

# **Nota inspraak en overleg**

*voorontwerpbestemmingsplan "Wolvega, Groene hart van Wolvega"*

**Gemeente Weststellingwerf**

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Inleiding	5
1.2	Procedure voorliggend voorontwerpbestemmingsplan	5
<b>2</b>	<b>Samenvatting en beantwoording van inspraak- en vooroverlegreacties</b>	<b>7</b>
2.1	Inleiding	7
2.2	Binnengekomen inspraakreacties	7
2.3	Binnengekomen vooroverlegreacties	14
<b>3</b>	<b>Wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan</b>	<b>17</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding

In dit document worden de binnengekomen inspraak- en vooroverlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan “Wolvega, Groene hart van Wolvega” te Wolvega (met identificatienummer NL.IMRO.0098.BPHetGroeneHart-VO01) behandeld.

De gemeente Weststellingwerf is voornemens om dit gedeelte van het centrumgebied te herontwikkelen. Enkele bestaande verouderde panden worden gesloopt, ten behoeve van de realisatie van nieuwe gestapelde woongebouwen (60 appartementen) met een commerciële plint (circa 1.445 m<sup>2</sup>) op de begane grond, parkeergelegenheid in twee te realiseren parkeergarages en de aanleg van openbaar groen/inrichting openbare ruimte op maaiveldniveau.

Het plangebied ligt in het centrumgebied van de kern Wolvega in de gemeente Weststellingwerf. Het betreft globaal het gebied vanaf het pastorieplein tussen de Hervormde kerk tot aan de onbebouwde gronden achter het Huize Lindenoord welke grenzen aan de achterliggende woonwijk

## 1.2 Procedure voorliggend voorontwerpbestemmingsplan

### Ter inzage

Na voorafgaande publicaties via officiële bekendmakingen.nl en het gemeentelijke huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 7 september t/m 21 september het voorontwerp bestemmingsplan ‘Wolvega, Groene hart van Wolvega’ ter inzage gelegd.

Het voorontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis van de gemeente Weststellingwerf te Wolvega worden ingezien. Ook was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website <https://www.weststellingwerf.nl/uitnodiging-inloopbijeenkomst-centrumontwikkeling-wolvega> en de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Op 14 september 2023 is tenslotte een fysieke inloopbijeenkomst gehouden voor het stellen van vragen en/of te reageren op het plan. Deze bijeenkomst maakte onderdeel uit van de formele inspraakprocedure.

### Inspraakreacties

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk inspraakreacties naar voren brengen omtrent het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn een tiental indieners die gebruik hebben gemaakt van het recht om een mondelinge- of schriftelijke inspraakreactie in te dienen. De ingediende inspraakreacties zijn binnen de termijn ontvangen en zijn hiermee ontvankelijk.

In paragraaf 2.2 worden de binnengekomen inspraakreacties genoemd, samengevat en vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien. Ten slotte zal elke inspraakreactie worden afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de inspraakreactie al dan niet (gedeeltelijk) heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opgemerkt wordt dat er met omwonenden van het plangebied eveneens een inloopbijeenkomst is gevoerd op 14 september 2023, hieruit is aanvullende informatie opgehaald. Met deze opgehaalde informatie is het ontwerpbestemmingsplan verder aangescherpt, ondermeer op de bouw- en goothoogtes. Het is vanwege de aard en omvang van de gesprekken niet mogelijk om voorgenoemde input terug te voeren naar een individuele inbreng en op te nemen in voorliggende nota.

#### Vooroverlegreacties

Gedurende de hiervoor genoemde termijn hebben de wettelijke vooroverlegpartners eveneens op het voorontwerpbestemmingsplan kunnen reageren. De provincie heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een vooroverlegreactie ingediend.

In paragraaf 2.3 worden de binnengekomen vooroverlegreacties genoemd, samengevat en vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien. Ten slotte wordt elke vooroverlegreactie afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de vooroverlegreactie al dan niet (gedeeltelijk) heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2 Samenvatting en beantwoording van inspraak- en vooroverlegreacties

### 2.1 Inleiding

Door verschillende betrokkenen zijn inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan ingediend; hierna kortweg aangeduid als indiener(s).

Het college van Burgemeester en wethouders heeft integraal kennis kunnen nemen van de ingediende inspraakreacties. Indien onderdelen van een inspraakreactie niet expliciet worden benoemd, betekent dit niet dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. De ingediende inspraakreacties zijn in hun totaliteit beoordeeld en afgewogen.

### 2.2 Binnengekomen inspraakreacties

#### 2.2.1 *Inspraakreacties 1 - 11 (inspraakreacties)*

1. Indieners geven aan dat het een goed plan is, voor deze locatie. Er is gelukkig sprake van voldoende groene inpassing en door de realisatie van de parkeergarages minder auto's op straat, wat het straatbeeld goed doet. Dit geeft meer sfeer en past beter bij 2023. Fijn ook dat er gekozen is voor ondergronds parkeren, dit leidt immers tot meer groen, wat beter is dan alle auto's op straat.

*Beantwoording:*

*De gemeente is verheugd om te horen dat deze indieners van mening zijn dat de plannen aansluiten bij de verwachtingen voor deze locatie.*

2. Indieners geven aan dat het een mooi plan is en dat de gemeente vooral zo door moet gaan ook elders in de gemeente. Het wordt ook als winst gezien dat er een parkeergarage komt. Wel worden er een aantal tips gegeven:
  - Zorg voor een goede looproute van de Homecenter naar het centrum, om bezoekers te gidsen en verder te winkelen of te lunchen in de Hoofdstraat. Dit is gelijk voor vanaf het station. Er wordt verwezen naar de binnenstad van Zwolle, waar dit is gedaan met markeringen en bebordingen in de straten.
  - Er wordt aangegeven om een ambitieuze gemeente te zijn, en geen auto's (meer) toe te staan in de winkelstraten.
  - Voor de groenstroken wordt geadviseerd geen gras te gebruiken maar passende beplanting, zoals elders op rotondes.
  - Tenslotte wordt getipt om de kerk op de hoogte te 'kopen' en deze te betrekken bij de planvorming, als gebruik voor een concertzaal of vergaderzaal.

*Beantwoording:*

*De gemeente is verheugd om te horen dat deze indieners van mening zijn dat de plannen aansluiten bij de verwachtingen voor deze locatie. Wat betreft de mate van concreetheid van de tips, wordt aangegeven dat deze zullen worden meegenomen in de nadere planuitwerkingen. De aspecten inzake 'verkeer' zullen ook bij de nadere uitwerkingen van het plangebied en de*

*omgeving nader worden bekeken. Hierbij wordt aangegeven dat de gemeente hier reeds verkennend mee aan de slag is gegaan, en om inzicht te krijgen in onder andere de onderwerpen autoparkeren en verkeer, heeft 4-Traffic de opdracht gekregen een verkeersonderzoek uit te voeren. In die rapportage, welke onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan als bijlage, zijn de resultaten van dit uitgevoerde onderzoek weergegeven. Voor nu heeft dat onderzoek verder geen plek in het ontwerpbestemmingsplan, daar dit bestemmingsplan geen verkeersbesluiten regelt maar alleen de wijziging van het planologische regime binnen het bestemmingsplan (bouw- en gebruiksregels). De aankoop van de kerk heeft eveneens geen plek in dit bestemmingsplan, op dit moment zijn er ook geen plannen om deze locatie bij dit bestemmingsplan te betrekken.*

3. Indieners wonen nabij het Pastorieplein. De plannen worden als positief ervaren. Men geeft aan dat indien de kerk op de hoogte bij de planvormingen wordt betrokken, dat deze indieners dan graag intensief betrokken worden en in gesprek willen gaan over mogelijke aankoop van gronden.

*Beantwoording:*

*De gemeente is verheugd om te horen dat deze indieners van mening zijn dat de plannen aansluiten bij de verwachtingen voor deze locatie. De aankoop van de kerk heeft geen plek in dit bestemmingsplan, op dit moment zijn er ook geen plannen om deze locatie bij dit bestemmingsplan te betrekken. Mocht deze locatie ooit betrokken worden bij planvormingen of wijzigingen aan het regime nodig hebben, dan zal de gemeente het contact met indieners oppakken.*

4. Indieners geven aan dat met de bouw van de huizen aan de Lindenoord de boom achter Lindenoord 16 is blijven staan. Destijds heeft de gemeente een muur geplaatst om deze boom heen. Deze boom zou toendertijd niet gekapt mogen worden. Indiener neemt aan dat deze boom dan ook nu bestaan en behouden blijft en niet gekapt wordt. Dit ten bate van de commerciële ruimtes of de appartementen.

*Beantwoording:*

*Deze boom is bekend bij de gemeente en bij de planuitwerkingen is gebleken dat deze specifieke boom bij deze herontwikkelingen niet behouden kan worden. Om deze boom te compenseren zal daarom in het nieuwe plan aan de overzijde van de weg herplant plaatsvinden.*

5. Indieners vragen zich af of op internet een 3D-versie van de plannen geplaatst kan worden zodat er een beter beeld komt van de plannen en de eindfase.

*Beantwoording:*

*Het is niet mogelijk om in deze fase van het bestemmingsplan een deelbaar 3D-model op te stellen. Dit wordt pas opgesteld nadat de definitieve vergunningsaanvraag heeft plaatsgevonden. Opgemerkt wordt voor een doorvertaling van het bestemmingsplan verwezen wordt naar de bijlagen bij de toelichting, inhoudende het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.*

6. Indieners vragen of zij in gesprek kunnen met de gemeente over de te bouwen koetshuizen/ en over de eventueel te sluiten winkels/ruimtes.

*Beantwoording:*

*Deze reactie bevat geen ruimtelijke vraag en is daarom niet relevant in het kader van voorliggende bestemmingsplanprocedure. Wel is de gemeente het gesprek aangaan met deze indiener, dit gesprek heeft plaatsgevonden op 31 oktober 2023. In dit gesprek zijn ook enkele zorgen door indiener over privacy aangegeven. In dit gesprek is aangegeven door de gemeente dat deze zorgen worden gesnapt, maar dat de nieuwe bebouwing/woningen zullen moeten voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Hierin zijn ook zaken als inkijk/privacy geregeld, zodanig dat dit indiener niet in zijn belangen raakt. Samenvattend kan gesteld worden dat het een goed gesprek was en dat de vragen van indiener zo goed mogelijk zijn beantwoord.*

7. Indieneren hebben een aantal mondelinge vragen gesteld bij de balie van het gemeentehuis, vanwege de digitale onvaardigheid en de leeftijd. Kort samengevat hadden deze indieneren vernomen dat er een parkeergarage komt achter Huize Lindenoord en zij hebben zorgen dat de ingang hiervan direct tegenover hun woning komt. Ze hebben gezondheidsproblemen en vinden dit wellicht onwenselijk voor de gezondheid. Ze willen ook niet worden verplicht om zelf in de parkeergarage te parkeren. Ook geven ze aan dat het parkeren gratis moet blijven.

*Beantwoording:*

*Er heeft in het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling participatie plaatsgevonden en omwonenden en geïnteresseerden zijn geïnformeerd. Het plan is gedurende het voortraject meermaals aangepast naar al kenbare wensen van omwonenden en de politiek. Uiteindelijk is hieruit voorliggend plan gekomen waarin is geprobeerd tegemoet te komen aan zowel de wensen van omwonenden op het gebied van privacy/uitzicht, als de wensen vanuit de politiek met betrekking tot het inrichten van het plangebied.*

*Verder gaat het bestemmingsplan over het mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkelingen (ook de betreffende parkeergarages) op de aangegeven locaties. Dit bestemmingsplan regelt niets over het ontwerp, de uitvoering, de plek van ontsluitingen of/en beheer van de parkeergarage. Verder is het uitgangspunt nog steeds dat parkeren in Wolvega kosteloos blijft voor bezoekers en dat bestaande bewoners niet worden verplicht om in een parkeergarage te parkeren.*

*Tot slot wordt opgemerkt dat de formele procedure start bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.*

8. Indieneren hebben een aantal vragen. Uit de informatie die men uit de inloopbijeenkomst heeft verkregen blijkt dat de parkeercapaciteit in het plangebied wordt uitgebreid. Deze uitbreiding impliceert dat de toeleidende wegen naar dit gebied zwaarder belast zullen worden (hogere verkeersintensiteit). Als bewoners van o.a. de Van Nijmegen Schonegevelstraat hebben zij al 5 jaar geleden de verkeersproblematiek in de straat bij de gemeente onder de aandacht gebracht en gevraagd om maatregelen. Problemen in de straat zijn veroorzaakt door de herinrichting van de straat en de afsluiting van de Heerenveenseweg in het centrum. Ze zijn van mening dat het voorliggende bestemmingsplan deze problematiek groter zal maken. Verder geeft men aan dat tot nu toe er geen maatregelen bij hen in de straat zijn getroffen om de problematiek op te lossen. Samenvattend hebben ze bezwaren tegen de vergroting van de parkeercapaciteit in het centrumgebied en verzoeken ze eerst adequate maatregelen te treffen in de genoemde straat.

*Beantwoording:*

*Het klopt inderdaad dat middels de realisatie van parkeergarages de parkeercapaciteit in het plangebied toeneemt. Dit is echter ook nodig, daar de bestaande parkeervoorzieningen op maaiveld verdwijnen, en deze dus moeten worden vervangen. Maar er zijn ook parkeerplaatsen nodig voor de nieuwe commerciële ruimtes en de appartementen. Tenslotte is het nodig toekomstbestendig te bouwen, dus daarbij ook voor te sorteren op een eventuele parkeerbehoefte in de toekomst.*

*Daarnaast klopt het dat in het centrum van Wolvega de komende jaren een herinrichting van het winkelgebied wordt doorgevoerd, gericht op een compacter centrum en meer attractiviteit/verblijfsfunctie. Belangrijke wijziging ten opzichte van de huidige situatie is het instellen van eenrichtingsverkeer op de straat die door het winkelcentrum loopt, met lagere snelheid, herinrichting winkelgebied met uniforme bestrating, verspringen van de weg, visuele en fysieke belemmeringen etc. Deze herinrichting dient tegelijk ook een ander doel, namelijk het vergroten van de veiligheid voor de gebruikers en het verminderen van overlast van te hard rijdende auto's. Om inzicht te krijgen in onder andere de onderwerpen autoparkeren en verkeer, heeft 4-Traffic de opdracht gekregen een verkeersonderzoek uit te voeren. In die rapportage, welke onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan als bijlage, zijn de resultaten van dit uitgevoerde onderzoek weergegeven. Op deze plek wordt dan ook verwezen naar dit onderzoek.*

9. *Indieners zijn op de inloopbijeenkomst geweest en geven aan dat het plan 'mooi' is uitgewerkt, ten opzichte van eerdere plannen. Wel zijn er vragen over het parkeerbeleid en de gehanteerde parkeernorm. Waar eerder in de gemeente de parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per appartement werd gehanteerd, zou er nu een parkeernorm van 1,1 worden aangehouden. Men vraagt zich af of dit een nieuwe norm is, en zo ja: waar deze vandaan komt.*

*Beantwoording:*

*Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen in het plangebied is de CROW als leidraad gehanteerd. Uitgaande van een 'dorps centrumgebied', 'matig stedelijk' zijn in deze CROW-leidraad normen opgenomen per functie. Dit betekent dat voor een appartement zoals in het plangebied is gerekend met de CROW-functie 'koop, appartement, midden'. Er is een, zoals gebruikelijk, gemiddelde parkeernorm gehanteerd, hetgeen leidt tot  $(1,0+1,8) : 2 = 1,4$  een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats, waarvan 1,1 parkeerplaats voor de bewoner is bedoeld en 0,3 voor de bezoekers is bedoeld. Het klopt dus dat er gerekend is met een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per bewoner, en dit is in overeenstemming met de CROW-leidraad zoals die in 2023 geldt.*

*Bij nadere uitwerkingen dient verder de exacte parkeerbehoefte te worden uitgewerkt en dit moet ook worden aangetoond in de omgevingsvergunningsfase (dit is geborgd middels de parkeerregeling in de algemene regels van dit bestemmingsplan). Vorenstaande leidt daarom tot een verwachting dat aan de normen worden voldaan. Mocht blijken dat er te zijner tijd voor alle functies en uitwerkingen meer parkeerplaatsen nodig zijn, dan dient dit in de parkeergarages of elders te worden opgelost.*

10. *Indieners geeft de complimenten aan voor de ambitie die de gemeente heeft voor het opwaarderen van het centrum van Wolvega, door de verbinding die wordt gelegd door middel van een park met de kerk en de kerktuin daarachter. Wel wil indiener enkele punten naar voren brengen:*



- a. Als eerste de inrit tussen Rabobank en Rianne's Bloem&Cadeau voor de kavels van Van Harenstraat 36 t/m 38. Deze inrit met recht van overpad voor auto's en kleine vrachtauto's naar deze twee kavels ligt er al sinds de bouw van de Rabobank en wordt sindsdien ook gebruikt. Bij de inrichting van het park zal er rekening mee moeten worden gehouden dan de toegang onbelemmerd blijft. Aan het einde van de toegangsweg staat bovendien een trafo-station waardoor ook voor Liander toegang nodig zal zijn.
- b. Het vergroten van het aantal woningen in het centrum is, zoals in de meeste woonplaatsen in de afgelopen jaren, te gemakkelijk gegaan als het gaat om het niet realiseren van eigen parkeerplaatsen volgens de parkeernorm. De parkeerdruk komt vervolgens te liggen op de parkeerplaatsen die eigenlijk bedoeld zijn voor het centrumgebruik. Nu is voor deze situatie, geeft indiener aan dat hij dat heeft vernomen, dit geregeld in de anterieure overeenkomst, waardoor er extra woningen gerealiseerd kunnen worden boven de commerciële ruimtes. Het zou rechtvaardig en billijk zijn overeenkomstig de afspraken met de huidige ontwikkelaars in dit bestemmingsplan, dat ook voor de rest van het centrum (buiten dit bestemmingsplan) uitbreiding van het aantal woningen binnen het bestemmingsplan bij recht mogelijk wordt gemaakt, mits aan het criterium van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein kan worden voldaan.

Ook zijn er een aantal algemene aandachtspunten die indiener wil delen:

- 1. Wie betaalt de kosten van de parkeergarages? Immers mag de gemeenschap daar niet voor opdraaien, anders is er sprake van staatssteun.
- 2. Waarom worden er twee parkeergarages toegestaan?
- 3. Wordt er niet gebouwd voor leegstand, nu er extra commerciële ruimte worden gebouwd maar niet elders (bijvoorbeeld aan de randen van het centrum) commerciële ruimtes worden wegbestemd.
- 4. De contour (hiermee worden de bestemmingen) van het vastgoed is weergegeven op de bestemmingsplankaart, alleen bij Huize Lindenoord is indiener van mening dat deze is weggevallen en dat de uitbreidingsmogelijkheden niet zichtbaar zijn.
- 5. In de voorlichtingsbijeenkomst werd gemeld dat er om financiële redenen geen bomen komen in het park boven de parkeergarage. In het schetsontwerp wordt dat wel gesuggereerd. Technisch is er geen belemmering maar blijkbaar zijn er geen middelen voor. Ook werd gemeld dat ook de stedenbouwkundige graag bomen ziet in de aanleg, maar dat om pragmatische redenen deze ter zijde zijn gelegd. Indiener verzoekt om het plan integraal uit te werken, waarbij de landschapsarchitect en de civiel ingenieurs samen komen tot oplossingen waarbij voldoende bomen kunnen worden geplant.
- 6. Als laatste verzoekt indiener om een wandelroute door het centrumgroen van Wolvega aan te leggen, om zo een heerlijk 'rondje' te hebben en een aantrekkelijke werking voor het centrumgebied te realiseren.

*Beantwoording:*

*Punt a: Bij de inrichting van het plangebied zal er rekening met de bestaande rechten van overpad, situaties et cetera worden gehouden, zodat die bestaande rechten en toegangen onbelemmerd blijven. Indien uitvoering in de praktijk voor bepaalde constatering leidt, of indien anders, zal gezorgd worden voor een gelijkwaardig alternatief.*

*Punt b: Ten aanzien van het parkeren zijn in dit bestemmingsplan de meest recente CROW normen ten aanzien van het parkeren van toepassing, en ook dusdanig verankerd. In de te sluiten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaars zal worden vastgelegd hoe ontwikkelaar en gemeente daar uitvoering aan zullen geven. Voor wat betreft het punt over de afwijkingmogelijkheid- of mogelijkheid voor realisatie van extra woningen elders in het centrum, wordt opgemerkt dat dit bestemmingsplan daar niet in kan voorzien. Immers alleen ontwikkelingen in het plangebied kunnen worden geregeld, de andere genoemde locaties liggen buiten het plangebied en zullen dan ook bij concrete planvormingen een eigen planologische procedure moeten doorlopen.*

*Aandachtspunt 1. Bij het opstellen van de anterieure overeenkomst wordt rekening gehouden met de regels ten aanzien van ongeoorloofde staatssteun. Voor het overige heeft dit aspect geen plaats in een bestemmingsplan.*

*Aandachtspunt 2. Bij nadere uitwerkingen dient de exacte parkeerbehoefte te worden uitgewerkt en dit moet ook worden aangetoond in de omgevingsvergunningsfase (dit is geborgd middels de parkeerregeling in de algemene regels van dit bestemmingsplan). Om dit te kunnen aantonen moeten er wel voldoende parkeerplaatsen in het plangebied te realiseren zijn. Daarom is er in ieder geval rekening gehouden met een tweetal parkeergarages, zodat indien de parkeerbehoefte dusdanig is, dat dit in beide parkeergarages of elders kan worden opgelost. Vorenstaande leidt daarom tot een verwachting dat aan de parkeernormen worden voldaan.*

*Aandachtspunt 3. Dit is een onjuiste beredenering, immers wordt met voorliggend bestemmingsplan feitelijk gezien juist het aantal vierkante meters bvo (brutowinkelvloeroppervlakte) met dit bestemmingsplan verminderd.*

*Aandachtspunt 4. Het klopt dat het bestemmingsplan en de bijbehorende bestemmingsplankaart de contouren van de bestemming van het Huize Lindenoord niet laat zien, er is immers cf. bestaande situatie een centrum-bestemming opgenomen (roze) met een bouwvlak en maatvoeringsvereisten. Deze situatie is exact gelijk aan het bestaande bestemmingsplan voor deze locatie, en met dit voorliggende bestemmingsplan wordt daarin dan ook geen wijziging aangebracht. Daarom wordt op deze plek aangegeven dat de gemeente geen fouten herkent in dit aandachtspunt.*

*Aandachtspunt 5. Het bestemmingsplan regelt de planologische situatie en schetst een beeld van de te realiseren bebouwing en openbare (groene)ruimte. De nadere uitwerking volgt bij de uitvoering van de plannen. De gedachtegangen van indiener zullen bij deze nadere planuitwerkingen worden meegenomen en daarbij een punt van aandacht zijn. Indiener wordt bedankt voor het meedenken en de positief-kritische aandachtspunten, dat wordt gewaardeerd.*

*Aandachtspunt 6. Ook dit is een mooi idee maar valt buiten de kaders van dit bestemmingsplan. Immers alleen ontwikkelingen in het plangebied kunnen worden geregeld, de genoemde voorstellen liggen buiten het plangebied. De voorstellen van indiener zullen echter bij nadere planuitwerkingen voor het gehele centrumgebied van Wolvega worden meegenomen en daarbij een punt van aandacht zijn.*

11. Indieneren geven aan dat de inspraakreactie is gefocust op de impact van het planvoornemen op het perceel van indieneren aan de Lindenoord te Wolvega. Men constateert dat in het plan naar voren komt dat de opzet gelieerd is aan het historische karakter van huize Lindenoord. Hierin is het van belang dat Huize Lindenoord het hoofdgebouw blijft en de beoogde koetshuizen hieraan ondergeschikt zijn. Om dit te waarborgen doet indiener een aantal voorstellen.

- a. is het verstandig om hierin een maximale goothoogte op te nemen die recht doet aan de historische waarde. Origineel was dit ongeveer 68%. Nu geeft indiener al aan dat deze hoogte wellicht niet veel mogelijkheden geeft om dit commercieel te exploiteren, dus kan dit opgerekt worden tot 80% bijvoorbeeld. Als dit percentage hoger wordt, dan is Huize Lindenoord een bijgebouw van het koetshuis. Hierin meegenomen dat de koetshuizen qua lengte van de langste gevel al vele malen groter zijn dan Huize Lindenoord.
- b. Het volgende punt wat men graag naar voren zouden wil brengen is de positie van Koetshuis gebouw III. De situatieschets zoals initieel is getekend in de stukken van het bestemmingsplan heeft men in beginsel geen problemen mee. Echter het beoogde bestemmingsplan qua bestemmingsplankaart geeft volgens indieners ruimte voor een veel groter volume, zodat dit mogelijk een groot deel van het uitzicht van Lindenoord 16 weg zal nemen.
- c. Het plan heeft de naam 'het groene hart', maar indieners zijn van mening dat in de nieuwe situatie er een groot deel van het groene uitzicht zal gaan verdwijnen. Naast het groene uitzicht zal er ook minder lichtinval in de tuinen en woonkamers aanwezig zijn.
- d. Verder zijn er nog zorgen om een aantal bomen die nu in de groenstrook staan, worden die geruimd vraagt men zich af. Het collectief van de grote bomen bij elkaar geeft juist de groene sfeer aan het karakter van Huize Lindenoord en reduceert de hitte stres in het dorp. Het eventueel aanplanten van nieuw groen, zal in de komende 30 jaar niet de proporties hebben van de huidige bomen die daar staan. Daarnaast geeft men nog aan dat bij de bouw van de bestaande woning het perceel van Lindenoord 16 is verkleind. Ook is er hierbij door de gemeente een muur aangebracht om de huidige bomen te kunnen behouden, zodat men van mening is dat de nu opgenomen goot- en bouwhoogtes niet aansluiten bij deze gemaakte afspraken en het huidige stedenbouwkundig plan.

*Beantwoording:*

*Punt a. De goothoogte van de koetshuizen zal in het ontwerp-bestemmingsplan worden aangepast, en zodanig worden beperkt tot 5.7 meter boven maaiveld. Hiermee wordt onder de goothoogte van Huize Lindenoord gebleven. Dit zal worden verankerd op de plankaart middels een maatvoeringsaanduiding. Met dit punt wordt concreet aan de wensen van indieners tegemoet gekomen.*

*Punt b. De genoemde situatieschets komt uit de visie van november 2022. In deze visie staat op bladzijde 19 een tekening, die een vertaling is van de volumestudie. Deze tekening is de basis voor de verdere uitwerking en is vertaald in het bestemmingsplan en de bestemmingsplankaart. Belangrijk om te benoemen is dat voor het zuidelijk gebied van het plangebied geldt dat dit een overgang gaat vormen tussen het noordelijke woongebied en het polderlandschap. Dit betekent dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt het qua maatvoering wenselijk is om een bepaalde vorm van gelaagdheid aan te brengen door het plangebied en de omgeving heen. Concreet voor het plangebied betekent dit dat in het noordelijke gedeelte hogere goot- en bouwhoogtes zijn toegestaan dan in het zuidelijkere gedeelte. Voor de exacte bouw- en goothoogtes wordt verwezen naar de plankaart bijbehorende bij het ontwerp-bestemmingsplan.*

*Punt c. Uitgangspunt is dat het groen wat verdwijnt, ook weer moet terugkeren in het nieuwe plan. Daartoe is parkeren ondergebracht in parkeergarages, zodat bovengronds meer ruimte is voor groen- en parkstructuren. Mocht indiener van mening zijn dat de wijzigingen in het plangebied dusdanig negatieve effecten op het eigen perceel hebben, dan staat het hem vrij om*

*een verzoek tot planschade te doen. Middels deze mogelijkheid is geregeld dat indien indieners van mening zijn dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van het onroerend goed, kan hiervoor - na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan - afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. In afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening wordt ingegaan op de tegemoetkoming in planschade. Hierin is bepaald dat burgemeester en wethouders degene die, vermogensschade (vermindering waarde onroerend goed) of inkomensschade (omzetsdaling) lijdt, op aanvraag tegemoetkoming toe kunnen kennen. Het gaat dan om schade die dan redelijkerwijs, rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico, niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven.*

*Punt d. De bestaande bomen zijn bekend bij de gemeente en het uitgangspunt is dat bomen behouden blijven, tenzij dat vanuit sloop- en bouwmogelijkheden zoals geregeld in dit bestemmingsplan niet mogelijk of realistisch is. In voorliggende geval is het niet mogelijk alle bestaande bomen te behouden, daarom zal vervangende herplant geschieden in het plangebied.*

### **Tegemoetkoming aan indieners**

*Het bestemmingsplan is aangepast, in die zin dat binnen centrumbestemming de goot- en bouwhoogtes worden aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.*

## **2.3 Binnengekomen vooroverlegreacties**

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ook aan diverse vooroverlegpartners verstuurd. De ontvangen reactie is in deze paragraaf opgenomen.

### **2.3.1 Vooroverlegreactie Provincie Fryslân (Friesland)**

De provincie Fryslân heeft een vooroverlegreactie gegeven, naar aanleiding van het toegezonden voorontwerpbestemmingsplan. Hierna is de vooroverlegreactie puntsgewijs opgenomen.

- a. Men adviseert om in de toelichting aan te geven voor welke doelgroepen wordt gebouwd en aan de hand hiervan te motiveren hoe het plan in de regionale woondeal past.
- b. Het archeologische onderzoek maakt de noodzaak tot proefsleuvenonderzoek inzichtelijk. De provincie onderschrijft dit advies. Wel adviseert zij om een 'programma van eisen' op te laten stellen. Tenslotte adviseert men de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' op te nemen voor de gronden in het plangebied waarvoor in het verkennende archeologische onderzoek 'middelhoge – hoge verwachtingen' zijn aangegeven.
- c. De provincie heeft waardering voor het voornemen om het centrumgebied een kwaliteitsimpuls te geven, maar men geeft wel enkele aandachtspunt mee:
  - a. De paragraaf cultuurhistorie is summier, een uitgebreidere weergave en beschrijving is wenselijk. In het stedenbouwkundige plan is hier wel veel over genoemd, deze informatie kan onder het aspect 'cultuurhistorie' uitstekend worden opgenomen en een connectie worden gelegd.
  - b. Herstel van de groenstructuur sluit aan op het cultuurhistorische waardevolle Huize Lindenoord en het vroegere park en de overtuin. Over het herstel en de versterking van de groenstructuur in de geest van de oorspronkelijke ontwerpen van Roodbaard

wordt geadviseerd om aanvullend advies te vragen aan specifieke Roodbaardkenners.

- c. De samenhang van de relatief kleinschalige en lange lintbebouwing met ten hoogste 2 lagen met kap, de achterliggende dorpskerk en het relatief lage Huize Lindenoord, is een belangrijk kenmerk van de nederzettingsstructuur. De provincie vraagt zich af of met bouwvlakken van minimaal 3 lagen met kap recht wordt gedaan aan de cultuurhistorische structuren van het gebied en de bijhorende karakteristiek. De provincie verzoekt dit nader te beoordelen. Verder gaat het om een tweetal rijksmonumenten en de directe omgeving, daarom wordt geadviseerd de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke monumentencommissie te betrekken bij het stedenbouwkundige ontwerp.
- d. Er wordt geadviseerd de meest recente release van de Aerius-calculator te gebruiken voor de ontwerpfase van het bestemmingsplan.
- e. Aan de hand van de huidige toelichting wordt geadviseerd de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen mee te nemen in de verdere planuitwerkingen.
- f. Bij de realisatie van de parkeergarages is sprake van ontgrondingen. Daarvoor is de 'Ontgrondingenverordening Friesland' van toepassing, waarvoor contact met de FUMO kan worden gezocht.

#### Beantwoording

- a. *In de op 20 april 2023 gesloten regionale woondeal is vastgelegd dat de gemeente Weststellingwerf tot 2030 500 woningen mag bouwen. 65% hiervan moeten worden gerealiseerd binnen het segment "betaalbaar". In de gemeente Weststellingwerf zal deze afspraak op de schaal van de totale gemeentelijke woningbouw programmering worden ingevuld. Het bestemmingsplan een planologische regeling waarbij drie woongebouwen kunnen worden gerealiseerd. In deze drie woongebouwen wordt ca 80% van de appartementen gebouwd in het betaalbare koop/huur segment. Dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.*
- b. *Een zogenaamd PvE zal worden opgesteld en de nadere onderzoeken zullen worden uitgevoerd bij de verdere planuitwerkingen. Ter borging van deze belangen zal een archeologische dubbelbestemming zoals voorgesteld worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.*
- c. *Hierna wordt op de verschillende punten ingegaan:*
  - *Ter voorbereiding van de visie is een uitvoerige studie verricht naar het ontstaan en de karakteristieke eigenschappen van de morfologie en bebouwingsstructuur van dit deel van Wolvega. Dit is opgenomen in de studie: Pastorieplein-Analyse en scenarios-v03 (27 januari 2022). De visie 'Groene hart van Wolvega' is gebaseerd op de uitkomsten van deze studie. De essenties van de studie kan worden toegevoegd aan de toelichting. De studie van Adema Architecten betreft Huis Lindenoord en kan eveneens worden toegevoegd.*
  - *De landschapsontwerpers hebben studie verricht naar het ontwerpidoom van Roodbaard in het algemeen en zijn werkzaamheden in Wolvega in het bijzonder. Hiermee is voor het ontwerpstadium voldoende specifieke kennis aanwezig geweest voor het landschapsontwerp. Onder andere is gebruik gemaakt van de uitgebreide studies, zoals: Fokke Middendorp-De Van Harens en Wolvega, Stichting Stellingwarver Schrieversronte,*

Oosterwolde, 1989 & Rita Radetzky, Tuinarchitect Lucas Pieters Roodbaard (1782-1851) en de landschapsstijl, Universiteit Groningen 2021.

- *Ten behoeve van de stedenbouwkundige visie is een massastudie verricht naar de ruimtelijke en programmatische mogelijkheden van het Pastorieplein en omgeving. Daarbij is rekening gehouden met het gegeven dat er sprake is van de context van een dorpscentrum, waar weliswaar sprake is van historische bebouwing, maar ook van schaalvergroting van meer recente datum rondom het plein. Met het verwijderen van een vrij grootschalig bouwblok ontstaat er een grotere ruimtelijke kwaliteit op het plein en een sterkere relatie tussen de beide monumenten. Daarbij is het evenwel ook nodig om voldoende bebouwingmogelijkheden terug te brengen, om het verlies aan bouwmassa op het plein te compenseren. Er is sprake van communicerende vaten: alleen het slopen en vervolgens terugbouwen van laagbouw in maximaal 2 bouwlagen met kap, zoals elders langs de Van Harenstraat aanwezig is, biedt geen uitzicht op een haalbaar plan. Zorgvuldig is dus gekeken waar in de stedenbouwkundige ruimte bebouwing maximaal 2 bouwlagen met kap dan wel van meer dan 2 lagen met kap kan worden gerealiseerd, zonder een te grote impact op de ruimte-structuur of de monumentale waarden. Zo zal de bebouwing aan weerszijde van Huis Lindenoord bijvoorbeeld een 'kop' krijgen die zich presenteert aan de winkelstraat en een 'staart' die rekening houdt met de bouwhoogten van Huis Lindenoord. Er is dus geen sprake van 'minimaal 3 lagen met een kap'.*
- d. *Wat betreft de wens van het uitvoeren van een geactualiseerd stikstofonderzoek, dit stikstofonderzoek is reeds uitgevoerd conform de meest recente Aerius-tool, en toegevoegd als vervangende bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.*
- e. *Dit aspect zal bij de nadere en verdere planuitwerkingen en concretisering worden opgepakt en waar mogelijk worden toegepast.*
- f. *Wat betreft deze mogelijke ontgrondingen, dat is bekend bij de gemeente en wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.*

### **Conclusie beantwoording vooroverlegreactie provincie**

De overlegreactie van de provincie Fryslân leidt tot een nadere motivering in de toelichting van de cultuurhistorische- en ruimtelijke kwaliteit. Eveneens is een archeologische dubbelbestemming opgenomen ter borging van deze aspecten en is de stikstofberekening geactualiseerd.

### 3 Wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan

#### Wijzigingen aan bestemmingsplan

De volgende (ambtshalve) wijzigingen zijn doorgevoerd:

- 1 de volgende bijlagen bij de toelichting zijn vervangen;
  - a Bijlage 4: Stikstofonderzoek (geactualiseerd);
- 2 de volgende bijlage bij de toelichting is toegevoegd;
  - a Bijlage 8: Verkeersonderzoek en tellingen (toegevoegd).
  - b Bijlage 9: nota/verslag inspraakreacties
- 3 tekst in toelichting is op onderdelen gewijzigd, naar aanleiding van de inspraakreactie van de provincie;
- 4 plankaart en regels zijn gewijzigd, hierbij wordt concreet tegemoet gekomen aan enkele inspraakreacties, alsmede zijn dit ambtshalve wijzigingen. Hierna zijn de wijzigingen puntsgewijs benoemd:
  - ② In de centrum-bestemming is de bouw- en goothoogte van een bouwwerk aangepast, dit wordt middels maatvoeringsaanduidingen per bouwvlak/deel van het bouwvlak weergegeven;
  - ② Er is in de centrum-bestemming een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels voor de bouw- en goothoogte toegevoegd.