

BESTEMMINGSPLAN APPELSCHA- BOERESTREEK

Bestemmingsplan Appelscha - Boerestreek

Code 105103 / 18-12-12

**GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF 105103 / 18-12-12
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	3
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	4
2. 1. Historische ontwikkeling en huidige situatie	4
2. 2. Beoogde ontwikkelingen (toekomstige situatie)	7
3. BELEID	13
3. 1. Rijksbeleid	13
3. 2. Provinciaal beleid	13
3. 3. Gemeentelijk beleid	14
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
4. 1. PlanMER / Strategische milieubeoordeling	19
4. 2. Bedrijven en milieuzonering	22
4. 3. Wegverkeerslawaaï	24
4. 4. Luchtkwaliteit	25
4. 5. Externe veiligheid	25
4. 6. Bodemkwaliteit	26
4. 7. Water	26
4. 8. Ecologie	27
4. 9. Archeologie en cultuurhistorie	29
5. PLANUITGANGSPUNTEN	32
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	34
6. 1. Het juridisch systeem	34
6. 2. Bestemmingen	34
7. UITVOERBAARHEID	38
7. 1. Maatschappelijk uitvoerbaarheid	38
7. 2. Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid	38

Bijlage 1 **Parkeren en verkeersontsluiting Boerestreek**

SEPARAAT TER INZAGE

PlanMER Bestemmingsplannen Boerestreek en Bosberg (Appelscha)

Passende beoordeling Boerestreek en Bosberg (Appelscha)

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Een van de belangrijkste toeristische ambities van de gemeente Ooststellingwerf is Appelscha weer als dé toeristische trekker van zuidoost Fryslân en omgeving op de kaart te zetten. In het beleid van de provincie Fryslân is Appelscha dan ook opgenomen als recreatiekern. Het gebied rondom de Boerestreek en het Bosberggebied gaan hier een belangrijke rol in 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. Beide gebieden kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De Boerestreek is van oudsher een belangrijk gebied in Appelscha met verscheidende toeristisch-recreatieve functies. De Boerestreek in de huidige ruimtelijke opzet heeft zijn langste tijd gehad. Er moet meer gebeuren dan het opvullen van de gaten die zijn ontstaan na het vertrek van attractiepark Duinenzathe en het Miniatuurpark.

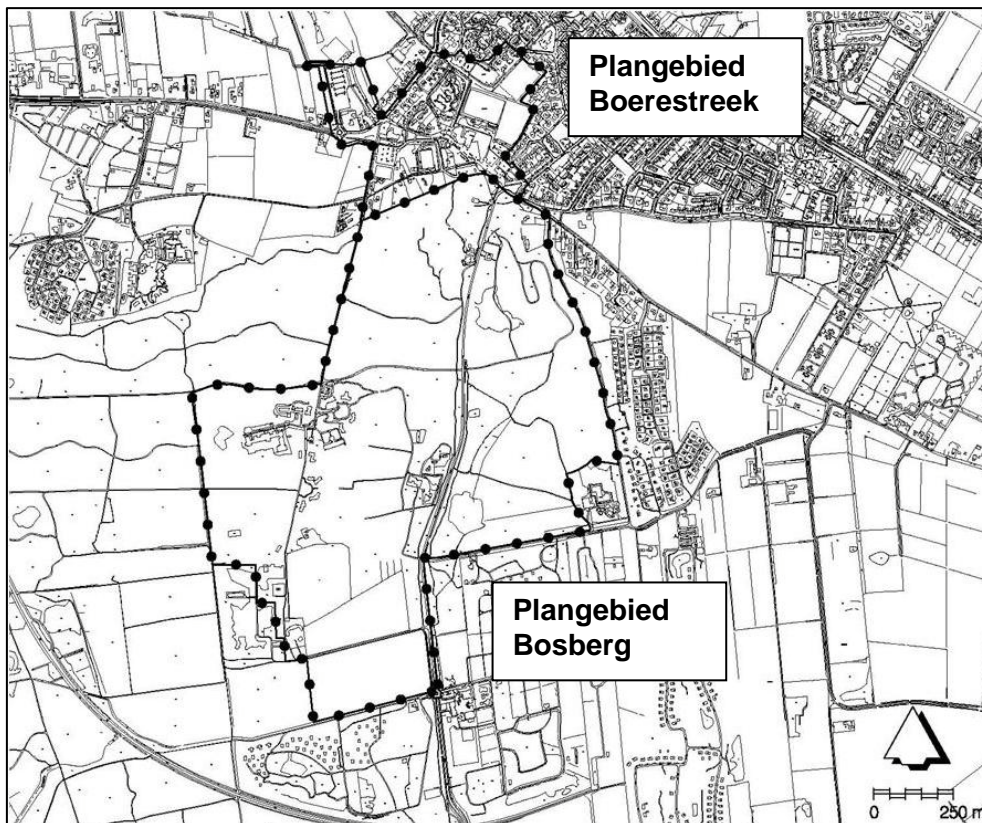
De hoge ambities van de gemeente voor de Boerestreek zijn vertaald in het "Projectplan Boerestreek", ter uitvoering van de "Ontwikkelagenda Appelscha en omstreken". Ook de op 15 september 2009 vastgestelde "Structuurvisie Ooststellingwerf 2010-2020-2030" vormt een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkelingen die in het voorliggende bestemmingsplan en ook het bestemmingsplan voor het Bosberggebied mogelijk worden gemaakt. Het hoofddoel hiervan 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. In het gebied komt ruimte voor een toeristisch-recreatieve trekker. Naast de nieuwe functies zelf, krijgt ook het openbare gebied een forse opwaardering, waarbij parkeren wordt geconcentreerd 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 vanuit deze partijen voor de Boerestreek in kaart gebracht. Het bestemmingsplan regelt op hoofdlijnen de genoemde elementen uit de structuurvisie en 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.

Naast het bestemmingsplan zijn voor het project verschillende notities / onderzoeken van belang. Voor de beoogde ontwikkelingen in de gebieden Boerestreek en Bosberg is een gezamenlijk milieueffectrapport opgesteld. Verder wordt voor de Boerestreek een beeldkwaliteitsplan en zo nodig een exploitatieplan opgesteld.

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 is goedgekeurd door de Raad van State. Wel is vanwege de gewenste functionele relatie tussen de Boerestreek en Duinenzathe het tussenliggende gebied meegenomen.

Enkele delen uit het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) worden niet in dit bestemmingsplan meegenomen, waaronder het terrein ten zuiden van Duinenzathe (de "Kamelenmarkt"). De volgende hoofdstukken motiveren dit. Dit geldt ook voor 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 wordt gewerkt aan een actualisatie van het bestemmingsplan "Appelscha 2003", in de vorm van een beheersverordening. In het geldende bestemmingsplan voor de Boerestreek was een woongebiedje tussen de sporthal en de Boslaan geregeld. Omdat dit gebied een grotere relatie heeft met de rest van Appelscha dan de Boerestreek, wordt dit gebied opgenomen in de nieuwe be-

heersverordening. De plangrenzen van de verschillende bestemmingsplannen 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, wordt 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. Op basis hiervan is een voorkeursalternatief (VKA) ontwikkeld. Ondanks dat er planologisch gezien twee plangebieden worden onderscheiden, worden deze, vanwege de voorziene ontwikkelingen en de samenhang daarin, als één ontwikkeling beschouwd en wordt voor beide bestemmingsplannen één MER opgesteld.

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

1. 5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt 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 (financiële en maatschappelijke) uitvoerbaarheid komen tenslotte in hoofdstuk 7 aan bod.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2. 1. Historische ontwikkeling 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 uitstekend 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 het dorp (zoals Duinenzathe en het Buitencentrum) trekken op grote schaal recreanten naar Appelscha.

Historische ontwikkeling

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 vervening van het uitgestrekte hoogveengebied ten noordoosten van de nederzetting is van grote invloed geweest op het tegenwoordige Appelscha. Ten behoeve van de vervening 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-

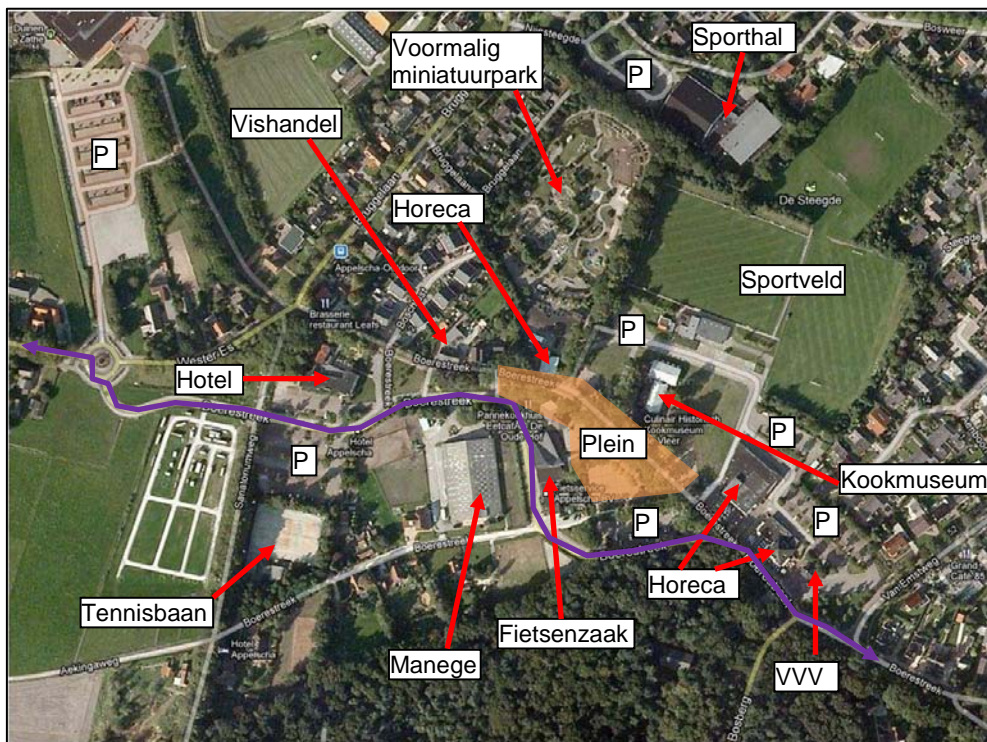
velijk de vanouds aanwezige verbindingswegen met Oud-Appelscha/Terwisscha en Aeckinga). Ook de openheid van het gebied, met name ten zuiden van de Boerestreek, en het aanwezige bomenbestand herinneren aan het esdorpkarakter. Van de oorspronkelijke bebouwing resteert weinig: alleen een tweetal woningen 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 in 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 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 hiervan 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. De aanwezige boerderijen zijn soms zo afgeschermd dat ze verborgen in het gebied liggen. Het huidige beeld is vooral een mengelmoes van parkeerplaatsen, wegwijzers, paaltjes, horecavoorzieningen, terrasafscheidings, 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 bedoelde 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. Beoogde ontwikkelingen (toekomstige situatie)

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 nieuw elan te geven om de aantrekkelijkheid van het gebied te vergroten.

Proces

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 heel flexibel en globaal bestemmingsplan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met deze uitgangspunten. Behalve met deze uitgangspunten moe(s)t ook rekening worden gehouden met de Structuurvisie (zie paragraaf 2.3) die ook via een interactief proces tot stand is gekomen.

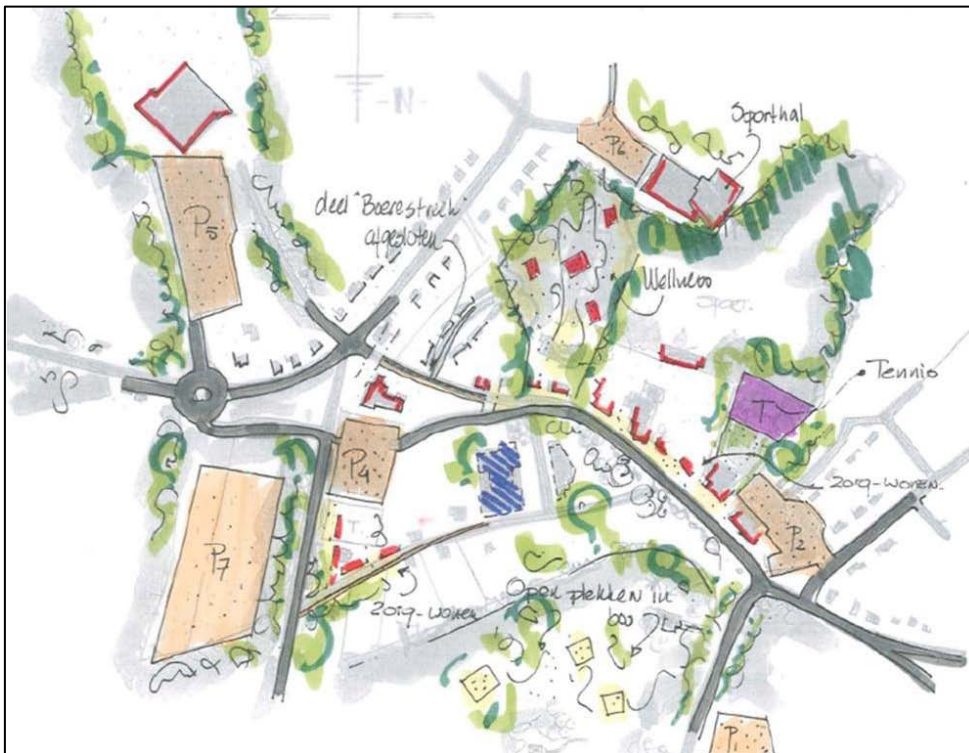
Vanuit een visie om zo veel mogelijk ruimte te scheppen voor nieuwe (recreatieve) ontwikkelingen aan de Boerestreek, bleek uit globaal ecologisch onderzoek dat significant negatieve effecten in relatie tot de nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet kon worden uitgesloten. Dat betekende een planMER die, 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 minimale 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.

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. De structuurvisie is op hoofdlijnen leidend gebleven maar het eindbeeld wordt via dit bestemmingsplan op onderdelen wat bijgesteld gelet op de ontwikkelingen die zich tussentijds hebben voorgedaan. Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht en faciliterend voor toekomstige initiatieven van ondernemers. Binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan kan het gebied opnieuw worden ingevuld.

Beoogde ontwikkelingen



Figuur 3. Subvariant voorkeursalternatief

Door het hiervoor geschetste proces, is in het voorliggende bestemmingsplan voor een wat meer bescheiden insteek gekozen in die zin dat er nog slechts rekening wordt gehouden met een trekker van maximaal 100.000 bezoekers aan de noordzijde van de Boerestreek. De uit de MER voortgekomen voorkeursalternatief (de subvariant hiervan, zie figuur 3) is dan ook niet één op één vertaald in het bestemmingsplan, maar vormt wel een belangrijke basis hiervoor. Zo wordt ook de parkeersituatie door het wegvallen van het beoogde parkeerterrein ter hoogte van de “Kamelenmarkt” op een andere manier in het bestemmingsplan geregeld. Dit geldt onder ander ook voor de ligging van “P2-parkeerterrein” en locatie voor de mogelijkheden voor wellness en zorg-wonen (zie figuur 3).

Ook de bestaande functies (waaronder de manege, de fietsenwinkel en de huidige horecavoorzieningen) zijn in de toekomstige situatie mogelijk. Voor enkele delen van het plangebied (waaronder de bestaande woningen) biedt het bestemmingsplan louter een conserverende regeling.

Een belangrijk onderdeel van de toekomstige situatie is dat de verkeersstructuur en de openbare ruimte op de Boerestreek worden aangepast en opgewaardeerd. De “oude” Boerestreek wordt weer gedeeltelijk opengesteld voor verkeer in beide rijrichtingen. Het westelijk deel van de huidige Boerestreek, die over het parkeerterrein ten zuiden van hotel Appelscha loopt, blijft hierbij gehandhaafd als ontsluiting tot aan de noordkant van de huidige manege.

Voor de nieuwe functies op de opgewaardeerde Boerestreek wordt onderscheid gemaakt tussen een drukker en een rustiger deel. Het drukkerde deel bevindt zich aan de noordoostzijde van het plangebied (het gebied ten noorden van de Boerestreek) en in het gebied rondom de huidige manege en fietsenwinkel. Hier worden mogelijkheden geboden voor een intensivering van de dorpsrand met mogelijkheden voor toeristisch recreatieve voorzieningen zoals toeristisch winkelen, horeca (met café's, restaurants) en kleinschalige detailhandel. Ook wordt er een mogelijkheid geboden voor een recreatieve publiekstrekker (aan de noordzijde van de Boerestreek) waar mensen uit de wijde omgeving op af komen. Om deze publiekstrekker heen kunnen ook daaraan gerelateerde functies gerealiseerd worden, zoals horecagelegenheden, toeristische detailhandel, dagrecreatie en verblijfsrecreatie. Hier kunnen ook activiteiten georganiseerd worden, zodat bezoekers zo lang mogelijk op de Boerestreek blijven. Op het rustigere deel van de opgewaardeerde Boerestreek worden mogelijkheden geboden voor sport, recreatie en wellness, hotels en zorgwonen. Hier bestaan mogelijkheden voor functies zoals een zwembad, een sporthotel, een wellnessvoorziening. Ook behoort een verplaatsing van de tennisbanen naar dit gebied tot de mogelijkheden en worden mogelijkheden geboden voor lichte toeristisch-recreatieve functies.

Voor deze nieuwe ontwikkelingen biedt het bestemmingsplan de kaders. Ook blijven de bestaande functies in het bestemmingsplan gehandhaafd. Daarnaast biedt ook het nieuwe beeldkwaliteitsplan uitgangspunten voor de inrichting van het gebied.

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 een specifiek verkeersonderzoek (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat de berekende verkeersintensiteiten ver onder de capaciteiten van de wegen blijven. De beoogde ontwikkelingen zullen vanuit verkeerskundig oogpunt daarom ook geen problemen met zich mee brengen.

Wat betreft het parkeren, zullen de bijkomende voorzieningen extra verkeer aantrekken, waardoor de parkeerbehoefte hoger is dan nu. In de plannen is hier rekening mee gehouden door extra parkeercapaciteit te realiseren. Omdat in tegenstelling tot de structuurvisie geen parkeerterrein op het terrein van de "Kamelenmarkt" wordt gerealiseerd, wordt nog gezocht naar een adequate oplossing voor de parkeervraag. In de volgende versie van dit bestemmingsplan komt hier aan de hand van een nieuw verkeersonderzoek meer duidelijkheid over.

Hierbij dient de kanttekening geplaatst te worden dat de onderzoeken louter uitgaan van parkeren op openbare parkeerterreinen en uitgaan van de maximale invullingsmogelijkheden. In de praktijk zal de daadwerkelijke parkeervraag lager komen te liggen en bovendien maakt het bestemmingsplan ook parkeren op eigen terrein mogelijk.

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 evenwichtigere 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*.

Toekomstige ruimtelijke kwaliteit

De structuurvisie uit 2009 stelt vast dat de Boerestreek in de huidige ruimtelijke opzet z'n langste tijd heeft gehad. De visie voorziet vervolgens in een groot aantal maatregelen dat moet leiden tot "een aantrekkelijk dorp met mooie landschappen. Een karaktervol dorp met een hoogwaardig ingerichte buitenruimte en met passende bebouwing". De maatregelen die in de visie worden opgesomd kunnen in de nabije toekomst voor een groot deel worden uitgewerkt maar er zijn ook verschillende plannen en voorstellen die om uiteenlopende redenen niet kunnen worden gerealiseerd.

Een van de belangrijkste voorstellen die uit de structuurvisie wordt overgenomen betreft het herstel van oude patronen. De oude Boerestreek krijgt z'n verkeersfunctie terug en slingert weer als vanouds door het dorp. Het herstel van erfgronden, het weghalen van grote versteende oppervlakken en het uitbreiden van het bomenbestand leiden tot een veel groener geheel. De nieuwe Boerestreek wordt een aaneenschakeling van ruime en groene brinkachtige ruimten onder een dak van bomen.

Het nieuwe profiel zal op dorpse wijze worden heringericht. Alleen ter plaatse van hotel Appelscha zal het oorspronkelijke tracé worden verlaten

vanwege de plaatselijk zeer beperkte ruimte (als gevolg van dicht tegen de weg geplaatste bomen). De weg gaat hier aan de zuidkant van het hotel over een gedeelte van het huidige tracé. De resterende gedeelten van deze in de jaren '80 aangelegde ontsluitingsweg kunnen worden opgeheven.

De in de structuurvisie aangegeven plannen om het terrein van de Kame-lenmarkt voor parkeren in te richten zullen niet worden uitgevoerd. Voor het parkachtig ingerichte terrein zal een bestemming gezocht worden die recht doet aan het groen karakter en de nabijheid van de sportvoorzie-ningen.

Lange langzaamverkeerroutes bewegen zich vanaf de noordzijde van de Boerestreek in de richting van de bosrand. In het bos zal de padenstructuur aansluiten op open plekken waardoor het eerste deel van het bos meer bij de verblijfsruimte van het dorp gaat horen.

De manege en fietsenzaak zullen worden gehandhaafd. Bij een eventuele uitbreiding van de fietsenzaak moet voldaan worden aan de voorwaarde dat deze geen negatieve invloed mag uitoefenen op de voormalige stads-pleinruimte. Het verharde pleinoppervlak zal worden ingewisseld voor een brinkachtige ruimte met grote grasvlakken en boomaanplant.

De zich aan de noordzijde bevindende open ruimte op de overgang naar de sportvelden wordt clustergewijs ingevuld met gebouwen die verschillende functies hebben en een belangrijke bijdrage vormen aan het dorpse be-bouwingsbeeld. De bebouwing bevindt zich in een teruggetrokken positie ten opzichte van de Boerestreek waardoor de hier ontstane ruimte een sa-menhangend geheel gaat vormen met de brink.

De achter deze bebouwing liggende parkeerterreinen zullen zondanig met elkaar worden verbonden dat deze een doorgaande omleidingsroute vor-men voor het moment dat er festiviteiten plaatsvinden op de Boerestreek.

Bij de kruising van de Bosberg/Van Ernstweg met de Boerestreek wordt gedacht aan een "shared-space" oplossing. De aangrenzende versteende pleinruimte aan de noordwestzijde kan in oppervlakte worden beperkt en ingevuld worden met gras en een verspreide boomaanplant. De veelheid aan richtingwijzers en andere aanduidingen hier ter plaatse zal worden be-perkt.

Aan de oost- en westzijde van het dorp kan de toegang zodanig gemar-keerd worden dat het eigenlijke dorpsgebied wordt afgebakend waardoor het extra betekenis krijgt.

De Bosberg tenslotte, zal zodanig worden ingericht dat de kleine Kale Dui-nen meer bij het dorp gaan horen. Dit kan plaatsvinden door de begroeiing tussen weg en evenwijdig lopende voet/fietspaden weg te halen en de Bosberg te voorzien van laanbeplanting zoals dat het geval is bij alle op de Boerestreek uitkomende lanen.

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. Het gaat hierbij dus vaak om gebouwgebonden ontwikkelingen. Voor de nieuwe gebouwen in het plangebied passen energieneutrale gebouwen in deze ambitie. Dit uitgangspunt komt terug in drie stappen:

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 (recreatieve) publiekstrekker en de (sportieve) voorziening in de vorm van zwembad en/of een sporthotel. Er zal hier aandacht moeten zijn voor de situering en het gebruik van duurzame 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 verordening limiteert het maximaal aantal bezoekers voor een dagrecreatieve inrichting tot 100.000 bezoekers per jaar, per dagrecreatieve inrichting. Dit geldt als uitgangspunt voor de toeristische trekker in het plangebied. De mogelijkheden in het bestemmingsplan voldoen hiermee aan de verordening. Overigens biedt de verordening een ontheffingsmogelijkheid voor dagrecreatieve inrichtingen tot 250.000 bezoekers per jaar.

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. Ook het beeldkwaliteitsplan gaat 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).

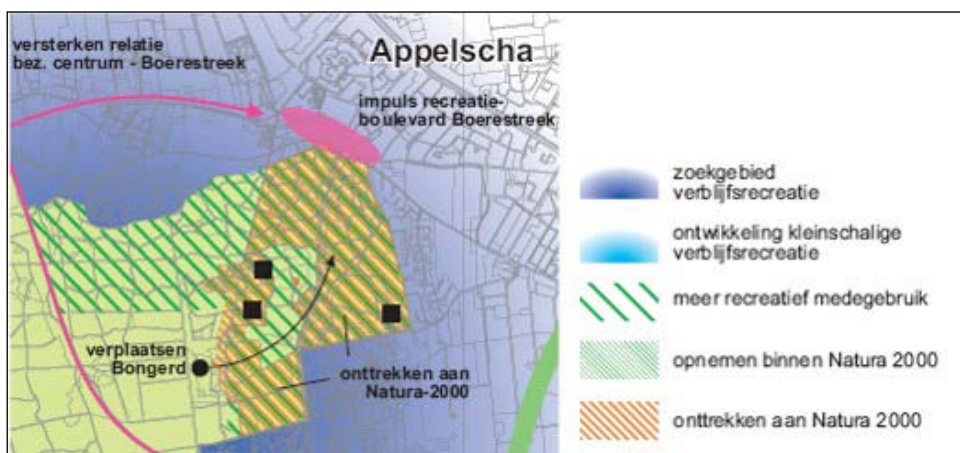
De marketingvisie geeft aan dat Appelscha al lange tijd in een neergaande spiraal zit en dat een drastische omslag is vereist. Zonder een totaalvisie zullen de verschillende toeristische gebieden binnen Appelscha zich verder solitair ontwikkelen en zal er geen of nauwelijks sprake zijn van samenhang

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, galeries, woningen en winkels. Het bestemmingsplan maakt dit mogelijk.

Bestuursovereenkomst Ontwikkelagenda Appelscha en omstreken

Op 29 oktober 2008 is de *Bestuursovereenkomst 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 bestuursovereenkomst is om de toeristische, recreatieve en natuurontwikkelingsmogelijkheden in en rondom Appelscha te verbeteren. Bij de bestuursovereenkomst is ook een gebiedskaart gevoegd:



Figuur 4. Gebiedskaart Ontwikkelagenda Appelscha en omstreken

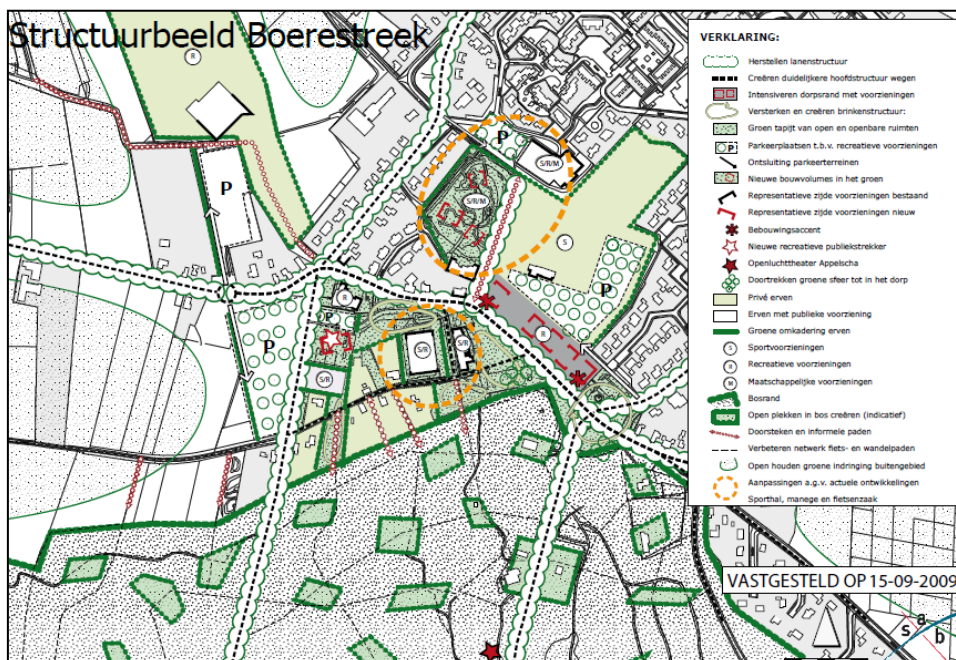
De waardevolle natuurgebieden direct ten zuiden van Appelscha vormen een belangrijke basis voor het recreatief-toeristische product van Appelscha, met de Boerestreek als overgangsgebied tussen het dorp Appelscha en de Bosberg.

Een van de maatregelen in de bestuursovereenkomst 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 Bestuursovereenkomst 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.

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 5. 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 ondersteunen. 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 5). 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 dorps 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:

- de Boerestreek wordt niet als geheel maar gedeeltelijk in gebruik genomen als verkeersverbinding;

- de Boerestreek biedt (in verband met het niet verplaatsen van het bezoekerscentrum van Staatsbosbeheer) ruimte aan een alternatieve publiekstrekker tot maximaal 100.000 bezoekers per jaar;
- er heeft een verschuiving plaatsgevonden in de parkeergelegenheid. Deze wordt niet meer gezocht op het terrein van de “Kamelenmarkt”, maar zal in een ander deel van het plangebied gerealiseerd moeten worden;
- er wordt op meerdere plekken mogelijkheden geboden voor zorgwoningen.

Uiteindelijk is voor een beoogde toekomstige situatie gekozen die, ondanks de afwijkingen, past binnen de hoofdopzet en de grondgedachte van de structuurvisie. Het bestemmingsplan tot doel de opwaardering van het gebied mogelijk te maken, overeenkomstig de structuurvisie. De gemeente Ooststellingwerf komt hiermee meer tegemoet aan de wensen van ondernemers en andere vindt om deze redenen de afwijkingen van de structuurvisie verantwoord.

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 zullen de welstandscriteria in een apart beeldkwaliteitsplan geregeld worden. Dit plan zal onderdeel uit gaan maken van de gemeentelijke welstandsnota. Bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanvoorschriften gaan de bestemmingsplanvoorschriften voor. De welstandscriteria zijn richtinggevend voor de wijze waarop met de in het bestemmingsplan geboden ruimte omgegaan dient te worden, teneinde te komen tot een welstandshalve aanvaardbaar bouwplan.

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 bestuursrechtelijke plannen:

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

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 oplopend 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.

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 zorgtoerisme	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 6. 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 wegverkeerslawaai	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 7. 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 heeft de gemeente Ooststellingwerf voor een voorkeursalternatief gekozen (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. Bij de keuze voor het voorkeursalternatief heeft ook zwaar meegewogen dat Staatsbosbeheer heeft besloten om het bezoekerscentrum bij Terwisscha niet te verplaatsen naar de Boerestreek. Alternatief 1 vormt een te magere invulling, gezien het beoogde doel dat wordt nagestreefd voor de Boerestreek.

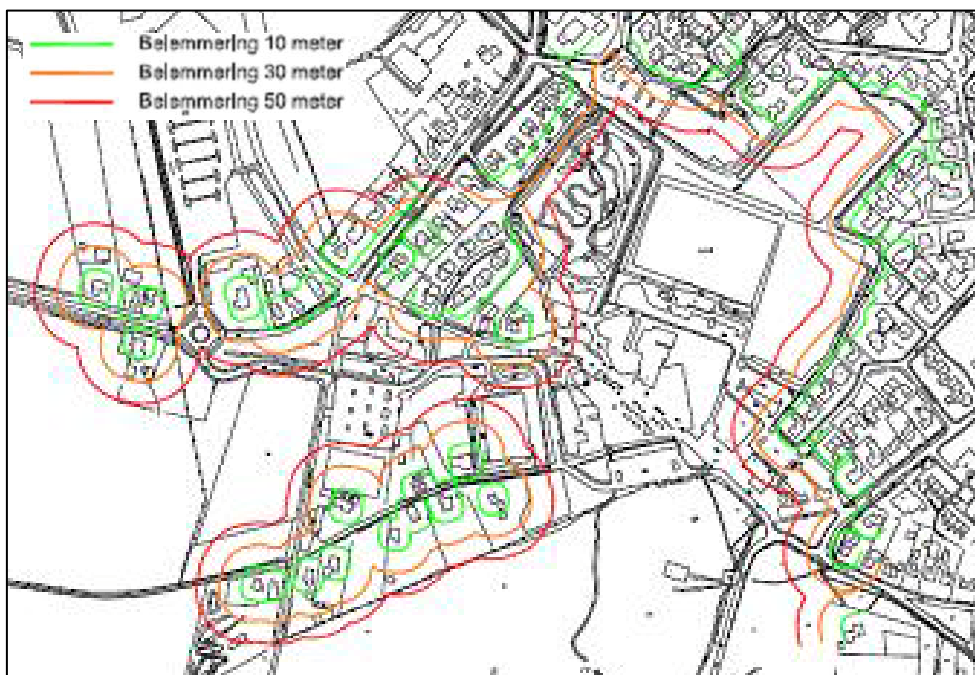
Het voorkeursalternatief is verder uitgewerkt in de bestemmingsplannen Boerestreek en Bosberg en is reeds in hoofdstuk 2 besproken bij de nieuwe situatie. Hierin is aangegeven dat de regeling van het bestemmingsplan gedeeltelijk afwijkt van het voorkeursalternatief. Deze afwijkingen vallen binnen de marges van de onderzochte alternatieven in het planMER en zullen dan ook geen andere uitkomsten opleveren wat betreft de (milieu)effecten op de omgeving.

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 basiszoneringslijst 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 categorieën 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 8. 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	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.

	In de huidige situatie zijn hier voor een groot deel ook dagrecreatieve voorzieningen mogelijk. Afhankelijk van het precieze karakter van de beoogde activiteiten, zou de hinder echter ook iets groter kunnen zijn ten opzichte van de huidige situatie.
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. Hier wordt in beide gevallen niet aan voldaan. Aangezien deze delen van het plangebied ook in de huidige situatie grotendeels al een recreatieve en/of een sportieve bestemming hebben, levert dit ten opzichte van de huidige situatie naar alle waarschijnlijkheid geen belemmeringen op.
Sport	De sportbestemming is afgestemd op de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Richting de omgeving vindt hier in planologische zin geen verslechtering plaats.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat grotendeels aan de milieuzoneringsafstanden wordt voldaan. Alleen ten aanzien van de dagrecreatieve voorzieningen en sportvoorzieningen in de gemengde bestemmingen zijn afhankelijk van de soort hiervan mogelijk belemmeringen te verwachten. In een volgende versie van het bestemmingsplan zal dit verder onderzocht worden. Daarbij zal mede worden gelet op andere toepasselijke regelgeving, zoals het *Activiteitenbesluit* en ook de *Flora- en Faunawet*. In relatie tot de groene omgeving in de zuidzijde van het plangebied ligt het niet voor de hand dat de alternatieve trekker kan worden gevestigd ter plaatse van de huidige manege en fietsenzaak. Deze is dan ook beoogd aan de noordzijde van de Boerestreek.

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 zorgwoningen die zich bevinden in een 30 km/uur-gebied. Ook moet er gekeken worden naar de gevolgen van de nieuwe verkeersstructuur voor de geluidbelasting voor bestaande en nieuwe woningen, ook als het een 30 km/uur gebied betreft. Formeel geldt hiervoor geen geluidzone en zijn de grenswaarden in beginsel dan ook niet van toepassing.

In het onderzoek naar het parkeren en de verkeersontsluiting (bijlage 1) is dit onderzocht. Om een afweging te kunnen maken of er in de nieuwe si-

tuatie sprake is van een 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 voorskriftgrenswaarde 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 geluidszone kennen. De wegbeheerder is echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, nog altijd verantwoordelijk voor een acceptabel binnenniveau. Uit het onderzoek komt naar voren dat er enkele akoestische knelpunten langs de Boerestreek ontstaan, maar dat de resultaten voor situaties binnen de bebouwde kom relatief gunstig zijn. De knelpunten kunnen relatief eenvoudig worden opgelost door bijvoorbeeld het verschuiven, het toepassen van asfalt in plaats van klinkerverharding, het door middel van gevelisolatie realiseren van een acceptabel binnenniveau bij de resterende knelpunten. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat het onderzoek uitgaat van een volledige invulling van het gebied volgens de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Hieruit kan geconcludeerd worden 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.

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 risi-

co'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 vervolgacties 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. Hierover zullen nog afspraken worden gemaakt met Wetterskip Fryslân voor het verkrijgen van een (positief) wateradvies. Een volgende versie van het bestemmingsplan doet hier verslag van.

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.

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 Hoofdstructuur (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 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de onderstaande 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. Op de kaart is te zien dat het plangebied Boerestreek niet in het Natura 2000 gebied ligt.



Figuur 9. 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 zijn de effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 onderzocht op criteria ten aanzien van verstoring door recreatie, verdroging, verstoring door verkeersgeluid en verzuring/vermesting als gevolg van depositie afkomstig van verkeer. De eindconclusie is dat er als gevolg van de alternatieven geen sprake is van (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld. Ook wanneer effecten van andere plannen en projecten (waaronder de aanpassing van de N381) worden meegewogen, is er door cumulatie geen sprake van een significant negatief effect.

Ten aanzien van de EHS vinden de meeste ontwikkelingen hierbuiten plaats. Hierdoor zijn directe effecten uitgesloten. Bij een publiekstrekker op

de Boerestreek neemt de geluidsbelasting en stikstofdepositie op de EHS marginaal toe. Ook de ontwikkeling van Appelscha Hoog draagt hier aan bij, alle ontwikkelingen dienen om deze reden in samenhang met elkaar bekeken worden. Ten aanzien van de stikstofdepositie vindt er nader onderzoek plaats, dat in de volgende versie van dit bestemmingsplan wordt opgenomen.

Soortenbescherming

Op verschillende momenten is in het plangebied ecologisch veldonderzoek uitgevoerd. Naast ecologisch veldonderzoek door Buro Bakker (2007 en 2011), is het gebied op 27 juli 2012 bezocht door een ecooloog van ARCA-DIS.

Ten aanzien van beschermde soorten in het plangebied, wordt geconstateerd dat er vooral algemene soorten aanwezig zijn. Tijdens het veldonderzoek in juli 2012 zijn het plangebied verschillende broedvogels aangetroffen. Het betreffen voornamelijk algemeen voorkomende vogels van stedelijk en parkachtig gebied. Vanwege het ontbreken van dakpannen en daklijsten op de manege en fietshandel kunnen broedlocaties van in gebouwen broedende vogels worden uitgesloten. Op de openbare ruimte aan de Boerestreek en bij de sporthal kan de steenmarter verblijfplaatsen hebben.

In zijn algemeenheid concludeert het onderzoek dat aanpassingen in de openbare ruimte en de verkeersstructuur niet leiden tot verstoring van beschermde soorten door recreatie.

Indien het kappen van bomen en/of het slopen van gebouwen aan de orde is, dan zal dit op ecologische aspecten beoordeeld moeten worden door middel van een nader uit te voeren ecologisch onderzoek.

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.

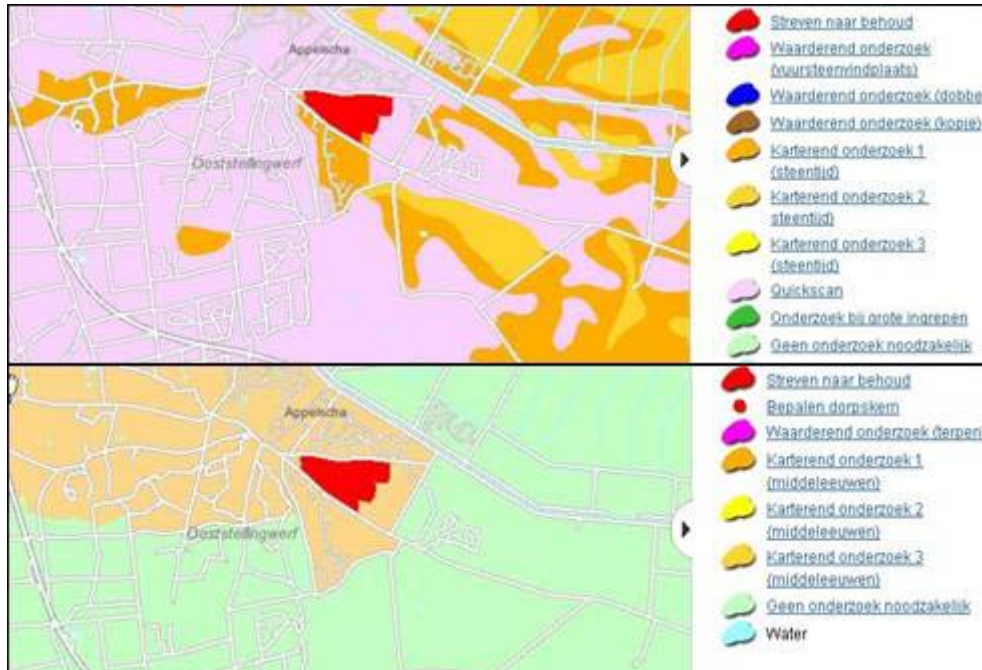
Op grond van het *Besluit ruimtelijke ordening* moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

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.



Figuur 10. Advieskaarten Famke Steentijd-Bronstijd (boven) en IJzertijd-Middeleeuwen (onder)

In de MER is aangegeven dat de dorpsrand aan de noordzijde van de Boerestreek geïntensiveerd wordt met in totaal 3.000 m² bebouwing. Daarnaast worden bodemberoerende activiteiten uitgevoerd ten behoeve van voorzieningen voor sport, recreatie en wellness, horeca, een hotel en zorgwonen. Tevens wordt er een alternatieve publiekstrekker gerealiseerd. 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.

Er zullen nog afspraken gemaakt worden over het wel of niet uitvoeren van archeologisch onderzoek. De volgende versie van het bestemmingsplan biedt hier inzicht in.

Cultuurhistorische waarden

De ruimtelijke kwaliteit en de cultuurhistorische waarden van het plangebied zijn voor zowel de huidige als de toekomstige situatie in hoofdstuk twee beschreven. Hieruit wordt geconcludeerd dat de cultuurhistorische waarden in het gebied in acht zijn genomen bij de plannen en dat de ruimtelijke kwaliteit en de gebruikerswaarde 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 en het VKA vanuit het planMER. De bestemmingsplanregeling vormt dus een combinatie van de ambities van gemeenten, 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.

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 deel rondom de huidige manege en de fietsenzaak vormen het drukke deel van het plangebied. Een belangrijk element hierin is een alternatieve trekker aan de noordzijde van de Boerestreek. 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 het bestemmingsplan wordt er rekening mee gehouden met het bieden van voldoende parkeercapaciteit, dit is op aparte parkeerterreinen en bij de functies zelf mogelijk. 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 belangrijke bijdrage aan de groenstructuur. Om deze reden biedt het bestemmingsplan hiervoor een beschermende regeling.

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

drukke en rustige gebied. 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

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 wordt gewerkt aan een beeldkwaliteitsplan voor het gebied 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. De welstandsparagraaf in paragraaf 3.3 gaat hier nader op in.

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 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 afwijkmogelijkheid om onder voorwaarden ten hoogste één uitkijktoren in het plangebied te bouwen.

Gemengd - 1 en Gemengd - 2

De toekomstige functies in de Boerestreek zijn mogelijk binnen twee verschillende gemengde bestemmingen in het plangebied. Ook enkele 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. De gebouwen mogen alleen in de bouwvlakken worden gebouwd tegen een maximaal bebouwingspercentage. Dit bebouwingspercentage is in het plan opgenomen om er voor te zorgen dat er op basis van deze bouwmogelijkheden voldoende parkeercapaciteit gewaarborgd is en om ervoor te zorgen dat er in stedenbouwkundig opzicht een goede ruimtelijke kwaliteit ontstaat. In het plan is wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om hier onder voorwaarden van af te wijken. 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 oost- en zuidzijde van het plangebied en voorziet in dagrecreatieve voorzieningen (onder andere de alternatieve trekker aan de noordzijde van de Boerestreek), horeca (in de vorm van café's en restaurants) 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. Bij de concrete invulling van het gebied (zeker in relatie tot de alternatieve trekker) 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 die zich aan de noord- en westzijde van het plangebied bevinden. Hier 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. Ook is de sporthal opgenomen in deze bestemming. Voorts zijn binnen deze bestemming zorgwoningen toegestaan. 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, de manege, 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.

Binnen deze bestemmingen zijn parkeervoorzieningen toegestaan op eigen terrein om te kunnen voldoen aan de bij de bestemming behorende parkeerbehoefte. Ook is parkeerruimte voorzien in het openbare gebied ter

plaatse van de bestemming “Verkeer - Parkeerterrein” en in ondergeschikt in de 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. Tevens biedt de bestemming ook ruimte aan recreatieve voorzieningen. De locaties hiervoor en de mogelijkheden hiertoe zijn afgestemd op het geldende bestemmingsplan. Er zijn ten hoogste 200 m² aan gebouwen ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen of de verblijfsfunctie toegestaan. Binnen de bestemming is ook het klimbos mogelijk en speelvoorzieningen zoals een jeu-de-boulebaan.

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 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 in principe verder geen gebouwen of grote andere bouwwerken voorzien, wel zijn bijvoorbeeld kunstwerken mogelijk.

Sport

De sportvelden, zoals die na herinrichting zullen blijven bestaan, hebben de bestemming “Sport” gekregen. Ondergeschikt is hier ook parkeren toegestaan. Deze bestemming moet in grote lijnen onbebouwd blijven. Wel is een bouwvlak gelegd op het huidige clubgebouw.

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.

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 zal het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd worden en wordt het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

Ontwerpbestemmingsplan

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

Vaststelling bestemmingsplan

Indien noodzakelijk wordt het bestemmingsplan aangepast aan de zienswijzen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld. 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.

7. 2. Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid

Door middel van de 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 worden bouwplannen mogelijk gemaakt die in het geldende bestemmingsplan nog niet mogelijk zijn, waardoor in beginsel de plicht geldt om een exploitatieplan vast te stellen. Voorts heeft de gemeente aangegeven niet voornemens te zijn om de bouwplannen zelf te ontwikkelen, met andere woorden: het initiatief ligt bij de ondernemers. Nagenoeg alle gronden waarop bouwplannen zijn voorzien, zijn niet in gemeentelijk eigendom. Het kostenverhaal kan derhalve niet via gronduitgifte plaatsvinden. Er geldt dus in beginsel de plicht tot het opstellen van een exploitatieplan. Een exploitatieopzet zal inzicht moeten bieden in de verhaalbare kosten. Verder worden er kosten gemaakt ten behoeve van fysieke maatregelen, die meer omvatten dan het aansluiten van bouwpercelen op de openbare ruimte of op nutsvoorzieningen. Ook hierdoor blijft de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelden.

Gezien de fase in het proces is het nog onduidelijk of met alle grondeigenaren (ondernemers) anterieure overeenkomsten kunnen worden gesloten die het kostenverhaal anderszins kunnen verzekeren, of dat er voldoende opbrengsten zijn om tot kostenverhaal over te kunnen gaan. Dit kan er toe leiden dat een exploitatieplan moet worden voorbereid en vastgesteld. Een eventueel exploitatieplan biedt de mogelijkheid om in onderhandeling te gaan met grondeigenaren over de hoogte van de te betalen exploitatiebijdrage. Het verhalen van kosten bij toepassing van een exploitatieplan vindt plaats door middel van een financiële voorwaarde (exploitatiebijdrage) bij de verlening van de omgevingsvergunning.

Ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid van het plan geldt dat hiervoor voldoende budget beschikbaar moet zijn bij de verschillende (particuliere) initiatiefnemers.

Een volgende versie van het bestemmingsplan biedt meer inzicht in de grondexploitatie en de financiële uitvoerbaarheid van het project.

===

BIJLAGE 1

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Verheeskade 197
2521 DD Den Haag

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Gemeente Ooststellingwerf

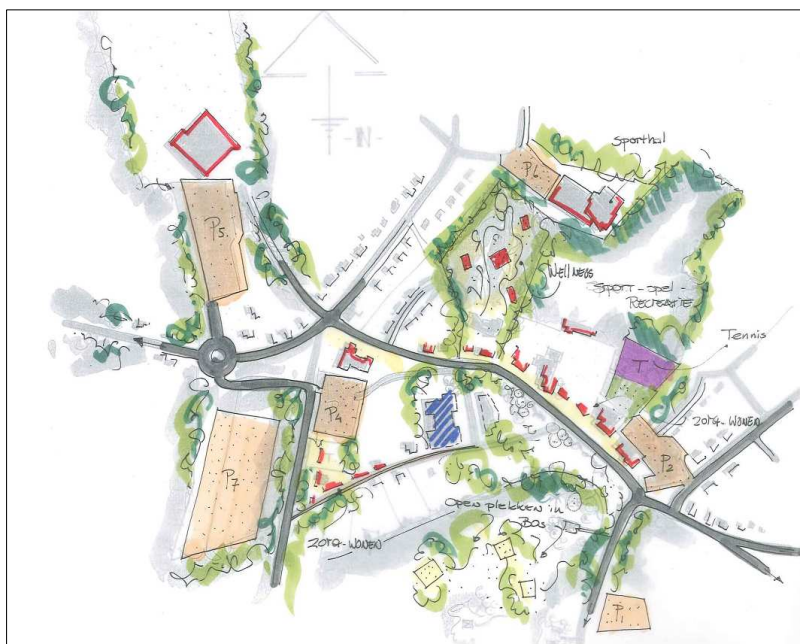
Parkeren en verkeersontsluiting Boerestreek

Datum
Kenmerk
Eerste versie

12 november 2012
OSW004/Kih/0023
1 oktober 2012

1 Inleiding

De gemeente Ooststellingwerf heeft het bestemmingsplan Boerestreek in voorbereiding. Goudappel Coffeng BV heeft in 2011 een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de plantwikkeling op verkeer en parkeren. De planvorming is inmiddels een stuk verder gekomen. De MER bestemmingsplannen Boerestreek en Bosberg is gereed en het voorontwerp bestemmingsplan is in ontwikkeling. Er is inmiddels ook sprake van een voorkeursalternatief (zie figuur 1.1).



Figuur 1.1: Voorkeursalternatief (VKA)

De gemeente heeft Goudappel Coffeng BV gevraagd de consequenties aan te geven van de nieuwste planinzichten op de aspecten parkeren en verkeersontsluiting. In het onderzoek komen de volgende onderzoeksvragen aan bod:

- Een check uitvoeren rondom het parkeren, uitgaande van het nieuwe ruimtelijke programma (geen bezoekerscentrum Staatsbosbeheer, wel een publiekstrekker met 100.000 bezoekers per jaar) en de wens om het parkeerterrein Dijkstra/Kamelenmarkt niet te realiseren;
- Een oplossing zoeken voor eventuele parkeertekorten die ten gevolge van het voorgaande ontstaan;
- Bij de parkeeroplossing ook de gevolgen op de verkeersstromen en de verkeersontsluiting te beschouwen;
- In dat kader onderzoeken of en in welke mate geluidhinder ten gevolge van het wegverkeer ontstaat langs de Boerestreek;
- Vervolgens onderzoeken of de subvariant van de voorkeursoplossing (VKA-sub) een oplossing biedt voor eventueel geconstateerde verkeers(milieu)problemen.

In deze notitie zijn onze bevindingen verwoord en worden oplossingsrichtingen aangegeven voor knelpunten die eventueel kunnen optreden.

2 Parkeren

Het vertrekpunt voor de parkeeraanlyse is de huidige situatie. Vervolgens komen de diverse alternatieven aan bod.

2.1 Huidige situatie

In het hoogseizoen is er sprake van een hoge parkeerdruk. Deze ervaring van bezoekers komt ook in de cijfers tot uiting. Uit berekeningen blijkt dat de huidige parkeerbehoefte uit 831 parkeerplaatsen bestaat (zie bijlage 1, tabel B1.1). Deze parkeerbehoefte is gebaseerd op CROW-kentallen¹ waarbij 15% extra parkeercapaciteit in de cijfers is opgenomen om zoekverkeer te voorkomen. Zonder de 15% overcapaciteit komt de parkeerbehoefte op 706 parkeerplaatsen.

¹ De naam CROW is oorspronkelijk een afkorting van Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek. Maar toen CROW steeds meer een platformfunctie kreeg, dekte dit de lading niet goed meer. Sinds 2004 is CROW niet langer een afkorting, maar een eigen naam. Die staat bekend als het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

Parkeerterrein		Capaciteit
P1	Bosberg	83
P2	Van Emstweg	151
P3	Boerestreek	73
P4	Sanatoriumweg	145
P5	Duinen Zathe	275
P6	Sporthal	84
Totaal		811

Tabel 2.1: Huidige parkeercapaciteit

Het beschikbare aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie is 811 parkeerplaatsen. De bezettingsgraad in het hoogseizoen is daardoor gemiddeld ruim 87%. Opgemerkt wordt dat niet alle plekken met elkaar uitwisselbaar zijn (bijvoorbeeld bezoekers aan Duinen Zathe parkeren niet op het terrein P1 Bosberg), waardoor een aantal terreinen in de praktijk vol staat (een bezettingsgraad van 100%).

2.2 Het Voorkeursalternatief (VKA)

Aanbod van parkeerplaatsen

Het verkeer met de bestemming Boerestreek en omgeving moet in de nabijheid kunnen parkeren. In het Voorkeursalternatief (VKA) zijn zes parkeerconcentraties opgenomen. Vanwege de planvorming komt het huidige parkeerterrein P3 aan de Boerestreek te vervallen (73 parkeerplaatsen) en wordt P2 van Emstweg iets kleiner dan de huidige omvang. De parkeercapaciteit is in tabel 2.2 opgenomen.

naam op kaart	locatie parkeerplaats	parkeercapaciteit
P1	Bosberg	83
P2	Van Emstweg	139
P4	Sanatoriumweg	145
P5	Duinen Zathe	275
P6	Sporthal	84
P7	Kamelenmarkt	550
totaal		1.276

Tabel 2.2 Parkeercapaciteit Voorkeursalternatief (VKA)

Vraag naar parkeerplaatsen

In het Verkeerskundig onderzoek Boerestreek Appelscha uit oktober 2011 zijn de toenmalige plannen vertaald in een parkeerbehoefte van 1.370 parkeerplaatsen. Er zijn twee aanleidingen om de parkeerbehoefte opnieuw te bepalen:

- nieuwe CROW-kencijfers zijn voor het bepalen van de parkeerbehoefte;
- wijziging in het ruimtelijk programma.

De nieuwe CROW-kencijfers die in juli van dit jaar zijn verschenen, hebben geen consequenties voor de bepaling van de parkeerbehoefte. De parkeerkencijfers die voor de planvorming in Appelscha zijn gehanteerd, passen nog steeds binnen de bandbreedte die het CROW het hanteert.

De wijziging van het ruimtelijke programma heeft wel consequenties voor de parkeerbehoefte. Destijds was als uitgangspunt genomen dat het bezoekerscentrum van Staatsbosbeheer (circa 180.000 bezoekers op jaarbasis) verplaatst zou worden van Terwisscha naar een locatie bij de Boerestreek. Inmiddels is duidelijk dat het bezoekerscentrum niet wordt verplaatst naar de bebouwde kom van Appelscha. In plaats daarvan wordt in het Voorkeursalternatief rekening gehouden met een publiekstrekker met 100.000 bezoekers met een vergelijkbaar mobiliteitsprofiel. Met deze aantallen neemt de totale vraag aan parkeerplaatsen met 66 af (van 150 naar 84) tot een totaal van 1.304 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte is wederom gebaseerd op CROW-kentallen waarbij 15% extra parkeercapaciteit in de cijfers is opgenomen om zoekverkeer te voorkomen. Zonder de 15% overcapaciteit komt de parkeerbehoefte op 1.108 parkeerplaatsen.

Vraag en aanbod in balans

In het Voorkeursalternatief is de vraag (1.108) en aanbod (1.276) van parkeerplaatsen in het hoogseizoen in balans. De bezettingsgraad komt uit op een gemiddelde van bijna 87%. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie.

2.3 Voorkeursalternatief zonder parkeerterrein Kamelenmarkt

Het parkeerterrein P7 is momenteel het terrein van de Kamelenmarkt. Dit terrein is niet in bezit van de gemeente. Als dit terrein in de toekomst niet kan worden gebruikt voor parkeerdoeleinden, ontstaat er een tekort aan parkeerplaatsen. Uit tabel 2.3 blijkt dat de totale feitelijke parkeercapaciteit slechts uit 726 parkeerplaatsen bestaat, terwijl de behoefte in het seizoen 1.108 parkeerplaatsen is. Er ontstaat bij een gewenste bezettingsgraad van 85-90%, een tekort van ruim 500 plekken. Elders in Appelscha moet de fysieke ruimte worden gezocht voor ruim 500 parkeerplaatsen.

naam op kaart	locatie parkeerplaats	parkeercapaciteit
P1	Bosberg	83
P2	Van Ernstweg	139
P4	Sanatoriumweg	145
P5	Duinen Zathe	275
P6	Sporthal	84
P7	Kamelenmarkt	-
totaal		726

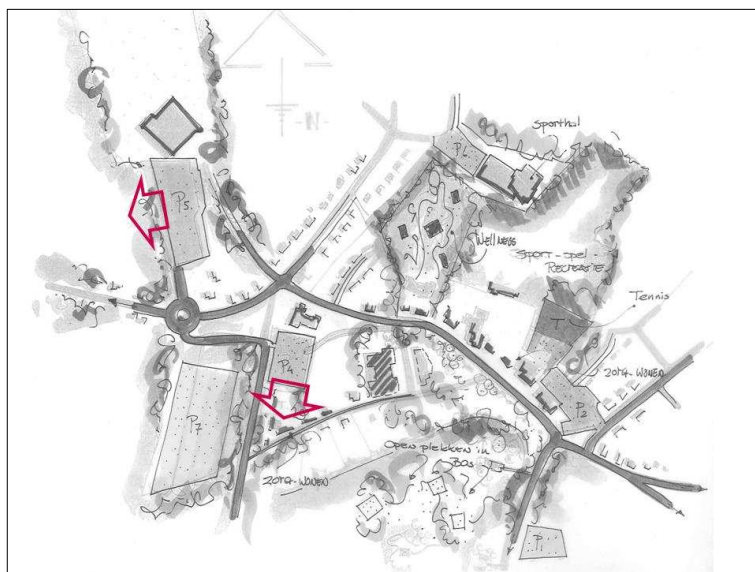
Tabel 2.3: Parkeercapaciteit zonder Kamelenmarkt

2.3.1 Oplossingsrichtingen voor het tekort aan parkeerplaatsen

Het is wenselijk om bezoekers in Appelscha vlot en veilig naar parkeerlocaties te dirigeren. De Wester Es en de Bosberg vervullen momenteel deze rol. Het concentreren van de parkeerlocaties langs één of beide routes, ligt het meest voor de hand.

Concentreren langs aanrijroute Wester Es

Via de aanrijroute Wester Es kan dit worden bereikt door een grootschalige uitbreiding van de terreinen Duinen Zathe (P5) en Sanatoriumweg (P4). Een verdrievoudiging van de huidige parkeer capaciteit van het terrein Duinen Zathe (van de huidige 275 parkeerplaatsen naar circa 781 parkeerplaatsen) is nodig om het gemis van de parkeerlocatie Kamelelenmarkt op te kunnen vangen. De uitbreiding kan iets kleiner van omvang (446 extra parkeerplaatsen in plaats van 506 parkeerplaatsen) worden als in de omgeving van het terrein Sanatoriumweg (P4) ruimte kan worden gevonden, bijvoorbeeld op het 'voormalige' tenniscomplex (ruimte voor circa 60 parkeerplaatsen).

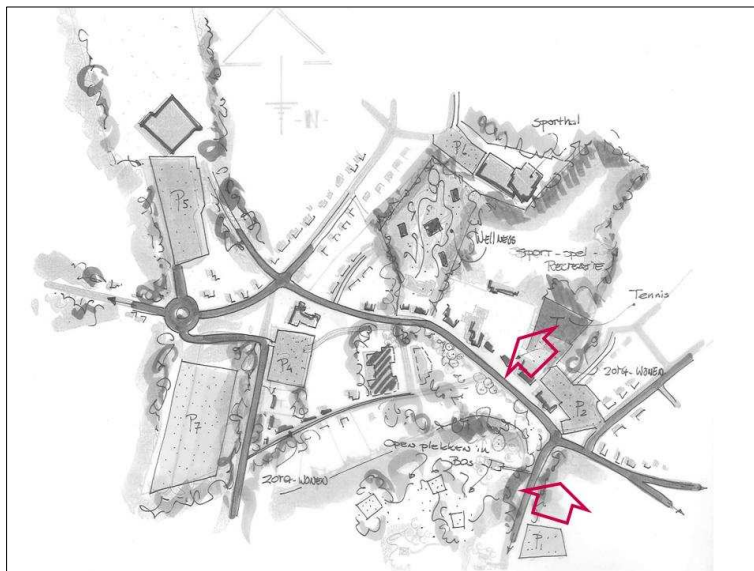


Figuur 2.1: Uitbreidingsrichting parkeerterrinen variant Wester Es

Deze variant heeft als voordeel dat de Wester Es de belangrijkste aanrijroute blijft. Deze route is geschikt voor die functie.

Concentreren langs aanrijroute Bosberg

Via de aanrijroute Bosberg kan dit worden bereikt door een grootschalige uitbreiding van de terreinen Van Emstweg (P2) en Bosberg (P1).



Figuur 2.2: Uitbreidingsrichting parkeerterreinen variant Bosberg

Langs de Van Emstweg waren in de Ontwikkelingskaart uit 2011 ooit 550 parkeerplaatsen voorzien. De verplaatsing van de tennisvelden naar dit gebied betekent dat er fors minder parkeerplaatsen bij kunnen komen. Een uitbreiding met 150 parkeerplaatsen zou fysiek inpasbaar moeten zijn. Dit betekent dat nabij de Bosberg (P1) nog 356 extra parkeerplaatsen in het bosgebied gerealiseerd moeten worden. Een voorbeeld hoe dit inpasbaar zou kunnen zijn is hieronder weergegeven.



Figuur 2.3: Referentiebeeld parkeren in bosrijke omgeving

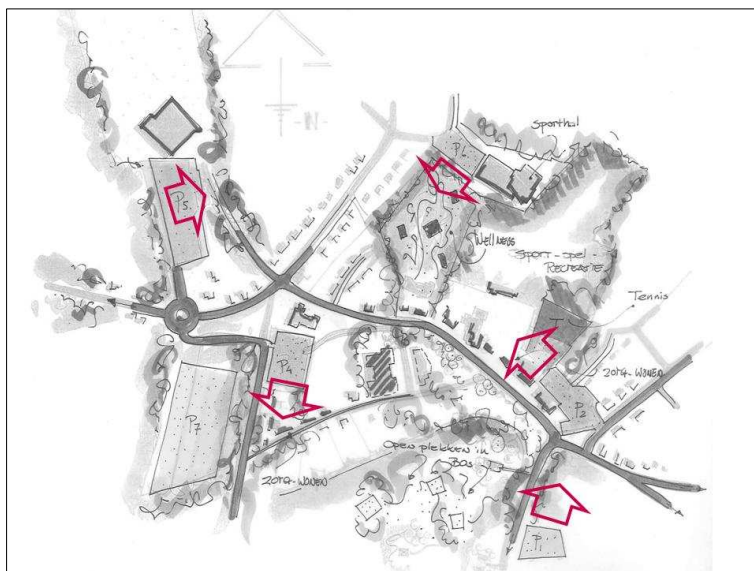
Langs de Bosberg wordt nu al op drukke dagen in de berm geparkeerd. De aanrijroute is dus al populair. Echter de route heeft als nadeel dat hij dwars door het Natura2000-gebied loopt. Vanwege de natuurwaarden is de route minder geschikt.

Uitbreiding van alle mogelijke parkeerlocaties

Een derde mogelijkheid is uitbreiding van de vijf resterende parkeerlocaties, namelijk:

- Duinen Zathe, 20 extra parkeerplaatsen;
- Sanatoriumweg, 60 extra parkeerplaatsen;
- Sporthal, 20 extra parkeerplaatsen;
- Van Emstweg, 150 extra parkeerplaatsen
- Bosberg, 256 extra parkeerplaatsen.

Ruimtelijk gezien waarschijnlijk de meest eenvoudige manier om het parkeertekort op te lossen, maar leidt wel tot zoekverkeer. De weggebruiker moet op drukke dagen verschillende terreinen afrijden voor een lege parkeerplaats. Dit betekent een toename van verkeersstromen in Appelscha, met name op de Boerestreek. De mogelijke uitbreidingsrichtingen zijn weergegeven in figuur 2.4.



Figuur 2.4: Uitbreidingsrichting variant alle parkeerlocaties

3 Geluidhinder

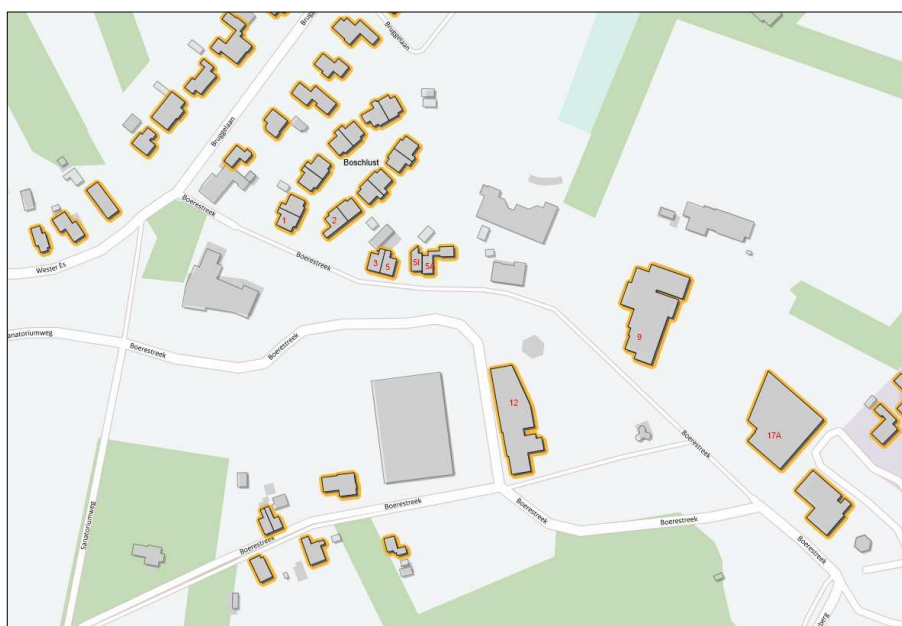
Op de opengestelde Boerestreek geldt straks een maximum snelheid van 30 km/u. Formeel geldt voor 30 km/u-wegen geen geluidszone en zijn grenswaarden in beginsel dan ook niet van toepassing.

Om een afweging te kunnen maken of er in voorliggende situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening, is de geluidssituatie ten gevolge van de 30 km/u wegen wel onderzocht. Daarbij is de relatie gelegd met de geluidscriteria die gelden bij wegen die wel een formele geluidszone hebben. Dit betekent dat voor woningen langs de 'oude' Boerestreek geldt dat er sprake is van bestaande woningen langs een nieuwe weg. In

deze situatie geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Voor waarden boven de 48 dB is dus sprake van een ontheffing. Deze kan formeel niet worden gegeven langs 30 km/u wegen (wederom omdat deze wegen geen geluidszonde kennen). De wegbeheerder is echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, nog altijd verantwoordelijk voor een acceptabel binnenniveau.

De geluidgevoelige bestemmingen langs de Boerestreek zijn geel omkaderd weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1: Geluidgevoelige bestemmingen langs de Boerestreek

Niet alle geluidgevoelige bestemmingen zijn akoestisch relevant. Bij de openstelling van de Boerestreek zijn de volgende adressen van belang: Boschlust 1 en 2, Boerestreek 3, 5, 5A, 9, 12 en 17A. Op sommige adressen is er sprake van bovenwoningen en ligt de geluidgevoelige bestemming op de eerste verdieping en niet op de begane grond.

Uit een globale akoestische verkenning² is gebleken dat er voor 6 van de 9 locaties sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (zie onderstaande tabel).

Locatie	Berekende waarde (in dB)
Boschlust 1	51
Boschlust 2	48
Boerestreek 3	53
Boerestreek 5	53
Boerestreek 5I	50
Boerestreek 5A	51
Boerestreek 9	51
Boerestreek 12	36
Boerestreek 17A	48

Tabel 3.1: Resultaten akoestische verkenning

De resultaten zijn voor binnen de bebouwde kom-situaties relatief gunstig. Met het verschuiven van de rijlijn en het toepassen van asfalt in plaats van klinkerverharding, kan al een deel van de knelpunten worden opgelost. De vraag is echter of dit in het ruimtelijk beeld past (bij de voorgenomen shared-space-inrichting hoort bij voorkeur geen asfaltverharding). Voor de resterende knelpunten kan met behulp van gevelisolatie voldaan worden aan een acceptabel binnenniveau.

4 Verkeersontsluiting en verkeersstromen

Met het open stellen van de 'oude' Boerestreek voor al het verkeer en het afsluiten van de 'nieuwe' Boerestreek, ontstaat er meer reuring in het centrum van Appelscha. Op basis van het MER Bestemmingsplannen Boerestreek en Bosberg, mag een verkeersstroom van 1.700 (laagseizoen) tot 2.800 motorvoertuigen (hoogseizoen) worden verwacht.

De levendigheid is gewenst, de mogelijke overlast niet. Hinder zou kunnen ontstaan als er veel zoekverkeer door Appelscha heen rijdt (bij te weinig parkeerplaatsen of te verspreide ligging) of als gevolg van landbouwverkeer dat geen alternatieve route heeft binnen Appelscha. De gemeente heeft daarom een alternatief plan ontwikkeld voor de verkeersontsluiting. Dit alternatief is weergegeven in figuur 3.1. Een deel van de 'oude' Boerestreek wordt opengesteld en een deel van de 'nieuwe' Boerestreek blijft in functie.

² Uitgegaan is van een gemiddelde verkeersstroom van 2.500 mvt per etmaal, waarbij het wegdek bestaat uit klinkers in keperverband



Figuur 4.1: Alternatief voor het voorkeursalternatief (VKA-sub)

Indien er wordt besloten dat het terrein Kamelenmarkt (P7) niet voor parkeerdoeleinden wordt bestemd, biedt dit model een robuust alternatief voor de verkeersontsluiting. Zoekverkeer wordt dan via een geschikte route afgewikkeld. Ook de overlast van het landbouwverkeer wordt tot het minimum beperkt.

Ten aanzien van het aspect geluidshinder biedt dit alternatief een goede oplossing voor de geconstateerde knelpunten. Alle akoestische knelpunten kunnen in potentie met dit alternatief tracé verholpen worden.

Locatie	Berekende waarde VKA-sub-tracé (in dB)	Berekende waarde VKA-tracé (in dB)
Boschlust 1	39	51
Boschlust 2	40	48
Boerestreek 3	46	53
Boerestreek 5	46	53
Boerestreek 5I	46	50
Boerestreek 5A	46	51
Boerestreek 9	48	51
Boerestreek 12	36	36
Boerestreek 17A	48	48

Tabel 4.1: Vergelijking akoestische resultaten tracéalternatieven

5 Conclusies

Het Voorkeursalternatief biedt voldoende parkeergelegenheid om het nieuwe ruimtelijke programma (geen bezoekerscentrum Staatsbosbeheer, wel een publiekstrekker met 100.000 bezoekers per jaar) te faciliteren.

Als het parkeerterrein Dijkstra/Kamelenmarkt niet wordt gerealiseerd, ontstaat er een parkeertekort. Dit parkeertekort is op twee manieren oplosbaar:

- Forse uitbreiding van de terreinen langs één of beide invalswegen (Wester Es en Bosberg);
- Uitbreiding van alle resterende parkeerterreinen.

Een concentratie van parkeren langs de invalswegen heeft de voorkeur om zodoende zoekverkeer te voorkomen.

In het Voorkeursalternatief ontstaan er enkele akoestische knelpunten langs de Boerestreek. Met enkele aanpassingen van het plan (ligging van de weg, asfaltverharding en/of gevelisolatie), wordt een acceptabele akoestische situatie gecreëerd.

Een eenvoudige en robuuste oplossing is een alternatieve ontsluitingsstructuur (VKA-sub). Met dit alternatief wordt de hinder door het landbouwverkeer en het overige gemotoriseerde verkeer tot het minimum beperkt. Ook wordt in dit alternatief een goede oplossing geboden voor het eventuele zoekverkeer (dat ontstaat bij parkeertekorten of een onevenwichtige verdeling van parkeerplaatsen). Vanuit omgevingskwaliteit geredeneerd heeft VKA-sub de voorkeur boven het oorspronkelijke voorkeursalternatief.

Bijlage 1 Achtergrondinformatie berekeningen

Ontwikkeling	Ruimte (m2) bvo	Kencijfer p.p.	Parkeerbehoefte	Toelichting
Horeca, restaurant bestaand	2.869	12	344	
Sporthall bestaand	3.200	2,25	72	
Horeca bestaand	270	12	33	
Kleinschalig bedrijf bestaand	141	2,2	4	
Sportvelden bestaand	10.000	20	20	20 p.p. per hectare
Duinen Zathe attractiepark			358	120.000 bezoekers per jaar, 17.000 drukste maand, 4.285 drukste week, 25% zaterdag bij een bezetting van 3 per auto
Totale parkeerbehoefte			831	

Tabel B1.1: Parkeerbehoefte huidige voorzieningen o.b.v. CROW-kentallen

Ontwikkeling	Ruimte (m2) bvo	Kencijfer p.p.	Parkeerbehoefte	Toelichting
Intensiveren dorpsrand	3.000		144	Zie onderverdeling
Toeristisch winkelen	1.000	3,3	34	
Horeca, café/ restaurant	1.000	7	70	
Kleinschalig detail	1.000	4	40	
Sport, recreatie en wellness	2.000		60	
Horeca, hotel	20 kamers	1	20	Uitbreiding 20 kamers
Zorgwonen en dagrecreatie	12 woningen	0,5	6	12 woningen, 0,5 per woning
Zorgwonen en dagrecreatie	8 woningen	0,5	4	8 woningen, 0,5 per woning
Horeca, kleinschalig	1.000	7 en 4	55	500m2 van 7pp en 500m2 van 4pp
Publiekstrekker			84	mobiliteitsprofiel vergelijkbaar met bezoekerscentrum Staatsbosbeheer, 100.000 bezoekers
Klimparcours	6.000	3	100	3 p.p. per 100m2 bvo
Totale parkeerbehoefte			473	

Tabel B1.2: Parkeerbehoefte nieuwe voorzieningen o.b.v. CROW-kentallen

		Huidig:	
naam op kaart	locatie	parkeerplaats	aantal plaatsen
P1	bosberg		83
P2	van Ernstweg		139
P3	Boerestreek		73
P4	Sanatoriumweg		145
P5	Duinen Zathe		275
P-sporthal	Sporthal		84
			799

		VKA	
naam op kaart	locatie	parkeerplaats	aantal plaatsen
P1	Bosberg		83
P2	Van Ernstweg		139
P4	Sanatoriumweg		145
P5	Duinen Zathe		275
P6	Sporthal		84
P7	Kamelenmarkt		550
			1.276

P4 (sanatoriumweg) = terrein voor staatsbosbeheer bezoekerscentrum
 Door het vervangen van het staatsbosbeheer bezoekerscentrum door een publiekstrekker met 100.000 bezoekers neemt de vraag af met 66 parkeerplaatsen van 150 naar 84 plaatsen

Parkeervraag huidig: 846
 Parkeervraag VKA: 2.305
 Parkeervraag VKA bezuinigd: 2.239

Door het parkeren op de Kamelenmarkt weg te laten gaat er een parkeer capaciteit van 550 plaatsen verloren. Dit houdt in dat er nog 726 parkeerplaatsen over zijn. Door het weglaten van het bezoekerscentrum en hier een andere publiekstrekker voor toe te voegen is er afname van de parkeerbehoefte van 66. Dit houdt in dat er een parkeervraag over blijft van 1.108 parkeerplaatsen (gemiddelde bezetting 100%). Voor een gemiddelde bezettingsgraad van 85 tot 90 % moeten er 1.232 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Er zouden dus nog minimaal 506 plaatsen (1.232 - 726) bij moeten komen.

		Ontwikkelingskaart	
naam op kaart	locatie	parkeerplaats	aantal plaatsen
P1	Van Ernstweg		550
P2	Sporthal		84
P3	Kamelenmarkt		550
P4	Duinen Zathe		275
			1.459

		VKA bezuinigd	
naam op kaart	locatie	parkeerplaats	aantal plaatsen
P1	Bosberg		83
P2	Van Ernstweg		139
P4	Sanatoriumweg		145
P5	Duinen Zathe		275
P6	Sporthal		84
			726

Varianten waar eventueel extra capaciteit gemaakt zou kunnen worden
 Variant Westler Es, Duinenzathe 506 extra parkeerplaatsen
 Variant Westler Es, Sanatoriumweg 60 extra parkeerplaatsen en Duinenzathe 446 extra parkeerplaatsen
 Variant Bosberg, van Ernstweg 150 extra parkeerplaatsen, Bosberg 356 parkeerplaatsen
 Variant Spreiding: Duinen Zathe 20 extra plaatsen
 Sanatoriumweg 60 extra plaatsen
 Sporthal 20 extra plaatsen
 Van Ernstweg 150 extra plaatsen
 Bosberg 256 extra plaatsen

**GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF 105103 / 18-12-12
BESTEMMINGSPLAN APPELSCHA - BOERESTREEK**

REGELS

<u>INHOUDSOPGAVE</u>		<u>blz</u>
HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	8
Artikel 3	Gemengd - 1	8
Artikel 4	Gemengd - 2	11
Artikel 5	Groen	14
Artikel 6	Sport	16
Artikel 7	Verkeer	17
Artikel 8	Verkeer - Parkeerterrein	18
Artikel 9	Verkeer - Verblijfsgebied	19
Artikel 10	Woongebied	20
Artikel 11	Leiding - Riool	22
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	24
Artikel 12	Anti-dubbeltelbepaling	24
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 15	Overige regels	27
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	28
Artikel 16	Overgangsrecht	28
Artikel 17	Slotregel	29

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Appelscha - Boerestreek van de gemeente Ooststellingwerf;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0085.105103-0001 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden bedrijf:

het beroepsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk - niet zijnde een aan huis verbonden beroep - waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin blijft behouden. Onder een aan-huis-verbonden bedrijf valt wel internetverkoop, maar geen webwinkel ;

1.4 aan-huis-verbonden beroep:

het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daaraan verwant gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin blijft behouden.

Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus en reisbureaus, alsmede detailhandel en horeca worden niet begrepen onder aan huis gebonden beroep;

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 Bed & Brochje:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande gebouwen. Een Bed & Brochje is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis;

1.10 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.11 bestaand bouwwerk:

een bouwwerk dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;

1.12 bestaand gebruik:

het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op het hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet aangebouwd gebouw, of overkapping;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk:

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

1.22 café:

een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken;

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.24 gebouw:

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

1.25 gebruiken:

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

1.26 gebruiksmogelijkheden:

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is;

1.28 horeca:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.29 hotel/pension:

een horecabedrijf waar tegen vergoeding, naast logies ook maaltijden en dranken kunnen worden verstrekt;

1.30 internetverkoop

een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, verkoop en afhaal van goederen ter plaatse, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd

1.31 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.32 kleinschalige detailhandel:

detailhandel, geen volumineuze detailhandel zijnde, met een maximum verkoopvloeroppervlak van 200 m²;

1.33 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.34 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale veld, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.35 milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.36 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.37 normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.38 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.39 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.40 parkeersituatie

de waarde van een gebied voor de parkeerfunctie, die wordt bepaald door het kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's;

1.41 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 1. de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 1. de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.42 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie is ondergeschikt aan de productiefunctie;

1.43 restaurant:

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden;

1.44 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.45 straat- en bebouwingsbeeld:

de stedenbouwkundige waarde van een gebied die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing. De mate van samenhang wordt bepaald door de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, de onderlinge verhouding tussen bebouwing op het gebied van bouwhoogte en -breedte en de wijze waarop bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is zich tot elkaar verhoudt op het vlak van bouwvorm en ligging;

1.46 verkeersveiligheid:

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.47 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.48 volumineuze detailhandel:

detailhandel in goederen, die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlakte nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, woning- en tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair;

1.49 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumenten-vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.50 webwinkel

een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse afgehaald worden;

1.51 wellnesscentrum:

een centrum met sauna, saunacabines, zwembaden, massageruimten, relaxruimten, en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen met bijbehorende buitenruimten en voorzieningen;

1.52 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dat indien deze bestaat uit meerdere personen gebruik maakt van voor bewoning gemeenschappelijke voorzieningen, zoals keuken, toilet en douche;

1.53 woonsituatie:

de waarde van een gebied voor de woonfunctie, die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing. Bij de bepaling van de waarde wordt in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen of beperken van hinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.4 de afstand tot de zijdelingse grens van het bouwperceel:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-en kroonlijsten, luifels, entreepor-talen, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de voor de plaatsing van gebouwen geldende regeling met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cafés en restaurants;
- b. kleinschalige detailhandel;
- c. dagrecreatieve voorzieningen;
- d. verblijfsrecreatieve appartementen in de tweede bouwlaag en hoger;
- e. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
met daaraan ondergeschikt:
 - f. detailhandel in relatie tot dagrecreatieve voorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. speelvoorzieningen;
 - k. tuinen, erven en terreinen;
 - l. water;
 - m. wegen en paden.

3.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Gemengd - 1' is aan een aantal regels gebonden.

3.2.1 *Algemene bouwregel*

Het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel mag voor maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage worden bebouwd.

3.2.2 *Gebouwen en overkappingen*

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

3.2.3 *Bedrijfswoning*

Een bedrijfswoning mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.

3.2.4 *Andere bouwwerken*

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een gebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;

- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 5,50 meter hebben.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 3.2.1 in die zin dat meer dan het aangegeven percentage wordt bebouwd.
- het bepaalde in lid 3.2.3 in die zin dat buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' geheel of gedeeltelijk een bedrijfswoning wordt gebouwd.

3.3.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

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

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Gemengd - 1' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor permanente bewoning, tenzij het betreft bedrijfswoningen;
- b. worden gebruikt voor andere horecabedrijven dan cafés en restaurants;
- c. worden gebruikt voor andere logiesverstrekking dan verblijfsrecreatieve appartementen in de tweede bouwlaag of hoger;
- d. worden gebruikt voor kleinschalige detailhandel, zodanig dat het gezamenlijk verkoopvloeroppervlak meer bedraagt dan 1000 m²;
- e. worden gebruikt voor detailhandel in relatie tot dagrecreatieve voorzieningen, zodanig dat het gezamenlijk verkoopvloeroppervlak meer bedraagt dan 1000 m²;
- f. worden gebruikt voor een bedrijfswoning, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Het bepaalde sub d en e geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - fietsenwinkel', in welk geval detailhandel en reparatie van rijwielen en accessoires is toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.5 in die zin dat buiten de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - fietsenwinkel' detailhandel en reparatie van fietsen wordt toegestaan, mits het een uitbreiding betreft van ten hoogste 50% van de oppervlakte van de betreffende aanduiding;
- b. het bepaalde in lid 3.5 in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - fietsenwinkel' andere vormen van detailhandel worden gevestigd;
- c. het bepaalde in lid het bepaalde in lid 3.5 sub f in die zin dat buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' gronden en bouwwerken worden gebruikt voor een bedrijfswoning.

3.6.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

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

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hotels en pensions;
- b. sportvoorzieningen;
- c. zorgwoningen;
- d. wellnesscentra;
- e. cafés en restaurants, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- f. een vis- en/of verwerkend bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk bedrijf';
- g. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- h. het wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen', al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - de grondoppervlakte mag maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt, met een maximum van 50 m²;
 - er mag geen detailhandel plaatsvinden, tenzij het betreft productiegebonden detailhandel;
 2. mantelzorg;

met daaraan ondergeschikt:

- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. tuinen, erven en terreinen;
- n. water;
- o. wegen en paden.

4.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Gemengd - 2' is aan een aantal regels gebonden.

4.2.1 Algemene bouwregel

Het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel mag voor maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage worden bebouwd.

4.2.2 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

4.2.3 Bedrijfswoning

Een bedrijfswoning mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.

4.2.4 *Andere bouwwerken*

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een gebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 5,50 meter hebben.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 *Bevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 4.2.1 in die zin dat meer dan het aangegeven percentage wordt bebouwd.
- het bepaalde in lid 4.2.3 in die zin dat buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' geheel of gedeeltelijk een bedrijfswoning wordt gebouwd.

4.3.2 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

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

4.4 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.5 **Specifieke gebruiksregels**

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Gemengd - 2' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor permanente bewoning, met uitzondering van de zorgwoningen, bedrijfswoningen en ter plaatse van de aanduiding 'wonen';

- b. worden gebruikt voor andere horecabedrijven dan hotels of pensions, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'horeca', in welk geval tevens cafés en restaurants zijn toegestaan;
- c. worden gebruikt voor dagrecreatieve voorzieningen.
- d. worden gebruikt voor een bedrijfswoning, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.5 sub c in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor dagrecreatieve voorzieningen, mits;
 - 1. het dagrecreatieve voorzieningen betreft die complementair zijn aan andere functies binnen deze bestemming en/of;
 - 2. het dagrecreatieve voorzieningen betreft met een zodanige bezoekersintensiteit- of frequentie, die geen onevenredige hinder oplevert voor andere functies binnen deze bestemming.
- b. het bepaalde in lid het bepaalde in lid 4.5 sub d in die zin dat buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' gronden en bouwwerken worden gebruikt voor een bedrijfswoning.

4.6.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

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

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. afschermdende beplanting, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermdende beplanting';
 - c. dagrecreatieve voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'recreatie'; waarbij het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied worden nagestreefd; met daaraan ondergeschikt:
 - d. waterlopen;
 - e. speelvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- f. paden en verhardingen.

5.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Groen' is aan een aantal regels gebonden.

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' worden gebouwd;
- b. uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen of ondersteuning van de verblijfsfunctie, zoals kiosken, toiletgebouwen, muziekkoepels, expositieruimtes, informatieruimtes en dergelijke;
- c. een oppervlakte hebben van maximaal 200 m²;
- d. een bouwhoogte hebben van maximaal 4,5 meter, tenzij het een overkapping betreft, die een maximale hoogte mag hebben van 12,00 meter.

5.2.2 Andere bouwwerken

Een ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 12,00 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermdende beplanting' een omgevingsvergunning vereist:

- a. het beschadigen of verwijderen van vegetaties;
- b. het aanleggen en het verharderen van paden of andere oppervlakteverhardingen;
- c. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas;
- d. het ophogen of afgraven van gronden;
- e. het aanleggen, vergroten en dempen van waterlopen.

5.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied.

Artikel 6 Sport

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden;
 - b. (af)scherpende beplanting;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. groenvoorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. tuinen, erven en terreinen;
 - g. water;
 - h. wegen en paden.

6.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Sport' is aan een aantal regels gebonden.

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

6.2.2 Andere bouwwerken

- a. een lichtmast mag een bouwhoogte hebben van maximaal 18,00 meter;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 12,00 meter.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Sport' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor detailhandel, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 6.1 sub a genoemde doeleinden;
- b. worden gebruikt voor horeca, tenzij het horeca betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 6.1 sub a genoemde doeleinden.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten;

b. voet- en rijwielpaden;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

c. groenvoorzieningen;

d. nutsvoorzieningen;

e. parkeervoorzieningen;

f. water.

7.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Verkeer' is aan een aantal regels gebonden.

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

7.2.2 Andere bouwwerken

Een ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 12,00 meter.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Verkeer' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- worden gebruikt ten behoeve van een weg met meer dan 2 rijstroken.

Artikel 8 Verkeer - Parkeerterrein

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Parkeerterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeerterrein;
- met daaraan ondergeschikt:
- b. wegen en straten;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water.

8.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Verkeer - Parkeerterrein' is aan een aantal regels gebonden.

8.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

8.2.2 Andere bouwwerken

Een ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 12,00 meter.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten met een verblijfsfunctie;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. groenvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. water.

9.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is aan een aantal regels gebonden.

9.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

9.2.2 Andere bouwwerken

Een ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 12,00 meter.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- worden gebruikt ten behoeve van een weg met meer dan 2 rijstroken.

Artikel 10 Woongebied

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden bedrijf: of aan-huis-verbonden bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - de grondoppervlakte mag maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt, met een maximum van 50 m²;
 - er mag geen detailhandel plaatsvinden, tenzij het betreft productiegebonden detailhandel;
 2. mantelzorg;
 3. Bed & Brochje:, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - maximaal 2 kamers mogen worden gebruikt voor Bed & Brochje;
 - het maximum brutovloeroppervlak dat wordt gebruikt voor Bed & Brochje is maximaal 50 m²;
 - in de slaapkamers mag geen keukenblok worden gerealiseerd;
 - ten behoeve van Bed & Brochje mag niet een extra inrit worden gerealiseerd;
 - het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 - de ontsluiting van het perceel dient kwantitatief en kwalitatief goed van aard te zijn;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. water;
- h. wegen en paden.

10.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Woongebied' is aan een aantal regels gebonden.

10.2.1 Gebouwen en overkappingen

De totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen mag maximaal 50% van het bouwperceel bedragen.

10.2.2 Hoofdgebouwen

Een hoofdgebouw mag:

- a. niet worden gebouwd voor de bestaande naar de weg gekeerde gevel of het verlengde hiervan, of indien geen naar de weg gekeerde gevel aanwezig is bedraagt de afstand van de hoofdgebouwen tot de as van de weg ten minste 10,00 meter;

- b. met de vrijstaande kant niet dichterbij dan 2,50 meter tot de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand de minimale afstand is;
- c. een goothoogte hebben die niet groter is dan 3,50 meter, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande hoogte als maximum geldt.

10.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, bij woningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte is maximaal:
 - 1. 75 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die niet groter is dan 500 m²;
 - 2. 100 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die groter is dan 650 m²;
 - 3. 125 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die groter is dan 800 m²;
- b. de goothoogte is maximaal 3,50 meter.
- c. hierbij geldt de voorwaarde dat maximaal 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd met een woning en de bijbehorende bouwwerken.

10.2.4 *Overkappingen*

Voor het bouwen van overkappingen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte is maximaal 6,00 meter;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per perceel is maximaal 30 m², tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt.

10.2.5 *Andere bouwwerken*

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 - 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 - 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 5,50 meter hebben, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt.

10.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

10.4 **Specifieke gebruiksregels**

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Woongebied' is aan een aantal beperkingen gebonden.

- a. Een hoofdgebouw mag niet worden gebruikt voor meer dan 1 woning.

Artikel 11 Leiding - Riool

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. een rioolpersleiding;

11.2 Bouwregels

11.2.1 Bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse voorkomende bestemmingen mogen op of in deze gronden geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

11.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

11.2.3 Andere bouwwerken

Een ander bouwwerk ten behoeve van deze dubbelbestemming mag een bouwhoogte hebben van maximaal 5,00 meter.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de leiding, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2.1 en 11.2.2 en in die zin dat de in de ter plaatse voorkomende bestemmingen genoemde gebouwen en andere bouwwerken, worden gebouwd, mits:

- vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen, een omgevingsvergunning vereist :

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere manier ingraven of indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen.

11.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 11.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud of het beheer van de leiding of die nodig zijn voor het instandhouden van de leiding;
- b. reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan.

11.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen schade ontstaat aan de leiding en/of het doelmatig functioneren van de leiding niet in gevaar wordt gebracht;
- b. de veiligheid niet in gevaar wordt gebracht;
- c. hierover advies is gevraagd van de leidingbeheerder.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 12 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. worden gebruikt voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. worden gebruikt ten behoeve van een seksinrichting;
- d. worden gebruikt als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de in het bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 25,00 meter mag bedragen, alsmede vlaggenmasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken met een bouwhoogte van niet meer dan 8 m;
- d. het bepaalde in het plan in die zin dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, overkappingen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje of overkapping niet groter is dan 75 m³;
 2. de bouwhoogte van gebouwen of overkappingen niet groter is dan 3,00 meter;
 3. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet groter is dan 15,00 meter.
- e. het bepaalde in het plan voor het bouwen van maximaal één uitkijktoren in het plangebied;

14.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunningen zoals bedoeld in lid 14.1 kunnen slechts worden verleend indien:

- a. hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de milieusituatie;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de parkeersituatie;
 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het gaat om incidentele gevallen waarbij de noodzaak voor het afwijken van het bestemmingsplan is aangetoond.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- c. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsregels bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsregels gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

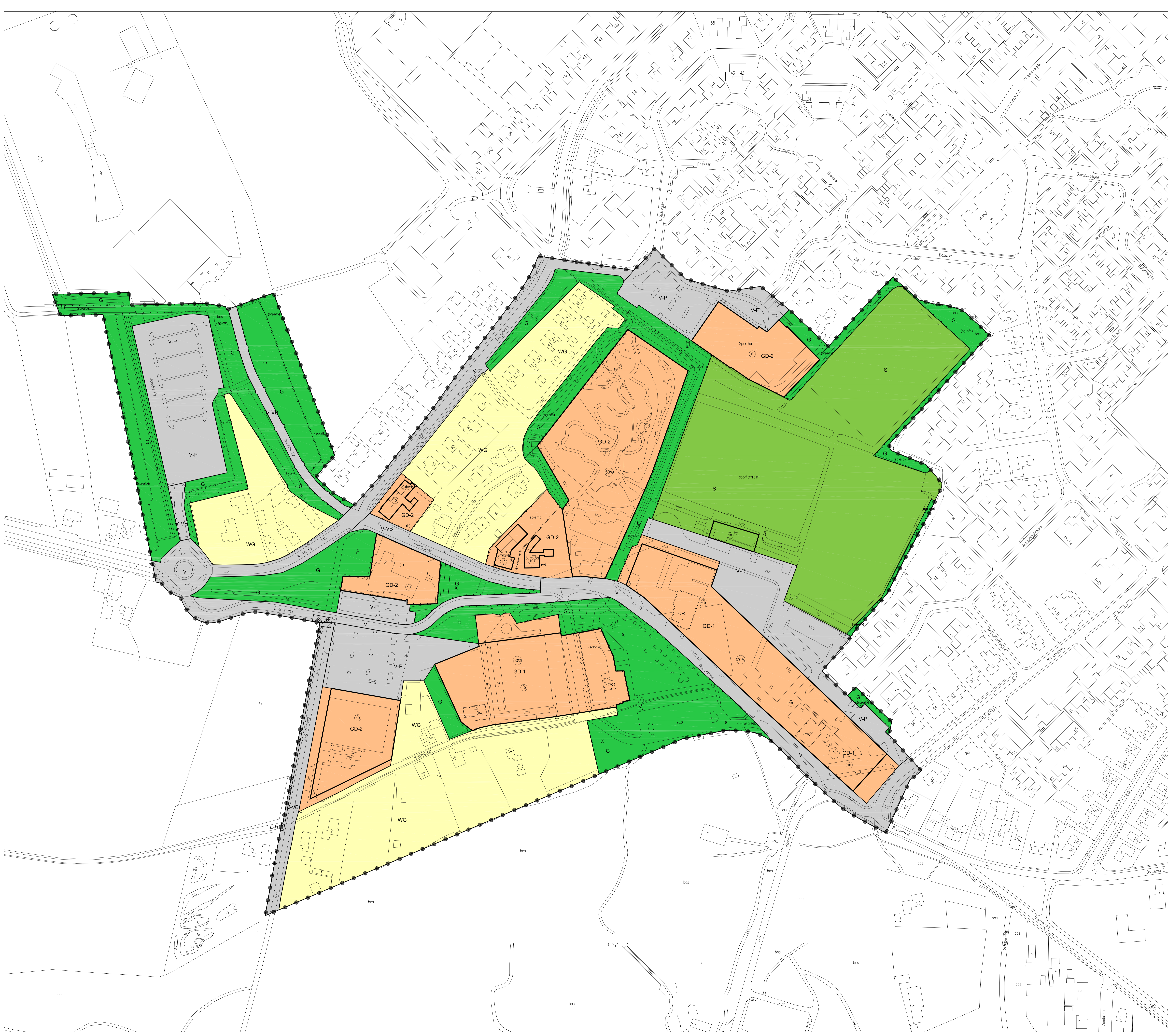
Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
bestemmingsplan Appelscha - Boerestreek
van de gemeente Ooststellingwerf.**

Behorende bij het besluit van

===



PLANGEBIED

Plangebied

BESTEMMINGEN ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG DE REGELS

	Gemengd - 1	3
	Gemengd - 2	4
	Groen	5
	Sport	6
	Verkeer	7
	Verkeer - Parkeerterrein	8
	Verkeer - Verbliffsgebied	9
	Woongebied	10
	Leiding - Riool	11

AANDUIDINGEN

	bedrijfswoning
	horca
	recreatie
	specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk bedrijf
	specifieke vorm van detailhandel - fietswinkel
	specifieke vorm van groen - afschermdende beplanting
	wonen
	bouwflek
	maximale bouwhoogte (m)
	maximum bebouwingspercentage (%)

VERKLARING

	ondergrond ontleend aan de GBKN
--	---------------------------------

status	datum	revisie/tekst	gnt.
vastgesteld			
ontwerp			PVD
voorstudie	18-12-12		PVD
concept	14-09-12		PVD

GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF
BESTEMMINGSPLAN APPELSCHA - BOERESTREEK

code: 10-51-03	IKN: n.a.m.z.o.z.e.s	formaat: 950 x 640 mm	schaal: 1:1000	kaart: 1/1
----------------	----------------------	-----------------------	----------------	------------

Bezoekadres: Stania State, Pengersweg 98,
 9062 EJ Oerkerk
 Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oerkerk

tel: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
 e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl

burovijn
 adviseurs voor ruimtelijke ordening en streekbouw