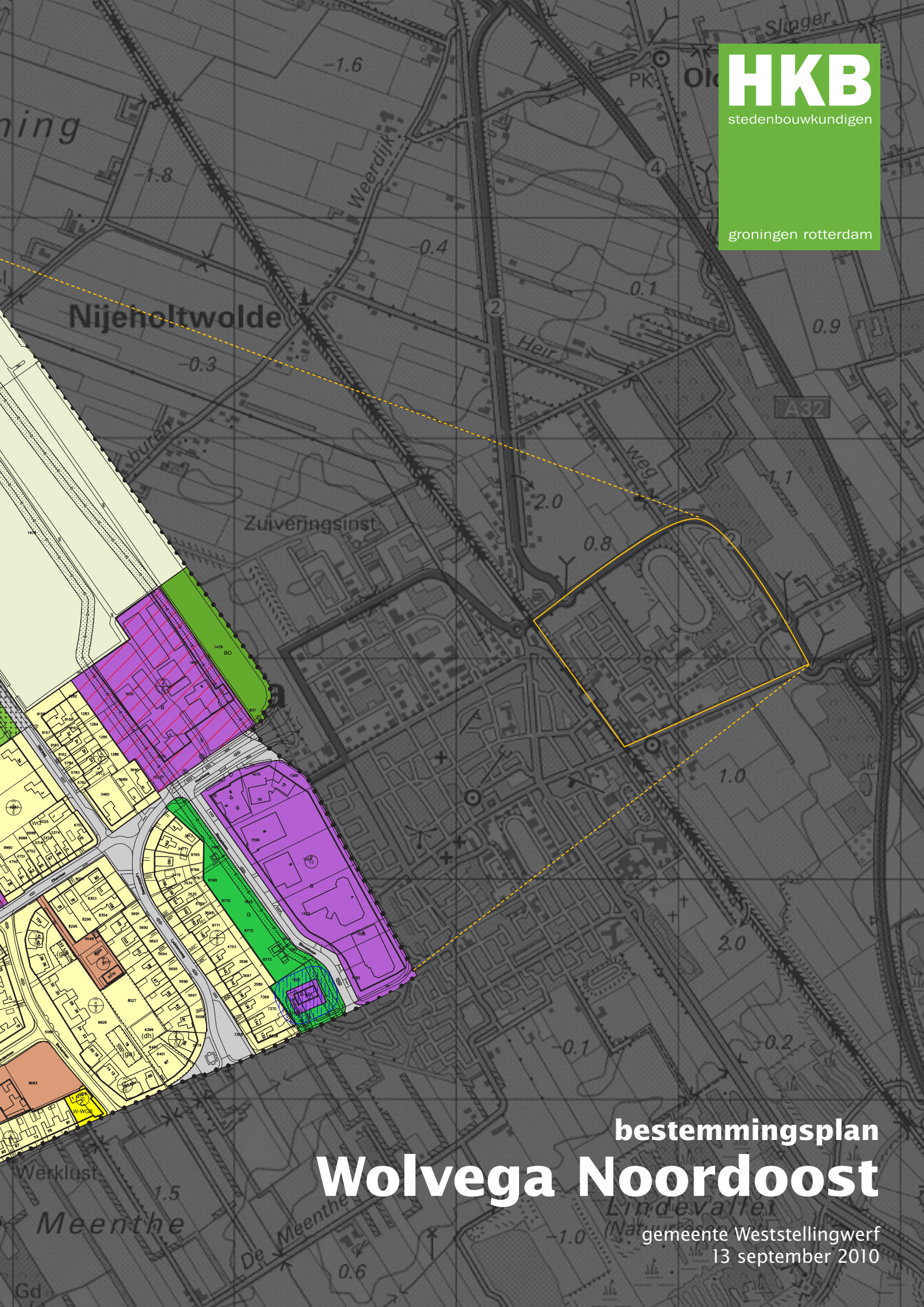


HKB

stedenbouwkundigen

groningen rotterdam



bestemmingsplan
Wolvega Noordoost

gemeente Weststellingwerf
13 september 2010

COLOFON

opdrachtgever
Gemeente Weststellingwerf
contactpersoon
Michiel Mosterman

ontwerp
HKB Stedenbouwkundigen
Zuiderpark 21
9724 AH Groningen
050-3183100
contactpersoon
Martin Elfrink

project
Bestemmingsplan Wolvega Noordoost
plancode
NL.IMRO.0098.WolvegaNO-0401
datum
13 september 2010

Inhoudsopgave

Toelichting

	blz.
1. Inleiding	7
2. Beschrijving plangebied	10
2.1. Wolvega	10
2.2. Plangebied	16
3. Programma van eisen	20
3.1. Rijk	20
3.2. Provincie	21
3.3. Gemeente	22
4. Planologische randvoorwaarden	26
4.1. Archeologie	26
4.2. Ecologie	29
4.3. Bodemkwaliteit	30
4.4. Geluidhinder	30
4.5. Externe veiligheid bij inrichtingen	31
4.6. Luchtkwaliteit	33
4.7. Waterparagraaf	34
4.8. Bedrijvigheid	35
5. Planbeschrijving	37
5.1. Algemeen	37
5.2. Functionele structuur	37
5.3. Stedenbouwkundige structuur	39
5.4. Ontwikkeling	39
6. Juridische opzet	40
6.1. Algemeen	40
6.2. Relatie met aanverwante wet- en regelgeving	40
6.3. Bestemmingen	41
7. Uitvoerbaarheid	45
7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.2. Economische uitvoerbaarheid	45
7.3. Exploitatieplan	46

Bijlagen

1. Overleg- en inspraakreacties
2. Bodemonderzoek Eikenlaan 57

Toelichting

1. Inleiding

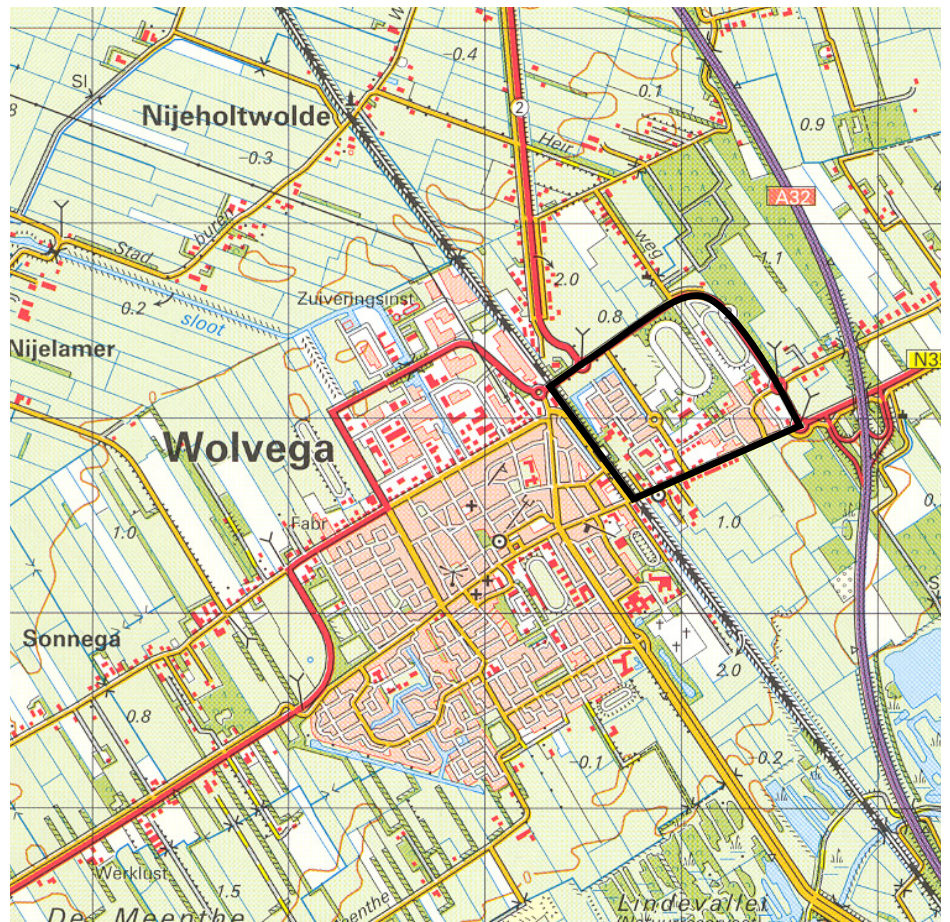
vigerende plannen

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor de wijk Wolvega Noordoost. Voor een deel van het plangebied geldt momenteel geen bestemmingsplan. Het gaat hierbij om het gebied Eikenlaan, Lindenlaan, Berkenlaan (Tuindorp), Heirweg en het oostelijke deel van de Lycklamaweg. Voor het overige deel vigeren de volgende bestemmingsplannen.

- Wolvega -Hippisch- en drafcentrum (17-04-1990)
- Wolvega-Linde College (18-12-1995)
- Wolvega-De Scheene (19-04-1993)

plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het Noordoostelijke deel van Wolvega. Wolvega is de grootste kern van de gemeente Weststellingwerf en telt 12581 inwoners (peildatum 1 januari 2009). Hiervan wonen circa 900 binnen het plangebied. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de rondweg Om den Noort, aan de zuidzijde door de Lycklamaweg en tenslotte aan de westzijde door het spoor Zwolle – Leeuwarden. Het gebied omvat de buurten De Scheene en Tuindorp en het Hippisch- en drafcentrum. Door de vele uiteenlopende functies betreft het een veelzijdige woonwijk met een specifiek karakter.



topografische kaart met plangebied

aanleiding

De gemeente Weststellingwerf is bezig met een actualiseringslag van alle bestemmingsplannen in de gemeente. Ook de drie vigerende bestemmingsplannen zijn meer dan 10 jaar oud. Voor een deel van het gebied (Tuindorp) vigeert bovendien nog helemaal geen bestemmingsplan. Dit is voor de gemeente aanleiding om door middel van een inhaalslag over actuele en eenduidige bestemmingsplannen te beschikken. Actualisering van de vigerende bestemmingsplannen is inmiddels wenselijk en noodzakelijk, mede gelet op de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008). Uitgangspunt is te beschikken over goed leesbare, praktisch hanteerbare en goed handhaafbare plannen. Inmiddels is het merendeel van de dorpen binnen de gemeente Weststellingwerf geactualiseerd. Onderhavig bestemmingsplan is het eerste bestemmingsplan dat geactualiseerd is voor de kern Wolvega. Gezien het meer 'stedelijke' karakter van Wolvega ten opzichte van de omliggende dorpen wijkt de gehanteerde systematiek op onderdelen af van de overige bestemmingsplannen binnen de gemeente. Onderhavig bestemmingsplan zal dan ook als voorbeeldplan dienen voor de overige bestemmingsplannen voor Wolvega.

Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Het beoogt de bestaande karakteristiek van dit deel van Wolvega vast te stellen en te beschermen, zonder bij voorbaat nieuwe ontwikkelingen onmogelijk te maken. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande regeling voor het plangebied. Op onderdelen is in afwijking hiervan aangesloten bij de bestaande situatie. Op één locatie is sprake van een ontwikkeling. Het betreft het perceel Eikenlaan 57 waar de realisatie van één woning is voorzien.

digitaal bestemmingsplan

Een van de belangrijkste gevolgen van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de digitaliseringsplicht. Deze verplichting houdt in dat bestemmingsplannen conform de RO standaarden 2008 dienen te worden opgesteld. De RO standaarden 2008 vormen de basis voor het vormgeven (SVBP2008), inrichten (IMRO2008) en het beschikbaar stellen (STR12008) van ruimtelijke plannen. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen zowel in papieren versie (analoge verbeelding) als digitaal (digitale verbeelding) te worden vastgesteld. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

Om de bestemmingsplannen binnen de gemeente Weststellingwerf onderling vergelijkbaar te maken en de rechtsgelijkheid te waarborgen is in 2008 een handboek Digitale bestemmingsplannen Weststellingwerf opgesteld. In dit handboek zijn de keuzes vastgelegd die bij het actualiseren van de bestemmingsplannen zijn gemaakt aan de hand van de notitie Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is dit handboek als uitgangspunt genomen.

planvorm

De gemeente Weststellingwerf kiest in principe voor integrale omgevingsplannen. Het bestemmingsplan gaat, in ieder geval in de toelichting, in op de aspecten archeologie, ecologie, milieu, bodemkwaliteit, externe veiligheid, water en luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan Wolvega Noordoost kent een gemengde systematiek. Deels is er sprake van gebiedsgerichte bestemmingen,

wat inhoud dat bestemmingen worden toegekend aan samenhangende gebieden en niet aan de functie van individuele percelen. Naast een grotendeels gebiedsgerichte bestemming is tevens een aantal percelen voorzien van een functionele bestemmingen. Per functie is in dat geval een bestemming aan de gronden toegekend.

opzet plan

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt het plangebied toegelicht. De huidige situatie wordt geschetst aan de hand van de ruimtelijke en functionele structuur, de bebouwingsstructuur en wegenstructuur, het aanwezige groen, de aanwezige bedrijvigheid en de overige voorzieningen. Ook andere kwantitatieve en kwalitatieve aspecten komen aan de orde. Specifiek wordt bijvoorbeeld ingegaan op de relatie van het plangebied met de rest van Wolvega. Het geheel wordt visueel ondersteund door kaarten en figuren.

Hoofdstuk 3 gaat in op het programma van eisen en het beleidskader. Met name het gemeentelijke beleid zelf wordt kort uiteengezet. Relevante wet- en regelgeving wordt nader toegelicht, zoals nieuwe regelgeving op het gebied van ecologie, archeologie, water, milieu en dergelijke.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planologische randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Aan de orde komen archeologie, ecologie, water en ook meer milieukundige aspecten als wegverkeerslawaaai, industrielawaai, bodemkwaliteit, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van het bestemmingsplan waarin het ruimtelijke beleid per thema aan de orde komt.

Hoofdstuk 6 licht de juridische opzet van het plan toe, onder meer door (waar nodig) artikelsgewijs de bij het plan behorende regels en de verbeelding daarvan toe te lichten.

Hoofdstuk 7 gaat tenslotte in op de uitvoerbaarheid. In aparte paragrafen worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven en zal nader worden ingegaan op de grondexploitatie-regeling.

2. Beschrijving plangebied

In dit hoofdstuk zal eerst een algemene beschrijving worden gegeven van Wolvega van zowel de historie als van de bestaande situatie. Daarna zal er worden ingegaan op de historie en de bestaande situatie van het plangebied.






2.1. Wolvega

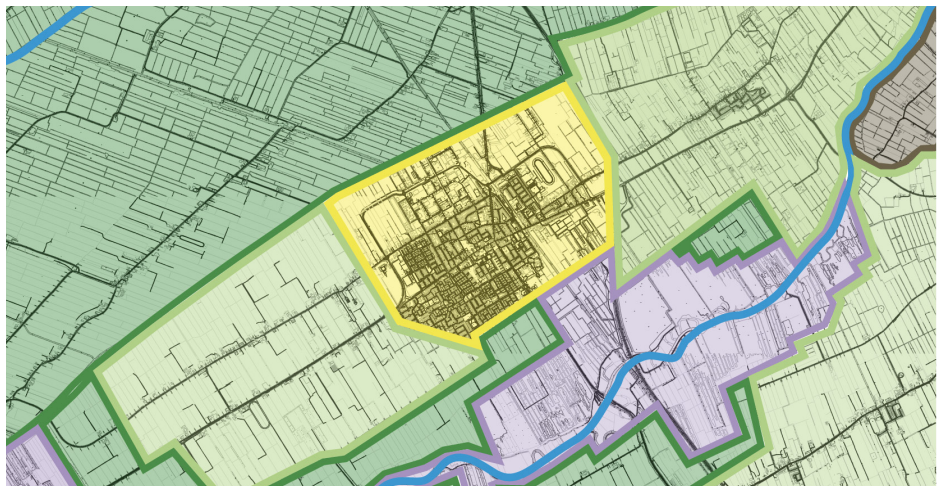
historie

Weststellingwerf maakt deel uit van de Veenpolders en de Zuidoosthoek van de Friese Wouden. Een groot deel was vroeger bedekt met hoogveen en laagveen. Het veengebied heeft zich voornamelijk gevormd tussen de pleistocene zandruggen met daarop tegenwoordig bouwland en bossen. De zuidelijke rug wordt gemarkeerd door de lijn Blesdijke – Noordwolde - Elsloo, op de noordelijk rug liggen onder andere Olderbekoop en Oosterwolde. Ook Wolvega ligt op de noordelijke pleistocene zandrug gelegen tussen de beekdalen van de riviertjes de Tjonger (Kuinder) en de Linde. Deze stromen van noordoost naar zuidwest door een voormalig hoogveenlandschap. Wolvega en de andere dorpen op dezelfde zandrug lagen in eerste instantie aan de oevers van de Linde als rivierontginningen maar door de ontvening van het landschap vond er een snelle bodemdaling plaats. De toenemende wateroverlast zorgde ervoor dat de dorpen zich langzamerhand gingen verplaatsen en kenmerken kregen van streekdorpen. Men begon met het ontvenen van het gebied rond 1540 maar dit liep op niets uit, pas vroeg in de 17de eeuw vond de eerste succesvolle ontvening plaats. Ten noorden van Wolvega vond de veenontginning plaats via de rechte grenssloot De Scheene (op kaarten te herkennen aan de verspringingen in de kavelrichting bij de Scheeneweg). De ontgonnen landen werden in gebruik genomen als agrarisch gebied of er ontstonden bossen. De boerderijen langs de linten hadden de beschikking over kavels aan weerszijden van de weg.

Aan de huidige verkavelingsstructuur is duidelijk op te maken dat de veenontginningen ten grondslag liggen aan het landschap. De lange, rechte sloten waren noodzakelijk voor goede ontwatering van de landbouwkavels die over het algemeen haaks staan op de oorspronkelijke ontginningsbasis. Nabij de zandruggen worden de kavels omringd door houtwallen die hoofdzakelijk evenwijdig lopen aan de sloten. De grootschalige ruilverkavelingen hebben hun invloed gehad op de landschapsstructuren maar ze zijn nog steeds goed herkenbaar.

legenda

- relatief open gebieden (beekdalen en laagveenpolders) 
- houtwallen en bossen (oude zandruggen) 
- verspreide bossen, esdorpenlandschap (heide-ontginningsgebied) 
- natte natuur (veen- en moerasgebieden) 
- bebouwde kom 



landschapstypen

functioneel (bedrijvigheid)

Tegenwoordig is het Friese Woud één van de dichts bevolkte delen van Friesland maar vroeger was het de armste regio. Er waren geen steden en de plaatsen groeiden uit tot “vlekken”. Wolvega had hoofdzakelijk een agrarisch karakter. Later werd de handel in turf één van de belangrijkste bronnen van inkomsten maar toen dit verdween was het onmogelijk om alle veenarbeiders aan het werk te houden en ontstond er een zeer arme bevolkingsgroep. Door de aanleg van de Rijksweg werd een belangrijke verbinding gemaakt met zowel Friesland als Zwolle en kon de economische basis van Wolvega verbreedt worden. Later trok Wolvega steeds meer industrie aan en inmiddels kent het dorp drie grote bedrijventerreinen die hoofdzakelijk zijn gesitueerd aan de noordzijde van het dorp. Schipsloot is de oudste van de drie terreinen en heeft in 2004 een grootschalige revitalisering ondergaan met veel groen. Aan de oostzijde van Schipsloot, tussen de spoorlijn en de Heerenveenseweg ligt Heerendeel. Dit is een moderne bedrijvenlocatie met veel groen met bedrijven die actief zijn in de industrie en distributie. Tenslotte ligt tussen de Heerenveenseweg en de A32 het nieuwe bedrijventerrein De Plantage. Hier kunnen zich hoofdzakelijk kantoren en dienstverlenende bedrijven zich vestigen. Ook hier is de groene omgeving een belangrijke factor. Om den Noort verbindt de drie terreinen met elkaar en verbindt de terreinen met de belangrijkste uitvalswegen.

voorzieningen

Het centrumgebied is opgehangen tussen de Spoorstraat en het Van der Sandeplein. Wolvega heeft een regionaal voorzieningenniveau. In het centrum zijn verschillende supermarkten gevestigd en een groot aantal andere winkels. Daarnaast zijn er verschillende ondersteunende voorzieningen waaronder hotels, restaurants en cafés. In het centrum zijn het gemeentehuis en de openbare bibliotheek gevestigd. Wolvega heeft op sportief gebied verschillende voorzieningen waaronder een zwembad, verschillende voetbalvelden, een skeeler- en ijsbaan en verschillende gymzalen. De belangrijkste sport voor Wolvega is de draf sport. De baan is één van de modernste van Nederland en er worden vele nationale en internationale wedstrijden gehouden. Rondom het drafcentrum zijn verschillende voorzieningen aanwezig waaronder tribunes, restaurants, vergaderzalen en toto-loketten. Het drafcentrum was eerder gelegen in de kom van Wolvega. Om volwaardig te kunnen functioneren en de positie ten opzichte van andere belangrijke drafcentra te handhaven was een verlenging van de baan noodzakelijk. De locatie lag dusdanig ingesloten dat uitbreiding niet mogelijk was. Tevens kon door de verplaatsing van het drafcentrum de bestaande overlast in de buurt worden opgeheven en kwam er plaats in de kom voor nieuwe functies.

paardensport

Achter Huize Lindenoord lag de voormalige drafbaan van Wolvega; Lindenoord. Hier werden sinds 1928 draverijen gehouden. In de jaren 60 maakte de draf sport in Wolvega een enorme ontwikkeling door. De grasbaan werd vervangen door een sintelbaan die in de bochten verhoogd was en hiermee had Wolvega de eerste kunstdrafbaan van Friesland. Het aantal meetings nam snel toe en de voorzieningen rondom de baan werden fors uitgebreid.

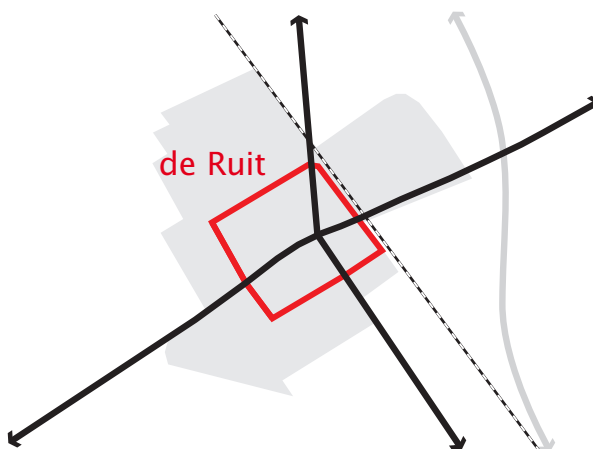
Niet alleen de draf sport groeide enorm maar ook het dorp Wolvega. De drafbaan die eens aan het lint, in het buitengebied lag, was omgeven door nieuwe woonwijken en lag nu binnen de bebouwde kom van Wolvega. De parkeervoorzieningen waren onvoldoende voor de hoeveelheid bezoekers en de toenemende verkeersaantrekkende werking zorgde voor veel verkeersoverlast in het centrum. Een nieuwe drafbaan werd gepland buiten de dorpskern en in de nabijheid van de

toen in aanleg zijnde A32. In 1990 werd gestart met de aanleg van een 1000 meter baan en in 1991 werden de eerste wedstrijden gehouden. Bij de baan werden verschillende voorzieningen gebouwd zoals een tribune, een toto- en evenementenhal, een restaurant, etc. Ten oosten van de baan werd een entrainement aangelegd met een bijbehorende stal.

ruimtelijk

Wolvega kent een aantal ruimtelijke elementen en structuurlijnen die een heldere ordening aanbrengen in de stedenbouwkundige opzet van het dorp. De hoofdstructuur van Wolvega wordt bepaald door twee samenhangende systemen. De eerste bestaat uit het kruis dat gevormd wordt door de in noordzuidelijke richting gelegen Heerenveenseweg- Steenwijkerweg en de oostwest gelegen Hoofdstraat- Van Harenstraat. De tweede wordt gevormd door de "ruit" die het oorspronkelijke komgebied omsluit. De Ruit bestaat uit de Spoorlaan- Stationsweg- Haulerweg- Keiweg- Grindweg- Julianaweg- Oranje Nassaulaan-

ruimtelijke structuur

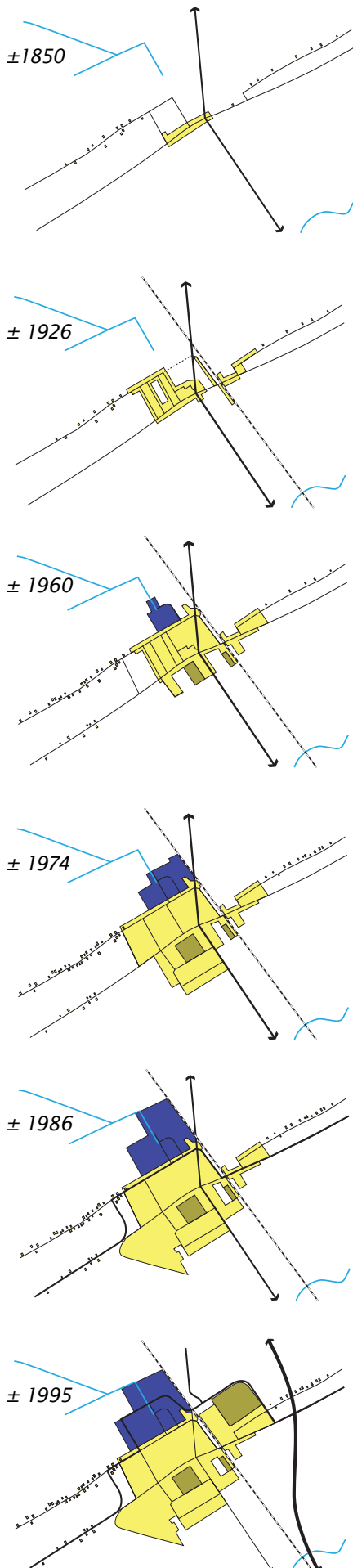


Geraniumstraat. Beide systemen zijn duidelijk herkenbaar in het bebouwde gebied en worden gekenmerkt door continuïteit. Naarmate de verkeersintensiteit op de Heerenveenseweg- Steenwijkerweg toenam en het dorp groeide nam ook het aantal voorzieningen aan de Hoofdstraat- Van Harenstraat toe. Dit leidde tot het besluit om het verkeer terug te dringen, het verblijfsklimaat te verbeteren en de hoeveelheid winkeloppervlak uit te breiden. Het hart van het dorp ligt rondom het kruis.

In eerste instantie groeide het dorp voornamelijk uit vanaf de Hoofdstraat in noordelijke richting en werd het gebied tussen de Grindweg, de Keiweg en de Stationsweg opgevuld. Later werd ten zuiden van de Hoofdstraat de Oranje Nassaulaan aangelegd en werd de Ruit verder bebouwd.

De twee systemen vormen ook belangrijke structuurlijnen in het omliggende landschap. De Heerenveenseweg vormt een belangrijke lijn in noordelijke richting en sluit uiteindelijk aan op de A32. De Steenwijkerweg vormt voorbij de Lindevallei de verbinding met de dorpen tot aan de omgeving van Steenwijk, waar de eerstvolgende afslag van de A32 ligt. De Hoofdstraat wordt in noordoostelijke richting de Lyklamaweg en de Stellingenweg en vormt de verbinding tussen een lange reeks dorpen op de zandrug richting Oosterwolde. Op de Stellingenweg ligt de belangrijkste aansluiting voor Wolvega op de A32. In de zuidwestelijke richting gaat de Hoofdstraat over in de Pieter Stuyvesantweg. Deze voert, na het verlaten van de zandrug door de Westhoek naar de Noordoostpolder. Vlak voor Wolvega buigt de weg af in noordelijke richting waardoor een aansluiting wordt verkregen op de Opper- Keiweg- Haulerweg en Om den Noort. De spoorlijn vormt daarnaast ook een belangrijk element in de omgeving.

bebouwing



De vroegere bebouwing bestond hoofdzakelijk uit boerderijen die aan de noordzijde van de belangrijkste oostwest-route waren gesitueerd. Tegenwoordig bestaat alleen Huize Lindenoord nog. Dit was het voormalige buitenhuis van de grietman Willem van Haren. Ten oosten van Wolvega stond nog een stins: de Lyklamastins. Deze was dusdanig vervallen dat het rond 1736 werd afgebroken en herbouwt. Ter hoogte van de huidige Hoofdstraat werd het lint verdicht en de verbinding tussen de twee evenwijdige oostwest lopende wegen werd bebouwd. Dit zijn de huidige Kerkstraat en de Grindweg. Er werden enkele parallelwegen aangelegd en langzamerhand werd het gebied ten noorden van de Hoofdstraat bebouwd. Langs de Schipsloot was een Lijmfabriek gevestigd. Rond 1960 was het gebied binnen de Ruit, ten noorden van de Hoofdstraat volledig bebouwd en was de sprong gemaakt naar het gebied ten zuiden van de Hoofdstraat. De Oranjebuurt ten noorden van de Oranje Nassaulaan was ontwikkeld en het gebied tussen de drafbaan en de Steenwijkerweg. Rondom de Schipsloot en de Lijmfabriek werd de Industrieweg gerealiseerd met daaraan enkele bedrijven. In de jaren '70 werd de Nijverheidsstraat aangelegd waardoor het gebied ten noorden van de Keiweg- Haulerweg voornamelijk in het teken stond van bedrijvigheid. Rond 1970 was de Oranjebuurt afgerond en ook waren de Staatsliedenbuurt en de Componistenbuurt gebouwd waardoor het gebied tussen de Steenwijkerweg, de Julianaweg en de Ir. Lelylaan ingevuld was en de drafbaan binnen de bebouwde kom kwam te liggen. Halverweg de jaren '80 was de huidige westflank van Wolvega met de Schildersbuurt, de Meulepolle en De Heide ontwikkeld. Tevens breidde het industrieterrein aan de noordzijde steeds verder uit. Begin jaren 90 werd de sprong over het spoor gemaakt met het uitplaatsen van de drafbaan en de ontwikkeling van de Scheene. De oude locatie van de drafbaan werd gedeeltelijk ingericht als park, er kwamen nieuwe voorzieningen en woningbouw. Op dit moment is de gemeente bezig met het ontwikkelen van Lindewijk. Hier worden 650 woningen gerealiseerd die in een groene en waterrijke omgeving staan. In de oksel van de Heerenveenseweg en Om Den Noort is een start gemaakt met de Plantage, een bedrijventerrein op een A-locatie waar opvallende bebouwing op ruime, groene kavels gepland is.

Wolvega kent, naast Huize Lindenoord nog een aantal bijzondere bouwwerken. In 1888 is de molen Windlust opgericht. Deze windmolen is 27 meter hoog en is daarmee de hoogste in Nederland. De molen was in gebruik als korenmolen en functioneert nog steeds. De Nederlands Hervormde kerk werd in 1646 herbouwd met restanten van de oude kerk. Onder de kerk is een grafkelder aanwezig met daarin veel leden van de familie Van Haren. De torenspits is enkele malen vervangen, de huidige stamt uit 1842. Aan de oostzijde van het spoor staat de katholieke kerk uit 1939. Deze kerk verving de kerk uit 1914, behalve de toren. De omgeving van de Spoorsingel kent een bijzonder gave bebouwingskarakteristiek met aan de overzijde het monumentale stationsgebouw. Het gebied is in het kader van het Monumentale Inventarisatie Project in het hele gebied aangeduid als gebied met bijzondere waarden. De bebouwing stamt uit 1915. De voormalige ULO-school behoort ook tot deze familie.

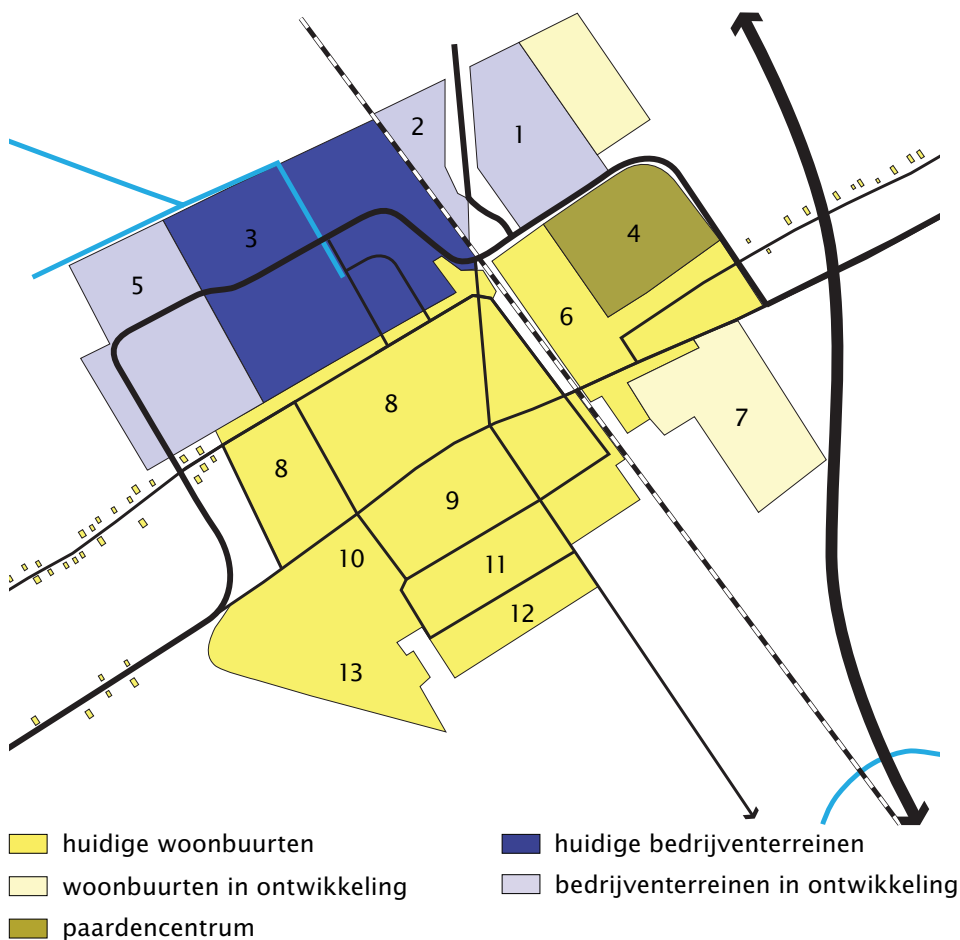
Naast de hoofdzakelijk oudere bijzondere bebouwing kent Wolvega ook een aantal opvallende nieuwe gebouwen. Het gemeentehuis in de oude kern telt 7 bouwlagen en ook de bebouwing rondom het Marktplaatsplein bij het spoor is een bijzonder element. Op de voormalige drafbaan is een voor Wolvega bijzondere stedenbouwkundige structuur aangelegd. Het gebied bestaat uit een groot park met daaromheen verschillende soorten bebouwing.

Wolvega kent een op dit moment 5.505 woningen waarvan ca. 54% bestaat uit huurwoningen (CBS, 2009). Het overgrote deel van de huurwoningen bestaat uit rijwoningen in een relatief goedkoop en betaalbaar segment. Er zijn gemiddeld minder middeldure en dure koopwoningen. Eén derde van de voorraad voldoet aan de nultreden-norm. Door de directe aanwezigheid van een gevarieerd en aantrekkelijk buitengebied en een hoog voorzieningenniveau heeft Wolvega een aantrekkelijk woonklimaat. De bebouwing in Wolvega bestaat overwegend uit traditionele bouw van één of twee bouwlagen met een kap. De dorpskern kenmerkt zich door kleinschalige bebouwing met veel winkels en voorzieningen.

verkeer

Weststellingwerf stond lang in het teken van landbouw en veenontginning waardoor er verspreid over het landschap verschillende gehuchten en dorpen ontstonden. Industrie en handel waren ondergeschikt waardoor de dorpen zich niet konden ontplooiën tot steden. Het gebied tussen de Tjonger en de Linde was in de winter door de hoge waterstanden een barrière voor verkeer in de noord-zuidrichting. Een belangrijke impuls voor Wolvega was de rijksstraatweg tussen Leeuwarden en Zwolle in de jaren '20 van de 19de eeuw die de linten doorkruiste, de huidige Heerenveenseweg en Steenwijkerweg en de noord-zuidbarrière ophief. De verbinding was de

- Legenda**
1. de Plantage
 2. Heerendeel
 3. Schipsloot
 4. paardencentrum
 5. Om den Noort
 6. De Scheene
 7. Lindewijk
 8. De Meulepolle
 9. Oranjebuurt
 10. Schildersbuurt
 11. Staatsliedenbuurt
 12. Componistenbuurt
 13. De Heide



verdeling woonbuurten Wolvega

belangrijkste route vanuit Overijssel en Drenthe van en naar Friesland. Op de kruising van deze noordzuidverbinding met de belangrijkste oostwestverbinding werd in 1835 het Grietenijhuis geopend en werd Wolvega ten koste van Noordwolde, definitief de hoofdplaats van Weststellingwerf.

In 1865 werd de staatsspoorlijn Arnhem- Zwolle- Leeuwarden geopend en ook dit droeg bij aan de ontwikkeling van Wolvega.

Over de noordelijke zandrug liepen twee evenwijdige straten die ter hoogte van Wolvega versprongen. Ten westen van Wolvega waren dit de huidige Sonnégaweg met daaraan het gehucht Sonnega eraan gevestigd maar ook de huidige N351; Pieter Stuyvesantweg. Naar het oosten liep de noordelijke route; de Hoofdweg naar Oldeholtspade en de zuidelijke route is de huidige N351, de Stellingenweg.

Tot halverwege 1988 liep de belangrijkste route tussen Zwolle en Leeuwarden dwars door Wolvega heen over de Heerenveenseweg en de Steenwijkerweg en leverde veel problemen op in het dorp. Op verschillende kruispunten stroomde het verkeer niet door en ook de spoorwegovergangen droegen niet bij aan een goede doorstroom. Met de aanleg van de A32 is een groot deel van de verkeersproblemen opgelost. De Haulerweg- Keiweg bleef een knelpunt tot de aanleg van de noordelijke ontsluitingsroute. Door de aanleg van Om den Noort werd de bereikbaarheid van het bedrijventerrein ten noorden van Wolvega verbeterd door een betere aansluiting op de A32. Doorgaand verkeer van en naar de IJselmeerpolders wordt nu rondom de woongebieden geleid. De Eikenlaan vervuld een ontsluitende functie voor piekmomenten die worden veroorzaakt door evenementen op de drafbaan.

groen

Wolvega staat bekend om zijn groene omgeving met veel natuur- en landschapswaarden. Rondom Wolvega zijn twee hoofdstructuren te vinden. De “Natte hoofdstructuur” bestaat uit de natuuras Brandemeer, Rottige Meenthe en de Weerribben. De natte natuur rondom de Linde en de Tjonger worden gekoppeld door de natuuras. De “Droge hoofdstructuur” koppelt de Meenthe en het Drents-Friese Wold en wordt gevormd door oude historische structuren van opstreckende kavels met bossingels die loodrecht op de zandrug liepen. In de nieuwe ontwikkellocatie Lindewijk zal de natuurwaarde van de Lindevallei een belangrijk onderdeel zijn van het ontwerp. Bij de ontwikkeling van de Plantage heeft de groenstructuur ook een belangrijke verbindende rol. Er worden nieuwe bossingels aangelegd en nieuwe boomstructuren.

Op enkele plekken binnen de bebouwde kom zijn de oude houtwallen nog aanwezig, hoofdzakelijk in de nieuwere wijken. In De Heide zijn bestaande singels opgenomen in de structuur van de wijk. Tussen de Steenwijkerweg en het spoor maken de houtwallen onderdeel uit van de begraafplaats.

In Wolvega is een aantal groene parken aanwezig. De “Nieuwe Aanleg” is een publieke wandelplaats, aangelegd in 1839 op het voormalige galgenveld van Wolvega. Het park is ontworpen door Roodbaard in de engelse landschapsstijl. De naastgelegen begraafplaats is onderdeel van de “Nieuwe Aanleg” maar beide zijn geheel gescheiden van elkaar. Vroeger hadden de verschillende buitenhuizen in het dorp grote parkachtige tuinen. Helaas zijn maar enkele kleine stukjes bewaard gebleven, soms zelfs alleen een aantal oude bomen. De Nederlands Hervormde Kerk staat midden in een groene omgeving en voor het gemeentehuis is met de verdwijning van het entrainement een park aangelegd.

De locatie van de oude drafbaan is voor een groot deel bebouwd rondom een park met een vijver.

conclusie

Wolvega ligt op de grens van verschillende landschappen en in de nabijheid van verschillende natuurgebieden. De A32 en het spoor hebben Wolvega dichterbij de Randstad gelegd en door de groene omgeving en het hoge voorzieningenniveau is het een aantrekkelijke plek om te wonen. De aanleg van de weg Zwolle- Leeuwarden heeft een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van het dorp en heeft het kunnen uitgroeien tot de hoofdkern van de gemeente. De drafspor heeft een grote betekenis voor Wolvega.

Het dorp kent een heldere structuur omdat de historische basis van structuren nog steeds aanwezig zijn zoals de Hoofdstraat en de Heervenveenseweg- Steenwijkerweg en de Ruit. Op functioneel vlak heeft het dorp een heldere indeling. In de oude kern zijn de meeste winkels en voorzieningen aanwezig. Rondom het centrum wordt gewoond en ten noorden van het dorp is de bedrijvigheid geconcentreerd. Het dorp kent overwegend harde maar heldere grenzen tussen de dorpskom en het landschap evenals de A32. In Lindewijk wordt een eerste aanzet gedaan om het landschap onderdeel te laten zijn van het bebouwd gebied.

2.2. Plangebied

historie plangebied



zwembad De Steense



verzorgingstehuis Lycklama Stins

functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan één van de uitvalswegen van Wolvega en wordt van het centrum gescheiden door het spoor. Het gebied werd lange tijd gezien als een apart dorpsdeel met een eigen kerk, school en bejaardentehuis (Huize Lycklama). De zuivelfabriek de Takomst was de kern van het rooms-katholieke Tuindorp.

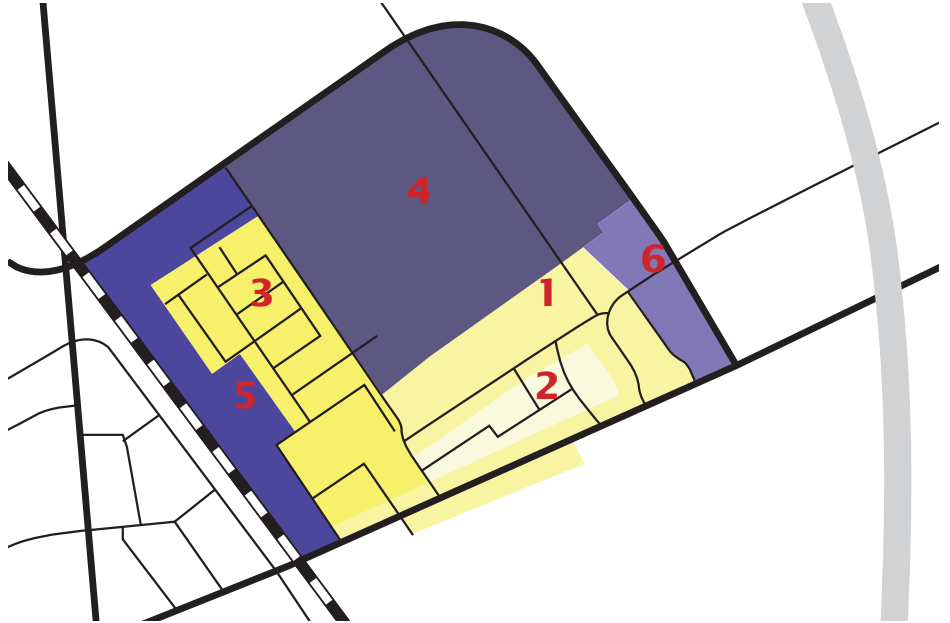
Tot medio 1988 ging de rijksweg Leeuwarden – Zwolle dwars door Wolvega heen. Na de openstelling van de nieuwe rijksweg A32 die Wolvega aan de oostzijde passeert, zijn Tuindorp en De Steense sterker verbonden met de dorpskern. In het afgelopen decennium heeft het tussenliggende gebied een ingrijpende stadsvernieuingsoperatie ondergaan. De melkfabriek is begin jaren '90 gesaneerd en vervangen door particuliere woningen van het type 2/1 kap. Tevens is een deel van de vooroorlogse corporatiewoningen vervangen. Ook is de omgeving van Tuindorp ingrijpend veranderd door de komst van het Drafcentrum Wolvega, de nieuwbouw/uitbreiding van verzorgingshuis Lycklamastins, de nieuwbouw De Scheene en de ontwikkeling van de rondweg 'Om de Noort' richting het industrieterrein Schipsloot. Op het moment van schrijven wordt noordelijk van het plangebied een nieuw bedrijvenpark ontwikkeld; de Plantage, en ten zuiden van de Lycklamaweg is de woonwijk Lindewijk in aanbouw.

Het gebied functioneert als 'schakelzone' tussen het uitloopgebied (buitengebied) en de dorpskern van Wolvega. Binnen het gebied is de functie wonen op dit moment primair met langs de randen enkele bijzondere voorzieningen, zoals de drafbaan, het zwembad, verzorgingshuis en enkele scholen. Wonen en werken worden gecombineerd langs het oude lint van de Eikenlaan, Hoofdweg en de Stellingenweg. Noordelijk en oostelijk van Om Den Noort zal de bedrijfsfunctie onder invloed van de A32 op termijn sterker worden. Zuidelijk van de Lycklamaweg zal de woonfunctie versterkt worden.

De maatschappelijke functie van de basisschool wordt lokaal gebruikt, maar de school en de recreatieve functie van de drafbaan aan de Drafsportlaan hebben respectievelijk een regionale en bovenregionale functie. De bereikbaarheid van deze functies via het spoor en de A32 is van daarbij van essentieel belang.

ruimtelijke structuur

De hoofdstructuur van het gebied bestaat uit het historische linten van Eikenlaan/Hoofdweg, de Heirweg en de ontsluitingsweg Lycklamaweg/Stellingenweg. Vanuit deze wegen is het gebied, eerst als lintbebouwing, later met planmatige uitbreidingen, ontstaan. Kenmerken voor het gebied is de aanwezigheid van grote verschillen in maat en schaal en de variatie in functies. Op basis van deze verschillen zijn in het gebied ruimtelijk gezien grofweg zes deelgebieden te onderscheiden:



deelgebieden

- 1 De linten van Eikenlaan, Lycklamaweg, Heirweg en Hoofdweg kenmerken zich door een vrij open bebouwingwand met individuele panden (oude boerderijen) afgewisseld door compacte rijtjes woningen. De bebouwing is doorgaans in één bouwlaag met een kap gebouwd, bijzondere functies wijken vaak af.



Heirweg



Lycklamaweg



Eikenlaan

- 2** Het tussenliggende deel van het oude Tuindorp kent een sterke, eigen identiteit met relatief smalle straten en straatwanden met een repeterende bebouwing. Op sommige plaatsen zijn ook gestapelde woningen gerealiseerd, wat een relatief hoge woondichtheid met zich meebrengt. De schoolvoorziening heeft een prominente plek omringd door monumentaal groen.

*deelgebied 2:
a. Tuindorp school aan de Linde
b. laan en de Eikenlaan*



- 3** Het deel Scheene & Steense is een seriematig gebouwde buurt met hierin de woon- zorgvoorziening Lycklamastins en een klein woonwagencentrum. De bebouwingsstructuur van deze wijken is duidelijk: lange, rechte straten, met daaraan de repeterende bebouwing in rijen en veelal met de nokrichting parallel aan de weg. Het gebied kent verhoudingsgewijs veel vrijstaande woningen en is royaal opgezet met veel groen en water. Er is gebouwd in zowel één als twee bouwlagen.

*deelgebied 3:
c. De Stoeke
d. De Takomst*



- 4** Het deel met het drafsportcentrum en het Linde College heeft door de schaal en openheid een sterke ruimtelijke herkenbaarheid. Zowel de school als het sportcomplex zijn gezichtsbepalend voor de entree van het dorp vanaf Om De Noort. Gebouwen variëren van twee tot drie bouwlagen. De groenstructuur bevindt zich aan de randen, veelal gecombineerd met de parkeervoorzieningen.

*deelgebied 4:
e. Drafcentrum
f. Lindecollege*



- 5** De spoorzone wordt gekenmerkt door een mix van bedrijfs- en maatschappelijke functies. De groen- water- en padenstructuur is beeldbepalend en is van grote waarde als recreatief gebied voor de omwonenden. Binnen deze groenstructuur heeft het zwembad met een bouwhoogte van 6 tot 9 meter een centrale plek. De zuidelijke bedrijfsgebouwen zijn kleinschaliger en ten noorden grootschaliger.

*deelgebied 5:
g. groenzone langs spoor
h. Deken Vaasstraat*



- 6** De zone nabij de rotonde van de N351 met Om de Noort is een divers en dynamisch deelgebied met bedrijvigheid welke de entree vormt van Wolvega. Dit komt tot uitdrukking in de omvang, de aard van de bedrijvigheid en representativiteit van de bebouwing naar de rondweg toe. De bedrijfsgebouwen staan in voorgevelrooilijn en zijn zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde georiënteerd op de openbare weg. Het deelgebied heeft een stenig en modern karakter.

ontsluiting

Voor de verschillende deelgebieden wordt de hoofdontsluiting gevormd door de Om de Noort, Lycklamaweg en de Drafsportlaan. Alle overige wegen fungeren als wijkontsluitingswegen, waarin het historische lint van de Eikenlaan een aantrekkelijke langzame verkeersroute vormt. Voor de rondweg Om de Noort geldt buiten de bebouwde kom een snelheidslimiet van 80 km/u terwijl binnen de bebouwde kom er niet harder gereden mag worden als 50 km/u. De Lycklamaweg heeft een verbindende functie en hiervoor geldt een snelheidslimiet van 50 km/u. De overige wegen vallen binnen de 30 km/u zone.

De verschillende functies hebben allemaal eigen parkeerfaciliteiten. In de woonbuurten wordt grotendeels geparkeerd op eigen terrein maar ook op de weg.

groenstructuur

De groenstructuur bevindt zich in kleine schaal in de straten en hofjes van de deelgebieden. De groenruimte rondom de basisschool en de Lycklamastins vervullen hierin een bijzondere rol. Van grotere omvang zijn de openbare ruimten langs het spoor en de waterrijke ruimten rondom het deel Scheene & Steense. De landschappelijke kwaliteit van de Heirweg vormt een bijzondere groenstructuur in lijn met de opstreckende verkaveling van de omgeving en een kenmerkende overgang naar het aangrenzende landschap.



houtwal langs de Heirweg

3. Programma van eisen

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het ruimtelijke beleid van de diverse overheden. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. Het ruimtelijke beleid wordt hierbij vastgelegd in structuurvisies. Belangen die juridische doorwerking vragen, worden daarnaast geborgd door een algemene maatregel van bestuur (Rijk) of een Omgevingsverordening (provincie). Tot het moment van vaststelling van deze nieuwe instrumenten gelden nog de 'oude' beleidsdocumenten.

3.1. Rijk

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationaal ruimtelijk beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimteveragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is "decentraal wat kan, centraal wat moet". De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijk gebied wordt neergelegd bij decentrale overheden. De centrale doelen die het Rijk heeft gesteld zijn verwoord de begrippen 'basiskwaliteit' en de 'Ruimtelijke Hoofdstructuur – RHS'. Het gaat hierbij vooral om aspecten als gezondheid, veiligheid, milieu en natuur maar ook bijvoorbeeld water, landschappelijke inpassing en ruimtelijk ontwerp. Het staat decentrale overheden vrij, om in aansluiting op de Nota Ruimte te sturen en daartoe aanvullend eigen beleid te formuleren, wanneer dat niet strijdig is met de (ruimtelijke) rijksdoelen. Decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen en uitdagingen. Voor heel Nederland vereist het rijk tenminste de basiskwaliteit, maar bij de elementen van de nationale RHS heeft het rijk veelal een hogere ambitie.

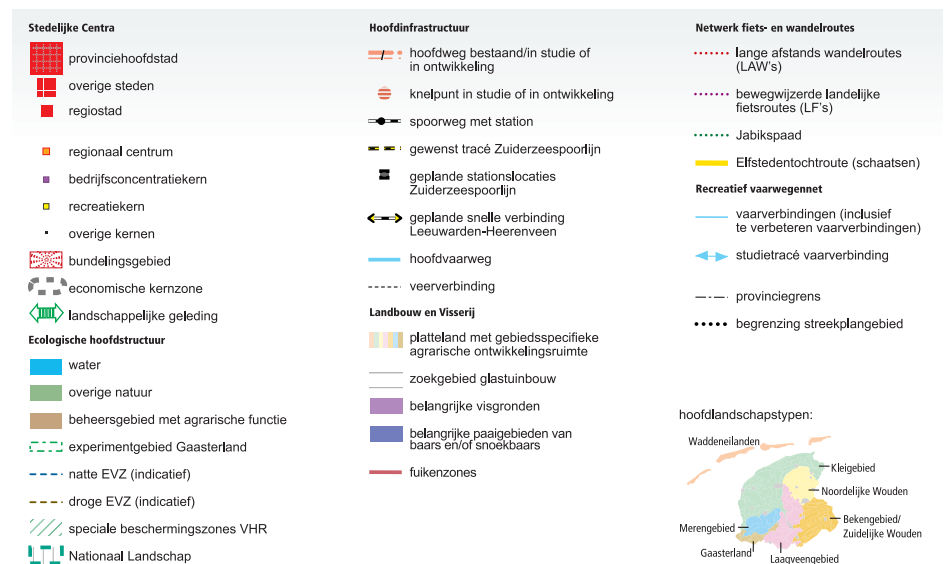
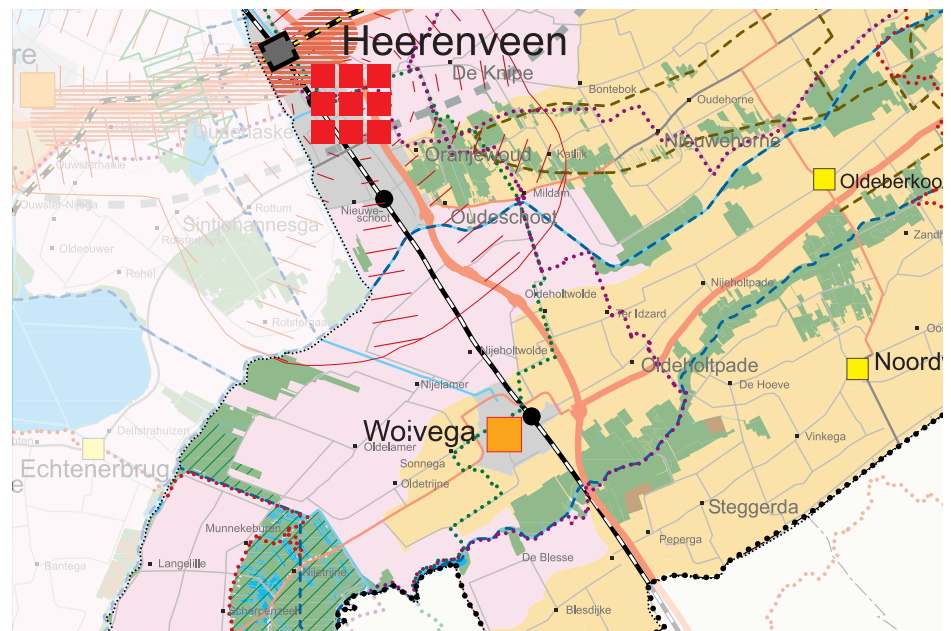
ROM-beleid

Het ROM-project in Zuidoost Fryslân kent op watergebied als hoofddoel het terugdringen van de verdroging ten bate van de natuur en de landbouw. Een concreet waterproject binnen het ROM is het waterbeheer in het Linde-gebied. Door de gebiedscommissie Beekdal Linde is een gebiedsvisie opgesteld die de Stuurgroep ROM op 26 juni 2003 heeft vastgesteld. In de periode 2005-2008 is een deel van het plan uitgevoerd. Een aantal maatregelen op het gebied van water betreft het herinrichten en herprofilen van de Linde, het realiseren van vistrappen, het vergroten van de waterberging door het opheffen van de onderbemaling in polders en door deze in open verbinding te stellen met de Linde, het verplaatsen of de nieuwbouw van gemalen, het aanleggen van recreatieve fiets- en wandelpaden en tot slot het uitwerken van voorzieningen voor de hengelsport.

3.2. Provincie

streekplan Fryslân

Op 13 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten een nieuw Streekplan voor de periode tot en met 2015 vastgesteld. Centraal in dit streekplan staat de ruimtelijke kwaliteit. Meer dan in het vorige streekplan wordt de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt genomen voor toekomstige ontwikkelingen. Hierbij kiest de provincie voor de ontwikkeling van stedelijke gebieden en een vitaal platteland. Hoewel de dynamiek op het platteland lager ligt dan in stedelijk gebied, woont en leeft hier ongeveer zestig procent van de Friese bevolking. Mensen moeten er daarom werk en voorzieningen kunnen vinden die passen bij de aard en schaal van het gebied. De vitaliteit mag niet onder druk komen te staan door het verminderen van het aantal agrarische bedrijven en het verdwijnen van (commerciële) voorzieningen.



*uitsnede 'Gebiedsgericht beleid
Zuidoost-Fryslân'
(‘Om de kwaliteit fan de romte’
Streekplan Fryslân 2007)*

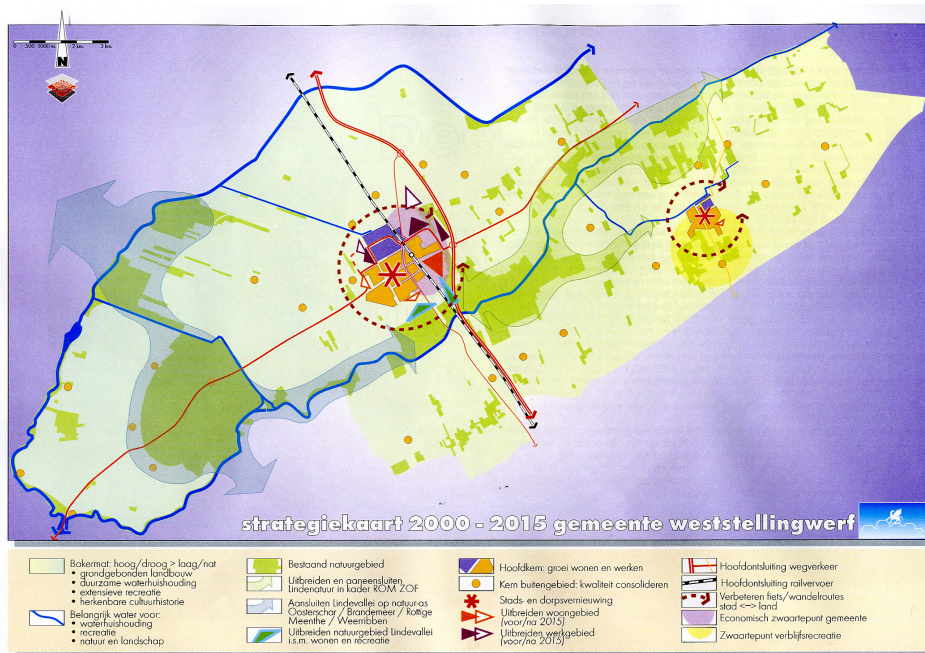
Wolvega is in het streekplan ingedeeld als regionaal centrum en vormt daarmee een schakel tussen de omliggende kleine dorpen en de stedelijke centra in de Provincie. Het beleid is er op gericht om deze regionale functie waar mogelijk te versterken door in te zetten op bundeling en concentratie van wonen en werken en een robuust draagvlak voor voorzieningen. Ten aanzien van woningbouw

wordt uitgegaan van een meer dan evenredige woningtoename in de regionale centra. Dit houdt in dat naast de lokale behoefte tevens (in geringe mate) voor de regionale behoefte mag worden gebouwd. Vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik geldt voorts dat in eerste instantie gekeken dient te worden naar mogelijkheden om nieuwe woningen in bestaand bebouwd gebied op te vangen. Gestreefd wordt dat 40% van de netto toename van woningen in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. Daarnaast dient voldoende beschikbaar bedrijventerrein voorhanden te zijn en wordt belang gehecht aan de recreatieve verbindingen met de omgeving; 'uitloopgebied'.

3.3. Gemeente

structuurplan Weststellingwerf 2000-2015

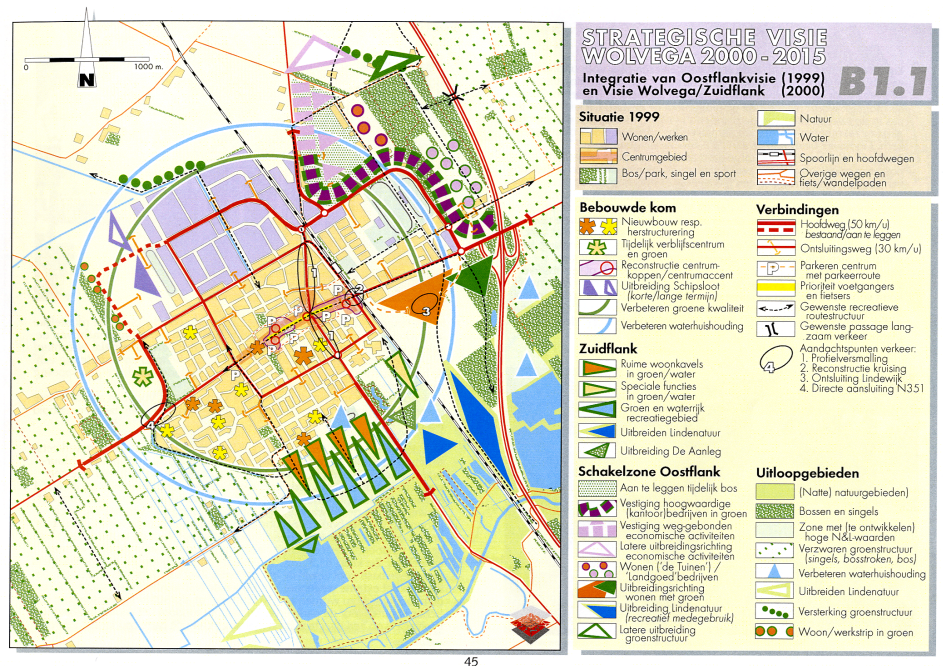
In februari 2002 is het structuurplan voor de hele gemeente Weststellingwerf tot stand gekomen. Het structuurplan is opgesteld vanuit de wens om alle lopende projecten te kunnen inpassen en om kaders te kunnen scheppen voor een toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Het ruimtelijke beleid wordt hierbij gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteit, de identiteit en de duurzaamheid van de gemeente. In het structuurplan wordt gekozen voor Wolvega als hoofdkern van de gemeente met daarbij ook alle ontwikkelingsmogelijkheden. Noordwolde is de tweede woon- en recreatiekern van de gemeente en krijgt ook de nodige ontwikkelingsmogelijkheden. Voor de overige kernen wordt uit overwegingen die te maken hebben met landschap en mobiliteit een consoliderend beleid gevoerd (het versterken van de bestaande lintstructuren staat daarbij voorop). In het buitengebied worden geen nieuwe woningen en bedrijven toegestaan. In het structuurplan is aangegeven dat er geen planmatige uitbreidingen meer zullen plaatsvinden bij de overige kernen in de gemeente. Rondom de kernen zijn dan ook contouren (zie het fragment van de structuurplankaart) aangegeven waarbinnen de ontwikkelingen (rekening houdend met de inzet volgens het volkshuisvestingsplan) plaats moeten vinden. In het Structuurplan wordt aangegeven dat kleinschalige, routegebonden recreatie in/rond de Rottige Meenthe moet worden bevorderd. Dit kan onder andere door nieuwe en herstel van verdwenen voetpaden.



strategiekaart 2000-2015
(Structuurplan Weststellingwerf
2000-2015))

Wolvega

Wolvega is veruit de omvangrijkste van alle gemeentelijke kernen en vervult diensgevolge een duidelijk bovenlokale functie. Door de centrale ligging in de gemeente en door de zeer goede bereikbaarheid, ook in bovenregionaal opzicht, is het zwaartepunt van de toekomstige ruimtelijk-economische ontwikkelingen bij Wolvega gelegd. Doel van de ruimtelijke ontwikkeling hier is niet een maximale groei in kwantitatief opzicht, maar een maximale kwaliteitsverbetering en vergroting van de duurzaamheid. Wolvega is een aantrekkelijke kern in een fraaie groene omgeving waar wonen, werken en ontspannen voor inwonenden en bezoekers op een hoog peil staan. Hierbij is de stedelijke uitleg voorzien in de oostflank van het dorp met als harde begrenzing de A32. Reconstructie, inbreiding, herinrichting en dorpsvernieuwing binnen de bestaande bebouwde kom hebben tot doel de kwaliteit van de woonomgeving op een hoger peil te brengen en het woningbestand divers te maken en aan te laten sluiten op de woonwensen. Een verbetering van de groene dooradering van het dorp en van de aansluitingen op het buitengebied zijn onmisbaar om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. Bij zowel de bestaande bebouwing als bij nieuwbouwplannen wordt bijzonder aandacht gevraagd voor een fraaie overgang van het bebouwde gebied naar de omliggende landelijke gebieden.



strategische visie Wolvega 2000-2015
(Structuurplan Weststellingwerf
2000-2015))

ruimtelijk-economisch

Wolvega heeft duidelijk een regionale verzorgings- en werkgelegenheidsfunctie. In het structuurplan is de oostflank van Wolvega aangewezen als brandpunt voor toekomstige economische ontwikkelingen. Hierbij worden hoge eisen gesteld aan differentiatie en groene kwaliteit. Wat betreft de ontwikkeling van de economische potenties van de oostflank wordt uitgegaan van de versterking van de kleinschalige en aantrekkelijke woon- en omgevingskwaliteit. Wolvega richt zich dan ook op bedrijvigheid die naast een goede bereikbaarheid tevens deze hoge woonkwaliteit als een pluspunt beschouwen. Behoud van deze kwaliteit staat dan ook voorop.

Woonbeleid

Het woonbeleid voor de komende jaren is voor een belangrijk deel gericht op het vergroten van het aanbod voor starters en ouderen. Dit beleid is zowel van toepassing op de bestaande voorraad, als op de nieuwbouw (Woonplan 2009-2019). Bij starters gaat het in de eerste instantie om het vergroten van het aanbod in de bestaande voorraad.

Door uitvoering te geven aan het ambitieuze woningbouwprogramma, waarbij nieuwe woningen in diverse prijsklassen en woningtypen aan de voorraad worden toegevoegd, wordt verwacht dat dit doorstroming zal bevorderen.

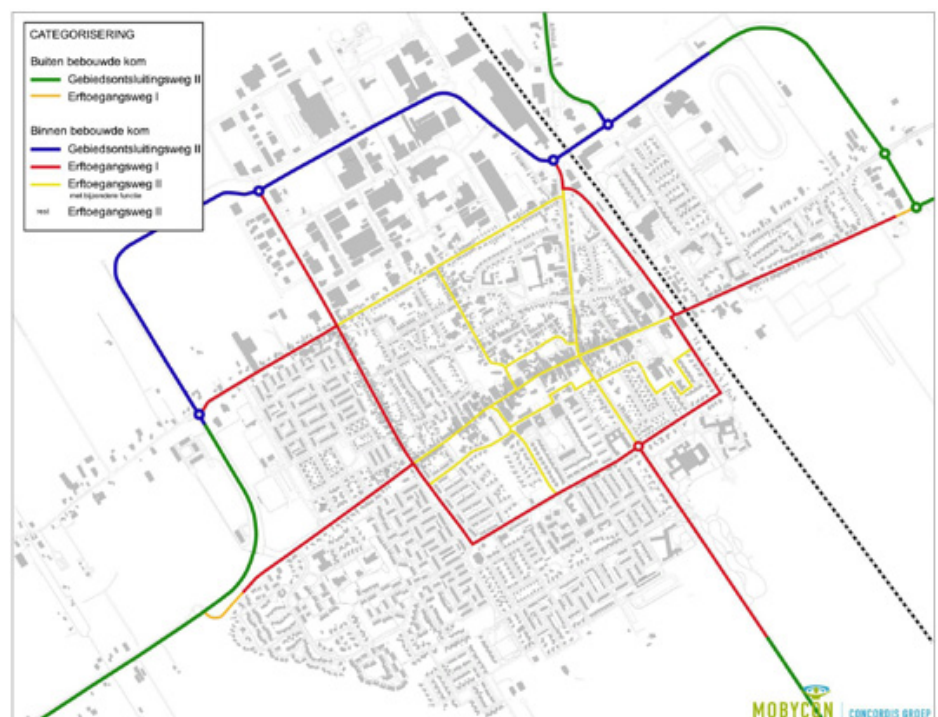
Daarnaast zal bij woningbouw/herstructurering in de bebouwde omgeving het accent worden gelegd op ouderenhuisvesting, zoals seniorenwoningen en nultreden-woningen. Een goede bereikbaarheid van voorzieningen voor ouderen is daarbij een belangrijk uitgangspunt. In samenwerking met beide corporaties wordt tevens gezocht naar mogelijkheden om de bestaande voorraad beter geschikt te maken voor huisvesting van ouderen en minder validen. Onderkend wordt dat de mogelijkheden om bestaande, veelal eengezinswoningen, geheel voor ouderenhuisvesting geschikt te maken, beperkt zijn. De zorg in instellingen wordt steeds meer vervangen door zorg op maat aan huis. Deze voortschrijdende extramuralisering anticipeert op de komende vergrijzing in de gemeente Weststellingwerf. Bij de nieuwbouw voor ouderen liggen er kansen om invulling te geven aan de relatie tussen wonen, welzijn en zorg, door het aanbieden van zorgmodules en het rekening houden met eventuele aanpassingen in de woning zelf.

Binnen de gemeente Weststellingwerf wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van gemiddeld 190 woningen per jaar t/m 2011.

Gemeentelijk verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

In het GVVP (vastgesteld in 2000) is de gemeentelijke visie ten aanzien van het verkeersbeleid opgenomen. Hierin is aangegeven dat de gemeente het Duurzaam-Veilig beleid verder wil vormgeven. Dit betekent dat het wegennet zal worden ingericht met de volgende typen wegen:

1. De stroomwegen. Dit zijn de hoofdwegen en regionale hoofdwegen en hier geldt een maximumsnelheid van 100/120km/uur;
2. De gebiedsontsluitingswegen (80km/uur) zijn de wegen die gebieden aansluiten op het hoofdwegennet (80km/uur).
3. De wegen in het landelijk verblijfsgebied krijgen de typering erftoegangswegen (categorie A (met vrijliggend fietspad) 60+ km/ uur, categorie B 60km/uur).



*categoriseringskaart
(Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer-
plan)*

4. Voor alle bebouwde kom-gebieden geldt tenslotte een inrichting als verblijfsgebied. Hierbij past een maximumsnelheid van 30km/uur. In het GVVP wordt aangegeven dat in alle kleine kernen de inrichting als 30km-zone de hele dorpskern zal omvatten. Gezien het specifieke karakter van de kern wordt in Wolvega van dit principe afgeweken.

Wolvega

Binnen Wolvega zelf wordt het bestemmingsverkeer afgewikkeld door middel van een interne ringstructuur, het carré. Deze structuur is verbonden met de doorgaande routes door middel van verbindingroutes. De snelheid op het carré en de verbindende routes bedraagt 30+ km/uur (lees: 50 km/uur). Deze wegen gelden als erftoegangswegen, ondanks de afwijkende (hogere) snelheid. De overige wegen binnen het stedelijk gebied zijn erftoegangswegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. De Om den Noort is de enige gebiedsontsluitingsweg, met binnen de bebouwde kom een snelheid van 50 km/uur en buiten de bebouwde kom een snelheid van 80 km/uur.

welstandsnota

De gemeente Weststellingwerf heeft haar welstandbeleid vastgelegd in de Welstandsnota (2004). De bebouwing in Wolvega kenmerkt zich door de overwegende kleinschaligheid van de bebouwing en de vrij hoge bebouwingsdichtheid. Het beleid is erop gericht het bestaande historische karakter te behouden. Extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wordt wenselijk geacht. Binnen het plangebied komen de volgende welstandsgebieden voor.

Gebiedsnummer 2 Lintbebouwing:

De lintbebouwing langs de Lyclamaweg kent een vrij open bebouwingswand met individuele panden. In vergelijking met overige in de gemeente voorkomende lintbebouwing is de bebouwingsdichtheid echter relatief dichter. Het lint kent een regulier welstandsambitieniveau met de nadruk op het respecteren van de bestaande kwaliteit.

Gebiedsnummer 6 Uitbreidingen (seriematig):

De Scheene valt grotendeels in het gebied met de typering 'Uitbreiding (seriematig)'. Hier is sprake van bebouwing met vaak een duidelijke bebouwingsstructuur. Lange, rechte straten met daaraan de repeterende bebouwing. Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie.

Gebiedsnummer 7 Uitbreidingen (individueel):

De woningen aan De Brogge, De Snikke, de Foeke en de woonwerklocatie aan de Deken Vaasstraat vallen onder gebied 7. De woningen zijn per cluster of straatzijde gegroepeerd en in aantal ondergeschikt aan de individuele woningen. Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie.

Gebiedsnummer 10 Bedrijventerrein:

Voor het terrein van de drafbaan, het Linde-college en de bedrijven langs Om den Noort is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Incidentele veranderingen worden mogelijk geacht, mits deze respect tonen voor het reeds aanwezige bebouwingsbeeld.

4. Planologische randvoorwaarden

4.1. Archeologie

In verband met de implementatie van het Europese Verdrag van Malta/Valletta is in oktober 2003 het wetsvoorstel Wet op de archeologische monumentenzorg ingediend bij de Tweede Kamer. Op 1 september 2007 is de “Wet op de archeologische monumentenzorg” (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt formeel gezien deel uit van de Monumentenwet 1988 (Mw).

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. Andere doeleinden zijn het bieden van een wettelijke grondslag voor het “verstoorder betaalt-principe” en de beschrijving van de archeologische infrastructuur.

Zoals uit meerdere onderdelen blijkt is het plan voor Wolvega Noordoost meer gericht op beheer en het huidig functioneren. Archeologische waarden zullen dan ook in eerste instantie niet aangetast worden, omdat geen ingrepen worden voorzien die een verstoring van het bodemprofiel met zich meebrengen. Dit tegen de achtergrond dat nauwelijks nieuwe woningen (kunnen) worden toegevoegd. Wel is vervanging van bestaande bebouwing mogelijk. Wanneer daarbij, bijvoorbeeld met een vergroting van oppervlak en/of diepere fundering, de bodem tot op een grotere diepte dan daarvoor het geval is geweest verstoord gaat worden, kunnen er wel archeologische belangen in het geding komen. Voor een conserverend bestemmingsplan zoals dat van Wolvega Noordoost geldt dat de archeologische terreinen in het plan opgenomen moeten worden en dat het behoud van de archeologische waarden in de grond wordt gewaarborgd.

AMK en IKAW

In de plantoelichting bij een bestemmingsplan moet worden ingegaan op het gemeentelijke beleid ten aanzien van de bekende en de te verwachten archeologische waarden. Bekende archeologische waarden zijn aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) die gemaakt is door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB). Te verwachten archeologische waarden zijn gebiedsgewijs te vinden op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) die eveneens gemaakt is door de ROB.

FAMKE

De provincie Friesland heeft sinds het voorjaar van 2003 de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) beschikbaar. Op 15 november 2004 is de Cultuur Historische Kaart (CHK), waarvan de FAMKE deel uitmaakt, compleet vernieuwd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, voor de perioden steentijd/bronstijd en ijzertijd/middeleeuwen.

steentijd/bronstijd

Wat betreft de steentijd/bronstijd kent het grootste deel van het plangebied het advies “Karterend onderzoek 1 en 2”. In de gebieden “Karterend onderzoek 1” kunnen zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte bevinden, afgedekt door een dun

veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal twaalf boringen per hectare worden gezet, met een minimum van twaalf boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

-  [Karterend onderzoek 1 \(steentijd\)](#)
-  [Karterend onderzoek 2 \(steentijd\)](#)
-  [Quicksan](#)
-  [Water](#)

advieskaart Steentijd



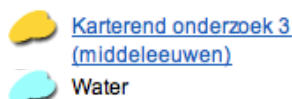
De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen inzicht geven in de aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologische resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op het microreliëf van het zand onder het veen- of kleidek. Mochten zich in de gebieden dekzandkoppen of -ruggen bevinden, dan beveelt de provincie aan een waarderend onderzoek te laten verrichten op de gevonden koppen (zie advies 'waardierend onderzoek'). De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

In de gebieden "Karterend onderzoek 2" kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen bijvoorbeeld inzicht geven aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op de aanwezigheid van podzol en het microreliëf van het zand onder het veen- of kleidek. Mochten zich in de gebieden dekzandkoppen of -ruggen bevinden, dan bevelen wij aan een waarderend onderzoek te laten verrichten op de gevonden koppen (zie advies 'waardierend onderzoek'). De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

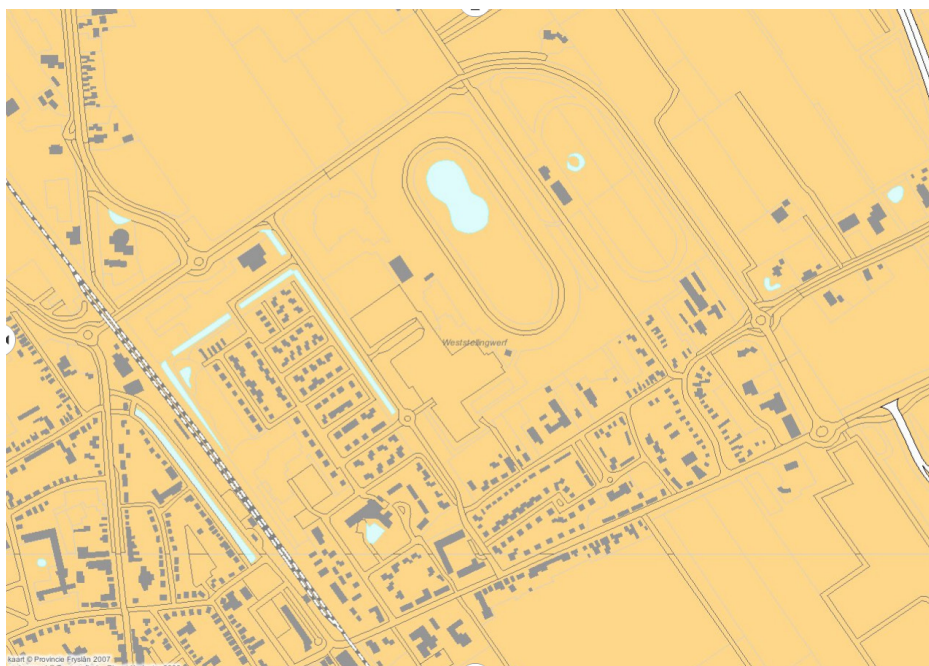
Voor het overige deel van het plangebied wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een quickscan te verrichten. Een quickscan is een extensief booronderzoek waarmee duidelijk gemaakt wordt of het steentijd bodemarchief intact is. Bij een intact bodemarchief kan dan over worden gegaan op een karterend onderzoek (6 boringen per hectare). Tevens dient te worden nagegaan of er zich bekende vuursteenvindplaatsen en dobben in het gebied bevinden. Deze locaties moeten dan vervolgens door middel van een archeologisch onderzoek worden gewaardeerd (zie advies 'waarderend onderzoek vuursteenvindplaatsen' en 'waarderend onderzoek dobben'). De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

ijzertijd/middeleeuwen

Voor de ijzertijd/middeleeuwen kent het plangebied, het advies "middeleeuwen: karterend onderzoek 3". In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg - en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5.000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.



adviestijd IJzertijd



Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats, en de strategie van onderzoek dient te worden bepaald door het desbetreffende onderzoeksbureau. Indien de vindplaats een nieuw aangetroffen terp betreft, geldt het advies: 'waarderend onderzoek op terpen'.

De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenoemde ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. In de onderzoeksstrategie dient rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.

conclusie Dit bestemmingsplan biedt nauwelijks bouw mogelijkheden die niet al mogelijk waren op basis van het vigerende bestemmingsplan. De bestemming Sport kent ter plaatse van de drafbaan de mogelijkheid voor de bouw van een gebouw groter dan 500 m². Ter plaatse geldt het advies 'karterend onderzoek 1'. De huidige inrichting van het terrein maakt archeologische waarden ter plaatse echter niet aannemelijk. Ook het toevoegen van een extra woning aan de Eikenlaan 57 van maximaal 150 m² is niet aan nader archeologisch onderzoek gebonden. Ter plaatse geldt het advies 'karterend onderzoek 3 (Middeleeuwen) en een quickscan voor ingrepen > 5000 m² (Steentijd). Het bestemmingsplan mag wat betreft het aspect archeologie uitvoerbaar worden geacht. Bij eventuele kleinere ingrepen aangetroffen bodemvondsten dienen bij de provinciaal archeoloog gemeld worden. Het aspect archeologie vindt in dit conserverend plan geen nadere regeling.

4.2. Ecologie

landschap Wolvega is te karakteriseren als een lintdorp op een hogere zandrug tussen het zuidelijk gelegen Lindedal en het noordelijk gelegen Tjongerdal. De oost-west lopende ontginningsas tussen deze beide dalen wordt deels nog gekenmerkt door een optrekkende houtwallenstructuur. Elders komen compacte bosclementen voor. Een deel van de Lindevallei tegenwoordig als natuur- en recreatiegebied ingericht.

Op circa 5 km ten zuidwesten van Wolvega is het Natura 2000 gebied De Rottige Meenthe & Brandemeer gelegen. Dit gebied behoort tot het laagveen ontginningsgebied van Zuid-Friesland en wordt gekenmerkt door een vrij open poldergebied en uitgeveende petgaten.

Natuurloket Uit raadpleging van het Natuurloket blijkt het plangebied gelegen in vier kilometerhokken, die zowel het plangebied alsook het aangrenzende gebied in het noorden en oosten en het aangrenzende besloten bosgebied in het zuiden bevatten. Informatie geeft aan of de kilometerhokken voor een bepaalde soortgroep zijn onderzocht en met welke volledigheid. Daarbij wordt dan tevens het aantal waargenomen beschermde of bedreigde soorten aangegeven. Globaal gezien is van watervogels, amfibieën, broedvogels en mossen een representatief beeld te krijgen. Van vaatplanten, korstmossen, paddenstoelen, zoogdieren, reptielen, vissen, dagvlinders, nachtvlinders, libellen, sprinkhanen en overige ongewervelden ontstaat een slecht beeld of er is geen onderzoek verricht naar deze soorten. Uit de bekende en representatieve gegevens is op te maken dat binnen het plangebied een aantal beschermde soorten voorkomen. Het gaat hierbij om enkele zoogdiersoorten, een reptielensoort, enkele broedvogelsoorten en een vlindersoort (Rode Lijst). Daarnaast komt één vaatplantsoort voor binnen het gebied die is opgenomen op de Rode Lijst.

Vogel- en Habitatrichtlijn

Ter bescherming van ecologische waarden dient er in ruimtelijke plannen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de soortenbescherming op grond van de Flora- en Faunawet. Wat betreft deze richtlijnen bevindt zich ten zuidwesten van Wolvega de Rottige Meenthe en Brandemeer. Dit gebied met een grootte van circa 1400 hectare is een beschermd gebied op grond van de Habitatrichtlijn.

Vanwege de afstand van dit gebied tot het plangebied zijn tengevolge van dit bestemmingsplan geen effecten te verwachten en blijft dit verder buiten beschouwing.

Flora- en Faunawet

In de Flora- en Faunawet wordt gesteld dat er voldoende zorg in acht dient te worden genomen voor de in het wild voorkomende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Het plangebied bestaat voor het overgrote deel uit bestaande bebouwing. Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen en/of nesten van vogels. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen verblijfplaatsen van beschermde soorten in het betreffende pand bevinden. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn worden overtreden.

Met de planopzet wordt bestaande flora en fauna, voor zover die voorkomt in dit deel van Wolvega, in en rond bosjes, agrarisch gebied, water en groenstructuren gerespecteerd.

4.3. Bodemkwaliteit

Zoals uit de cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân blijkt is binnen het plangebied grotendeels sprake van een veenlandschap. Het veenlandschap is onderverdeeld in veengronden zonder kleidek en restveengronden. Restveengronden zijn gronden waar nog resten van het oorspronkelijke veen in de Pleistocene bovengrond herkenbaar zijn (o.a. 'moerige' bodems).

bodemverontreiniging

Wat betreft bodemverontreiniging geeft de provinciale kaart inventarisatie potentiële locaties met mogelijke bodemverontreiniging veel informatie. Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Eventuele ontwikkelingen worden bij wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Bij deze wijzigingsbevoegdheden is het aspect bodemverontreiniging als voorwaarde voor de wijziging opgenomen. Aan het aspect bodem wordt daarom verder geen aandacht besteed.

4.4. Geluidhinder

Geluidhinder kan ondervonden worden van industrie, spoorwegen en wegen. Industrielawaai speelt in Wolvega Noordoost geen rol. Spoorweglawaai en wegverkeerslawaai spelen daarentegen wel een rol.

spoorweglawaai

Wat betreft spoorweglawaai geldt dat zich langs elke spoorweg een geluidszone bevindt; een (geluids)onderzoeksgebied aan weerskanten van de spoorweg. Voor het baantraject Zwolle – Leeuwarden geldt een geluidszonebreedte van 280 meter aan weerszijden, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Bij nieuwe woonontwikkelingen binnen deze onderzoeksafstand moet de exacte ligging van de 55 dB voorkeursgrenswaarde-contour middels onderzoek bepaald worden. Binnen het plangebied bevinden zich echter binnen de geluidszone vanwege de spoorweg geen ontwikkelingslocaties waar geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt.

- wegverkeer** Wat betreft geluidhinder wegverkeerslawaai gelden er krachtens de Wet geluidhinder (Wgh) van rechtswege zones langs wegen. Wegen met een 30-kilometerregime zijn hiervan uitgezonderd. Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, 2000) karakteriseert de Lyclamaweg, de Om den Noort en de Drafsporlaan als gebiedsontsluitingswegen met een 50-kilometerregime. De maatgevende poldercontour (55 dB(A) exclusief aftrek) komt overeen met L-den 48 dB. Bij het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming binnen de geluidszone van deze wegen op een locatie waar eerder geen geluidsgevoelige functie aanwezig was, moet rekening worden gehouden met de ligging van de 48 dB-contour.
- conclusie** Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functies en/of gebouwen mogelijk die binnen de 48 dB-contour is gelegen.

4.5. Externe veiligheid bij inrichtingen

- algemeen** De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), effectstralen van de risicokaart van de provincie Friesland en zones vanuit het in voorbereiding zijnde Basisnet Spoor. Daarnaast lopen twee aardgastransportleidingen van de Gasunie door het plangebied. Deze leidingen kennen tevens een belemmeringen- en effectzone. Hoogspanningsleidingen komen niet voor in of nabij het plangebied en er hoeft dus geen rekening te worden gehouden met de daarbij behorende belemmeringszones.
- Bevi/Revi** Het op 27 oktober 2004 in werking getreden (en in 2008 op onderdelen aangevulde) Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi) geeft wettelijke risicocontouren rond bepaalde categorieën inrichtingen. Deze regelingen hebben verstrekkende gevolgen voor hoe door overheden omgegaan dient te worden met de veiligheid in de omgeving van bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. Er moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico, afgekort PR, geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang continu op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen. Voor zogenaamde nieuwe kwetsbare objecten geldt voor het PR een norm van 10^{-6} . Bestaande kwetsbare objecten moeten voor 27 oktober 2007 aan de norm van 10^{-5} voldoen. Vanaf 1 januari 2010 moeten ook deze bestaande kwetsbare objecten de norm van 10^{-6} voor het PR halen. Voor de zogenaamde nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt eveneens een norm van 10^{-6} . Voor bestaande beperkt kwetsbare objecten gelden geen normen en saneringstermijnen. Het groepsrisico, afgekort met GR, is de kans dat binnen het invloedsgebied van de 1% letaliteitsgrens een groep personen door een ongeval bij een risicovolle activiteit overlijdt. De toetsingswaarde voor het groepsrisico is dat een ongeval met tien doden slechts met een kans van één op de honderdduizend per jaar mag voorkomen en een ongeval met honderd doden met een kans van één op de tien miljoen per jaar. Er is sprake van een oriëntatiewaarde met een verantwoordingsplicht, waarmee onder andere de mogelijkheden van zelfredzaamheid worden aangegeven.

LPG-tankstation

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van twee LPG-tankstations aan de Stellingenweg 2 en de Heerenveenseweg 76. Beide tankstations kennen een vergunde doorzet van minder dan 1.000 m³ per jaar. Voor dergelijke tankstations geldt een Plaatsgeboden risicocontour 10⁻⁶ vanuit het vulpunt (35 meter), vanuit het opslagreservoir (25 meter) en de afleverzuil (15 meter). Deze contouren reiken niet tot binnen het plangebied.

Naast de plaatsgebonden risicocontour kennen beide tankstations een invloedsgebied van 150 meter waarbinnen het groepsrisico verantwoord dient te worden. Binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation aan de Heerenveenseweg bevinden zich binnen het plangebied geen woningen of andere kwetsbare objecten. Wel bevindt zich binnen het invloedsgebied een beperkt kwetsbaar object (de Caravanhandel aan de Om den Noort).

Friesland Foods

Ten noordwesten van het plangebied is de kaasfabriek van Friesland Foods gelegen, waar opslag van ammoniak plaatsvindt. De Plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ hiervan is echter binnen de eigen terreingrens gelegen.

aardgastransportleidingen

Door het plangebied lopen twee aardgastransportleidingen van de Gasunie. De westelijke leiding (N-500-20-KR-020) betreft een 8" leiding met een werkdruk van 40 bar, de oostelijke leiding (N-500-10-KR-075) betreft een 6" leiding met een werkdruk van 40 bar. Volgens de provinciale risicokaart genereert de westelijke leiding geen plaatsgebonden risico groter dan 10⁻⁶. Daarentegen is de PR 10⁻⁶ contour van de oostelijke leiding voor een deel (ter hoogte van de opstallen van het entrainment aan de Heirweg) buiten de zogenaamde belemmeringenstrook gelegen (op maximaal 13 meter uit het hart van de leiding).

vervoer gevaarlijke stoffen

Over de rondweg 'Om den Noort' vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De route is in 2007 onderzocht in het kader van een onderzoek naar alle routes voor transport van gevaarlijke stoffen in de provincie Friesland (FUEV). Uit dit onderzoek blijkt dat het plaatsgebonden risico langs de Om den Noort kleiner is dan de grenswaarde van 10⁻⁶/ jaar en voldoet aan de geldende normering.

Voor de spoorweg Meppel – Leeuwarden geldt dat in principe geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel dient het baanvak als strategische reserve (in geval incidenteel de route Meppel – Groningen niet kan worden gevolgd). Deze strategische reserve is zodanig samengesteld, dat een situatie is gecreëerd waarbij geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico of de oriënterende waarde van het groepsrisico.

Groepsrisico

In het kader van het "Project transport gevaarlijke stoffen Fryslân" (AVIV 2007) is ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over de rondweg Om den Noort een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het groepsrisico in de bestaande situatie circa 17% van de oriënterende waarde bedraagt. Nadat het bedrijventerrein De Plantage is gerealiseerd, bedraagt het groepsrisico 19% van de oriëntatiewaarde.

GR-curve Om den Noort,
toekomstige situatie



conclusie

Zoals genoemd is het bestemmingsplan gelegen binnen de invloedsgebieden van diverse risicobronnen. Ten opzichte van de bestaande regeling maakt onderhavig bestemmingsplan echter geen nieuwe bouw mogelijkheden mogelijk van (beperkt) kwetsbare objecten. Het groepsrisico neemt ten opzichte van de huidige dan niet of nauwelijks toe ten opzichte van de huidige situatie. Bovendien is er gezien de toegestane functies binnen de invloedsgebieden geen sprake van verminderde zelfredzaamheid (ter plaatse van het Lindecollege zijn functies ten behoeve van minder zelfredzame personen specifiek uitgesloten). Bij een eventuele calamiteit zijn er voldoende vluchtmogelijkheden die van de risicobron weg lopen. Door de goed ontsloten ligging van het plangebied is er tenslotte een goede aanrijdroute voor hulpdiensten. Onderhavig conserverend bestemmingsplan maakt geen/nauwelijks een toename van het groepsrisico mogelijk. Wel is het Lindecollege binnen het invloedsgebied van de weg gelegen. Aangezien de bestemming "Maatschappelijk" in beginsel ook functies omvat ten behoeve verminderde zelfredzame personen, is in de regels een regeling opgenomen om dergelijke functies uit te sluiten.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan aan de Brandweer Fryslân voorgelegd. Het advies en de beantwoording daarvan is als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor zover daartoe aanleiding was is de toelichting op onderdelen aangepast aan dit advies.

4.6. Luchtkwaliteit

Op grond van hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer dienen gemeenten bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, grenswaarden in acht te nemen voor verontreinigende stoffen als zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen. Daaronder behoort onder meer de bevoegdheid op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de verkeersintensiteit en door de aanwezigheid van industrie. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen grenswaarden en plandrempels. Aan de grenswaarden moet, binnen een bepaalde termijn, per stof verschillend, worden voldaan en bij overschrijding van plandrempels moeten maatregelen worden genomen. Gemeenten zullen in elk geval in beeld moeten brengen of aan de grenswaarden wordt voldaan. Met name de waarden van fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) vormen daarbij een aandachtspunt. Uit onderzoek is gebleken dat slechts bij hoge verkeersintensiteiten in grotere stedelijke gebieden overschrijdingen van grenswaarden voorkomen. Bij luchtkwaliteitsonderzoeken in de kernen Wolvega en Noordwolde is gebleken dat ruimschoots aan de grenswaarde uit de Wet milieubeheer wordt voldaan.

conclusie

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk maakt die van invloed zijn op de luchtkwaliteit, zijn er geen belemmeringen op het gebied van de luchtkwaliteit. Het plan maakt bij recht slechts de bouw van één woning mogelijk. Daarnaast maakt het plan na wijziging kleinschalige ontwikkelingen mogelijk. Deze ontwikkelingen zullen niet in betekenende mate invloed hebben op de luchtkwaliteit. Deze wijzigingen mogen daarom wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

4.7. Waterparagraaf

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Op grond van artikel 3.1.6 dient in het bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt daarom aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan.

water

In december 2000 is het kabinetsstandpunt “Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21^e eeuw” vastgesteld. Met het Waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren (kwantitatief);
- schoonhouden, scheiden en zuiveren (kwalitatief).

De trits “vasthouden, bergen en afvoeren” houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonedig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

Bij “schoonhouden, scheiden en zuiveren” gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Dreaun troch it wetter

In mei 2000 is door de Provincie het waterhuishoudingsplan “Dreaun troch it wetter” vastgesteld. Hierin staat de watersysteembenadering centraal. Dit houdt in dat bij nieuw te ontwikkelen plannen steeds

het watersysteem waarin het betreffende plangebied ligt wordt beschouwd. Daarnaast richt het plan zich op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting van een gebied.

plangebied

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk een conserverend plan. Bij incidentele invulling/herstructurering of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, en meer in het algemeen bij nieuwbouw, kan er sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Bij een toename dient een vergroting van het waterbergend oppervlak plaats te vinden.

In het plangebied is deels een gemengd rioolstelsel aanwezig. In de Eikenlaan en de Binnenbaan is in het verleden een gescheiden systeem aangelegd. De ambitie van de gemeente Weststellingwerf is om bij onderhoud van de openbare ruimte zo veel mogelijk een gescheiden riolering aan te leggen, overeenkomstig de wensen van Wetterskip Fryslân. Daarbij wordt het hemelwater naar het gebiedseigen oppervlaktewater afgevoerd.

waterkwaliteit

Uitgaande van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren is het verbeteren van de waterkwaliteit door onder meer het beperken van het aantal riooloverstorten een belangrijke opgave. In het algemeen wordt in dat kader gestreefd naar afkoppeling van regenwater van het riool, met name bij wijkvernieuwing, ontwikkeling van nieuwe woongebieden, grootschalige reconstructies van wegen of rioolvervangingsprojecten, zoals hierboven beschreven.

overleg met het waterschap

In het kader van artikel 3.1.1 van het Bro is het bestemmingsplan voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. In het advies vraagt het Waterschap om aandacht voor de hoofdwatgang langs de Om den Noort en een tweetal persleidingen langs de Lyclamaweg en de Om den Noort. Aangezien zowel de hoofdwatgang als de twee persleidingen buiten de plangebied zijn gelegen, heeft dit niet tot een vertaling in onderhavig bestemmingsplan geleid.

4.8. Bedrijvigheid

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "Bedrijven en milieuzonering" ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieucategorie op van 1 tot en met 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot woongebieden.

Aan de lichtste categorieën (categorie 1 en 2) is in de VNG-lijst een richtlijnafstand van respectievelijk minimaal 10 en 30 meter gekoppeld. Bedrijfstypen die tot deze categorieën behoren, kunnen over het algemeen naast de woonfunctie voorkomen. De bestaande bedrijvigheid binnen het plangebied behoort tot maximaal categorie 2. Ook de vestiging van nieuwe bedrijven uit een hogere categorie

dan milieucategorie 2, is (in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan) in principe niet toegestaan. Dergelijke bedrijvigheid worden passend geacht op het bedrijventerrein van Wolvega.

Voor alle bedrijven geldt dat de milieuwetgeving c.q. de milieuvergunning uiteindelijk bepalend is voor de milieubelasting in het individuele geval.

5. Planbeschrijving

5.1. Algemeen

Dit bestemmingsplan vormt hoofdzakelijk een uitwerking van het ruimtelijk beleid zoals dit is vastgelegd in het Structuurplan 2000-2015. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridische regeling voor de in het Structuurplan voor het plangebied vastgelegde ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente treedt regelmatig met de bewoners en belangenorganisaties in overleg over zaken die te maken hebben met de kwaliteit van de leefomgeving. Plannen, ideeën en knelpunten uit de wijken worden geïnventariseerd en er wordt beoordeeld of en welke acties de gemeente hieraan verbindt. Wanneer sprake is van ruimtelijke ingrepen, wordt ervoor zorggedragen dat het bestemmingsplan hierin voorziet.

Binnen deze context zullen in dit hoofdstuk de uitgangspunten worden geformuleerd voor het plangebied.

5.2. Functionele structuur

plangebied

In tegenstelling tot de dorpen heeft de hoofdkern Wolvega binnen de gemeente Weststellingwerf een meer ‘stedelijk’ karakter, niet alleen qua bebouwingdynamiek, maar ook in de onderlinge uitwisseling van diverse functies.

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplanbeleid is het beschermen van de basiskwaliteit en ruimte bieden voor ontwikkelingen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan Wolvega Noordoost kent dan ook een gemengde systematiek.

Deels is er sprake van gebiedsgerichte bestemmingen, wat inhoudt dat bestemmingen worden toegekend aan samenhangende gebieden en niet aan de functie van individuele percelen. Binnen zo'n gebied worden dan de functies mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld woongebied (wonen maar ook woonstraten, groen, nutsvoorzieningen en dergelijke). In beginsel leidt een gebiedsgerichte wijze van bestemmen tot een meer globaal en flexibel bestemmingsplan. Dit biedt zekere voordelen, maar biedt ook minder zekerheid.

Naast een grotendeels gebiedsgerichte bestemming zijn tevens een aantal percelen voorzien van een functionele bestemmingen. Per functie is in dat geval een bestemming aan de gronden toegekend. Zo zijn bijvoorbeeld bedrijven individueel bestemd en zijn belangrijke groenvoorzieningen en wegen met meer dan een ontsluitingsfunctie van een aparte bestemming voorzien. Zo zijn onder meer sport (waaronder de drafbaan) en de aanwezige maatschappelijke functies individueel bestemd. Tenslotte is een specifieke maatbestemming aan het entrainment aan de Heirweg toegekend.

wonen

Het bestemmingsplan kent een zoveel mogelijk gebiedsgerichte benadering, waarbij de woonfunctie voorop staat. Ten aanzien van de woningen en andere bebouwingselementen, is het uitgangspunt de beeldkwaliteit en de stedenbouwkundige structuur van de woonstraten

te behouden. Woonbebouwing heeft daarom voornamelijk aan de achterkant enige uitbreidingsmogelijkheid gekregen. Dit geldt dan ook nog alleen voor die situaties waar de ruimtelijke situering het toelaat. Ook ten aanzien van het toestaan van bijgebouwen zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden van belang. Zo dienen de bijgebouwen tenminste twee meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.

bedrijvigheid

Aangezien het wonen in het plangebied voorop staat, is bedrijvigheid die storend is voor de woonfunctie binnen het plangebied, in principe niet toegestaan. In het plangebied bevinden zich, verspreid tussen de woningen, enkele bedrijven. Ten aanzien van de uitgangspunten voor bedrijvigheid is het van belang onderscheid te maken in de zwaarte van de bedrijven (in milieuhygiënisch opzicht).

Bedrijvigheid die zich goed verdraagt met de woonfunctie is toelaatbaar in het plangebied. Het gaat hier om lichte bedrijvigheid (max. milieucategorie 1 van de lijst "Bedrijven en milieuzonering", VNG 2009) die weinig milieuoverlast veroorzaakt. Deze bedrijven zullen nabij de woonfunctie mogelijk worden gemaakt. Voor de vestiging van zwaardere bedrijven die wel hinder veroorzaken geldt dat deze niet in het plangebied thuis horen. Het gaat hier om bedrijven uit milieucategorie 3 en hoger. Het beleid is erop gericht om nieuwe bedrijven in deze zwaardere categorieën zoveel mogelijk te situeren op het bedrijventerrein. Dergelijk 'zware' bedrijvigheid komt in de bestaande situatie binnen het plangebied niet voor.

Ter plaatse van De Brogge 6 t/m 14 is een speciale woonvorm aanwezig. Het gaat om begeleid wonen. Dergelijke zorgfuncties en dienstverlenende activiteiten worden aangemerkt als persoonlijke dienstverlening (milieucategorie 1 van de lijst "Bedrijven en milieuzonering", VNG 2009). De zorgfunctie wordt aangemerkt als bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Ter plaatse van de Eikenlaan 27 worden in de bestaande situatie paarden gehouden. Het huidige gebruik kan ook in onderhavig bestemmingsplan worden gecontinueerd. De gronden zijn derhalve voorzien van de aanduiding 'paardenhouderij'.

voorzieningen

In Wolvega Noordoost zijn diverse voorzieningen te vinden. Zo is er een overdekt zwembad met sporthal, een lagere school, een middelbare school, het drafcentrum met de bijbehorende drafbaan, een scoutinggebouw, een zorginstelling en twee detailhandelszaken. Gezien de belangrijke sociale functie die de in het plangebied aanwezige voorzieningen vervullen, wordt gestreefd naar handhaving. Eventuele functieverandering (naar wonen) of functieverbreiding zijn voor deze functies mogelijk.

verkeer

Ten aanzien van de verkeerssituatie is er in de afgelopen jaren een aantal maatregelen genomen die tot een afname van de verkeersintensiteit en snelheid hebben geleid, zoals de invoering van een 30 en 50 km/uur-zones. Gestreefd wordt naar handhaving.

groen

Algemeen voorkomend groen zoals plantsoentjes en perken maken onderdeel uit van het woongebied. Gestreefd wordt naar handhaving. wat meer robuustere groenelementen zijn specifiek bestemd en genieten daardoor een hogere mate van bescherming. Specifieke bescherming kent de houtwal langs de Heirweg, die een grote landschappelijke waarde kent.

5.3. Stedenbouwkundige structuur

Stedenbouwkundig is het van groot belang dat de kenmerkende structuur van de binnen het plangebied voorkomende stedenbouwkundige kwaliteiten (zie paragraaf 2.2) door middel van het bestemmingsplan wordt beschermd en dat bij verbouw en nieuwbouw de schaal en maat van de bebouwing ingepast wordt in de bestaande structuur. Voor het behoud en herstel van de ruimtelijke waarden, gelden in het algemeen de volgende uitgangspunten:

- het behoud van het stedenbouwkundige patroon van straten, doorkijken en singels, en het bijbehorende bebouwingspatroon;
- het behoud van de waterstructuur;
- het behoud van de groenstructuur (inclusief de particuliere tuinen);

In de regels uit zich dit voornamelijk door het hanteren van specifieke bestemmingen voor belangrijke waarden. Zo zijn bijvoorbeeld niet alleen de belangrijkste doorgaande wegen voorzien van een aparte verkeersbestemming, maar tevens historische routes (zoals de Eikenlaan/Hoofdweg). Ook de gebiedskenmerkende houtwal langs de Heirweg is om deze reden voorzien van een aparte regeling, teneinde deze kwaliteiten te beschermen.

Met de Welstandsnota is een verbijzondering van het streven naar de beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving gegeven.

5.4. Ontwikkeling

Onderhavig bestemmingsplan kent één ontwikkelingslocatie, te weten de Eikenlaan 57. Het perceel was tot voor kort in gebruik ten behoeve van een aannemersbedrijf, voornamelijk opslag van bouwmaterialen. Nu de bedrijfsactiviteiten ter plaatse is beëindigd, bestaat het voornemen de grond te ontwikkelen als woonlocatie ten behoeve van één woning. De nieuwe woning zal op ruime afstand uit de Eikenlaan worden gesitueerd zodat een vloeiende doorloop in de gevellijn wordt voorzien. Qua maatvoering zal worden aangesloten bij de overheersende afmetingen in de wijk, dat wil zeggen een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 9 m. Voor wat betreft het ruimtelijk beeld vanaf de Eikenlaan bestaat dan ook geen bezwaar.

Milieu- en omgevingsaspecten

In het verleden is ter plaatse een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het perceel voor bewoning gebruikt kan worden. Voor het plan wordt gebruik gemaakt van het bestaande verharde gebied. Er hoeven geen bomen te worden gerooid. Vanuit een ecologisch perspectief is het plan uitvoerbaar. Uit paragraaf 4.1 blijkt dat ter plaatse een lage archeologische verwachting is. Het plan voldoet ook aan dit aspect. Het perceel ligt niet binnen de 10-6 plaatsgebonden risicocontouren van inrichtingen en transportroutes. Op het gebied van externe veiligheid voldoet het plan. Het perceel ligt niet binnen de geluidzone van een weg. Ook is van de Eikenlaan geen geluidhinder te verwachten. Doordat het verharde oppervlak ter plaatse wordt opgeruimd, zal een afname van de verharding optreden. Het voorstel heeft daarmee geen negatieve invloed op de waterhuishouding.

6. Juridische opzet

6.1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

6.2. Relatie met aanverwante wet- en regelgeving

10%-regeling

Bij hoge uitzondering kan door middel van ontheffing worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

relatie bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en verkeer

In de bebouwingsbepalingen van de verkeersbestemmingen is slechts een maximale hoogte gesteld aan bouwwerken die geen directe relatie hebben met de verkeersfunctie (bijvoorbeeld reclameborden). Dit omdat bouwwerken ten behoeve van verkeersvoorzieningen aangemerkt worden als vergunningsvrije bouwwerken, die niet aan het bestemmingsplan worden getoetst.

vergunningsvrij bouwen

Uit het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) volgt dat een grote categorie kleinschalige bouwwerken binnen nader gestelde maximale

afmetingen, bouwvergunningsvrij gerealiseerd kan worden. Het bouwen van deze bouwwerken wordt niet aan het bestemmingsplan getoetst.

6.3. Bestemmingen

De toelichting op de bestemmingen zal, in overeenstemming met de regels, op alfabetische volgorde geschieden.

agrarisch - entrainement

Ten behoeve van het bestaande entrainement aan de Heirweg is een specifieke agrarische bestemming toegekend conform het huidige gebruik. Dit betekent dat er geen 'gewone' agrarisch bedrijvigheid is toegestaan maar uitsluitend bedrijvigheid ten behoeve van het entrainement. Tevens wordt onder een entrainement geen manege verstaan. Rondom de bestaande opstallen is een bouwvlak gelegd waarbinnen gebouwen en overige bouwwerken zijn toegestaan. Dit bouwvlak is, mede gezien de nabijheid van een tweetal aardgastransportleidingen en de situering van de huidige opstallen verkleind ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Wel is, conform de vigerende regeling, de mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning behouden. Het is de bedoeling dat de gronden buiten het bouwvlak open blijven; op deze gronden is dan ook geen bebouwing toegestaan. Tevens is een aanlegvergunning vereist voor het aanbrengen van boom- en struikbeplanting anders dan erfbeplanting.

Enige ontwikkelingsruimte wordt geboden binnen het bouwvlak. In de regels zijn voorwaarden opgenomen omtrent de bouw- en goothoogte van de gebouwen. Daarbij wordt voor de bouwhoogte een maximale hoogte aangehouden van 6 meter en voor de goothoogte geldt een maximale hoogte van 4 meter.

bedrijf

De bestemming "Bedrijf" is van toepassing op de bedrijven in het plangebied, die niet onder een bedrijf aan huis vallen. Deze bestemming regelt over het algemeen kleinschalige bedrijven. Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan. Tevens is aan de bedrijvigheid ondergeschikte detailhandel toegestaan.

Binnen de bestemming "Bedrijf" wordt de aard van de bedrijven vastgelegd; de meeste van de bedrijven zijn nabij woningen gelegen en een negatieve beïnvloeding van de woonfunctie moet worden voorkomen. Daarom wordt uitgegaan van een basisregeling die bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toestaan. Hogere bedrijfscategorieën worden hierdoor uitgesloten. Detailhandel in volumineuze goederen zijn, zover bestaand, binnen de bestemming bij recht toegestaan. Het gaat hierbij om een verkooppunt van caravans (aan De Barte), een beddenzaak, een tapijtenzaak en een kantoorinrichtingszaak (allen aan de Binnenbaan). Nieuwe detailhandel in volumineuze goederen is in principe mogelijk. Hiervoor dient wel ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij is het van belang dat de woonkwaliteit van de omgeving niet in het geding komt. Dit houdt onder meer in dat de verkeersaantrekkende beweging niet onevenredig groot mag zijn en het parkeren op eigen terrein wordt geregeld.

Gelet op de gewenste flexibiliteit is een ontheffing opgenomen voor niet onder categorie 1 en 2 vallende bedrijven, die wel aanvaardbaar kunnen zijn, omdat ze qua invloed op de woonomgeving vergelijkbaar

zijn met de wel genoemde. In de looptijd van het bestemmingsplan kunnen zich immers bedrijfssoorten of (andere) productieprocessen aandienen, die niet in de lijsten zijn opgenomen en die toch binnen de planuitgangspunten passen. Het is mogelijk om ter plaatse van de aangeduide wijzigingsgebieden de bestemming “Bedrijf” te wijzigen in “Woongebied”. Hierbij mag het aantal woningen niet uitbreiden ten opzichte van het huidige aantal (bedrijfs)woningen.

bedrijf - nutsvoorziening

Gezien de grootte van het aardgasdrukregel en -meetstation aan de Stellingenweg is het terrein van dit station voorzien van een aparte bestemming “Bedrijf – Nutsvoorziening”. Overige kleine nutgebouwtjes zijn opgenomen binnen de bestemming, waarin ze liggen of waaraan ze grenzen.

bos

In het oosten van het plangebied is een bestaande bossage aanwezig van enige omvang. Aangezien deze gronden geen onderdeel uitmaken van de bebouwde kom en min of meer aansluit op het buitengebied is hier de bestemming ‘Bos’ toegekend. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Uitzondering hierop zijn nutsgebouwen met een maximale inhoud van 75 m³. Het beleid is gericht op handhaving van het aanwezige bos. Om dit te ondersteunen, is een aanlegvergunning vereist zonder welke het niet mogelijk is (opgaande) beplanting te verwijderen, voor zover dit niet het normale onderhoud en beheer betreft.

groen

De markante groene gebieden in het plangebied zijn bestemd als “Groen”. Gezien de huidige bestemming en de aanwezigheid van de vele nutsfuncties geldt dit tevens voor de groenstrook aan de Binnenbaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitzondering hierop zijn nutsgebouwen met een maximale inhoud van 75 m³.

maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied, hebben de bestemming “Maatschappelijk”. De bestemming is afgestemd op de toekomstige situatie. Kwalitatieve verbeteringen blijven desgewenst mogelijk, uitbreidingen voor zover deze ruimtelijk inpasbaar zijn. Ook is ruimte geboden voor functieverbreiding of -wisseling. Binnen de bestemming “Maatschappelijk” is een wijzigingsbevoegdheid naar “Woongebied” opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding ‘zorginstelling’ is het mogelijk maakt om te wonen. Bij de ander vormen van Maatschappelijk is de functie ‘wonen’ uiteraard niet toegestaan.

sport

Deze bestemming heeft betrekking op het zwembad en sporthal “De Steense” en het hippisch centrum met de drafbaan. Ondergeschikte nevenfuncties, zoals een kantine zijn tevens toegestaan. Specifiek ten behoeve van exploitatie van het hippisch drafcentrum en de drafbaan zijn tevens nevenfuncties toegestaan, zoals een restaurant, een kinderopvang, een tribune en stallen. De regels bij deze bestemming zijn afgestemd op de bestaande situatie. In tegenstelling tot de oude regeling is voor de gebouwen een bouwvlak opgenomen. Tenslotte is er in de regels ook een regeling opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bijvoorbeeld lichtmasten.

verkeer

De op de verbeelding aangegeven bestemming “Verkeer” betreft hoofdzakelijk de doorgaande wegen in het plangebied. Daarnaast zijn de Heirweg en de Eikenlaan tevens onder deze bestemming gebracht aangezien van deze wegen een belangrijke structurende werking

uit gaat. Tenslotte is de binnenbaan als ontsluitingsweg voor de bedrijven tevens van deze bestemming voorzien. Ook snippergroen (bermen), waterlopen en parkeervoorzieningen langs deze wegen vallen onder deze bestemming, evenals bijbehorende bouwwerken. De overige woonstraten en openbare paden die deel uitmaken van de woonomgeving en in feite alleen bedoeld zijn voor het gebruik van direct aanwonenden, zijn binnen de woonbestemming opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze paden niet bebouwd mogen worden en toegankelijk moeten blijven.

water

Waterlopen met een waterhuishoudkundige functie in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Binnen het plangebied betreft dit enkel de watergang langs de Drafspoorlaan en De Barte.

wonen – woongebouw

Voor de drie complexmatig gebouwde woongebouwen in het plangebied is de bestemming "Wonen – Woongebouw" gebruikt. In tegenstelling tot bijvoorbeeld het rusthuis 'Lycklama' kennen deze woongebouwen niet direct een maatschappelijke functie. Binnen de bestemming wordt in combinatie met het wonen ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Binnen deze bestemming mag het aantal woningen per bouwvlak niet toenemen en bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte als aangeduid op de verbeelding.

De vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of een anderszins toegestane bedrijfsfunctie, zal tevens moeten voldoen aan de volgende kwalitatieve criteria:

- er mag geen aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen, dat wil onder meer zeggen dat uitsluitend zeer beperkte reclameaanduidingen (geen lichtreclame) en dergelijke zijn toegestaan;
- er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving;
- uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning;
- er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig te zijn;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeers- en/of publieksaantrekkende functie;
- er mag geen buitenopslag van goederen en materieel plaatsvinden.

woongebied

Voor de bestaande woningen in het plangebied is de bestemming "Woongebied" gebruikt. Binnen de bestemming wordt in combinatie met het wonen ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit (begeleid wonen wordt hier mede onder begrepen; zie paragraaf 5.2). Ook hier gelden dezelfde kwalitatieve criteria. Ter plaatse van de Eikenlaan 27 is, overeenkomstig de bestaande situatie, naast de woonfunctie tevens het houden van paarden toegestaan. Hiervoor zijn aan de betreffende gronden de aanduiding 'paardenhouderij' toegekend.

De bebouwingsregels van de bestaande panden met deze bestemmingen, zijn in beginsel op het bestaande bebouwingsbeeld afgestemd. Op de verbeelding is de bebouwing aangegeven binnen bouwvlakken. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de bouwvlakken met de naar de weg gekeerde zijde gelijk zijn gelegd met de voorgevel van de hoofdgebouwen. De bouwvlakken lopen tot de achtergrens van de percelen.

In de regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van bouw- en goothoogte, afstand tot de zijdelingse perceelgrens en dakhelling. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is op de verbeelding per bouwvlak aangegeven. In principe geldt voor één bouwlaag met kap een goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 9 meter. Voor gebouwen die bestaan uit twee bouwlagen met kap geldt in beginsel een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter. Incidenteel zijn afwijkingen hiervan tevens aangegeven op de verbeelding. Voor bijgebouwen en andere bouwwerken zijn specifieke maten opgenomen in de bebouwingsbepalingen. Binnen bepaalde grenzen bieden de regels de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van een aantal bepalingen.

Garageboxen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'garage'. De maximale bouwhoogte voor garageboxen bedraagt 3 meter.

detailhandel

Binnen de bestemming Woongebied is ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' aanvullend detailhandel toegestaan. Het betreft hier twee bestaande detailhandelszaken aan de Lyclamaweg, te weten op nummer 21 en 87. Middels een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk deze aanduiding te verwijderen, nadat de detailhandelsfunctie is beëindigd.

leiding - gas

Deze dubbelbestemming betreft de zogenaamde belemmeringszone die tot 5 meter aan weerszijde van de in het plangebied voorkomende aardgastransportleidingen ligt. Binnen deze zone mogen geen gebouwen worden opgericht (ook niet indien dit op grond van de basisbestemming wel mogelijk is). Gebouwen mogen enkel na een verkregen ontheffing worden gebouwd. Voordat ontheffing kan worden verleend dient advies te worden ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

waarde - landschap

De houtwal langs de Heirweg vormt een bijzondere groenstructuur in lijn met de opstreckende verkaveling van de omgeving en een kenmerkende overgang naar het aangrenzende landschap. Daarom is hier de dubbelbestemming "Waarde – Landschap" opgelegd teneinde deze kwaliteit te waarborgen. De dubbelbestemming verbiedt het om zonder een aanlegvergunning het aanwezige houtgewas te rooien.

overige bepalingen

Naast de inleidende (begripsbepalingen en wijze van meten) bepalingen en de (dubbel)bestemmingen zijn in de regels ook overige bepalingen opgenomen, die voor het gehele plangebied van toepassing zijn. In artikel 16 staat de anti-dubbeltelbepaling. In artikel 17 zijn een aantal nadere eisen opgenomen ten aanzien van het parkeren in relatie tot nieuwbouw van gebouwen. Een aantal algemene gebruiksregels met betrekking tot bijvoorbeeld de opslag van puin en afvalstoffen is geregeld in artikel 18. In artikel 19 is een regeling opgenomen ten behoeve van de veiligheidszone rondom het aardgasdrukregel en –meetstation aan de Stellingenweg. In artikel 20 is een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Deze hebben met name betrekking op geringe aanpassingen en/of afwijkingen in de maatvoering van wegen. Artikel 21 geeft de algemene procedure indien eventueel gebruik wordt gemaakt van de diverse wijzigingsmogelijkheden die binnen het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De overgangsregels in artikel 22 zien op het overgangsrecht zoals dat geldt ten aanzien van bestemmingsplannen. Artikel 23 bevat de slotbepaling van het bestemmingsplan.

7. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid is wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 21 januari 2010 zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode is één inspraakreactie bij de gemeente binnen gekomen. Daarnaast is het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het verplichte overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, aan de betrokken diensten van het Rijk, de provincie, het waterschap, alsmede diverse maatschappelijke organisaties toegezonden. De beantwoording van deze reacties is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

zienswijzen

Naar aanleiding van een tweetal ingediende zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan is het bestemmingsplan tevens aangepast op de volgende punten:

- In de bestemming 'Sport' is de strikte koppeling tussen de bestaande voorzieningen met de draf sport losgelaten teneinde het terrein meer multifunctionele mogelijkheden te bieden.
- Ter plaatse van het perceel Eikenlaan 57 is de bedrijfsbestemming veranderd in de bestemming 'Woongebied' teneinde de realisatie van één nieuwe woning mogelijk te maken.

Ter plaatse van het perceel Eikenlaan 27 is het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd in die zin dat conform het bestaande gebruik de aanduiding 'paardenhouderij' is toegevoegd.

7.2. Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is vanuit het bestemmingsplan in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten. Dit bestemmingsplan richt zich hoofdzakelijk op een moderne planologische regeling voor bestaande functies. Uitzondering hierop vormt de ontwikkelingslocatie Eikenlaan 57. Deze ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Perceelsgebonden ontwikkelingen zijn verder binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan mogelijk. Vanuit gemeentelijk optiek zijn er derhalve geen consequenties die noodzaken tot uitleg in het kader van de economische uitvoerbaarheid.

Gezien het hoofdzakelijk consoliderende karakter van het bestemmingsplan zijn geen gemeentelijke ontwikkelingskosten te verwachten.

7.3. Exploitatieplan

Doel van de grondexploitatie­regeling is het in­zichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturings­mogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet ter plaatse van de Eikenlaan 57 in een bouwplan in de zin van 6.12 Wro. Het kostenverhaal dient daarmee op basis van de Grondexploitatie­wet te worden verzekerd. Met de initiatief­nemer is daarom een zogenoemde anterieure overeenkomst afgesloten op basis waarvan eventuele kosten zullen worden verhaald op de initiatief­nemer. Van het opstellen van een apart exploitatieplan is derhalve afgezien.

Binnen dit bestemmingsplan worden verder bij recht geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die voor de gemeente kosten met zich mee brengen. Wel zijn er wijzigings­bevoegdheden in het plan opgenomen. Bij het toepassen van deze bevoegdheid zal worden afgewogen of een exploitatieplan of overeenkomst op dat moment noodzakelijk is.