

BESTEMMINGSPLAN APPELSCHA- BOERESTREEK

Bestemmingsplan Appelscha - Boerestreek

Code 105103 / 17-09-13

**GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF 105103 / 17-09-13
BESTEMMINGSPLAN APPELSCHA - BOERESTREEK**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	2
1. 3. Geldende bestemmingsplannen	3
1. 4. Milieueffectrapportage	3
1. 5. Leeswijzer	4
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	5
2. 1. Historische ontwikkeling (cultuurhistorie) en huidige situatie	5
2. 2. Proces	8
2. 3. Beoogde ontwikkelingen (toekomstige situatie)	9
2. 4. Mobiliteitstoets (verkeer en parkeren)	12
2. 5. Duurzaamheid	13
3. BELEID	15
3. 1. Rijksbeleid	15
3. 2. Provinciaal beleid	15
3. 3. Gemeentelijk beleid	16
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
4. 1. PlanMER / Strategische milieubeoordeling	22
4. 2. Bedrijven en milieuzonering	25
4. 3. Wegverkeerslawaaï	27
4. 4. Luchtkwaliteit	29
4. 5. Externe veiligheid	29
4. 6. Bodemkwaliteit	30
4. 7. Water	30
4. 8. Ecologie	31
4. 9. Archeologie en cultuurhistorie	34
5. PLANUITGANGSPUNTEN	36
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	38
6. 1. Het juridisch systeem	38
6. 2. Bestemmingen	38
7. UITVOERBAARHEID	43
7. 1. Maatschappelijk uitvoerbaarheid	43
7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	43

<u>Bijlage 1</u>	Beeldkwaliteitplan (inclusief aanvulling)
<u>Bijlage 2</u>	Inrichtingsschets openbare ruimte
<u>Bijlage 3</u>	Verkeersonderzoeken
<u>Bijlage 4</u>	Akoestisch onderzoek
<u>Bijlage 5</u>	Wateradvies
<u>Bijlage 6</u>	Ecologische onderzoeken
<u>Bijlage 7</u>	Archeologisch onderzoek
<u>Bijlage 8</u>	Verslag inspraak en overleg
<u>Bijlage 9</u>	Raadsstukken vaststelling
<u>Bijlage 10</u>	Exploitatieopzet

SEPARAAT TER INZAGE

**PlanMER Bestemmingsplannen Boerestreek en Bosberg (Appelscha),
inclusief oplegnotitie**

Passende beoordeling Boerestreek en Bosberg (Appelscha)

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De Boerestreek is van oudsher een belangrijk gebied in Appelscha met verscheidene toeristisch-recreatieve functies. De Boerestreek heeft in de huidige ruimtelijke opzet echter zijn langste tijd gehad.

Eén van de belangrijkste toeristische ambities van de gemeente Ooststellingwerf is dan ook Appelscha weer als dé toeristische trekker van zuidoost Fryslân en omgeving op de kaart te zetten.

In het Streekplan Fryslân is Appelscha beschreven als recreatiekern: kwalitatieve kwantitatieve ontwikkelingsruimte voor dag- en verblijfsrecreatie wordt gecombineerd met kwalitatieve verbetering van de recreatieve verblijfsgebieden.

Het gebied rondom de Boerestreek en de Bosberg gaan bij de nieuwe ambities een belangrijke rol spelen. Deze gebieden hebben een grote samenhang met elkaar. De Boerestreek is te beschouwen als een overloopgebied van het dorp zelf richting het Bosberggebied buiten de bebouwde kom. Verdere synergie tussen beide gebieden is belangrijk. Ze kunnen en moeten elkaar gaan versterken.

De ambities betreffen zowel de korte als de lange termijn. De gemeente ziet voor de korte termijn vooral een rol in een belangrijke, kwalitatieve verbetering van de openbare ruimte. Voor de wat langere termijn biedt het planologisch kader ook nieuwe en uitdagende ontwikkelingsmogelijkheden voor beide gebieden.

De hoge ambities van de gemeente voor de Boerestreek zijn vertaald in het "Projectplan Boerestreek", opgesteld ter uitvoering van de bestuursovereenkomst "Ontwikkelagenda Appelscha en omstreken". Die bestuursovereenkomst betreft tevens ruimtelijke en recreatieve ontwikkelingen in een groter gebied rondom Appelscha. In het verlengde van die overeenkomst wordt ook nog een ander project voorbereid, het ontwikkelen van een recreatieplas ten westen van de Hildenberg. De recreatieve ontwikkelingen daar staan deels in samenhang met de ontwikkelingen aan de Boerestreek en in het Bosberggebied.

Ook de op 15 september 2009 vastgestelde "Structuurvisie Ooststellingwerf 2010-2020-2030" vormt een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkelingen die in het voorliggende bestemmingsplan en ook het bestemmingsplan voor het Bosberggebied mogelijk worden gemaakt.

Hoofddoel is om de Boerestreek in ere te herstellen tot een voor Appelscha en omgeving bloeiend geheel met uiteenlopende voorzieningen, zoals toerisme, recreatie, horeca, detailhandel maar ook wonen en maatschappelijke en sportieve voorzieningen. Naast de nieuwe functies zelf, krijgt ook het openbare gebied een forse opwaardering, waarbij de bestaande parkeer ruimte wordt uitgebreid, en wordt gestreefd naar een heldere verkeersstructuur en groene brinken met besloten, groen omkaderde erven.

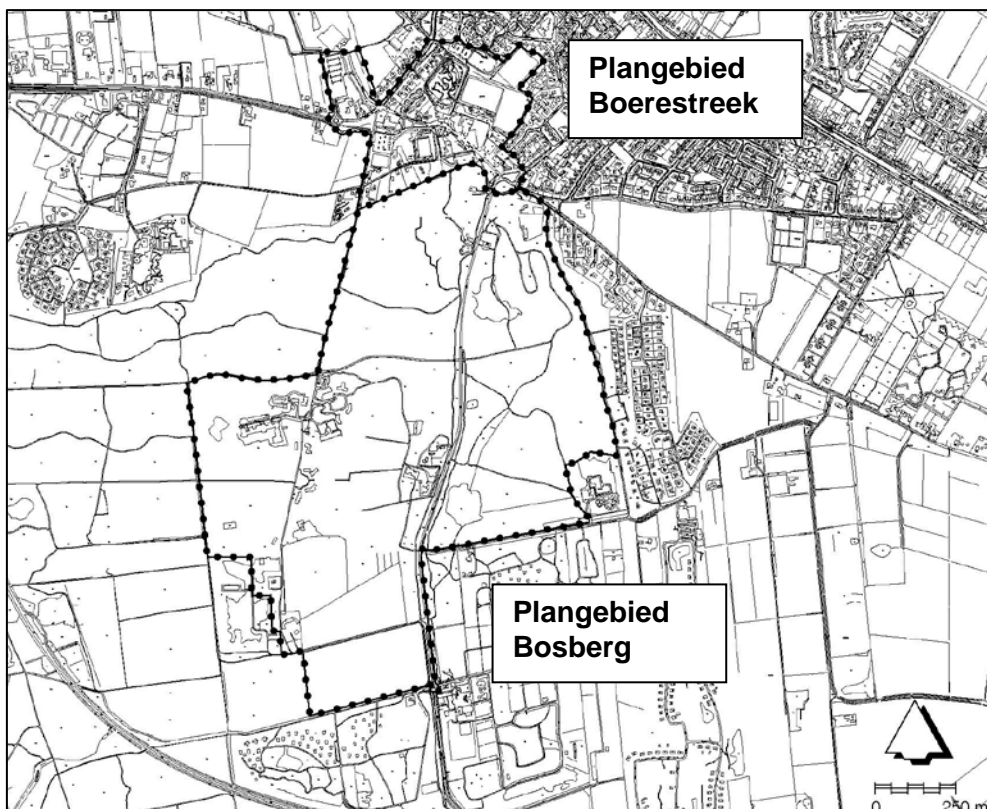
De gemeente heeft door middel van een aantal sessies met ondernemers en omwonenden de wensen van deze partijen voor de Boerestreek in kaart gebracht. Het bestemmingsplan werkt op hoofdlijnen de belangrijkste ele-

menten uit de structuurvisie verder uit en houdt waar mogelijk rekening met deze wensen. Op basis hiervan heeft het bestemmingsplan een faciliterend karakter om toekomstige ontwikkelingen aan te jagen. Ook regelt het bestemmingsplan een aantal bestaande functies in het gebied. Hiervoor biedt het bestemmingsplan een actualiserende regeling. De actualisatie van het geldende bestemmingsplan is ook verplicht op grond van de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro). In deze wet is opgenomen dat de vaststelling van het bestemmingsplan voor 1 juli 2013 moet gebeuren. Die termijn wordt niet gehaald. Voor de rechtsgeldigheid van het bestemmingsplan heeft dat geen gevolgen, alleen voor het kunnen vorderen van leges voor omgevingsvergunningen.

Naast het bestemmingsplan zijn voor het project verschillende notities / onderzoeken van belang. Voor de beoogde en samenhangende ontwikkelingen in de gebieden Boerestreek en Bosberg is één milieueffectrapport opgesteld. Verder is voor de Boerestreek een beeldkwaliteitplan opgesteld en een inrichtingsschets voor de openbare ruimte.

1. 2. Plangebied

Het opstellen van het bestemmingsplan Boerestreek hangt samen met het nieuwe bestemmingsplan voor de Bosberg. In figuur 1 wordt de begrenzing van beide plangebieden weergegeven.



Figuur 1. Begrenzing van de plangebieden Boerestreek en Bosberg

De bebouwing van Duinenzathe is buiten het plangebied gelaten. Dit is gedaan omdat hiervoor recentelijk een plan in werking is getreden en dat plan nog actueel is. Enkele delen uit het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) worden niet in dit bestemmingsplan meegenomen, waaronder het terrein ten zuiden van de rotonde aan de westzijde van het plangebied (de "Kamelenmarkt"). De volgende hoofdstukken motiveren dit. Dit geldt ook voor een deel van het bos en een deel van de weg de Bosberg in het zuidoosten van de Boerestreek. Deze gebieden hebben in functioneel opzicht meer verwantschap met het Bosberggebied ten zuiden van de Boerestreek en zijn daarom in dat bestemmingsplan opgenomen.

Voor het overige deel van de bebouwde kom van Appelscha is het bestemmingsplan "Appelscha 2003" geactualiseerd in de vorm van een beheersverordening. Die is al vastgesteld. In het geldende bestemmingsplan voor de Boerestreek was een woongebiedje tussen de sporthal en de Boslaan opgenomen. Omdat dit gebied een grotere relatie heeft met de rest van Appelscha dan de Boerestreek, is dit gebied opgenomen in de nieuwe beheersverordening. De plangrenzen van de verschillende bestemmingsplan- en beheersverordeningengebieden sluiten op elkaar aan.

1. 3. Geldende bestemmingsplannen

De begrenzing van het plangebied volgt in grote lijnen het geldende bestemmingsplan: "Appelscha-Boerestreek 1996" (vastgesteld op 16-12-1997 en deels goedgekeurd door GS op 7 juli 1998), met uitzondering van de delen die in de vorige paragraaf zijn genoemd. Voor de niet goedgekeurde delen is er een correctieve herziening doorgevoerd (vastgesteld op 16-11-1999 en goedgekeurd door GS op 29 maart 2000). In het vigerende bestemmingsplan zijn aan de Boerestreek verscheidende recreatieve functies mogelijk en zijn enkele bestaande functies geregeld, zoals sportvelden, een manege, detailhandel en woningen.

1. 4. Milieueffectrapportage

Gekoppeld aan het opstellen van de bestemmingsplannen Boerestreek en Bosberg, is de procedure van milieueffectrapportage (mer) doorlopen. Het doel van mer is om het milieubelang een volwaardige plek te geven in de besluitvorming over activiteiten die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. In een milieueffectrapport (MER) worden de milieueffecten van de voorgenomen activiteiten vergeleken met de effecten van alternatieven voor deze inrichting. Ondanks dat er planologisch gezien twee plangebieden worden onderscheiden, worden deze, vanwege de voorziene ontwikkelingen en de onderlinge samenhang, als één ontwikkeling beschouwd en is voor beide bestemmingsplannen één MER opgesteld. Naar aanleiding van reacties in de procedure is voor het MER een oplegnotitie opgesteld.

In hoofdstuk 4 worden aanleiding, opzet en resultaten van de merprocedure nader beschreven.

1. 5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie beschreven. Ook komt hier de ruimtelijke kwaliteit aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten van het plangebied. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 6 vindt de vertaalslag plaats van de uitgangspunten van het bestemmingsplan naar de toegepaste juridische methodiek en de bestemmingen. De (maatschappelijke en economische) uitvoerbaarheid en de grondexploitatie komen tenslotte in hoofdstuk 7 aan bod.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2. 1. Historische ontwikkeling (cultuurhistorie) en huidige situatie

Appelscha

Appelscha ligt in het zuidoosten van de provincie Fryslân, in de gemeente Ooststellingwerf. Het is na Oosterwolde de grootste kern in de gemeente. Beide kernen liggen circa 5 km uit elkaar. Andere grotere kernen in de omgeving zijn Smilde (8 km) en Assen (19 km). De belangrijkste doorgaande verkeersverbinding in de omgeving van Appelscha is de provinciale weg Drachten - Oosterwolde - Emmen (N381). Deze weg is circa 2 kilometer ten zuiden van het dorp gelegen. De toegang naar de N381 vanuit Appelscha en omgeving loopt enerzijds via de Wester Es (die overgaat in Boerestreek en Oosterse Es) en anderzijds via de Bosberg.

De hoofdstructuur van de nederzetting wordt bepaald door de Opsterlandse Compagnonsvaart (de Vaart) en een aantal haaks daarop staande wegen richting Fochteloo, Ravenswoud en de N381. De belangrijkste ontsluitingsweg wordt echter gevormd door de ten zuiden van de Opsterlandse Compagnonsvaart liggende weg, de Vaart ZZ. Deze weg vormt tevens de verbinding tussen Oosterwolde en Smilde. Tussen de Vaart ZZ en de Wester Es liggen een aantal verbindingswegen, waaronder de Bruggelaan en de Van Emstweg.

Het gehele dorp Appelscha is aangewezen als 30 km/uur zone.

Appelscha beschikt over een goed voorzieningenapparaat. Dit is een belangrijk leefbaarheidsaspect. Het dorp is een toeristische trekpleister van bovenregionale betekenis. Zowel het landschap rond de kern (onder andere het Bosberggebied) als de toeristische voorzieningen in en in de buurt van het dorp (zoals Nieuw Duinenzathe en het Buitencentrum) trekken op grote schaal recreanten naar Appelscha.

Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

Het gebied van de Boerestreek maakt deel uit van de oorspronkelijke nederzetting van Appelscha, in vroegere jaren Hoog-Appelscha genaamd. De nederzettingvorm is vergelijkbaar met de esdorpen van het aangrenzende Drentse gebied. Aan de oost- en westzijde bevinden zich essen, aan de noordwestzijde de madelanden. Op enige afstand westelijk liggen de buurtschappen Oud-Appelscha, Terwisscha en Aeckinga.

De verving van het uitgestrekte hoogveengebied ten noordoosten van de nederzetting is van grote invloed geweest op het tegenwoordige Appelscha. Ten behoeve van de verving is de Appelschastervaart gegraven, waarlangs zich een veenkoloniale nederzetting heeft ontwikkeld. Het gebied tussen de Boerestreek en de Appelschastervaart is nu vrijwel geheel opgevuld met woningbouw.

De recreatieve ontwikkelingen in het gebied ten zuiden van Appelscha zijn in belangrijke mate bepaald door de uitgestrekte heidevelden met zandduinen, waarop naderhand de staatsbossen zijn aangelegd.

De oorspronkelijke nederzettingstructuur is nog duidelijk herkenbaar aan de weg Boerestreek en de zandweg zuidelijk in het plangebied (respectie-

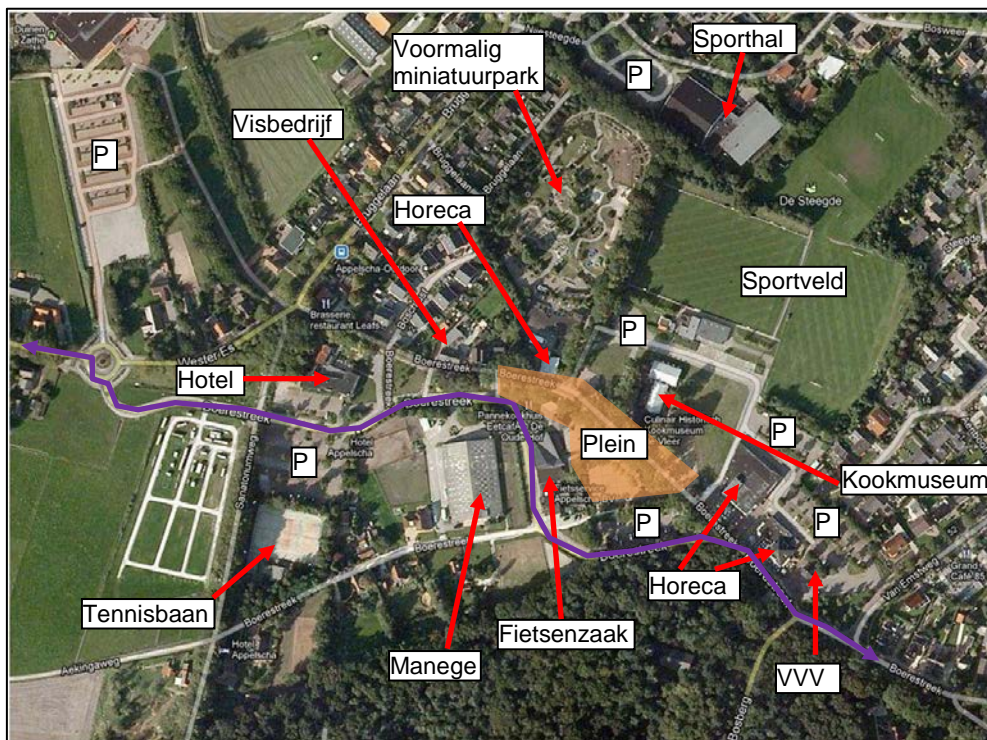
velijk de vanouds aanwezige verbindingswegen met Oud-Appelscha/Terwisscha en Aeckinga). Ook de openheid van het gebied, met name ten zuiden van de Boerestreek, en het aanwezige bomenbestand herinneren aan het esdorpkarakter. Van de oorspronkelijke bebouwing resteert weinig: alleen een tweetal woningen aan de zandweg zijn uit vroeger jaren bewaard gebleven.

De omgeving van de zandweg heeft, vanwege het nog aanwezige oorspronkelijk beloop en karakter van de weg, de bebouwingssituatie en de openheid met uitzicht op de fraaie bosrand, een belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Ook aan het tracé van de Boerestreek en de zuidelijk aangrenzend open ruimte met waardevol bomenbestand (oostelijk gedeelte) is een cultuurhistorische en landschappelijke waarde toe te kennen. Elementen van waarde zijn ook de beplanting langs de Satoriumweg en het bomenlaantje langs de Boerestreek naar de sporthal, ter hoogte van het voormalige miniatuurpark.

Het noordwesten van het plangebied (het parkeerterrein bij Duinenzathe) maakt deel uit van de Appelschasche Maden. Het is een gebied met een opstreckende verkaveling. Het beeld wordt daarbij vooral bepaald door een groot aantal houtwallen. Het is een relatief kleinschalig visueel besloten gebied.

Huidige situatie

De huidige situatie in het plangebied en de nabije omgeving is weergegeven op de volgende luchtfoto.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en omgeving

Wat ten eerste opvalt, is dat in de huidige situaties in west-oostrichting de “nieuwe” en de “oude” Boerestreek en het zandpad zijn te onderscheiden. Langs deze wegen zijn verschillende soorten functies aanwezig die in figuur 2 zijn aangegeven. Vanaf de minirotonde bij de parkeerterreinen zijn aan de Bruggelaan en langs de noordelijke Boerestreek woningen aanwezig. Een groot deel van de gronden in het noorden van het plangebied is in het verleden in gebruik geweest voor recreatieve voorzieningen, zoals het verplaatste recreatiepark Duinenzathe en het miniatuurpark. Ook zijn hier sportvelden aanwezig waarbinnen zich een sporthal en een clubgebouw bevindt.

De open ruimte op de Boerestreek is ingericht als centraal multifunctioneel plein. Vanwege de vroegere aanwezigheid van Duinenzathe en het miniatuurpark is dit stuk van de Boerestreek nu autoluw ingericht. Doorgaand verkeer is hier niet mogelijk. Op het plein staat onder meer een muziekkoepeel. Doorgaand verkeer is in de huidige situatie mogelijk volgens de route die in figuur 2 met de paarse lijn is aangegeven. Langs dit deel van de Boerestreek zijn onder andere een manege en een fietsenwinkel aanwezig.

Het zuidelijke deel van het plangebied bestaat uit een zandpad, waarop doorgaand verkeer niet is toegestaan. Aan deze weg zijn enkele woningen en ook een tennisbaan gelegen. Recentelijk is ten zuidoosten van dit plangebied (in het Bosberggebied) een klimbos gerealiseerd.

In het noordwesten van het plangebied, bij Duinenzathe bevindt zich een groot parkeerterrein, dat door het recreatiepark Duinenzathe wordt gebruikt. Ten zuiden van de rotonde aan de westzijde van het dorp bevindt zich een buiten het plangebied gelegen evenemententerrein, dat in gebruik is als de zogenaamde “Kamelenmarkt”. Ten noorden van de tennisbaan en in het oosten van het plangebied zijn verschillende parkeerterreinen aanwezig, die met een “P” zijn aangegeven in figuur 2.

In diverse delen van het plangebied bevindt zich afschermdende beplanting. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de bebossing die behoort tot het Bosberggebied. Langs de Sanatoriumweg bevindt zich een deel van een rioolpersleiding.

Huidige ruimtelijke kwaliteit

Vanuit de historie heeft de Boerestreek een losse structuur. Echter door de duidelijke relatie met de landschappelijke context was er sprake van een duidelijke samenhang. In de huidige tijd is deze samenhang grotendeels verloren gegaan. Het beeld van een losse structuur van boerderijen in het groen is sterk verwaterd. Het huidige beeld is vooral een mengelmoes van parkeerplaatsen, wegwijzers, paaltjes, horecavoorzieningen, terrasafscheidingsen, sportvelden, onduidelijke wegstructuren, fietsenrekken, verschillende soorten (picknick)banken, heestergroepen, etc. Het centrale plein wil niet echt een plein zijn, omdat randen ontbreken. Het is een op zich fraai verharde brink, waar de bomen net als elders in de Boerestreek, de grootste kwaliteit zijn. Het beeld wordt er echter in belangrijke mate gedomineerd door de muziekkoepeel en de fietsenhandel. Groenstructuren in de vorm van heesters zijn vaak van matige kwaliteit. Door de hoogte van de heesters en de onduidelijke vakken draagt het sterk bij aan het rommelige, onsamenhangende beeld. Onduidelijke routes leiden tot tal van niet be-

doelde paadjes door het groen. Er is een relatief grote diversiteit aan bebouwing. Op veel plaatsen grenzen achterkanten van bebouwing aan de openbare ruimte. Het meest markant en storend is dit bij hotel Appelscha dat grenst aan een belangrijke parkeerplaats en de achterzijde van de fietsenhandel grenzend aan de doorgaande weg. Een aantal panden staat leeg of lijkt leeg te staan. Sommige panden zijn in zeer slechte staat, zoals het pand nabij de voetbalvelden. Deze voetbalvelden zijn gezien de oude structuur op zich een welkome groen ruimte in het dorp, maar door de omringende beplanting heeft het als ruimte op dit moment nauwelijks extra betekenis. Er is in het centrum van de Boerestreek een fraaie overgang van weide met bomen naar de bosrand, maar de entrees naar het bos zijn niet duidelijk herkenbaar. De bosrand zelf is ruimtelijk dicht.

In en naar de Boerestreek is een aantal fraaie lanen aanwezig. De nu afgesloten historische Boerestreek is zo'n laan en heeft met de relatief nieuwe verharding een prettige verzorgde uitstraling. Ruimtelijk lijkt het echter nu geen duidelijke betekenis in de totale structuur te spelen. De zandweg heeft nog het meest het oude karakter van boerderijen met erven op de overgang van het bosgebied, al doet veel moderne bebouwing qua stijl en maat en schaal hier afbreuk aan evenals niet streekeigen tuinen.

2. 2. Proces

Zoals uit de vorige paragraaf blijkt, laat de huidige ruimtelijke kwaliteit te wensen over. Dit is ook een van de redenen waarom de gemeente Ooststellingwerf de ambitie heeft het gebied een nieuwe impulsen te geven om de aantrekkelijkheid van het gebied te vergroten.

Hiervoor heeft de gemeente het volgende proces doorlopen. Dit bestemmingsplan is één van de producten van het projectplan Boerestreek dat in maart 2011 is vastgesteld. Dat projectplan kent een aantal belangrijke uitgangspunten.

Vanuit een bottom up benadering is input vanuit het veld heel belangrijk. Dat is vormgegeven door aan ondernemers en andere belanghebbenden volop de ruimte te geven om hun ideeën en wensen kenbaar te maken. Daar is ook behoorlijk gebruik van gemaakt. Een andere voorwaarde was een flexibel en globaal bestemmingsplan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met deze uitgangspunten. Behalve met deze uitgangspunten is ook rekening gehouden met de Structuurvisie (zie paragraaf 2.3) die ook via een interactief proces tot stand is gekomen.

Vanuit een visie om zo veel mogelijk ruimte te scheppen voor nieuwe (recreatieve) ontwikkelingen aan de Boerestreek, bleek uit globaal ecologisch onderzoek dat significant negatieve effecten in relatie tot de nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet konden worden uitgesloten. Dat betekende een planMER die, mede vanuit de gedachte om de maximale bandbreedte van nieuwe ontwikkelingen te onderzoeken, een toets van zes alternatieven op alle omgevingsaspecten bevat. Die alternatieven liepen op van een mini-

male variant tot een variant die uitging van een reeks aan nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden.

Intussen moest er ook rekening worden gehouden met de komst van een belangrijke trekker, het bezoekerscentrum van Staatsbosbeheer dat verplaatst zou worden van Terwisscha naar de zuidzijde van de Boerestreek. Die verplaatsing was een uitwerking van de 11 maatregelen van de Ontwikkelagenda Appelscha en omgeving. In het MER is daar ook rekening mee gehouden, hoewel tijdens het opstellen daarvan duidelijk werd dat de verplaatsing niet door zou gaan. Dat de optie van verplaatsing onderdeel van de MER bleef, was ook weer ingegeven door de insteek om de maximale bandbreedte te onderzoeken.

Op basis van het voorkeursalternatief (VKA) uit de MER is het voorontwerpbestemmingsplan ontstaan. Vervolgens zijn diverse verdiepende onderzoeken verricht naar verkeer, parkeren, geluid, archeologie, ecologie en de exploitatie. Dit heeft er toe geleid - evenals inspraakreacties - dat het ontwerp bestemmingsplan is bijgesteld en dat de ontwikkelingsmogelijkheden in grote mate overeen komen met het alternatief 3 van het MER met uitzondering van de verkeerstructuur, die het VKA volgt.

Het bestemmingsplan is het eindresultaat van dit totale proces en sluit zoveel mogelijk aan op de wensen en beelden van de ondernemers, inwoners en belangenverenigingen. Ook is gewerkt aan een beeldkwaliteitplan waarin de ruimtelijke ambities voor zowel de openbare ruimte en de bebouwing verder zijn uitgewerkt. De structuurvisie is op hoofdlijnen leidend gebleven maar het eindbeeld wordt via dit bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan op onderdelen wat bijgesteld gelet op de ontwikkelingen die zich tussentijds hebben voorgedaan. Ook is op basis van het beeldkwaliteitplan een inrichtingschets opgesteld die meer concreet een beeld geeft van de inrichting van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht en faciliterend voor toekomstige initiatieven van ondernemers. Voor enkele delen van het plangebied (waaronder de bestaande woningen) biedt het bestemmingsplan louter een conserverende regeling. Binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan kan het gebied opnieuw worden ingevuld.

2. 3. Beoogde ontwikkelingen (toekomstige situatie)

Het beeldkwaliteitplan (zie bijlage 1) en de inrichtingsschets (zie bijlage 2) geven een beeld van de herinrichting van het gebied. In deze bijlagen is ook aangegeven op welke wijze de cultuurhistorie van het gebied wordt gerespecteerd. Meer concreet geeft figuur 3 een impressie van de toekomstige inrichting van de Boerestreek.

Een belangrijk onderdeel van de toekomstige situatie is dat de verkeerstructuur en de openbare ruimte op de Boerestreek worden aangepast en opgewaardeerd. Dit heeft in de herontwikkeling de eerste prioriteit. De "oude" Boerestreek wordt weer gedeeltelijk opengesteld voor verkeer in beide rijrichtingen. De oude patronen worden hiermee hersteld waarmee recht wordt gedaan aan de cultuurhistorie van het gebied. Het westelijk deel van de huidige Boerestreek, dat over het parkeerterrein ten zuiden van hotel

Appelscha loopt, blijft hierbij gehandhaafd als ontsluiting tot aan de noordkant van de huidige manege. In het beeldkwaliteitplan is voor een klein deel een alternatief tracé opgenomen dat ten opzichte van de huidige aansluiting van de Boerestreek bij de minirotonde iets meer in noord-oostelijke richting is geplaatst. Het bestemmingsplan maakt dit alternatief niet mogelijk.



Figuur 3. Impressie toekomstige inrichting openbare ruimte Boerestreek VO (bron: Frans Beune landschap en stedenbouw)

In tegenstelling tot het voorontwerp wordt het bestaande tracé langs de bosrand niet meer in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Indien en voor zover de te heropenen Boerestreek tijdens evenementen nog zou moeten worden afgesloten dan loopt de alternatieve route langs de Vaart Z.z. De route achter de bebouwing aan de Boerestreek Noord is als alternatief niet geschikt en zal slechts in noodgevallen als alternatief kunnen worden gebruikt.

Voor de nieuwe functies op de opgewaardeerde Boerestreek wordt onderscheid gemaakt tussen een drukker en rustiger ontwikkelingsgebied. Dit is in figuur 4 weergegeven. Op korte termijn wordt naast de herinrichting van het openbare gebied ook prioriteit gegeven aan de herinrichting van het drukkere gebied.

Het drukkere deel bevindt zich aan de noordoostzijde van het plangebied (het gebied ten noorden van de Boerestreek) en in het gebied bij de fietsenwinkel en het plein: het hart van de Boerestreek. Hier worden mogelijkheden geboden voor een intensivering van de dorpsrand met mogelijkheden voor toeristisch recreatieve voorzieningen zoals toeristisch winkelen, horeca (met cafés, restaurants) en kleinschalige detailhandel. Ook de VVV is in dit gebied mogelijk, zoals nu het geval is. Hier kunnen ook activiteiten georganiseerd worden, zodat bezoekers zo lang mogelijk op de Boerestreek blijven.



Figuur 4. Onderscheid drukker (in rood) en rustiger (geel) gebied Boerestreek

In het rustigere deel blijven (vooralsnog) de huidige functies gehandhaafd c.q. mogelijk, dit geldt ook voor het voormalig miniatuurpark. Door middel van wijzigingsbevoegdheden worden ook mogelijkheden geboden voor nieuwe functies. Op het terrein van het voormalig miniatuurpark, de sporthal en de tennisbanen worden mogelijkheden geboden voor sport, recreatie en wellness, hotels en zorgwonen (zoals een zwembad, een sporthotel, een wellnessvoorziening en lichte toeristisch-recreatieve functies). Als de zorgwoningen de hoofdfunctie gaan vormen zijn de andere hiervoor genoemde functies ondergeschikt in het gebied mogelijk zijn. Waarschijnlijk zal hier bij de tennisbanen sprake van zijn. Een verplaatsing van de tennisbanen naar de andere rustigere gebieden behoort dan tot de mogelijkheden. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient een specifiek beeldkwaliteitskader opgesteld te worden aan de hand van de concrete ontwikkeling.

Ook het versterken van de relatie Boerestreek-Bosberg is een belangrijk onderdeel van de planvorming. Het noordelijk deel van het bos zal een overgangsgebied vormen in aansluiting op het dorp. De relatie kan onder andere versterkt worden door de bosrand in te dunnen en door te zorgen voor goede verbindingen vanuit het dorp met het bos. In het beeldkwaliteitsplan en in de inrichtingsschets is dit verder uitgewerkt.

Het mogelijk maken van deze ontwikkelingen gaat gepaard met een extra parkeervraag en verkeersaantrekkende werking. In paragraaf 2.4 is gemotiveerd op welke wijze het bestemmingsplan hiermee omgaat (de mobiliteitstoets).

Voor deze nieuwe ontwikkelingen biedt het bestemmingsplan de kaders. Ook blijven de bestaande functies in het bestemmingsplan gehandhaafd. Daarnaast bieden ook het nieuwe beeldkwaliteitplan en de inrichtingschets uitgangspunten voor de inrichting van het gebied en de toekomstige ruimtelijke kwaliteit. In bijlage 1 en 2 is dit gemotiveerd. Deze maatregelen leiden tot “een aantrekkelijk dorp met mooie landschappen en een karaktervol dorp met een hoogwaardig ingerichte buitenruimte met passende bebouwing”, zoals in de structuurvisie is aangegeven.

2. 4. Mobiliteitstoets (verkeer en parkeren)

De beoogde ontwikkelingen hebben gevolgen voor de verkeersstructuur en het parkeren. Dit vormt een belangrijk aspect van de planvorming. Dit is onderzocht in het MER en in verkeersonderzoeken (zie bijlage 3). Hierin zijn ook de cumulatieve effecten met Appelscha Hoog onderzocht. Uit de onderzoeken blijkt dat de verkeersintensiteiten op de (omliggende) wegen weliswaar toenemen, maar dat deze wegen de intensiteiten goed verkeersveilig kunnen verwerken. De beoogde ontwikkelingen zullen vanuit verkeerskundig oogpunt daarom ook geen problemen met zich mee brengen. Bij de nieuwe Boerestreek past een “shared-space”-inrichting. In het hoogseizoen liggen de verkeersintensiteiten hoger. Deze pieken geven reuring, maar kunnen ook voor een onrustig verkeersbeeld zorgen. Zeker gezien het feit dat in dezelfde periode veel fietsers en landbouwverkeer van de Boerestreek gebruik gaan maken, is een vorm van geleiding (door middel van materialisering) gewenst. In het beeldkwaliteitplan en de inrichtingschets is aangegeven hoe hier rekening mee gehouden kan worden. Bij de verdere uitwerking van het project wordt hier rekening mee gehouden. Alle wegen in en rondom Appelscha hebben de functie van erftoegangsweg waar een menging van verkeer in principe wenselijk is. Gezien de grote hoeveelheid recreatief fietsverkeer zijn de Wester Es en de Bosberg voorzien van vrijliggende fietspaden. De Boerestreek krijgt de oorspronkelijke verkeersfunctie terug (met een maximumsnelheid van 30 km/uur), tegelijkertijd staat op het nieuwe plein de verblijfsfunctie voorop. Deze functies kunnen door een adequate inrichting goed met elkaar samengaan. Gezien de berekende verkeersintensiteiten levert dit geen problemen op. Er kan dan ook gesproken worden van een verkeersveilige situatie.

Wat betreft het parkeren, zullen de bijkomende voorzieningen extra verkeer aantrekken, waardoor de parkeerbehoefte hoger is dan nu. Daarom wordt er voorzien in extra parkeercapaciteit:

- aan de noordzijde van de Boerestreek;
- ten noorden van de tennisbanen / ten westen van de manege;
- in het openbare gebied tussen de manege en de fietsenwinkel;
- bij het voormalige miniatuurpark wordt parkeren op eigen terrein verplicht gesteld, indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid naar andere functies.

Met inbegrip van deze maatregelen concludeert het onderzoek dat er een tekort ontstaat van in totaal 173 parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met “normale” piekmomenten zoals in het recreatieseizoen maar niet met extreme piekmomenten. Dit is een gebruikelijke (door de Raad van

State geaccepteerde) aanpak. In de plannen is hier onder andere rekening mee gehouden door extra parkeercapaciteit te realiseren ten oosten van het parkeerterrein bij Duinen Zathe. Ook is in het proces van de verdere uitwerking van de inrichtingschets van de openbare ruimte verder gekeken naar een optimalisering van de bestaande parkeerterreinen. Naar verwachting resulteert dat ook in een verhoging van het aantal parkeerplaatsen op deze locaties. Op deze wijze wordt het tekort aan parkeerplaatsen grotendeels opgelost. Bij de onderzoeken dient de kanttekening geplaatst te worden dat de onderzoeken louter uitgaan van parkeren op openbare parkeerterreinen en uitgaan van de maximale invullingsmogelijkheden in het hoogseizoen. In de praktijk zal de daadwerkelijke parkeervraag lager komen te liggen en bovendien maakt het bestemmingsplan ook parkeren op eigen terrein mogelijk. Daarom is de conclusie gerechtvaardigd, dat de parkeerbilans in het nieuwe bestemmingsplan in evenwicht is.

Naast het streven naar een goede verkeersafwikkeling, afdoende parkeercapaciteit en een acceptabele akoestische situatie is ook de beleving van het verkeer een belangrijk aspect, zowel voor weggebruikers als omwonenden. Door de nieuwe verkeerssituatie wordt een evenwichtiger verkeersstructuur gecreëerd en in de verdere uitvoering van de plannen worden de gevolgen van het verkeer op omwonenden tot het minimum beperkt.

Paragraaf 4.3 gaat nader in op het aspect "wegverkeersgeluid" in relatie tot de *Wet geluidhinder* en datgene wat in het kader van een goede ruimtelijke ordening is vereist. In paragraaf 4.2 is verder onderzocht welke akoestische gevolgen de parkeerterreinen hebben op de omgeving.

2. 5. Duurzaamheid

Bij de herontwikkeling van de Boerestreek heeft de gemeente Ooststellingwerf duurzaamheid hoog in het vaandel staan. De gemeente kiest voor een ambitieuze doelstelling om in 2030 een duurzame gemeente te zijn. Duurzame ontwikkeling wordt in de meeste gevallen geassocieerd met het gebruik/verbranding van fossiele brandstoffen en daardoor de CO₂ uitstoot. Als tussendoelstelling is voor de CO₂ uitstoot een reductie van 10 % geformuleerd. Het gaat hierbij vaak om gebouwgebonden ontwikkelingen. Voor de nieuwe gebouwen in het plangebied passen energieneutrale gebouwen in deze ambitie. Dit uitgangspunt komt terug in drie stappen (de zogenaamde Trias Energetica):

1. voorkom of beperk de energievraag, door gebruik te maken van een hoge isolatiewaarde en geavanceerde technieken;
2. gebruik voor de energievraag die er nog is duurzame bronnen, zoals bijvoorbeeld (een combinatie van) zon, bodemenergie en biomassa;
3. indien nog een energievraag resteert zal op een efficiënte manier (schoon en zuinig) gebruik moeten worden gemaakt van fossiele brandstoffen.

Deze drie stappen gelden met name voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Er zal hier aandacht moeten zijn voor de situering en het gebruik van duur-

zame materialen. Voor de bestaande bouw kan overwogen worden een energiescan uit te voeren.

Ook zijn er bij de (her)inrichting en aanleg van de openbare ruimte zeker kansen om de Boerestreek op een duurzame wijze te ontwikkelen. Te denken valt hierbij aan het gebruik van duurzame materialen bij aanleg van de weg en de aankleding van de bijbehorende voorzieningen, zoals energiezuinige straatverlichting en oplaadpunten voor elektrische voertuigen.

Bij de ontwikkelingen voor de Boerestreek ligt ook een grote kans op het gebied van zonne-energie, bodemenergie en biomassa. Uit onderzoek is gebleken dat bodemenergie voor tenminste 50 procent kan voorzien in de gemeentelijke energievraag. Voor de ontwikkelingen op de Boerestreek ligt hier een kans. Dit geldt ook voor het gebruik van biomassa. Hierin zijn goede combinaties mogelijk met de landbouw in Ooststellingwerf. Ook het Drents-Friese Wold is leverancier van biomassa. Wanneer het gaat om gemeentelijk eigendom zal door het sluiten van overeenkomsten het aspect duurzaamheid aandacht krijgen.

3. BELEID

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Ecologische Hoofdstructuur

In het Barro is Titel 2.10 gereserveerd voor het beleid ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Begrenzing en uitwerking van specifiek beleid voor de EHS is een provinciale taak. Natura 2000-gebieden maken ook deel uit van de EHS en zijn op die manier tevens een rijksbelang.

In het plangebied komen geen nationale belangen voor (de EHS ligt buiten het plangebied, in het Bosberggebied) en het Barro stelt geen specifieke regels aan het bestemmingsplan.

Monumentenwet

Vanuit het Rijksbeleid is ook de *Monumentenwet* nog van belang. Paragraaf 4.9 gaat hierop in.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het *Streekplan Fryslân 2007* is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Streekplan wordt het provinciaal omgevingsbeleid verwoord. Met betrekking tot dit bestemmingsplan worden enkele beleidsuitgangspunten genoemd.

Appelscha is in het Streekplan aangegeven als recreatiekern en maakt deel uit van het deelgebied Zuidoost-Fryslân. Ondanks de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten heeft Zuidoost-Fryslân geen eigen recreatief gezicht. Recreatie en toerisme zijn nog relatief weinig ontwikkeld en voornamelijk kleinschalig. Recreatief speerpunt is Appelscha. Nieuwe grootschalige en intensieve recreatieve voorzieningen worden hier primair geconcentreerd. Het dorp heeft hier een belangrijke opvangtaak voor. Zo-

als de meeste recreatiekernen ligt ook Appelscha bij natuurgebieden waar recreatief medegebruik mogelijk is. Dat biedt in algemene zin ruimte voor verdere recreatieve ontwikkeling en de daarbij behorende recreatieve druk(verhoging). Het dorp heeft een kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelingsruimte voor dag- en verblijfsrecreatie dat wordt gecombineerd met kwalitatieve verbetering van de recreatieve verblijfsgebieden.

Hiermee passen de mogelijkheden van het bestemmingsplan binnen het Streekplan.

Verordening Romte Fryslân

Volgens de begrenzing tussen het buitengebied en het stedelijk gebied, zoals opgenomen in de *Verordening Ruimte Fryslân* (15 juni 2011), ligt het plangebied grotendeels binnen het stedelijk gebied. Alleen het deel van het plangebied rondom Duinenzathe, waaronder het bestaande parkeerterrein, ligt hierbuiten. Binnen het stedelijk gebied biedt de verordening ruimte aan herstructurering.

Met betrekking tot recreatie en toerisme geeft de verordening aan dat in een bestemmingsplan een nieuwe of een uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening uitsluitend kan worden toegestaan in of aansluitend op een stedelijk centrum, een regionaal centrum of een recreatiekern. Appelscha voldoet hier als recreatiekern aan. De mogelijkheden in het bestemmingsplan voldoen hiermee aan de verordening.

Ook is in de verordening aangegeven dat in de plantoelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren en archeologische waarden en verwachtingen. Dit is in het vorig hoofdstuk en in paragraaf 4.9 aangegeven. Tevens dient de toelichting te voorzien in een mobiliteitstoets, zie hiervoor paragraaf 2.4. Ook het beeldkwaliteitplan en de inrichtingsschets voor de openbare ruimte (bijlage 1 en 2) gaan in op de cultuurhistorische elementen en structuren.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Recreatieve marketingvisie Appelscha en de Boerestreek

De gemeente Ooststellingwerf streeft er naar dat Appelscha weer een toeristische trekpleister kan worden. De marketingvisie vormt de inhoudelijke en programmatische basis van de Bestuursovereenkomst Ontwikkelagenda Appelscha en omstreken (zie hierna). De marketingvisie en bestuursovereenkomst vormen op hun beurt samen de basis voor de structuurvisie (zie tevens hierna).

De marketingvisie geeft aan dat Appelscha al lange tijd in een neergaande spiraal zit en dat een drastische omslag is vereist. Zonder een totaalvisie zullen de verschillende toeristische gebieden binnen Appelscha zich verder solitair ontwikkelen en zal er geen of nauwelijks sprake zijn van samenhang of synergie. De marketingvisie heeft er nadrukkelijk toe bijgedragen dat alle betrokkenen bij de recreatie bewust zijn van de noodzaak van een breed gedragen visie en van een gemeenschappelijke uitvoering door zowel de

private aanbieders van toeristische voorzieningen als van de betrokken overheden.

De marketingvisie beschrijft drie ontwikkelingslijnen naar een kwaliteitsomslag. Ontwikkelingslijnen zijn thema's waarlangs Appelscha en de Boerestreek moet worden (her)ontwikkeld naar een aantrekkelijke bestemming voor actieve vijftigers en zestigers en gezinnen met jonge kinderen die langer in Appelscha verblijven of slechts voor een dagje uit komen. Deze drie ontwikkelingslijnen passen prima naast elkaar en werken zelfs versterkend. De lijn Appelscha Actief richt zich vooral op de vijftigers en zestigers die op een actieve manier Appelscha, en dan met name het buitengebied, willen verkennen. De lijn Appelscha Avontuurlijk vormt de paraplu voor verschillende voorzieningen en activiteiten die zich richten op kinderen tot ongeveer 12 jaar. Hierbij gaat het om het actief ontdekken van de avontuurlijke kant van Appelscha. De lijn Appelscha Aangenaam richt zich op de mogelijkheden om op adem te komen, om te ontspannen en weer nieuwe energie op te doen door te genieten van eten en drinken op een van de terrassen met uitzicht op het dorpsleven en het bos. De marketingvisie gaat uit van een nieuwe ordening en inrichting van de Boerestreek en het vullen van de bestaande gaten met een combinatie van kleinschalige dagattracties, galleries, woningen en winkels. Het bestemmingsplan maakt dit voor de meeste gevallen mogelijk.

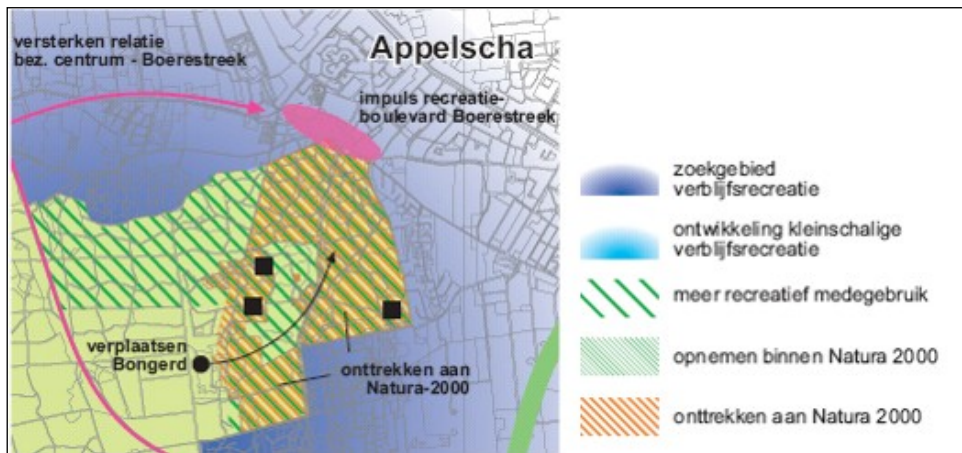
Bestuursvereenkomst Ontwikkelagenda Appelscha en omstreken

Op 29 oktober 2008 is de *Bestuursvereenkomst Ontwikkelagenda Appelscha en omstreken* ondertekend door de gemeente Ooststellingwerf, het Ministerie van LNV, Staatsbosbeheer, de provincie Fryslân en het Overlegorgaan Nationaal Park Drents Friese Wold. Doel van de bestuursvereenkomst is om de toeristische, recreatieve en natuurontwikkelingsmogelijkheden in en rondom Appelscha te verbeteren. Bij de bestuursvereenkomst is ook een gebiedskaart gevoegd (zie figuur 5).

De waardevolle natuurgebieden direct ten zuiden van Appelscha vormen een belangrijke basis voor het recreatief-toeristische product van Appelscha, met de Boerestreek als overgangsgebied tussen het dorp Appelscha en de Bosberg.

Een van de maatregelen in de bestuursvereenkomst is de recreatieboulevard Boerestreek een impuls en versterking te geven, met functies zoals horeca (bijvoorbeeld hotel, café, restaurant, bar), een congrescentrum, culturele functies (zoals galerie en museum) en kleinschalige toeristische detailhandel. Ook wordt gedacht aan een vergroting van het aanbod aan activiteiten rondom de Boerestreek met bijvoorbeeld markten, braderieën (sportieve) evenementen en outdooractiviteiten. Hierbij hoort een aanpassing en opwaardering van de openbare ruimte van en langs de Boerestreek.

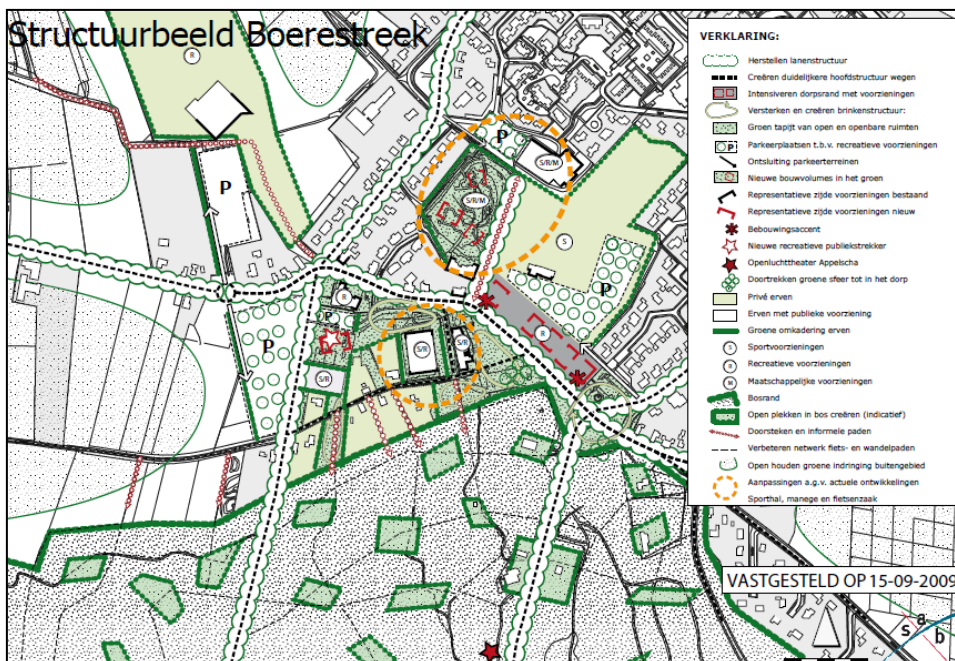
In de Bestuursvereenkomst zijn ook verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de Bosberg benoemd, die in samenhang met de Boerestreek gezien moeten worden. De bestemmingsplannen voor de Boerestreek en de Bosberg geven mede invulling aan deze wensen.



Figuur 5. Gebiedskaart Ontwikkelagenda Appelscha en omstreken

Structuurvisie Ooststellingwerf 2010-2030

In september 2009 is de Structuurvisie Ooststellingwerf 2010-2030 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente. Bij het opstellen van de visie zijn burgers, ondernemers en belangenorganisaties intensief betrokken. De structuurvisie is afgestemd op het beleid van de andere overheden en de diverse dorpsvisies.



Figuur 6. Structuurbeeld Boerestreek

In de structuurvisie wordt de wens geuit om de Boerestreek weer terug te geven aan de inwoners van Appelscha en dat De Boerestreek in de huidige ruimtelijke opzet zijn langste tijd heeft gehad. De Boerestreek moet allereerst een aantrekkelijke en hoogwaardige ruimte worden, wellicht aangevuld met functies die het dorpsleven en de samenleving in Appelscha on-

dersteunen. Dit betekent dat zowel de functie als de inrichting van de Boerestreek van karakter moet veranderen. In de structuurvisie is hiervoor het volgende structuurbeeld opgenomen (zie figuur 6). Dit gaat uit van de volgende ontwikkelingen:

- de aanleg van een nieuw parkeerterrein op het evenemententerrein tegenover Duinenzathe (Kamelenmarkt) en een nieuw parkeerterrein ter plekke van het bijveld van vv Stânfries, aansluitend op het parkeerterrein achter de Hanenburcht in plaats van de huidige parkeerterreinen op de Boerestreek. Hiermee wordt het parkeren geconcentreerd op de “kopse kanten” van de Boerestreek;
- de aanleg van zowel een grasveld als een kunstgrasveld voor de voetbalvereniging;
- het opnieuw in gebruik nemen van de Boerestreek als verkeersverbinding en het hiermee laten vervallen van de krullende weg achter Hotel Appelscha en tussen de manege en de fietsenzaak;
- plaats bieden aan één, misschien twee bijzondere elementen of attracties;
- het opwaarderen van de functies aan de belangrijkste ontsluitingswegen naar de Boerestreek toe, zoals de Wester Es;
- aan de noordzijde van de Boerestreek ruimte bieden aan een aantal kwalitatief hoogwaardige en afzonderlijke te onderscheiden gebouwen en voorzieningen, passend in een dorpse sfeer en schaal en passend bij Appelscha met een ruime bandbreedte aan functies en (bijvoorbeeld restaurants, grand café's, een hotel, een galerie, museale functies, op de recreatie gerichte detailhandel, maar ook grondgebonden woningen, appartementen en recreatieappartementen);
- ruimte bieden aan nieuwe voorzieningen op de locatie van het voormalige miniatuurpark. Naast recreatieve voorzieningen zijn maatschappelijke voorzieningen voor dorp en buurt, zoals een buurtcentrum een jongerencentrum of een verenigingsgebouw hier heel goed mogelijk, maar ook een concentratie van sportvoorzieningen, bijvoorbeeld inclusief tenniscomplex;
- het bos gevoelsmatig meer naar de Boerestreek brengen, zodat de relatie tussen bos en dorpsrand wordt versterkt, door het weghalen van de stadsvloer, de parkeerplaatsen en de ondergroei, het maken van open plekken in de bosrand en door het aanleggen van een nieuw netwerk van paden die de open plekken in het bos met elkaar verbindt.

Door voortschrijdend inzicht en door economische veranderingen sinds de vaststelling van de structuurvisie is deze in een ander daglicht komen te staan. Dit proces is in paragraaf 2.2 beschreven. Om deze redenen zijn er in het bestemmingsplan enkele ontwikkelingen voorzien die afwijken van de structuurvisie. In grote lijnen houdt dit ten opzichte van de structuurvisie de volgende wijzigingen in:

- gelet op het extra aantal verkeersbewegingen die de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden met zich mee kunnen brengen en relatief grote afmetingen van het landbouwverkeer dat ook weer via de (nieuwe) Boerestreek zijn weg moeten vinden, is het meest westelijke deel van de oude Boerestreek alsnog niet geschikt gebleken voor heropenstelling.

- De “oude” Boerestreek wordt daarom niet als geheel maar gedeeltelijk opnieuw in gebruik genomen als verkeersverbinding;
- met het keren van het economisch tij en de mogelijke milieueffecten van een grote publiekstrekker is alsnog ingezet op meer realistisch kleinschalige ontwikkelingen. De Boerestreek biedt om deze reden (mede in verband met het niet verplaatsen van het bezoekerscentrum van Staatsbosbeheer) geen ruimte aan een (alternatieve) grootschalige publiekstrekker;
 - er heeft een verschuiving plaatsgevonden in de parkeergelegenheid. Deze wordt niet meer gezocht op het terrein van de “Kamelenmarkt”, maar wordt in andere delen van het plangebied gerealiseerd. Ruimtelijk gezien bleken er andere en betere oplossingen te zijn om in het parkeerbehoefte te voorzien. Bovendien wordt dit terrein momenteel intensief voor een andere functie, het houden van markten, benut;
 - er is een toenemende behoefte aan zorgwoningen gebleken en er heeft zich daarvoor al een concreet aantal initiatieven aangediend. Het plan wil daarvoor onder voorwaarden ruimte bieden: er wordt om deze reden op meerdere plekken mogelijkheden geboden voor zorgwoningen;
 - de opwaardering van de Boerestreek via de insteek van de 3 A’s uit de Marketingvisie kan een conflict opleveren met een versterking van de woonfunctie. Daarom is de mogelijkheid voor de bouw van nieuwe, extra woningen in het bestemmingsplan achterwege gelaten.

De beoogde toekomstige situatie past, ondanks de afwijkingen, wel binnen de hoofdopzet en de grondgedachte van de structuurvisie. Het bestemmingsplan maakt de tot de opwaardering en herstructurering van het gebied mogelijk en biedt ruimschoots nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, overeenkomstig de structuurvisie. Hiermee wordt vooral tegemoet gekomen aan de wensen van ondernemers en anderen.

Welstand

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functies en het ruimtebeslag van de beoogde en de huidige bouwwerken van de bouwwerken. Criteria voor de architectonische vormgeving vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en zijn in de gemeentelijke welstandsnota geregeld (deze is vastgesteld op 25 mei 2004 en herzien op 3 juli 2007). De welstandsnota gaat in op de bestaande situatie en bevat geen welstandscriteria voor ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur, zoals in de Boerestreek het geval is.

Om deze reden zijn de welstandscriteria in een apart beeldkwaliteitplan geregeld (zie bijlage 1). Dit beeldkwaliteitplan is afgestemd op de inrichtingschets (zie bijlage 2). Het beeldkwaliteitplan zal deel uit gaan maken van de gemeentelijke welstandsnota en wordt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan vastgesteld. Bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanvoorschriften gaan de bestemmingsplanregels voor. In hoofdstuk 2 van het beeldkwaliteitplan is een richtinggevend omschrijving gegeven voor de herinrichting van de openbare ruimte. In hoofdstuk 3 zijn welstandscriteria opgenomen voor de bebouwing. De welstandscriteria zijn richtinggevend voor de wijze waarop met de in het bestemmingsplan gebou-

den ruimte omgegaan dient te worden, teneinde te komen tot een welstandshalve aanvaardbaar bouwplan. Bouwplannen worden hieraan getoetst.

Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegheid bij het voormalig miniatuurpark, de sportvelden en de tennisbanen geldt het criterium dat hiervoor een specifiek beeldkwaliteitplan met welstandscriteria opgesteld moet worden. Op deze wijze kan de beeldkwaliteit worden afgestemd op concrete initiatieven.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Om het milieubelang volwaardig te kunnen meewegen bij de planvorming voor de Boerestreek en de Bosberg is de procedure voor milieueffectrapportage (MER) gestart. In dit hoofdstuk worden de opzet en de resultaten van het MER besproken. Daarnaast wordt per milieuaspect ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Waar mogelijk is gebruik gemaakt van de onderzoeken die in het kader van het MER zijn uitgevoerd.

4. 1. PlanMER / Strategische milieubeoordeling

Mer-plicht algemeen

Vanaf 21 juli 2004 dient de Europese Richtlijn betreffende de beoordeling van bepaalde plannen en projecten voor het milieu in de lidstaten van de Europese Unie te worden toegepast. In Nederland wordt deze richtlijn de richtlijn voor Strategische milieubeoordeling genoemd. De richtlijn is bedoeld om de milieueffecten van (strategische) programma's en plannen tijdens de voorbereiding ervan in beeld te brengen in de vorm van een milieurapport.

De Europese richtlijn is door een wijziging van de *Wet milieubeheer* en het *Besluit milieueffectrapportage* in 2006 geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving. Op grond van deze wetswijziging is het verplicht om voorafgaande aan besluiten van een overheid over ruimtelijke plannen een planMER uit te voeren. Het gaat daarbij om plannen die (uiteindelijk) kunnen leiden tot concrete projecten of activiteiten met mogelijk nadelige gevolgen voor het milieu. Een planMER-plicht geldt in geval van wettelijke of bestuursrechterlijke plannen:

- die het kader vormen voor toekomstige mer-(beoordelings)plichtige besluiten; of
- waarvoor een passende beoordeling nodig is op grond van de Europese Habitatrictlijn.

De planMER moet in een vroege fase inzicht geven in de huidige toestand van het milieu, de positieve en negatieve milieueffecten én de mogelijke alternatieven voor het plan.

PlanMER-plicht vanwege Natura 2000

Voor beide bestemmingsplannen geldt dat er geen ontwikkelingen mogelijk worden die mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtige activiteiten zijn. Wel wordt het versterken van de recreatie en het vergroten van de bezoekersaantallen in Appelscha en op de Bosberg mogelijk gemaakt. Een mogelijk gevolg daarvan kan zijn dat in het hele Natura 2000-gebied de recreatiedruk toeneemt. In het MER is onderzocht of bij een goed doordachte planuitwerking en significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied kunnen worden voorkomen.

Omdat deze effecten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, is ook een Passende Beoordeling in het kader van de *Natuurbeschermingswet* uitgevoerd.

Om deze reden geldt voor de bestemmingsplannen Boerestreek en de Bosberg (in samenhang) een planMER-plicht.

Vergelijking van zes alternatieven

In het MER zijn een zestal alternatieven voor de voorgenomen activiteiten met elkaar vergeleken en beoordeeld op de (milieu)effecten ten opzichte van de referentiesituatie. Bij de alternatieven is gevarieerd met mogelijke ontwikkelingen die belangrijke gevolgen kunnen hebben voor bezoekersstromen en de recreatiedruk in het plangebied:

- wel of geen verplaatsing van het buitencentrum;
- wel of geen ingrepen in de Bosberg;
- wel of geen aanpassing van de inrichting van de openbare ruimte op de Boerestreek (inclusief brinken en groenstructuur);
- wel of geen ingrepen in de verkeersstructuur (oude Boerestreek weer open);
- wel of geen publiekstrekker op de Boerestreek (inclusief bijbehorende parkeergelegenheden);
- geen, een alternatieve (zorg) of olopemd tot een maximale (leisure) economische invulling van de Boerestreek.

In het onderstaande figuur is de invulling van de zes alternatieven (op hoofdlijnen) weergegeven. Alternatief 0 vormt de referentiesituatie, waarin er geen ontwikkelingen plaatsvinden. Voor een exacte beschrijving van de alternatieven wordt verwezen naar het planMER zelf. Voor het MER is ook nog een aparte oplegnotitie opgesteld als gevolg van de resultaten van de procedure.

Alt	Buitencentrum	Bosberg	Openbare ruimte	Verkeersstructuur	Publiekstrekker	Thema
0	Blijft in Terwisscha	Geen	Nee	Bestaande situatie	Geen	Autonoom
1	Blijft in Terwisscha	Geen	Ja	Oude Boerestreek open	Geen	Autonoom
2	Blijft in Terwisscha	Recreatieve ingrepen	Ja	Oude Boerestreek open	Alternatieve publiekstrekker	Avontuurlijk en Aangenaam (zorg)
3	Blijft in Terwisscha	Recreatieve ingrepen	Ja	Bestaande situatie	Geen, diverse voorzieningen voor sport en activiteiten	Actief (sport)
4	Op de Boerestreek	Recreatieve ingrepen & educatief	Ja	Oude Boerestreek open	Buitencentrum	Natuur, Actief, Avontuurlijk en Aangenaam
5	Op de Boerestreek	Recreatieve ingrepen & educatief	Ja	Oude Boerestreek open	Buitencentrum + diverse zorginstellingen o.a. gericht op zorgtoetsme	Natuur en Aangenaam
6	Op de Boerestreek	Recreatieve ingrepen & educatief	Ja	Oude Boerestreek open	Buitencentrum + diverse voorzieningen voor sport en activiteiten	Natuur, Actief, Avontuurlijk en Aangenaam en Leisure

Figuur 7. Invulling van zes alternatieven

Effecten en maatregelen

In het volgende figuur is een samenvattend overzicht van de milieueffecten opgenomen.

criterium	Alt 1	Alt 2	Alt 3	Alt 4	Alt 5	Alt 6	VKA
Natuur							
Natura 2000	0/+	0/-	0/-	0/-	0/-	0/-	0/-
EHS	0	0/-	0/-	0/-	0/-	0/-	0/-
Beschermde soorten	0	0/-	0/-	0/-	0/-	0/-	0/-
Verkeer en infrastructuur							
Verkeersintensiteit	0	0	0	0	0	0	0
Parkeerdruk	0	+	+	+	+	+	+
Barrièrewerking	-	-	0	-	-	-	-
Geluid							
Effecten wegverkeerslawaaï	0	0	0/+	0	0/-	0/-	0/-
Effecten bedrijfsmatige activiteiten	0	0/-	0/-	0	0	-	-
Luchtkwaliteit							
Toename/afname aantal belaste woningen	0	0	0	0	0	0	0
Externe veiligheid							
Externe veiligheid	0	0	0	0	0	0	0
Geur							
Geur	0	0/+	0	0/+	0	0/+	0/+
Landschap en cultuurhistorie							
Landschappelijke en cultuurhistorische context	0/+	+	0/-	0	0/+	+	+
Ruimtelijke kwaliteit							
- uitstraling Boerestreek	0/+	+	0/+	0/+	+	+	+
- ruimtelijke samenhang Boerestreek	0/+	+	-	0/+	+	+	+
- gebruikswaarde	0	0/+	0/+	0	0	0/+	+
- routes	0/+	0/+	0	0/-	0/-	0/-	0/+
Archeologie							
Effect op archeologische resten	0	0/-	-	0/-	-	-	-

Figuur 8. Samenvatting van effecten

Op basis van de effectbeschrijving kan ten aanzien van de Boerestreek het volgende worden geconcludeerd:

- uit de vergelijking van de zes alternatieven blijkt dat de alternatieven op de meeste punten vergelijkbaar scoren;
- door de minder intensieve invulling van de Boerestreek (geen publiekstrekker) en het niet uitvoeren van recreatieve ontwikkelingen functies in de Bosberg, scoort alternatief 1 op de neutraal of beperkt positief;
- alternatief 6 kent de meest intensieve invulling en scoort daardoor op een aantal punten negatief (onder andere op de criteria 'barrièrewerking', 'effecten bedrijfsmatige activiteiten' en 'archeologie'). Dit geldt in mindere mate voor alternatief 2, 3, 4 en 5;

- met de herstructurering van de Boerestreek in alternatief 2, 5 en 6 kan een invulling worden gegeven die het best aansluit bij de landschappelijke, ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit. Met het vervallen/-verplaatsen van de manege en fietsenhandel ontstaat een meer ruimtelijk samenhangend beeld;
- om significant negatieve effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld te voorkomen, geldt dat rondom potentieel broedgebied voor de Zwarte Specht en de Wespandief geen nieuwe paden mogen worden aangelegd. Deze maatregel moet worden getroffen in het plangebied van bestemmingsplan Bosberg;
- met inbegrip van de hiervoor beschreven mitigerende maatregel, zijn belangrijke negatieve milieueffecten niet aan de orde.

Keuze voor een voorkeursalternatief

Op basis van de effectbeschrijving is in de MER gekozen voor een voorkeursalternatief (VKA). De milieueffecten hiervan zijn tevens in figuur 7 aangegeven. Het VKA is een combinatie van alternatief 2 en 3 met inbegrip van de hierboven beschreven mitigerende maatregel.

Het VKA gold als uitgangspunt voor het voorontwerpbestemmingsplan voor de Boerestreek en de Bosberg. Door voortschrijdend inzicht - enkele verdiepende sectorale onderzoeken naar parkeren, geluid, ecologie en exploitatie - heeft de gemeente het VKA doorontwikkeld tot het huidige plan. Deze invulling past binnen de marges van de onderzochte alternatieven in het planMER en zal dan ook geen andere uitkomsten opleveren wat betreft de (milieu)effecten op de omgeving. De ontwikkelingsmogelijkheden van dit bestemmingsplan komen in grote mate overeen met alternatief 3 van het MER met uitzondering van de verkeerstructuur, die het VKA volgt.

4. 2. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand. De afstanden dienen gemeten te worden van de grens van de inrichting tot de gevel van de woonbebouwing.

In het geval van het plangebied kan worden gesproken van een gemengd gebied waar zich verschillende soorten functies bevinden en mogelijk worden gemaakt. De aangrenzende woonwijk ten noorden van het plangebied kan worden gekarakteriseerd als een rustige woonwijk.

Binnen en buiten het plangebied staan milieugevoelige functies zoals wonen. Deze functies moeten beschermd worden voor invloeden van buitenaf van bijvoorbeeld (recreatieve) bedrijven en andere functies. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor de vestiging van verschillende catego-

riën bedrijven en functies. Deze categorieën, die de mogelijkheid om zich binnen het gebied te vestigen, hebben een zonering van 10 meter, 30 meter of 50 meter. Op de volgende milieuzoneringskaart is aangegeven hoe de zonering om de gevoelige functies ligt waarbij de groene lijn een zonering van 10 meter aangeeft, de oranje lijn een zonering van 30 meter aangeeft en de rode lijn een zonering van 50 meter.



Figuur 9. Milieuzoneringskaart

Veel van de in het plangebied mogelijk gemaakte functies zijn ook al in het geldende bestemmingsplan mogelijk. Een groot deel van het plangebied heeft reeds een recreatieve of een sportieve bestemming. De milieuzonering op de omgeving blijven dan ook voor een groot deel ongewijzigd. Per bestemming is dit hieronder beschreven. Voor de uitgangspunten en nadere toelichting van deze bestemmingen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 en 6.

Bestemming	Milieuzonering
Gemengd - 1	<p>Hier worden dagrecreatieve voorzieningen, café's en restaurants, kleinschalige detailhandel, en verblijfsrecreatieve appartementen mogelijk gemaakt. Voor dagrecreatieve voorziening geldt een aan te houden afstand van minimaal 30 meter, de andere functies zijn functies uit milieucategorie 1 met een aan te houden afstand van 10 meter tot aan een rustige woonwijk.</p> <p>In de huidige situatie zijn hier voor een groot deel ook dagrecreatieve voorzieningen mogelijk. In tegenstelling tot eerdere plannen wordt afgezien van een trekker in dit gebied. Ten opzichte van de huidige situatie leveren de functies in dit bestemmingsplan geen extra hinder op voor de omgeving.</p>

Gemengd - 2	Deze bestemming maakt hotels, pensions en wellnesscentra mogelijk, waarvoor een afstand van 10 meter geldt. Aan deze afstand wordt voldaan. Ook maakt deze bestemming sportvoorzieningen mogelijk, hiervoor geldt een afstand van 50 tot aan de woonwijk. Als de sportvelden alleen overdag worden gebruikt, zal de afstand 30 meter bedragen. In alle gevallen is gezien de grootte van de bestemmings- en bouwvlakken geen ruimte voor grootschalige sportvoorzieningen. De sportvoorzieningen die wel mogelijk zijn, zullen voornamelijk inpandig kunnen plaatsvinden en ten opzichte van de omgeving geen extra hinder veroorzaken dan nu al het geval is. In deze bestemming is aan de Boerestreek 1 tot en met 5 ook een aantal bestaande functies geregeld (zoals een ambachtelijk visverwerkend bedrijf) die in de huidige situatie zijn toegestaan. Dit levert ten opzichte van de huidige situatie geen verdere belemmeringen op.
Sport, Recreatie - Manege en Recreatie - Miniatuurpark	Deze bestemmingen zijn afgestemd op de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Richting de omgeving vindt hier in planologische zin geen wijziging plaats. Bij het uitvoeren van de wijzingsbevoegdheden dient aan de hand van een concrete invulling een nadere toetsing plaats te vinden.
Verkeer - Parkeren	Voor een deel zijn de parkeerterreinen al mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, zoals de parkeerterreinen bij de sporthal, ten westen van de manege en aan de achterzijde van de percelen Boerestreek 9-23. Bij deze parkeerterreinen vindt een uitbreiding plaats. Het parkeerterrein ten oosten van het huidige parkeerterrein van Duinen Zathe is nieuw. Hiervoor geldt een aan te houden afstand van 30 meter naar woningen. Aan deze afstand wordt voldaan. Dit blijkt ook uit het onderzoek in bijlage 3.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat aan de milieuzoneringsafstanden wordt voldaan.

4. 3. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

In het plangebied worden geluidsgevoelige objecten in de zin van de *Wet geluidhinder* mogelijk gemaakt. Het betreft de bestaande (bedrijfs)woningen. Verder is er in de gemengde bestemmingen een afwijkingmogelijkheid van toepassing waarmee een bedrijfswoning kan worden uitgebreid of worden gebouwd en is er een wijzigingsbevoegdheid bij het voormalig miniatuurpark, de sporthal en de tennisbanen van toepassing waarmee zorgwoningen gerealiseerd kunnen worden. In het gehele dorp Appelscha is een 30 km/uur-gebied van toepassing, alle (toekomstige) ge-

luidsgevoelige objecten bevinden zich in dit 30 km/uur-gebied. Formeel geldt hiervoor geen geluidszone en zijn de grenswaarden in beginsel dan ook niet van toepassing. In een dergelijke situatie moet echter wel in het kader van een goede ruimtelijke ordening zo nodig een belangenafweging worden gemaakt.

Ook moet er gekeken worden naar de gevolgen van de nieuwe verkeersstructuur en de omliggende wegen voor de geluidbelasting voor bestaande en nieuwe woningen.

Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen als bijlage 4. Om een afweging te kunnen maken of er in de nieuwe situatie sprake is van die goede ruimtelijke ordening, is de geluidssituatie ten gevolge van de 30 km/uur-wegen onderzocht. Daarbij is de relatie gelegd met de geluidscriteria die gelden bij wegen die wel een formele geluidszone hebben. Dit betekent dat voor de bestaande woningen en voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale ontheffingswaarde van 63 dB geldt. Voor waarden boven de 48 dB is dus sprake van een ontheffing. Deze kan formeel niet worden gegeven langs 30 km/uur-wegen, omdat deze wegen geen geluidzone kennen. De wegbeheerder is echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, nog altijd verantwoordelijk voor een acceptabel geluidniveau.

Het onderzoek is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in de notitie "Cumulatie effecten Boerestreek-Bosberg en Appelscha Hoog", deze notitie is opgenomen in bijlage 3. Verder wordt uitgegaan van een wegdekverharding van elementen in keperverband, deze inrichting past bij een 30 km/uur-gebied. Uit het onderzoek blijkt dat voor een aantal onderzochte punten (zowel bestaande als beoogde, nieuwe luidsgevoelige functies) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar dat in alle gevallen de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt bereikt. De hoogste berekende geluidbelasting bedraagt 54 dB. Een dergelijke geluidbelasting is gebruikelijk binnen de bebouwde kom. Bovendien is de Boerestreek van oudsher een drukker gebied met verschillende soorten (verkeersaantrekkende) functies, waarvoor een dergelijke hogere geluidbelasting acceptabel is en waarbinnen een goed woon- en leefklimaat mogelijk is. Het betreft de bestaande (bedrijfs)woningen aan de Boerestreek 3, 5, 5-1, 5a, 9, 17a en 21 en de afwijkingmogelijkheden die gelden voor uitbreiding van bestaande of de bouw van nieuwe bedrijfswoningen in beide gemengde bestemmingen.

In het onderzoek is onderzocht in hoeverre geluidsreducerende maatregelen (bron-, overdrachts- en ontvangermaatregelen) toepasbaar zijn in het plangebied. Bron- en overdrachtmaatregelen zijn gezien het karakter van het gebied niet mogelijk. Wat betreft de ontvangermaatregelen, dient te worden uitgegaan van een maximale binnenwaarde van 33 dB. Het akoestisch onderzoek naar de binnenwaarde maakt echter geen deel uit van de ruimtelijke procedure, maar komt bij daadwerkelijk realisatie en toetsing aan het *Bouwbesluit* aan de orde. Aangezien de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden mag er vanuit worden gegaan dat bij nieuwbouw van de woningen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB kan worden voldaan. Voor de bestaande woningen is geen sprake van een

toetsing aan het *Bouwbesluit*. Deze (bestaande planologisch geregelde woningen) woningen zijn destijds gebouwd conform het (destijds) geldende bouwbesluit. Bovendien betreft het voornamelijk bedrijfswoningen die ook vanuit de huidige bedrijfswoning geluidhinder ondervinden en zich in een gemengd gebied bevinden met verschillende soorten functies. Gezien de berekende waarden, die ruimschoots onder de maximale ontheffingswaarde liggen, kan gesproken van een akoestisch aanvaardbare situatie die voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen belemmeringen oplevert.

Het onderzoek gaat ook in op de toename van de geluidsbelasting op de omliggende wegen. Dit leidt niet tot een significante toename van de geluidsbelasting.

Bij de voorgaande conclusies moet de kanttekening worden geplaatst dat het onderzoek uitgaat van een volledige invulling van het gebied volgens de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Ook gaat het onderzoek uit van de ontwikkeling van Appelscha Hoog in volle omvang. In de praktijk zullen niet alle mogelijkheden maximaal worden benut.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er in relatie tot de *Wet geluidhinder* geen knelpunten ontstaan en dat er vanuit een goede ruimtelijke ordening gesproken kan worden over een acceptabele situatie met een goed woon- en leefklimaat.

4. 4. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Uit berekeningen die in het kader van de milieueffectrapportage zijn uitgevoerd blijkt dat concentraties NO₂ en PM10 ook met een maximale invulling van de Bosberg en de Boerestreek voldoen aan de grenswaarden uit het de *Wet milieubeheer*.

4. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke

stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico’s bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Uit het planMER blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risico-bronnen zijn gelegen met een relevante veiligheidscontour. Het plangebied ligt op dusdanige afstand van de N381 dat een relevant groepsrisico kan worden uitgesloten. Ook worden in het plangebied geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

4. 6. Bodemkwaliteit

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Op basis van beschikbare gegevens wordt geconcludeerd dat in het plangebied verschillende locaties zijn onderzocht, maar dat van ernstige bodemverontreiniging of vervolgcacties in geen geval sprake is (www.bodemloket.nl). Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat en dat nader onderzoek in dit stadium van planvorming niet noodzakelijk is. Bij een concrete aanvraag van een omgevingsvergunning moet een verkennend bodemonderzoek worden overlegd.

4. 7. Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte “watertoets”. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Beleid en regelgeving

De *Waterwet* geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan vast moet stellen waarin de hoofdlijnen van het waterbeleid zijn opgenomen. In november 2009 is het *Derde Waterhuishoudingsplan 2010 - 2015 ‘Wiis mei Wetter’* van de provincie Fryslân vastgesteld. In dit plan geeft de provincie aan hoe zij de komende jaren wil omgaan met het oppervlakte- en grondwater in de provincie. De hoofdlijnen van beleid zijn gegroepeerd in drie kernthema’s:

- Veiligheid;
- Voldoende water;

- Schoon water.

Bij dit beleid staat de watersysteembenadering centraal. Dit houdt onder meer in dat bij ruimtelijke plannen het aspect water als ordenend principe bij de locatiekeuze moet worden gehanteerd.

Kwantitatief hanteert de provincie de prioriteitstrits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen als uitgangspunt geldt dat gebiedseigen water wordt vastgehouden in de bodem. Als dat niet lukt, moet gezocht worden naar locaties om te bergen. Pas als vasthouden en/of bergen niet tot het gewenste effect leiden kan gekozen worden voor afvoeren. Afwenteling van lokale ruimtelijke ingrepen, waarbij elders negatieve watereffecten ontstaan, moet voorkomen worden. Kwalitatief geldt de trits “schoonhouden-scheiden-zuiveren”.

Als uitwerking van het provinciale beleid zijn waterschappen verplicht een waterbeheerplan op te stellen. Dit is voor Fryslân gebeurd in de vorm van het *Waterbeheerplan 2010 - 2015 'Wetter jouwt de romte kwaliteit'* van het Wetterskip Fryslân dat tegelijk met het provinciale waterhuishoudingsplan is vastgesteld. In het waterbeheersplan zijn de maatregelen opgenomen die nodig zijn om de beleidsdoelen ten aanzien van de thema's Veiligheid, Voldoende water en Schoon water te realiseren. Verder moet bij nieuwe ruimtelijke plannen - via de watertoets - worden voorkomen dat de waterkwaliteit achteruitgaat.

Bij Wetterskip Fryslân is de watertoets aangevraagd. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 5. Bij de verdere uitwerking van de plannen wil het waterschap graag met de gemeente overleggen op welke wijze de herinrichting gestalte krijgt in relatie tot een gescheiden inzameling en/of afvoer en behandeling van ingezameld hemelwater. Wetterskip Fryslân gaat er van uit dat de vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen worden bij de verdere uitwerking van de initiatieven. De gemeente zal hier gevolg aan geven. Wetterskip Fryslân geeft hiermee een positief wateradvies.

4. 8. Ecologie

Toetsingskader en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Hiervoor zijn drie onderzoeken uitgevoerd (een passende beoordeling, een toetsing aan de EHS en een toetsing aan de *Flora en Faunawet*). Deze onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 6.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofd-

structuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het “nee, tenzij-principe”.

Het gebied ten zuiden van de Boerestreek (waaronder het Bosberggebied) maakt deel uit van het Nationaal Park Drents-Friese Wold. Hier zijn uit het oogpunt van gebiedsbescherming twee beschermingsregimes van toepassing. Ten eerste maakt dit gebied deel uit van EHS. In de volgende figuur is dit groen weergegeven.

Een kleiner deel van het Nationaal Park maakt daarnaast ook deel uit van het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld. Bij de definitieve aanwijzing van het Natura 2000-gebied is de grens afgestemd op de natuurwaarden in het gebied. Gronden die niet primair een natuurfunctie hebben, zijn buiten het Natura 2000-gebied gehouden dan wel zijn ondergeschikt volgens de huidige situatie geregeld binnen het Natura 2000 gebied. Op de kaart is te zien dat het plangebied Boerestreek niet in het Natura 2000 gebied ligt.



Figuur 10. Begrenzing van de EHS (groen) en Natura 2000 (rood)

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

In de passende beoordeling (zie bijlage 6) zijn de effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 onderzocht op criteria ten aanzien van verzuring en vermessing, verstoring door geluid en optische verstoring. Hierin is niet alleen gekeken naar de effecten van de Boerestreek maar ook naar de gecumuleerde effecten met de Bosberg de N381 en Appelscha Hoog. Het onderzoek concludeert dat de ontwikkelingen en activiteiten die met de bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt niet leiden tot significant negatieve effecten voor het instandhoudingsdoelen van habitattypen, soorten en broedvogels van het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld. In cumulatie met de aanleg en het gebruik van Appelscha Hoog en de omvorming van de N381 leiden de in beide bestemmingsplannen mogelijk gemaakte ontwikkelingen en activiteiten niet tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld.

Ten aanzien van de EHS vinden de meeste ontwikkelingen hierbuiten plaats. Hierdoor zijn directe effecten uitgesloten. In bijlage 6 is onderzoek gedaan naar de EHS. Hierin wordt geconcludeerd dat als gevolg van het in werking treden van het bestemmingsplan er geen significante afname vindt van de kwaliteit van de wezenlijke waarden en kenmerken van het EHS-gebied Drents-Friese Wold.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming en de *Natuurbeschermingswet* zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Soortenbescherming

Op verschillende momenten is in het plangebied ecologisch veldonderzoek uitgevoerd. Het gebied is door Buro Bakker in 2007, 2011 en 2013 bezocht en in de 2012 door ARCADIS. Het meeste recente onderzoek van Buro Bakker is opgenomen in bijlage 6.

In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat in het plangebied een broedende huismus is vastgesteld. Verder kan de aanwezigheid van de gierzwaluw, de steenmarter en vleermuizen niet worden uitgesloten. Veel bebouwing is in potentie geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Deze diersoorten zijn (matig) zwaar beschermd op grond van de *Flora- en faunawet*. De overige in het plangebied aangetroffen en te verwachten soorten zijn licht beschermd waarvoor een vrijstelling geldt. Hiervoor is de algemene zorgplicht van kracht.

In het onderzoek worden aanbevelingen gedaan voor het uitvoeren van vervolgonderzoek en/of het uitvoeren van werkzaamheden. In ieder geval dient verstoring en vernietiging van broedende vogels en nesten tijdens het broedseizoen (maart tot en met juli) voorkomen te worden. Bij het slopen of renoveren van gebouwen waarin huismussen en/of gierzwaluwen zich nestelen dient vervolgonderzoek plaats te vinden voordat dergelijke ingrepen uitgevoerd worden. Ook ten aanzien van de steenmarter en vleermuizen geldt dat nader onderzocht moet worden in hoeverre sloop of renovatie van gebouwen consequenties heeft voor deze diersoorten.

Op dit moment is het niet duidelijk of en wanneer (sloop)werkzaamheden gaan plaatsvinden. Bij de verdere uitwerking van het project wordt een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd conform de aanbevelingen die in bijlage 6 zijn genoemd. Mocht hieruit voortkomen dat bepaalde maatregelen moeten worden genomen om te voldoen aan de *Flora- en faunawet*, dan zal hieraan worden voldaan.

De resultaten van de ecologisch onderzoeken sluiten de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet uit. Ten aanzien van de soortenbescherming en de *Flora- en faunawet* zijn er geen belemmeringen te verwachten.

4. 9. Archeologie en cultuurhistorie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

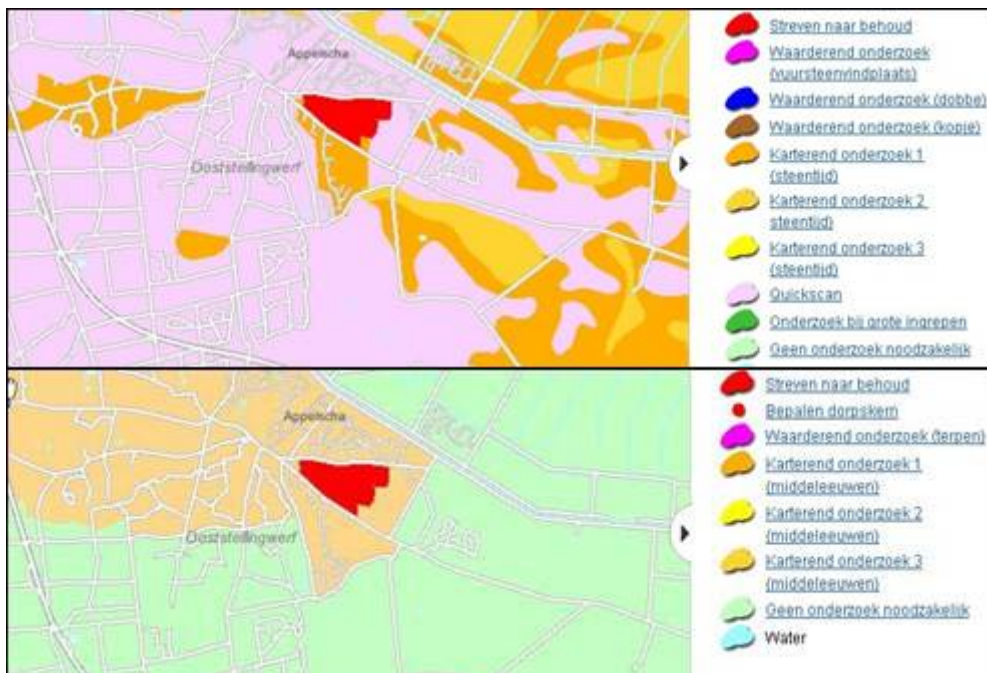
Op grond van het *Besluit ruimtelijke ordening* moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Archeologische waarden

Voor een globaal inzicht in mogelijke archeologische waarden heeft de provincie Fryslân de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Deze bestaat uit een advieskaart voor de Steentijd-Bronstijd en uit een advieskaart voor de IJzertijd-Middeleeuwen.

Uit de FAMKE blijkt dat wat betreft de steentijd-bronstijd voor het plangebied een "quickscan" geldt. Hier wordt voor ingrepen van meer dan 5.000 m² een quickscan aanbevolen. Op de advieskaart IJzertijd-Middeleeuwen is het plangebied aangeduid als "karterend onderzoek 3". Hier geldt de aanbeveling om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te laten uitvoeren.

In de MER is aangegeven dat de dorpsrand aan de noordzijde van de Boerestreek geïntensiveerd wordt met in totaal 3.000 m² bebouwing. Ook op andere locaties in het plangebied worden mogelijkheden geboden voor uitbreiding dan wel vervanging van de bebouwing. Alles bij elkaar leiden de ontwikkelingen in de Boerestreek tot bodemberoerende activiteiten met een oppervlakte groter dan 5.000 m². Hierbij geldt de kanttekening dat de ingrepen in reeds bebouwd gebied voorzien zijn, waardoor eventueel aanwezige waarden mogelijk al verstoord zijn.



Figuur 11. Advieskaarten Famke Steentijd-Bronstijd (boven) en IJzertijd-Middeleeuwen (onder)

Voor het gebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in bijlage 7. Het onderzoek heeft geen archeologische vondsten opgeleverd. Een nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorische waarden

De ruimtelijke kwaliteit en de cultuurhistorische waarden van het plangebied zijn voor zowel de huidige als de toekomstige situatie in hoofdstuk twee en in het beeldkwaliteitplan en de inrichtingsschets in bijlagen 1 en 2 beschreven. Hierin is aangegeven dat de cultuurhistorische waarden in het gebied in acht worden genomen bij de plannen en dat de ruimtelijke kwaliteit en de gebruikswaarde in het gebied toenemen.

Wat betreft de cultuurhistorische waarden bevinden zich in Appelscha enkele rijks- en gemeentelijk monumenten. In het plangebied zijn dit alleen rijksmonumenten, gevestigd op de volgende adressen:

- Boerestreek 18;
- Boerestreek 22.

Deze monumenten worden in de *Monumentenwet* beschermd. Hierdoor is er in het bestemmingsplan geen specifieke regeling nodig.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk worden de hoofduitgangspunten beschreven die ten grondslag liggen aan de bestemmingskeuzen die in het nieuwe bestemmingsplan worden gebruikt. De juridische invulling van de bestemmingen zelf wordt beschreven in hoofdstuk 6.

Ontwikkelingsambitie

De Boerestreek is een ambitieus project van de gemeente Ooststellingwerf. De gemeente wil dit gebied nieuw elan geven, door van de Boerestreek weer een aantrekkelijk gebied te maken voor bezoekers en inwoners van Appelscha. Dit is ook het belangrijkste uitgangspunt voor het bestemmingsplan. De structuurvisie en de resultaten van de sessies met ondernemers en andere belanghebbenden vormen de basis voor de toekomstige situatie. De bestemmingsplanregeling vormt dus een combinatie van de ambities van gemeente, ondernemers en andere belanghebbenden en de actuele situatie.

Het bestemmingsplan faciliteert en biedt de kaders voor nieuwe ontwikkelingen, die door andere partijen verder ontwikkeld kunnen worden. Een belangrijk element om het gebied aantrekkelijk te maken, is het weer openstellen van de "oude" Boerestreek voor doorgaand verkeer, waardoor de levendigheid in het gebied toe zal nemen. Deze wijziging in de verkeersstructuur wordt planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. De huidige doorgaande weg zal hierbij gedeeltelijk haar functie verliezen. Deze ontwikkelingsambitie heeft prioriteit.

In het plangebied wordt onderscheid gemaakt tussen een drukker en een rustiger gebied, waarin de uit de structuurvisie en de uit de sessies gewenste ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het onderscheid tussen deze twee gebieden is een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Het deel ten noordoosten van de Boerestreek en het plein nabij de fietsenzaak vormen het drukke deel van het plangebied. De herontwikkeling van dit gebied heeft prioriteit, om deze reden worden in het bestemmingsplan hiervoor ook directe mogelijkheden geboden. In het gebied verder ten noorden van de Boerestreek en ten westen van de huidige sportvelden wordt een gebied met meer rustiger functies mogelijk gemaakt. In eerste instantie wordt voor deze gebieden ingezet op de huidige functies en planologische mogelijkheden, het bestemmingsplan biedt wijzigingsbevoegdheden om de toekomstige functies mogelijk te maken.

In het bestemmingsplan wordt er rekening mee gehouden met het bieden van voldoende parkeercapaciteit, dit is op aparte parkeerterreinen en bij de functies zelf mogelijk. Bij herontwikkeling van het voormalige miniatuurpark naar een andere functie geldt een verplichting om te parkeren op eigen terrein.

Binnen het openbare gebied is een duurzame opwaardering mogelijk (op sommige plaatsen ook met toeristische voorzieningen), daar waar groen wenselijk is, worden geen bebouwingsmogelijkheden geboden. De aanwezig afschermende beplanting is behoudenswaardig en vormt een belangrij-

ke bijdrage aan de groenstructuur. Om deze reden biedt het bestemmingsplan hiervoor een beschermende regeling.

Tenslotte is het versterken van de relatie tussen de Boerestreek en de Bosberg een belangrijk uitgangspunt. Dit kan onder andere worden bereikt door de aanleg van paden, zichtlijnen en een goede invulling van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de mogelijkheden.

Flexibiliteit en globaliteit

De concrete uitwerking van de ontwikkelingsambitie van de Boerestreek staat nog niet vast. Om deze reden is gekozen voor een flexibele en globale bestemmingsplanregeling die met zo ruim mogelijke bouwvlakken in relatie tot de omgeving ruime mogelijkheden biedt voor nieuwe functies in het plangebied. Voor bouw- en gebruiksmogelijkheden waarbij de exacte invulling vraagt om een nadere afweging, zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze ontwikkelingen moeten in overleg met Burgemeester en wethouders nader worden ingevuld. De gemeente Ooststellingwerf staat open voor initiatieven van ondernemers.

Bestaande functies

Tegelijkertijd is het positief bestemmen van de bestaande functies een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Hiervoor geldt als uitgangspunt dat ze volgens de geldende mogelijkheden moeten kunnen blijven functioneren.

Beeldkwaliteit en herinrichting openbare ruimte

De nieuwe functies die ontwikkeld worden op de Boerestreek dienen gepaard te gaan met een goede beeldkwaliteit, die als geheel de aantrekkelijkheid van het ruimtelijke beeld vergroot. Om deze reden is een beeldkwaliteitplan en een inrichtingsschets voor het gebied opgesteld (zie bijlagen 1 en 2), dat de kaders vormt voor de ruimtelijke kwaliteit. Voor de verdere uitwerking van het gebied is het een belangrijk uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Bijlagen 1 en 2, hoofdstuk 2 en de welstandsparagraaf in paragraaf 3.3 gaan hier nader op in. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden dient een nieuw beeldkwaliteitplan met welstandscriteria opgesteld te worden dat is afgestemd op het nieuwe initiatief.

Duurzaamheid

Een ander belangrijk uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het gebied is dat de ontwikkelingen op een duurzame manier worden gerealiseerd. Dit geldt zowel voor de nieuwe gebouwen en functies, als ook voor de herinrichting van het openbaar gebied. Dit kan door gebruik te maken van duurzame materialen en de gebouwen energieneutraal te realiseren. De situering van de gebouwen kan hier aan bijdragen. Tenslotte geldt als uitgangspunt dat het gebruik van duurzame energiebronnen prioriteit heeft.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de regels en verbeelding (plankaart) die bij dit bestemmingsplan horen.

6. 1. Het juridisch systeem

Digitaal bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet bovendien aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo).

Opzet planregels

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

6. 2. Bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn de onderstaande bestemmingen (met aanduidingen, afwijkingmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden) opgenomen. Bij het vormgeven van de bestemmingen is aangesloten bij de regeling uit de geldende bestemmingsplannen en de regels van de nieuwe bestemmingsplannen en beheersverordeningen in de gemeente. Naast de hierna beschreven bestemmingen, biedt het bestemmingsplan een afwijkingmogelijkheid om onder voorwaarden ten hoogste één uitkijktoren in het plangebied te bouwen. In het plangebied zijn lawaaisporten nadrukkelijk uitgesloten.

Gemengd - 1 en Gemengd - 2

De toekomstige functies in de Boerestreek zijn mogelijk binnen twee verschillende gemengde bestemmingen in het plangebied. Ook alle bestaande functies zijn binnen het kader van deze bestemmingen mogelijk. De mogelijkheden zijn afgestemd op de toekomstige situatie die in hoofdstuk 2 is beschreven. Het planuitgangspunt is dat onderscheid gemaakt wordt in een drukker en in een rustiger gebied. Dit vertaalt zich in de keuze voor twee bestemmingen voor gemengde functies. Ook bestaan in het bestemmingsplan mogelijkheden om door middel van wijzigingsbevoegdheden de gronden ter plaatse van de sporthal, het voormalige miniatuurpark en de tennisbanen te transformeren naar de bestemming "Gemengd - 2" al dan niet met zorgwoningen. Deze mogelijkheden zijn geregeld in andere bestemmingen. De gebouwen mogen alleen in de bouwvlakken worden gebouwd, door middel van een afwijkingsmogelijkheid kan gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd. In alle gevallen is een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Deze hoogte is afgestemd op de omgeving.

De bestemming "Gemengd - 1" is bedoeld voor het drukke gebied aan de noordzijde van de Boerestreek en bij de fietsenwinkel en voorziet in dagrecreatieve voorzieningen, horeca (in de vorm van cafés en restaurants tot maximaal 5.000 m²) en kleinschalige detailhandel (tot ten hoogste 1.000 m²). Op de verdiepingen zijn verblijfsrecreatieve appartementen toegestaan. Permanente bewoning is hier niet toegestaan, dat levert een te grote milieubeperking op voor de andere functies. Wel zijn enkele bestaande bedrijfswoningen toegestaan en biedt het plan mogelijkheden voor uitbreiding of nieuwe bedrijfswoningen. Bij de concrete invulling van het gebied dient ook rekening gehouden te worden met andere wetgeving, zoals het *Activiteitenbesluit* en de *Flora- en faunawet*.

De bestemming "Gemengd - 2" is bedoeld voor de rustige(r) gebieden meer aan de westzijde van de Boerestreek. In "Gemengd - 2" wordt met name voorzien in horeca in de vorm van hotels en pensions, alsook wellnesscentra. Vanwege de nagestreefde koppeling met sportvoorzieningen, zijn ook deze functies in deze bestemming opgenomen. Detailhandel en dagrecreatie (anders dan in de vorm van sport) worden hier niet voorzien. Door middel van een afwijkingsmogelijkheid zijn hier ook dagrecreatieve voorzieningen mogelijk, mits deze inpasbaar zijn in de omgeving.

In de bestemmingen zijn ook de bestaande functies toegestaan, zoals de fietsenzaak, het visverwerkende bedrijf, de bestaande horeca en enkele (bedrijfs)woningen. Voor de bedrijfswoningen biedt het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid om deze te nieuw te bouwen, te verplaatsen en/of uit te breiden. Ook voor de fietsenzaak is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de fietsenzaak (met maximaal 50%) fysiek uit te breiden en/of uit te breiden met andere vormen van detailhandel. De wijzigingsbevoegdheden die gelden ter plekke van het voormalig miniatuurpark, de sporthal en de tennisbanen zijn beschreven in de bestemmingen "Recreatie - Miniatuurpark" en "Sport".

Binnen deze bestemmingen zijn parkeervoorzieningen toegestaan op eigen terrein om te kunnen voldoen aan de bij de bestemming behorende par-

keerbehoefte. Ook is parkeerruimte voorzien in het openbare gebied ter plaatse van de bestemming "Verkeer - Parkeerterrein" en tevens bestaan mogelijkheden voor parkeren in de andere verkeersbestemmingen.

Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied, Verkeer - Parkeerterrein en Groen

De openbare ruimte in het plangebied wordt verdeeld in de bestemmingen "Verkeer", "Verkeer - Verblijfsgebied", "Verkeer - Parkeerterrein" en "Groen".

De bestemming "Verkeer" wordt gelegd op de nieuw in te richten Boerestreek en op de overige wegen in het plangebied waar het doorgaande karakter voorop staat. Hierin zijn ook ondergeschikte parkeervoorzieningen toegestaan. De overige wegen in het plangebied hebben een functie die meer is gericht op het verblijven dan op het afwikkelen van doorgaande verkeer. Deze wegen zijn om deze reden onder de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" opgenomen, ook hier is parkeren mogelijk.

De grote parkeerterreinen zijn voorzien binnen de bestemming "Verkeer - Parkeerterrein", deze is gelegd op de voorziene (nieuwe) parkeerterreinen in het plangebied. Ook het bestaande parkeerterrein bij Duinenzathe heeft deze bestemming gekregen.

De bestemming "Groen" is gelegd op de openbare gebieden waar een groene inrichting wordt voorgestaan. Parkeren is hier uitgesloten. Binnen deze bestemming zijn tevens (fiets- en voet)paden mogelijk. Calamiteitenontsluitingen zijn ook mogelijk binnen deze bestemming. Ten noorden van het voormalig miniatuurpark bestaat de mogelijkheid om een doorsteek te creëren voor het bereiken van de toekomstige functies in dit gebied. Dit is door middel van een aanduiding geregeld, waarbinnen wegen en straten mogelijk zijn. Ook in het groengebied aan de westzijde van de Boerestreek bestaat de mogelijkheid om een doorsteek te creëren om het tracé voor de Boerestreek te optimaliseren. Ten oosten van de fietsenwinkel bestaan mogelijkheden voor een pleinachtige inrichting waarbij verkeers- en verblijfsvoorzieningen zijn toegestaan.

Tevens biedt de bestemming ook ruimte aan dagrecreatieve voorzieningen. Er zijn gebouwen tot ten hoogste 200 m² ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen of de verblijfsfunctie toegestaan. Binnen de pleinachtige inrichting ten oosten van de fietsenwinkel zijn de mogelijkheden ruimer. In dit "drukkere" gebied zijn ook cafés en restaurants als onderdeel van dagrecreatieve voorzieningen mogelijk. Hier is tevens een dagrecreatieve voorziening in de vorm van een maximaal 25 meter hoge toren mogelijk met bijbehorende cafés en restaurants, detailhandel en kantoor. Dit is door middel van een specifieke aanduiding op het plein begrenst. Ook zijn binnen de bestemming het klimbos en speelvoorzieningen zoals een jeu-de-boulesbaan mogelijk.

Op die plekken waar opgaand groen in de vorm afschermdende beplanting aanwezig c.q. gewenst is, is een beschermende regeling geboden door middel van een aanduiding in de bestemmingsplanregeling. Deze is bijvoorbeeld gelegd aan de westrand van het plangebied, waar een afscherming van de parkeerterreinen gewenst is. Om het karakter van het afschermdende groen te waarborgen is een omgevingsvergunning benodigd voor verschillende werkzaamheden die de beplanting kunnen schaden.

Hiermee is tevens de haag tussen de Wester Es 2 en de Bruggelaan 84 beschermd.

Binnen deze bestemmingen worden, buiten de hiervoor genoemde mogelijkheden in de bestemming "Groen", in principe verder geen gebouwen of grote andere bouwwerken voorzien, wel zijn bijvoorbeeld kunstwerken mogelijk.

Recreatie - Miniatuurpark

De regeling van deze bestemming is afgestemd op de functionele mogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming onder voorwaarden om te zetten naar de bestemming "Gemengd - 2" en/of de bouw van zorgwoningen. Indien zorgwoningen worden toegestaan bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, dan wordt deze functie de hoofdfunctie en zullen de andere functies alleen ondergeschikt mogelijk zijn. Bij de wijzigingsbevoegdheid geldt een maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage van respectievelijk 10 meter en 25 %. Ook geldt bij de wijzigingsbevoegdheid de verplichting om te parkeren op eigen terrein.

Recreatie - Manege

De regeling voor de manege in het plangebied is afgestemd op het huidige gebruik. Ter plekke is dan ook alleen een manege en de bedrijfswoning, die door middel van een afwijkingsmogelijkheid uitgebreid of verplaatst kan worden. Net als in de bestemming "Gemengd - 2" geldt ook bij de manege een afwijkingsmogelijkheid voor lichte (complementaire) dagrecreatieve voorzieningen.

Sport

De sportvelden, de sporthal en de tennisbanen hebben de bestemming "Sport" gekregen. Ondergeschikt is hier ook parkeren toegestaan. De bebouwingsmogelijkheden zijn grotendeels afgestemd op de bestaande situatie. De gebouwen zijn vastgelegd door middel van bouwvlakken waarin een beperkte uitbreidingsruimte mogelijk is. Via een afwijkingprocedure bestaan mogelijkheden om ook buiten het bouwvlak te bouwen.

Voor deze sportgebieden is een wijzigingsbevoegdheden van toepassing, voor het gebied bij de sporthal en het gebied bij de tennisbanen. Bij deze gebieden bestaan mogelijkheden om de gronden (onder voorwaarden) te voorzien van de bestemming "Gemengd - 2". Hiermee worden mogelijkheden geboden voor functies zoals hotels, pensions en/of wellnesscentra en zorgwoningen. Net als bij de wijzigingsbevoegdheid bij het voormalige miniatuurpark geldt ook hier dat de andere functies alleen in ondergeschikte mate mogelijk zijn als gekozen wordt voor zorgwoningen.

Woongebied

Deze bestemming is gelegd op de bestaande woongebieden in het plangebied. De regeling hierbinnen is afgestemd op de bestaande situatie en de nieuwe regeling die voor vergelijkbare situaties in de rest van de kom van

Appelscha gaat gelden. Alleen het bestaande aantal woningen is hier toegestaan.

Leiding - Riool

Ter bescherming van een rioolpersleiding in het plangebied is een dubbelbestemming opgenomen. Voor aanleg- of graafwerkzaamheden ter plaatse van deze dubbelbestemming moet eerst een omgevingsvergunning door Burgemeester en Wethouders worden verleend. Afstemming met de leidingbeheerder is daarbij een vereiste.

7. UITVOERBAARHEID

7. 1. Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van de plannen voor de Boerestreek is veel overleg gevoerd met betrokkenen, bijvoorbeeld in het traject van de structuurvisie en meer recentelijk in de sessie die gehouden zijn met ondernemers en omwonenden. De resultaten hiervan zijn onder andere uitgewerkt in de gemaakte keuzes voor het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Het MER doorloopt ook een procedure die gekoppeld is aan het bestemmingsplan. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Overleg en inspraak

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, biedt de gemeente deze partijen de mogelijkheid reacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en het plan opgestuurd naar de overlegpartners. De resultaten van overleg en inspraak zijn in bijlage 8 opgenomen. Hierin is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten van overleg en inspraak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kon eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Vaststelling bestemmingsplan

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Dit heeft geleid tot wijzigingen in de bestemmingen "Groen" en "Sport". Het bestemmingsplan is op 17 september 2013 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. De raadsstukken zijn opgenomen in bijlage 9, hierin zijn de onderdelen waarop het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld aangegeven. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is ook het beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Aan dit beeldkwaliteitsplan is een aanvulling toegevoegd. Deze is aan bijlage 1 toegevoegd en is in bijlage 9 gemotiveerd.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Boerestreek is een grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie wordt nog door de gemeenteraad vastgesteld. Uit de grondexploitatie blijkt dat deze sluitend

kan worden afgesloten door middel van een door de gemeente beschikbaar gestelde bijdrage van €2.329.000. Deze bijdrage is voldoende om alle kosten van de grondexploitatie te dekken, waarmee de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Boerestreek gewaarborgd is. De exploitatieopzet is als bijlage 10 opgenomen in dit bestemmingsplan.

Wettelijke verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan

Hoewel de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is, zijn niet alle percelen binnen het plangebied van Boerestreek in eigendom van de gemeente.

De Wro bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, respectievelijk 5° Wro noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, respectievelijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Door middel van deze grondexploitatie regeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

In het bestemmingsplan Boerestreek worden bouwplannen mogelijk gemaakt die in het geldende bestemmingsplan nog niet mogelijk zijn, waardoor in beginsel de plicht geldt tot kostenverhaal. Het bestemmingsplan voorziet op genoemde percelen in de realisering van commerciële en andere functies, waarvoor omgevingsvergunningen zijn vereist. Met de eigenaren van genoemde percelen zijn tot op heden geen (anterieure) overeenkomsten gesloten.

Voorts heeft de gemeente aangegeven niet voornemens te zijn om de bouwplannen zelf te ontwikkelen, met andere woorden: het initiatief ligt bij de ondernemers. Een groot gedeelte van de gronden waarop bouwplannen zijn voorzien, zijn niet in gemeentelijk eigendom. Het kostenverhaal kan derhalve slechts beperkt via gemeentelijke gronduitgifte plaatsvinden.

Het verhaal van kosten voor de ontwikkeling van Boerestreek is daardoor niet verzekerd voor het gehele plangebied. De gemeente Ooststellingwerf

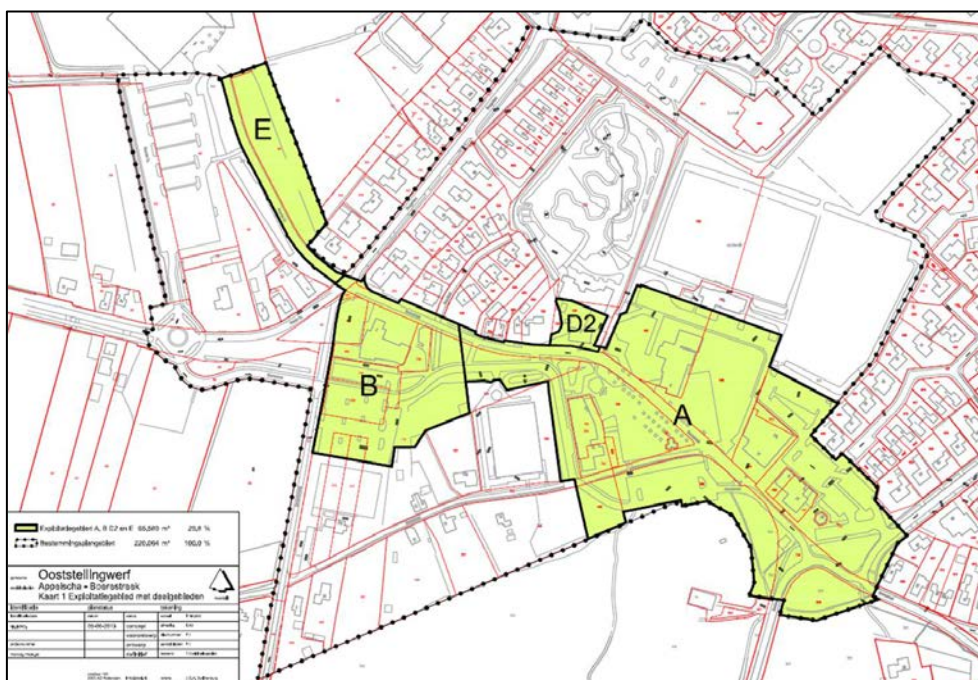
daarom verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen, waarin de percelen waarvoor nog geen (anterieure) overeenkomsten zijn gesloten worden opgenomen.

Het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is het gebied binnen het bestemmingsplangebied waarin sprake is van hetzij bouwplannen volgens het Bro, hetzij van investeringen in de openbare ruimte.

Binnen het bestemmingsplangebied is een aantal bestemmingen ten opzichte van de vigerende bestemming niet gewijzigd. Het betreft voornamelijk de woonbestemmingen, de sportvelden, een deel van de parkeervoorzieningen gelegen aan de Noorder Es en bij de sporthal, de bestaande te handhaven afschermdende groenvoorzieningen, de manege en een deel van de wegenstructuur, te weten de rotonde ter plaatse van de Noorder Es, de Wester Es en de weg Boerestreek, de weg Boerestreek tussen deze rotonde en de Sanatoriumweg. Ook is een aantal percelen aanwezig waarvan de bouwvlakken strak om het huidige gebouwde object zijn gelegd. Tot slot is voor enkele percelen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor deze laatste percelen wordt de economische uitvoerbaarheid getoetst in het kader van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Na "afpelling" van het bestemmingsplangebied resteert het exploitatiegebied. Dit exploitatiegebied is weergegeven in de onderstaande kaart.



Figuur 12. Exploitatiegebied

Exploitatieopzet ten behoeve van exploitatieplan

Een exploitatieopzet biedt inzicht in de omvang van de verhaalbare kosten. Voor de situatie dat wordt uitgegaan van het vaststellen van een exploitatieplan voor het in figuur 12 aangegeven exploitatiegebied is een exploita-

tieopzet opgesteld. Met name worden er kosten gemaakt ten behoeve van fysieke maatregelen (herinrichting van de Boerestreek). Omdat het voor het overgrote deel herinrichting betreft en slechts voor een beperkt deel nieuwaanleg (uitbreiding parkeren), kan slechts een gering deel van de totale kosten worden verhaald op de bouwplannen. De exploitatieopzet leidt tot een (uit exploitatiebijdragen) verhaalbaar bedrag van -/- € 583.000. Oorzaak van deze negatieve exploitatiebijdrage is de gemeentelijke bijdrage (subsidie) van nominaal € 2.329.000) aan de (her)inrichting van het openbaar gebied. Het gemeentelijk exploitatieresultaat van dit exploitatieplan bedraagt op startdatum (01-01-2013) circa € 404.000.

De Wro geeft aan dat de gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen in bij algemeen bestuur aangegeven gevallen. Deze gevallen zijn aangegeven in artikel 6.2.1.a Bro. Met toepassing van dit artikel ("het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de wet kan worden verhaald bedraagt minder dan € 10.000") besluit de gemeenteraad om voor het exploitatiegebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Tot slot

De gemeente wil door middel van dit bestemmingsplan de kaders bieden voor ondernemers om te investeren in het gebied. Ondernemers worden hiervoor uitgenodigd en nieuwe Initiatieven worden dan ook van harte toegejuicht!

===