flora binnen het plangebied verwacht. Overtreding van een verbodsbepaling binnen de wnb op het onderdeel flora is daarmee uitgesloten.

5.2 Zoogdieren

In de ruime omgeving zijn waarnemingen bekend van diverse beschermde soorten als de eekhoorn, das en boommarter. BIj het veldbezoek zijn geen beschermde waarden als vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen in en in de directe omgeving van het plangebied.

In het projectgebied zijn vaste verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdiersoorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt, te verwachten. Dit zijn onder andere mol, haas, steenmarter, huisspitsmuis, bosspitsmuis spec., bosmuis of rosse woelmuis. Bij het voornemen kunnen enkele exemplaren van deze grondgebonden zoogdieren verstoord worden. In voorliggende situatie geldt in de provincie Fryslân automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze zoogdieren niet aan de orde is. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht.

5.2.1 Vleermuizen

Alle 20 vleermuissoorten in Nederland zijn beschermd in de Wet natuurbescherming. Hierbij gaat het om de bescherming van verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes en essentiële foerageergebieden.

Verblijfplaatsen

Het plangebied betreft een graslandperceel met grotendeels bomen langs de randen. De bomen langs de buitenzijde van het plangebied zijn geïnspecteerd op holten, scheuren en loszittend schors welke in potentie verblijfplaatsen kunnen bevatten van boombewonende vleermuizen. In de bomen zijn spechtenholtes aangetroffen. De bomen blijven echter onaangetast met het planvoornemen. Daarmee is verstoring van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen echter niet geheel uitgesloten. Het is namelijk aannemelijk dat er meer licht zal worden toegepast in het plangebied. Om lichtverstoring te voorkomen, dient men te voorkomen dat de bomen met licht beschenen worden. Dit kan door lichtbronnen naar beneden te plaatsen en armaturen om de lichtbronnen te plaatsen.

Het plangebied ligt deels binnen de bebouwde kom. De gebouwen liggen buiten de invloedsfeer van

het planvoornemen. Verstoring van potentiële verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen zijn daarmee uitgesloten.

Vliegroute

Aan de zuidzijde bevindt zich een smalle watergang langs het plangebied die gebruikt kan worden door de watervleermuis als (essentiële) vliegroute *(figuur 4)*. Vleermuizen zijn zeer gevoelig voor licht. Lichtverstrooiing naar de watergang kan effect hebben op de functie van de vliegroute. Het is daarom van belang lichtverstrooiing richting de watergang te voorkomen. Hetzelfde geldt voor bomenrijen langs de randen binnen de invloedsfeer van het plangebied. Deze vormen lijnvormige elementen in het open landschap die mogelijk door vleermuizen in gebruik zijn als vliegroute.



Figuur 8. De zomereiken vormen lijnvormige elementen als mogelijke vliegroute voor vleermuizen.

Foerageergebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich watergangen, bomen en bosschages welke prima kunnen dienen als foerageergebied voor soorten als de ruige- en gewone dwergvleermuis en de watervleermuis. Dit geldt eveneens voor de laatvlieger die goed gedijt in half open landschap. Men dient om deze redenen in het kader van de zorgplicht een toename van verlichting rondom het plangebied zo veel mogelijk te beperken om verstoring van foeragerende vleermuizen te voorkomen.

5.3 Broedvogels

5.3.1 Jaarrond beschermde nesten

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich bomen/bosschage. Er zijn tijdens het veldbezoek (12 oktober 2022) geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen en kunnen worden uitgesloten.

5.3.2 Overige broedvogels (niet jaarrond beschermde nesten)

Naast jaarrond beschermde nesten kunnen er tijdens het broedseizoen (grofweg 15 mrt. t/m 15 juli) broedvogels in het plangebied broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Het betreft o.a. wilde eend en scholekster. Tijdens het veldbezoek werden geen vogels aangetroffen wegens afwezigheid in het huidige seizoen. Voor soorten waarvan het nest niet jaarrond beschermd is, 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.

5.4 Amfibieën en reptielen

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën en reptielen waargenomen in het plangebied. In de ruime omgeving komen diverse beschermde amfibieën voor als de alpenwatersalamander, boomkikker en kamsalamander. Voor deze soorten ontbreekt echter geschikt leefgebied binnen de invloedsfeer van het planvoornemen.

Het terrein is geschikt leefgebied voor algemeen voorkomende amfibieën (b.v. bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander). Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Echter, te allen tijde is de Zorgplicht van kracht. Daarnaast worden er in het gebied op basis van het ter plaatse aanwezige habitat geen reptielen (als bijv. de levendbarende hagedis, ringslang en hazelworm) in het plangebied verwacht. Overtreding van een verbodsbepaling binnen de wnb op de onderdelen amfibieën en reptielen is daarmee uitgesloten.

5.5 Vissen

Een negatief effect op vissen wordt uitgesloten omdat er geen watergangen worden aangetast door het beoogde planvoornemen en er geen beschermde vissoorten in de directe omgeving van het plangebied worden verwacht.

5.6 Ongewervelden

In en rond het plangebied komen geen wettelijk beschermde ongewervelden voor. Dit wordt geconcludeerd op basis van de verspreidingsgegevens en het ontbreken van kritische habitats in de directe omgeving. Voor beschermde libellen ontbreken kritische habitats als verlandende waterlopen met waardplanten als bijvoorbeeld de krabbenscheer. Overtreding van een verbodsbepaling binnen de wnb op het onderdeel ongewervelden is daarmee uitgesloten.

6. Toetsing houtopstanden

Als er een (deel van een) houtareaal wordt gekapt van meer dan 10 are (1000 m2) of een (deel van een) bomenrij van minimaal 20 bomen buiten de bebouwde kom kan er sprake zijn van een meld- en/of herplantingsplicht. Binnen het planvoornemen worden geen bomen gekapt welke onderdeel zijn van een houtareaal of bomenrij als bovengenoemde. Er is derhalve geen sprake van een meld- en/of herplantingsplicht.

7. Conclusie flora en fauna quickscan

De initiatiefnemer Coöperatie Boijl Energieneutraal U.A. is voornemens het terrein opnieuw in te richten middels de bouw met een bescheiden woonprogramma en een duurzaam energie-initiatief, De Groene Zoom te Boijl. Uit de toetsing Wet natuurbescherming onderdelen gebiedsbescherming en houtopstanden is naar voren gekomen dat er binnen deze onderdelen geen overtreding van de Wet natuurbescherming worden verwacht. Echter is het onduidelijk of sprake is van stikstofdeposite t.o.v. het planvoornemen op kwetsbare instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000. Het is aan bevoegd gezag om een overweging te maken of een stikstofcalculatie al dan niet vereist is.

Het planvoornemen is getoetst op het onderdeel soortenbescherming. 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 (grofweg 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 ecoloog.

In de bomenrij rondom het plangebied komen mogelijk beschermde vleermuisverblijfplaatsen voor. Daarnaast kunnen deze landschapselementen worden gebruikt als vliegroute. 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.

Verder dient men tijdens de uitvoer van de werkzaamheden rekening te houden met de Zorgplicht (Artikel 1.11 wnb). De Zorgplicht geldt voor elke soort/individu in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop. Lichtverstrooiing naar omliggend gebied dient te worden voorkomen i.v.m. vliegroute(s) en foeragerende vleermuizen.

8. Literatuurlijst

Ministerie van Economische Zaken, 2017. Wet natuurbescherming (16 december 2015). [Online] Beschikbaar op: http://minez.nederlandsesoorten.nl/content/wet-natuurbescherming-16-december-2015

Ministerie van Economische Zaken, dec. 2016. Soortenbescherming bij, Den Haag: Ministerie van Economische Zaken.

Stibbeblog, 2016. De Wet natuurbescherming: wanneer is sprake van een verstoring van een vogel die van wezenlijke invloed is?. [Online]
Beschikbaar op: http://www.stibbeblog.nl/all-blog-posts/environment-and-planning/de-wet-natuurbescherming-wanneer-is-sprake-van-een-verstoring-van-een-vogel-die-van-wezenlijke-invloed-is/

https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=14fdb7eae5844c479140f89c88abddd3 (Kaartenkijkdoos provincie Fryslân)

https://www.vleermuis.net/vleermuizen-en-bescherming/verblijfplaatsen

https://www.natura2000.nl/gebieden/drenthe/drents-friese-wold-leggelderveld
https://www.natura2000.nl/gebieden/drenthe/drents-friese-wold-leggelderveld/drents-friese-wold-leggelderveld-doelstelling

BIJ12 rapporten:
Diverse soorten

Geraadpleegde websites:
Waarnemingen.nl
Verspreidingsatlas.nl
Telmee.nl
Google.maps.nl
Zoogdiervereniging.nl

BIJLAGE 5

Verkennend bodemonderzoek

Boschoordweg te Boijl

Opdrachtgever

Energiecoöperatie B.E.N. (Boijl Energie Neutraal)

De Daoken 42

8392 MD BOIJL

Projectnummer

220525

Autorisatie			
Redactie:	paraaf	datum	status
De heer F. Visser		23-11-2022	Definitief
Eindredactie/kwaliteitscontrole:	paraaf	Datum	status
De heer E. Wagenaar		23-11-2022	Definitief

Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV
Singel 60, 9001 XP GROU
Telefoon: +31 (0) 566-653130 Internet: www.bodemvisie.nl
Rabobank, rekeningnummer NL38 RABO 0118.7529.79
KvK-nummer 58074201, BTW-nummer: NL852861825B01

INHOUD

1 INLEIDING 3
1.1 Voorwaarden en uitgangspunten 3
1.2 Indeling rapportage 3

2 VOORONDERZOEK 4
2.1 Algemeen 4
2.2 Bekende gegevens 4
2.3 Conclusies vooronderzoek en onderzoekshypothese 4

3 UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN 5
3.1 Algemeen 5
3.2 Veldwerkzaamheden 5
3.3 Chemisch-analytisch onderzoek 6
3.4 Toetsingskader 6

4 RESULTATEN 8
4.1 Zintuiglijke waarnemingen 8
4.2 Analyseresultaten verkennend bodemonderzoek 9
4.3 Interpretatie onderzoeksresultaten 9
4.4 Toetsing hypothese 10

5 CONCLUSIES EN ADVIES 11

BIJLAGEN:

1. Topografische ligging
2. Situatietekening met boorlocaties
3. Profielbeschrijvingen
4. Analysecertificaten
5. Toetsing analyseresultaten
6. Verklaring omtrent veldwerk (colofon)

1 INLEIDING

In opdracht van Energiecoöperatie B.E.N. (Boijl Energie Neutraal) is door de Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een perceel aan de Boschoordweg te Boijl.

Aanleiding tot het uitvoeren van het bodemonderzoek betreft de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Het onderzoek heeft als doel, inzicht te verschaffen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse. Dit om vast te kunnen stellen, of deze al dan niet een belemmering vormt voor de beoogde plannen.

1.1 Voorwaarden en uitgangspunten

Bij een verkennend bodemonderzoek dienen de volgende normen te worden gevolgd.

- Voorafgaand aan het bodemonderzoek dient een vooronderzoek conform de richtlijnen in de Nederlandse Eind Norm (NEN) 5725: “Bodem, leidraad voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek” te worden verricht;
- Het verkennend bodemonderzoek dient te voldoen aan de richtlijnen in de Nederlandse Eind Norm (NEN) 5740: “Bodem, onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek”.

Volledigheidshalve merken wij op dat Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV een onafhankelijk opererend adviesbureau is, welke op generlei wijze verbonden is met de opdrachtgever voor het onderzoek of de eigenaar van de onderzoekslocatie.

1.2 Indeling rapportage

In het onderhavige rapport wordt eerst ingegaan op de locatiegegevens en het vooronderzoek. Vervolgens komen de veldwerkgegevens, het laboratoriumonderzoek en de analyseresultaten aan bod. De rapportage wordt afgesloten met een bespreking van de analyseresultaten en de bijbehorende conclusies.

2 VOORONDERZOEK

2.1 Algemeen

Het vooronderzoek is gebaseerd op de NEN 5725. In het kader van het vooronderzoek is informatie ingewonnen uit de volgende bronnen:

- informatie van de opdrachtgever;
- informatie van het provinciaal bodeminformatiesysteem (Nazca-I);
- tekeningen van de huidige en toekomstige situatie;
- interpreteren van topografische en geohydrologische kaarten;
- een locatie-inspectie.

2.2 Bekende gegevens

De onderzochte locatie aan de Boschoordweg bevindt zich direct ten zuiden van de woonkern van Boijl. Het onderzochte perceel staat kadastraal bekend als: gemeente Noordwolde, sectie P, nummer 1126 en heeft een oppervlakte van 19.180 m^2.

De locatie is momenteel in gebruik als grasland en heeft, voor zover bekend, altijd een agrarisch gebruik gekend. Het voornemen bestaat om ter plaatse van het perceel een aantal woningen te realiseren. Het nieuwbouwplan wordt gekenmerkt als een ‘duurzaam woonprogramma’.

Het provinciaal bodeminformatiesysteem (Nacza-I) is geraadpleegd, om inzicht te verkrijgen in mogelijke gegevens met betrekking tot eerder uitgevoerd bodemonderzoek, potentieel (voormalige) bodembedreigende activiteiten en/of uitgevoerde bodemsaneringen. Voor het perceel is geen informatie bekend omtrent bodembedreigende activiteiten, voorgaand bodemonderzoek en/of voorgaande bodemsaneringen.

Tijdens de locatie-inspectie zijn geen verdachte situaties (bijvoorbeeld puinhoudende toegangsdammen etc.) waargenomen.

2.3 Conclusies vooronderzoek en onderzoekshypothese

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 ‘Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de onderzoeksstrategie voor een grootschalige onverdachte, niet-lijnvormige locatie (ONV-GR-NL) gehanteerd.

NB: Bij de interpretatie van het totaal aan onderzoeksgegevens dient, gezien de gehanteerde strategie (gebaseerd op de Nederlandse Norm (NEN) 5740), welke is gericht op een indicatieve beoordeling van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, rekening gehouden te worden met een zeker restrisico. Tevens wordt erop gewezen, dat onderhavig onderzoek een momentopname is.

3 UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN

3.1 Algemeen

De werkzaamheden zijn uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000 protocol 2001: 'Plaatsen van handboringen en peilbuizen en nemen van grondmonsters etc'. en protocol 2002: 'Het nemen van grondwatermonsters' (versie 6.0, 1 februari 2018). Voor deze protocollen is Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV in het bezit een procescertificaat (certificaatnummer NC-SIKB-20350), welke is afgegeven door Normec Certification BV.

De chemische analyses zijn uitgevoerd door het de door de Raad voor Accreditatie (RvA) geaccrediteerde laboratorium SGS Environmental Analytics B.V. te Rotterdam. Het onderzoeksprogramma is in tabel 3.1 opgesomd.

Tabel 3.1: onderzoeksprogramma

Locatie	Bodemlaag	Verricht onderzoek	Boorpuntnr.	Analysepakket
Boschoordweg, Boijl *(19.180 m²)*	Bovengrond Ondergrond Grondwater	18 x boring tot 0,5 m-mv 4 x boring tot 2,0 m-mv 3 x boring met peilbuis	01 t/m 25	2 x standaardpakket (boven)grond 2 x standaardpakket (onder)grond 3 x standaardpakket grondwater

Toelichting op tabel:

m-mv:	meter minus maaiveld;
Standaardpakket grond:	metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink), PAK (VROM 10), minerale olie, PCB's;
Standaardpakket grondwater:	metalen, vluchtige aromaten (BTEXN en styreen), vluchtige chloorkoolwaterstoffen (18 verbindingen), minerale olie.

3.2 Veldwerkzaamheden

Het veldwerk (plaatsen boringen en peilbuizen) is uitgevoerd op 3 november 2022 door de heer E. Rijpstra. De bemonstering van het grondwater is op 14 november 2022 uitgevoerd, eveneens door de heer E. Rijpstra. De locaties van de boringen en de peilbuizen staan weergegeven op de situatietekening (bijlage 2).

Het opgeboorde materiaal is beoordeeld op textuur, kleur en zintuiglijk waarneembare verontreinigingen. De gegevens van de monsterpunten zijn verwerkt tot boorprofielen, welke zijn opgenomen als bijlage 3. De globale bodemopbouw en de relevante zintuiglijke waarnemingen zijn beschreven in paragraaf 4.1.

Voor het vaststellen van een eventueel aanwezige olieverontreiniging is gebruik gemaakt van de olie-op-water-test. De grootte en de kleurschakering van de oliefilm op het werkwater geven een indicatie van de mate van verontreiniging. Voor het laboratoriumonderzoek zijn van de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) uit iedere boring grondmonsters genomen. Uit de boringen tot 2,0 m-mv is per iedere halve meter een grondmonster genomen. Bodemlagen met afwijkende kenmerken (textuur, kleur, aanwezigheid bodemvreemd materiaal, etc) zijn apart bemonsterd.

3.3 Chemisch-analytisch onderzoek

De samenstelling van de analysepakketten is als volgt:

Standaardpakket grond:

- zware metalen: barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink;
- Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK);
- PCB's (Polychloorbifenyl);
- minerale olie (GC);
- lutum en organische stof.

Standaardpakket grondwater:

- zware metalen: barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink;
- vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEXN);
- vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen;
- minerale olie (GC).

3.4 Toetsingskader

De analyseresultaten zijn getoetst aan het toetsingskader uit de Wet Bodembescherming. Het toetsingskader bestaat uit achtergrond- (voor grond) en streefwaarden (voor grondwater) alsmede interventiewaarden. Het gemiddelde van achtergrondwaarde (voor grond) of streefwaarde (voor grondwater) en de interventiewaarde wordt als tussenwaarde aangeduid. Een beschrijving van de waarden is hieronder weergegeven:

Achtergrondwaarden (AW) (alleen voor grond)

De achtergrondwaarden geven de milieuhygiënische kwaliteit voor bodem, waarop geen locatie-specifieke bodembelasting is opgetreden. De achtergrondwaarden geven derhalve de gemiddelde gehalten van de parameters in gebieden, waarin geen antropogene beïnvloeding van de bodem heeft plaatsgevonden.

Streefwaarden (S) (alleen voor grondwater)

De streefwaarden geven het uiteindelijk te bereiken kwaliteitsniveau voor de bodem aan. De streefwaarden hebben betrekking op de in de natuur voorkomende achtergrondconcentraties, of detectiegrenzen bij stoffen die niet in natuurlijke milieus voorkomen. Ook is er een risicobenadering in de streefwaarden geïntegreerd.

Tussenwaarden (T)

De tussenwaarde ofwel het criterium voor nader onderzoek (gemiddelde van achtergrond- en interventiewaarde) is vastgesteld om aan te geven dat een nader onderzoek nodig is. Voor stoffen waarvoor geen achtergrondwaarde is vastgesteld, dient ½ (interventiewaarde) gehanteerd te worden.

Interventiewaarden (I)

De interventiewaarden geven het concentratieniveau voor verontreinigende stoffen aan waarboven sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Indien de interventiewaarde voor grond een bodemvolume van 25 m³ of voor grondwater een bodemvolume van 100 m³ overschrijdt, is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

In bijzondere situaties kan ook bij concentraties beneden de interventiewaarden sprake zijn van een geval van ernstige verontreiniging. De interventiewaarden zijn gebaseerd op de risico's voor de volksgezondheid en het ecosysteem. De achtergrond- en interventiewaarden in de grond zijn gerelateerd aan het gehalte aan lutum en organische stof (humus) van de bodem.

Wanneer een gehalte tussen de achtergrondwaarde/ streefwaarde en de tussenwaarde ligt, wordt dit in de tekst aangeduid als een licht verhoogd gehalte. Een gehalte tussen de tussenwaarde en de interventiewaarde wordt aangeduid als een matig verhoogd gehalte. Een gehalte boven de interventiewaarde wordt aangeduid als een sterk verhoogd gehalte.

Het toetsingskader bevat een aantal voorschriften voor toetsing in het geval het gehalte/ de concentratie van één parameter of de gehalten/ concentraties van één of meer stoffen behorend bij een somparameter beneden de detectiegrens liggen. In dit geval dient de detectiegrens met een factor 0,7 vermenigvuldigd te worden en vervolgens getoetst. In de onderhavige rapportage zijn overschrijdingen van de achtergrond- of streefwaarden, die uitsluitend het gevolg van dergelijke statistische bewerkingen, genegeerd. Dergelijke toetsingsresultaten hebben ons inziens geen toegevoegde waarde. Uitsluitend, wanneer sprake is van significante overschrijding van de toetsingswaarden door de detectiegrenzen, worden waarden beneden detectiegrenzen behandeld.

4 RESULTATEN

4.1 Zintuiglijke waarnemingen

In het veld zijn de fysische bodemeigenschappen per te onderscheiden bodemlaag omschreven. In tabel 4.1 is een globale bodemopbouw weergeven zoals deze tijdens de werkzaamheden is aangetroffen. Hierbij is peilbuis 01 representatief gesteld. Een beschrijving van de bodemopbouw, per afzonderlijk boorpunt, is opgenomen in de boorprofielen (bijlage 3).

Tabel 4.1: globaal overzicht bodemopbouw

Diepte (m-mv)	Samenstelling
0,00 - 0,30	Zand, matig fijn, matig siltig, sterk humeus
0,30 - 0,70	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus
0,70 - 1,20	Zand, matig fijn, zwak siltig
1,20 - 2,50*	Leem, zwak zandig

*: maximale boordiepte

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte- en bodemvreemde materialen waargenomen.

In tabel 4.2 zijn de resultaten van metingen tijdens de bemonstering van het grondwater weergegeven.

Tabel 4.2: resultaten van metingen aan het grondwater

Peilbuis nr.	Filterdiepte (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	pH-waarde (-/-)	Troebelheid (NTU)	EC (µS/cm)
01	1,50 - 2,50	0,90	5,74	12,4	190
02	1,70 - 2,70	1,30	4,92	54,2	190
24	1,40 - 2,40	0,90	5,23	32,2	290

De gemeten waarden in het grondwater wijken, met uitzondering van een verhoogde NTU, niet af van de waarden welke onder de natuurlijke omstandigheden verwacht kunnen worden. Een nader onderzoek naar de verhoogde NTU (>10) ter plaatse van de peilbuizen wordt echter niet noodzakelijk geacht.

4.2 Analyseresultaten verkennend bodemonderzoek

De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 4. In de tabellen in bijlage 5 zijn de analyseresultaten getoetst aan de achtergrond-, streef- en interventiewaarden. De resultaten van de toetsingen zijn in tabel 4.3 (grond) en tabel 4.4 (grondwater) opgesomd.

Tabel 4.3: Analyseresultaten grondmonsters

Mengmonster (traject m -mv)*	Boringen	Parameters			Indicatieve toetsing (BBK)
		> achtergrondwaarde =< tussenwaarde (licht verontreinigd)	> tussenwaarde =< interventiewaarde (matig verontreinigd)	> interventiewaarde (sterk verontreinigd)	
MM1-bg (0,00-0,50)	03, 04, 05, 14 t/m 19, 21	-	-	-	Altijd toepasbaar
MM2-bg (0,00-0,45)	06, 07, 08, 10 t/m 13, 22, 24, 25	-	-	-	Altijd toepasbaar
MM3-og (1,00-1,50)	02, 07, 18, 20, 24	-	-	-	Altijd toepasbaar
MM4-og (0,50-1,00)	02, 09, 18, 20, 24	-	-	-	Altijd toepasbaar

*: minimale en maximale bemonsteringsdiepte

Tabel 4.4: Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Parameters		
		> streefwaarde =< tussenwaarde (licht verontreinigd)	> tussenwaarde =< interventiewaarde (matig verontreinigd)	> interventiewaarde (sterk verontreinigd)
01	1,5 - 2,5	Koper, nikkel	-	-
02	1,7 - 2,7	Barium, koper	-	-
24	1,4 - 2,4	Barium, kobalt	Nikkel	-

4.3 Interpretatie onderzoeksresultaten

Uit de onderzoeksresultaten blijkt:

- In beide mengmonsters van de zandige bovengrond (MM1-bg en MM2-bg) zijn voor de geanalyseerde parameters geen verontreinigingen aangetoond;
- In het mengmonster van de lemige ondergrond (MM3-og) en de zandige ondergrond (MM4-og) zijn voor de geanalyseerde parameters eveneens geen verhoogde gehalten aangetoond;
- Wanneer de resultaten van het verkennend bodemonderzoek getoetst worden aan de normen voor hergebruik van het Besluit Bodemkwaliteit, dan geeft dit een indicatie dat de kwaliteit van de vrijkomende boven- en ondergrond als klasse ‘Altijd Toepasbaar’ is beoordeeld;
- In het grondwatermonster ter plaatse van peilbuis 24 is voor nikkel een matig verhoogde concentratie aangetoond. Voor barium en kobalt zijn licht verhoogde concentraties gemeten. Ter plaatse peilbuis 01 (koper en nikkel) en peilbuis 02 (barium, koper) zijn tevens licht verhoogde concentraties gemeten. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde concentraties gemeten. Aangezien deze stoffen niet in een significant verhoogd gehalten in de grond zijn aangetroffen en er geen aanwijsbare bron bekend is, die de aanwezigheid van deze stoffen zou kunnen verklaren, wordt aangenomen dat de licht tot matig verhoogde concentraties een natuurlijke oorsprong hebben. Ook zou sprake kunnen zijn van een (nog) niet volledig hersteld chemisch bodemevenwicht, na plaatsing van de peilbuizen. In dit geval wordt aangenomen, dat de concentratie aan nikkel na verloop van tijd zal afnemen.

4.4 Toetsing hypothese

Op basis van de onderzoeksresultaten, welke zijn voortgekomen uit het veldwerk en de chemische analyses kan worden geconcludeerd dat, de hypothese "onverdacht" voor de onderzoekslocatie, formeel gezien, verworpen dient te worden. Dit op basis van de licht tot matig verhoogd gemeten concentraties aan zware metalen in het grondwater.

Formeel gezien overschrijdt de gemeten concentratie aan nikkel (peilbuis 24) het criterium voor nader onderzoek. 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, ons inziens, niet noodzakelijk geacht. Overwogen kan worden een herbemonstering van peilbuis 24 uit te laten voeren, om daadwerkelijk vast te stellen dat het chemisch bodemevenwicht zich (grotendeels) hersteld heeft.

5 CONCLUSIES EN ADVIES

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.

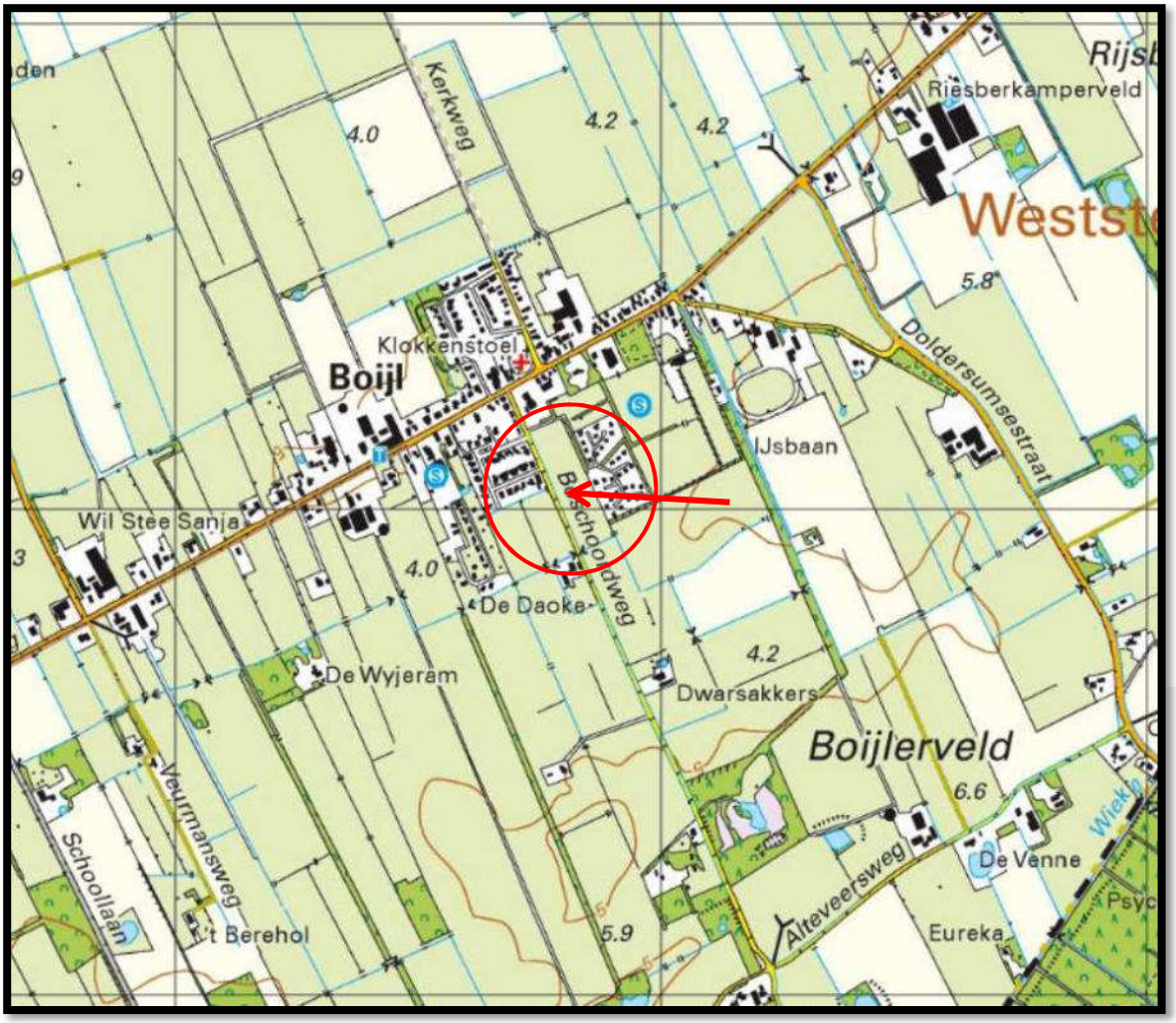
In het grondwatermonster ter plaatse van peilbuis 24 is voor nikkel een matig verhoogde concentratie aangetoond. Voor barium en kobalt zijn licht verhoogde concentraties gemeten. In de grondwatermonsters ter plaatse van beide andere peilbuizen zijn voor barium, koper en/of nikkel licht verhoogde concentraties aangetoond. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde concentraties gemeten. Aangezien deze stoffen niet in een significant verhoogd gehalten in de grond zijn aangetroffen en er geen aanwijsbare bron bekend is, die de aanwezigheid van deze stoffen zou kunnen verklaren, wordt aangenomen dat de licht tot matig verhoogde concentraties een natuurlijke oorsprong hebben. Ook zou sprake kunnen zijn van een (nog) niet volledig hersteld chemisch bodemevenwicht, na plaatsing van de peilbuizen.

Algehele conclusie
Formeel gezien overschrijdt de matig verhoogd gemeten concentratie aan nikkel het criterium voor nader onderzoek. 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, ons inziens, niet noodzakelijk geacht. Uiteraard is dit ter beoordeling van de bevoegde instantie(s). Overwogen kan worden een herbemonstering van peilbuis 24 uit te laten voeren, om daadwerkelijk vast te stellen dat het chemisch bodemevenwicht zich (grotendeels) hersteld heeft.

Indien de gemeten gehalten worden getoetst aan de ‘normen voor hergebruik’ uit het Besluit Bodemkwaliteit, dan geeft dit een indicatie dat de kwaliteit van de vrijkomende grond als klasse ‘Altijd Toepasbaar’ is beoordeeld’. Voor eventuele voorwaarden met betrekking tot de hergebruik van vrijkomende grond buiten de locatie wordt verwezen naar het gemeentelijk Bodembeheerplan, gebaseerd op het besluit Bodemkwaliteit. Hoewel bij voorkeur hergebruik op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaarten kan plaatsvinden, kan, afhankelijk van de hergebruikslocatie, de uitvoering van partijkeuring(en) noodzakelijk zijn om de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond als bodem te kunnen bepalen. Ter voorkoming van een overtreding van het Besluit Bodemkwaliteit (illegaal samenvoegen partijen), wordt geadviseerd om grond van verschillende textuur separaat te ontgraven en in depot te plaatsen. Bij eventuele afvoer kan hiermee rekening worden gehouden met de bestemming en toepassing

BIJLAGE 1:

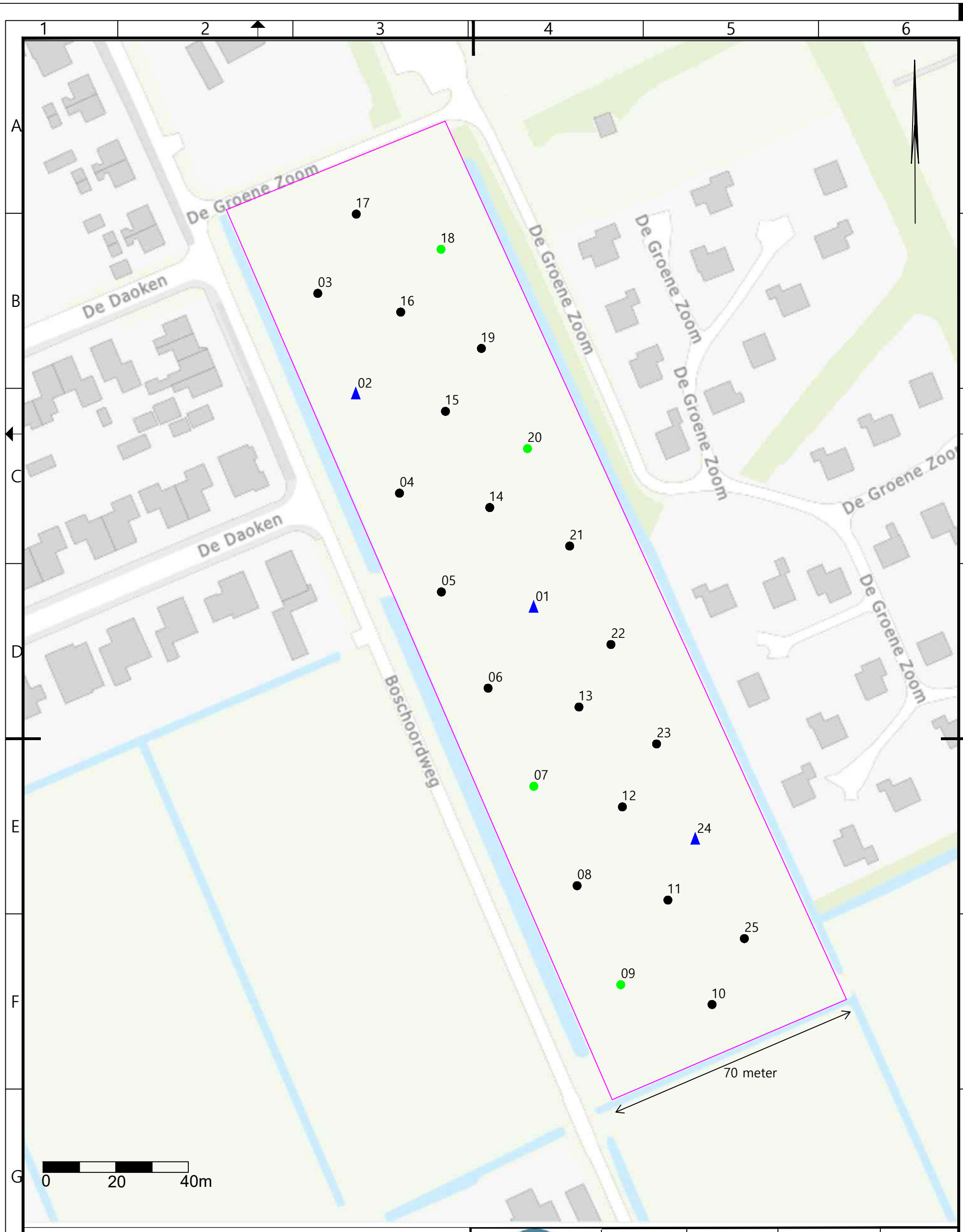
REGIONALE LIGGING LOCATIE



REGIONALE LIGGING ONDERZOEKSLOCATIE	
Projectnaam	Verkennend bodemonderzoek Boschoordweg, Boijl
Projectnummer	220525
Opdrachtgever	Coöperatie Boijl Energieneutraal U.A.

BIJLAGE 2:

OVERZICHT LOCATIE EN SITUERING MONSTERNAMEPUNTEN



Legenda

- Grens locatie
- Boring tot 0,5 m-mv
- Boring tot 2,0 m-mv
- Boring met peilbuis

BODEMVISIE
milieu en veiligheid
Singel 60 9001 XP GROU
T: 0566 653130
E: info@bodemvisie.nl
I: www.bodemvisie.nl

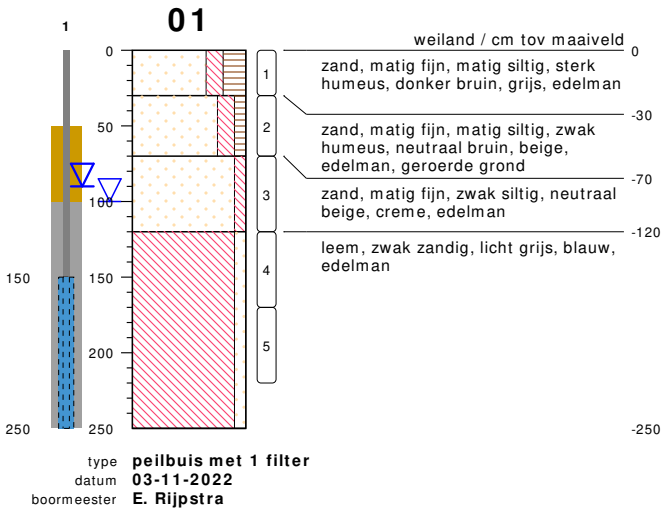
Getekend door	Datum getekend	Gecontroleerd door	
LT	22-11-2022	FV	
Project nr.	**Tekeningnummer**	**Schaal**	**Formaat**
220525	1	1:1000	A3

Project
VO Boschoord weg te Boijl (perceel 1126)
Onderdeel
Overzicht locatie en situering monsterpunten

Opdrachtgever
Coöperatie Boijl Energieneutraal U.A.

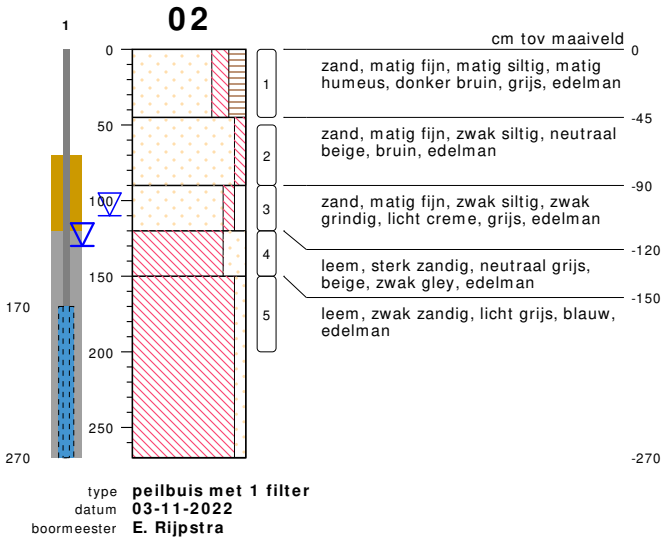
BIJLAGE 3:

PROFIELBESCHRIJVINGEN





meetpunt 01
346251496



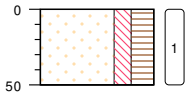


meetpunt 02
346251497

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **VO Boschoordweg te Boijl**
projectcode **220525**
getekend conform **NEN 5104**

03



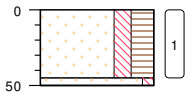
weiland / cm tov maaiveld 0

zand, matig fijn, matig siltig, sterk humeus, donker bruin, grijs, edelman

-50

type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

04



weiland / cm tov maaiveld 0

zand, matig fijn, matig siltig, sterk humeus, donker bruin, grijs, edelman

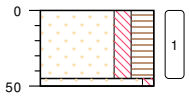
-45

zand, matig fijn, zwak siltig, neutraal bruin, beige, edelman

-50

type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

05



weiland / cm tov maaiveld 0

zand, matig fijn, matig siltig, sterk humeus, donker bruin, grijs, edelman

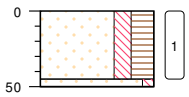
-45

zand, matig fijn, zwak siltig, neutraal bruin, beige, edelman

-50

type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

06



weiland / cm tov maaiveld 0

zand, matig fijn, matig siltig, sterk humeus, donker bruin, grijs, edelman

-45

zand, matig fijn, zwak siltig, neutraal bruin, beige, edelman

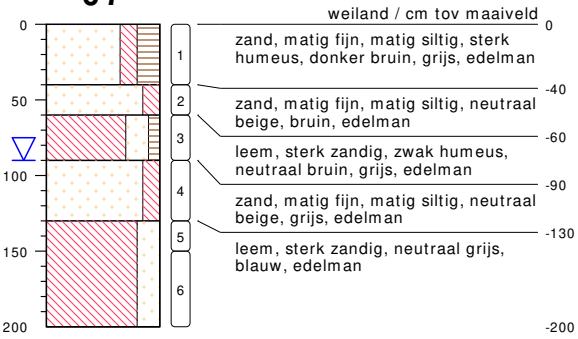
-50

type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

bodemprofielen **schaal 1:50**

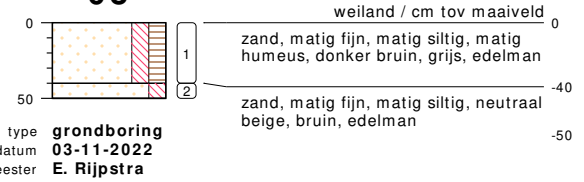
onderzoek **VO Boschoordweg te Boijl**
projectcode **220525**
getekend conform **NEN 5104**

07



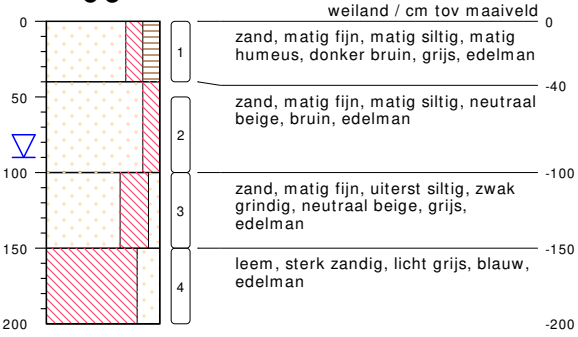
type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

08



type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

09



type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**



meetpunt 09
346251498

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **VO Boschoordweg te Boijl**
projectcode **220525**
getekend conform **NEN 5104**

10



type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

11



type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

12



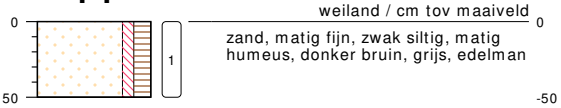
type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

13



type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

14

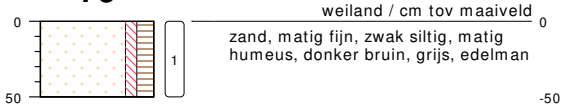


type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

bodemprofielen **schaal 1:50**

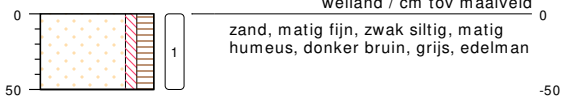
onderzoek **VO Boschoordweg te Boijl**
projectcode **220525**
getekend conform **NEN 5104**

15



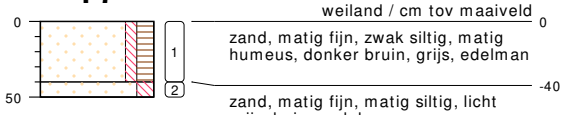
type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

16



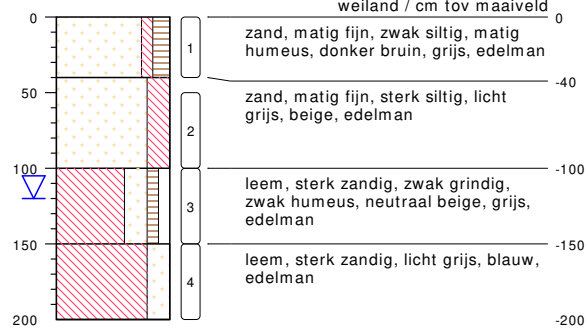
type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

17



type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

18



type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

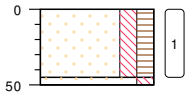


meetpunt 18
346251499

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **VO Boschoordweg te Boijl**
projectcode **220525**
getekend conform **NEN 5104**

19



weiland / cm tov maaiveld 0

zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, donker bruin, grijs, edelman

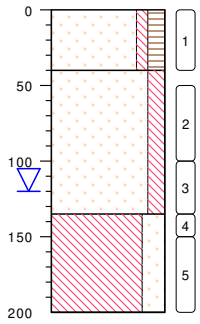
-45

zand, matig fijn, matig siltig, neutraal beige, bruin, edelman

-50

type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

20



weiland / cm tov maaiveld 0

zand, matig fijn, zwak siltig, matig humeus, donker bruin, grijs, edelman

-40

zand, matig fijn, matig siltig, neutraal beige, grijs, edelman

-135

leem, sterk zandig, neutraal grijs, blauw, edelman

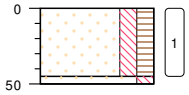
-200

type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**



meetpunt 20
346251500

21



weiland / cm tov maaiveld 0

zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, donker bruin, grijs, edelman

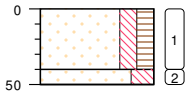
-45

zand, matig fijn, matig siltig, neutraal beige, bruin, edelman

-50

type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

22



weiland / cm tov maaiveld 0

zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, donker bruin, grijs, edelman

-40

zand, matig fijn, sterk siltig, neutraal beige, bruin, edelman

-50

type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

bodemprofielen **schaal 1:50**

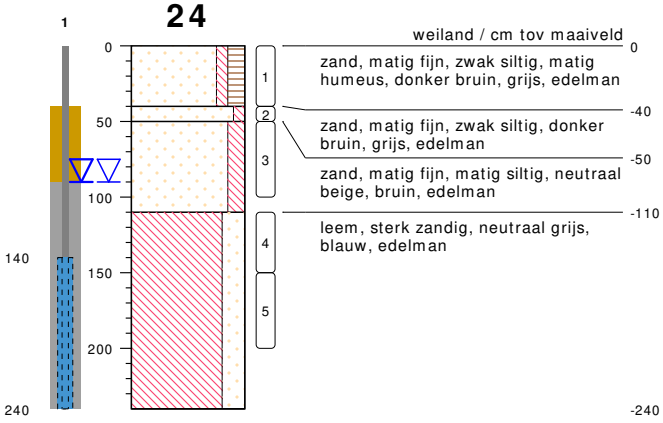
onderzoek **VO Boschoordweg te Boijl**
projectcode **220525**
getekend conform **NEN 5104**

23



type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

24



type **peilbuis met 1 filter**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**



meetpunt 24
346251501

25

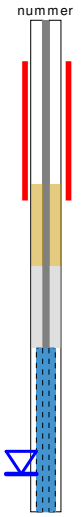


type **grondboring**
datum **03-11-2022**
boormeester **E. Rijpstra**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **VO Boschoordweg te Boijl**
projectcode **220525**
getekend conform **NEN 5104**

PEILBUIS



BORING



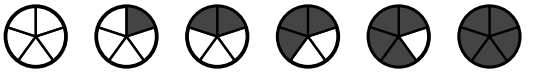
links= cm-maaiveld

rechts= cm+ NAP

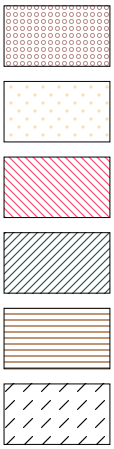
OLIE OP WATER REACTIE



GEUR INTENSITEIT



GRONDSOORTEN



GRIND, grindig (G,g)

ZAND, zandig (Z,z)

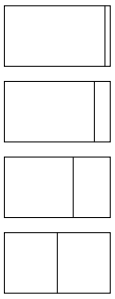
LEEM, siltig (L,s)

KLEI, kleiig (K,k)

VEEN, humeus (V,h)

slib

MATE VAN BIJMENGING



zwak - (0-5%)

matig - (5-15%)

sterk - (15-50%)

uiterst - (>50%)

VERHARDINGEN

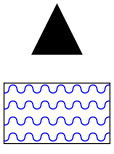


asfalt, beton, klinkers, tegels
stelconplaat, ondoordringbare laag

GRADATIE ZAND

uf = uiterst fijn (63-105 um)
zf = zeer fijn (105-150 um)
mf = matig fijn (150-210 um)
mg = matig grof (210-300 um)
zg = zeer grof (300-420 um)
ug = uiterst grof (420-2000 um)

OVERIG



bodemvreemde bestandsdelen aanwezig

water

GRADATIE GRIND

f = fijn (2-5.6 mm)
mg = matig grof (5.6-16 mm)
zg = zeer grof (16-63 mm)

BESCHRIJVING BODEMLAAG

pid = foto ionisatie detector
bv = bodemvocht
ow = olie op water

BIJLAGE 4:

ANALYSECERTIFICATEN

SGS Environmental Analytics
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.sgs.com/analytics-nl

Analyserapport

Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV
Feike Visser
Singel 60
9001 XP GROU

Uw projectnaam	: VO Boschoordweg te Boijl
Uw projectnummer	: 220525
SGS rapportnummer	: 13764753, versienummer: 1.

Rotterdam, 11-11-2022

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 220525. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 8 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 1 september 2022 is SGS Environmental Analytics B.V. gefuseerd met SGS Nederland B.V. en handelt onder de naam SGS Environmental Analytics. Alle erkenningen van SGS Environmental Analytics B.V. blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Nederland B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



Jaap-Willem Hutter
Technical Director

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV
Feike Visser

Projectnaam	VO Boschoordweg te Boijl	Orderdatum	04-11-2022
Projectnummer	220525	Startdatum	04-11-2022
Rapportnummer	13764753 - 1	Rapportagedatum	11-11-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM1-bg 04: 0-45, 05: 0-45, 03: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 16: 0-50, 17: 0-40, 18: 0-40, 19: 0-45, 21: 0-45
002	Grond (AS3000)	MM2-bg 06: 0-45, 07: 0-40, 08: 0-40, 10: 0-45, 11: 0-30, 12: 0-25, 13: 0-30, 22: 0-40, 25: 0-45, 24: 0-40
003	Grond (AS3000)	MM3-og 02: 120-150, 07: 130-150, 18: 100-150, 20: 135-150, 24: 110-150
004	Grond (AS3000)	MM4-og 02: 50-90, 09: 50-100, 18: 50-100, 20: 50-100, 24: 50-100

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004
monster voorbehandeling		S	Ja	Ja	Ja	Ja
droge stof	gew.-%	S	80.3	62.4	86.7	89.1
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	7.8	32.0	<0.2	0.4
KORRELGROOTTEVERDELING						
lutum (bodem)	% vd DS	S	3.3	<2 [2)]	18	2.6
METALEN						
barium	mg/kgds	S	21	21	31	<20
cadmium	mg/kgds	S	<0.2	0.24	<0.2	<0.2
kobalt	mg/kgds	S	<1.5	<1.5	3.1	<1.5
koper	mg/kgds	S	9.6	8.2	8.1	<5
kwik	mg/kgds	S	0.06	0.06	<0.05	<0.05
lood	mg/kgds	S	16	13	<10	<10
molybdeen	mg/kgds	S	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5
nikkel	mg/kgds	S	<3	<3	10	<3
zink	mg/kgds	S	21	<20	22	<20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN						
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	0.01	<0.01	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	<0.01	0.02	<0.01	<0.01
antraceen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	0.01	0.04	<0.01	<0.01
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	<0.01	0.01	<0.01	<0.01
chryseen	mg/kgds	S	0.01	0.03	<0.01	<0.01
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	<0.01	0.02	<0.01	<0.01
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	<0.01	0.01	<0.01	<0.01
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.01	0.02 [3)]	<0.01	<0.01
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.01	0.02 [3)]	<0.01	<0.01
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.082 [1)]	0.187 [1)]	0.07 [1)]	0.07 [1)]
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)						
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1	2.1 [3)]	<1	<1
PCB 138	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 180	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV
Feike Visser

Projectnaam	VO Boschoordweg te Boijl	Orderdatum	04-11-2022
Projectnummer	220525	Startdatum	04-11-2022
Rapportnummer	13764753 - 1	Rapportagedatum	11-11-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM1-bg 04: 0-45, 05: 0-45, 03: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 16: 0-50, 17: 0-40, 18: 0-40, 19: 0-45, 21: 0-45
002	Grond (AS3000)	MM2-bg 06: 0-45, 07: 0-40, 08: 0-40, 10: 0-45, 11: 0-30, 12: 0-25, 13: 0-30, 22: 0-40, 25: 0-45, 24: 0-40
003	Grond (AS3000)	MM3-og 02: 120-150, 07: 130-150, 18: 100-150, 20: 135-150, 24: 110-150
004	Grond (AS3000)	MM4-og 02: 50-90, 09: 50-100, 18: 50-100, 20: 50-100, 24: 50-100

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 [1)]	6.3 [1)]	4.9 [1)]	4.9 [1)]
MINERALE OLIE						
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5	<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		<5	22	<5	<5
fractie C22-C30	mg/kgds		9	31	<5	<5
fractie C30-C40	mg/kgds		11	31	<5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	20	80	<20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV
Feike Visser

Projectnaam	VO Boschoordweg te Boijl	Orderdatum	04-11-2022
Projectnummer	220525	Startdatum	04-11-2022
Rapportnummer	13764753 - 1	Rapportagedatum	11-11-2022

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
002	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
003	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
004	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.
2	In verband met een storende matrix is de onzekerheid in het resultaat vergroot.
3	Er zijn componenten aanwezig die een storende invloed hebben op de meting. Om die reden is de onzekerheid in het resultaat vergroot.

Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV
Feike Visser

Projectnaam	VO Boschoordweg te Boijl	Orderdatum	04-11-2022
Projectnummer	220525	Startdatum	04-11-2022
Rapportnummer	13764753 - 1	Rapportagedatum	11-11-2022

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
monster voorbehandeling	Grond (AS3000)	Grond: NEN-EN 16179. Grond (AS3000): AS3000 en NEN-EN 16179
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: NEN-EN 15934. Grond (AS3000): AS3010-2 en NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	AS3000
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	AS3010-3 en NEN 5754.
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	AS3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2 (ontsluiting NEN 6961)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Idem
lood	Grond (AS3000)	Idem
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	AS3010-7 en NEN-EN-ISO 16703

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	O0277575	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
001	O0277633	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
001	O0277631	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
001	O0277571	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
001	O0277482	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
001	O0277636	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
001	O0277642	04-11-2022	03-11-2022	ALC201

Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV
Feike Visser

Projectnaam	VO Boschoordweg te Boijl	Orderdatum	04-11-2022
Projectnummer	220525	Startdatum	04-11-2022
Rapportnummer	13764753 - 1	Rapportagedatum	11-11-2022

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	O0277565	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
001	O0277572	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
001	O0277580	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
002	O0277645	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
002	O0277655	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
002	O0277639	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
002	O0277560	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
002	O0277544	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
002	O0277564	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
002	O0277569	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
002	O0277574	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
002	O0277552	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
002	O0277555	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
003	O0277566	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
003	O0277553	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
003	O0277557	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
003	O0277556	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
003	O0277649	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
004	O0277637	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
004	O0277547	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
004	O0277494	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
004	O0277533	04-11-2022	03-11-2022	ALC201
004	O0277473	04-11-2022	03-11-2022	ALC201

Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV
Feike Visser

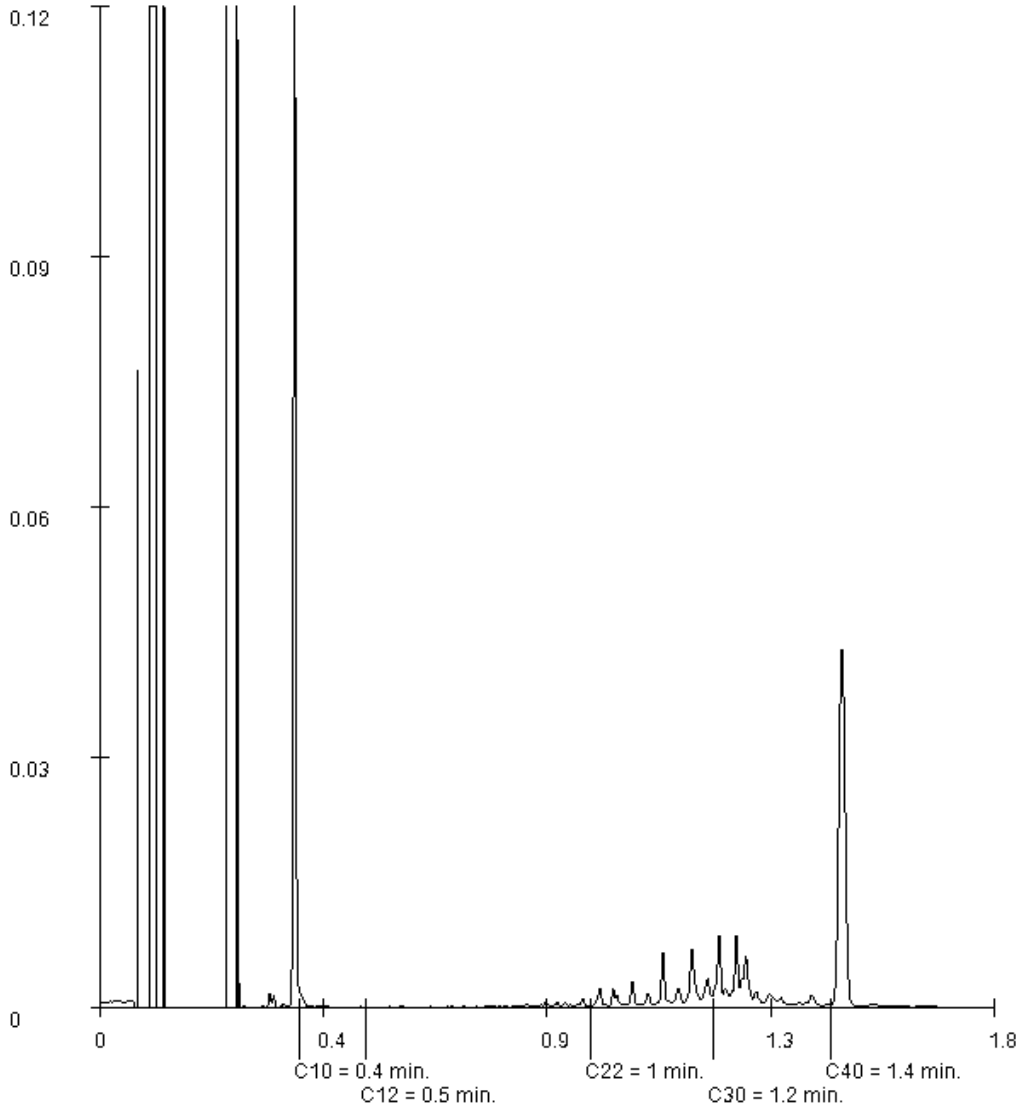
Projectnaam	VO Boschoordweg te Boijl	Orderdatum	04-11-2022
Projectnummer	220525	Startdatum	04-11-2022
Rapportnummer	13764753 - 1	Rapportagedatum	11-11-2022

Monsternummer:	001
Monster beschrijvingen	MM1-bg04: 0-45, 05: 0-45, 03: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 16: 0-50, 17: 0-40, 18: 0-40, 19: 0-45, 21: 0-45

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV
Feike Visser

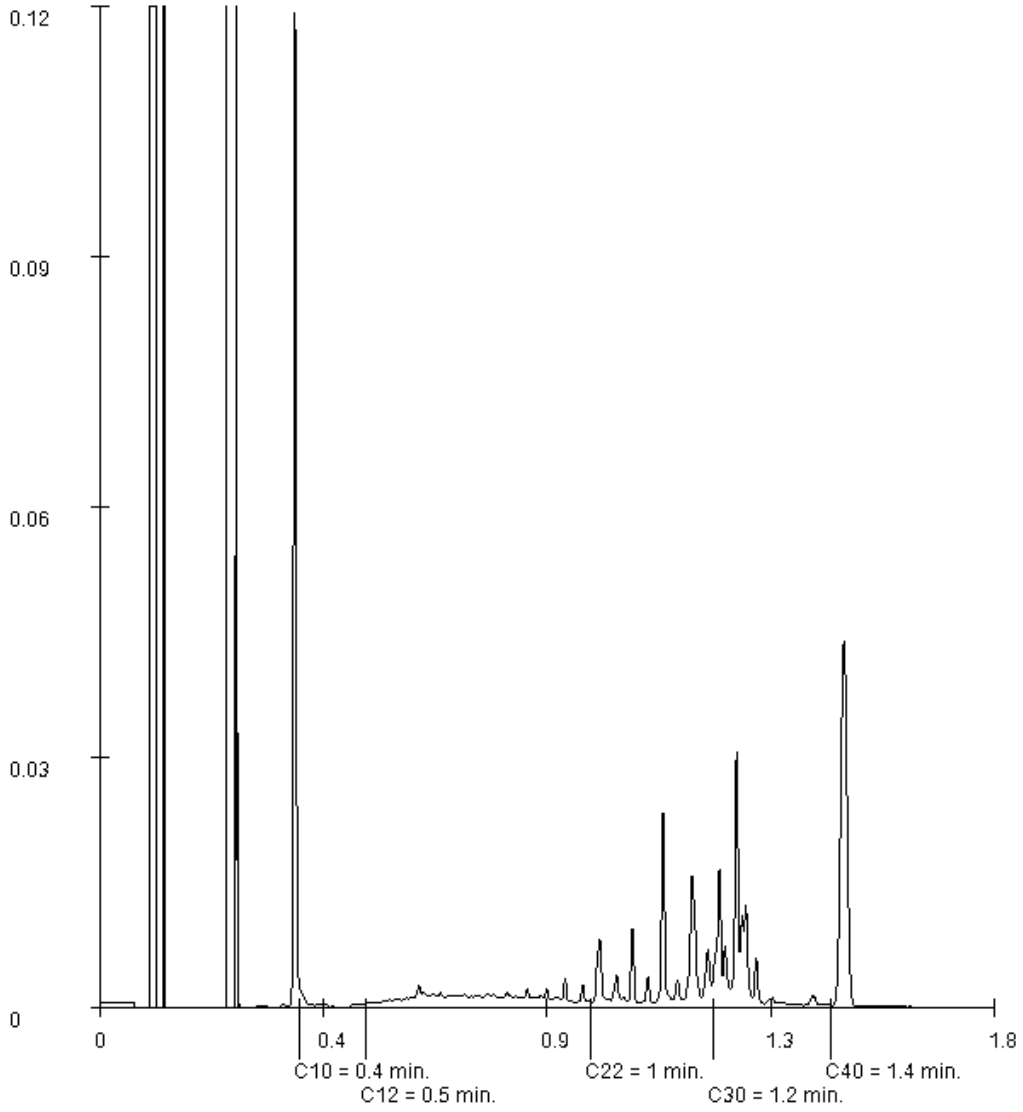
Projectnaam	VO Boschoordweg te Boijl	Orderdatum	04-11-2022
Projectnummer	220525	Startdatum	04-11-2022
Rapportnummer	13764753 - 1	Rapportagedatum	11-11-2022

Monsternummer:	002
Monster beschrijvingen	MM2-bg06: 0-45, 07: 0-40, 08: 0-40, 10: 0-45, 11: 0-30, 12: 0-25, 13: 0-30, 22: 0-40, 25: 0-45, 24: 0-40

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

SGS Environmental Analytics
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.sgs.com/analytics-nl

Analyserapport

Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV
Feike Visser
Singel 60
9001 XP GROU

Uw projectnaam	: VO Boschoordweg te Boijl
Uw projectnummer	: 220525
SGS rapportnummer	: 13770096, versienummer: 1.

Rotterdam, 17-11-2022

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 220525. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 1 september 2022 is SGS Environmental Analytics B.V. gefuseerd met SGS Nederland B.V. en handelt onder de naam SGS Environmental Analytics. Alle erkenningen van SGS Environmental Analytics B.V. blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Nederland B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



Jaap-Willem Hutter
Technical Director

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV
Feike Visser

Projectnaam	VO Boschoordweg te Boijl	Orderdatum	14-11-2022
Projectnummer	220525	Startdatum	14-11-2022
Rapportnummer	13770096 - 1	Rapportagedatum	17-11-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	1 Pb01, filterstelling: 150-250
002	Grondwater (AS3000)	2 Pb02, filterstelling: 170-270
003	Grondwater (AS3000)	3 Pb24, filterstelling: 140-240

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
METALEN					
barium	µg/l	S	30	72	75
cadmium	µg/l	S	<0.2	<0.2	0.31
kobalt	µg/l	S	6.4	3.2	42
koper	µg/l	S	24	20	13
kwik	µg/l	S	<0.05	<0.05	<0.05
lood	µg/l	S	<2	<2	2.9
molybdeen	µg/l	S	<2	<2	<2
nikkel	µg/l	S	20	13	62
zink	µg/l	S	12	22	28
VLUCHTIGE AROMATEN					
benzeen	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2
tolueen	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2
o-xyleen	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1
p- en m-xyleen	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.21 [1)]	0.21 [1)]	0.21 [1)]
styreen	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2
naftaleen	µg/l	S	<0.02	<0.02	<0.02
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN					
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2
1,1-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14 [1)]	0.14 [1)]	0.14 [1)]
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S	0.42 [1)]	0.42 [1)]	0.42 [1)]
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2
chloroform	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2
vinylchloride	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV
Feike Visser

Projectnaam	VO Boschoordweg te Boijl	Orderdatum	14-11-2022
Projectnummer	220525	Startdatum	14-11-2022
Rapportnummer	13770096 - 1	Rapportagedatum	17-11-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	1 Pb01, filterstelling: 150-250
002	Grondwater (AS3000)	2 Pb02, filterstelling: 170-270
003	Grondwater (AS3000)	3 Pb24, filterstelling: 140-240

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
tribroommethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2
MINERALE OLIE					
fractie C10-C12	µg/l		<25	<25	<25
fractie C12-C22	µg/l		<25	<25	<25
fractie C22-C30	µg/l		<25	<25	<25
fractie C30-C40	µg/l		<25	<25	<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<50	<50	<50

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV
Feike Visser

Projectnaam	VO Boschoordweg te Boijl	Orderdatum	14-11-2022
Projectnummer	220525	Startdatum	14-11-2022
Rapportnummer	13770096 - 1	Rapportagedatum	17-11-2022

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
002	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
003	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV
Feike Visser

Projectnaam	VO Boschoordweg te Boijl	Orderdatum	14-11-2022
Projectnummer	220525	Startdatum	14-11-2022
Rapportnummer	13770096 - 1	Rapportagedatum	17-11-2022

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17852
lood	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
styreen	Grondwater (AS3000)	Idem
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	B2101654	14-11-2022	14-11-2022	ALC204
001	G7080797	14-11-2022	14-11-2022	ALC236
002	G7080790	14-11-2022	14-11-2022	ALC236
002	B2101678	14-11-2022	14-11-2022	ALC204
003	G7080798	14-11-2022	14-11-2022	ALC236

Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

Analyserapport

Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV
Feike Visser

Projectnaam	VO Boschoordweg te Boijl	Orderdatum	14-11-2022
Projectnummer	220525	Startdatum	14-11-2022
Rapportnummer	13770096 - 1	Rapportagedatum	17-11-2022

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
003	B2101682	14-11-2022	14-11-2022	ALC204

Paraaf :

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.

BIJLAGE 5:

TOETSING ANALYSERESULTATEN

Projectnaam	VO Boschoordweg te Boijl
Projectcode	220525

Tabel: Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)

Monstercode	MM1-bg[1]			MM2-bg[2]		
Bodemtype[bt)]	1			2		
	or	*br*		*or*	*br*	
monster voorbehandeling()	Ja		--	Ja		--
droge stof(gew.-%)	80.3	--	--	62.4	--	--
organische stof (gloeiverlies)(% vd DS)	7.8	--	--	32.0	--	--
KORRELGROOTTEVERDELING						
lutum (bodem)(% vd DS)	3.3	--	--	<2	--	--
METALEN						
barium[+]	21	70		21	81.4	
cadmium	<0.2	0.187		0.24	0.173	
kobalt	<1.5	3.23		<1.5	3.69	
koper	9.6	16		8.2	8.34	
kwik[°]	0.06	0.0807		0.06	0.0694	
lood	16	22.3		13	13.2	
molybdeen	<0.5	0.35		<0.5	0.35	
nikkel	<3	5.53		<3	6.12	
zink	21	41.1		<20	18.8	
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN						
naftaleen	<0.01	--	--	0.01	--	--
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	0.082	0.082		0.187	0.0623	
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)						
som PCB (7) (0.7 factor)(µg/kgds)	4.9	6.28		6.3	2.1	
MINERALE OLIE						
totaal olie C10 - C40	20	25.6		80	26.7	

Monstercode en monstertraject

[1] *13764753-001 MM1-bg 04: 0-45, 05: 0-45, 03: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 16: 0-50, 17: 0-40, 18: 0-40, 19: 0-45, 21: 0-45*

[2] *13764753-002 MM2-bg 06: 0-45, 07: 0-40, 08: 0-40, 10: 0-45, 11: 0-30, 12: 0-25, 13: 0-30, 22: 0-40, 25: 0-45, 24: 0-40*

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013, Staatcourant 27 juni 2013, Nr. 16675 en voor de achtergrondwaarde aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) (www.Senternovem.nl) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009 en met wijzingen zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).

* *het gehalte is groter dan de achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde*

** *het gehalte is groter dan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde*

*** *het gehalte is groter dan de interventiewaarde*

-- *geen toetsingswaarde voor opgesteld*

\- *niet geanalyseerd*

\# *Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*

[a] *gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012), dus mag verondersteld worden kleiner dan de achtergrondwaarde te zijn.*

[b] *gecorrigeerd gehalte is groter dan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

[+] *De interventiewaarde voor barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging en geen sprake is van thermisch gereinigde grond en baggerspecie.*

[°] *Er staan twee interventie waardes beschreven voor kwik in grond in de circulaire bodemsanering (per 1 juli 2013); 4 mg/kg d.s. voor organisch kwik en 36 mg/kg d.s. voor anorganisch kwik. Het analyse resultaat is het gehalte aan kwik. Er kan daarin geen verder onderscheid worden gemaakt tussen de twee soorten. Voor deze toetsing wordt de eis van 36 mg/kg d.s. gehanteerd.*

[or] *Origineel resultaat*

[br] *Omgerekend resultaat*

[bt)] De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.
Voor de toetsing zijn de grond (as3000) monsters ingedeeld in de volgende bodemtypen: (als humus/lutum niet is gemeten geldt een default waarde van lutum = 25% en organische stof = 10%.)
1: lutum 3.3% humus 7.8%
2: lutum 2% humus 32%

Projectnaam VO Boschoordweg te Boijl
Projectcode 220525

Tabel: Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)

Monstercode	MM3-og[1]			MM4-og[2]		
Bodemtype[bt)]	3			4		
	or	*br*		*or*	*br*	
monster voorbehandeling()	Ja		--	Ja		--
droge stof(gew.-%)	86.7	--	--	89.1	--	--
organische stof (gloeiverlies)(% vd DS)	<0.2	--	--	0.4	--	--
KORRELGROOTTEVERDELING						
lutum (bodem)(% vd DS)	18	--	--	2.6	--	--
METALEN						
barium[+]	31	40		<20	50.5	
cadmium	<0.2	0.193		<0.2	0.239	
kobalt	3.1	3.96		<1.5	3.46	
koper	8.1	10.8		<5	7.09	
kwik°	<0.05	0.0399		<0.05	0.0498	
lood	<10	8.5		<10	10.9	
molybdeen	<0.5	0.35		<0.5	0.35	
nikkel	10	12.5		<3	5.83	
zink	22	28.8		<20	32.2	
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN						
naftaleen	<0.01	--	--	<0.01	--	--
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	0.07	0.07		0.07	0.07	
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)						
som PCB (7) (0.7 factor)(µg/kgds)	4.9	24.5	[a]	4.9	24.5	[a]
MINERALE OLIE						
totaal olie C10 - C40	<20	70		<20	70	

Monstercode en monstertraject

[1] *13764753-003 MM3-og 02: 120-150, 07: 130-150, 18: 100-150, 20: 135-150, 24: 110-150*

[2] *13764753-004 MM4-og 02: 50-90, 09: 50-100, 18: 50-100, 20: 50-100, 24: 50-100*

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013, Staatcourant 27 juni 2013, Nr. 16675 en voor de achtergrondwaarde aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) (www.Senternovem.nl) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009 en met wijzingen zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).

* *het gehalte is groter dan de achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde*

** *het gehalte is groter dan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde*

*** *het gehalte is groter dan de interventiewaarde*

-- *geen toetsingswaarde voor opgesteld*

\- *niet geanalyseerd*

\# *Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*

[a] *gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012), dus mag verondersteld worden kleiner dan de achtergrondwaarde te zijn.*

[b] *gecorrigeerd gehalte is groter dan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

[+] *De interventiewaarde voor barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging en geen sprake is van thermisch gereinigde grond en baggerspecie.*

° *Er staan twee interventie waardes beschreven voor kwik in grond in de circulaire bodemsanering (per 1 juli 2013); 4 mg/kg d.s. voor organisch kwik en 36 mg/kg d.s. voor anorganisch kwik. Het analyse resultaat is het gehalte aan kwik. Er kan daarin geen verder onderscheid worden gemaakt tussen de twee soorten. Voor deze toetsing wordt de eis van 36 mg/kg d.s. gehanteerd.*

[or] *Origineel resultaat*

[br] *Omgerekend resultaat*

[bt)] De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.
Voor de toetsing zijn de grond (as3000) monsters ingedeeld in de volgende bodemtypen: (als humus/lutum niet is gemeten geldt een default waarde van lutum = 25% en organische stof = 10%.)
3: lutum 18% humus 0.2%
4: lutum 2.6% humus 0.4%

Tabel: Toetsingswaarden voor grond (as3000) (I&M-toetsingskader). Het betreft gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven

Toetsingswaarden[1)]	AW	1/2(AW+I)	I	RBK eis
METALEN				
barium			920	20
cadmium	0.60	6.8	13	0.20
kobalt	15	102	190	3.0
koper	40	115	190	5.0
kwik	0.15	18	36	0.050
lood	50	290	530	10
molybdeen	1.5	96	190	1.5
nikkel	35	68	100	4.0
zink	140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)				
som PCB (7) (0.7 factor)(µg/kgds)	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE				
totaal olie C10 - C40	190	2595	5000	35

[1)] *AW* *achtergrondwaarde*
1/2(AW+I) *gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde*
I *interventiewaarde*
RBK *Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.
De genoemde toetsings waarden zijn van toepassing op het standaard bodem type 10% humus en 25% lutum.

Overzicht gemeten verontreinigingen in grond en grondwater

Grond (AS3000) Humus:7.8, Lutum:3.3	**Achtergrondwaarde overschrijding**	**Tussenwaarde overschrijding**	**Interventiewaarde overschrijding**
MM1-bg 04: 0-45, 05: 0-45, 03: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 16: 0-50, 17: 0-40, 18: 0-40, 19: 0-45, 21: 0-45	-	-	-

Grond (AS3000) Humus:32, Lutum:2	**Achtergrondwaarde overschrijding**	**Tussenwaarde overschrijding**	**Interventiewaarde overschrijding**
MM2-bg 06: 0-45, 07: 0-40, 08: 0-40, 10: 0-45, 11: 0-30, 12: 0-25, 13: 0-30, 22: 0-40, 25: 0-45, 24: 0-40	-	-	-

Grond (AS3000) Humus:0.2, Lutum:18	**Achtergrondwaarde overschrijding**	**Tussenwaarde overschrijding**	**Interventiewaarde overschrijding**
MM3-og 02: 120-150, 07: 130-150, 18: 100-150, 20: 135-150, 24: 110-150	-	-	-

Grond (AS3000) Humus:0.4, Lutum:2.6	**Achtergrondwaarde overschrijding**	**Tussenwaarde overschrijding**	**Interventiewaarde overschrijding**
MM4-og 02: 50-90, 09: 50-100, 18: 50-100, 20: 50-100, 24: 50-100	-	-	-

Toetsing volgens BoToVa, module T.1-Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem
(Toetsversie 3.0.0, toetskader BBK, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 21-11-2022 - 11:55)

Projectcode	220525
Projectnaam	VO Boschoordweg te Boijl
Monsteromschrijving	MM1-bg
Monstersoort	Grond (AS3000)
Monster conclusie	**Altijd toepasbaar**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	BI	AW	T	I	RBK
monster voorbehandeling		Ja			-	-					
droge stof	%	80.3	**80.3**		--		-				
gewicht artefacten	g	<1			--		-				
aard van de artefacten	-	Geen				-					
organische stof (gloeiverlies)	%	7.8	**7.8**		--		-				
KORRELGROOTTEVERDELING											
lutum (bodem)	% vd DS	3.3	**3.3**		--		-				
METALEN											
barium⁺	mg/kg	21	**70**	70		--				920	20
cadmium	mg/kg	<0.2	**0.187**	0.187		<=AW-0.03		0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	<1.5	**3.23**	3.23		<=AW-0.07		15	102	190	3
koper	mg/kg	9.6	**16**	16		<=AW-0.16		40	115	190	5
kwik°	mg/kg	0.06	**0.0807**	0.0807		<=AW	0.00	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	16	**22.3**	22.3		<=AW-0.06		50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	<0.5	**0.35**	0.35		<=AW-0.01		1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	<3	**5.53**	5.53		<=AW-0.45		35	68	100	4
zink	mg/kg	21	**41.1**	41.1		<=AW-0.17		140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN											
naftaleen	mg/kg	<0.01	**0.007**		--	-	-				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0.082	**0.082**	0.082		<=AW-0.04		1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)											
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	**6.28**	6.28		<=AW	-	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE											
totaal olie C10 - C40	mg/kg	20	**25.6**	25.6		<=AW-0.03		190	2595	5000	35

Monstercode	Monsteromschrijving
13764753-001	*MM1-bg 04: 0-45, 05: 0-45, 03: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 16: 0-50, 17: 0-40, 18: 0-40, 19: 0-45, 21: 0-45*

Toetsing volgens BoToVa, module T.1-Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem
(Toetsversie 3.0.0, toetskader BBK, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 21-11-2022 - 11:55)

Projectcode	220525
Projectnaam	VO Boschoordweg te Boijl
Monsteromschrijving	MM2-bg
Monstersoort	Grond (AS3000)
Monster conclusie	**Altijd toepasbaar**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	BI	AW	T	I	RBK
monster voorbehandeling		Ja			-	-					
droge stof	%	62.4	**62.4**		--		-				
gewicht artefacten	g	<1			--		-				
aard van de artefacten	-	Geen				-					
organische stof (gloeiverlies)	%	32.0	**32**		--		-				
KORRELGROOTTEVERDELING											
lutum (bodem)	% vd DS	<2	**<2**		--		-				
METALEN											
barium⁺	mg/kg	21	**81.4**	81.4		--				920	20
cadmium	mg/kg	0.24	**0.173**	0.173		<=AW-0.03		0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	<1.5	**3.69**	3.69		<=AW-0.06		15	102	190	3
koper	mg/kg	8.2	**8.34**	8.34		<=AW-0.21		40	115	190	5
kwik°	mg/kg	0.06	**0.0694**	0.0694		<=AW	0.00	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	13	**13.2**	13.2		<=AW-0.08		50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	<0.5	**0.35**	0.35		<=AW-0.01		1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	<3	**6.12**	6.12		<=AW-0.44		35	68	100	4
zink	mg/kg	<20	**18.8**	18.8		<=AW-0.21		140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN											
naftaleen	mg/kg	0.01	**0.00333**		--	-	-				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0.187	**0.0623**	0.0623		<=AW-0.04		1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)											
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	6.3	**2.1**	2.1		<=AW	-	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE											
totaal olie C10 - C40	mg/kg	80	**26.7**	26.7		<=AW-0.03		190	2595	5000	35

Monstercode	Monsteromschrijving
13764753-002	*MM2-bg 06: 0-45, 07: 0-40, 08: 0-40, 10: 0-45, 11: 0-30, 12: 0-25, 13: 0-30, 22: 0-40, 25: 0-45, 24: 0-40*

Toetsing volgens BoToVa, module T.1-Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem
(Toetsversie 3.0.0, toetskader BBK, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 21-11-2022 - 11:55)

Projectcode	220525
Projectnaam	VO Boschoordweg te Boijl
Monsteromschrijving	MM3-og
Monstersoort	Grond (AS3000)
Monster conclusie	**Altijd toepasbaar**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	BI	AW	T	I	RBK
monster voorbehandeling		Ja			-	-					
droge stof	%	86.7	**86.7**		--		-				
gewicht artefacten	g	<1			--		-				
aard van de artefacten	-	Geen				-					
organische stof (gloeiverlies)	%	<0.2	**0.2**		--		-				
KORRELGROOTTEVERDELING											
lutum (bodem)	% vd DS	18	**18**		--		-				
METALEN											
barium+	mg/kg	31	**40**	40		--				920	20
cadmium	mg/kg	<0.2	**0.193**	0.193		<=AW-0.03		0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	3.1	**3.96**	3.96		<=AW-0.06		15	102	190	3
koper	mg/kg	8.1	**10.8**	10.8		<=AW-0.19		40	115	190	5
kwik°	mg/kg	<0.05	**0.0399**	0.0399		<=AW		0.00	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	<10	**8.5**	8.5		<=AW-0.09		50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	<0.5	**0.35**	0.35		<=AW-0.01		1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	10	**12.5**	12.5		<=AW-0.35		35	68	100	4
zink	mg/kg	22	**28.8**	28.8		<=AW-0.19		140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN											
naftaleen	mg/kg	<0.01	**0.007**		--	-	-				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0.07	**0.07**	0.07		<=AW-0.04		1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)											
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	**24.5**	24.5		<=AW	-	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE											
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	**70**	70		<=AW-0.02		190	2595	5000	35

Monstercode	Monsteromschrijving
13764753-003	*MM3-og 02: 120-150, 07: 130-150, 18: 100-150, 20: 135-150, 24: 110-150*

Toetsing volgens BoToVa, module T.1-Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem
(Toetsversie 3.0.0, toetskader BBK, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 21-11-2022 - 11:55)

Projectcode	220525
Projectnaam	VO Boschoordweg te Boijl
Monsteromschrijving	MM4-og
Monstersoort	Grond (AS3000)
Monster conclusie	**Altijd toepasbaar**

Analyse	Eenheid	SR	BT	ST	SC	BC	BI	AW	T	I	RBK
monster voorbehandeling		Ja			-	-					
droge stof	%	89.1	**89.1**		--		-				
gewicht artefacten	g	<1			--		-				
aard van de artefacten	-	Geen				-					
organische stof (gloeiverlies)	%	0.4	**0.4**		--		-				
KORRELGROOTTEVERDELING											
lutum (bodem)	% vd DS	2.6	**2.6**		--		-				
METALEN											
barium+	mg/kg	<20	**50.5**	50.5		--				920	20
cadmium	mg/kg	<0.2	**0.239**	0.239		<=AW-0.03		0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	<1.5	**3.46**	3.46		<=AW-0.07		15	102	190	3
koper	mg/kg	<5	**7.09**	7.09		<=AW-0.22		40	115	190	5
kwik°	mg/kg	<0.05	**0.0498**	0.0498		<=AW	0.00	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	<10	**10.9**	10.9		<=AW-0.08		50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	<0.5	**0.35**	0.35		<=AW-0.01		1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	<3	**5.83**	5.83		<=AW-0.45		35	68	100	4
zink	mg/kg	<20	**32.2**	32.2		<=AW-0.19		140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN											
naftaleen	mg/kg	<0.01	**0.007**		--	-	-				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0.07	**0.07**	0.07		<=AW-0.04		1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)											
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	**24.5**	24.5		<=AW	-	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE											
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	**70**	70		<=AW-0.02		190	2595	5000	35

Monstercode	Monsteromschrijving
13764753-004	*MM4-og 02: 50-90, 09: 50-100, 18: 50-100, 20: 50-100, 24: 50-100*

Verklaring kolommen

SR	*Resultaat op het analyserapport*
BT	*Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.*
BC	*Toetsoordeel*
ST	*SGS toetsings resultaat (door SGS berekend)*
SC	*SGS toetsings conclusie (door SGS bepaald)*
AW	*Achtergrondwaarde (door SGS beheerd)*
T	*Tussenwaarde (door SGS berekend en beheerd maar niet meer beschreven in de wetgeving)*
I	*Interventie waarde (door SGS beheerd)*
RBK	*Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*
BI	*SGS berekende BodemIndex waarde: =(BT - (S of AW)) / (I - (S of AW))*

Verklaring toetsingsoordelen

-	*Geen toetsoordeel mogelijk*
--	*Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing*
---	*Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*
#	*Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*
+	*De normen voor barium zijn ingetrokken. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte door het bevoegd gezag worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 625 mg/kg d.s (waterbodem) en de interventiewaarde voor landbodem van 920 mg/kg (landbodem).*
°	*Er staan twee interventie waardes beschreven voor kwik in grond in de circulaire bodemsanering (per 1 juli 2013); 4 mg/kg d.s. voor organisch kwik en 36 mg/kg d.s. voor anorganisch kwik. Het analyse resultaat is het gehalte aan kwik. Er kan daarin geen verder onderscheid worden gemaakt tussen de twee soorten. Voor deze toetsing wordt de eis van 36 mg/kg d.s. gehanteerd.*
<=AW	*Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde*
WO	*Wonen*
IN	*Industrie*
,zp	*Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing.*
>I	*Groter dan interventiewaarde*
>(ind)I	*INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden*
somIW>1	*Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)*
^	*Enkele parameters ontbreken in de som*
NT>I	*Niet toepasbaar > interventiewaarde*
NT	*Niet toepasbaar*
***	*Het gehalte is groter dan de streefwaarde/achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SGS beheerd)*
***	*Het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SGS beheerd)*
***	*Het gehalte is groter dan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door SGS beheerd)*
BT/BC gem	*gemiddelde op basis van standaard bodemtype (humus 10% en lutum 25%)*

Kleur informatie

Rood	*overschrijding klasse B / Interventiewaarde, nooit toepasbaar*
Oranje	*>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1) of groter dan de B waarde (component niveau) Klasse wonen of klasse industrie (monsterniveau)*
Blauw	*>= Achtergrond waarde, industrie of wonen op component niveau*

Normenblad
Toetskeuze: T.1: Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem

Analyse	Eenheid	AW	Wo	Ind	I
METALEN					
cadmium	mg/kg	0.6	1.2	4.3	13
kobalt	mg/kg	15	35	190	190
koper	mg/kg	40	54	190	190
kwik°	mg/kg	0.15	0.83	4.8	36
lood	mg/kg	50	210	530	530
molybdeen	mg/kg	1.5	88	190	190
nikkel	mg/kg	35	39	100	100
zink	mg/kg	140	200	720	720
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	1.5	6.8	40	40
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)					
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	20	40	500	1000
MINERALE OLIE					
totaal olie C10 - C40	mg/kg	190	190	500	5000

*	Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging
Legenda normenblad	
AW	= Achtergrondwaarden
WO	= Maximale waarden bodemfunctieklasse wonen
IND	= Maximale waarden bodemfunctieklasse industrie
I	= Interventiewaarden
Normen en definities	http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/downloads

Projectnaam	VO Boschoordweg te Boijl
Projectcode	220525

Tabel: Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)

Monstercode	1[1]		2[2]		3[3]	
METALEN						
barium	30		72	*	75	*
cadmium	<0.2		<0.2		0.31	
kobalt	6.4		3.2		42	*
koper	24	*	20	*	13	
kwik	<0.05		<0.05		<0.05	
lood	<2		<2		2.9	
molybdeen	<2		<2		<2	
nikkel	20	*	13		62	**
zink	12		22		28	
VLUCHTIGE AROMATEN						
benzeen	<0.2		<0.2		<0.2	
tolueen	<0.2		<0.2		<0.2	
ethylbenzeen	<0.2		<0.2		<0.2	
xylenen (0.7 factor)	0.21	a	0.21	a	0.21	a
styreen	<0.2		<0.2		<0.2	
naftaleen	<0.02	a	<0.02	a	<0.02	a
interventie factor vluchtige aromaten	0.0002		0.0002		0.0002	
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN						
1,1-dichloorethaan	<0.2		<0.2		<0.2	
1,2-dichloorethaan	<0.2		<0.2		<0.2	
1,1-dichlooretheen	<0.1	a	<0.1	a	<0.1	a
trans-1,2-dichlooretheen	<0.1	--	<0.1	--	<0.1	--
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	0.14	a	0.14	a	0.14	a
dichloormethaan	<0.2	a	<0.2	a	<0.2	a
1,1-dichloorpropaan	<0.2	--	<0.2	--	<0.2	--
1,2-dichloorpropaan	<0.2	--	<0.2	--	<0.2	--
1,3-dichloorpropaan	<0.2	--	<0.2	--	<0.2	--
som dichloorpropanen (0.7 factor)	0.42		0.42		0.42	
tetrachlooretheen	<0.1	a	<0.1	a	<0.1	a
tetrachloormethaan	<0.1	a	<0.1	a	<0.1	a
1,1,1-trichloorethaan	<0.1	a	<0.1	a	<0.1	a
1,1,2-trichloorethaan	<0.1	a	<0.1	a	<0.1	a
trichlooretheen	<0.2		<0.2		<0.2	
chloroform	<0.2		<0.2		<0.2	
vinylchloride	<0.2	a	<0.2	a	<0.2	a
tribroommethaan	<0.2		<0.2		<0.2	
MINERALE OLIE						
totaal olie C10 - C40	<50		<50		<50	

Monstercode en monstertraject

[1] *13770096-001 1 Pb01, filterstelling: 150-250*

[2] *13770096-002 2 Pb02, filterstelling: 170-270*

[3] *13770096-003 3 Pb24, filterstelling: 140-240*

De resultaten zijn getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013, Staatcourant 27 juni 2013, Nr. 16675.

De gehalten die de betreffende streefwaarden en interventiewaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

* *het gehalte is groter dan de streefwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde*

** *het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde*

*** *het gehalte is groter dan de interventiewaarde*

-- *geen toetsingswaarde voor opgesteld*

\- *niet geanalyseerd*

\# *Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*

a *gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de streefwaarde (of geen streefwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012), dus mag verondersteld worden kleiner dan de streefwaarde te zijn.*

b *gehalte is groter dan de streefwaarde (of geen streefwaarde voor opgesteld), en groter dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

Tabel: Toetsingswaarden voor grondwater (as3000)

Toetsingswaarden[1)]	S	1/2(S+I)	I	RBK
METALEN				
barium	50	338	625	20
cadmium	0.40	3.2	6.0	0.20
kobalt	20	60	100	2.0
koper	15	45	75	2.0
kwik	0.050	0.18	0.30	0.050
lood	15	45	75	2.0
molybdeen	5.0	152	300	2.0
nikkel	15	45	75	3.0
zink	65	432	800	10
VLUCHTIGE AROMATEN				
benzeen	0.20	15	30	0.20
tolueen	7.0	504	1000	0.20
ethylbenzeen	4.0	77	150	0.20
xylenen (0.7 factor)	0.20	35	70	0.21
styreen	6.0	153	300	0.20
naftaleen	0.01	35	70	0.020
vluchtige aromaten			1	
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,1-dichloorethaan	7.0	454	900	0.20
1,2-dichloorethaan	7.0	204	400	0.20
1,1-dichlooretheen	0.01	5.0	10	0.10
dichloormethaan	0.01	500	1000	0.20
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	0.01	10	20	0.14
som dichloorpropanen (0.7 factor)	0.80	40	80	0.42
tetrachlooretheen	0.01	20	40	0.10
tetrachloormethaan	0.01	5.0	10	0.10
1,1,1-trichloorethaan	0.01	150	300	0.10
1,1,2-trichloorethaan	0.01	65	130	0.10
trichlooretheen	24	262	500	0.20
chloroform	6.0	203	400	0.20
vinylchloride	0.01	2.5	5.0	0.20
tribroommethaan			630	0.20
MINERALE OLIE				
totaal olie C10 - C40	50	325	600	50

[1)] *S* *streefwaarde*
1/2(S+I) *gemiddelde van streef- en interventiewaarde*
I *interventiewaarde*
RBK *Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

Overzicht gemeten verontreinigingen in grond en grondwater

Grondwater (AS3000)	Streefwaarde overschrijding	Tussenwaarde overschrijding	Interventiewaarde overschrijding
1 Pb01, filterstelling: 150-250	koper(24)nikkel(20)	-	-
2 Pb02, filterstelling: 170-270	barium(72)koper(20)	-	-
3 Pb24, filterstelling: 140-240	barium(75)kobalt(42)	nikkel(62)	-

BIJLAGE 6:

VERKLARING OMTRENT VELDWERK

Colofon

Verantwoording	
Projectnaam:	Verkennend bodemonderzoek Boschoordweg, Boijl
Projectnummer:	220525

Onafhankelijkheidsverklaring

Voornoemde veldwerker(s) verklaren middels ondertekening dat ze op generlei wijze verbonden zijn met de opdrachtgever c.q. eigenaar van de onderzoekslocatie/saneringslocatie of de te keuren partij. Voor zover uitvoering is toegestaan binnen een overkoepelende organisatiestructuur wordt voldaan aan de in het Besluit uitvoeringskwaliteit bodembeheer gestelde eisen voor interne functiescheiding. Een en ander conform de voornoemde BRL's en de hierin genoemde voorwaarden ten aanzien van de onafhankelijkheid, waarvoor Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV is gecertificeerd.

Certificaatnummer Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV: NC-SIK-20350 (Normec Certification B.V.)

Protocol	Datum/periode	Naam veldwerker*	Handtekening
2001	03-11-2022	E. Rijpstra	
2002	14.11.2022	E. Rijpstra	

* Naam invullen van de eerstverantwoordelijke veldwerker die op de betreffende datum/periode de werkzaamheden heeft uitgevoerd.

Verklaring protocollen

Protocol 2001	Plaatsen van handboringen en peilbuizen
Protocol 2002	Nemen van grondwatermonsters
Protocol 2003	Milieuhygiënisch onderzoek waterbodem
Protocol 2018	Locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem

BIJLAGE 6

Normale procedure met advies in Wetterskip Fryslan

Algemene informatie

Aanvraag gestart	01-03-2023 14:08
Aanvraag ingediend	01-03-2023 14:10
Aanvraagnummer	00010916
Bevoegd gezag	Wetterskip Fryslan
E-mailadres	ealse@interra.nl
Naam aanvraag	Normale procedure met advies

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de aanvraag

Wat is uw naam?	E. Venema
Wat is uw emailadres?	ealse@interra.nl
Wat is uw telefoonnummer?	0630843438
Doet u een aanvraag namens uzelf?	Ja
In welke gemeente ligt het plan?	Weststellingwerf
Is er contact geweest met de gemeente?	Ja
Geef hier de naam van de contactpersoon van de gemeente.	J. Haan
Wat is het emailadres van de contactpersoon?	J.Haan@weststellingwerf.nl
Neemt het verhard oppervlak in het stedelijk gebied toe?	Nee
Neemt het verhard oppervlak in landelijk gebied toe?	Ja
Met hoeveel m2 neemt het verhard oppervlak in het landelijk gebied toe?	3500
Wat voor compenserende maatregelen worden er in het plan genomen bij een toename verharding en/of demping oppervlaktewater?	aanleg ca 430 m2 water/wadi
Geef aan wat er wordt uitgevoerd in het oppervlaktewater	keuzes: Graven
Wordt er tijdelijk of permanent grondwater onttrokken?	Nee
Voeg een overzichtstekening toe van het plan	bestandsnaam: schetsontwerp febr 2023.pdf
Omschrijving van het plan	Realisatie duurzaam woongebied met 12 woningen
Straat en nummer van het plan	Boschoordweg
Postcode en plaats van het plan	Boijl
Kadastraal adres	-
Oppervlak van het plangebied in m2	10000
Tekening met de nieuwe situatie en/of compenserende maatregelen toename verharding/demping oppervlaktewater. Maximale bestandsgrootte te uploaden is 20 MB.	bestandsnaam: schetsontwerp febr 2023.pdf
Heeft u aanvullende opmerkingen?	Nee

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Normale procedure

Wat moet ik doen?

Wij vragen je om het plan bij ons in te dienen. Dit kun je doen via de knop ‘Direct aanvragen’ in het overzicht, in te loggen en hiermee de procedure af te ronden.

Uit de door jou ingevulde gegevens blijkt dat je plan grote invloed heeft op het water of de wateraspecten (zoals dijken, gemalen, stuwen of persleidingen) in de omgeving.

Onder ‘details’ van de samenvatting aanvraag staat aangegeven waar je per onderdeel rekening mee moet houden. Dit moet je verwerken in je ruimtelijk plan of besluit. We nemen contact met je op wanneer er nog een aanvulling nodig is op dit wateradvies.

Daarnaast moet je in je plan een onderdeel opnemen over de ‘toename verharding’. Kijk bij ‘Achtergrondinformatie’ wat wij van je verwachten.

Waar moet ik op letten?

Voor sommige werkzaamheden heb je een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als je een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Via Omgevingsloket online www.omgevingsloket.nl kun je nagaan of je een watervergunning nodig hebt of een melding moet doen (vergunningcheck). Je kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Achtergrondinformatie

Watertoets

De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werken we met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waar je rekening mee moet houden. Ook is er informatie te vinden over de te nemen maatregelen. Je kunt de leidraad vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Toename verharding

Wij willen je verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel 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.

Bekijk ook de ‘Leidraad Watertoets’ voor meer informatie over maatregelen die je kunt treffen om te compenseren. Als je niet compenseert dan moet je een watervergunning aanvragen voor het snel afvoeren van regenwater.

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

Privacyverklaring

Nadere informatie over de verwerking van je gegevens en je rechten vind je op https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring

2. Advies aanbrengen toename verharding

Wat moet ik doen?

We verzoeken je om het plan bij ons aan te vragen, via de blauwe knop ‘Direct aanvragen’ in het overzicht op de vorige pagina

Waar moet ik op letten?

Neemt het aantal vierkante meters toe ten opzichte van de bestaande bebouwing en bedraagt deze toename meer dan 200 m2 in de bebouwde kom (stedelijk gebied) of 1500 m2 buiten de bebouwde kom (landelijk gebied) dan geldt de vergunningsplicht. 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.

Achtergrondinformatie

Meer informatie hierover kun je vinden in de Leidraad Watertoets (onder andere paragraaf 4.3.6) https://www.wetterskipfryslan.nl/documenten/vergunningen-wetten-en-regels/leidraad-watertoets_2013.pdf

3. Advies dempen en graven van oppervlaktewater

Wat moet ik doen?

We verzoeken je om na te gaan via de vergunningchecker of je een vergunning moet aanvragen, een melding moet doen of zo aan de slag mag. Daarnaast kunt je checken welke gemeentelijke regels gelden

Waar moet ik op letten?

Voor het dempen van oppervlaktewater is het beleid van Wetterskip Fryslân dat dit voor 100% gecompenseerd moet worden in hetzelfde peilgebied.

Achtergrondinformatie

Meer informatie hierover kun je vinden in de Leidraad Watertoets (onder andere paragraaf 4.3.5) https://www.wetterskipfryslan.nl/documenten/vergunningen-wetten-en-regels/leidraad-watertoets_2013.pdf en op onze site: https://www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/vergunning-check-meteen-of-maak-een-afspraak

4. Advies hoofdwater

Wat moet ik doen?

We verzoeken je om het plan bij ons aan te vragen, via de blauwe knop ‘Direct aanvragen’ in het overzicht op de vorige pagina

Waar moet ik op letten?

Onze hoofdwateren hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie en we verzoeken je hier rekening mee te houden zie: https://www.wetterskipfryslan.nl/kaarten/leggerkaart. Aan weerszijden van een hoofdwatergang ligt een beschermingszone 5 meter. De beschermingszone is nodig voor de bereikbaarheid voor beheer en onderhoud aan de hoofdwatergang. Werkzaamheden binnen de beschermingszone van hoofdwatergangen betreffen een vergunningsplichtige activiteit https://www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/vergunning-check-meteen-of-maak-een-afspraak.

Achtergrondinformatie

Meer informatie hierover kun je vinden in de Leidraad Watertoets (onder andere paragraaf 4.3.1) https://www.wetterskipfryslan.nl/documenten/vergunningen-wetten-en-regels/leidraad-watertoets_2013.pdf

INTerra

BIJLAGE 7

provinsje fryslân
provincie fryslân

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Weststellingwerf
Postbus 60
8470 AB WOLVEGA

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
(058) 292 59 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

provinsje fryslân

Leeuwarden, 22 mei 2023
Verzonden,

Ons kenmerk	:	02116946
Afd./Opgave	:	Omgevingszaken
Behandeld door	:	Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk	:	
Bijlage(n)	:	

Onderwerp : PF-2023/263828: advies vooroverleg wijzigingsplan Boschoordweg Boijl

Geacht college,

Op 6 april 2023 is bovengenoemd wijzigingsplan ter advisering ontvangen. Op zichzelf kunnen wij instemmen met het plan. Wel willen wij u de volgende opmerkingen meegeven.

Borging inpassing (cat 2 motivering Verordening Romte)
Wij adviseren u in de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen om de realisatie en de instandhouding van de reeds aanwezige boomsingels te borgen.

Soortenbescherming (cat 3 overige provinciale belangen)
Er is een quickscan uitgevoerd. Hierin staat dat het vanwege mogelijke aanwezigheid van vleermuizen van belang is om te voorkomen dat de aanwezige bomenrijen rondom het plangebied met licht beschenen worden. Indien dit niet mogelijk is, is nader onderzoek nodig, zodat kan worden bepaald of ontheffing nodig is. Wij vragen u nader af te wegen of lichtuitstoot vermeden kan worden of dat nader onderzoek nodig is. Indien nader onderzoek nodig is dan moet in de toelichting van het plan nader worden ingegaan op de verleenbaarheid van een eventueel benodigde ontheffing. Alternatief is om in de volgende fase van het wijzigingsplan al een nader onderzoek toe te voegen.

Duurzame energie
In de toelichting voegt u een schetsidee toe met een beoogd totaalplaatje van het woongebied, inclusief de mogelijke invulling van het perceel ten zuiden van de woonuitbreiding. U zie mogelijkheden om hier te voorzien in het opwekken van zonne-energie en andere vormen van duurzame energieopwekking.

Wij merken op dat het perceel ten zuiden van het woongebied geen onderdeel uitmaakt van het wijzigingsplan. Desondanks willen wij u er graag op attenderen dat een opstelling voor zonne-energie moet voldoen aan de regels in artikel 9.5.1 ev. van de Verordening Romte. 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 Sinnetafel.

Voor de betekenis van de categorie-aanduiding verwijzen wij naar onze brief van 8 februari 2019, betreffende 'Aanpassing Notitie Inwerkingtreding Verordening Romte Fryslân'.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

#@ValidSign_Ondertekenaar_1#
Validsigned by G. Samandijan
on 22-05-2023

mevr. G. Samandijan
afdelingshoofd Omgevingszaken

provinsje fryslân

Reactie Wijzigingsplan Boijl, Boschoordweg

Waterparagraaf

Het plan ligt binnen een ‘vrij afstromend’ gebied 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.

De wadi’s in het inrichtingsplan zijn hier een prima oplossing voor, maar zoals geschetst zijn ze aangesloten op de bestaande schouwsloten, dit is vanuit het watersysteem niet wenselijk. De Wadi’s / bergingsvijvers moeten een afzonderlijk watersysteem vormen, die met een (geknelde) uitlaat aangesloten kunnen worden op de hoofdwatergang aan de zuidzijde.

Hierbij moet worden opgemerkt dat de wadi’s / bergingen in drogere perioden droog staan, en dan niet de ‘Blauwe’ woonwijk zal zijn die het inrichtingsplan suggereert.

Toekomstig onderhoud van schouwsloten, wadi’s etc. moet mogelijk zijn. Bij het huidige inrichtingsplan zien wij een aantal knelpunten waar dat niet mogelijk is.

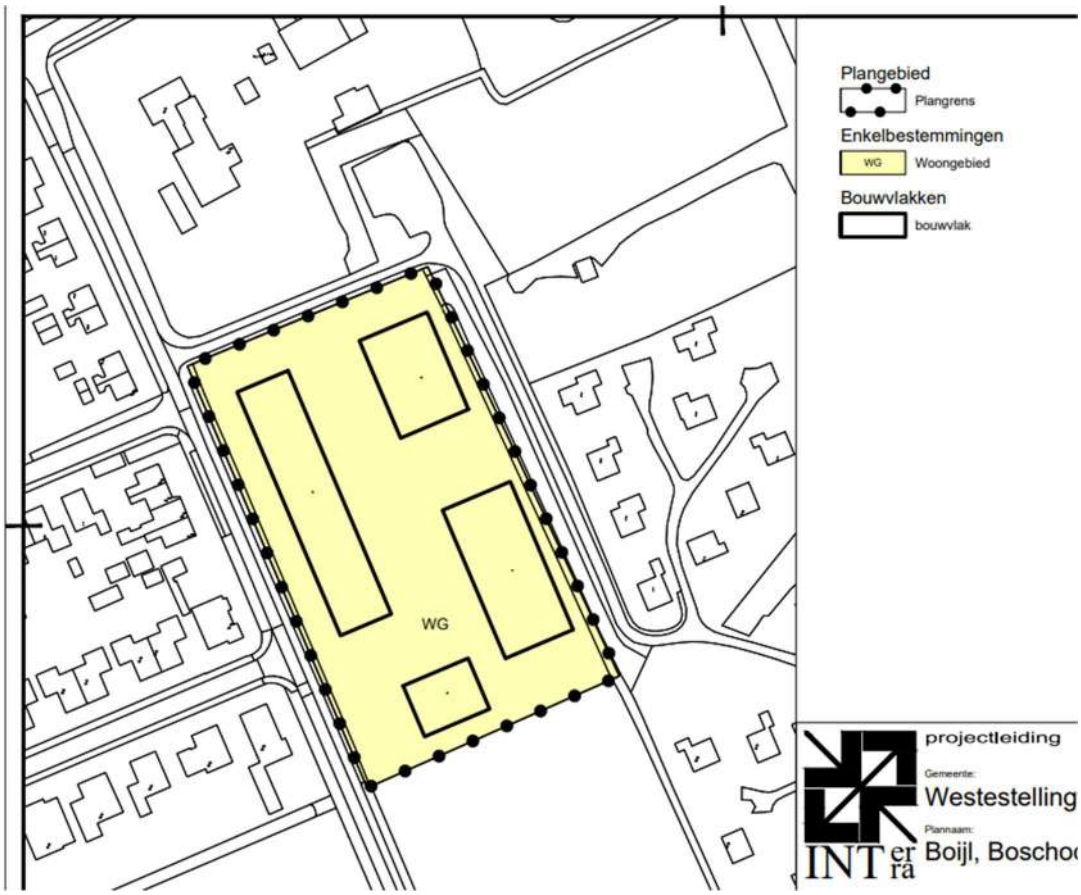
- Verdubbeling hoofdwatergang zuidkant projectgebied, bodem naar 160 cm, met aan noordzijde talud 1 : 2 (paarse lijn)
- Langs deze hoofdwatergang een onderhoudsstrook van 5 m aanhouden (groene lijn)
- Schouwwatergang oostzijde van plangebied schouwwaardig opleveren volgens voorschriften (bodem 50 cm, 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 hoofdwatergang aan de zuidzijde.
- Aanleghoogte woningen vergelijkbaar met woningen ‘De Daoken’ (+/- 4,60 m +NAP) om voldoende drooglegging te realiseren





Plankaart

De plankaart bestemmingen komt niet overeen met het inrichtingsplan, bij uitwerking plankaart voldoende afstand houden met de bouwvlakken van het schouwwater



INTerra

BIJLAGE 8

gemeente Weststellingwerf

Zienswijzennota

Wijzigingsplan en beeldkwaliteitsplan Boijl Boschoordweg

Mei 2024

Inhoud

1 Inleiding
1.1 Status zienswijzennota
1.2 Procedure
1.3 Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid

2 Zienswijzen: samenvatting en reactie
2.1 Zienswijze 1
2.2 Zienswijze 2

3 Conclusie

Bijlagen
1 Zienswijze 1
2 Zienswijze 2

1 Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp wijzigingsplan “Boschoordweg Boijl” en het daarbij horende beeldkwaliteitsplan. In dit document worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In de conclusie wordt een eindoordeel voorgesteld. U leest daar of de zienswijzen aanleiding vormen om het wijzigingsplan aan te passen.

1.2 Procedure

Het college van burgemeester en wethouders stemde in met het ontwerpwijzigingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Daarna lag het van dinsdag 19 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 ter inzage op het gemeentehuis. Ook werd het op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Tijdens de periode dat het plan ter inzage lag, kon iedereen zijn mening geven over het plan. Er werden 2 zienswijzen ingediend.

Als volgende stap neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit over het vaststellen van het wijzigingsplan. Het college kan het wijzigingsplan vaststellen, gewijzigd vaststellen of niet vaststellen. Bij het besluit neemt het college kennis van de zienswijzen en van deze zienswijzennota met reacties en een conclusie. Het beeldkwaliteitsplan moet vastgesteld worden door de gemeenteraad. Indieners van de zienswijzen krijgen de zienswijzennota voor de behandeling in de raad toegestuurd. Indieners hebben de mogelijkheid om in te spreken bij de algemene raadscommissie of tijdens de raadsvergadering. Het is dan alleen mogelijk om in te spreken over het beeldkwaliteitsplan. Zodra het wijzigingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn vastgesteld, wordt dat bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen krijgen persoonlijk bericht. Het vaststellingsbesluit kan door een ieder worden gelezen in het Gemeenteblad op overheid.nl en in De Westwijzer. Bij deze bekendmaking wordt vermeld hoe beroep kan worden ingediend tegen het plan. Het wijzigingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden tegelijkertijd ter inzage gelegd voor beroep.

Op een vastgesteld wijzigingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het wijzigingsplan treedt op zijn vroegst in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt zes weken en start nadat de vaststelling van het plan bekend is gemaakt.

1.3 Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid

Er zijn 2 zienswijzen ontvangen. De zienswijze en pro-forma zienswijze zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en zijn daarom ontvankelijk. Dit betekent dat de zienswijzen inhoudelijk beantwoord moeten worden. Daarover gaat deze nota.

Vanwege de AVG worden de zienswijzen anoniem gehouden, zonder vermelding van naam, adres en woonplaats.

2 Samenvatting zienswijzen en reactie

Algemene opmerking vooraf

In algemene zin kan het volgende worden opgemerkt.
De realisatie van een nieuw woonplan van 12 woningen heeft onmiskenbaar (negatieve) gevolgen voor de directe omgeving en de zich daarbinnen bevindende functies. Zo ook in dit geval.
In artikel 3.5.2. van het bestemmingsplan Boijl is onder andere het volgende bepaald:

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

Bij de afweging van de belangen in het kader van goede ruimtelijke ordening, waaronder de waarborging van een goed woon- en leefklimaat, moet worden beoordeeld of het plan waarbij een bepaalde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, tot dermate negatieve gevolgen leidt, dat op basis daarvan moet worden geconcludeerd dat het plan geen doorgang kan vinden.

De vraag is dan telkens of de in de zienswijzen naar voren gebrachte bezwaren dermate zwaarwegend zijn dat op grond daarvan kan worden gesteld dat er onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de percelen van betrokkenen plaatsvindt.

NB: bovenstaande algemene opmerking heeft betekenis voor meerdere onderdelen uit de ingebrachte twee zienswijzen. Uit pragmatisch oogpunt zullen we deze niet telkens herhalen.

Zienswijze 1

Samenvatting 1.1
Met de komst van de nieuwe wijk zal er ongetwijfeld veel meer omgevingsgeluid komen. In het wijzigingsplan staat een verwachte 90 extra verkeersbewegingen per dag. Daarnaast zal een dagelijks huishouden hoorbaar zijn, zo ook leef- en feest geluiden in de tuinen, vooral zomers. Welke maatregelen worden getroffen om te zorgen dat voor ons de recreatie en rust gewaarborgd blijft? Een gedeelte van ons terras is op het westen gesitueerd. De beoogde woningen zullen ons de avondzon wegnemen en in het voor- en najaar ook het zonlicht vanaf de middag wanneer de zon lager op de hemel staat. Dit vinden wij onverkwikkelijk. Op ons park gaat het licht om 23u uit en genieten wij van de duisternis. Vanuit de nieuwe wijk zal wijkverlichting plus alle licht in en om de huizen ons overlast bezorgen.

Reactie
Ingaande op de zienswijze kan dan het volgende worden opgemerkt.

De 12 nieuwe woningen gaan zorgen voor meer omgevingsgeluiden. Het is logisch dat er leefgeluiden zijn rondom woningen. Het recreatiepark de Groene Zoom zorgt ook voor leefgeluiden. Het is niet nodig om hiervoor maatregelen te treffen. De realisatie van 12 woningen is in dit opzicht bijvoorbeeld niet vergelijkbaar met de oprichting van een bedrijfsterrein waarbij de geluidbelasting van de omgeving veel groter is. De woonbuurt wordt landschappelijk ingepast door de aanplant van bomen en bosschage. Dit zorgt voor een groene afscheiding tussen de nieuwe woonbuurt en het recreatiepark. De 12 nieuwe woningen hebben ongeveer 90 vervoerbewegingen per weekdag tot gevolg. Een dergelijk lage verkeersintensiteit leidt niet tot een hoge mate van geluidhinder.

Het recreatiepark zelf is op dit moment al ingepast door middel van een houtsingel. Deze houtsingel zorgt voor het tegenhouden van het meeste zonlicht. De landschappelijke inpassing van de 12 nieuwe woningen komt op een afstand van circa 10 meter van de recreatiewoning van betrokkenen. Deze inpassing heeft daarom beperkte invloed op het zonlicht. Daarnaast is het beschikken over avond- of middagzon geen recht. In de nieuwe woonbuurt wordt gebruik gemaakt van duurzame openbare verlichting. De openbare verlichting verlicht alleen de openbare weg. De openbare verlichting komt op een afstand van circa 40 meter en wordt afgeschermd door de woningen en het groen. Daarom zal er weinig tot geen hinder worden ondervonden van de openbare verlichting.

Gelet op bovenvermelde overwegingen komen wij tot de conclusie dat de gebruiksmogelijkheden van het perceel en/of de recreatiewoning niet onevenredig worden aangetast als gevolg van de realisatie van het woonplan.

Samenvatting 1.2
Wij vinden de toegangsweg in het huidge plan onaanvaardbaar. Er wordt gesproken over eenrichtingsverkeer voor de nieuwe wijk. Over deze smalle exitweg worden wij geacht tweerichtingsverkeer uit te voeren. Door het extra verkeer dat uit de wijk rijdt zal dat leiden tot gevaarlijke situaties. Ook hebben wij een mooie ruime parkeerplaats voor visite van ons park. Hoe voorkomen we dat deze parkeerplaats door de nieuwe wijk wordt gebruikt? Wij zijn ook bezorgd over het ontbreken van een nooduitgang van ons park. Hoe kunnen wij het park spoedig verlaten bij calamiteiten en welke garantie hebben wij dat hulpdiensten ons snel bereiken wanneer er maar een smalle toegangsweg is die ook door derden intensief wordt gebruikt?

Reactie
De toegang tot het recreatiepark is nu reeds een tweerichtingsweg, en dat blijft zo. Alleen de weg in de wijk zelf wordt eenrichtingsverkeer. Een toename van het risico op gevaarlijke situaties lijkt ons zeer onwaarschijnlijk. Bedacht moet worden dat de bewoners van de nieuwe woningen de toegangsweg tot het recreatiepark uitsluitend in de richting van de Boschoordweg zullen gebruiken. Dan gaat het om circa 45 verkeersbewegingen per etmaal oftewel - gemiddeld genomen - om 2 auto's per uur. Een dergelijk aantal moet qua gevaarzetting als verwaarloosbaar worden beschouwd.
Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor de nieuwe woonbuurt. De parkeerplaats van het recreatiepark wordt daarom niet door inwoners of bezoekers van de nieuwe woonbuurt gebruikt. Wanneer dit wel voorkomt dan kan het recreatiepark zelf besluiten om maatregelen op eigen terrein te nemen, bijvoorbeeld door middel van het plaatsen van bebording of een slagboom. Het recreatiepark blijft voldoende bereikbaar ook bij calamiteiten. De wegen zijn in voldoende mate ingericht om extra verkeersbewegingen veilig en eenvoudig af te wikkelen. Bovendien kan de weg in de nieuwe woonwijk ingeval van calamiteiten ook in omgekeerde richting worden gebruikt.

Samenvatting 1.3
De 12 nieuwe woningen mogen een nokhoogte tot 9 meter hebben. Er werd tijdens de informatieavonden met Duurzaam Boijl gesproken over nokhoogtes van ca. 7 meter. Dat zien wij ook niet terug in het ingediende plan. Ook zouden huizen qua ontwerp passen bij de bestaande bouw van De Doaken en De Groene Zoom. Er wordt in het beeldkwaliteitsplan gesproken over schuurwoningen, rijtjesbouw en 2 onder een kappers tot 9 meter. Hoe strookt dat met het inpassen in de omgeving dat ons is beloofd is tijdens de informatiebijeenkomsten met Duurzaam Wonen? Wij verhuren regelmatig ons huisje en verwachten met de nieuwbouw dat ons vakantiehuis veel minder aantrekkelijk zal zijn als het ingeklemd ligt achter een woonwijk. Huurders moeten ook door deze nieuwe woonwijk rijden om ons huis te bereiken.

Reactie
Sinds 2010 ligt er een wijzigingsbevoegdheid op het perceel om 12 woningen te bouwen. Het is dus al circa 14 jaar bekend dat de kans aanwezig is dat hier woningen gebouwd worden. Wanneer er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dan worden de regels van het moederplan, in dit geval bestemmingsplan Boijl, behorend bij dezelfde bestemming, van rechtswege toegepast, dus ook de bouwhoogte. Het wijzigingsplan gaat dus als het ware deel uit maken van het bestemmingsplan Boijl. In dit geval gaat het om de bestemming 'Woongebied'. In het bestemmingsplan Boijl zijn de bouwhoogtes vastgelegd en deze zijn voor de bestemming 'Woongebied' bepaald op 9 meter en 4 meter voor de bouwhoogte resprectievelijk de goothoogte. Dit brengt met zich mee dat deze hoogtes ook (automatisch) gelden voor onderhavige 12 woningen.
De nieuwe woningen passen bij de omgeving, dit staat beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is gemaakt in afstemming met de welstandsommissie. De bouwaanvragen worden in een later stadium wederom beoordeeld door de welstandscommissie. De huurders van de recreatiewoningen maken gebruik van de eerder genoemde toegangsweg, deze toegangsweg blijft tweerichtingsverkeer. De huurders van recreatiewoningen zullen daarom niet door de nieuw woonbuurt te rijden, maar erlangs. Niet valt in te zien in hoeverre dit tot belemmeringen leidt voor de potentiële huurders van de recreatiewoning van betrokkenen.

Samenvatting 1.4

Door de komst van deze nieuwe wijk met een veranderde omgeving waarin het vakantiepark een verlengde wordt van de woonwijk, verwachten we een waardedaling van ons huis. Hoe wordt deze financiele nadeligheid gecompenseerd? Ook is er sprake van inkomstenderving, hoe wordt dit gecompenseerd? Daarnaast zullen we extra financiele schade ondervinden tijdens de bouw met alle bouwlawaai en zwaar verkeer. Hoe wordt dit financieel opgevangen?

Reactie
Zoals in de reactie onder punt 1.3 aangegeven, is het reeds 14 jaar bekend dat de bestemming van het perceel kan worden gewijzigd in de bestemming 'Woongebied' met de mogelijkheid tot realisatie van 12 woningen. Betrokkenen hadden daarom kunnen voorzien dat er op een gegeven moment woningen gebouwd zouden gaan worden op het perceel. Er is een planschade overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Mogelijkerwijs komt de door betrokkenen gestelde schade voor vergoeding in aanmerking. Duidelijkheid hierover kan pas ontstaan na het onherroepelijk worden van het plan. Men kan daartoe te zijner tijd (separaat) een aanvraag indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Meer info over planschade/nadeelcompensatie is te vinden op de website van de gemeente Weststellingwerf.

Samenvatting 1.5
Er is het afgelopen jaar een viertal bijeenkomsten met Duurzaam Wonen geweest waar zij ons hebben verteld over hun plannen. Ze gaven ons de indruk dat ze onze inbreng en ideeën waardeerden en daar rekening mee gingen houden bij het verdere ontwikkelen van hun plan. We hebben dan ook onze wensen kunnen voorleggen. Alleen is geen enkele wens van onze kant terug te zien in hun beeldkwaliteitsplan. Ook is de plattegrond die ze hanteren onzorgvuldig en onnauwkeurig en kunnen wij ons op basis hiervan geen realistisch beeld maken van hoe de wijk wordt ingericht.
Zo is bijvoorbeeld tijdens een bijeenkomst een groene buffer aan de kant van ons park van minimaal 5 meter toegezegd alsmede het uitsluitend gebruiken van groene afscheidingen (dus geen houten, stenen, kunststof enz. schuttingen). Hoe worden deze beloftes gegarandeerd?

Reactie
Door Duurzaam wonen Boijl is participatie op de juiste manier uitgevoerd door meerdere informatie bijeenkomsten te organiseren. Van deze bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. Deze verslagen zijn ook gedeeld met de gemeente. Het is aan de initiatiefnemer welke inbreng en ideeën van omwonenden en anderen men mee kan nemen in de plannen. In het vast te stellen plan zal een duidelijker ontwerp van de inrichting van het gebied worden toegevoegd. De gemaakte afspraken over de uitvoering en inpassing van het plan zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst die door de gemeente is afgesloten met de initiatiefnemer.

Samenvatting 1.6
In de titel van het wijzigingsplan wordt gesproken over 'woningen gebouwd voor de woningbehoefte van het dorp Boijl'. Er wordt in de woonvisie van Weststellingwerf gesproken over het beperken tot het bouwen van woningen in een paar gebieden bij Wolvega en Noordwolde.
Het bouwen van een nieuwe wijk in Boijl is dus naar onze mening niet in de woonvisie opgenomen en deze 'draai' van de gemeente komt als een onaangename verrassing voor ons. In de eerste gesprekken met Duurzaam Wonen over hun visie en plannen werd gesproken over woningen voor starters, ouderen en enkele 'empty nesters'. In deze tijd van woningnood, een sympathiek idee. In het beeldkwaliteitsplan is duidelijk geworden dat deze, vooral voor starters en ouderen bedoelde woningen in de plannen niet meer van toepassing zijn. Dit betreft immers grote twee-onder-een kappers en vrijstaande woningen. De huurhuizen waar sprake van was zijn ook inmiddels als waarschijnlijk onrealiseerbaar geacht in het plan en daar in plaats van zouden een aantal grotere (lees:duurdere) koopwoningen gebouwd kunnen worden. In een gesprek met afgevaardigden van ons park en de wethouder (ik meen 16 nov. j.l.) werd gezegd dat men deze duurdere woningen en andere doelgroep geen probleem vond want "dan komen er elders in het dorp starterswoningen vrij". Met welke maatregelen denkt de gemeente de verwachte vrijkomende starterswoningen aan dorpsgenoten te kunnen garanderen?

Reactie
De beoogde 12 woningen aan de Boschoordweg in Boijl zijn al circa 14 jaar in het beleid verankerd door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Boijl. Het wijzigingsplan is onderbouwd aan de hand van de woonvisie 2017-2021 van de gemeente Weststellingwerf. In de woonvisie wordt de woonbehoefte voor starters en senioren benadrukt. In tegenstelling tot het door

betrokkenen gestelde, sluit het beoogde type woningen aan op deze woonbehoefte. Bovendien kunnen de woningen in het betaalbare- en middensegment ingezet worden voor verschillende doelgroepen. De woningen kunnen inpandig levensloopbestendig gereedgemaakt worden. Het beoogde type woningen biedt daardoor doorstromingsmogelijkheden uit de huidige woningvoorraad in Boijl.

Het dorp Boijl heeft geïnventariseerd naar welk soort woningen behoefte is in het dorp. Er worden starterswoningen gebouwd maar ook doorstroomwoningen en woningen voor empty-nesters. De doorstroomwoningen en de woningen voor de empty-nesters brengen de doorstroming op gang op de woningmarkt van het dorp Boijl. De gemeente heeft geen invloed op de verkoop van woningen van particulieren; dat is een autonoom proces. Met de vaststelling van dit plan faciliteert het college de uitbreiding van het aantal woningen in Boijl, zodat in de behoefte aan woningen kan worden voorzien.

Daarnaast heeft de gemeente Weststellingwerf de Regionale woondeal van 3 april 2023 ondertekend waarin de afspraken zijn vastgelegd in uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierbij is het uitgangspunt dat 30% van het aantal te realiseren woningen bij een woningbouwinitiatief in het betaalbare segment valt. In het bestemmingsplan wordt ingezet op verschillende woonsegmenten. Zo wordt ingezet op 4 betaalbare rijwoningen, 2 of 4 twee-onder-een-kap woningen en 4 of 6 vrijstaande woningen. Daarmee neemt het totaal aantal woningen in het betaalbare segment toe in Boijl en biedt het wijzigingsplan een gebalanceerd aanbod voor diverse doelgroepen.

Zienswijze 2

Samenvatting 2.1
Over de procedure wordt aangegeven dat de VvE van het recreatiepark de Groene Zoom in mei 2022 voor het eerst geïnformeerd is over de bouwplannen. Ook in een gesprek van de VvE met de wethouder en de behandelend ambtenaar van de gemeente Weststellingwerf werd door deze beiden benadrukt dat participatie van de direct omwonenden een belangrijk element in de planvorming en het besluitvormingstraject zou moeten zijn. Tot spijt van de VvE moet men constateren dat men wel een aantal keren over de voortgang van de planontwikkeling geïnformeerd is, maar dat van enige participatie in de planontwikkeling geen sprake is geweest.

Reactie
Wij verwijzen primair naar onze reactie onder 1.5. In aanvulling daarop kan worden opgemerkt dat het plan wel degelijk is aangepast na het uitvoeren van participatie. Er wordt bijvoorbeeld een groene buffer gerealiseerd van 5 meter breed tussen de nieuwe woonbuurt en de Groene Zoom. Ook is een aantal parkeerplaatsen verplaatst van de toegangsweg naar een andere locatie in de woonbuurt. Het is uiteindelijk aan de initiatiefnemers welke inbreng en ideeën van belanghebbenden ze mee kunnen nemen in de plannen.

Samenvatting 2.2
De VvE begrijpt dat er een noodzaak kan zijn vanuit het dorp om woningen te realiseren. De invulling is wat ons betreft niet concreet genoeg. In de toelichting staat dat het streven is om 30% huurwoningen te realiseren, maar dit is geenszins verzekerd of vastgelegd. Verder worden echter alleen doelgroepen genoemd.

Vanuit landelijk kader wordt er gestreefd naar 70% betaalbare woningen in de nieuwbouwprogrammering. Regionale afspraken stellen dat de woningvoorraad uit 30% sociale huur moet bestaan en 40% uit middelhoge huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen. De VvE meent dat het wijzigingsplan op dit punt onvoldoende concreet is en niet geborgd is dat voldaan wordt aan hetgeen in de woonvisie staat.

Reactie
Wij verwijzen naar onze reactie onder 1.6. In aanvulling merken wij op dat de concrete afspraken over de invulling van de woonbuurt zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst met daarin opgenomen een programma van eisen. De anterieure overeenkomst is afgesloten voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan.

Samenvatting 2.3

Op de verbeelding van het wijzigingsplan zijn grote bouwvlakken getekend, waarbinnen nog veel geschoven kan worden, maar waarbinnen ook tweemaal zes rijtjes woningen kunnen worden gebouwd, of juist twaalf losse villa's. De mogelijkheden binnen de plankaart zijn nog zo ruim dat de schets uit afbeelding 2 een onjuist beeld geeft. Gezien de wensen en het beeldkwaliteitsplan dienen de mogelijkheden nader ingekaderd te worden, zodat dit de VvE en andere omwonenden ook meer zekerheid geeft aangaande de invulling van het plan. De afbeelding uit de toelichting geeft onvoldoende zekerheid. Zonder maatvoering en gedetailleerde omschrijving is de schets veel te vaag om een wijzigingsplan op te kunnen beoordelen. Daarnaast komt de tekening niet overeen met de teksten.

Reactie
De bouwvlakken komen overeen met het gemaakte stedenbouwkundig ontwerp. De afspraken over het aantal woningen, de inrichting van het terrein en de inpassing van de woonbuurt zijn geborgd in een anterieure overeenkomst. Om meer duidelijkheid te verschaffen over de afmetingen, wordt in de bijlage van het wijzigingsplan het stedenbouwkundig ontwerp toegevoegd met de afmetingen van de verschillende onderdelen van het plan.

Samenvatting 2.4
In het wijzigingsplan wordt op verschillende plekken verwezen naar de functie die het perceel zuidelijk van het plangebied krijgt. De zuidelijke hectare behoudt zijn agrarische bestemming. In dit wijzigingsplan kunnen dus geen verwijzingen naar het zuidelijke deel worden opgenomen. Evenmin kan er voor de energievoorziening van de woningen een voorschot worden genomen op de energieopwekking in dit zuidelijke deel.

Reactie
De functie en bedoelingen voor het zuidelijke deel van het perceel zijn geen onderdeel van het wijzigingsplan. Om die reden worden de verwijzingen naar het zuidelijke deel van het perceel uit het vast te stellen wijzigingsplan gehaald.

Samenvatting 2.5
Het wijzigingsplan is heel algemeen. Daardoor is ook onvoldoende gewaarborgd dat er voldoende waterberging gegenereerd zal worden en dat er voldoende groen zal worden gerealiseerd. In de planregels is hier niets over opgenomen en ook op de verbeelding is geen bestemming 'water' opgenomen. De wadi's zijn in het beeldkwaliteitsplan mooi uitgeschreven en geïllustreerd, maar zekerheid geeft dit allerminst. Voorts is onduidelijk hoe wordt voldaan aan het advies van het Wetterskip dat als overlegreactie is bijgevoegd betreffende de bufferstrook van vijf meter die moet worden aangehouden.

In het wijzigingsplan is ook niet te controleren of de aanname van de hoeveelheid verhard oppervlak reëel is. Verder is in de aanbeveling van de provincie Fryslân een bouwpeil van 4,60 m + NAP geadviseerd, vergelijkbaar met de Doaken. Dat zou betekenen dat het huidige terrein opgehoogd gaat worden tot ca 4,50 m+ NAP. Dat is echter ruim hoger dan het aanlegniveau van De Groene Zoom, dat verloopt van ca. 3,70 tot ca 4,20 m + NAP. Dit baart de VvE zorgen, temeer daar afwatering vanaf de Groene Zoom nu al een probleem is.

Reactie
Het is niet nodig om – separaat - een bestemming water op te nemen in het wijzigingsplan. Het gehele plangebied krijgt de bestemming 'Woongebied' zoals gedefinieerd in het moederplan. Binnen die bestemming kunnen ook waterlopen worden gerealiseerd. De afspraken over de inrichting van de woonbuurt zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Zie ook de reactie onder punt 2.2.
Het wijzigingsplan is voorgelegd aan het waterschap en het advies van het waterschap is meegenomen in het wijzigingsplan. Op advies van het Waterschap worden in samenhang met de waterbouwkundige werkzaamheden de 'woonplateaus' naar +4.30 NAP gebracht (een ophoging van enkele decimeters op een deel van het terrein). Alleen de locaties van de woningen wordt opgehoogd, het hele terrein wordt dus niet opgehoogd tot ca 4,50m boven NAP zoals wordt gesteld in de zienswijze. De benodigde watervergunningen zullen tegelijk met de benodigde omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

Samenvatting 2.6

In het bestemmingsplan is geen regeling aangaande het verkeer opgenomen, er is slechts de bestemming ‘woongebied’ vastgelegd. De VvE meent dat er in het plan ook reeds gekeken had moeten worden naar de ontsluiting. Daarnaast is niet goed nagedacht over de toegang tot de woonwijk en de toegang tot het recreatiepark van de VvE. In het voorliggend plan wordt de woonwijk met een eenrichtingsweg ontsloten. Er wordt in de tekst gesproken over een smal rijprofiel met een wegbreedte van 3m. De huidige toegangsweg naar de Groene Zoom (met eeuwig recht van overpad) zal als uitgang voor de nieuwe woonwijk dienen in de vorm van eenrichtingsverkeer, maar ook als toegang en uitgang in twee richtingen voor De Groene Zoom. Dit is verkeerstechnisch een onwenselijke situatie, die tot gevaarlijke situaties zal leiden. Het voldoet niet aan de ASVV 2021. Verkeer dat vanaf de Boschoordweg deze weg naar de Groene Zoom inrijdt verwacht vlak na de inrit geen tegenliggers die uit een zijstraat komen, en omgekeerd. Daarnaast worden langs deze weg parkeerplaatsen gesitueerd, zodat er ook hinder is van instekende en wegrijdende auto's. Dit alles komt de verkeersveiligheid niet ten goede.

Het komt ook de herkenbaarheid en zichtbaarheid van het park niet ten goede. Nu staat bij de toegangsweg langs de Boschoordweg een bord van de Groene Zoom wat duidelijk maakt waar het park ligt. In het nieuwe plan zal de toegang van het park onzichtbaar zijn vanaf de Boschoordweg. Ook de herkenbaarheid waar de woonwijk eindigt en waar het recreatiegebied begint is verdwenen. Het voorstel van Duurzaam Wonen om dan daar maar een slagboom te plaatsen is voor de VvE onacceptabel.

Voorts is onvoldoende onderbouwd dat de parkeernorm die gehanteerd is, noodzakelijk is. De hier voorgestelde parkeernormen zijn niet van deze tijd en sluiten niet aan bij de landelijke richtlijnen volgens CROW publicatie 381. Deze geeft voor rijwoningen als parkeernorm aan 1,4 voor bewoners plus 0,3 voor bezoekers = 1,7 parkeerplaats per woning. Voor sociale huur zelfs nog minder: 0,8+0,3=1,1. Voor vrijstaande woningen is de parkeernorm 1,7 voor bewoners + 0,3 voor bezoekers = 2,0 parkeerplaatsen per woning. Gezien de grootte van de kavels en de inrichting van het terrein mag ervan uitgegaan worden dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Er is dan ook geen behoefte aan parkeerplaatsen langs de toegangsweg naar de Groene Zoom.

<u>Reactie</u>
Voor onze reactie verwijzen wij naar punt 1.2. In aanvulling merken wij hierbij op dat het niet nodig is om een bestemming verkeer op te nemen in het wijzigingsplan, dit is onderdeel van de bestemming ‘Woongebied’. Het aantal voertuigbewegingen neemt hier toe met 40 per etmaal. Daarom is de kans heel klein dat twee auto’s elkaar tegelijkertijd tegen komen. Verder wordt de weg verbreed door het toevoegen van half verharding (gras beton tegels). Hierdoor is het mogelijk om een auto te passeren en wordt voorkomen dat de berm kapot wordt gereden.

In het plan zijn voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De openbare parkeerplaatsen zijn gerealiseerd voor de rijwoningen. Ook kunnen de openbare parkeerplaatsen bezoekers van de bewoners van de woonbuurt opvangen. Voor de twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen worden 2 parkeerplaatsen op het eigen erf gerealiseerd. Voor de 4 rijwoningen moeten minimaal 7 parkeerplaatsen gerealiseerd worden volgens de gemeentelijke parkeernormen. Voor deze woningen wordt een parkeernorm aangehouden van 1.6 pareerplaatsen per woning.

<u>Samenvatting 2.7</u>
In het wijzigingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de mate waarin de bebouwing passend is binnen de omgeving, met name wat de bouwhoogte betreft. In paragraaf 5.2 van de toelichting wordt voor de randvoorwaarden voor de bebouwing verwezen naar het vigerende bestemmingsplan van Boijl. Eén van de voorwaarden voor het wijzigen van de bestemming van dit gebied is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt het straat- en bebouwingsbeeld. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Bovendien wordt met de in deze paragraaf genoemde randvoorwaarden, in combinatie met het als bijlage toegevoegde Beeldkwaliteitsplan, niet voldaan aan eerder gedane toezeggingen richting De Groene Zoom. Reeds in de eerste informatiebijeenkomst is door Duurzaam Wonen aangegeven dat de schaal en de sfeer van de woningen in lijn zou zijn met de bebouwing op het recreatiepark: kleinschalige woningen. Dit om een stedenbouwkundig verantwoorde aansluiting tussen beide gebieden te realiseren. De hier genoemde nokhoogte van 9 meter en goothoogte van 4 meter sluiten echter in het geheel niet aan bij de nokhoogte van 6,30 m en de goothoogte van 2,80 m van de woningen op de Groene Zoom. Het is bovendien niet ongebruikelijk dat bij een bouwaanvraag kleine afwijkingen (<10%) worden geaccepteerd, zodat deze hoogten in praktijk nog hoger kunnen uitvallen.

In een latere bijeenkomst heeft Duurzaam Wonen nog eens aangegeven dat er naar hun mening weliswaar gebouwd zou mogen worden tot 9 meter nokhoogte (twee verdiepingen met volledige kap), maar dat in overleg met de stedenbouwkundigen de CPO Duurzaam Wonen zou inzetten op een bouwlaag plus volledige kap. Van geen van beide toezeggingen is iets in dit wijzigingsplan terug te vinden. Het verontrust de VvE eveneens dat er geen maximale gebouwoppervlakken worden gegeven, zoals reeds opgemerkt. Men geeft alleen aan dat de woningen binnen het opgenomen bouwoppervlak opgenomen moeten worden, maar dat blijkt een heel ruim begrip, zie bijgaande figuur. De omkaderde zones zijn de gedefinieerde bouwvlakken, en geven dus geen beperking.
Bovendien wordt nog de mogelijkheid geboden om 75 m2 (tot maximaal 100 m2) aan bijgebouwen te plaatsen tot een maximum van 50% van het zij- en achtererf. Tot slot verwondert het de VvE dat een Beeldkwaliteitsplan als bijlage bijgevoegd wordt, maar dat deze nergens bindend wordt voorgeschreven. Dat geeft dus de kopers dus nog alle vrijheid.

Reactie
Voor onze reactie verwijzen wij primair naar onze reactie onder 1.3. In aanvulling merken wij hierbij op dat in het beeldkwaliteitsplan staat aangegeven dat er 1 bouwlaag komt met een kap. De welstandcommissie gaat de bouwaanvragen toetsen op basis van het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is gemaakt in afstemming met de gemeente Weststellingwerf en de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan vormt straks het toetsingskader voor ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied.

De ruimtelijke opzet van recreatiepark De Groene Zoom, met haar ontspannen recreatieve entourage, is mede inspiratiebron voor de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Als zodanig vormt het plangebied een stedenbouwkundiglandschappelijke intermediair tussen de bestaande traditionele woonbuurt en het verblijfsrecreatieterrein. Ons inziens vindt er geen onevenredige aantasting plaats van het bestaande straat- en bebouwingsbeeld.

Samenvatting 2.8
In het kader van art. 3.1.6 lid 2 Bro dient gemotiveerd te worden in hoeverre de woningbouw noodzakelijk is buiten het bestaande stedelijk gebied. In de toelichting op het wijzigingsplan is dit zeer summier gedaan. De VvE meent dan ook dat dit op zichzelf onvoldoende is. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de locatie van het wijzigingsplan buiten het bestaand stedelijk gebied valt, zoals de provincie Fryslân dat heeft vastgesteld.

Voorts is onvoldoende duidelijk gemaakt dat ook vraag is naar de woningen die mogelijk worden gemaakt binnen het wijzigingsplan. Het Woonplan van de gemeente geeft voorts aan dat er een afname van de woonbehoefte in de regio is. De marktvraag is in de dorpen beperkt en men is terughoudend met uitbreiding. Bij 3.1 en 3.2 wordt aangegeven dat de vraag naar woningen het aanbod overstijgt. Dit is een stelling die nergens onderbouwd wordt. De gemeente wil wel dat de gemeente Weststellingwerf, en de daarvan deel uitmakende kernen, ook in de toekomst een aantrekkelijke plek is om te wonen. Bij het nieuwbouw geld dat gewerkt moet worden aan ‘maatwerk en flexibiliteit zoals omschreven in het woonplan. Daar vallen naar de mening van de VvE wel starters en seniorenwoningen onder, maar zij heeft ernstige twijfels bij het voorliggende plan.

Reactie
Voor onze reactie verwijzen wij naar punt 1.6. In aanvulling hierop merken wij op dat het plan in (voor)overleg is gebracht bij de Provincie Fryslan. De Provincie heeft expliciet aangegeven en gemotiveerd dat er geen bezwaar tegen is dat de woningen worden gebouwd buiten het stedelijke gebied zoals dat is gedefinieerd in de Verordening Romte (rode contouren). Dit blijkt uit de brief van de provincie van 22 mei 2023. Volgens het ruimtelijk beleid van de gemeente ligt het plangebied wel binnen stedelijk gebied, namelijk binnen het bestemmingsplan Boijl. Het plan is onzes inziens verder voldoende onderbouwd in de toelichting van het wijzigingsplan waarnaar wij op deze plek verwijzen.

Samenvatting 2.9
Als het gaat om participatie dan zijn de inbreng, wensen en voorstellen van de VvE ingebracht tijdens gesprekken en via de mail. De VvE ziet niets van haar inbreng terug; men is genegeerd. In het eerste gesprek zijn door Duurzaam Wonen ook een aantal uitgangspunten voor de planvorming genoemd, die voor de VvE een belangrijke reden zou zijn om met het plan in te stemmen. Zo is er gesproken over het behoud van het eigen karakter van De Groene Zoom, over de onderlinge afscheiding tussen de woonwijk en het recreatiepark, over het bouwen van een wijk met 12 woningen qua schaalgrootte

vergelijkbaar met de huizen op de Groene Zoom en over het uitgangspunt dat het kleinschalige woningen zouden worden voor jongeren in het dorp, starters op de woningmarkt, en eventuele empty-nesters die kleiner zouden willen gaan wonen. Deze uitgangspunten ziet de VvE in de uiteindelijke uitwerking evenmin terug. Dit is in strijd met art. 3:2 Awb.

Reactie
Wij verwijzen naar onze reactie onder 1.5 en onder 2.1.

Samenvatting 2.10
Ten onrechte zijn de belangen van de (leden van de) VvE onvoldoende meegewogen. De figuur maakt eens te meer duidelijk dat het park van de VvE steeds meer door het dorp wordt ingesloten. De VvE is van mening dat er een verschil is tussen het woongenot van permanente bewoners en dat van recreanten; bezoekers van het recreatiepark komen hier immers voor rust en ruimte.

In het wijzigingsplan komt het belang van de VvE nauwelijks of niet aan de orde. Er wordt onvoldoende afstand tot de Groene Zoom gehouden, en de entree van De Groene Zoom wordt weggedrukt in een achterhoek van de nieuwe woonwijk. De VvE mist een ruime groenbuffer tussen de woningen, de bijgebouwen (nu nog niet op tekening gezet, maar die zullen er ongetwijfeld komen) en de erfgrens met De Groene Zoom. Hier moeten duidelijke vaste afspraken voor komen. Er wordt verwezen naar een bomenrij zowel op het perceel van de Groene Zoom als aan de Boschoordweg. Het bevreemdt de VvE om bomen van de aangrenzende buren te gebruiken als argument voor landelijke inpassing. Dat behoort op het eigen perceel plaats te vinden. Het is eveneens van belang dat de afwateringssloot tussen de Groene Zoom en het nieuwe woongebied verbreed wordt, gezien de hoeveelheid extra afvoerwater bij regenval. Langs deze strook moet een strook voor onderhoud komen, en pas dan kan een groene buffer worden gecreëerd. Dit vraagt om meer afstand van de bebouwing tot de erfgrens.

Verder is essentieel dat onvoldoende is gekeken naar het waarborgen van het woon- en leefklimaat in het recreatiepark met de komst van de woningen. Er wordt in de toelichting op het wijzigingsplan slechts met een enkel woord gesteld dat er geen overlast plaats zal vinden, van het recreatiepark voor de nieuwe bewoners, maar omgekeerde overlast van de bewoners voor de recreanten van de Groene Zoom wordt in het geheel niet meegenomen. Volgens het rapport is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. De Groene Zoom maakt ernstig bezwaar tegen deze stellingname. Niet alleen omdat dit niet met haar besproken is, maar vooral omdat er een wezenlijke tegenstelling tussen vaste bewoning en recreatie zit. Vaste bewoning geeft een heel andere beleving aan een gebied. De meerdere vervoersbewegingen, de activiteiten in tuinen, geluidsoverlast, etc. zijn allemaal op hun beurt aspecten die haaks staan op de kernwaarden rust en recreatie van De Groene Zoom. Zeker als deze woningen op slechts enkele meters van de recreatiewoningen staan. Een recreant komt naar het park om van de stilte en de natuur te genieten, en heeft geen enkele behoefte aan het geluid van klussers of familiefeestjes in een naastgelegen tuin. Daarmee constateert de VvE dat het behoud van een goed recreatieklimaat niet te garanderen is als gevolg van naast gelegen bebouwing. De gebruiksmogelijkheden van de woningen van de recreatiewoningen op de Groene Zoom worden beperkt. Er is in het geheel geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De eigenaren van de Groene Zoom voorzien niet alleen een afname van hun recreatiegenot, maar ook een afname van de waarde van hun woningen. Het beeld van een park dat vrij in een groene omgeving ligt (en daardoor extra aantrekkingskracht voor kopers heeft) verandert in een beeld van een park dat aan drie kanten ingesloten ligt tussen bebouwing en sportvelden. En dan wordt nog niet eens gesproken over de te verwachten overlast (geluid, veiligheid en toegang tot het park, parkeeroverlast, etc.) gedurende de jaren dat er gebouwd gaat worden. Deze periode zal het recreatieplezier verminderen en levert voor eigenaren die hun woning verhuren een beperking en dus een schadepost op.

Reactie
Voor onze reactie verwijzen wij primair naar de punten 1.1, 1.4, 1.5 en 2.5. Ter aanvulling plaatsen we nog een enkele opmerking.

De sloot tussen de nieuwe woonbuurt en het recreatiepark wordt verbreed. De maatregelen die genomen moeten worden voor watercompensatie zijn afgestemd met het Wetterskip. De sloot betreft een secundaire watergang, de eigenaren zijn daarom verantwoordelijk voor het onderhoud. De

watergang moet onderhouden worden vanaf het eigen perceel. In overleg met recreatiepark de Groene Zoom is mondeling afgestemd dat onderhoud van de sloot plaatsvindt vanaf het perceel van de Groene Zoom, hier ligt immers al een weg. Wanneer dit niet wenselijk/mogelijk is dan wordt de helft van de sloot onderhouden worden vanaf het eigen perceel van de nieuwe woonbuurt.

Naar aanleiding van de zienswijze dat het recreatiepark wordt ingesloten aan drie kanten, moet ter nuancering worden opgemerkt dat dit slechts geldt voor een beperkt deel van de recreatiewoningen. Het grootse gedeelte van het recreatiepark blijft vrij liggen tussen de landerijen. De VvE is van mening dat de landschappelijke inpassing van het woonplan per definitie op het eigen perceel moet plaatsvinden. Wij delen dit standpunt niet. Uiteindelijk gaat het er om dat het plan op een stedenbouwkundig verantwoorde manier wordt ingepast in de bestaande omgeving. Gebruikmaking van natuurlijke elementen zoals bomenrijen kan daarvan deel uitmaken. Evenzo is er niets op tegen om daarbij aan te sluiten bij bestaande groenvoorzieningen, mits deze passen in het stedenbouwkundig concept. Het laatste is hier aan de orde.

Tenslotte refereren wij nogmaals aan het kader zoals dat is bepaald in artikel 3.5.2 van het bestemmingsplan Boijl: er mag gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in dat artikel genoemde criteria. Vanuit het perspectief van de VvE wordt terecht gewezen op de gevolgen van het woonplan en het is begrijpelijk dat die gevolgen door de VvE als overwegend negatief worden gezien. De gevolgen van het wijzigingsplan zijn onzes inziens echter niet dermate ingrijpend dat toepassing daarvan om die reden achterwege zou moeten worden gelaten. Met name kan naar onze mening niet worden gesteld dat onevenredige aantasting van één van de in artikel 3.5.2 genoemde criteria plaatsvindt.

3. Conclusie

Een aantal opmerkingen geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerp. Het bestemmingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld. De onderstaande punten zijn gewijzigd in het vastgestelde bestemmingsplan:

- In de bijlage van het wijzigingsplan is het stedenbouwkundig ontwerp met daarin de afmetingen toegevoegd.
- De functie en bedoelingen voor het zuidelijke deel van het perceel zijn geen onderdeel van het wijzigingsplan. Daarom zijn de verwijzingen naar het zuidelijke deel van het perceel uit het vast te stellen wijzigingsplan gehaald.

BIJLAGEN

1 Zienswijze 1 (geanonimiseerd)
2 Zienswijze 2 (geanonimiseerd)

BIJLAGE 1

Zienswijze 1, ontvangen op 30-01-2024

Gemeente Weststellingwerf

30 JAN 2024

nr: [redacted]

[redacted] 30-01-2024.

Aan het College van B&W van de Gemeente Weststellingwerf

Griffioenpark 1

8471 KR Wolvega

Postbus 60, 8470 AB Wolvega

Geachte heer/mevrouw,

Dit schrijven betreft een zienswijze op het wijzigingsplan en beeldkwaliteitsplan met identificatienummer: NWD02 P 01126, het noordelijke gedeelte van perceel aan de Boschoordweg te Boijl.

Ondergetekende zijn eigenaren van een vakantiewoning gelegen grenzend aan het terrein beschreven in het bovengenoemde wijzigingsplan, op de Groene Zoom nr[redacted] Boijl.

Ons huis ligt op het randje van het vakantiepark. Wij hebben van ons terras vrij uitzicht op het beoogde perceel dat nu weiland is. Het is heerlijk rustig en 's avonds genieten wij van de avondzon.

Wij hebben dit huis gekocht om te recreëren, een rustige plek met een landelijke sfeer zonder verkeerslawaai, licht- en andere omgevingsoverlast. In Boijl hebben we deze plek gevonden; alleen rustzoekers om ons heen en rust en ruimte.

Bovenstaande wensen we ook onze huurders van ons huis. Wij verhuren regelmatig ons vakantiehuis en bieden dus ook anderen een plek om te recreëren in rust en ruimte.

Het ingediende wijzigingsplan heeft ons zeer verontrust.

Wij zien met de komst van 12 woningen ons enthousiasme voor ons vakantiehuis en het verblijven op de vakantiepark in Boijl verdwijnen en hebben de volgende bezwaren:

- Met de komst van een nieuwe wijk zal er ongetwijfeld veel meer omgevingsgeluid komen. In het wijzigingsplan staat een verwachte 90 extra verkeersbewegingen per dag. Daarnaast zal een dagelijks huishouden hoorbaar zijn, zo ook leef- en feest geluiden in de tuinen, vooral zomers. Welke maatregelen worden getroffen om te zorgen dat voor ons de recreatie en rust gewaarborgd blijft?
- Een gedeelte van ons terras is op het westen gesitueerd. De beoogde woningen zullen ons de avondzon wegnemen en in het voor- en najaar ook het zonlicht vanaf de middag wanneer de zon lager op de hemel staat. Dit vinden wij onverkwikkelijk.
- Op ons park gaat het licht om 23u uit en genieten wij van de duisternis. Vanuit de nieuwe wijk zal wijkverlichting plus alle licht in en om de huizen ons overlast bezorgen.
- Er is geen plan voor een, voor ons, aanvaardbare toegangsweg naar het vakantiepark. Er wordt gesproken over eenrichtingsverkeer voor de nieuwe wijk. Over deze smalle exitweg zijn wij geacht tweerichtingsverkeer uit te voeren. Door het extra verkeer dat uit de wijk rijdt zal dat leiden tot

gevaarlijke situaties. Ook hebben wij een mooie ruime parkeerplaats voor visite van ons park. Hoe wordt voorkomen dat deze parkeerplaats door de nieuwe wijk wordt gebruikt?

- Wij zijn bezorgd over het ontbreken van een nooduitgang van ons park. Hoe kunnen wij het park spoedig verlaten bij calamiteiten en welke garantie hebben wij dat hulpdiensten ons snel bereiken wanneer er maar één smalle toegangsweg is die ook door derden intensief wordt gebruikt?
- De 12 nieuwe woningen mogen een nokhoogte tot 9 meter hebben. Er werd tijdens de informatieavonden met Duurzaam Boijl gesproken over nokhoogtes van ca. 7 meter. Dat zien wij ook niet terug in het ingediende plan. Ook zouden huizen qua ontwerp passen bij het bestaande bouw van De Doaken en De Groene Zoom. Er wordt in het beeldkwaliteitsplan gesproken over schuurwoningen, rijtjesbouw en 2 onder een kappers tot 9 meter. Hoe strookt dat met het inpassen in de omgeving dat ons is beloofd is tijdens de informatiebijeenkomsten met Duurzaam Wonen?
- Wij verhuren regelmatig ons huisje en verwachten met de nieuwbouw dat ons vakantiehuis veel minder aantrekkelijk zal zijn als het ingeklemd ligt achter een woonwijk. Huurders moeten ook door deze nieuwe woonwijk rijden om ons huis te bereiken.

  Er zal sprake zijn van inkomstenderving. Hoe wordt dit gecompenseerd?

- Door de komst van deze nieuwe wijk met een veranderde omgeving waarin het vakantiepark een verlengde wordt van de woonwijk, verwachten we een waardedaling van ons huis. Hoe wordt deze financiële nadeligheid gecompenseerd?

  Daarnaast zullen we extra financiële schade ondervinden tijdens de bouw met alle bouwlawaai en zwaar verkeer. Hoe wordt dit financieel opgevangen?

  Er is het afgelopen jaar een viertal bijeenkomsten met Duurzaam Wonen geweest waar zij ons hebben verteld over hun plannen. Ze gaven ons de indruk dat ze onze inbreng en ideeën warderden en daar rekening mee gingen houden bij het verdere ontwikkelen van hun plan. We hebben dan ook onze wensen kunnen voorleggen. Alleen is geen enkele wens van onze kant terug te zien in hun beeldkwaliteitsplan. Ook is de plattegrond die ze hanteren onzorgvuldig en onnauwkeurig en kunnen wij ons op basis hiervan geen realistisch beeld maken van hoe de wijk wordt ingericht.

  Zo is bijvoorbeeld tijdens een bijeenkomst een groene buffer aan de kant van ons park van minimaal 5 meter toegezegd alsmede het uitsluitend gebruiken van groene afscheidingen (dus geen houten, stenen, kunststof enz. schuttingen) . Hoe worden deze beloftes gegarandeerd?

- In de titel van het wijzigingsplan wordt gesproken over 'woningen gebouwd voor de woningbehoefte van het dorp Boijl'. Er wordt in de woonvisie van Weststellingwerf gesproken over het beperken tot het bouwen van woningen in een paar gebieden bij Wolvega en Noordwolde.

  Het bouwen van een nieuwe wijk in Boijl is dus naar onze mening niet in de woonvisie opgenomen en deze 'draai' van de gemeente komt als een onaangename verrassing voor ons. In beginsel van de gesprekken met Duurzaam Wonen over hun visie en plannen werd gesproken over woningen voor starters, ouderen en enkele 'empty nesters'. In deze tijd van woningnood, een sympathiek idee. In het beeldkwaliteitsplan is duidelijk geworden dat deze, vooral voor starters en ouderen bedoelde woningen in de plannen niet meer van toepassing zijn. Dit betreft immers grote twee-onder-een kappers en vrijstaande woningen. De huurhuizen waar ook sprake van waren zijn ook inmiddels als waarschijnlijk onrealiseerbaar geacht in het plan en daar in plaats van zouden een aantal grotere (lees:duurdere) koopwoningen gebouwd kunnen worden. In een gesprek met afgevaardigden van ons park en de wethouder (ik meen 16 nov. j.l.) werd gezegd dat men deze duurdere woningen en andere doelgroep geen probleem vond want "dan komen er elders in het dorp starterswoningen

vrij". Met welke maatregelen denkt de gemeente de verwachte vrijkomende starterswoningen aan dorpsgenoten te kunnen garanderen?

Samenvattend zien wij voor ons alleen nadelen van het aanvankelijke sympathieke plan van Duurzaam Wonen. Wij vinden ons te weinig gehoord tijdens het tot stand komen van het beeldkwaliteitsplan en kijken uit naar uw antwoorden op onze vragen hopen dat u met ons in gesprek gaat en dat de wijzigingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt aangepast zodat ook wij als recreanten van het mooie dorp Boijl ons in deze wijzigingsplan kunnen vinden.

Tevens zouden wij graag van u horen wat voor financiële tegemoetkomingen wij kunnen verwachten.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Eigenaren van de woning op De groene Zoom [redacted]

Woonadres:

[redacted]

BIJLAGE 2

Zienswijze 2, pro forma zienswijze ontvangen op 22-01-2024. Volledige zienswijze ontvangen op 19-02-2024.

Bunder Advocaten
Burgemeester Falkenaweg 58-1
8442 LE Heerenveen
Postbus 474
8440 AL Heerenveen
www.bunderadvocaten.nl
e info@bunderadvocaten.nl
t [redacted]

Gemeente Weststellingwerf
T.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 60
8470 AB WOLVEGA

Tevens per e-mail: info@weststellingwerf.nl

Datum:	22 januari 2024
Inzake:	VvE De Groene Zoom / gemeente Weststellingwerf
E-mail:	[redacted]
Dossiernummer:	[redacted]
Uw kenmerk:	Ontwerp wijzigingsplan Boschoordweg Boijl en ontwerpbeeldkwaliteitsplan

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij bericht ik u namens mijn cliënte Coöperatieve Vereniging van Eigenaren en Erfpachters Bungalowpark "De Groene Zoom" U.A., gevestigd aan de [redacted]

Namens cliënte dien ik hierbij een pro forma zienswijze in aangaande het ontwerp wijzigingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Boschoordweg Boijl. De publicatie is bijgevoegd als bijlage 1. Ik verzoek u een termijn te geven vanaf vier weken vanaf heden, omdat er sprake is geweest van een onjuiste publicatie, die pas op 28 december is hersteld.

Ik verneem graag van u.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

bunder advocaten

[redacted]
Op al onze diensten zijn Algemene Voorwaarden van toepassing, waarin eventuele aansprakelijkheid wordt beperkt. Op eerste verzoek wordt kosteloos een exemplaar van de Algemene Voorwaarden toegezonden.

Bijlage 1

gemeente Weststellingwerf

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Weststellingwerf

Nr. 563571

28 december 2023

Rectificatie: Gemeente Weststellingwerf - Ontwerp wijzigingsplan Boschoordweg Boijl ter inzage

[Deze publicatie betreft een rectificatie omdat per abuis het ontwerp beeldkwaliteitsplan niet is genoemd in de vorige publicatie. De oorspronkelijke publicatie is op 19 december 2023 bekendgemaakt, beschikbaar via Gemeenteblad 2023, 542581 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen (officielebekendmakingen.nl)]

Ontwerp wijzigingsplan Boschoordweg Boijl

Het College van B&W heeft ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor een perceel aan de Boschoordweg in Boijl. Het gaat om het noordelijke gedeelte van het perceel met identificatienummer NWD02 P 01126. Het wijzigingsplan maakt het mogelijk om 12 woningen te bouwen op het perceel. De woningen worden gebouwd voor de woonbehoefte van het dorp Boijl. Het ontwerp wijzigingsplan ligt binnenkort voor zes weken ter inzage. Dan kan iedereen een zienswijze geven op het plan

Ontwerpbeeldkwaliteitsplan

Omdat de nieuwe woonbuurt niet aansluit bij de beschrijvingen in de huidige welstandnota is er voor gekozen om te werken met een apart beeldkwaliteitsplan. Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ligt ook het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage voor 6 weken.

Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan liggen van dinsdag 19 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Boschoordweg Boijl met bijbehorende stukken kunt u digitaal inzien op de website van ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het plan is: NL.IMRO.0098.WPBoijl-Boschoordw-ON01. U kunt de stukken ook inzien tijdens de openingstijden van het gemeentehuis, bezoekadres Griffioenpark 1, 8471 KR te Wolvega.

Zienswijze

Tijdens de terinzagelegging kan iedereen zijn mening geven over het ontwerp wijzigingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan. Uw zienswijze kunt u schriftelijk sturen aan Gemeente Weststellingwerf, College van burgemeester en wethouders, Postbus 60, 8470 AB WOLVEGA. Voor een mondelinge zienswijze kunt u een afspraak maken door te bellen met 140561.

Bunder Advocaten
Burgemeester Falkenaweg 58-1
8442 LE Heerenveen
Postbus 474
8440 AL Heerenveen
www.bunderadvocaten.nl
info@bunderadvocaten.nl
t [redacted]

Gemeente Weststellingwerf
T.a.v. het college van B&W
Postbus 60
8470 AB WOLVEGA

Tevens per e-mail: info@weststellingwerf.nl; [redacted]

Datum: 19 februari 2024
Inzake: VvE De Groene Zoom / gemeente Weststellingwerf
E-mail: [redacted]
Dossiernummer: 20240010
Uw kenmerk: Zienswijze ontwerp wijzigingsplan Boschoordweg Boijl en ontwerpbeeldkwaliteitsplan

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij bericht ik u namens mijn cliënte Coöperatieve Vereniging van Eigenaren en Erfpachters Bungalowpark "De Groene Zoom" U.A., (hierna: de VvE) gevestigd aan de [redacted]

Namens cliënte dien ik hierbij de inhoudelijke zienswijze in aangaande het ontwerp wijzigingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Boschoordweg Boijl.

1. Feiten

De leden van de VvE zijn allemaal individueel eigenaar van recreatiewoningen op recreatiepark 'De Groene Zoom'. Dit recreatiepark is gelegen direct naast het plangebied. Volledigheidshalve wordt hierbij een afbeelding gevoegd waarop het recreatiepark is weergegeven.



Afbeelding 1: uitsnede ruimtelijkeplannen.nl met oostelijk van het plangebied het recreatiegebied, dat door bomen wordt afgescheiden van de omliggende weilanden.

Op al onze diensten zijn Algemene Voorwaarden van toepassing, waarin eventuele aansprakelijkheid wordt beperkt. Op eerste verzoek wordt kosteloos een exemplaar van de Algemene Voorwaarden toegezonden.

Bungalowpark 'De Groene Zoom' in Boijl is een kleinschalig en rustig park met 32 bungalows, omgeven door weilanden, boomwallen en het Drents-Friese Woud. Het park is in 1975 gebouwd door een ontwikkelingsmaatschappij voor de verhuur, maar al snel zijn de bungalows verkocht aan individuele eigenaren. De huidige eigenaren gebruiken de woning voor recreatie en verblijven er ter ontspanning/vakantie. Een inventarisatie onder de huidige eigenaren leert dat zij het park waarderen (en hun woning hebben aangeschaft) vanwege de rust, de ruimte om het park heen en de groene omgeving. Kopers hebben vaak een vergelijk gemaakt met andere recreatieparken in de omgeving en juist vanwege de ligging en de rust voor De Groene Zoom gekozen.
De drie meest karakteristieke waarden van het park zijn volgens de VvE dan ook: rust, ruimte en recreatie. Deze kernwaarden vormen het uitgangspunt bij het opstellen van onderhavige zienswijze op het voorliggend wijzigingsplan.

Hierbij wenst de VvE op te merken dat zij niet op voorhand tegen bebouwing op dit terrein is, maar dat zij wel meent dat er in de plantonwikkeling enkele zaken niet goed gelopen zijn, waardoor de oorspronkelijke intenties en de aan De Groene Zoom gedane toezeggingen niet (meer) in het plan naar voren komen.

2. Procedure

In mei 2022 is de VvE door de werkgroep Duurzaam Wonen Boijl voor het eerst geïnformeerd over de wens om op het aan het park grenzende terrein woningen te gaan bouwen. In dit eerste gesprek heeft de werkgroep aangegeven dat men graag in overleg met de omwonenden haar plan tot stand wilde brengen. Ook in een gesprek van de VvE met de wethouder en de behandelend ambtenaar van de gemeente Weststellingwerf werd door deze beiden benadrukt dat participatie van de direct omwonenden een belangrijk element in de planvorming en het besluitvormingstraject zou moeten zijn.
Tot de spijt van de VvE moet zij constateren dat zij wel een aantal keren over de voortgang van de planontwikkeling geïnformeerd is (zoals op pag. 31 van het wijzigingsplan is geschreven), maar dat van enige participatie in de planontwikkeling geen sprake is geweest. Dat is jammer, want dan had de VvE nu geen kritische opmerkingen of bezwaren hoeven te maken.

3. Ontwerp-wijzigingsplan

In het ontwerp-wijzigingsplan worden twaalf woningen mogelijk gemaakt binnen de getekende bouwvlakken. Zoals te zien is op afbeelding 1, zijn dit twee grote langwerpige bouwvlakken en betreft het één kleiner los bouwvlak.
In het 'moederplan' 'Bestemmingsplan Boijl' zijn de regels opgenomen om tot wijziging over te mogen gaan in art. 3.5.1 onder c:

'c. de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' wordt gewijzigd in de bestemming 'Woongebied', mits:
1. de wijziging past binnen het woonplan waarover met Gedeputeerde Staten overeenstemming bestaat;
2. het aantal woningen ten hoogste 12 bedraagt;
3. ecologisch onderzoek heeft uitgewezen dat wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van ecologische waarden;
4. archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden;
5. de bodemkwaliteit geschikt zal zijn voor woningbouw;
6. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of een vast te stellen hogere grenswaarde;
7. wijziging geen onaanvaardbare belemmering van de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven en instellingen oplevert;
8. het proces van de watertoets is doorlopen;
9. bij wijziging wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.'

4. Ontwerp-beeldkwaliteitsplan

In het ontwerp-beeldkwaliteitsplan wordt uiteengezet hoe de nieuwe woonwijk wordt ingepast en zal worden uitgevoerd. Ook wordt uiteengezet hoe het groen wordt opgezet. Op p. 7 is een schets weergegeven van hoe de opzet qua woningen zal zijn. Deze is, met nummering, ook opgenomen in het ontwerp-wijzigingsplan als afbeelding 2.2.



Afbeelding 2: uitsnede ontwerp-beeldkwaliteitsplan, p. 7

Verder wordt in het beeldkwaliteitsplan opgemerkt dat reeds contact is geweest met kandidaat-eigenaren en dat aan de hand daarvan een deelnemerslijst is vastgesteld (p. 5).

5. Zienswijze

De VvE is het oneens met het ontwerp-wijzigingsplan, reden om onderhavige zienswijze in te dienen. De inhoudelijke zienswijze wordt in het navolgende weergegeven.

5.1 Doelgroepen

In de toelichting op het wijzigingsplan wordt veel aandacht besteed aan de reden waarom de woningbouw op deze locatie mogelijk wordt gemaakt:

> '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.' (p. 1 van de toelichting)

En:

> *'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.'* (p. 5 van de toelichting)

Kennelijk is het zeer relevant dat de woningen worden gerealiseerd om te voldoen aan de vraag vanuit de gemeenschap van Boijl. Blijkens het ontwerp-beeldkwaliteitsplan is zelfs reeds een lijst met geïnteresseerden opgesteld, die ook al concreet aan kavels worden gekoppeld.
De onderbouwing gaat uit van alleenstaande jongeren vanaf 18 jaar en startende tweepersoonshuishouden vanaf 18 jaar, jonge gezinnen met minimaal nog 1 schoolgaand kind in Boijl en een enkele empty-nester (verhouding 30%-50/60%-20-10%).
In de ontwerpschets (figuur 2.2) ziet de VvE vier geschakelde woningen, een twee-onder-een-kapwoning en zes vrijstaande woningen op kavels met een grootte van 400-800 m², met naar schatting minimale kosten (kavel inclusief bouw woning) van > € 350.000 (kleinste kavel) tot ruim meer dan € 550.000,- voor de grotere kavels.

De VvE begrijpt dat er een noodzaak kan zijn vanuit het dorp om woningen te realiseren. De invulling van het wijzigingsplan, ook qua huurwoningen, is nog onvoldoende concreet. In de toelichting staat dat het streven is 30% huurwoningen te realiseren, maar dit is geenszins verzekerd of vastgelegd. Verder worden echter alleen doelgroepen genoemd. Dit sluit niet aan bij hetgeen in de Woonvisie staat:

> *'Vanuit de landelijke kaders streven we naar 70% betaalbare woningen in de nieuwbouwprogrammering. De regionale afspraken stellen dat de woningvoorraad uit 30% sociale huur moet bestaan en 40% uit middelhoge huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen.'* (p. 22 Woonvisie gemeente Weststellingwerf)

De VvE meent dan ook dat het wijzigingsplan op dit punt onvoldoende concreet is en niet geborgd is dat voldaan wordt aan hetgeen in de Woonvisie staat. Voorts wordt ook verwezen naar hetgeen de VvE hier in haar visie onder ad 2.2 over schrijft. Omdat het wijzigingsplan in strijd is met de Woonvisie en onvoldoende duidelijk is, kan het niet worden vastgesteld.

5.2 Mogelijkheden op de kavels

Zoals hiervoor weergegeven wordt het wijzigingsplan heel specifiek toegeschreven naar een bepaalde groep geïnteresseerden. Ook is op de schets uit afbeelding 2, afkomstig uit het ontwerp-beeldkwaliteitsplan een duidelijke schets gemaakt van de locaties van de woningen.

Op de verbeelding zijn echter slechts grote bouwvlakken getekend, waarbinnen nog veel geschoven kan worden, maar waarbinnen ook tweemaal zes rijtjeswoningen kunnen worden gebouwd, of juist twaalf losse villa's. De mogelijkheden binnen de plankaart zijn nog zo ruim dat de schets uit afbeelding 2 een onjuist beeld geeft. Gezien de wensen en het beeldkwaliteitsplan dienen de mogelijkheden nader ingekaderd te worden, zodat dit de VvE en andere omwonenden ook meer zekerheid geeft aangaande de invulling van het plan. De afbeelding uit de toelichting (de hiervoor opgenomen afbeelding 2) geeft onvoldoende zekerheid. Zonder maatvoering en gedetailleerde omschrijving is de schets veel te vaag om een wijzigingsplan op te kunnen beoordelen. Daarnaast komt de tekening niet overeen met de teksten. Door onder andere het ontbreken van de maatvoering is het lastig de schets te interpreteren.

Gezien het voorgaande is het wijzigingsplan onvoldoende gemotiveerd en onvoldoende duidelijk en kan het niet worden vastgesteld.

5.3 Perceel zuidelijk van het gebied van het wijzigingsplan

In het wijzigingsplan wordt op verschillende plekken verwezen naar de functie die het perceel zuidelijk van het plangebied krijgt. De zuidelijke hectare behoudt zijn agrarische bestemming. In dit wijzigingsplan kunnen dus geen verwijzingen naar het zuidelijk deel worden opgenomen. Evenmin kan er voor de energievoorziening van de woningen een voorschot worden genomen op energieopwekking in dit zuidelijke deel.

De bedoelingen van dat gebied kunnen niet worden meegenomen bij onderhavig wijzigingsplan en (onduidelijke) verwijzingen dienen eruit gehaald te worden.

5.4 Waterberging en verharding

De opzet van het wijzigingsplan is heel algemeen, zoals reeds is omschreven. Daardoor is ook onvoldoende gewaarborgd dat er voldoende waterberging gegenereerd zal worden en dat er voldoende groen zal worden gerealiseerd. In de planregels is hier niets over opgenomen en ook op de verbeelding is geen bestemming 'water' opgenomen. De wadi's zijn in het beeldkwaliteitsplan mooi uitgeschreven en geïllustreerd, maar zekerheid geeft dit allerminst.
Voorts is onduidelijk hoe wordt voldaan aan het advies van het Wetterskip dat als overlegreactie is bijgevoegd, betreffende de bufferstrook van vijf meter die moet worden aangehouden.

Gezien het voorgaande kan het wijzigingsplan ook op het punt van de waterberging geen stand houden.

5.5 Verkeer en parkeren

In het bestemmingsplan is geen regeling aangaande het verkeer opgenomen, er is slechts de bestemming 'woongebied' vastgelegd. De VvE meent dat er in het plan ook reeds gekeken had moeten worden naar de ontsluiting.

Daarnaast is niet goed nagedacht over de toegang tot de woonwijk en de toegang tot het recreatiepark van de VvE. In het voorliggend plan wordt de woonwijk met een eenrichtingsweg ontsloten (zie ook de tekst van 2.3 op p. 8). Er wordt in de tekst gesproken over een smal rijprofiel met een wegbreedte van 3 m (p. 7). De huidige toegangsweg naar de Groene Zoom (met eeuwig recht van overpad) zal als uitgang voor de nieuwe woonwijk dienen in de vorm van eenrichtingsverkeer, maar ook als toegang en uitgang in twee richtingen voor De Groene Zoom. Dit is verkeerstechnisch een onwenselijke situatie, die tot gevaarlijke situaties zal leiden. Het voldoet niet aan de ASVV 2021. Verkeer dat vanaf de Boschoordweg deze weg naar de Groene Zoom inrijdt verwacht vlak na de inrit geen tegenliggers die uit een zijstraat komen, en omgekeerd.
Daarnaast worden langs deze weg parkeerplaatsen gesitueerd, zodat er ook hinder is van instekende en wegrijdende auto's. Dit alles komt de verkeersveiligheid niet ten goede.
Het komt ook de herkenbaarheid en zichtbaarheid van het park niet ten goede. Nu staat bij de toegangsweg langs de Boschoordweg een bord van de Groene Zoom wat duidelijk maakt waar het park ligt. In het nieuwe plan zal de toegang van het park onzichtbaar zijn vanaf de Boschoordweg. Ook de herkenbaarheid waar de woonwijk eindigt en waar het recreatiegebied begint is verdwenen. Het voorstel van Duurzaam Wonen om dan daar maar een slagboom te plaatsen is voor de VvE onacceptabel.

Voorts is onvoldoende onderbouwd dat de parkeernorm die gehanteerd is, noodzakelijk is. De hier voorgestelde parkeernormen zijn niet van deze tijd en sluiten niet aan bij de landelijke richtlijnen volgens CROW publicatie 381.
Deze geeft voor rijwoningen als parkeernorm aan 1,4 voor bewoners plus 0,3 voor bezoekers = 1,7 parkeerplaats per woning. Voor sociale huur zelfs nog minder: 0,8+0,3=1,1. Voor vrijstaande woningen is de parkeernorm 1,7 voor bewoners + 0,3 voor bezoekers = 2,0 parkeerplaatsen per woning.
Gezien de grootte van de kavels en de inrichting van het terrein mag ervan uitgegaan worden dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Er is dan ook geen behoefte aan parkeerplaatsen langs de toegangsweg naar de Groene Zoom.

Door deze elementen niet op te nemen in het ontwerp-wijzigingsplan, kan deze niet op de voorliggende wijze worden vastgesteld, nu er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.6 Watertoets

Omdat er op dit moment geen vastomlijnde tekening is, ie niet te controleren of de aanname van de hoeveelheid verhard oppervlak reëel is. Ook op dit punt kan het wijzigingsplan daarom geen stand houden.

Verder is in de aanbeveling van de provincie Fryslân een bouwpeil van 4,60 m + NAP geadviseerd, vergelijkbaar met de Doaken. Dat zou betekenen dat het huidige terrein opgehoogd gaat worden tot ca 4,50 m+ NAP. Dat is echter ruim hoger dan het aanlegniveau van De Groene Zoom, dat verloopt van ca. 3,70 tot ca 4,20 m + NAP. Dit baart de VvE zorgen, temeer daar afwatering vanaf de Groene Zoom nu al een probleem is.

5.7 Inpassing

Voorts is relevant dat in het wijzigingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de mate waarin de bebouwing passend is binnen de omgeving, met name wat de bouwhoogte betreft.

In paragraaf 5.2 van de toelichting wordt voor de randvoorwaarden voor de bebouwing verwezen naar het vigerende bestemmingsplan van Boijl. Eén van de voorwaarden voor het wijzigen van de bestemming van dit gebied is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt het straat- en bebouwingsbeeld.
Aan deze voorwaarde wordt niet aan voldaan. Bovendien wordt met de in deze paragraaf genoemde randvoorwaarden, in combinatie met het als bijlage toegevoegde Beeldkwaliteitsplan, niet voldaan aan eerder gedane toezeggingen richting De Groene Zoom.
Reeds in de eerste informatiebijeenkomst is door Duurzaam Wonen aangegeven dat de schaal en de sfeer van de woningen in lijn zou zijn met de bebouwing op het recreatiepark: kleinschalige woningen. Dit om een stedenbouwkundig verantwoorde aansluiting tussen beide gebieden te realiseren. De hier genoemde nokhoogte van 9 meter en goothoogte van 4 meter sluiten echter in het geheel niet aan bij de nokhoogte van 6,30 m en de goothoogte van 2,80 m van de woningen op de Groene Zoom. Het is bovendien niet ongebruikelijk dat bij een bouwaanvraag kleine afwijkingen (<10%) worden geaccepteerd, zodat deze hoogten in praktijk nog hoger kunnen uitvallen.
In een latere bijeenkomst heeft Duurzaam Wonen nog eens aangegeven dat er naar hun mening weliswaar gebouwd zou mogen worden tot 9 meter nokhoogte (twee verdiepingen met volledige kap), maar dat in overleg met de stedenbouwkundigen en de CPO Duurzaam Wonen zou inzetten op een bouwlaag plus volledige kap. Van geen van beide toezeggingen is iets in dit wijzigingsplan terug te vinden.

Het verontrust de VvE eveneens dat er geen maximale gebouwoppervlakken worden gegeven, zoals reeds opgemerkt. Men geeft alleen aan dat de woningen binnen het opgenomen bouwoppervlak opgenomen moeten worden, maar dat blijkt een heel ruim begrip, zie bijgaande figuur. De omkaderde zones zijn de gedefinieerde bouwvlakken, en geven dus geen beperking.
Bovendien wordt nog de mogelijkheid geboden om 75 m² (tot maximaal 100 m²) aan bijgebouwen te plaatsen tot een maximum van 50% van het zij- en achtererf.

Tot slot verwondert het de VvE dat een Beeldkwaliteitsplan als bijlage bijgevoegd wordt, maar dat deze nergens bindend wordt voorgeschreven. Dat geeft dus de kopers dus nog alle vrijheid.

Gezien de onjuiste motivering en het niet voldoen aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, kan het wijzigingsplan niet worden vastgesteld.

5.8 Ladder duurzame verstedelijking

In het kader van art. 3.1.6 lid 2 Bro dient gemotiveerd te worden in hoeverre de woningbouw noodzakelijk is buiten het bestaande stedelijk gebied. In de toelichting op het wijzigingsplan is dit zeer summier gedaan. De VvE meent dan ook dat dit op zichzelf onvoldoende is. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de locatie van het wijzigingsplan buiten het bestaand stedelijk gebied valt, zoals de provincie Fryslân dat heeft vastgesteld.

Voorts is onvoldoende duidelijk gemaakt dat ook vraag is naar de woningen die mogelijk worden gemaakt binnen het wijzigingsplan. In de visie van de VvE wordt hier nader op ingegaan.

Het Woonplan van de gemeente geeft voorts aan dat er een afname van de woonbehoefte in de regio is. De marktvraag is in de dorpen beperkt en men is terughoudend met uitbreiding. Bij 3.1 en 3.2 wordt aangegeven dat de vraag naar woningen het aanbod overstijgt. Dit is een stelling die nergens onderbouwd wordt.
De gemeente wil wel dat de gemeente Weststellingwerf, en de daarvan deel uitmakende kernen, ook in de toekomst een aantrekkelijke plek is om te wonen. Dat houdt ook in dat de woningen voldoen aan de veranderende woonwensen, o.a. op het gebied van levensloopbestendigheid en duurzaamheid en dat dat alle groepen huishoudens en inkomensgroepen terecht kunnen in de gemeente.
Op basis hiervan zijn vier speerpunten gedefinieerd om aan te werken:

1. Bestaande woningvoorraad: inspelen op de (kwalitatieve) vraag
2. Nieuwbouw: maatwerk en flexibiliteit
3. Wonen welzijn zorg: senioren en bijzondere doelgroepen
4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Voor nieuwbouw staat hier 'maatwerk en flexibiliteit'. Daar vallen naar de mening van de VvE wel starters en seniorenwoningen onder, maar zij heeft ernstige twijfels bij het voorliggende plan.

Gezien het voorgaande is de motivering van het plan niet in overeenstemming met art. 3.1.6 lid 2 Bro en kan deze daarom niet worden vastgesteld.

5.9 Participatie

In de toelichting op het wijzigingsplan staat aangaande participatie en inspraak onder andere:

> *'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.'*

De inbreng, wensen en voorstellen van de VvE zijn in de gesprekken en via mails wel ingebracht (zie **bijlage 1**), maar zijn genegeerd. De VvE ziet hier in de plannen niets van terug.
In het eerste gesprek zijn door Duurzaam Wonen ook een aantal uitgangspunten voor de planvorming genoemd, die voor de VvE een belangrijke reden zou zijn om met het plan in te stemmen. Zo is er gesproken over het behoud van het eigen karakter van De Groene Zoom, over de onderlinge afscheiding tussen de woonwijk en het recreatiepark, over het bouwen van een wijk met 12 woningen qua schaalgrootte vergelijkbaar met de huizen op de Groene Zoom en over het uitgangspunt dat het kleinschalige woningen zouden worden voor jongeren in het dorp, starters op de woningmarkt, en eventuele empty-nesters die kleiner zouden willen gaan wonen. Deze uitgangspunten ziet de VvE in de uiteindelijke uitwerking evenmin terug.

In het kader van de zorgvuldige besluitvorming was dit, zeker gezien de ligging van de locatie ten opzichte van recreatiepark De Groene Zoom, onmisbaar. Het wijzigingsplan is gezien het voorgaande in strijd met art. 3:2 Awb.

5.10 Belangenafweging

Ten onrechte zijn de belangen van de (leden van de) VvE onvoldoende meegewogen. De figuur maakt eens te meer duidelijk dat het park van de VvE steeds meer door het dorp wordt ingesloten. De VvE is van mening dat er een verschil is tussen het woongenot van permanente bewoners en dat van recreanten; bezoekers van het recreatiepark komen hier immers voor rust en ruimte.
In het wijzigingsplan komt het belang van de VvE nauwelijks of niet aan de orde. Er wordt onvoldoende afstand tot de Groene Zoom gehouden, en de entree van De Groene Zoom wordt weggedrukt in een achterhoek van de nieuwe woonwijk.
De VvE mist een ruime groenbuffer tussen de woningen, de bijgebouwen (nu nog niet op tekening gezet, maar die zullen er ongetwijfeld komen) en de erfgrens met De Groene Zoom. Hier moeten duidelijke vaste afspraken voor komen.
Er wordt verwezen naar een bomenrij zowel op het perceel van de Groene Zoom als aan de Boschoordweg. Het bevreemdt de VvE om bomen van de aangrenzende buren te gebruiken als argument voor landelijke inpassing. Dat behoort op het eigen perceel plaats te vinden.
Het is eveneens van belang dat de afwateringssloot tussen de Groene Zoom en het nieuwe woongebied verbreed wordt, gezien de hoeveelheid extra afvoerwater bij regenval. Langs deze strook moet een strook voor onderhoud komen, en pas dan kan een groene buffer worden gecreëerd. Dit vraagt om meer afstand van de bebouwing tot de erfgrens.

Verder is essentieel dat onvoldoende is gekeken naar het waarborgen van het woon- en leefklimaat in het recreatiepark met de komst van de woningen. Er wordt in de toelichting op het wijzigingsplan slechts met een enkel woord gesteld dat er geen overlast plaats zal vinden, van het recreatiepark voor de nieuwe bewoners, maar omgekeerde overlast van de bewoners voor de recreanten van de Groene Zoom wordt in het geheel niet meegenomen.

De toelichting vermeldt op p. 19 dat, gezien de aard en inrichting van het recreatiepark, voor de nieuw te bouwen woningen geen onevenredige hinder van de recreanten wordt verwacht. Vervolgens wordt (zonder overleg met de VvE) ook gesteld dat dit omgekeerd ook niet het geval zal zijn. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat te garanderen volgens de opstellers van het rapport.
De Groene Zoom maakt ernstig bezwaar tegen deze stellingname. Niet alleen omdat dit niet met haar besproken is, maar vooral omdat er een wezenlijke tegenstelling tussen vaste bewoning en recreatie zit. Vaste bewoning geeft een heel andere beleving aan een gebied. De meerdere vervoersbewegingen, de activiteiten in tuinen, geluidsoverlast, etc. zijn allemaal op hun beurt aspecten die haaks staan op de kernwaarden rust en recreatie van De Groene Zoom. Zeker als deze woningen op slechts enkele meters van de recreatiewoningen staan. Een recreant komt naar het park om van de stilte en de natuur te genieten, en heeft geen enkele behoefte aan het geluid van klussers of familiefeestjes in een naastgelegen tuin.
Daarmee constateert de VvE dat het behoud van een goed recreatieklimaat niet te garanderen is als gevolg van naast gelegen bebouwing. De gebruiksmogelijkheden van de woningen van de recreatiewoningen op de Groene Zoom worden beperkt. Er is in het geheel geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De eigenaren van de Groene Zoom voorzien niet alleen een afname van hun recreatiegenot, maar ook een afname van de waarde van hun woningen. Het beeld van een park dat vrij in een groene omgeving ligt (en daardoor extra aantrekkingskracht voor kopers heeft) verandert in een beeld van een park dat aan drie kanten ingesloten ligt tussen bebouwing en sportvelden.

En dan wordt nog niet eens gesproken over de te verwachten overlast (geluid, veiligheid en toegang tot het park, parkeeroverlast, etc.) gedurende de jaren dat er gebouwd gaat worden. Deze periode zal het recreatieplezier verminderen en levert voor eigenaren die hun woning verhuren een beperking en dus een schadepost op.

Door het ontbreken van de belangenafweging, is het wijzigingsplan in strijd met art. 3:4 lid 2 Awb en kan deze niet op de voorliggende manier worden vastgesteld.

6. Conclusie

Gezien het voorgaande kan het wijzigingsplan niet op de thans voorliggende wijze worden vastgesteld. Verzocht wordt dan ook het plan te wijzigen en rekening te houden met het voorgenoemde.

Voorts wordt opgemerkt dat de VvE graag openstaat voor een gesprek aangaande het wijzigingsplan, om mogelijk tot een oplossing te komen, zodat verder procederen niet nodig is.

Voorts verzoek ik u mij op de hoogte te houden van de verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

b

Bijlage 1

Notitie

Reactie VvE De Groene Zoom op plannen bebouwing terrein Boschoordweg

Inleiding

Op 14 mei 2022 hebben de voorzitter [redacted] en plv. voorzitter [redacted] van 'Duurzaam Wonen Boijl' aan een vertegenwoordiging van de VvE De Groene Zoom een toelichting gegeven op hun plannen voor het ontwikkelen van bebouwing op het terrein tussen de Boschoordweg en het recreatiepark 'De Groene Zoom'. Dit terrein is 2 hectare groot. Op dit moment ligt er een agrarische bestemming op dit terrein. Voor de eerste hectare bestaat de mogelijkheid dat deze bestemming door de gemeente wordt omgezet in een woonbestemming. Het tweede deel behoudt zijn agrarische bestemming. Duurzaam Wonen wil op het eerste deel van dit terrein een twaalftal duurzame en betaalbare woningen ontwikkelen voor starters en jonge gezinnen uit Boijl. Voor de tweede hectare bestaan nog geen concrete plannen, maar wordt gedacht aan recreatieve doeleinden, energievoorziening of verbouwen van groenten, etc.

In deze notitie geven wij de reactie van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van Bungalowpark De Groene Zoom (hierna te noemen 'De Groene Zoom') weer.

Recreatiepark De Groene Zoom

Bungalowpark "De Groene Zoom" in Boijl is een kleinschalig en rustig park met 32 bungalows omgeven door weilanden, boomwallen en het Drent-Friese Woud. Het park is in 1975 gebouwd, in eerste instantie door een ontwikkelingsmaatschappij voor de verhuur. Maar al snel zijn alle 32 bungalows verkocht aan individuele eigenaren.

De huidige eigenaren gebruiken de woning voor recreatie en verblijven er ter ontspanning/vakantie. Een inventarisatie onder de huidige eigenaren leert dat zij het park waarderen (en hun woning hebben aangeschaft) vanwege de rust, de ruimte om het park heen en de groene omgeving. Kopers hebben vaak een vergelijk gemaakt met andere recreatieparken in de omgeving en juist vanwege de ligging en de rust voor De Groene Zoom gekozen.

De drie meest karakteristieke waarden van het park zijn dan ook:

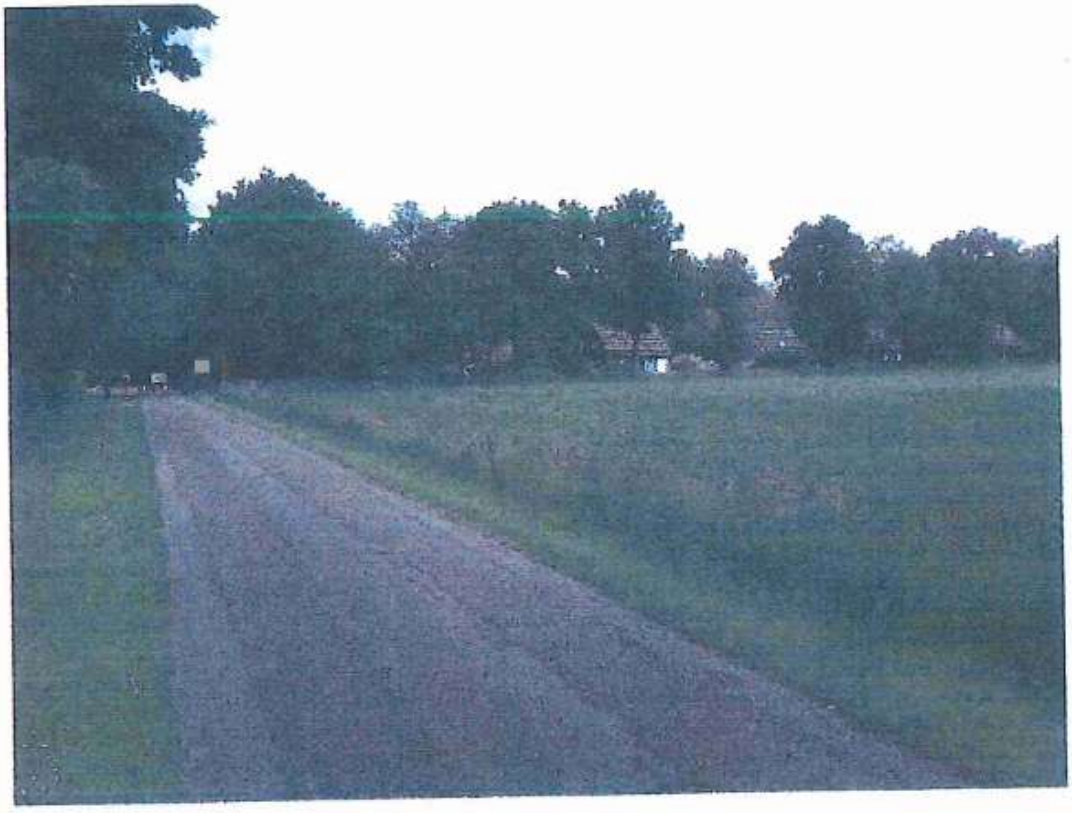
Rust

Ruimte

Recreatie

Bij de beoordeling van eventuele bouwplannen op het terrein tussen de Boschoordweg en De Groene Zoom zijn deze drie de kernwaarden die de eigenaren willen behouden.





Mooie ligging in het groen, ruime eigen entree





Een park omgeven door groen

Vertaling kernwaarden naar plannen bebouwing Boschoordweg

Voor de eigenaren van De Groene Zoom is het belangrijk dat haar kernwaarden rust, ruimte en recreatie niet door de bebouwingsplannen langs de Boschoordweg worden verstoord.

De Groene Zoom begrijpt de wens van Duurzaam Wonen Boijl om de eerste hectare van het terrein tussen de Boschoordweg en De Groene Zoom te willen bebouwen, maar vindt dan wel dat daar strikte randvoorwaarden aan gesteld moeten worden. De Groene Zoom wil met Duurzaam Wonen Boijl meedenken over de plannen, maar de uiteindelijke steun zal sterk afhangen van de aard en het doel van de bebouwing en van de mate waarin de kernwaarden van de Groene Zoom gehandhaafd zullen blijven.

Bij het zien van de plannen van de commissie Duurzaam Wonen Boijl is het evident dat hier veel zorgen over zijn ontstaan. Hoe kunnen de kernwaarden beschermd worden?

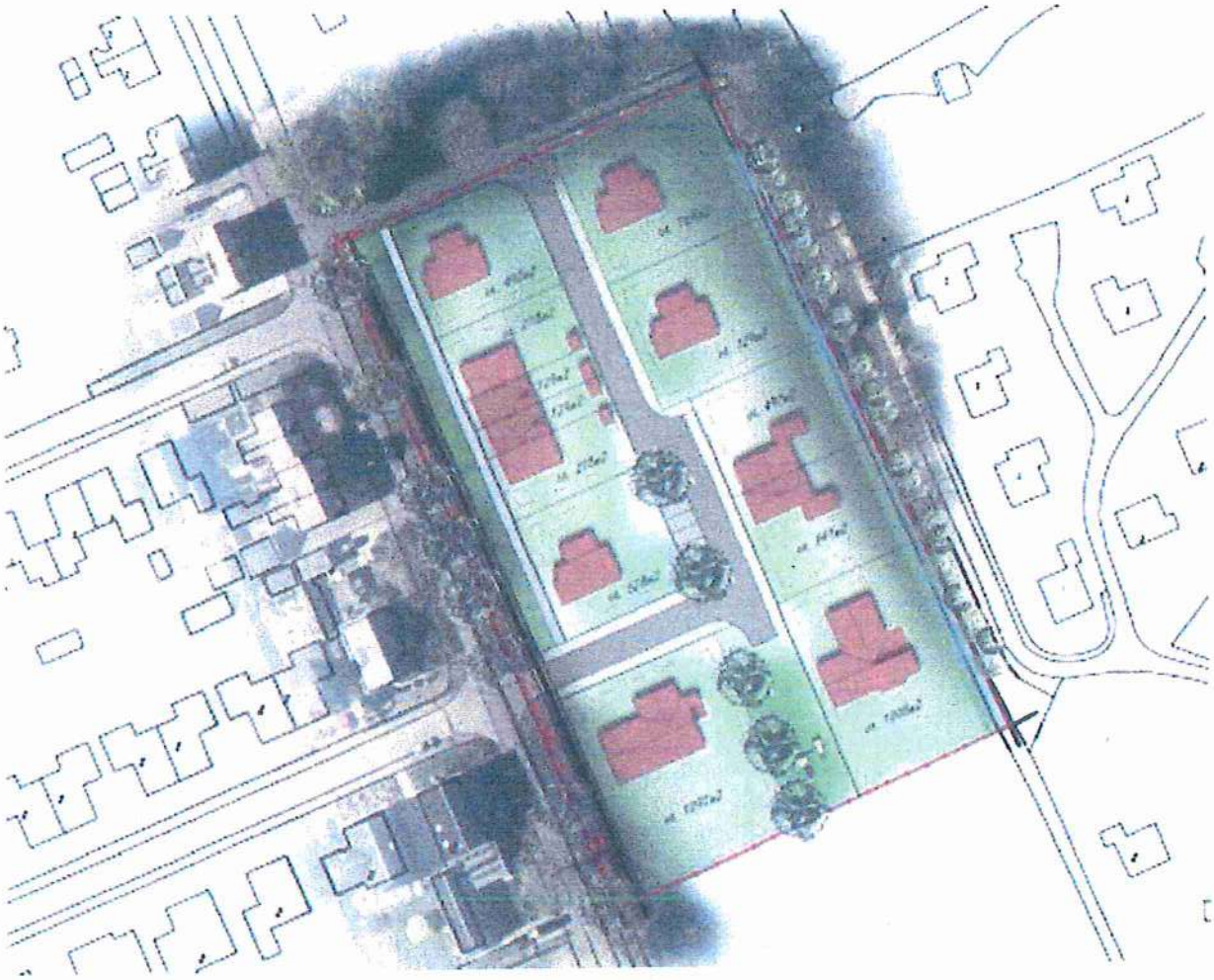
Rust:
De Groene Zoom is een recreatiepark. Er is nauwelijks verkeer. Bezoekers parkeren hun auto aan het begin van het park op de pareerplaats. De eigenaren komen hier (veelal in de weekenden) om tot rust te komen. Er wordt buiten gezeten, getuinierd of gefietst/gewandeld in de omgeving. Dat is een andere sfeer dan in een woonwijk waar families (al dan niet met kinderen) wonen, waar drukte heerst, auto's rijden, waar geklust wordt, feestjes worden gehouden, etc.
Er is na middernacht ook geen verlichting op De Groene Zoom, de eigenaren genieten van het donker van de natuur en van de rust.
Om de rust en stilte te bewaren op ons park is voldoende afstand en een groene buffer tussen de woningen en het recreatieterrein noodzakelijk.

Ruimte (groen):
Bebouwing op het weiland voor De Groene Zoom betekent altijd dat het huidige vrije uitzicht op en vanaf het park verdwijnt. Dat wil niet zeggen dat er helemaal geen bebouwing zou kunnen komen. Karakteristiek is niet alleen de ruimte, maar vooral het groene karakter van die ruimte. Het creëren van een voldoende brede groene buffer tussen recreatiepark en woonwijk zou een denkbare oplossing kunnen zijn.
Ook in de inrichting van de wijk en het ontwerp van de woningen kan gezocht worden naar mogelijkheden om zoveel mogelijk groen rondom de Groene Zoom te behouden. Door de maatvoering van de woningen beperkt te houden (sfeer en afmetingen woningen Groene Zoom), door groene daken op de woningen voor te schrijven, etc.
Op de Groene Zoom zijn strikte regels aangaande erfafscheidingen (geen schuttingen maar groen), bebouwing/opstallen in tuinen en maximale bouwoppervlakken per kavel. Dergelijke randvoorwaarden zouden ook een voorwaarde voor een te bouwen wijk zijn.

Recreatie:
Naar de mening van De Groene Zoom gaat de sfeer van een recreatiepark niet samen met de sfeer van een woonwijk. De Groene Zoom wil niet dat een woonwijk tegen het park aan komt te liggen, waardoor zij onderdeel van die woonwijk wordt en haar recreatieve karakter verloren gaat. Dit is alleen te voorkomen door voldoende afstand te houden tussen de recreanten en vaste bewoners. Daar is het behoud van een eigen toegang vanaf de Boschoordweg ook een onderdeel van.
Een ander aspect is de overlast van de bouw van de woningen. Mensen die recreëren ervaren bouwactiviteiten als overlast. Door prefab bouwmethoden (houtskeletbouw) voor te schrijven wordt de bouwperiode en daarmee de overlast enigszins beperkt.

Reactie op de ontwerptekening van Duurzaam Wonen Boijl – eerste hectare

In het overleg op 14 mei heeft Duurzaam Wonen Boijl het volgende plan gepresenteerd:



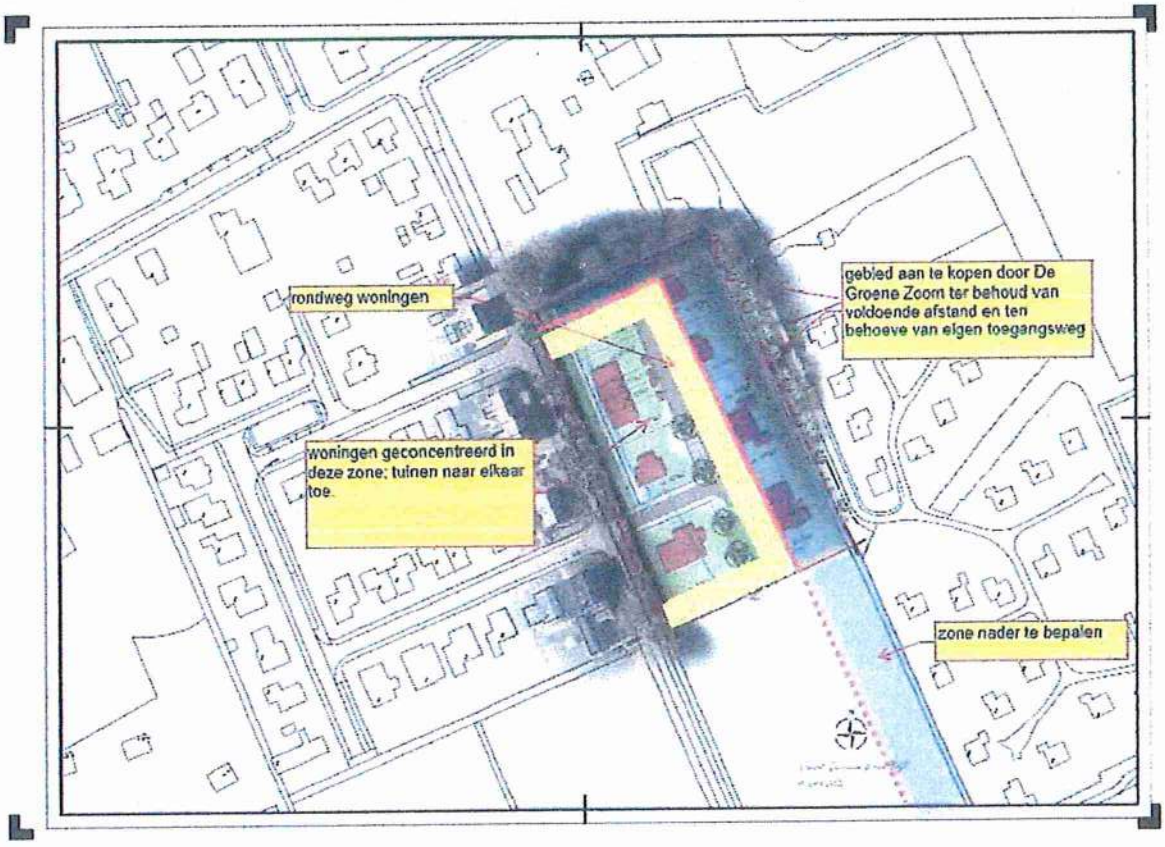
De Groene Zoom heeft een groot aantal bezwaren tegen dit plan:

- De Groene Zoom wordt weggedrukt achter een woonwijk.
- Er is geen eigen toegangsweg voor de Groene Zoom vanaf de Boschoordweg meer. Die willen wij behouden. Toegang tot de woonwijk wat ons betreft uitsluitend vanaf de Boschoordweg tegenover de Daoken.
- Er is verreweg onvoldoende afstand/ruimte tussen de woonwijk en het recreatiepark. Hier moet een veel bredere bufferzone komen.
- De positionering van de tuinen en de richting van de woningen leidt tot onnodig veel overlast op de Groene Zoom. Ons voorstel is om de woningen met de tuinen naar elkaar toe te oriënteren en met een weg rondom te ontsluiten.
- Het gevaar van schuttingen, tuinhuizen en andere niet groene opstallen is levensgroot aanwezig.
- De woningen en de kavels zijn veel te groot en niet passend voor de omschreven doelgroep - jongeren en starters. Dit heeft niets meer met de gepresenteerde doelstelling te maken en past niet in deze omgeving.

Een ander belangrijk aspect is de waterhuishouding en waterafvoer vanuit dit gebied. Op dit moment al ervaart De Groene Zoom veel wateroverlast in natte tijden. Het terrein is tijdens de bouw al te laag aangelegd, en bij hevige regenval is het moeilijk om het water afgevoerd te krijgen zonder dat de tuinen blank komen te staan. Wanneer het naastgelegen opgehoogd en bebouwd gaat worden zal dit probleem alleen nog maar toenemen. De toename van versteende oppervlakte die ontstaat zorgt voor een nog snellere afvoer naar de omliggende sloten. Om deze problematiek te beperken en het liefst voorkomen is een goede waterafvoer in de nieuwe woonwijk een noodzaak. Dat kan via infiltratie in de bodem, maar wordt mogelijk ook verbeterd door het aanbrengen van buffer waterpartijen, zoals brede vijvers of het aanleggen van wadi's. Wij kunnen ons ook voorstellen dat de bufferruimte tussen de woonwijk en De Groene Zoom naast een hoeveelheid groen ook een brede waterpartij omvat.

Voorstel De Groene Zoom – eerste hectare

De Groene Zoom is bereid een bouwplan te ondersteunen dat werkelijk woningen voor jongeren en starters bevat, op een kleiner oppervlak dan nu getekend. Wij begrijpen dat het businessmodel voor de ontwikkeling van deze woningen lastiger maakt, en zijn bereid financiële ondersteuning te bieden door een deel van het gebied dat benodigd is voor een eigen toegangsweg en een voldoende brede groen/waterbuffer tussen de woonwijk en De Groene Zoom zelf aan te kopen. Wij gaan hierover graag met de Woningstichting en met u in gesprek. Zie onderstaande figuur.



Reactie op de notitie van Duurzaam Wonen Boijl – tweede hectare

Op 14 mei heeft u ons ook een verslag van een werkgroepoverleg over de tweede hectare op 10 maart 2022 overhandigd. Wij geven u hier in het kort onze reactie weer.

De basis van onze reactie wordt ook voor deze tweede hectare gevormd door onze drie kernwaarden rust, ruimte en recreatie. Wij zitten hier dan ook niet te wachten op allerhande activiteiten op dit terrein en hebben een sterke voorkeur om het te laten zoals het nu is, verpacht aan een lokale boer voor landbouwactiviteiten. Wij zouden ons wel kunnen voorstellen om hiervoor ook met de boer te gaan praten die nu zijn pony's op ons paardenweitje heeft gestald, en deze daarnaartoe te verplaatsen. Het plaatsen van bouwwerken (kinderboerderij o.i.d), of de aanleg van een natuurspeeltuin hebben zeker niet onze voorkeur. Wij vragen ons ook oprecht af wie hier in deze landelijke omgeving behoefte aan zou hebben, nog afgezien van het feit wat hiervoor het verdienmodel zou moeten zijn.

Het liefst zien wij hier een mooi stukje natuurgebied behouden. Het zou ook kansen bieden voor waterpartijen en/of wadi's om de waterhuishouding in het hele gebied te verbeteren.

Ook voor dit gebied wil De Groene Zoom graag meedenken, en zijn ook bereid om een deel te kopen om een natuurlijke bufferzone te creëren. Misschien is het zelfs een idee om de door Duurzaam Wonen Boijl gewenste woningen ook voor een deel in dit gebied langs de Boschoordweg uit te spreiden. Als zijn wij ons bewust dat er dan een meer ingrijpende bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

Besluit

Tot zover onze reactie met opmerkingen op de voorgestelde plannen. Het betreft een eerste reactie van de eigenaren van De Groene Zoom. De Groene Zoom heeft begrip voor de wens om op dit terrein woningen voor jongeren uit Boijl en starters op de woningmarkt te bouwen, teneinde het prachtige dorp Boijl leefbaar te houden. Maar aan de andere kant hebben de eigenaren van de bungalows op de Groene Zoom veel geld geïnvesteerd in een woning om te kunnen genieten van de rust en de ruimte in deze prachtige omgeving. Wij hechten eraan dat de voor ons belangrijke waarden van het park behouden blijven. Naar onze mening kan dat best samengaan met woningbouw op deze locatie, maar niet met het voorstel zoals u het ons nu gepresenteerd heeft. Wij willen meedenken in de verdere ontwikkeling van uw plan om een ook voor ons aanvaardbaar plan te realiseren. Graag lichten wij een en ander in een mondeling overleg aan u toe.

Boijl, 12 juni 2022

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Bungalowpark De Groene Zoom U.A.

Namens deze,

[redacted]

REGELS

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	**1**
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	4
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	**5**
Artikel 3 Woongebied	5
Hoofdstuk 3 Algemene regels	**9**
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	9
Artikel 5 Algemene bouwregels	9
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	9
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	10
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	**11**
Artikel 8 Overgangsrecht	11
Artikel 9 Slotregel	11

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het wijzigingsplan Boschoordweg, Boijl, met identificatienummer NL.IMRO.0098.WPBoijl-Boschoordw-VA01 van de gemeente Weststellingwerf;

1.2 wijzigingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen;

1.3 aanbouw
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aan huis verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 achtererf
gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;

1.6 ander werk:
een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.7 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingsgrens:
de op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan.

1.9 bed & breakfast:
het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.10 bestemmingsgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:
een op de plankaart aangeven vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bevoegd gezag:
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.13 bijgebouw
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, niet zijnde een aanbouw;

1.14 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.15 bouwgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten;

1.18 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 dak
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.20 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.21 gevellijn
de bouwgrens die nagenoeg gelijk loopt aan de as van de weg waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de weg(en) grenzende perceelsgrens.

1.22 hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.23 kap
een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

1.24 nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.25 peil
a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het ter plaatse geldende peil;
d. het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

1.26 perceelsgrens:
een grens van een bouwperceel.

1.27 straatprostitutie:
het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.28 uitbouw
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.29 vloeroppervlakte:
de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

1.30 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de door of namens burgemeester en wethouders aangewezen gevel(s);

1.31 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.32 Wro:
de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijden van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten

a. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
b. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
c. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
d. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander-bouwwerk, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, liftkokers, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
e. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
f. afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens: tussen de (zijdelingse) grenzen van een perceel en enig punt van het op dat perceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is.
g. Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.2 plankaart

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m)
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m2);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m3);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (o).

Op de plankaart wordt altijd gemeten vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
    1. een aan huis verbonden beroep;
    2. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voor zover bestaand;
b. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

c. tuinen, erven en binnenterreinen;
d. woonstraten, voet- en fietspaden en op- en inritten;
e. groenvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. waterlopen;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;

met daarbijbehorende:

k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
b. het aantal woningen mag niet meer dan 12 bedragen;
c. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
d. een hoofdgebouw mag uitsluitend in of maximaal 2 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, dan wel ten hoogste de afstand achter de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bestaande hoofdgebouw indien deze groter is;
e. de horizontale diepte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 15 m bedragen, dan wel de bestaande horizontale diepte op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 2 m bedragen, met dien verstande dat deze regel niet van toepassing is op de aangebouwde zijden van halfvrijstaande of rijenwoningen;
g. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 4 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 9 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is.

3.2.2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op niet minder dan 2 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² be-dragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het als zij- en achtererf aan te duiden deel van een bouwperceel niet meer dan 50 % mag bedragen;
d. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw met een platte afdekking mag niet meer bedragen dan de goothoogte van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 m;
e. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw met een afdekking met een kap mag niet meer bedragen dan de goothoogte van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 m;
f. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw met een afdekking met een kap mag niet meer bedragen dan 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de zijdelingse perceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m, tenzij sprake is van een aaneen te bouwen aan- en uitbouw of een bijgebouw met een afdekking met een kap;
g. de afstand van een aan- en uitbouw en een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, behoudens bij plaatsing op deze perceelgrens.

3.2.3. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de inhoud van een gebouw mag niet meer dan 75 m³ bedragen;
b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.2.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel of het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de naar de weg gekeerde gevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 m mag bedragen, met uitzondering van licht- en vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

3.3. Afwijken van de bouwregels

3.3.1. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van

a. het bepaalde in 3.2.1 sub e en toestaan dat de horizontale diepte van een hoofdgebouw wordt vergroot, met dien verstande dat het verlenen van de omgevingsvergunning niet mag leiden tot een, in relatie tot de afstand ten opzichte van het hoofdgebouw op het achterliggende perceel, onevenredige verdichting van het binnenterrein ter plaatse;

b. het bepaalde in 3.2.1 sub f en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind tot niet minder dan 1 m;
c. het bepaalde in 3.2.1 sub g en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 6 m;
d. het bepaalde in 3.2.1 sub h en toestaan dat de bouwhoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
e. het bepaalde in 3.2.2 sub b en toestaan dat een aanbouw voor of op minder dan 2 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd, mits:
    1. de horizontale diepte voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw niet meer dan 2 m bedraagt;
    2. deze aanbouwen, in afwijking van het bepaalde in 3.2.2 sub d, e en f, geen grotere bouw- en goothoogte hebben dan 4 m, en;
    3. het bepaalde in 3.2.2 sub a (bouwen binnen bouwvlak) in acht wordt genomen;
f. het bepaalde in 3.2.2 sub c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot maximaal 100 m², met dien verstande dat het in 3.2.2 sub c genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
g. het bepaalde in 3.2.2 sub f en toestaan dat de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw met een afdekking met een kap wordt vergroot tot maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de dakhelling niet meer bedraagt dan de dakhelling van het hoofdgebouw.

3.3.2. De in 3.3.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval het volgende gerekend.
a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, anders dan een aan huis verbonden beroep, tenzij het betreft bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
c. het gebruik van bijgebouwen voor bed & breakfast.

3.5. Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:
het bepaalde in 3.4. sub a en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruik ten behoeve van de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

3.5.2. De in 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.
b. De in sub a. bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
    1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
    2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedragen.
c. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
b. het storten van puin en afvalstoffen;
c. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

6.2. Tot een strijdig gebruik wordt niet gerekend:

- het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of ontheffing vereist en deze is verleend.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
f. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 6 m² bedraagt;
g. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

7.2. De in 7.1 bedoelde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de sociale en/of externe veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop de omgevingsvergunning voor het bouwen is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

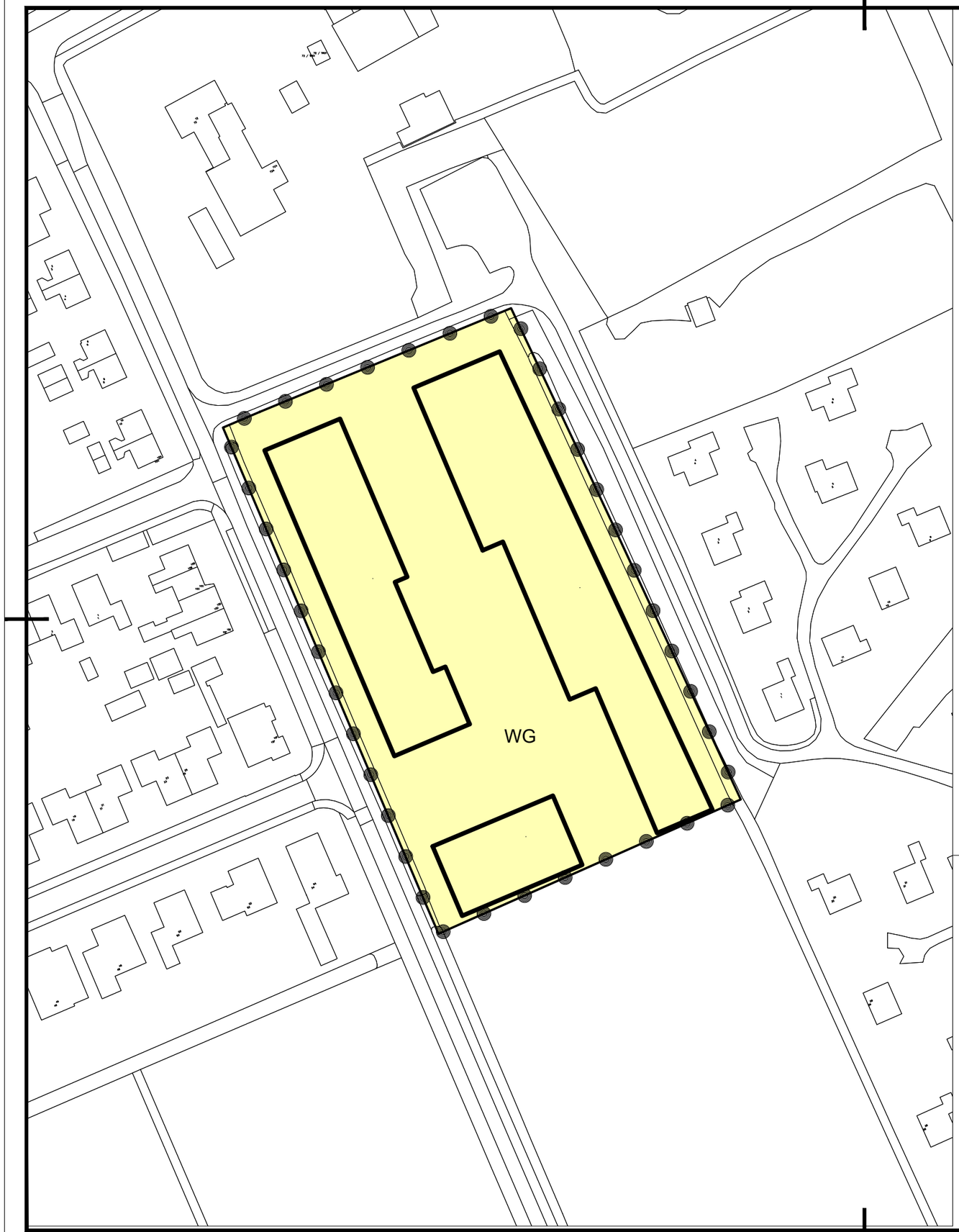
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het wijzigingsplan "Boschoordweg, Boijl" van de gemeente Weststellingwerf.



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

WG — Woongebied

Bouwvlakken

bouwvlak

projectleiding | voorbereiding | directievoering

Gemeente:

Westestellingwerf

Plannaam:

Boijl, Boschoordweg

Plantype:

Wijzigingsplan

Interra LLP
oer de feart 163
8502 cv joure
tel: (0513) 412418
fax: (0513) 418941
info@interra.nl
www.interra.nl

getekend:	IDN:	status:
-	NL.IMRO.0098.WPBoijlBoschoordw-VA01	Vaststelling

projectnr:	besteknr:	schaal:	formaat:	tekeningnr:	datum:
22-773	-	1:1000	A3	22773-1	13 mei 2024