

Onderbouwing
Duurzaam Bouwen aan de Boschoordweg, Boijl
Gemeente Weststellingwerf

April 2022
Versie 1.3: eerste concept



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het realiseren van nieuwbouwwoningen aan de Boschoordweg is een lang gekoesterde wens van de bewoners van het dorp Boijl.

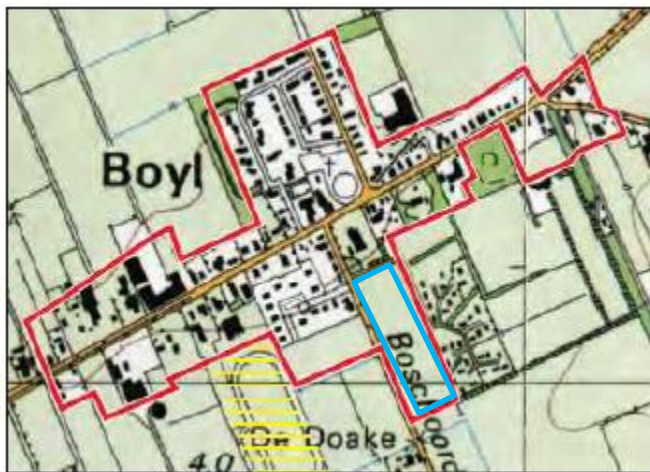
In 2013 is een eerder initiatief op de locatie Boschoordweg van Dorpsbelang Boijl (DbB) en Woningstichting Weststellingwerf (Wst) én basisschool de Oosterbrink gestrand. Toen eind 2021 de Woningstichting bereid bleek Dorpsbelang Boijl (DbB) als eerste en enige partij in staat te stellen de eerder door de Wst verworven locatie te kopen, heeft DbB samen met haar werkgroep Wonen en de werkgroep Duurzaamheid het initiatief genomen tot het gaan ontwikkelen van een woningbouwplan. Tijdens een 2-tal door DbB 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.

Het project 'Duurzaam Wonen Boijl' beoogd 12 woningen te realiseren vóór en door Boijligers. Ze zullen qua vormgeving aansluiten bij de (naastgelegen) meest recente uitbreiding van het dorp.

1.2 Ligging van het plangebied

Het projectgebied ligt aan de Boschoordweg, in het zuiden van de kern Boijl. De ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern Boijl wordt weergegeven in afbeelding 1.

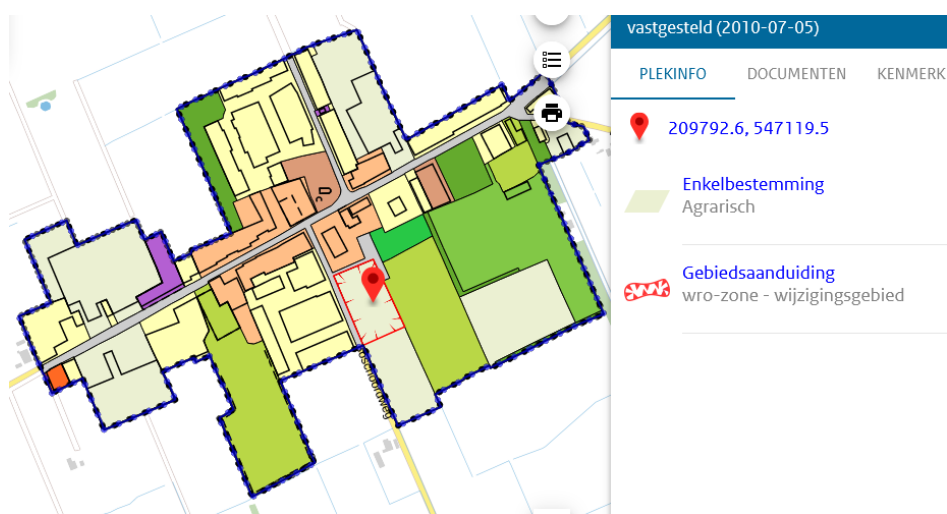


Afbeelding 1 Ligging van het projectgebied (blauwe gebied) ten opzichte van de kern Boijl en de directe omgeving (Bron: Bestemmingsplan Boijl 2010)

1.3 Huidig planologisch regiem

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het vigerende Bestemmingsplan Boijl, dat op 15 februari 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. De grond binnen het projectgebied is voorzien van de bestemming 'agrarisch'. Het gaat om het noordelijk deel van 1 ha met een wijzigingsbevoegdheid (Deelgebied 1) en 1 ha ten zuiden hiervan zonder wijzigingsbevoegdheid

(Deelgebied 2). In de regels van dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te kunnen wijzigen in de bestemming 'Woongebied'. De 2 ha valt binnen de rode contour van het Bestemmingsplan Boijl.



Afbeelding 2 Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Boijl (Bron: Bestemmingsplan Boijl 2010)

1.3.1 Beschrijving bestemmingen

De huidige bestemming is 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Gebouwen ten behoeve van":
 1. Een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
 2. Bedrijfswoningen;
- b. Agrarische cultuurgrond;

Met daaraan ondergeschikt:

- c. Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;
- d. Ontsluitingswegen en paden;
- e. Waterhoudkundige voorzieningen;
- f. Sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- g. Recreatief medegebruik in de vorm van fiets-, wandel- en ruiterspaden;

Met de daarbijbehorende:

- h. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bouwregels binnen deze bestemming staan weergegeven in de 'Regels Ruimtelijke Onderbouwing Bouwen aan de Boschoordweg Boijl' (zie bijlage).

Voor het noordelijk deel van het plangebied (Deelgebied 1) geldt een 'Wijzigingsbevoegdheid'.

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. het bouwvlak wordt vergoot, mits:
 1. er aantoonbaar behoefte voor het vergroten van het bouwvlak bestaat;
 2. de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij', 'Bedrijf', 'Maatschappelijk' of 'Woongebied'.
- b. de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' wordt gewijzigd in de bestemming 'Woongebied', onder voorwaarde dat:
 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. 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 van omliggende bedrijven en instellingen oplevert;
8. het proces van de watertoets is doorlopen;
9. bij wijziging wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

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

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

1.3.2 Strijdigheid

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan om woningen te realiseren. Door middel van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 30 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) of door middel van een bestemmingsplanwijziging wil het dorp de bestemming van het deel met de wijzigingsbevoegdheid graag wijzigen in 'Woongebied' om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Voor het realiseren van de wijziging is ook een overleg nodig tussen de gemeente Weststellingwerf en provincie Fryslân. Op de kaart behorend bij de Omgevingsverordening 2014 van de provincie valt het plangebied namelijk buiten de bebouwde kom van Boijl. Hierdoor is een strijdigheid ontstaan tussen het Bestemmingsplan Boijl en de Omgevingsverordening Fryslân.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder de Wabo gebaseerde 'zelfstandige instructie' voor de inhoud en inrichting van een ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een ruimtelijke onderbouwing de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Bor van overeenkomstige toepassing. Deze ruimtelijke onderbouwing van het project 'Duurzaam Wonen Boijl' belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggend project in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn onze inziens de navolgende zaken opgenomen:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bor bedoelde overleg;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke

onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;

5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het projectgebied gegeven. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de gewenste situatie en is voorzien van enige eerste ideeën-vormende schetsen en beelden, die in een later stadium zullen resulteren in een beeld kwaliteitsplan.

Voor de toekomstige bestemmingsplanwijziging zal er een hoofdstuk 4 komen, waarin wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Fryslân en de gemeente Weststellingwerf beschreven.

Bij de bestemmingsplanwijziging worden ook nog hoofdstuk 5 (alle relevante milieu- en omgevingsthema's), hoofdstuk 6 (wateraspecten), hoofdstukken 7, 8, 9 en 10 (respectievelijk de juridische, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en het vooroverleg en participatie) toegevoegd.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

2.1.1 Weststellingwerf

De gemeente Weststellingwerf ligt in de provincie Fryslân. Wolvega fungeert als centrumplaats, verder zijn er meerdere dorpen. Het karakter van de gemeente is sterk agrarisch. De ruimtelijke structuur van de gemeente wordt mede bepaald door veenpolders en wouddorpen, zoals Boijl. Een groot deel was vroeger bedekt met hoogveen en laagveen. Wolvega ligt op de noordelijke zandrug gelegen tussen de beekdalen van de riviertjes de Tjonger (Kuinder) en de Linde. Deze stromen van noordoost naar zuidwest door een voormalig hoogveenlandschap. Tegenwoordig is de streek één van de dichtst bevolkte delen van Friesland, vroeger was het de armste regio. Er waren geen steden en de “plaatsen” groeiden uit tot “vlekken”.

2.1.2 Boijl

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. De eerste uitbreiding van het dorp, De Doaken, heeft ook langs de Boschoordweg plaatsgevonden evenals de laatste uitbreiding De Doaken II.

2.1.3 Het omringende landschap

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.

Hier komt een afbeelding van de structuur en omgeving van Boijl

Afbeelding 3: structuur Boijl en omgeving

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied

Boijl is omgeven door agrarisch gebied. Het plangebied, kadastraal bekend als perceel Noordwolde_P_1126 Boschoordweg met een oppervlakte van ruim 19.200 m², kent een agrarische bestemming. Het plangebied wordt begrensd door de Boschoordweg (ten westen), het perceel Boijlerweg 72A (ten noorden), recreatiepark “De Groene Zoom”(ten oosten) en een kavelsloot (ten zuiden).

Het gebied vormt de overgang tussen bebouwde kom en het (agrarisch) buitengebied. Het terrein is onbebouwd en bestaat uit grasland (en is ‘onderhands’ en ‘om niet’ in gebruik gegeven aan één van de plaatselijke melkveehouders).



Afbeelding 4 Situatie projectgebied en directe omgeving met de 2 deelgebieden (Bron: Google Maps)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten ruimtelijke ontwikkeling

De wens tot uitbreiding van Boijl, die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, is ontstaan vanuit de geïnventariseerde woningbehoefte binnen de dorpsgemeenschap. 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.

Dorpsbelang Boijl (DbB) heeft vervolgens samen met de inwoners van Boijl de expertise en menskracht verenigd in een Kerngroep en 3 werkgroepen en daarmee een planontwikkeling in gang gezet om de ruimtelijke ontwikkeling aan de Boschoordweg in Boijl te kunnen realiseren.

Deze benaderwijze sluit goed aan bij het woningbouwbeleid voor kleine kernen zoals in de Omgevingsvisie van de provincie is opgenomen. Dat stelt, dat uitbreiding in kleine kernen alleen mogelijk is 'wanneer er een reële woningvraag uit het gebied voortkomt'.

Boijl wil graag een kleinschalige uitbreiding realiseren. De ligging van de beoogde uitbreidingslocatie is weergegeven in afbeelding 4. Het plangebied bestaat uit 2 delen: Deelgebied 1 aan de noordzijde voor 12 woningen en Deelgebied 2 aan de zuidzijde voor het realiseren van duurzaamheidsdoelen. Het projectgebied ten behoeve van de realisatie van in totaal 12 woningen wordt daarmee ontwikkeld, geheel conform het beleidskader van de gemeente Weststellingwerf

3.1.1 Doelgroepen

We willen de volgende **doelgroepen** 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)*¹

In **welke verhouding** tot elkaar?

De kerngroep heeft op grond van de inventarisatie onder belangstellenden (oktober t/m december 2021) de navolgende verhouding bepaald:

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

Dat leidt tot deze voorlopige aantallen:

Doelgroep	Scenario 1	Scenario 2
Starters (1/2-Persoonshuishoudens)	4 woningen	4 woningen
Jonge gezinnen	6 woningen	7 woningen
Empty nesters	2 woningen	1 woning

¹ Voorkeur gaat uit naar gezinnen en empty nesters die een bestaande woning in Boijl laten vrijkomen voor verhuur of koop.

3.1.2 Overige elementen uit de gehouden inventarisatie

Er zijn nog enkele andere zaken uit in de inventarisatie naar voren zijn gekomen:

- 21 personen zijn bereid een financiële lening te verstrekken voor de aankoop van de grond;
- 20 geregistreerde belangstellenden² willen graag in aanmerking komen voor een nieuwbouwwoning binnen het project (en zijn daarmee dus 'belanghebbende');
- 9 belanghebbenden geven aan voorkeur te hebben voor een vrijstaande woning;
- 7 belanghebbenden geven aan voorkeur te hebben voor een 2-onder-1 kapper óf een vrijstaande woning;
- 4 belanghebbenden hebben geen voorkeur voor type woning.

In onderstaande afbeeldingen zijn enkele impressies weergegeven uit het ontwerpplan voor deze woningbouwontwikkeling.

Afbeelding 5 Foto van grasland en schetsen

Afbeelding 6 Oude (links) versus nieuwe (rechts) situatie (Bron:)

3.1.3 Aansluiten op bestaande woongebied

In het nieuwe plan zijn 9 kavels opgenomen, waarvan 8 voorzien van een vrijstaande of twee-onder-één-kap (half vrijstaande) woning en 1 kavel ten behoeve van een 4-tal starterswoningen (mogelijk in een 'rijtje'. De diversiteit aan type woningen en de situering van huurwoningen tussen koopwoningen zorgen voor een gevarieerd beeld en een plezierige en leefbare buurt.

De woningen en de inrichting van de openbare ruimte vormen een eenheid met de omgeving (met name de Doaken I en II) en De Groene Zoom. Deze bestaande omgeving vormt het -gevarieerde- palet aan materialen en straatmeubilair waaruit gekozen wordt bij de definitieve invulling van het plangebied.

Langs de openbare weg wordt aan één zijde een verharde strook opgenomen ten behoeve van langsparkeren. Een groene uitstraling in de straat wordt verkregen door de scheiding tussen particuliere tuinen en de openbare ruimte door middel van een haag. De verbreding in de weg wordt voorzien van een plantvak (met een grote boom) en gezien als buurt-ontmoetingsplek.

Voor het recreatieterrein De Groene Zoom wordt ook een ontsluitingsweg via de openbare weg gerealiseerd, ter vervanging van de huidige toegang die als 'recht van overpad' binnen Deelgebied 1 is vormgegeven.

3.1.4 Aansluiten op het omliggende landschap

De kracht van het plan voor 'Duurzaam wonen aan de Boschoordweg 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.

Aan de zuidzijde van het plan ligt het open landschap. Direct ten zuiden ligt een schouwsloot als natuurlijke scheidslijn met de achterliggende weilanden.

² Twee keer gaat het over een ouder die zijn zoons of dochters wil plaatsen, dus in totaal 22 'huishoudens'

3.1.5 Duurzaam bouwen

Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met het kunnen opwekken van duurzame energie via pv-panelen en warmwater via zonnecollectoren. Maar we zouden geen recht doen aan de ambities als we het hier bij zouden laten.

In het materiaalgebruik willen we duurzaamheid laten doorklinken in zowel de productie-, bouw-, bewoning/onderhouds- en sloopfase (recycling van zoveel mogelijk bouwmaterialen).

De woningen voldoen minimaal aan B.E.N.G.-vereisten, maar het streven is gericht op 'nul op de meter'. En natuurlijk onderzoeken we de mogelijkheden van CO₂-neutraal bouwen.

Er is echter altijd een 'maar'. Bouwen voor starters en jonge gezinnen legt beperkingen op aan de investeringsruimte. Hoogtechnologische oplossingen -en zeker in en vroeg stadium van ontwikkeling- liggen niet binnen het financiële bereik van de doelgroep. Daarom gaan we op zoek naar meer inventieve toepassingen die een zo optimaal mogelijk resultaat geven bij lage(re) investering. Maar we gaan natuurlijk 'gasloze' woningen ontwikkelen.

3.1.6 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). Omdat -in deze fase- de specifieke woningvraag nog onbekend is, is het stedenbouwkundig plan flexibel opgezet. Hierin is alleen het landschappelijk raamwerk voor de openbare ruimte vastgelegd dat in de loop der tijd ingevuld kan worden met bouwblokken. De typen woningen, de aantallen per bouwvlak of de verkaveling daarvan zijn nog niet definitief vastgelegd. Daarvoor is per kavel een omgevingsvergunning noodzakelijk, die aan de kaders binnen deze bestemmingsplanwijziging kunnen worden toetst, alsmede aan de bouwverordening 2012.

3.2 Beeldkwaliteit

Afbeelding 7a Impressie nieuwe situatie (Bron:)

Afbeelding 7b: Kavelopzet nieuwbouwplan.

Afbeelding 7c: kavelopzet en voorgevellijnen.

3.3 Beschrijving aanpassingen

Voorliggend bestemmings(plan)wijziging voorziet in een actualisatie voor beide deelgebieden. In dit plan zijn enkele planologische aanpassingen doorgevoerd in verband met de wijzigingsbevoegdheid en gewenste invulling voor duurzaamheidsdoelen.

3.3.1 Wijzigen in bestemming 'Woongebied'

In het geldende plan is de bestemming 'Agrarisch'. Om de 12 woningen te kunnen bouwen is voor Deelgebied 1 een toepassing van de 'wijzigingsbevoegdheid' noodzakelijk, om de ontwikkeling te kunnen realiseren.

3.3.2 Verkeer en parkeren

De aanpassingen brengen met zich mee dat – op basis van de stedenbouwkundige opzet – per saldo 12 extra grondgebonden woningen gebouwd zullen worden. Verwacht wordt dat de aanpassingen geen onevenredig effect hebben op de verkeerskundige situatie.

3.2.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de extra verkeersdrukte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Weststellingwerf heeft Parkeernormen, als onderdeel van het Facet Bestemmingsplan Kernen Weststellingwerf, waarin normen en voorwaarden aan parkeervoorzieningen zijn opgenomen. Voor het plangebied gelden op basis van de Parkeernormen de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgevangen. Hiervoor gelden de volgende parkeernormen.

functie	Gebied 1 Bestaande woon- /werkgebieden	Gebied 2 Nieuwe woon- /werkgebieden	eenheid	waarvan aandeel voor bezoekers	opmerkingen
Wonen					
Woning duur	1,7	2	woning	0,3 pp per woning	> € 250.000,-/- bouwkosten bepaald volgens NEN 2631/2580
Woning middelduur	1,6	1,8	woning	0,3 pp per woning	€ 150.000,-/- tot en met € 250.000,-/-
Woning goedkoop	1,4	1,6	woning	0,3 pp per woning	< € 150.000,-/-
serviceflat/aanleunwoning/ bejaardenwoning	0,6	0,6	woning	0,3 pp per woning	zelfstandige woning met beperkte zorgvoorziening
kamerverhuur/studenten-/ jongerenwoning/personeelsflat	0,6	0,6	kamer	0,2 pp per woning/ kamer	

afkortingen:

pp = parkeerplaats
woningen : zowel huur als koop

Afbeelding 8 Gemeentelijke parkeernormen (Bron: bijlage Facet Bestemmingsplan Kernen Weststellingwerf, 2012)

De gemeentelijke Parkeernormen maken onderscheidt tussen nieuwbouwplannen en verbouwplannen. Een bouwplan dient in beginsel op eigen terrein aan de parkeerplaatsverplichting te voldoen. Met het begrip "parkeren op eigen terrein" wordt bedoeld: ruimte voor parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort, passend binnen het vigerende bestemmingsplan.

3.3.2.2 Ontwikkeling

Voorliggend initiatief gaat uit van de realisatie van 12 woningen waarvan (vooralsnog!) 8 koop- en 2-4 sociale huurwoningen. Op basis van de gemeentelijke Parkeernormen zijn deze woningen het beste aan te merken als 'woning goedkoop' of 'woning middelduur'. De bijbehorende parkeernorm is op

basis van het bovenstaande respectievelijk 1,6 tot 1,8 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekersaandeel).

Parkeerbehoefte

Uitgaande van de eerder genoemde uitgangspunten geldt dat met betrekking tot het initiatief sprake is van een parkeerbehoefte, inclusief bezoekersaandeel, van $(1,8 * 12)$ 22 parkeerplaatsen.

Bij de nieuw te bouwen woningen wordt voor iedere woning één eigen parkeerplaats gerealiseerd. Daarnaast worden nog 10 extra parkeerplaatsen aangelegd. De koopwoningen worden allen voorzien van een enkele oprit met garage of carport.

Aan de openbare weg is daarnaast nog ruimte voor langsparkeren in de vorm van 10 parkeervakken. Met de realisatie van 22 nieuwe parkeerplaatsen wordt er ruimschoots voldaan aan de parkeerplaatsverplichting

Verkeersgeneratie

De gemiddelde verkeersgeneratie per gebouwde koopwoning bedraagt 7,4, dat maakt $(8 * 7,4) = 59,2$ vervoersbewegingen per weekdagemaal. De gemiddeld verkeersgeneratie per gebouwde sociale huurwoning bedraagt 5,6, dat maakt $(4 * 5,6) = 22,4$ vervoersbewegingen per weekdagemaal. De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt hiermee afgerond 80 vervoersbewegingen per weekdagemaal.

De bestaande verkeersgeneratie bedraagt 0 vervoersbewegingen per weekdagemaal.

Wanneer de bestaande verkeersgeneratie in mindering wordt gebracht op de nieuwe verkeersgeneratie, zoals berekend op basis van de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren', ontstaat er een toename in de verkeersgeneratie van 80 vervoersbewegingen per weekdagemaal. De beoogde nieuwe woningen worden ontsloten op de Boschoordweg, al dan niet door middel van een gezamenlijke in- en uitrit. De Boschoordweg en direct omliggende wegen zijn in voldoende mate ingericht op de extra verkeersbewegingen veilig en eenvoudig af te wikkelen.

3.3.2.3 Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de met deze ruimtelijke onderbouwing beoogde ontwikkeling.

3.3.3 Duurzaamheidsdoelen

De duurzaamheidsdoelen beperken zich niet tot Deelgebied 1 van het plangebied, maar vragen ook een aansprekende en inventieve invulling van Deelgebied 2 met thema's als 'kleinschalige energieopwekking', vergroten biodiversiteit, agrivoltaïcs, natuurspeelplaats, buurtmoestuin, enzovoorts als integraal onderdeel van het project 'Duurzaam Wonen Boijl'.

Het facet bestemmingsplan Weststellingwerf geeft 'zorg en duurzaamheid' als bovenliggende bestemming mee aan Deelgebied 2. Wij vragen de gemeente medewerking deze bovenliggende bestemming ruimtelijk mogelijk te maken.