

WOLVEGA LINDEWIJK-DEELGEBIED 1

voorontwerp-bestemmingsplan

27 mei 2010

gemeente Weststellingwerf



COLOFON

opdrachtgever
Gemeente Weststellingwerf
contactpersoon
Sietse van Hemmen

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

project
Voorontwerp-bestemmingsplan Wolvega Lindewijk-Deelgebied 1
plancode
NL.IMRO.0098.bpLindewijk-0201
datum
27 mei 2010

Inhoudsopgave

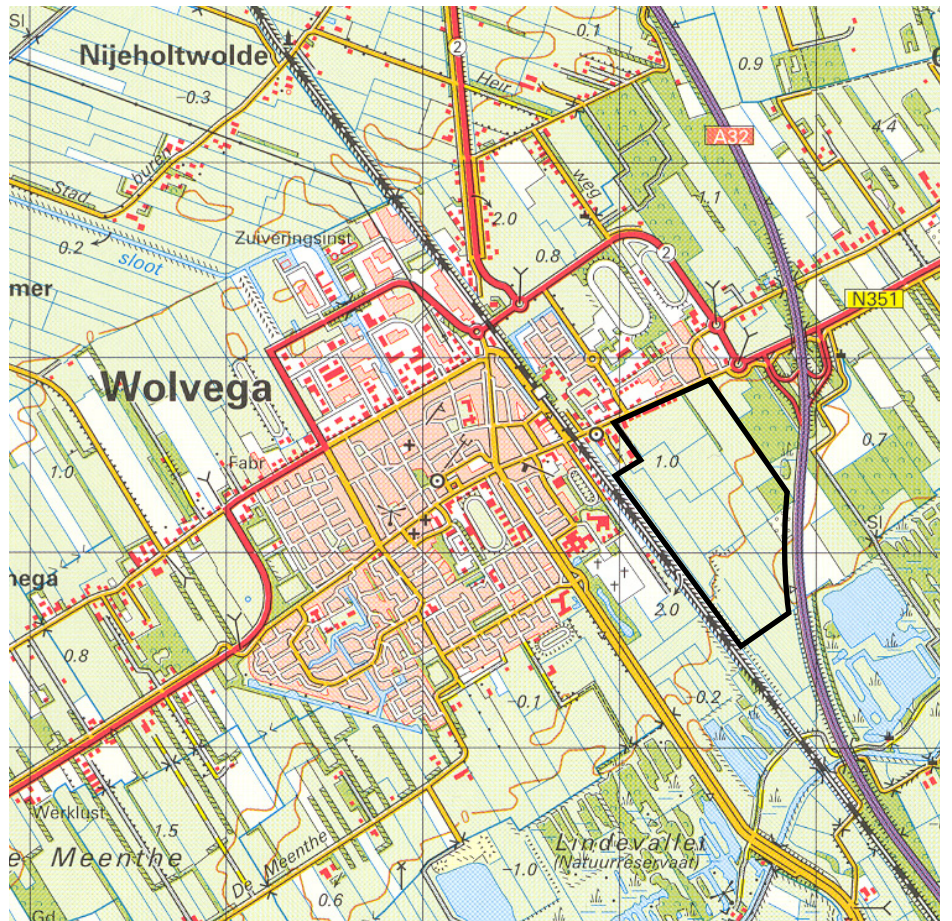
Toelichting

	blz.
1. Inleiding	7
2. Beschrijving plangebied	10
3. Programma van eisen	13
3.1. Rijk	13
3.2. Provincie	14
3.3. Gemeente	15
4. Planologische randvoorwaarden	19
4.1. Inleiding	19
4.2. Archeologie	19
4.3. Ecologie	20
4.4. Bodemkwaliteit	21
4.5. Geluidhinder	21
4.6. Externe veiligheid	22
4.7. Luchtkwaliteit	27
4.8. Waterparagraaf	28
5. Planbeschrijving	33
5.1. Algemene uitgangspunten	33
5.2. Ontwerp	33
5.3. Duurzaamheid	38
6. Juridische opzet	42
6.1. Algemeen	42
6.2. Relatie met aanverwante wet- en regelgeving	42
6.3. Systematiek	43
6.4. Bestemmingen	43
7. Uitvoerbaarheid	47
7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.2. Economische uitvoerbaarheid	47
7.3. Exploitatieplan	47

Bijlagen

- Bijlage 1: Flora en fauna
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: Externe veiligheid
- Bijlage 4: Luchtkwaliteit

Toelichting



topografische kaart met plangebied

1. Inleiding

aanleiding

In de Oostflankvisie zijn onder andere plannen uitgewerkt voor het gehele gebied tussen de kern Wolvega en de Rijksweg A32, de zogenaamde schakelzone. In deze visie is het zuidelijke gedeelte van deze oostflank gereserveerd voor woningbouw. Deze nieuwbouwwijk is te typeren als 'wonen aan en in de natuur'. In 2002 is in opdracht van het gemeentebestuur van Weststellingwerf een structuurplan Weststellingwerf 2000-2015 opgesteld waarin de visie is vastgelegd.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe regeling voor een groot deel van het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk (2001) en het bijbehorende Uitwerkingsplan Wolvega Lindewijk, deelgebied 1(2005). Een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk gezien aanpassing van de stedenbouwkundige opzet. Onder andere door herverkaveling past de stedenbouwkundige opzet niet meer binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Er is voor gekozen om grotendeels het plangebied van het Uitwerkingsplan aan te houden; op onderdelen wordt hiervan afgeweken. Aanpassingen van de plangrens ten opzichte van het Uitwerkingsplan (2005) komen hoofdzakelijk voort uit de aanpassing van het stedenbouwkundige plan. Hiervan is sprake bij de achterzijde van Icarusblauwtje en Heideblauwtje. Tevens is de grens van het plangebied aangepast in de noordoostelijke hoek. Het perceel met daarop de Rooms-katholieke kerk met parochiehuus en begraafplaats, en een school vallen buiten het plangebied. De woningen ten zuiden van de Lycklamaweg en de Lycklamaweg zijn tevens meegenomen met onderhavig bestemmingsplan, zodat het plangebied goed aansluit op het onlangs opgestelde bestemmingsplan voor Wolvega Noordoost (drafbaan e.o.).

plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuidoostelijke deel van Wolvega. Wolvega is de grootste kern van de gemeente Weststellingwerf en telt 12.581 inwoners (peildatum 1 januari 2009). Het plangebied is gelegen aan één van de uitvalswegen van Wolvega en wordt van het centrum gescheiden door het spoor. 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, is er tussen de dorpskern en de A32 een tussengebied ontstaan, de zogenaamde schakelzone. Voor het gebied ten zuiden van de Lycklamaweg zijn naar aanleiding van de Oostflankvisie plannen gemaakt voor woningbouw: Lindewijk.

vigerende plannen

Het op dit moment vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk met het Uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO. Het Uitwerkingsplan voorziet in de uitwerking van de bestemming woongebied uit het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk. Het globale bestemmingsplan Wolvega Lindewijk is:

- vastgesteld op 10 september 2001 door de gemeenteraad;
- goedgekeurd op 18 februari 2003 door Gedeputeerde Staten van Friesland.

Het Uitwerkingsplan Wolvega Lindewijk Deelgebied 1 is:

- vastgesteld op 23 juni 2005 door de gemeenteraad van Weststellingwerf;
- goedgekeurd op 27 september 2005 door Gedeputeerde Staten van Friesland.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de nieuwe juridisch-plano-logische regeling voor de wijk Lindewijk, deelgebied 1 naar aanleiding van de nieuwe stedenbouwkundige opzet. Daarnaast is de bestaande woonbebouwing aan de zuidzijde van de Lycklamaweg tevens meegenomen. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande regeling voor het plangebied, daar waar noodzakelijk, is het aangepast.

digitaal bestemmingsplan

Eén 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. Vooralsnog gaat deze verplichting per 1 januari 2010 in. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen vanaf die datum zowel in een 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 voor het ontwerpen van 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

Het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk, deelgebied 1 kent grotendeels een relatief gedetailleerde systematiek. Dit betekent dat bestemmingen concreet zijn toegekend. Hierdoor wordt de beoogde stedenbouwkundige structuur zoveel mogelijk gewaarborgd. De bestaande bebouwing aan de Lycklamaweg is daarentegen voorzien van een meer gebiedsgerichte bestemming, conform de systematiek zoals wordt toegepast voor de bestaande woonwijken in Wolvega.

opzet plan

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is een algemene beschrijving gegeven van Wolvega en het plangebied. Tevens is het project Lindewijk omschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het programma van eisen en het bijbehorende beleidskader. Met name het gemeentelijke beleid zelf wordt kort uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planologische randvoorwaarden met betrekking tot het plangebied. Aan de orde komen archeologie, ecologie, water en ook milieukundige aspecten zoals wegverkeerslawaaï, industrielawaai, bodemkwaliteit, externe veiligheid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 5 is de juridische opzet van het plan toegelicht, onder meer door (waar nodig) artikelsgewijs de bij het plan behorende regels en de verbeelding daarvan toe te lichten. Hoofdstuk 6 gaat tenslotte in op de uitvoerbaarheid. In aparte paragrafen worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

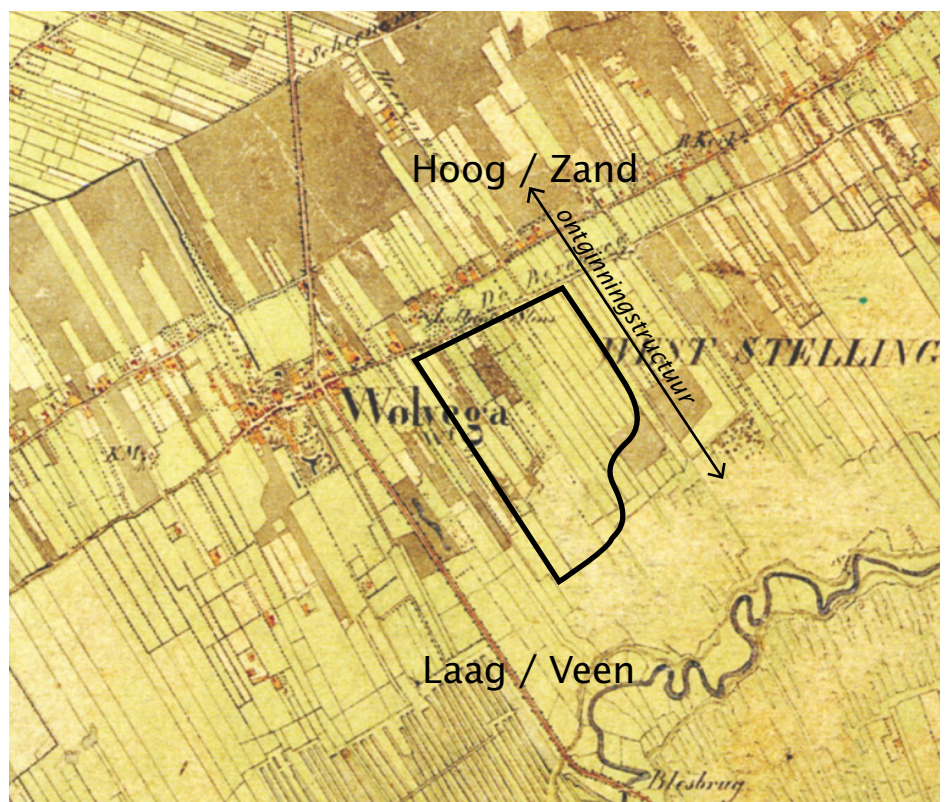
2. Beschrijving plangebied

In dit hoofdstuk is een algemene beschrijving gegeven van Wolvega en het plangebied, van zowel de historie als van de bestaande situatie. Daarna is het project Lindewijk omschreven.

2.1. Ruimtelijke kwaliteit omgeving

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. 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.








historische kaart met plangebied

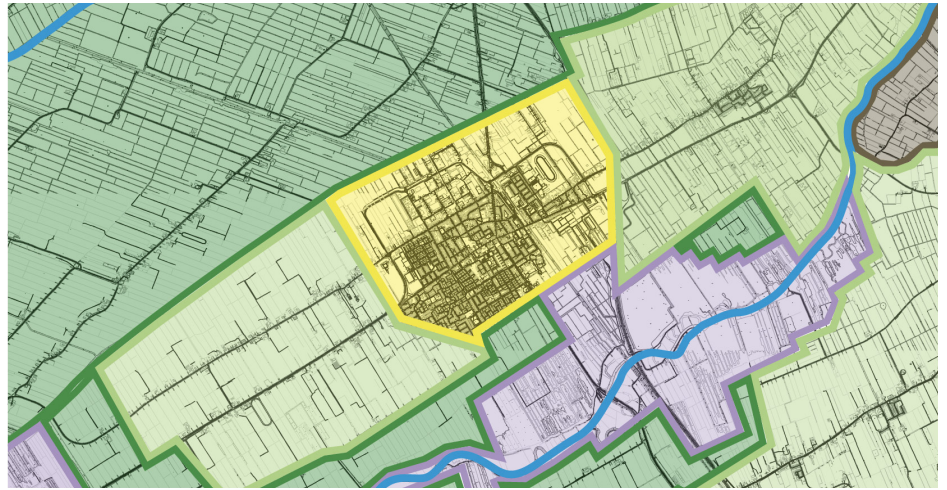
landschap

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 opstreckende houtwallenstructuur. Elders komen compacte boselementen voor. Een deel van de Lindevallei is tegenwoordig als natuur- en recreatiegebied ingericht. Uit de huidige verkavelingsstructuur van het plangebied 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 (beekda-
len en laagveenpolders) 
- houtwallen en bossen (oude
zandruggen) 
- verspreide bossen, esdorpenland-
schap (heide-ontginningsgebied) 
- natte natuur (veen- en
moerasgebieden) 
- bebouwde kom 

landschapstypen



functioneel

Tegenwoordig is het Friese Woud één van de dichtst bevolkte delen van Friesland, vroeger was het de armste regio. Er waren geen steden en de plaatsen groeiden uit tot “vlekken”. Wolvega had hoofdzakelijk een agrarisch karakter. Later werd de handel in turf één van de belangrijkste bronnen van inkomsten. Door de aanleg van de Rijksstraatweg werd een belangrijke verbinding gemaakt met zowel Friesland als Zwolle en kon de economische basis van Wolvega verbreed worden. Later trok Wolvega steeds meer industrie aan en inmiddels kent het dorp drie grote bedrijventerreinen.

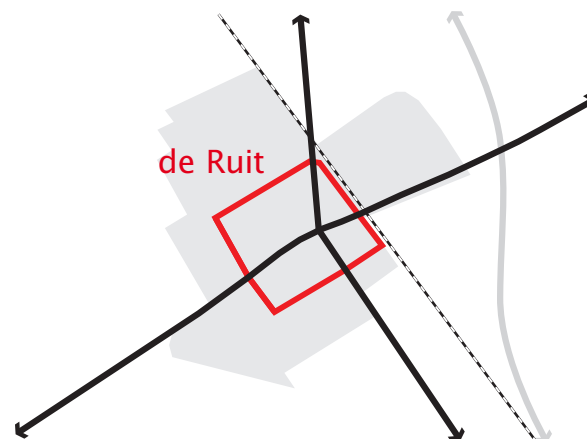
Het plangebied heeft nog steeds hoofdzakelijk een agrarisch karakter, naast de al gebouwde woningen van het project Lindewijk. Er zijn geen bedrijven gevestigd in het plangebied.

ruimtelijk

Wolvega kent ruimtelijke elementen en structuurlijnen die een heldere ordening aanbrenge in de stedenbouwkundige opzet van het dorp, zoals de in noordzuidelijke richting gelegen Heerenveenseweg- Steenwijkerweg en de oostwest gelegen Hoofdstraat-Van Harenstraat. Een ander voorbeeld is de “ruit” die het oorspronkelijke komgebied omsluit. De Ruit bestaat uit de Spoorlaan-Stationsweg-Haulerweg-Keiweg-Grindweg-Julianaweg-Oranje Nassaulaan-Geraniumstraat.

De Hoofdstraat wordt in noordoostelijke richting de Lycklamaweg en de Stellingenweg en vormt de verbinding tussen een lange reeks dorpen op de zandrug richting Oosterwolde. De Stellingenweg vormt de belangrijkste aansluiting voor Wolvega op de A32. De spoorlijn vormt daarnaast ook een belangrijk element in de omgeving. Het plangebied is ontsloten op de Lycklamaweg en de Stellingenweg en deze zijn daarmee belangrijke wegen voor het plangebied.

ruimtelijke structuur



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. De bebouwing in Wolvega is overwegend traditioneel van aard en bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap. De dorpskern kenmerkt zich door kleinschalige bebouwing met veel winkels en voorzieningen.

Door de directe aanwezigheid van een gevarieerd en aantrekkelijk buitengebied en een hoog voorzieningenniveau heeft Wolvega een aantrekkelijk woonklimaat. Lindewijk is een aanvulling op dit aantrekkelijke woonklimaat.

voorzieningen

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. In het plangebied zelf zijn geen voorzieningen aanwezig.

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 is de natuurwaarde van de Lindevallei een belangrijk onderdeel van het ontwerp. In de projectbeschrijving is dit beschreven.

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 nationale ruimtelijke 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 ruimtevragende 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 ruimtelijke gebied wordt neergelegd bij decentrale overheden. De centrale doelen die het rijk heeft gesteld zijn verwoord in 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.

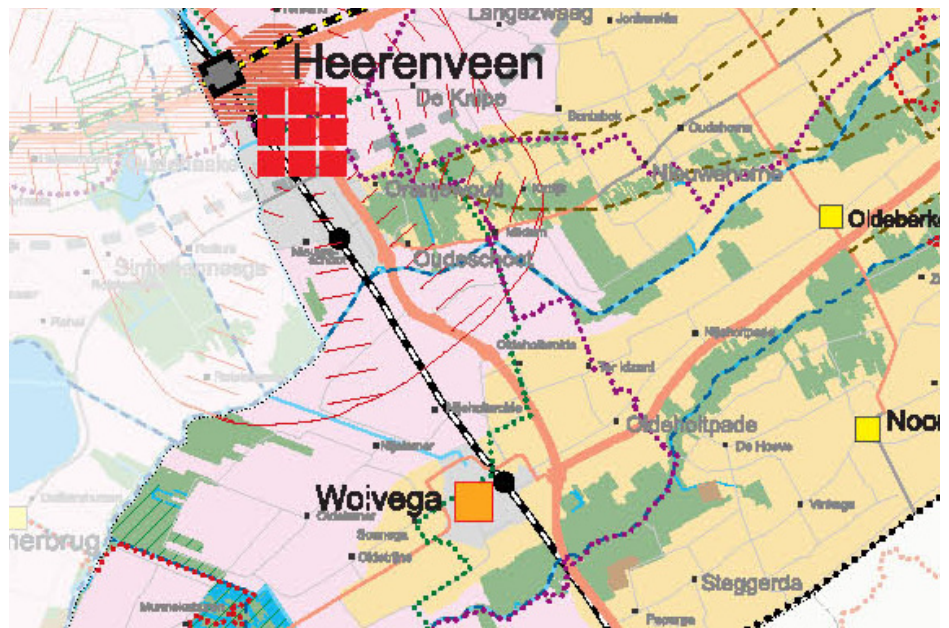
ROM-beleid

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 2007

Op 13 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten een nieuw Streekplan voor de periode tot en met 2015 vastgesteld. Onder de Wet ruimtelijke ordening (2008) heeft het Streekplan Fryslân de status van provinciale structuurvisie gekregen als bedoeld in artikel 2.2 Wro. 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.

Voor een vitaal en leefbaar platteland wordt ingezet op een sterke positie van de kernen die een duidelijke regionale verzorgingsfunctie hebben, zoals Wolvega. Ten aanzien van woningbouw wordt uitgegaan van een meer dan evenredige woningtoename in de regionale centra. Dit betekent dat schaal en omvang van de woningbouw de plaatselijke verhoudingen van zo'n kern in dat geval kunnen overstijgen en dat naast de lokale behoefte tevens 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. Accent dient te worden gelegd op woningbouwlocaties in de nabijheid van een knooppunt van openbaar vervoer. Deze dienen zoveel mogelijk te worden benut. Daarnaast wordt belang gehecht aan de recreatieve verbindingen met de omgeving het zo genoemde 'uitloopgebied'. Lindewijk is expliciet genoemd in het streekplan als uitbreidingslocatie.

Het is een meer dan evenredige uitbreiding van een regionaal centrum in de nabijheid van een knooppunt van openbaar vervoer.

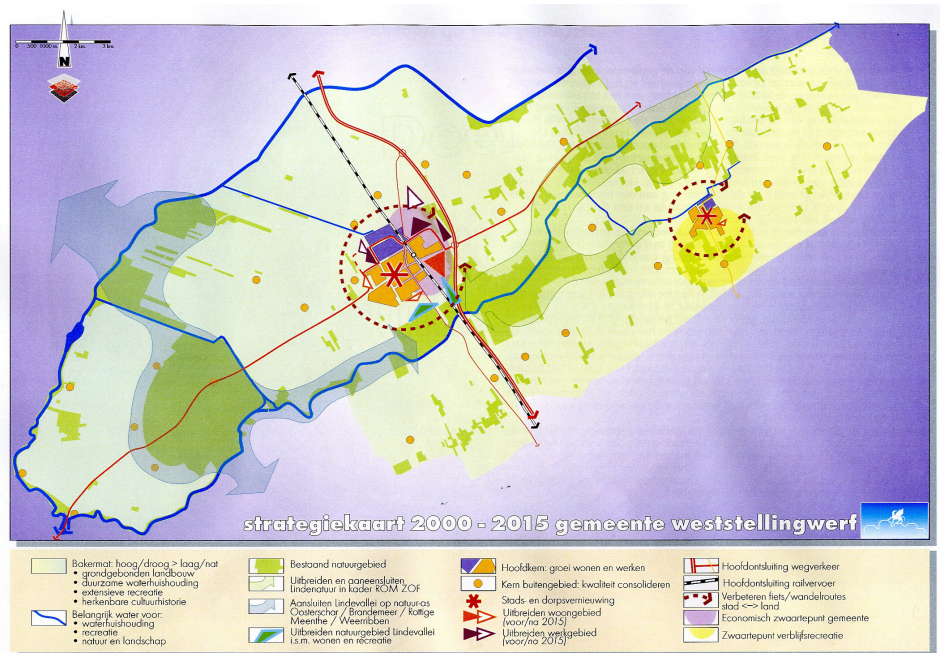
**voortontwerp verordening
Romte Fryslân**

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (2008) kunnen de provinciale belangen, zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie, worden geborgd in een provinciale omgevingsverordening. De verordening heeft een directe doorwerking naar bestemmingsplannen, dat wil zeggen dat deze laatste in overeenstemming dienen te worden opgesteld met de verordening. Van provinciaal belang wordt onder andere geacht te zijn het bundelingsbeleid, een zorgvuldig ruimtegebruik, de ruimtelijke kwaliteit (inclusief landschap, cultuurhistorie en archeologie), wonen, werken & mobiliteit, recreatie & toerisme, landbouw, natuur en de kustverdediging. Vooruitlopend op de definitieve omgevingsverordening is onderhavig bestemmingsplan alvast zoveel mogelijk in overeenstemming opgesteld.

3.3. Gemeente

Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015

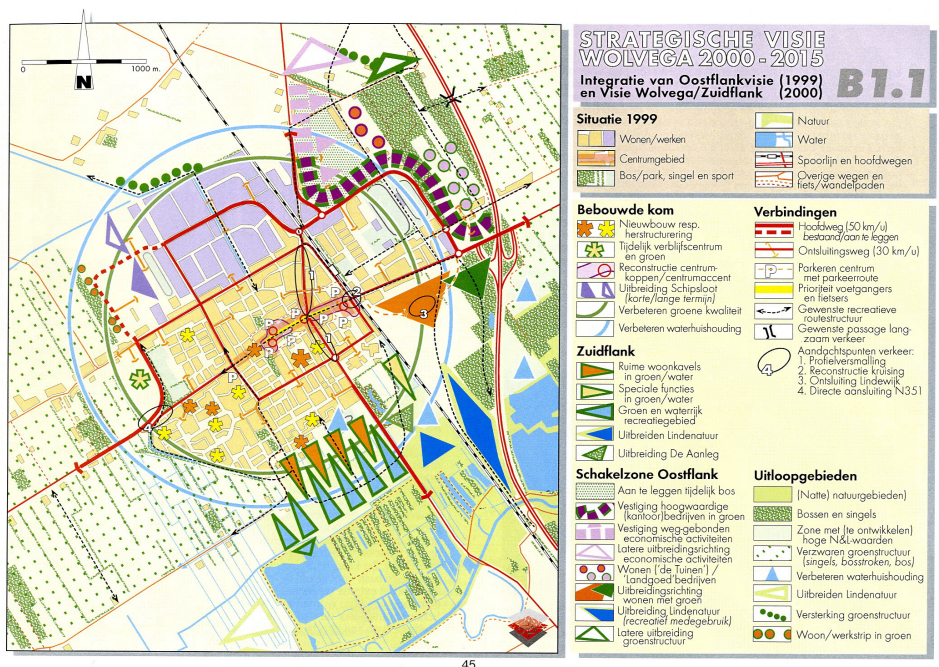
In februari 2002 is het structuurplan voor de hele gemeente Weststellingwerf tot stand gekomen. Het structuurplan is opgesteld vanuit de wens om alle lopende projecten te kunnen inpassen en om kaders te kunnen scheppen voor een toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Het ruimtelijke beleid wordt hierbij 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.



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

Wolvega

Wolvega is veruit de omvangrijkste van alle gemeentelijke kernen en vervult 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 (o.a. Lindewijk). 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 bijzondere aandacht gevraagd voor een fraaie overgang van het bebouwde gebied naar de omliggende landelijke gebieden.



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

Oostflankvisie

Vooruitlopend op de ontwikkeling van het structuurplan voor de gehele gemeente Weststellingwerf, is eerst een visie opgesteld voor de ontwikkeling van de oostflank van Wolvega. In deze visie staan de ontwikkeling van bedrijfseconomische activiteiten rond Om den Noort, verbetering van de groene inrichting en recreatief gebruik, én de realisering van een nieuw woongebied ten zuiden van de Lycklamaweg, gekoppeld aan grootschalige natuurontwikkeling in de richting van de Linde en verduurzaming van de waterhuishouding. De Oostflankvisie is opgenomen in het structuurplan Weststellingwerf.

woonbeleid

Het Woonplan 2009 is compact en bevat de hoofdlijnen van het woonbeleid. Het bevat een visie, verwoord in strategische en tactische doelen voor het wonen in de komende 10 jaar. Het Woonplan geeft aan hoe te sturen op kwaliteit en welke procedure gevolgd gaat worden. Het Woonplan gaat vooral over woningbouw, woningverbetering en herstructurering en geeft handvaten voor relaties met andere beleidsvelden, zoals welzijn, zorg, milieu en energie.

De strategische doelen vanuit het Woonplan, waarvan de bedoeling is dat ze langere tijd mee gaan, in dit geval tot 2015 of wellicht tot 2020 zijn:

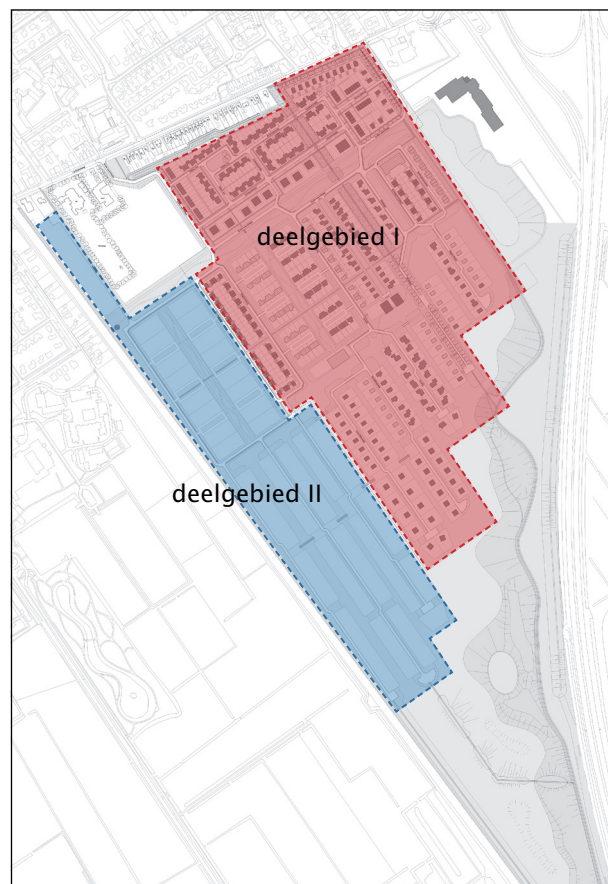
- 1) een voldoende en passend aanbod creëren in alle segmenten van de woningmarkt;
- 2) het vergroten van de kwaliteit van het wonen in alle wijken en dorpen;
- 3) het vergroten van de kansen van de doelgroepen op de lokale woningmarkt.

Het is van belang om de productie zoveel als mogelijk gelijkmatig te spreiden over de jaren. Daarmee wordt ongewenste concurrentie tussen plaatselijke plannen onderling voorkomen. Getracht zal worden om hier het woonprogramma op af te stemmen.

In uitleggebieden dient het accent te worden gelegd op middeldure en dure koopwoningen. De gemeente heeft feitelijk zelf maar één groot uitleggebiet, te weten Lindewijk. Deze wijk wordt gefaseerd gebouwd met woningen in diverse prijklassen. Uitgangspunt bij deze verdeling is om de doorstroming te bevorderen in de bestaande woningvoorraad. Vanaf 1999 zijn in deze prijklassen de nodige woningen gebouwd. Ook voor de komende periode staat een groot aantal plannen op stapel, waarbij in dit marktsegment gebouwd wordt.

fasering

Het uitbreidingsplan De Lindewijk voorziet in een woningbouwcapaciteit van in totaal 690 woningen. Het gebied is opgedeeld in twee delen, waarvan deelgebied I ca. 500 woningen bevat en deelgebied II ca. 190 woningen. In de afgelopen jaren zijn in deelgebied I ca 170 woningen daadwerkelijk gerealiseerd. Het restant van 330 woningen in deelgebied I zal worden gebouwd in de periode tot en met 2013. De realisatie van de woningen in Deelgebied II zal afhankelijk zijn van de voortgang van de woningbouw in deelgebied I.



Welstandsnota

De gemeente Weststellingwerf heeft haar welstandsbeleid 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.

Voor grotere ontwikkelingsprojecten, zoals Lindewijk, bevat de Welstandsnota geen welstandscriteria. Aangezien Lindewijk een groot ontwikkelingsproject betreft, stelt de gemeenteraad een aanvullend Beeldkwaliteitplan vast. Het betreffende Beeldkwaliteitplan wordt tegelijk met onderhavig bestemmingsplan ter inzage gelegd en vormt het beoordelingskader voor de welstandscommissie.

4. Planologische randvoorwaarden

4.1. Inleiding

In voorliggend hoofdstuk zijn de planologische randvoorwaarden voor het plangebied in kaart gebracht. Relevantie milieu- en omgevingsaspecten zijn besproken, zoals geluid, luchtkwaliteit maar ook ecologie en archeologie.

4.2. Archeologie

In verband met de implementatie van het Europese Verdrag van Malta/Valetta 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 bodemversturende activiteiten. Andere doeleinden zijn het bieden van een wettelijke grondslag voor het "verstoorder betaalt-principe" en de beschrijving van de archeologische infrastructuur.

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.

Uit de verschillende kaarten blijkt dat het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde heeft met betrekking tot archeologische waarden. Als gevolg hiervan heeft de gemeente een verkennend archeologisch onderzoek door het bureau RAAP laten verrichten. In dit onderzoek zijn geen sporen aangetroffen waaruit zou blijken dat het gebied zodanig archeologisch waardevol is, dat hieruit beperkingen voor het realiseren van woningen of voor de woningbouw zouden voortvloeien. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd in Raap-rapport 839 "Plangebied Lindewijk en Oostflank te Wolvega", najaar 2002 (op te vragen bij de gemeente Weststellingwerf).

conclusie

Dit bestemmingsplan biedt geen bouwmogelijkheden die niet al mogelijk waren op basis van het vigerende bestemmingsplan. 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 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 opstreckende houtwallenstructuur. Elders komen compacte boselementen voor. Een deel van de Lindevallei is 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.

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 & Brandemeer. Dit gebied met een grootte van circa 1.400 hectare is een beschermd gebied op grond van de Habitatrichtlijn. Vanwege de afstand van dit gebied tot het plangebied zijn ten gevolge van dit bestemmingsplan geen effecten te verwachten en blijft dit verder buiten beschouwing.

Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd vanuit de soortenbescherming. Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen permanent bewoonde nest- of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. Mogelijk broeden er enkele vrij algemeen voorkomende soorten en enkele rode lijstsoorten en enkele rode lijstsoorten in en rond het plangebied. Daarom worden er geen verbodsbepalingen overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. Als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustiger broedplaats zoeken en niet door de werkzaamheden worden verstoord. Indien wordt gekozen voor de tweede optie moeten de te verwijderen struiken en ruigtes ruim voor aanvang van het broedseizoen zijn verwijderd en/of worden gemaaid. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli duurt. In het plangebied is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.

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.

In het plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de groepen vaatplanten, amfibieën en zoogdieren die worden verstoord door de werkzaamheden. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van Lindewijk, een vrijstelling voor de verbodsbepalingen. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Uit onderzoek naar de aanwezige soorten in het plangebied blijkt dat er geen noodzaak is voor een ontheffingsaanvraag (Bijlage 1).

conclusie

De realisatie van Lindewijk, deelgebied 1, leidt niet tot onevenredige aantasting of effecten wat betreft ecologische waarden. Er wordt gehandeld binnen de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet.

4.3. Bodemkwaliteit

bodem Volgens de bodemkaart bestaat de bodem van het noordwestelijke deel van het plangebied uit een veldpodzolgrond ontstaan in lemig fijn zand. De bodem van het oostelijke deel van het plangebied bestaat uit madveengrond en moerige veengronden. De meer moerige gronden wijzen op een cultuurdek en dus op langdurige agrarische activiteiten. Het meest zuidelijke deel bestaat uit een vlierveengrond. Door de recentelijke ontwikkelingen zal de bodem op de meeste plaatsen verstoord zijn.

bodemverontreiniging Wat betreft bodemverontreiniging geeft de provinciale kaart Inventarisatie potentiële locaties met mogelijke bodemverontreiniging veel informatie.

Op een tweetal locaties binnen het plangebied is sprake van verontreiniging van de bodem. Hiernaar is onderzoek verricht, waarover is gerapporteerd in het Basisdocument Bodem 'Oostflankvisie Wolvega' (Tauw, 28 november 2001, rapportnr. R001*3892050-D01-N-R). Ten behoeve van de woningbouw zijn deze locaties gesaneerd.

4.4. Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. Industrielawaai speelt voor het plangebied Lindewijk geen rol.

De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidbelasting op de gevel van een huis. Aan weerszijden van een (spoor)weg ligt een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd voordat woningen en/of andere geluidsgevoelige bestemmingen mogen worden geprojecteerd in deze zone. De breedte van deze zone is zo bepaald dat theoretisch gezien buiten deze zone geen te hoge geluidsniveaus zullen optreden zoals bepaald in Wgh (48 dB bij wegen en 55 dB bij spoorwegen).

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is nader onderzoek verricht naar de gevelwaarden als gevolg van geluidsemisies vanwege de spoorlijn, A32 en de Lycklamaweg (zie bijlage 2).

spoorweglawaai Langs het spoor ligt aan weerszijden een wettelijke zonebreedte. In geval van het betrokken spoor, Leeuwarden-Zwolle, geldt op basis van de landelijk vastgestelde sporenkaart conform art. 106A Wgh. een wettelijke zonebreedte van 300 m.

Voor de nieuwe woonontwikkelingen binnen deze onderzoeksafstand is de exacte ligging van de 55 dB voorkeursgrenswaarde-contour bepaald. Ten gevolge van het railverkeer vindt er geen overschrijding van 55 dB plaats ter hoogte van de maatgevende gevels.

wegverkeer Wat betreft geluidhinder wegverkeerslawaai gelden er krachtens de Wet geluidhinder (Wgh) van rechtswege zones langs wegen. Voor een zone-plichtige binnenstedelijke weg met een of twee rijstroken geldt een zonebreedte van 200 m. Voor een buitenstedelijke weg met een of twee rijstroken geldt een zonebreedte van 250 m. Voor een snelweg met vijf of meer rijstroken in buitenstedelijk gebied, geldt een zone van 600 m. De wegen waarvoor een 30 km-regime geldt zijn conform artikel 74 van de Wgh. zonevrij. Ten gevolge van het wegverkeer op de

Lycklamaweg/Stellingenweg blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ter hoogte van enkele gevels van nieuw te bouwen woningen. Het gaat daarbij om 9 woningen.

Uit het uitgevoerde akoestische onderzoek is gebleken dat de 48-contour ten gevolge van wegverkeer op zowel de A32 als de Lycklamaweg binnen de grenzen van het plangebied is gelegen. Uit nadere berekening is echter gebleken dat de 48 dB-norm als gevolg van het wegverkeer op de A32 op de geprojecteerde gevels nergens wordt overschreden. Ter plaatse van de geprojecteerde gevels langs de Lycklamaweg wordt de voorkeursgrenswaarde echter wel overschreden. Het gaat hierbij om 9 woningen waarvoor een Hogere waarde zal worden aangevraagd tot maximaal 63 dB.

conclusie Op basis van het uitgevoerde akoestische onderzoek blijkt dat het overgrote deel van het plan binnen de normen van de Wet geluidhinder kan worden uitgevoerd. Voor 9 woningen zal een hogere waarde worden aangevraagd.

4.5. Externe veiligheid

toetsingskader

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risico-bron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

Het groepsrisico is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor bestemmingsplan "Lindewijk" te Wolvega zijn de volgende besluiten relevant.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en

de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Afstanden die aangehouden moeten worden, worden bepaald door het plaatsgebonden risico van een risicovolle activiteit.

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRN-VGS)

De circulaire is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen de invloedsgebieden van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen. De circulaire is een toelichting van VROM op de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In de circulaire staat beschreven dat voor het plaatsgebonden risico de 10-6-contour in acht moet worden genomen voor kwetsbare objecten, dat er rekening moet worden gehouden met deze 10-6-contour bij beperkt kwetsbare objecten en dat voor groepsrisico een verantwoording gemaakt moet worden. In het kader van het Basisnet worden het PR en GR wettelijk geregeld. Dit zal gebeuren via het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). Voornoemd Besluit zal naar verwachting in 2010 in werking treden. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het "Besluit transportroutes externe veiligheid (BTEV)", met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen.

Circulaire Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgas-transportleidingen (1984)

De circulaire is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen invloedsgebieden van hogedruk aardgastransportleidingen. Hierbij gelden aan weerszijden van de buisleiding zoneringsafstanden, welke zijn gedefinieerd in bebouwingsafstanden en in toetsingsafstanden. Binnen de bebouwingsafstanden mag in principe niet worden gebouwd. Binnen de toetsingsafstanden geldt een verantwoording voor nieuwe bebouwing. Begin 2010 wordt de circulaire vervangen door het "Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)". Dit besluit krijgt in grote lijn dezelfde werking als het Bevi.

verantwoordingsplicht

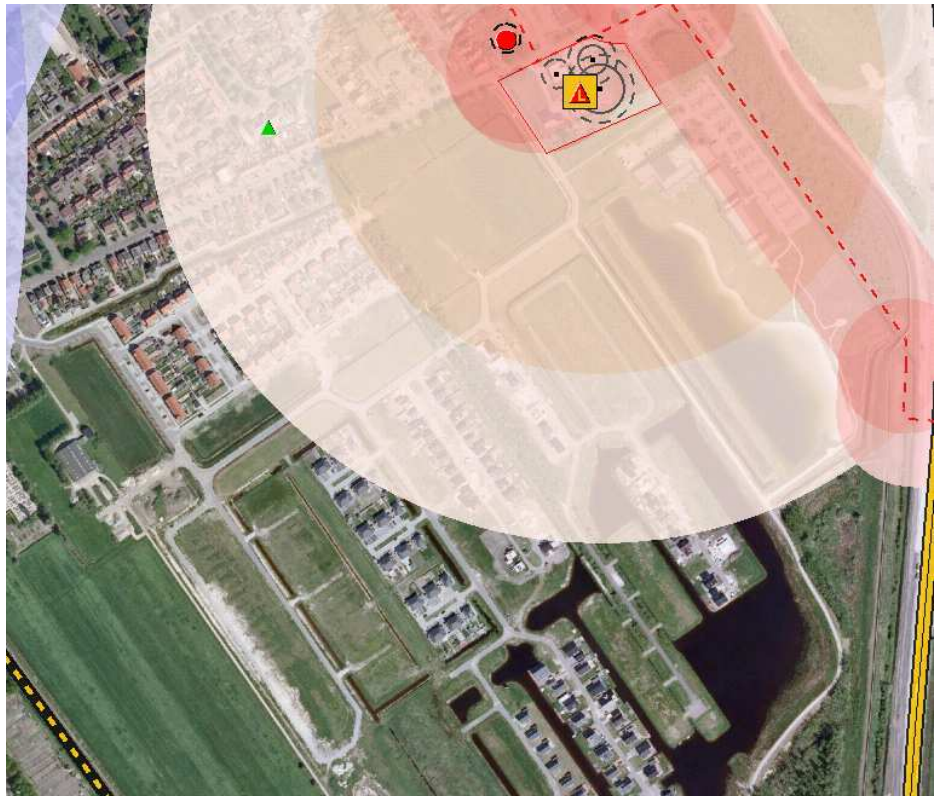
In het Bevi en de circulaires is de verantwoordingsplicht groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegde gezag. Dit geldt ook wanneer het resultaat onder de oriëntatiewaarde blijft. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het GR tevens rekening gehouden dient te worden met een aantal kwalitatieve aspecten. Hiertoe behoren met name de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'. In het Bevi is in artikel 13 lid 3 vastgelegd dat de regionale brandweer in de gelegenheid gesteld moet worden om te adviseren. Dit advies gaat in op het groepsrisico en de mogelijke gevolgen van het bestemmingsplan wat betreft de mogelijkheden van risicovermindering en rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van de bevolking binnen het invloedsgebied van de risicobron.

risicobronnen

Binnen het plangebied of net daarbuiten zijn enkele risicobronnen gelegen waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied zijn gelegen binnen het plangebied. Het gaat hierbij om het LPG-tankstation aan de Stellingenweg, het gasdruk meet- en regelstation aan de de Lycklammaweg, de A32, de spoorbaan Leeuwarden-Meppel (incidenteel) en een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie.

LPG-tankstation Total, Stellingenweg 2a te Wolvega.

Voor dit bedrijf geldt dat de doorzet aan LPG in de milieuvergunning is vastgelegd op minder dan 1000 m³/jaar. Dit houdt in dat de PR 10-6 contour voor ruimtelijke plannen op 45 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het ondergrondse reservoir en 15 meter vanaf de afleverzuil ligt. Binnen 45 meter vanaf het vulpunt van het LPG-tankstation Total bevindt zich een bedrijfswoning van het betreffende tankstation. Voornoemde bedrijfswoning wordt niet als een bestaand beperkt kwetsbaar object beschouwd omdat deze tot de inrichting behoort, er is geen sprake van een saneringssituatie. Zodra LPG-tankauto's voorzien zijn van een hittewerende coating geldt een 10-6 contour van 35 meter en valt de bedrijfswoning buiten deze contour.



uitsnede Risicokaart Fryslân

Voor de beoordeling van het groepsrisico moet bij LPG-tankstations worden uitgegaan van een invloedsgebied van 150 meter vanaf het vulpunt. Voor voornoemd LPG-tankstation zijn in 2009 in het kader van het Fries Uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid (FUEV) groepsrisicoberekeningen door adviesbureau AVIV uitgevoerd. Uit de berekening, welke als bijlage 3 is toegevoegd, blijkt dat er sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Zodra de LPG-tankauto's voorzien zijn van een hittewerende coating is geen sprake meer van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Middels het convenant LPG-autogas, welke op 22 juni 2005 is afgesloten tussen VROM en de LPG-branche is afgesproken dat op 1 januari 2010 hierin is voorzien. VROM heeft middels een brief van 16 oktober 2009 aangegeven dat deze termijn door de branche niet wordt gehaald en er van uitgaat dat de laatste LPG-tankwagen najaar 2010 gecoat zal zijn. De functies binnen het invloedsgebied veranderen met het nieuwe bestemmingsplan niet.

Gasdruk meet- en regelstation

Aan de Lycklamaweg, tegenover het Total tankstation, is een gasdruk meet- en regelstation van Gasunie aanwezig. Op het station wordt gas met een druk van 40 bar gereduceerd naar 8 bar. De maximale capaciteit is minder dan 40.000 m³ per uur. De veiligheidsafstanden die gelden zijn bepaald in het activiteitenbesluit. Hierin is aangegeven dat de afstand tot kwetsbare objecten 15 meter en tot beperkt kwetsbare objecten 4 meter moet bedragen. Binnen voornoemde afstanden zijn geen kwetsbare/beperkt kwetsbare objecten aanwezig.

A32

De A32 valt onder de werkingssfeer "Basisnet Weg". Conform de Basisnet-tabel geldt voor de A32, ter hoogte van Wolvega, het volgende.

- De veiligheidszone (de 10-6 contour) gemeten van het midden van de weg bedraagt 0 meter.
- Er is geen plasbrandaandachtsgebied. Een zogenaamd plasbrandaandachtsgebied houdt rekening met de effecten van een plasbrand in een zone rond de infrastructuur. In concreto houdt dit in dat voor het bestemmingsplan Lindewijk geen rekening hoeft te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.
- Het GR is niet hoger dan 0,1 * de oriëntatiewaarde; het GR hoeft hierdoor niet nader verantwoord te worden.

Spoor Leeuwarden-Meppel

Over dit spoor vindt in principe geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Bij ProRail zijn in 2005 gegevens opgevraagd over het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor door Fryslân. Door ProRail is aangegeven dat er geen structureel transport van gevaarlijke stoffen over het spoor plaatsvindt. Wel kan er incidenteel transport plaatsvinden in geval er geen vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over het traject Groningen – Meppel. Doordat er geen structureel transport van gevaarlijke stoffen over het spoor plaatsvindt, is er ook geen sprake van overschrijding van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Toch dient er rekening gehouden te worden met het feit dat er gevaarlijke stoffen over het spoor door Fryslân vervoerd kunnen worden.

In Fryslân kunnen incidenteel dezelfde stoffen over het spoor worden vervoerd als over het traject Groningen – Meppel. De stoffen worden verdeeld in de volgende categorieën:

<u>Stofcategorie</u>	<u>Beschrijving</u>
A	brandbare gassen
B2	giftige gassen
B3	zeer giftige gassen
C3	zeer brandbare vloeistoffen
D3	acrylnitril
D4	zeer giftige vloeistoffen

ProRail geeft in een telefonisch gesprek (in 2006) aan dat er in 2005 over het spoor in Fryslân geen andere meldingsplichtige stoffen werden vervoerd dan over het traject Groningen – Meppel. Wel is het mogelijk dat gevaarlijke stoffen worden vervoerd die niet meldingsplichtig zijn (een oranje schild op een wagon hoeft niet altijd te betekenen dat de vervoerde stof meldingsplichtig is). Deze stoffen worden overigens niet door ProRail geregistreerd. Het aantal meldingsplichtige stoffen dat door Fryslân werd vervoerd is minder dan 25 wagons per jaar en wordt daardoor afgerond naar nul.

Wanneer het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen van kracht wordt en het spoor Leeuwarden-Meppel als een categorie 3 spoor wordt aangegeven dan is geen veiligheidszone rond het spoor van toepassing. Er dient in het kader van rampenbestrijding wel rekening mee gehouden te worden dat wel transport van gevaarlijke stoffen over de categorie 3 sporen kan plaatsvinden. De stoffen die vervoerd kunnen worden zijn alle stoffen genoemd in tabel 1, met uitzondering van de categorie D3 stoffen.

Aardgastransportleidingen

Langs de noordkant en de oostkant van het bestemmingsplangebied lopen aardgastransportleidingen van Gasunie. Het betreft twee aardgastransportleidingen met een druk van 40 bar en een diameter van respectievelijk 6,6 en 8,5 inch. Door Gasunie is op 2 december 2009 een risicoberekening uitgevoerd. Uit de risicoberekening blijkt dat er geen sprake is van een PR 10-6 contour binnen het plangebied. Deze wordt door Gasunie op 0 meter gesteld (zie bijlage 3). Door Gasunie is m.b.v. PIPESAFE tevens het groepsrisico berekend. Geconstateerd is dat het groepsrisico significant niet groter dan nul is. Hierdoor kan geen FN-curve worden gepresenteerd.

advies brandweer

Onderhavig bestemmingsplan is voorgelegd aan de regionale brandweer (zie bijlage 3). Voor zover noodzakelijk en mogelijk is het bestemmingsplan in overeenstemming met dit advies opgesteld.

conclusies

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid in relatie met onderhavig bestemmingsplan kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- De aanwezigheid van twee ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen geeft geen belemmeringen in relatie tot het bestemmingsplan Lindewijk.
- De transportroutes voor gevaarlijke stoffen binnen het plangebied leiden niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.
- Binnen de 10-6 contouren van het Total tankstation bevinden zich geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.
- Het Total tankstation heeft een invloedsgebied van 150 meter (1% letaliteit); binnen dit invloedsgebied bevinden zich woningen en het nabijgelegen Van der Valk Hotel/Restaurant. Uit de berekening blijkt dat er sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Zodra de LPG-tankauto's zijn voorzien van een hittewerende coating (najaar 2010) is geen sprake meer van een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

4.6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) in werking getreden. De wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005, dat hiermee is komen te vervallen. Het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 was in de praktijk niet altijd duidelijk, waardoor ongewenste effecten optraden. Het ging hierbij met name om de uitoefening van bevoegdheden in het algemeen en van stedelijke herstructurering in het bijzonder in situaties waarin luchtkwaliteitsnormen werden overschreden. Veel maatregelen die zeer lokaal tot een beperkte verslechtering leidden, maar per saldo tot een verbetering, werden hierdoor onmogelijk gemaakt. Aan deze situatie is met de nieuwe regeling in de Wet luchtkwaliteit een einde gemaakt.

luchtkwaliteitsnormen

Luchtkwaliteitsnormen gelden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. De Wet luchtkwaliteit geeft aan op welke termijn de normen gelden en moeten worden gehaald en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. Vastgelegd zijn grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels.

- Alarmdrempels zijn er voor zwaveldioxide (SO₂) en stikstofdioxide (NO₂). Ze zijn bedoeld om beschermende maatregelen te kunnen opleggen bij kortdurende blootstelling, vergelijkbaar met de Smog-regeling.
- Plandrempels zijn vastgesteld voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Met de plandrempels wordt gestreefd naar het geleidelijk toewerken naar de grenswaarde. Er is met de plandrempeel een afnemende overschrijdingsmarge toegestaan in een aantal jaren tot het jaar waarin de grenswaarde definitief gehaald moet worden.
- Grenswaarden zijn voor alle stoffen vastgesteld. Voor een aantal stoffen geldt daarnaast een termijn waarop uiterlijk aan de grenswaarde moet worden voldaan, bijvoorbeeld stikstofdioxide (jaargemiddelde concentratie; in 2010 aan te voldoen) en fijnstof (jaargemiddelde concentratie; in 2005 aan te voldoen).

De soort normen die zijn gesteld betreffen diverse concentratie-eisen, maar ook het maximum aantal overschrijdingen per jaar. Het aantal overschrijdingen van een normwaarde moet in dat geval onder een maximum aantal blijven.

De (Europese) luchtkwaliteitseisen op grond van de normering uit de 'oude' Besluiten zijn in de Wet luchtkwaliteit gehandhaafd. In de wet staat centraal onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden met mogelijke effecten op de luchtkwaliteit –zoals het vaststellen van een bestemmingplan- kunnen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van deze bevoegdheden. Dat is indien:

- het aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- daardoor, al dan niet per saldo, geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt;
- dit 'niet in betekenende mate' (nibm) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- het een project betreft dat past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

nibm

Of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)'. Deze 'nibm-projecten' mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten "niet in betekenende mate" bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijnstof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³. Daarnaast zijn verschillende ontwikkelingen specifiek genoemd in de Ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen', waaronder woningbouw tot 3.000 woningen.

plangebied

Hoewel nieuwbouw van 3000 woningen bij Ministeriële regeling is aangewezen als zijnde een project welke 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging, heeft de gemeente Weststellingwerf onderzoek laten uitvoeren naar de luchtkwaliteit ter plaatse (zie bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden.

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 van het Besluit ruimtelijke ordening 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.

In december 2000 is het kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21e eeuw" vastgesteld. Met het Waterbeleid 21e 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 21e 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 zonodig 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

Met de ruimtelijke plannen voor de Oostflank van Wolvega wordt gelijktijdig beoogd het oorspronkelijke en meer natuurlijke watersysteem te herstellen. In het oorspronkelijke watersysteem was sprake van een natuurlijk afstromend gebied, waarvan de neerslag uiteindelijk via de Linde in de toenmalige Zuiderzee terecht kwam. In een regenrijke periode betekende dit dat de Linde regelmatig buiten z'n oevers trad en dat de beekdaloevers flink overstromden. Aan de oostzijde van de autosnelweg A32 heeft It Fryske Gea deze vroegere situatie hersteld. Bij de ontwikkeling van Lindewijk staat de gemeente een soortgelijke situatie als ten oosten van de A32 voor ogen: een vrij afstromend gebied dat

rechtstreeks op de Linde afwatert en waarvan de waterstand van het water in de woonbuurt met de waterstand van de Linde fluctueert. Het doel hiervan is een verbetering van de waterkwaliteit, een verkleining van de kans op verdroging van de hoger gelegen zandgronden, enige beperking van de piekafvoer van de Linde bij grote hoeveelheden neerslag en het bieden van een betere ondergrond voor bestaande ecosystemen en toekomstige ecologische ontwikkelingen. Door de peilverhoging in het gebied van Lindewijk zal de kwel afnemen. Dit heeft een gunstige invloed op de verdrogingstoestand van de nabij gelegen natuurgebieden. In het toekomstige woongebied wordt uiteraard gezorgd voor “droge voeten”.

grondwater

De zuidoostelijke hoek van het plangebied is vrij nat met grondwaterstanden van minder dan 40 cm onder het maaiveld in het natte seizoen van voor- en najaar, en 50 cm tot 80 cm onder het maaiveld in de zomer. Meer naar het noordwesten is het plangebied droger met een zomergrondwaterstand van 80 cm tot 120 cm en tegen de spoorlijn en de Lycklamaweg zelfs dieper dan 120 cm beneden het maaiveld. De grondwaterstand is in het natte seizoen echter hoog, namelijk minder dan 40 cm onder het maaiveld. In het hoger gelegen noordwestelijke deel van het plangebied zal regenwater inzijgen. In de lager gelegen gedeelten van het plangebied (zuid, zuidoost) zal kwel aan de oppervlakte kunnen komen.

waterkwantiteit

De grens tussen het water en de bebouwing is zo gekozen dat de woningen zoveel mogelijk op bestaand al wat hoger gelegen gebied zullen worden gebouwd. De bestaande maaiveldligging is evenwel niet geheel geschikt om zonder nadere aanpassingen met woningen te worden bebouwd: het maaiveld zal worden opgehoogd zodat tuinen en erven ca 80 cm boven het streefpeil liggen. Wegen worden ontworpen op ca 100 cm boven het waterpeil. De begane grondvloer van de te bouwen woningen worden overeenkomstig het bouwbesluit enigszins boven het niveau van het wegdek gebouwd (minimale hoogte is afhankelijk van de afstand tot de weg: het peil van de woning bedraagt tenminste 2 % van de afstand tussen de voordeur en de rand van de weg). Het streefpeil van het oppervlaktewater wordt als gevolg van de open verbinding met de Linde gelijk aan het boezempeil: NAP - 0,52 m. De boezem fluctueert. In regenrijke perioden kan de boezem als gevolg van het vele hemelwater en als gevolg van opwaaiing, flink hoger staan dan het streefpeil. Een verhoging van ruim 30 cm is een jaarlijks terugkerend fenomeen, maar hoger komt af en toe ook voor. Dit blijkt ondermeer uit gegevens van het boezemwaterschap Wetterskip Fryslân. Op zich is dat geen enkel probleem. De oevers zijn hoog genoeg en de woningen zijn op voldoende hoogte ten opzichte van het streefpeil gebouwd. Om te voorkomen dat bij een waterstand van 30 cm boven het streefpeil toch problemen ontstaan, is besloten om de verbinding tussen de woonwijk en de Linde vanaf deze waterstand af te sluiten met behulp van een keersluis. Op deze manier is voorzien in enerzijds een dynamisch waterpeil, dat past bij het beeld van de Linde, en anderzijds in de behoefte aan veiligheid. Ten behoeve van een goede waterhuishouding zal achter de bestaande woningen langs de zuidzijde van de Lycklamaweg een sloot worden aangelegd. De sloot krijgt een peil van NAP - 0,72 m conform het inmiddels genomen peilbesluit. Deze sloot zorgt ervoor dat het niveau van het grondwater geen bedreiging voor de aanwezige kelders kan vormen. De sloot krijgt een verbinding met de watergang ten oosten van het plangebied langs de A32. Omdat het peil in deze bestaande sloot lager staat, kan de te realiseren sloot hierop eenvoudig afwateren.

peilbesluit

Voor het bestemmingsplangebied Wolvega Lindewijk geldt inmiddels een nieuw waterpeil. Het gehele gebied heeft thans te maken met een polderpeil. Het peil zal, zoals uit het voorgaande blijkt, worden verhoogd tot boezemhoogte (NAP - 0,52 m).

waterkwaliteit

De aanleg van een woonbuurt omgeven met water schept de mogelijkheid om het water afkomstig van daken en andere verharde vlakken rechtstreeks of desnoods indirect op het oppervlaktewater te lozen. Dit zal in de Lindewijk gebeuren. De afvoer van hemelwater via de riole-ring is in deze woonwijk beperkt tot de doorgaande wegen en wegen die liggen ingeklemd tussen tuinen en woningen. Met het oog op het beperken van de aanvoer van relatief schoon water, wordt overwogen om het hemelwater van wegen, dat niet rechtstreeks op het oppervlaktewater mag worden geloosd, via een geperforeerd riool af te voeren. De perforatie zorgt voor een infiltratie in de bodem, waardoor een deel van dit hemelwater niet naar de waterzuivering wordt gestuurd, maar via de bodem aan het grondwater wordt toegevoegd. Waar mogelijk worden wegen via de wegberm op het oppervlaktewater ontwaterd. Dat bepaalde wegen niet rechtstreeks op het oppervlaktewater afwateren heeft te maken met de kwaliteit van het water. Als gevolg van straatvuil is de kwaliteit vaak onvoldoende om rechtstreeks op het oppervlaktewater te kunnen lozen. Filtering via de wegberm is bij een niet al te hoge verkeersbelasting dan een goede oplossing zonder dat dit tot een milieuprobleem op termijn leidt. De inrichting van de waterpartijen kan bijdragen aan het verkrijgen van een goede waterkwaliteit. Doorstroming als gevolg van windwerking tezamen met voldoende waterdiepte en de aanwezigheid van riet en waterplanten zorgen ervoor dat de waterkwaliteit zo goed mogelijk blijft. De Lindewijk is zo ingericht dat aan deze voorwaarden in ruime mate wordt voldaan:

- de sloten en vijvers tussen de woningen zijn zuid-noord gericht en zijn alle met elkaar verbonden, zodat doorstroming gegarandeerd is;
- de sloten en vijvers tussen de woningen krijgen een ruim voldoende waterdiepte (meer dan 1 m);
- de oevers worden voorzien van een zogenaamde plas-drasoever; deze oever biedt riet de kans om zich er blijvend te vestigen en bovendien biedt dit enige veiligheid voor spelende kinderen;
- buiten de directe woonbuurt (en buiten dit bestemmingsplan) wordt een waterplas gerealiseerd, waar de waterdiepte varieert van 20 cm tot ca 7 m. Het ondiepe water biedt de mogelijkheid voor een gevarieerde plantengroei, paaiplaatsen voor vis en heeft vooral een ecologisch doel, terwijl het diepe water ervoor zorgt dat de watertemperatuur in de zomer niet al te hoog oploopt; zo worden ongewenste effecten als botulisme op voorhand zoveel mogelijk voorkomen;
- de zwemplas grenzend aan de woonbuurt (buiten dit bestemmingsplan) zal zo worden ingericht dat het doorzicht van het water en het bacteriegehalte aan de normen voor zwemwater voldoen. Eén van de maatregelen is het realiseren van een zogenaamd helofytenfilter, waarin het water op een natuurlijke wijze wordt gezuiverd. Een andere maatregel is dat de bodem van schoon (geel) zand wordt gemaakt. De zwemplas wordt gevoed vanuit de boezem en watert af in noordelijke richting.

overleg met het waterschap

In het kader van artikel 3.1.1 van het Bro zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. Het advies zal bij de verdere planvorming rond het bestemmingsplan worden betrokken. In het kader van de voorbereidingen van het bestemmingsplan Wolvega

Lindewijk en het peilbesluit Lindewijk heeft uitgebreid overleg plaats gevonden met de waterbeheerders (het toenmalige Waterschap Sevenwolden en Wetterskip Fryslân). Dit overleg was ten behoeve van het oorspronkelijke Uitwerkingsplan; de daarbij gemaakte afspraken zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

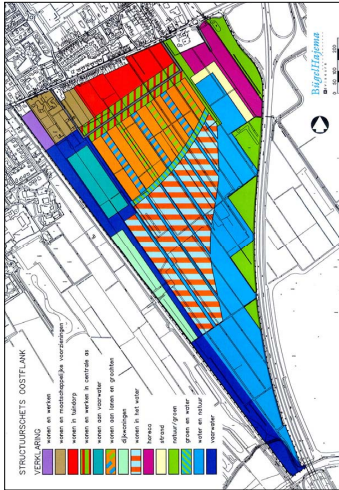


stedenbouwkundig plan

5. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de algemene uitgangspunten van Lindewijk. Daarnaast wordt ingegaan op het nieuwe ontwerp en de aanpassingen ten opzichte van het Uitwerkingsplan.

5.1. Algemene uitgangspunten



Structuurschets (BügelHajema)

De heldere structuur van het landschap en de plek van Wolvega daarin (zoals beschreven in hoofdstuk 2), zijn de inspiratiebron geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp:

- de fysieke gesteldheid van hoog naar laag en van zand naar veen waren de directe aanleiding voor een ontwerp met een relatieve hoge dichtheid aan de noordzijde, langzaam overgaand in een lagere dichtheid aan de zuidzijde, uiteindelijk eindigend in een natuurlijke waterplas in het zuidoosten;
- een tweede thema was de geleidelijke overgang van droog naar nat en daarmee het streven naar het herstel van een meer natuurlijke waterhuishouding in het gebied;
- het derde ontwerpthema is de fysieke inrichting van de omgeving, het aansluitende Tuindorp aan de noordzijde van de Lycklamaweg en de verkavelingsrichting van de landbouwgebieden en de turfontginningen elders langs de Linde.

5.2. Ontwerp

Structuurschets

In het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk is als instructie meegegeven dat er circa 650 woningen gebouwd dienen te worden, overwegend in laagbouw en dat de wijk, gelet op de ondergrond en de schaal, uiteen dient te vallen in drie onderdelen. Binnen die onderdelen zijn meer specifieke thema's benoemd in de Structuurschets die richtinggevend is voor de verdere uitwerking. Deze Structuurschets is de formele onderlegger voor de beeldkwaliteitseisen. De onderdelen die daarin staan, zijn uitgewerkt in het stedenbouwkundige ontwerp en in de richtlijnen voor bebouwing en inrichting.

fasering

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 500 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Deze woningen worden gefaseerd gebouwd.

Deelgebied 1 is voor een deel reeds gerealiseerd; er zijn inmiddels ca. 170 woningen gebouwd. Er worden nog 330 woningen gebouwd, inclusief een tweetal appartementengebouwen en een woongebouw ten behoeve van begeleid wonen.

woningbouwprogramma

Van de 500 woningen die in totaal zullen worden gerealiseerd, wordt 20% huurwoning, de overige 80% koopwoning. De gemeente streeft daarbij naar de volgende verdeling in prijscategorieën:

- 20% goedkope segment (huur- en koopwoningen)
- 20% middeldure segment (huur- en koopwoningen)
- 20% dure koopwoningen
- de overige 40% zal worden gerealiseerd op basis van de vraag vanuit de markt.

Bij de realisatie/fasering streeft de gemeente er naar om steeds woningen te kunnen aanbieden in alle categorieën.

ontsluiting

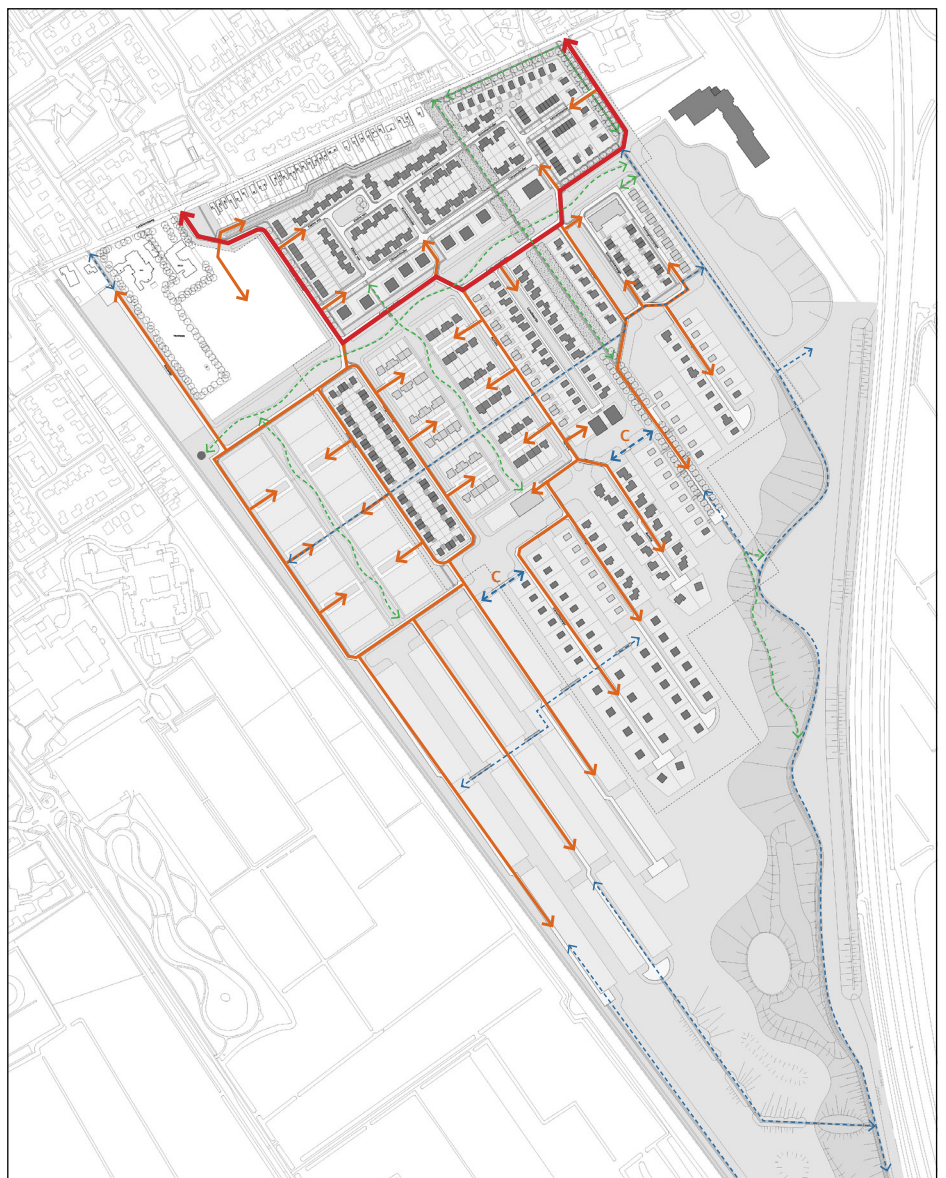
Lindewijk wordt voor de auto op twee plekken ontsloten vanaf de Lycklamaweg. De belangrijkste externe ontsluiting ligt aan de oostzijde, van waaruit snel de A32, de Stellingenweg of de route Om den Noord bereikt kan worden. Aan de westzijde ligt een aansluiting die via de overweg een korte verbinding met het centrum geeft. De voornoemde aansluitpunten zijn met elkaar verbonden door de Grote Vuurvlinder, de weg vanaf waar alle woonbuurten in Lindewijk bereikbaar zijn. De gehele wijk wordt uitgevoerd als een 30 km/uur-gebied. De verkeersstructuur in de woonbuurten dient zodanig ontworpen te zijn dat er geen hiërarchie in straten ontstaat. De recreatieplas en de aanliggende horecavoorzieningen hebben inmiddels een eigen ontsluiting gekregen direct vanaf de minirotonde, waardoor voorkomen wordt dat dit verkeer zich mengt met het verkeer van en naar de Lindewijk.

fietsers

Het gemeentelijke beleid is gericht op het bevorderen van het gebruik van de fiets. Dit betekent korte fietsverbindingen op plaatsen waar die gewenst zijn (routes naar school, werk en openbaar vervoer). Zo zal de recreatieplas goed ontsloten zijn voor fietsers. Een punt van aandacht zijn de oversteekplaatsen op de Lycklamaweg, met name voor basisschoolleerlingen. Waar het autoverkeer zo snel mogelijk naar de Grote Vuurvlinder geleid wordt (noord-zuid), zullen voor fietsers dwarsverbindingen in de wijk worden gerealiseerd (oost-west).

- legenda
- wijkontsluiting 
 - buurtontsluiting 
 - fietsroute 
 - wandelroute 
 - calamiteitenroute 

ontsluitingsstructuur



Voor recreatieve fietsers is een fietspad aangelegd langs de oostzijde van het gebied (tussen het water en de A32). Dit fietspad is door middel van een brug over de Linde verbonden met het recreatieve fietspad langs de Linde in zowel oostelijke als westelijke richting als in de richting van Peperga.

openbaar vervoer

De Lindewijk ligt op loop- en fietsafstand van het station Wolvega. Daarnaast bevindt zich aan de Lycklamaweg een halte voor de regionale buslijnen. Het is niet noodzakelijk om een buslijn te verleggen door de wijk.

parkeren

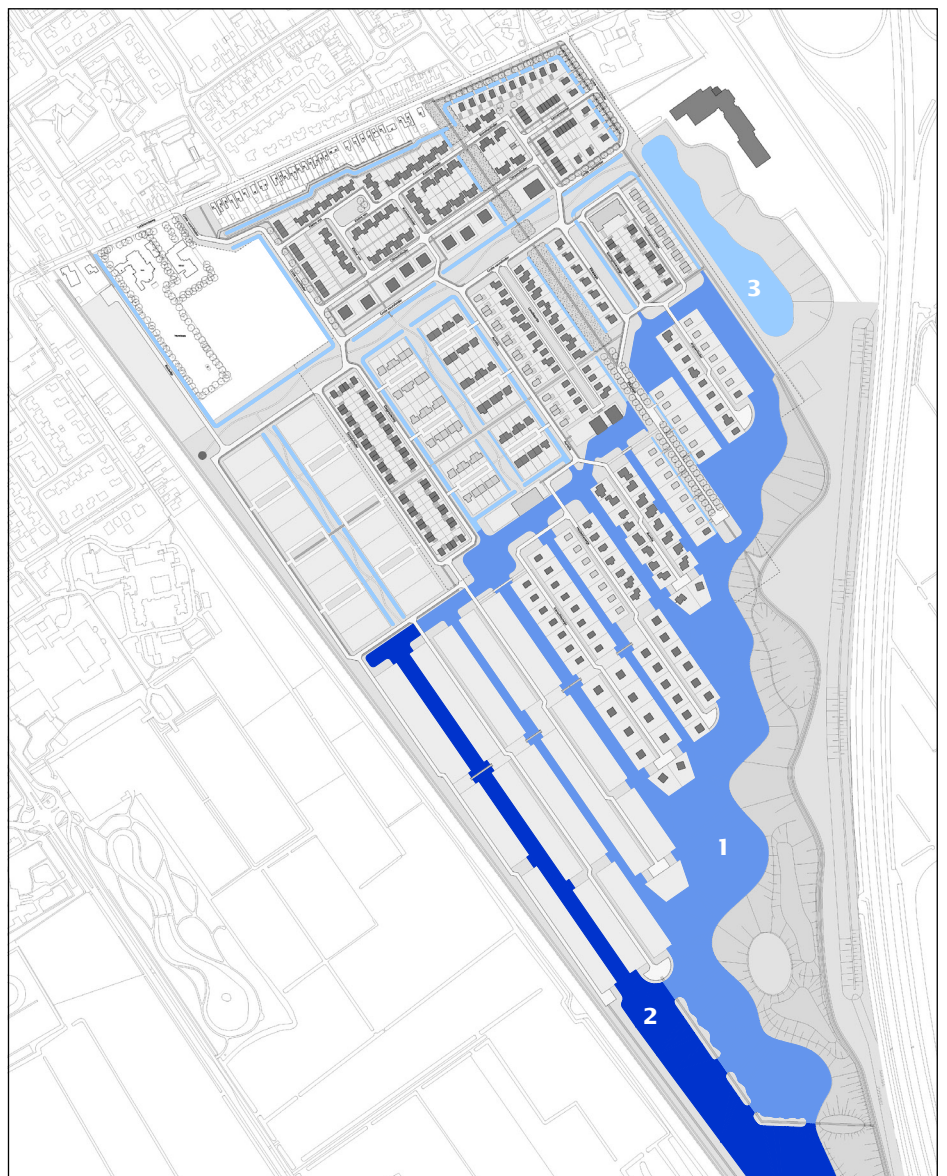
De parkeernorm voor de gehele wijk bedraagt 2 parkeerplaatsen per woning. Uitgangspunt voor de gemeente is dat de parkeerbehoefte zoveel mogelijk op eigen erf wordt opgelost. Daar waar dat niet mogelijk is zal parkeercapaciteit worden gerealiseerd in de openbare ruimte.

water

Het zuidelijke en oostelijke deel van de wijk wordt een waterplas met een hoge ecologische kwaliteit. De plas zal deel uitmaken van het systeem van de Linde en daarmee aansluiten op het natuurgebied van de Lindevallei. Het water dringt vanuit het zuiden door in de woonwijk, waarbij van zuid naar noord de betekenis van het water afneemt.

- legenda
- niet bevaarbaar ①
 - bevaarbaar ②
 - recreatieplas ③

waterstructuur



In de woonwijk geeft het water richting aan de stedenbouwkundige structuur. Er zijn geen hoge en harde oevers, maar flauwe taluds en natuurlijke begroeiing. Op kaart 3.4 is de waterstructuur weergegeven. Het grootste deel van het water mag niet bevaren worden door boten die op motorkracht worden aangedreven (1), maar wel door kano's e.d. Een uitzondering daarop vormt de meest westelijke strook (2), die toegankelijk zal worden voor kleine motorbootjes, zoals visbootjes en sloepen. De waterdiepte wordt hier 1.50 m. De recreatieplas (3) wordt met het oog op de waterkwaliteit afgesloten van de rest van het water. De oostelijke oever wordt ingericht als strandje. Met het oog op de waterkwaliteit wordt de recreatieplas gevuld met boezemwater dat via een helofytenfilter aan de zuidzijde van de plas wordt gezuiverd. Met het oog op calamiteiten kan de recreatieplas worden doorgespoeld. Aan de noordzijde van de plas wordt daartoe een voorziening gemaakt voor het afstromen van water naar de bermsloot langs de A32.

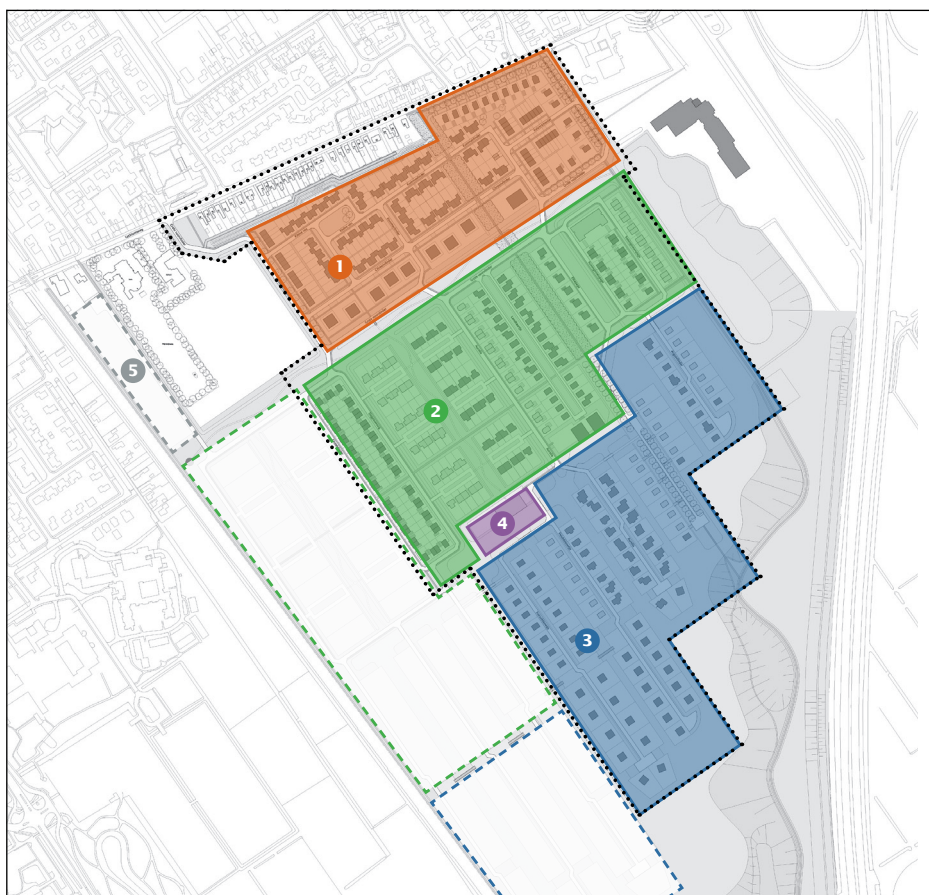
groenstructuur

In het hogere deel van het gebied liggen langs de A32 kleine bosjes die deels behouden worden, deels worden getransformeerd naar meer natte natuur. Daarnaast ligt in de verkavelingsrichting een vrij brede bossingel welke blijft behouden als structurend element. Een tweede en een derde evenwijdig daaraan lopende singel zijn voorzien in het plan als nieuwe aanplant. Samen met het water geeft deze groenstructuur richting aan de stedenbouwkundige verkaveling. In het zuidelijke en zuidoostelijke deel zullen water en groen met elkaar versmelten. De bestaande bosjes zullen worden getransformeerd in een natter bostype, riet- en biezenvelden en water met de voor de streek kenmerkende waterplanten.

woonbuurten

De nieuwe wijk is globaal opgedeeld in een drietal thema's (wijken), te weten: Tuindorp, Singels en Grachten en Wonen aan het water. Centraal in de wijk is een 'landmark' voorzien.

- legenda
- Tuindorp ①
 - Singels en Grachten ②
 - Wonen aan het water ③
 - Appartementengebouw ④
 - Woonwerklocatie ⑤
 - Deelgebied 1



woonsferen Deelgebieden 1 en 2

Wonen in Tuindorp

Het noordelijke deel van Lindewijk is getypeerd als 'Tuindorp'. De nieuwbouw grenst aan de bestaande bebouwing van de Lycklamaweg. De Lycklamaweg en het noordelijk daaraan grenzende buurtje hebben een heel specifieke identiteit en kwaliteit. Vroeger domineerde hier de melkfabriek, nu is het afwisseling in eenvoud die het beeld bepaalt. De buurt bestaat uit niet al te grote woningen, soms vrijstaand, soms twee-onder-één-kap en op een enkele plaats in de vorm van korte rijtjes. Het is overwegend lage bebouwing met karaktervolle pannen daken en een aantrekkelijke gevelindeling. In samenhang met de voortuinen en de rustige, brede straatprofielen wordt deze buurt getypeerd als een 'Tuindorp'.

De nieuwbouw dient aan te sluiten bij deze sfeer. Het hoeft geen imitatie te zijn, maar eerder een hedendaags gebruik van karakteristieke elementen in de architectuur. Waarbij het binnengebied ingetogener mag zijn dan de buitenrand van de woonsfeer.



Wonen aan singels en grachten

De stedenbouwkundige structuur van dit middelste deel van Lindewijk volgt de richting van het landschap, de ontginningsrichting en verkalingsrichting van de Lindevallei. Kapstok voor de structuur vormen afwisselend (bestaande en nieuwe) bossingels en grachten. Deze beide elementen krijgen zoveel mogelijk een natuurlijk karakter, dus zachte oevers met riet langs het water en de bestaande beplanting aangevuld met soorten die in het buitengebied voorkomen. De straten volgen de ritmiek van de voornoemde elementen. In dit gebied zijn vooral vrijstaande en halfvrijstaande woningen voorzien. Aan de westkant is het mogelijk om eventueel rijwoningen te realiseren.



Wonen aan het water

Het zuidelijke deel van Lindewijk bestaat uit wooneilanden gescheiden door watergangen, die in dezelfde richting als de onderliggende verkeeringsrichting liggen. De vrijstaande woningen staan aan de straat. De achtertuinen grenzen aan de watergangen. Het aantal wooneilanden nodigt uit tot differentiatie per eiland.



landmark

Centraal in de wijk wordt, op een kruispunt van twee open lijnen, een hoog markant rank ogend woongebouw gerealiseerd. De toekomstige 'landmark' dient als oriëntatiepunt in de wijk en is bepalend voor het silhouet van Lindewijk. Het parkeren dient zoveel mogelijk aan het zicht te worden onttrokken. Bij voorkeur vindt dit plaats in een parkeerkelder. Indien dit niet mogelijk/wenselijk is, dient het 'parkeren' te worden gemaskeerd door middel van hagen en/of taluds rondom de parkeerplaats.



5.3. Duurzaamheid

visie

Bij de vaststelling van de Oostflankvisie voor Wolvega heeft de raad van Weststellingwerf zijn ambitie met betrekking tot een duurzame inrichting en duurzaam bouwen vastgelegd. Deze ambitie is opnieuw bevestigd in de bestemmingsplannen voor de Lindewijk en het Bedrijvenpark. Deze milieumambitie heeft ertoe geleid dat zowel op het wat globalere structuurniveau, als bij de stedenbouwkundige uitwerking van Lindewijk, telkens weer keuzes zijn gemaakt waarbij het milieubelang een belangrijke afwegingsfactor was. Maar duurzame stedenbouw is meer dan milieu. Duurzame stedenbouw houdt ook in dat de wijk op lange termijn zijn woonkwaliteit voor de bewoners kan behouden. De belevings- en gebruikskwaliteit hebben daarom grote aandacht gekregen en waar nodig heeft de wijk een structuur gekregen die aanpasbaarheid in de verdere toekomst open laat. Duurzame stedenbouw betekent ook aandacht voor verkeersveiligheid, sociale veiligheid en inbraakpreventie. Met de politie zal worden overlegd over het politiekeurmerk. Richtlijnen van de politie zijn in het stedenbouwkundig plan vertaald en ook bij bouwplannen zal worden gevraagd om ze aan de bij het keurmerk behorende eisen te laten voldoen.

Duurzaam Bouwen

In het Beleidsplan Duurzaam Bouwen, maart 2000 heeft het gemeentebestuur het beleid voor de komende jaren vastgelegd. Hierin is een onderscheid gemaakt in een aantal thema's.

landschap en groen

In het woongebied is de bestaande boomsingel behouden als structurerend element. De bospercelen nabij de afslag van de A32 zijn als afschermdende beplanting eveneens behouden. De andere bosjes langs de A32 worden in overleg met Staatsbosbeheer en It Fryske Gea omgevormd tot bos, oeverbeplanting en natuurlijke watervegetatie. Hiermee wordt bereikt dat een fors deel van het plan onderdeel gaat uitmaken van het ecosysteem van de Lindevallei.

De hoogtegradiënt in het gebied wordt benut in de stedenbouwkundige opzet. De noordelijke rand is herkenbaar hoger en droger, de zuidelijke rand lager en natter. Bij de beplantingskeuze wordt hierop aangesloten. De zuidostrand van het plangebied krijgt volledig een inrichting als natuurgebied. In het woongebied zelf wordt zoveel mogelijk aangesloten bij inheemse vegetatie of bij beeldtypische beplanting.

Ter voorkoming van barrières is gekozen voor een open verbinding met de Linde (bij hoogwater afsluitbaar met een keersluis). In overleg met Staatsbosbeheer en It Fryske Gea zal worden nagegaan of vormen van natuureducatie kunnen worden geïntegreerd in het toekomstige natuurgebied. Hierbij kan gedacht worden aan een educatiepad met informatieborden langs de oostoever van het plangebied.

bodem

In het plan is rekening gehouden met de bestaande hoogtegradiënt. Daarnaast is waar mogelijk gekozen voor geleidelijk oplopende oevers. Overbodig grondverzet is daardoor voorkomen. Extra ophoging is eveneens voorkomen door de bouw van een keersluis aan de Linde. De grondbalans is gesloten, met uitzondering van funderingszand voor de wegen. Zand van deze kwaliteit is niet winbaar in het gebied en zal worden aangevoerd. Het zuidelijke deel van het gebied heeft een bodem met veel veenresten, dat ongeschikt is voor woningbouw. In dit gebied komt natuurontwikkeling.

duurzaam watersysteem

Als voorbereiding op het stedenbouwkundige plan is aan ingenieursbureau Tauw bv opdracht verstrekt om een onderzoek te doen naar het watersysteem voor de toekomstige Lindewijk en het toekomstige bedrijvenpark. Gevraagd is om daarbij uitwerking te geven aan de ambities zoals die waren vastgelegd in de Oostflankvisie voor Wolvega. Het onderzoek heeft geleid tot de rapportage Oostflank Globaal Ontwerp Watersysteem Wolvega (2001).

infiltratie

Een eerste belangrijke ambitie was het streven om het hemelwater niet zo snel mogelijk af te voeren, maar waar mogelijk te infiltreren in de bodem. Uit onderzoek naar de bodemsamenstelling is gebleken dat dit geen optie is. De bodem bestaat overwegend uit leemhoudend, fijn zand en is daarmee ongeschikt voor infiltratie.

waterkwaliteit

De Lindewijk krijgt een groot oppervlak aan water, zowel in het woongebied als in het gebied voor natuurontwikkeling. Om ecologische redenen is gekozen voor een open verbinding met de Linde. Het water, en de bijbehorende natuur, kunnen daardoor zonder barrières deel gaan uitmaken van het ecosysteem van de Lindevallei. Uit het Globaal Ontwerp Watersysteem Oostflank Wolvega blijkt dat de toekomstige

waterkwaliteit van de Lindewijk erg afhankelijk is van de kwaliteit van de Linde (in de maand augustus zal 90% van het water uit de Linde komen). De berekende gehalten aan fosfaten en nitraten van dit water liggen rondom de MTR-norm. Dit betekent dat het water niet extreem, maar redelijk voedselrijk is. In warme zomers is er daardoor kans op algengroei zoals we die ook van andere delen van de Friese Boezem kennen. De milieumaatregelen en de natuurontwikkeling rondom de Linde rechtvaardigen een verwachting dat het fosfaat- en nitraatgehalte in de toekomst langzaam zal dalen. Naast de bovengenoemde kwaliteit zijn er nog de bacteriologische kwaliteit (geen probleem) en de factor doorzicht van het water, van belang voor de kwaliteit als zwemwater. Als gevolg van de bodemsamenstelling zal het doorzicht beperkt zijn. Veenresten in de bodem maken het water troebel. Daarom zijn de volgende maatregelen genomen.

- Er worden bronmaatregelen genomen en het water wordt gefilterd alvorens het in het oppervlaktewater komt. Hierdoor wordt de kwaliteit van het water positief beïnvloed.
- Natuurlijke oevers met helofyten zijn aangelegd en door het planten van waterplanten worden voedingsstoffen uit het water verwijderd. De waterplanten worden aan het einde van het groeiseizoen gemaaid en verwijderd.
- Door een redelijke diepte (>100 cm) toe te passen en door het watersysteem door te spoelen worden zuurstofproblemen voorkomen.

regenwaterafvoer en waterberging

Ongeveer een derde van het plangebied zal bestaan uit water. In beginsel is daarmee ruim voldoende oppervlaktewater aanwezig voor waterberging in natte perioden. Immers het regenwater wordt via een gescheiden stelsel of rechtstreeks via de oppervlakte geloosd op dit oppervlaktewater. Toch doet zich een ander probleem voor. De Linde heeft een grote natuurlijke schommeling in zijn waterstand. Met een open verbinding naar de Linde is daarom een maaiveldhoogte nodig van NAP +1,0 meter ofwel 1,5 meter boven het na te streven waterpeil. Dergelijke hoge oevers hebben nadelen voor zowel de ecologische kwaliteit als de ruimtelijke kwaliteit. Deze hoge oevers zullen dan ook niet worden gerealiseerd. Met het oog op de veiligheid is daarom rekening gehouden met de bouw van een keersluis in de doorgang naar de Linde die bij extreem hoog water (35 cm boven het peil van de Friese Boezem) gesloten kan worden.

oevers

Bij de meeste oevers wordt een flauw talud met een natuurlijke oever voorgestaan. Een uitzondering vormen de kwetsbare oevers langs het vaarwater en op de kop van de schiereilanden. Ook hier wordt de beschouingshoogte beperkt en in overleg met het Wetterskip Fryslân zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke materialen. Voor de straatprofielen is zorgvuldig omgegaan met de verhardingsbreedte. Waar mogelijk wordt het regenwater niet afgevoerd in het riool, maar kan door inzijging in de bermen via de bodem worden afgevoerd.

verkeer en vervoer

De hele wijk krijgt een 30 km/uur-regime en een bijbehorende inrichting. Daarnaast zijn speciaal voor het fietsverkeer een aantal korte verbindingen gerealiseerd tussen de wijk en het centrum en station, de scholen en de bushalte/carpoolplek. Bij de verdere uitwerking zal dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen achter de kerk en school nader worden bestudeerd. Dubbelgebruik van parkeergelegenheid is ook goed denkbaar bij de bebouwing aan de centrale as, waar sprake kan zijn van functiemenging. Gelet op de ligging en het karakter van de wijk is geen lagere parkeernorm overwogen. Zowel naar de zijde van het spoor als naar de zijde van de A32 worden maatregelen getroffen ter beperking van geluidhinder.

situering

Voor een optimale energiehuishouding moet gestreefd worden naar een verkaveling waarin een groot deel van de woningen een zuid-oriëntatie heeft. Door de sterke landschappelijke structuur is gekozen voor een verkavelingsrichting die grotendeels afwijkt van een optimale zuid-oriëntatie. Voor het zuidelijke deel van het plangebied met overwegend vrijstaande woningen kan echter wel een zuid-oriëntatie worden gerealiseerd. Maar voor het middendeel met smallere kavels en veel dubbele of geschakelde woningen wordt geen optimum bereikt.

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 bebouwingsmogelijkheden 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 bouwvergunningsvrije 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.

beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan maakt geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan. Het wordt door burgemeester en wethouders voorbereid en door de raad vastgesteld. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze kenbaar te maken (in het kader van een procedure volgens de Algemene wet bestuursrecht). Nadat de besluitvormingsprocedure is doorlopen en de gemeenteraad het beeldkwaliteitplan heeft vastgesteld, heeft het de status van verordening. Bouwplannen zullen mede aan de bepalingen van het beeldkwaliteitplan in het kader van de welstandstoetsing worden beoordeeld. Het beeldkwaliteitplan geeft instructies voor de inrichting van de openbare ruimte en legt tevens het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling vast. Het beeldkwaliteitplan kan worden gezien als welstandsbeleid in de zin van de recent gewijzigde Woningwet en is bindend voor burger en overheid.

6.3. Systematiek

Voor het project is een gedetailleerde stedenbouwkundige opzet opgesteld met bijbehorend beeldkwaliteitplan. Er is dan ook gekozen voor een systematiek, waarbij relatief gedetailleerd op de kaart wordt aangegeven waar gebouwd kan worden. Dit houdt in dat woonstraten, groenstructuren, waterlopen en woonpercelen concreet van een eigen bestemming zijn voorzien. Ten aanzien van de woonpercelen is onderscheid gemaakt in 3 categorieën (vrijstaand, twee aaneen en rijwoningen) en een aparte bestemming voor de voorziene appartementen (woongebouwen). Tenslotte zijn de twee maatschappelijke functies overeenkomstig voorzien van een maatschappelijke bestemming.

Hoewel deze systematiek minder flexibiliteit in zich heeft, wordt de beoogde stedenbouwkundige structuur hierdoor zoveel mogelijk gewaarborgd. Eventuele toekomstige ontwikkelingen in de buurt kunnen daarmee alleen via een wijziging of herziening van het bestemmingsplan worden ingepast. Hiervoor wordt dan een eigen en daarop toegesneden procedure gevolgd.

Wel is, om nog enige flexibiliteit in de uitvoering te behouden, gebruik gemaakt van ruime bouwvlakken (bouwstroken). Ook is bij het onderscheid in woonbestemmingen uitgegaan van 'maximum aaneen te bouwen' woningen. Hierdoor is het in theorie mogelijk om vrijstaande woningen op te richten binnen de bestemmingen W-2/3, dan wel half-vrijstaande woningen in W-3.

6.4. Bestemmingen

Wonen

In functionele zin staat deze bestemming uitsluitend wonen toe, met daaraan ondergeschikt eventueel een beroep aan huis. Een bedrijf aan huis is nadrukkelijk niet toegestaan.

In de regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van bouw- en goothoogte, afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 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 3,5 respectievelijk 9 meter. Voor gebouwen die bestaan uit twee bouwlagen met kap geldt in beginsel een goot- en bouwhoogte van 5,5 respectievelijk 11 meter. Incidenteel zijn afwijkingen hiervan tevens aangegeven op de verbeelding. De maximale horizontale diepte is gesteld op 15 meter, gerekend vanuit de voorgevel.

Voor bijgebouwen en andere bouwwerken zijn specifieke maten opgenomen in de bebouwingsbepalingen. Zo dienen deze op minimaal 5 meter achter het (verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te worden opgericht. Buiten het bouwvlak mogen in beginsel geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht. Binnen bepaalde grenzen bieden de regels de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van een aantal bepalingen.

De definitieve invulling van bepaalde onderdelen/woongebieden van het ontwikkelingsgebied staat niet vast. Hierbij gaat het voornamelijk om het aantal woningen en de categorie woningen (vrijstaand, twee-onder-een-kap, geschakeld). Daarom is ervoor gekozen om niet te werken met bouwkvelds, maar met bouwstroken. In de bestemming is wel aangegeven welke woningen toelaatbaar zijn, maar voor bepaalde bouwstroken kan hiervan worden afgeweken. In principe is onderscheid gemaakt in de volgende woonbestemmingen:

- W - 1: vrijstaande woningen;
- W - 2: maximaal twee aaneen;
- W - 3: maximaal zes aaneen.

Bij de toekenning van de verschillende bestemmingen is uitgegaan van vrijstaande woningen in het zuiden en oosten van het plangebied en de meer dichtere bebouwing (rijwoningen) grotendeels langs de westzijde. Door de gehanteerde systematiek kunnen vrijstaande woningen wel in een hogere categorie (W - 2 of W - 3) worden ingericht, maar bijvoorbeeld geen rijwoningen in de bestemming W - 1, dan wel W - 2. Het maximaal op te richten aantal woningen is vastgelegd in artikel 14.

Op de percelen direct ten noorden van de centrale as is de bestemming W - 3 toegekend, waarbij de woningen in gestapelde worm mogen worden gebouwd. Tevens is hier, in tegenstelling tot de overige bouwpercelen in het plangebied, middels een aanduiding op de verbeelding wel een bedrijf aan huis toegestaan.

De vestiging van een bedrijf aan huis, zal 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.

Daarnaast is het mogelijk om ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' meerdere complexmatige woongebouwen op te richten. Om ter plaatse geen al te massale invulling te krijgen, zijn de bouwvlakken waarbinnen gebouwd mag worden, ingeperkt. Middels een wijzigingsbevoegdheid mag het bouwvlak worden gewijzigd. Tevens kunnen de aanduidingen 'gestapeld' en 'bedrijf aan huis' van de verbeelding worden verwijderd.

Met betrekking tot de bebouwingsbepaling geldt de gebruikelijke regeling dat het gebouw binnen de bouwstrook dient te worden gerealiseerd.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- bouwstroken worden op 5 meter uit de waterkant (achterperceelsgrens) gesitueerd;
- bouwstroken worden op 3-5 meter uit de weg gesitueerd (voorperceelsgrens).

Met betrekking tot het bouwen zijn regels gegeven over het hoofdgebouw en over de aan- en uitbouwen en bijgebouwen. In zijn algemeenheid wordt daarbij gestreefd naar ondergeschiktheid van bijgebouwen en aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw.

Wat betreft de maatvoering is ervoor gekozen om voor zowel de woningen en de woongebouwen de goot- en nokhoogte vast te stellen. In het beeldkwaliteitplan zijn de uitgangspunten aangaande de gevellijn opgenomen en de verdere detaillering. Dit aspect is zeer bepalend voor het straatbeeld.

Binnen de woonbestemming zijn tevens parkeervoorzieningen, tuinen, erven, terreinen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, begrepen. Bij vrijstaande woningen en halfvrijstaande dient parkeren te geschieden op eigen erf. Hiervoor is een nadere regeling opgenomen in artikel 14.

Woongebouw

Binnen het plangebied worden twee appartementcomplexen gesitueerd, zogenaamde woongebouwen (centraal in het plangebied, aan weerszijden van de Aurelia). Deze gebouwen worden apart bestemd als 'Woongebouw'. Het westelijke gebouw heeft een maximale goot en bouwhoogte van 25 meter. Het oostelijke gebouw zal uit twee losse delen (torens) bestaan met een maximale bouwhoogte van 14 meter. Op dit gebouw is een kap met een dakhelling van 40 – 50 % verplicht gesteld. Belangrijk is dat hier een doorkijk wordt gerealiseerd tussen de beide gebouwen. Ondergeschikte bouwdelen, zoals een overkapping tussen beide gebouwen, zijn mogelijk. Deze laatste bouwwerken zijn, evenals een eventuele ondergrondse parkeerplaats, buiten het bouwvlak mogelijk.

Woongebied

Voor de bestaande woningen aan de Lycklamaweg 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. 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.

De bebouwingsregels van de bestaande panden met deze bestemming zijn in beginsel op het bestaande bebouwingsbeeld afgestemd. Op de verbeelding is de bebouwing aangegeven binnen het bouwvlak. Het bouwvlak met de naar de weg gekeerde zijde is gelijk gelegd met de voorgevel van de hoofdgebouwen. Het bouwvlak loopt tot de achtergrens van de percelen.

De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is op de verbeelding 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.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied, hebben de bestemming “Maatschappelijk”. Binnen deze bestemming zijn de gebouwen onder andere bestemd ten behoeve van sociaal-medische voorzieningen. In het oosten van het plangebied is tevens een zorginstelling voorzien met daarin ruimte voor bijzondere woonvormen/wooneenheden.

Verkeer - Verblijfsgebied

In de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” zijn de ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen, water en speelvoorzieningen binnen het plangebied begrepen. De wegen zijn hoofdzakelijk noord-zuid georiënteerd. De oost-west verbindingen zijn hoofdzakelijk langzaam verkeersroutes.

Binnen de groenvoorzieningen zijn speelvoorzieningen mogelijk.

Groen

De bestemming “Groen” treft een regeling voor het structurele groen. Het betreft groenvoorzieningen die op het niveau van de gehele wijk (stedenbouwkundig gezien) een belangrijke functie hebben en daarom apart zijn bestemd. Overig groen kan worden gerealiseerd op gronden met de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied”. Belangrijkste structurerende groenvoorziening is de centrale as, ten zuiden van Tuindorp. Door de as loopt een voet-/fietspad; dit dient als recreatieve zone van de wijk. Loodrecht op de centrale as staan enkele andere structurerende groenstroken welke aansluiten op de centrale as. De gronden aangewezen voor groenvoorzieningen zijn bestemd voor opgaande beplanting. Tevens zijn de gronden bestemd voor speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en water en talud. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Water

De gronden bestemd voor water zijn bestemd voor water, oeverstroken en groen. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen, steigers en terrassen worden gebouwd.

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 en wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op het onderhavige bestemmingsplan wordt, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot Inspraak geboden. Verder zullen in het kader van het verplichte Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening de betrokken diensten en het rijk en de provincie alsmede maatschappelijke organisaties worden gehoord. Dit overleg zal te zijner tijd worden verwerkt en opgenomen in dit bestemmingsplan.

7.2. Economische uitvoerbaarheid

Alle in dit bestemmingsplan gelegen bouwgrond is eigendom van de gemeente. De gemeente zorgt voor het bouwrijpmaken en de uitgifte van de bouwkavels. Voor de uitgifte wordt gerekend met een verkoopprijs welke passend is bij de markt voor Weststellingwerf en vergelijkbaar is met ontwikkelingen in omliggende gemeenten. Met deze uitgangspunten is er sprake van een sluitende grondexploitatie. In deze grondexploitatie is ook rekening gehouden met eventuele planschade als gevolg van eventuele waardevermindering van bestaande woningen grenzend aan het plangebied.

7.3. Exploitatieplan

Doel van de grondexploitatie-regeling 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.

Aangezien alle gronden in het exploitatiegebied eigendom zijn van de gemeente is er geen aanleiding om een exploitatieplan op te stellen.