



gemeente

ooststellingwerf

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr. A1

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 augustus 2013;

gelet op artikel 3.8 van Wet ruimtelijke ordening;

**b e s l u i t :**

1. Het bestemmingsplan “Boerestreek”, digitaal en analoog, gewijzigd vast te stellen.
2. De reactienota zienswijzen vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitplan voor de Boerestreek vast te stellen, inclusief aanvulling.
5. Op onderdelen af te wijken van de structuurvisie.
6. De Milieueffectrapportage (m.e.r.) bestemmingsplannen Boerestreek en Bosberg inclusief bijbehorende oplegnotitie te aanvaarden.

Besloten in de openbare vergadering van 17 september 2013.

, griffier.

, voorzitter.

**RAADSVOORSTEL GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF**

**RAADSVERGADERING** : 17 september 2013  
**NUMMER** : A1  
**STATUS VOORSTEL** : A  
**ONDERWERP** : Vaststellen bestemmingsplan "Boerestreek"  
**PORTEFEUILLEHOUDER / AMBTENAAR** : S. de Boer/ J.H. Veenhouwer / G. Barendregt/B. Sieben

---

**BESLUIT RAAD** : zie bijgevoegde raadsbesluiten

Paraaf griffier

---

Oosterwolde, 4 september 2013

**VOORSTEL**

1. Het bestemmingsplan "Boerestreek", digitaal en analoog, gewijzigd vast te stellen.
2. De reactienota zienswijzen vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitplan voor de Boerestreek vast te stellen, inclusief aanvulling.
5. Op onderdelen af te wijken van de structuurvisie.
6. De Milieueffectrapportage (m.e.r.) bestemmingsplannen Boerestreek en Bosberg inclusief bijbehorende oplegnotitie te aanvaarden.

---

**Inleiding**

Op 11 juni 2013 heeft uw college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Boerestreek. Vanaf 13 juni 2013 heeft het ontwerp bestemmingsplan Boerestreek gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt, er zijn diverse zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan Boerestreek. In zijn totaliteit gaat hem om zeven zienswijzen. Naast deze periode van ter inzage legging is er ook een informatieavond georganiseerd, waarbij het plan is toegelicht.

De volgende stap in het planproces kan nu gezet worden door het ontwerpplan ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

---

**Beoogd effect**

De formele bestemmingsplanprocedure af te ronden door het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen.

## Argumenten

### *1.1. Wettelijke actualisatieverplichting op grond van de Wro*

Op grond van de nieuwe Wro moeten verouderde bestemmingsplannen die voor 1 juli 2003 zijn vastgesteld voor 1 juli 2013 geactualiseerd zijn anders is het niet mogelijk om leges in dat betreffende plangebied te innen. Voor een deel van het plangebied geldt een verouderde planologische regeling. Door vaststelling van het voorliggende plan wordt uiteindelijk aan de actualisatieverplichting voldaan.

### *1.2 Het bestemmingsplan is gereed en past binnen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.*

Het bestemmingsplan is gereed. Het plan voldoet aan het provinciale beleid (streekplan Fryslan 2007 en de verordening Romte). Daarnaast voldoet het plan aan het gemeentelijk beleid, waarbij met name de structuurvisie 2010-2020-2030 van belang. Op onderdelen is van deze structuurvisie afgeweken (zie punt 5.1). In de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan is verantwoord op welke wijze aan de diverse beleidsstukken is voldaan.

### *1.3 Het plan is besproken met onze vaste overlegpartners (Wetterskip en provincie Friesland).*

Het voorontwerp is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan onze vaste overlegpartners. Zowel het Wetterskip als de provincie hebben een reactie gegeven op het plan. Deze reacties zijn opgenomen in de nota van inspraak en overleg. De overlegpartners hebben geen zienswijzen ingediend tegen het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan daarmee stemmen zij in met de doorgevoerde wijzigingen naar aanleiding van het overleg. Het Wetterskip wil graag bij de concrete invulling van de Boerestreek en Bosberg nog nader overleg over waar de watercompensatie /waterberging zal plaatsvinden.

### *1.4 Er wordt voldaan aan de van belang zijnde omgevingsaspecten.*

Alle omgevingsaspecten (geluid, bodem, natuur) zijn onderzocht en verantwoord in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Aan deze aspecten wordt voldaan en daarmee is het plan uitvoerbaar.

### *1.5 Het ontwerp bestemmingsplan is op onderdelen gewijzigd.*

Er zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan. Het betreft een tweetal wijzigingen.

#### Wijziging naar aanleiding van zienswijzen

De jongens van Outdoor hebben een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. Zij geven in hun zienswijze aan dat de klimtoren in het ontwerpbestemmingsplan gepland is in de bestemming "recreatie en groen" en dat men voor het rendabel en gezond exploiteren van hun bedrijf graag een aantal voorzieningen in het bestemmingsplan geregeld wil hebben, zoals:

- bedrijfsondersteunende voorzieningen (kantoor);
- horeca (bijvoorbeeld voor groepen en een uitgiftemogelijkheid voor toeristen);
- lichte terrasvoorziening rondom de klimtoren (picknickbanken);
- kleine zaal (voor groepen en dag-gasten).

Tevens willen zij meer ontwikkelingsmogelijkheden voor de klimtoren door de hoogte te wijzigen naar 25 meter.

#### Gemeentelijke reactie

Aan de wensen van indiener kan tegemoet gekomen worden. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de ontwikkelambitie die de gemeente heeft voor dit gebied. De bestemming "Groen" en artikel 5.2.1 in het bestemmingsplan worden aangepast.

#### Ambtshalve wijziging

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zijn de mogelijkheden voor het gebied bij de tennisbanen aan de Sanatoriumweg teruggebracht naar de mogelijkheden zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Dit heeft ertoe geleid dat hier gekozen is voor de bestemming "Sport", waarbij het bouwvlak is afgestemd op de huidige aanwezige bebouwing. Per abuis is de maximale hoogte niet aangepast. Om deze reden wordt de maximale bouwhoogte van 10 meter in het bouwvlak aangepast in een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Ditselfde geldt tevens voor het bouwvlak van het clubgebouw bij de sportvelden aan de noordzijde van de Boerestreek. Uit een inventarisatie is gebleken dat deze bouwhoogten passend zijn voor de huidige bebouwing.

### *3.1 Geen exploitatieplan vaststellen.*

Met de invoering van de Wro is ook de Grexwet ( hoofdstuk 6 Wro) van kracht geworden. De Grexwet geeft aan dat de gemeente verplicht is om kosten te verhalen door het opstellen van een exploitatieplan. Op deze verplichting zijn een aantal wettelijke uitzonderingen. De eerste is als de kosten “anderszins zijn verzekerd”. Dit is het geval als het gehele plan in gemeentelijke eigendom is. De te maken kosten worden dan in de grondprijzen opgenomen. De tweede is, indien er met alle eigenaren een overeenkomst wordt gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld (dit wordt een anterieure overeenkomst genoemd).

Indien er niet met alle eigenaren een anterieure overeenkomst kan worden gesloten, dient er een exploitatieplan te worden opgesteld. Maar ook hierop is een uitzondering gemaakt (art. 6.2.1.a Bro) indien de te verhalen kosten vallen onder de bagatelregeling. De bagatelregeling ziet erop toe dat kleine bedragen niet te hoeven worden verhaald. De gedachte er achter is dat het opstellen en onderhouden van een exploitatieplan op zich zelf ook een kostbare aangelegenheid is.

De door RBOI opgestelde nota d.d. 4 juni 2013 vergelijkt de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan voor de Boerestreek biedt, en geeft een antwoord of een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Er is een globale exploitatieberekening gemaakt waaruit blijkt dat de bagatelregeling van toepassing is. Dit betekent dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, maar ook dat er weinig verhaalbare kosten zijn.

### *4.1 Het beeldkwaliteitsplan is een verbijzondering en een aanvulling op het gemeentelijk welstandsbeleid.*

Nieuwe bouwinitiatieven worden in de toekomst getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Dit plan beoogt een zekere kwaliteit aan het aanzicht van de openbare ruimte te geven. Ook dit beeldkwaliteitsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend.

Voor het ontwerp van de openbare ruimte van de Boerestreek is dit voorjaar een prijsvraag georganiseerd. De afgelopen maanden zijn benut om het winnende ontwerp van Frans Beune uit te werken tot een Definitief Ontwerp. Daarbij zijn voor enkele onderdelen – waar het Beeldkwaliteitplan nog niet in kon voorzien – ook nadere beeldkwaliteitseisen uitgewerkt. Dit betreft de beoogde klimtoren en theekoepel.

Door het Definitief Ontwerp en de aanvullende beeldkwaliteitseisen aan het Beeldkwaliteitplan toe te voegen, wordt het beoogde kwaliteitsniveau voor deze onderdelen ook juridisch geborgd.

Aldus wordt het beeldkwaliteitsplan met een aanvulling vastgesteld.

### *5.1 Afwijkingen van de structuurvisie op onderdelen vereist.*

De structuurvisie heeft geen directe externe werking maar bindt de gemeente wel. Anders gezegd, het ligt niet voor de hand om een bestemmingsplan vast te laten stellen door de raad dat in strijd is met het door de raad eerder vastgestelde planologisch kader, in dit geval de structuurvisie. Daarom moet de raad tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan, er mee instemmen dat van de structuurvisie wordt afgeweken. De benodigde afwijkingen zijn hierna geformuleerd en gemotiveerd.

\* de “oude” Boerestreek wordt niet als geheel maar gedeeltelijk opnieuw in gebruik genomen als verkeersverbinding;

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

\* de Boerestreek biedt (in verband met het niet verplaatsen van het bezoekerscentrum van Staatsbosbeheer) geen ruimte aan een enkele grootschalige alternatieve publiekstrekker, maar biedt ontwikkelruimte voor meerdere kleinschaliger publiekstrekken initiatieven.

Motivering: Met het keren van het economisch tij en de mogelijke milieueffecten van een grote publiekstrekker is alsnog ingezet op meer realistischer kleinschalige ontwikkelingen.

\* er heeft een verschuiving plaatsgevonden in de parkeergelegenheid. Deze wordt niet meer gezocht op het terrein van de "Kamelenmarkt", maar wordt in andere delen van het plangebied gerealiseerd.

Motivering: ruimtelijk gezien bleken er andere en betere oplossingen te zijn om in het parkeerbehoefte te voorzien. Bovendien wordt dit terrein momenteel intensief voor een andere functie, het houden van markten, benut.

\* er wordt op meerdere plekken mogelijkheden geboden voor zorgwoningen;

Motivering: Er is een toenemende behoefte aan zorgwoningen gebleken en er heeft zich daarvoor al een concreet aantal initiatieven aangediend. Het plan wil daarvoor onder voorwaarden ruimte bieden.

\* de bouw van nieuwe, extra woningen wordt niet mogelijk gemaakt.

Motivering: De opwaardering van de Boerestreek via de insteek van de 3 A's uit de Marketingvisie kan een conflict opleveren met een versterking van de woonfunctie. Daarom is die mogelijkheid in het bestemmingsplan achterwege gelaten.

#### *6.1 De m.e.r. voor de Boerestreek en Bosberg te aanvaarden.*

In de milieueffectrapportage (d.d. 31 oktober 2012) zijn verschillende alternatieven op hun milieueffecten beoordeeld. Daar rolde toen een voorkeursalternatief uit. Door gewijzigde inzichten – o.a. het niet doorgaan van de verplaatsing van het Buitencentrum van SBB – is dat voorkeursalternatief verlaten en zijn de ontwerpen afgestemd op alternatief 3 uit de m.e.r. De in relatie tot dit alternatief onderzochte milieueffecten vormen volgens dat rapport geen belemmering voor de uitvoering van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen. Samen met deze m.e.r. is er toen ook een zogenaamde Passende Beoordeling opgesteld waarin de ecologische effecten op het Natura 2000 gebied zijn onderzocht. Deze beoordeling stoelt op de Natuurbeschermingswet.

De Commissie m.e.r. kon blijkens een toetsingsadvies van 26 februari 2013 in hoofdlijnen instemmen met de rapportage en de conclusies van Arcadis. De provincie had daarentegen een aantal vraagpunten. Die zijn door Arcadis in een zogeheten Oplegnotitie d.d. 3 juni 2013 beantwoord.

Omdat er een Passende Beoordeling afgestemd op de ontwikkelingsmogelijkheden van de ontwerp-plannen ontbrak, heeft buro Bakker een nieuwe daarop afgestemde Passende beoordeling opgesteld.

Zowel de uitkomsten van het m.e.r. als de Passende Beoordeling vormen geen beletsel voor de, in de ontwerpen begrepen ontwikkelingsmogelijkheden.

---

## **Kanttekeningen /alternatieven**

### *1.1 Door de gewijzigde vaststelling duurt het langer voordat het plan rechtskracht heeft.*

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan geldt artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarin staat dat bij gewijzigde vaststelling, het besluit tot vaststelling zes weken na de vaststelling bekend gemaakt moet worden. Dit vanwege het feit dat Gedeputeerde Staten tegen de aangebrachte wijzigingen in die periode hun zienswijzen kenbaar mogen maken. In overleg met de provincie, indien zij niet voornemens zijn zienswijzen in te dienen tegen de wijziging, bestaat de mogelijkheid het besluit tot vaststelling eerder bekend te maken.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Behalve wanneer iemand een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State indient. Met de daadwerkelijke uitvoering kan dus pas gestart worden na afloop van de beroepstermijn.

---

## **Financiële toelichting**

De Wro geeft aan, dat aangetoond moet worden dat het bestemmingsplan financieel economisch uitvoerbaar is. Hiertoe is er door RBOI een globale exploitatie opgesteld.

Om de exploitatie sluitend te krijgen is uitgegaan van de inrichting(skosten) voor het gebied A zoals deze zijn voortgekomen uit de "prijsvraag". Daarnaast zijn nagenoeg alle overige kosten die niet noodzakelijkerwijs

voortvloeien uit de vaststelling van het bestemmingsplan uit de exploitatie gehaald. Naast de eerder door de gemeente beschikbaar gestelde € 2,3 mio, wordt er ook € 0,15 mio aan vooraf gemaakte plankosten uit de exploitatie gehaald. De exploitatie is hiermee sluitend.

---

### Publicatie

Publicatie van het vastgestelde plan in de NOS/Griffioen, Staatscourant en op de gemeentelijke website. Tevens zal het plan voor digitale raadpleging op de landelijke site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) worden geplaatst.

---

### Uitvoering

Het vastgestelde plan wordt nogmaals voor een periode van zes weken ter inzage gelegd waarbij belanghebbenden de mogelijkheid hebben om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### a. Planning

Na vaststelling contact opnemen met de provincie of zij zienswijzen willen indienen tegen de wijzigingen in het bestemmingsplan. Daarna het besluit tot vaststelling publiceren en de beroepstermijn van zes weken afwachten.

#### b. Communicatie

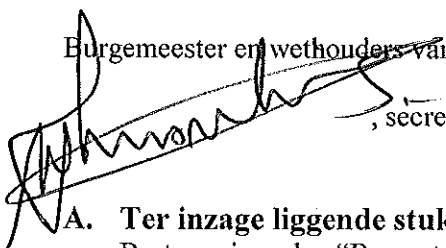
Het besluit tot vaststelling publiceren op de website en in de NOS en Griffioen.

#### c. Evaluatie/controlé

---

---

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

 , secretaris

 , burgemeester.

### A. Ter inzage liggende stukken


- a. Bestemmingsplan "Boerestreek" en achterliggende stukken.
- b. Reactienota zienswijzen

### B. Vertrouwelijke stukken

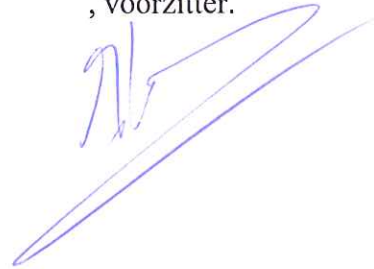
- a. ---

Bijgevoegde bijlagen maken onderdeel uit van raadsbesluit A1, de punten 1 en 4.

Besloten in de openbare vergadering van 17 september 2013.

 , griffier.

, voorzitter.



## **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', waarbij het behoud, het herstel van de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied worden nagestreefd;
  - c. dagrecreatieve voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
  - d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen in de vorm van een plein, **alsook cafés en restaurants, als onderdeel van dagrecreatieve voorzieningen**, ter plaatse van de aanduiding 'plein';
  - e. **cafés en restaurants, detailhandel en kantoor als onderdeel van een dagrecreatieve voorziening in de vorm van een toren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - toren'**;
- met daaraan ondergeschikt:
- f. waterlopen;
  - g. speelvoorzieningen;
  - h. wegen en straten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - doorsteek';
- met de daarbij behorende:
- i. 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 kloeken, toiletgebouwen, muziekkoepels, expositieruimtes, informatieruimtes en dergelijke;
- c. een oppervlakte hebben van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- 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; **tenzij ter plaatse van de aanduiding 'plein'; in welk geval een ander bouwwerk een maximale hoogte van 20,00 meter mag hebben;**



### 5.2.3 Toren

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1 en 5.2.2 mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - toren' een toren worden gebouwd, waarbij gebouwen en overkappingen een maximale bouwhoogte mogen hebben van 17,50 meter en andere bouwwerken een maximale bouwhoogte mogen hebben van 25,00 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 Omgangingsvergunning 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 verharden 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.





Legend  
1. ...  
2. ...  
3. ...  
4. ...  
5. ...  
6. ...  
7. ...  
8. ...  
9. ...  
10. ...  
11. ...  
12. ...  
13. ...  
14. ...  
15. ...  
16. ...  
17. ...  
18. ...  
19. ...  
20. ...  
21. ...  
22. ...  
23. ...  
24. ...  
25. ...  
26. ...  
27. ...  
28. ...  
29. ...  
30. ...  
31. ...  
32. ...  
33. ...  
34. ...  
35. ...  
36. ...  
37. ...  
38. ...  
39. ...  
40. ...  
41. ...  
42. ...  
43. ...  
44. ...  
45. ...  
46. ...  
47. ...  
48. ...  
49. ...  
50. ...



**A** ...  
**B** ...

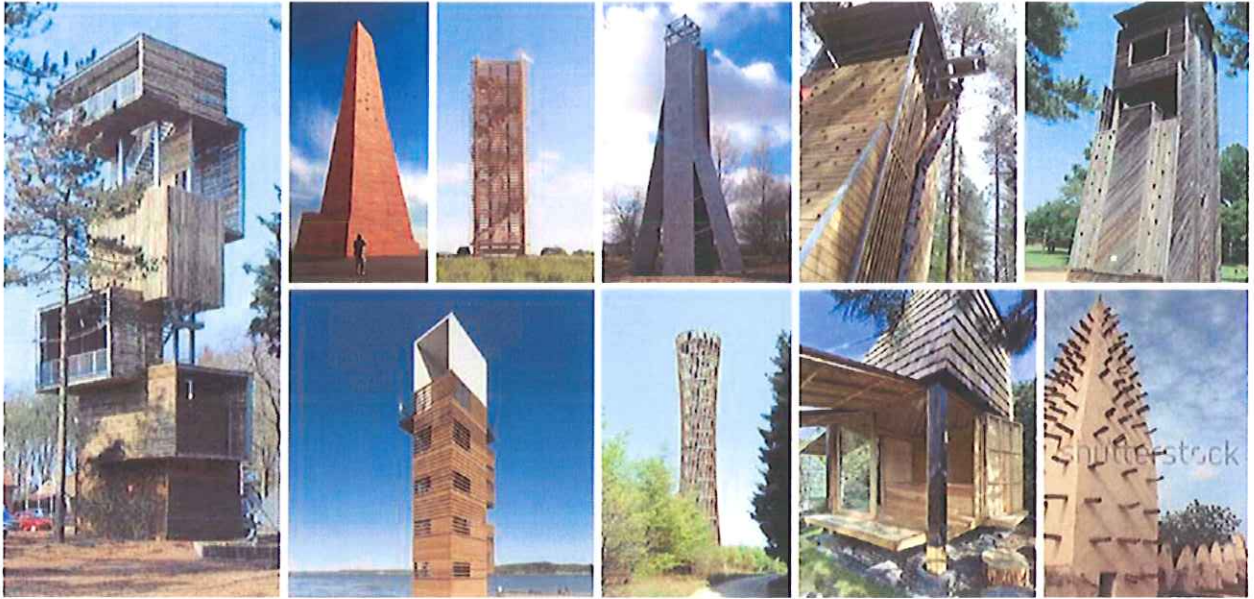


Impressie plein Boerestreek met klimtoren





Referentiebeelden klimtoren





Referentiebeelden theekoepel



**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN  
BESTEMMINGSPLAN  
APPELSCHA - BOERESTREEK**





**Reactienota zienswijzen bestemmingsplan  
Appelscha - Boerestreek**

**CODE 105103 / 01-08-13**



**GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF 105103 / 01-08-13  
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN APPELSCHA -  
BOERESTREEK**

---

**TOELICHTING**

**INHOUDSOPGAVE**

**blz**

<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2. ZIENSWIJZEN</b>	<b>1</b>
<b>3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN</b>	<b>5</b>
<b>4. VOORSTEL</b>	<b>5</b>







## 1. INLEIDING

### Procedure terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Appelscha - Boerestreek (hierna: het ontwerp of het bestemmingsplan) heeft overeenkomstig afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 13 juni 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in het weekblad De Griffioen/NOS c.q. de Nederlandse Staatscourant. Een ieder had tijdens deze periode de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Ook is tijdens een informatieavond op 26 juni 2013 het bestemmingsplan gepresenteerd. In deze Reactienota Zienswijzen wordt verslag gedaan van de ingekomen zienswijzen die betrekking hebben op het bestemmingsplan en tijdens de periode van terinzagelegging zijn binnengekomen.

### Opzet reactienota zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn zeven zienswijzen ontvangen, allen zijn binnen de gestelde termijn van zes weken ontvangen. Alle zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk. De zienswijzen worden in hoofdstuk 2 van deze nota besproken. In hoofdstuk 3 komt een ambtshalve aanpassing van het plan aan bod.

## 2. ZIENSWIJZEN

Zoals in hoofdstuk 1 vermeld is, zijn naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zeven ontvankelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn hierna samengevat en beantwoord.

### Zienswijze 1: De Jongens van Outdoor

De indieners van de zienswijze geven aan de klimtoren in het ontwerpbestemmingsplan gepland is in de bestemming "recreatie en groen" en dat men voor het rendabel en gezond exploiteren van hun bedrijf graag een aantal voorzieningen in het bestemmingsplan geregeld wil hebben, zoals:

- bedrijfsondersteunende voorzieningen (kantoor);
- horeca (bijvoorbeeld voor groepen en een uitgiftemogelijkheid voor toeristen);
- lichte terrasvoorziening rondom de klimtoren (picknickbanken);
- kleine zaal (voor groepen en dag-gasten).

Tevens willen de indieners meer ontwikkelingsmogelijkheden voor de klimtoren door de hoogte te wijzigen naar 25 meter.

### Reactie

Aan de wensen van indiener kan tegemoet gekomen worden. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de ontwikkelambitie die de gemeente heeft voor dit gebied.

**Aanpassing**

*De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming "Groen" en artikel 5.2.1 worden aangepast.*

**Zienswijze 2: de heer Dijkstra (mede namens Stichting de Kameleon)**

De indiener vraagt en constateert het volgende:

1. Waarom wordt het evenemententerrein c.q. "de kamelenmarkt" niet geregeld in het bestemmingsplan. Het terrein trekt al jarenlang vele bezoekers. Ook vraagt de indiener of de vernieuwde Boerestreek in de toekomst wordt gebruikt voor evenementen.
2. De indiener verneemt graag van de gemeente wat het inhoudt dat in de koopakte staat dat de gemeente twee keer per jaar op het evenemententerrein kermis wil houden.
3. Wat gaat er met het miniatuurpark gebeuren?
4. De indiener begrijpt dat de gemeente de Boerestreek weer wil openen voor het verkeer.
5. De indiener wil in aanmerking komen voor schadevergoeding.
6. Tenslotte wil de indiener zich het recht voorhouden om dingen te wijzigen en/of toe te voegen.

**Reactie**

1. Deze zienswijze komt overeen met de inspraakreactie van de indiener. Als beantwoording hierop is aangegeven dat de gemeente de begrenzing van een bestemmingsplan zelf kan kiezen. In dit geval wil de gemeente op geen enkele wijze aan de status en bestemming van het evenemententerrein tornen en zijn er geen planologische redenen om het gebruik, dat van dit terrein volgens het geldende bestemmingsplan *kan* worden gemaakt, te wijzigen. Daarom is (los van de hoeveelheid bezoekers die het terrein trekt) ervoor gekozen de kamelenmarkt buiten dit bestemmingsplan te laten.  
Het nieuwe bestemmingsplan wijst geen nieuwe terreinen aan waarop evenementen worden gehouden en het plan is er ook op een andere manier niet primair op gericht om meer ruimte te bieden voor markten et cetera.
2. De door de indiener aangehaalde koopakte valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Volgens het geldende bestemmingsplan is het terrein bestemd als evenemententerrein waarop onder meer snuffelmarkten en kermissen mogen worden gehouden, mits deze ook passen binnen Algemene Plaatselijke Verordening (APV).
3. Voor het miniatuurpark biedt het bestemmingsplan bij recht een regeling die is afgestemd op de planologische mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Het beleid van de gemeente is er voor de toekomst op gericht om in dit gebied ook andere functies mogelijk te maken. Om deze reden is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming voor het miniatuurpark onder voorwaarden gewij-



zigd kan worden naar zorgwoningen, hotels en pensions, sportvoorzieningen en/of wellnesscentra.

4. Dit klopt, dit vormt een belangrijk deel van het project en is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gemotiveerd.
5. Voor eventuele schade als gevolg van planologische maatregelen kent de Wro in de artikel 6.1 en volgende een regeling. De indiener kan besluiten hier gebruik van te maken.
6. De indiener geeft niet aan wat concreet gewijzigd en/of toegevoegd moet worden. Het staat de indiener echter vrij om een concreet verzoek bij de gemeente in te dienen.

#### ***Aanpassing***

*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **Zienswijze 3: de heer D. Huizinga**

De indiener vindt dat het evenemententerrein thuishoort in het nieuwe bestemmingsplan voor de Boerestreek, zoals ook in het geldende bestemmingsplan het geval was.

#### **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de beantwoording van de vorige zienswijze.

#### ***Aanpassing***

*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **Zienswijze 4: mevrouw de Boo**

De indiener vindt dat het evenemententerrein thuishoort in het nieuwe bestemmingsplan voor de Boerestreek, zoals ook in het geldende bestemmingsplan het geval was.

#### **Reactie**

Voor de reactie wordt verwezen naar de beantwoording van de vorige zienswijze.

#### ***Aanpassing***

*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **Zienswijze 5: de heer J. Alkema**

De indiener noemt een aantal alternatieven voor de inrichting van de Boerestreek, zoals een alternatieve verkeerscirculatie, een kuuroord, de verplaatsing van de sportvelden naar de rand van het dorp en het realiseren van camperplaatsen. In plaats hiervan constateert de indiener dat in het bestemmingsplan een klimtoren mogelijk is, de voorkeur van de indiener gaat uit naar een bijzonder exemplaar en de indiener maakt zich zorgen over de veiligheid hiervan.

**Reactie**

Uiteraard zijn er naast de in het ontwerpbestemmingsplan geboden mogelijkheden ook andere inrichtingen te bedenken, zoals de indiener aangeeft. De in het bestemmingsplan geboden mogelijkheden zijn echter het resultaat van een jarenlang interactief proces waarin verschillende belangen tegen elkaar zijn afgewogen, zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is verwoord. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de mogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen redenen om hier op basis van de zienswijze veranderingen in aan te brengen. Overigens is een kuuroord op basis van het bestemmingsplan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ter plekke van het miniatuurpark onder voorwaarden mogelijk.

Wat betreft de klimtoren, zijn in het bestemmingsplan de vormgeving en de veiligheid niet geregeld. Dit komt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning aan de orde.

**Aanpassing**

*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Zienswijze 6: Fietservice / Fietsverhuur Appelscha**

De indiener constateert een aantal aspecten op basis waarvan men een tegemoetkoming van planschade wil ontvangen. Onder andere wordt genoemd dat de doorgaande weg aan de zuid-westzijde wordt afgesloten, het parkeerterrein "P3" verdwijnt, en dat door de planologische maatregelen het woongenot en de privacy afneemt.

**Reactie**

De gemeente onderkent de constatering van de indiener, voor zover deze planologisch relevant zijn. Zoals bij de beantwoording van de vorige zienswijze is aangegeven, zijn de planologische keuzes het resultaat van een uitvoerig proces waarin verschillende belangen tegen elkaar zijn afgewogen. In het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor de herinrichting zoals in dat plan is opgenomen en gemotiveerd. De constatering is overigens voor de gemeente geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Evenals bij de beantwoording van zienswijze 2 is geconstateerd, kan de indiener voor eventuele schade als gevolg van planologische maatregelen op grond van de Wro een verzoek tot planschade indienen.

**Aanpassing**

*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Zienswijze 7: Historische Vereniging Appelscha e.o.**

Naar aanleiding van de bomenkap, zoals opgenomen in de plannen van bureau Beune en aangekondigd in de NOS d.d. 10-07-2013, brengt de indiener een zienswijze uit omtrent de wal met 12 bomen tussen het voormalige Duinen Zathe en de bosrand. Volgens de indiener heeft deze wal een historische waarde, daarom stelt men voor om deze wal op een paar plaat-

sen door te steken, zodat het toekomstige plein als het ware te verdelen is en de wal grotendeels in takt blijft.

### **Reactie**

De bomenwal is in het bestemmingsplan geregeld in de bestemming "Groen". De nadere inrichting van het gebied en de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de kap van de bomen zijn niet in het bestemmingsplan geregeld. In het beeldkwaliteitplan zijn uitgangspunten opgenomen voor de herinrichting van de openbare ruimte. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk. De invulling van het plein is verder geconcretiseerd in het inrichtingsvoorstel van bureau Beune.

### **Aanpassing**

*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN**

### **Aanpassing hoogte bouwvlakken bestemming "Sport"**

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zijn de mogelijkheden voor het gebied bij de tennisbanen aan de Sanatoriumweg teruggebracht naar de mogelijkheden zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Dit heeft ertoe geleid dat hier gekozen is voor de bestemming "Sport", waarbij het bouwvlak is afgestemd op de huidige aanwezige bebouwing. Per abuis is de maximale hoogte niet aangepast. Om deze reden wordt de maximale bouwhoogte van 10 meter in het bouwvlak aangepast in een maximale bouwhoogte van 4 meter. Ditzelfde geldt tevens voor het bouwvlak van het clubgebouw bij de sportvelden aan de noordzijde van de Boerestreek. Uit een inventarisatie is gebleken dat deze bouwhoogten passend zijn voor de huidige bebouwing.

### **Aanpassingen toelichting**

In verband met de voorgaande paragraaf en de in hoofdstuk 2 genoemde aanpassingen van de regels en verbeelding, zal ook de toelichting worden aangepast.

## **4. VOORSTEL**

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen <sup>1)</sup>:

### **Regels**

De bestemming "Groen" en artikel 5.2.1 worden aangepast.

---

<sup>1)</sup> Zoals hiervoor aangegeven maken de wijzigingen in de toelichting geen onderdeel uit van het juridisch deel van het plan en worden dus hier verder niet vermeld.

### Verbeelding

De hoogteregeling in het bouwvlak van de bestemming "Sport" aan de Satoriumweg en bij het clubgebouw bij de sportvelden aan de noordzijde van de Boerestreek wordt gewijzigd door de maximale bouwhoogte van 10 meter te veranderen in een maximale bouwhoogte van 4 meter. De wijzigingen zijn aangegeven op de onderstaande kaartfragmenten.



Figuur 1. Aanpassing maximale bouwhoogte bouwvlak bestemming "Sport" Satoriumweg



*Figuur 2. Aanpassing maximale bouwhoogte bouwvlak bestemming "Sport" ten noorden Boerestreek*

===