

## Bestemmingsplan Wolvega, Groene hart van Wolvega

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

# Bestemmingsplan 'Wolvega, Groene hart van Wolvega'

Plannaam: Wolvega, Groene hart van Wolvega  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0098.BPHetGroeneHart-VG01  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: April 2024

## TOELICHTING

**INHOUDSOPGAVE**

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN DOELSTELLING VOORAFGAAND AAN HET PLANVOORNEMEN .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>11</b>
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	16
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>19</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	19
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	23
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	25
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>27</b>
5.1	GELUID .....	27
5.2	BODEMKWALITEIT .....	28
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	30
5.5	MILIEUZONERING .....	31
5.6	GEUR .....	34
5.7	ECOLOGIE .....	35
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	37
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	41
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>43</b>
6.1	VIGEREND BELEID .....	43
6.2	WATERPARAGRAAF .....	44
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>46</b>
7.1	INLEIDING .....	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	47
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>49</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSpraak, PARTICIPATIE EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>50</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	50
9.2	INSpraak .....	50
9.3	PARTICIPATIE .....	50
9.4	INSpraakREACTIES EN ZIENSWIJZEN .....	50
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>53</b>	
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIGE SCHETSONTWERP WISSING .....	54

BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	55
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK .....	56
BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING.....	57
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA & FAUNA.....	58
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	59
BIJLAGE 7	WATERTOETS.....	60
BIJLAGE 8	RAPPORTAGE MONITORING HOOFDSTRAAT.....	61
BIJLAGE 9	NOTA INSPRAAKREACTIES .....	62
BIJLAGE 10	NOTA ZIENSWIJZEN .....	63
BIJLAGE 11	ANALYSE ADEMA HUIZE LINDENOORD .....	64
BIJLAGE 12	PASTORIEPLEIN-ANALYSE EN SCENARIOS.....	65

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een deel van het centrumgebied van de kern Wolvega, gelegen in de gemeente Weststellingwerf. Het betreft specifiek het pastorieplein tussen de Hervormde kerk en het Huize Lindenoord, onderdeel van het 'hart van Wolvega' en dit gebied is van grote cultuurhistorische waarde.

Het huidige gebruik van dit gebied draagt momenteel, tezamen met de inrichting van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige uitstraling van de bestaande panden, onvoldoende bij aan de gewenste stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van het centrum. Door de leegstand van deze panden en de gemeentelijke behoefte aan een levendige en attractieve verblijfsplek in het centrum, zijn er kansen om dit gebied als geheel aan te pakken.

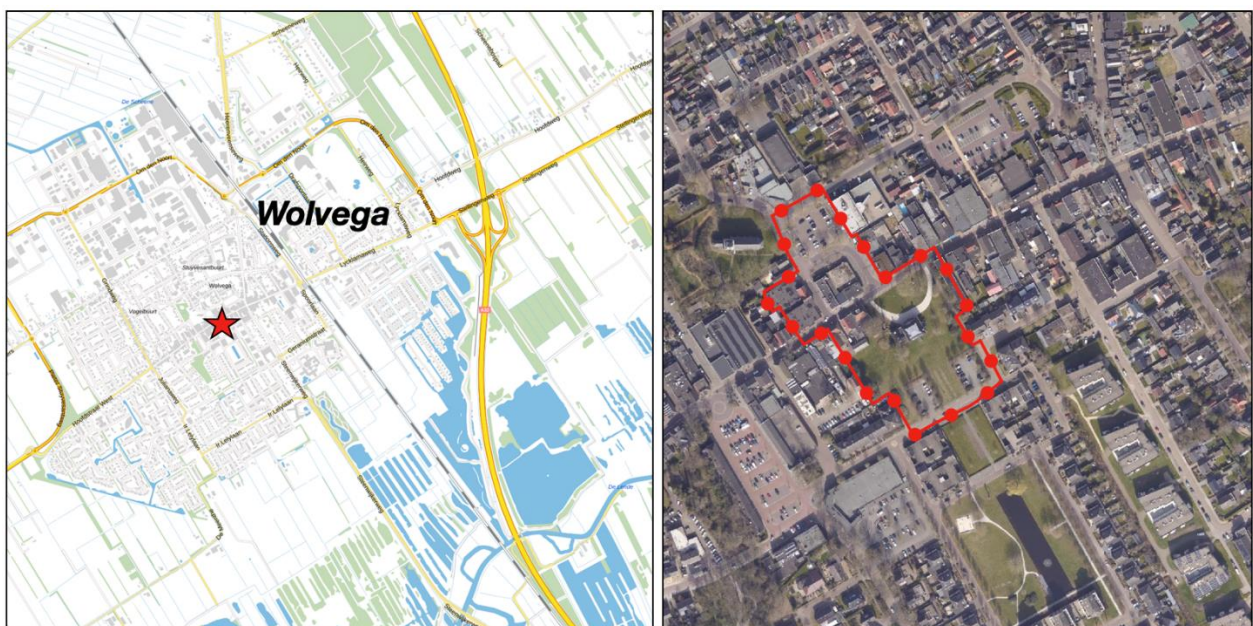
De gemeente Weststellingwerf is daarom voornemens om dit gedeelte van het centrumgebied te herontwikkelen. Enkele bestaande verouderde panden worden gesloopt, ten behoeve van de realisatie van nieuwe gestapelde woongebouwen (60 appartementen) met een commerciële plint (circa 1.445 m<sup>2</sup>) op de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

Het bovenstaande planvoornemen is echter niet in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplannen "Bestemmingsplan Wolvega" en "Facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf" van de gemeente Weststellingwerf, aangezien de bestaande bestemmingen onvoldoende ruimte bieden om bovengenoemde revitalisatie van het centrumgebied te kunnen realiseren.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarom in de gewenste planologische kaders op basis waarvan de ontwikkelingen kunnen geschieden, daartoe worden passende bestemmingen opgenomen. Aangetoond wordt tevens in deze toelichting dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

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. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Wolvega en de (directe) omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving (Bron: PDOK)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Wolvega, Groene hart van Wolvega" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0098.BPHetGroeneHart-VG01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

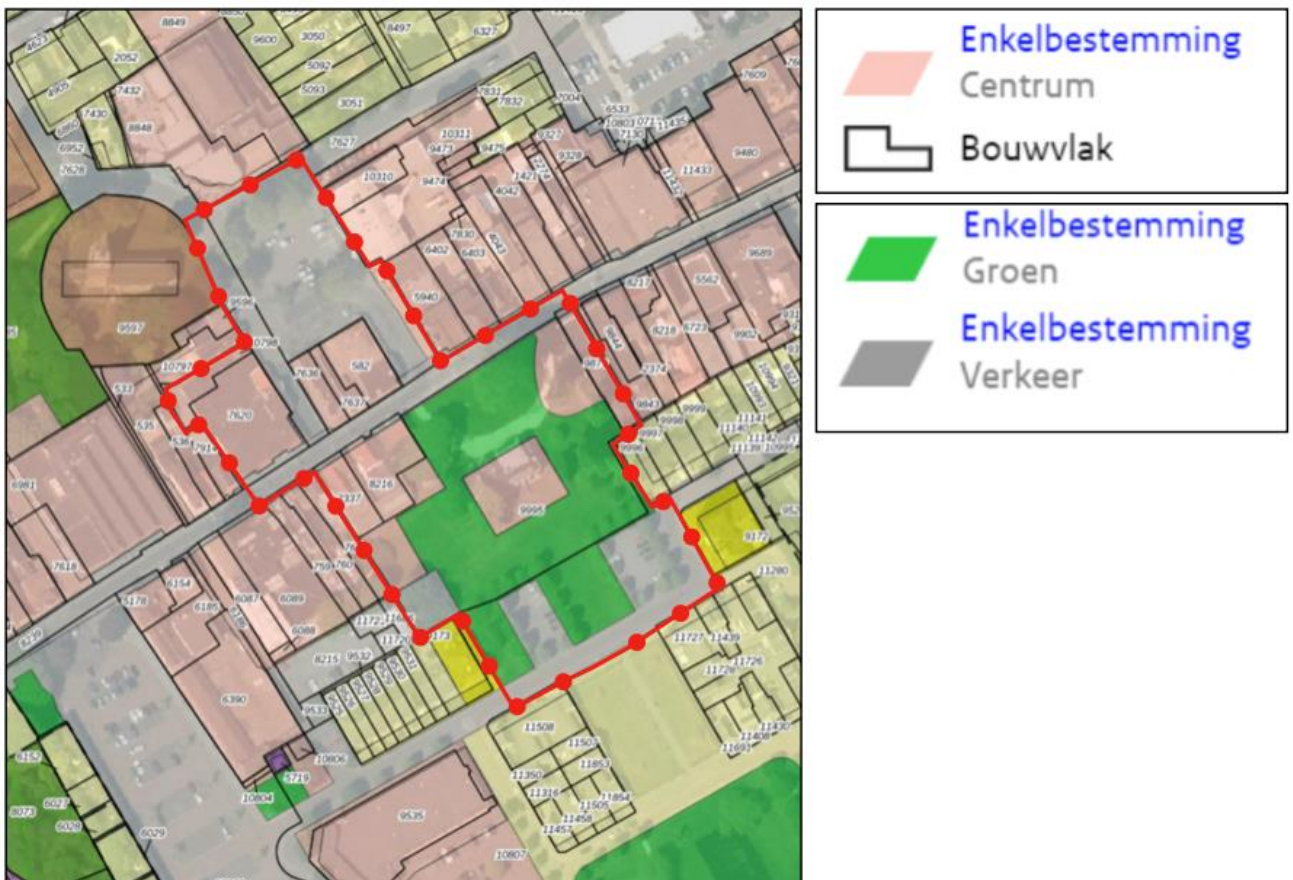
### 1.4 Geldend bestemmingsplan

#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Wolvega" (vastgesteld op 19 september 2011). Ook ligt het plangebied binnen het "Facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf" (vastgesteld op 17 september 2012) en het "Vorbereidingsbesluit buitengebied" (vastgesteld op 22 april 2021).

Voor wat betreft de duiding van het vigerende planologisch regime is in dit geval met name het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Wolvega" (vastgesteld op 19 september 2011) van belang. In onderstaande paragrafen wordt nader ingegaan op het planologisch regime ter plaatse van het plangebied.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van voorgenoemde bestemmingsplan weergegeven. Hierin is het plangebied indicatief aangegeven met een rode omlijnning. Voor een exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bijbehorend bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding "Bestemmingsplan Wolvega" (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied grotendeels bestemd als 'Centrum' met een bouwvlak, als 'Verkeer' en 'Groen'.

#### **Enkelbestemming 'Centrum'**

De gronden met de bestemming 'Centrum' zijn hoofdzakelijk bestemd voor gebouwen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven. Ook is detailhandel onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Verder is ook dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan, alsook horecabedrijven, met dien verstande dat horeca niet is toegestaan in Huize Lindenoord (Van Harenstraat 37 en 37a).

In de bouwregels is onder meer bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande dan wel vergunde aantal. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 6 respectievelijk 10 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte indien deze hoger zijn.

#### **Enkelbestemming 'Groen'**

De voor 'Groen' aangewezen gronden (hoofdzakelijk gelegen rondom het 'Huize Lindenoord') zijn bestemd voor groenvoorzieningen, met daaraan ondergeschikt voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen. Verder zijn er ook waterlopen en waterpartijen en openbare nutsvoorzieningen toegestaan. In de bouwregels is bepaald dat op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen.

#### **Enkelbestemming 'Verkeer'**

De gronden met de bestemming 'Verkeer' (voornamelijk de bestaande parkeervoorzieningen nabij het Pastorieplein) zijn hoofdzakelijk bestemd voor wegen en straten, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. In de bouwregels is bepaald dat op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen.

### **1.4.2 Strijdigheid**

Het beschreven en gewenste gemeentelijke planvoornemen is niet in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplannen "Bestemmingsplan Wolvega" en "Facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf" van de gemeente Weststellingwerf, aangezien de bestaande (hierboven beschreven) bestemmingen (qua bouw- en/of gebruiksregels) onvoldoende ruimte bieden om bovengenoemde revitalisatie van het centrumgebied te kunnen realiseren. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## **1.5 Leeswijzer**

- Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de ruimtelijk- functionele structuur van de omgeving en de huidige situatie van het plangebied beschreven.
- Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Fryslân en de gemeente Weststellingwerf beschreven.
- In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.
- In de hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording.
- Hoofdstuk 8 gaat in op de economische uitvoerbaarheid.
- Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, inspraak en de zienswijzen.



## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie plangebied en doelstelling voorafgaand aan het planvoornemen

Het plangebied bevindt zich in de kern van Wolvega. Het Pastorieplein (in het noordelijke gedeelte van het plangebied) tussen 'Hervormde kerk en Huize Lindenoord' vormt onderdeel van het hart van Wolvega en is van grote cultuur-historische waarde. Het huidige gebruik, de inrichting van de openbare ruimte (hoofdzakelijk parkeren op maaiveldniveau op het pastorieplein en bestaand groen rondom Huize Lindenoord wat een forse impuls kan gebruiken) en uitstraling van de panden (verloederd of kans op verloedering door leegstand) dragen hier momenteel onvoldoende aan bij.

Door de leegstand van gebouwen en de behoefte aan een levendige, attractieve verblijfsplek in het centrum, zijn er kansen om dit gebied als geheel aan te pakken en tot een 'parel van Wolvega' te maken en een functie te geven die complementair is aan het Centrumplein. De gemeente Weststellingwerf heeft daarom met een integraal team, bestaande uit ambtelijke- en externe deskundigen op het gebied van stedenbouw en vastgoed en de vastgoedeigenaren gekeken hoe men kan komen tot de revitalisering van het 'hart van Wolvega'. Voorliggend bestemmingsplanplan is daarvan de uitkomst.

De doelstelling van de revitalisatie van het centrumgebied van Wolvega is als volgt:

- Een gebied creëren met een duurzame, groene uitstraling en herstel van de zichtrelatie 'Huize Lindenoord-kerk'. Idealiter met publieksgerichte activiteiten in beide beeldbepalende panden. Voor Huize Lindenoord ligt attractieve dag- en avondhoreca met terrasfunctie voor de hand.
- Het faciliteren van voldoende aantrekkingskracht voor 'reuring en beleving'. Dit kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld door een winkeltrekker of specifieke functies zoals de combinatie van dienstverlening en wonen. Dit geldt ook voor het openbare gebied, bijvoorbeeld door speelgelegenheid voor kinderen te creëren en/of kunst en cultuur.
- Oplossen van leegstand en toevoegen pandkwaliteit door transformatie en/of (deels) sloop van de daarvoor in aanmerking komende panden.
- Het bieden van kansen voor realisatie van bedrijfsruimte en/of wonen, boven winkels of aan het Pastorieplein. Voor de bestaande kantoorgebouwen bieden beide functies een optie, waarbij kantoor- en bedrijfsruimte kansen biedt via verplaatsing van bestaande gebruikers aan het Pastorieplein of nieuwvestigers van elders.

De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1, waarin het plangebied indicatief is aangegeven met de rode omlijning. Daarnaast is in afbeelding 2.2 een impressie van de bestaande situatie in en rondom het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Impressie plangebied (Bron: Wissing)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

#### 3.1.1 Algemeen

De gemeente Weststellingwerf is voornemens om het plangebied te herontwikkelen. Het einddoel is het revitaliseren van het hart van Wolvega door het transformeren van het Pastorieplein tot een aantrekkelijk en groen verblijfsgebied, dat voor iedereen (zowel inwoner van Wolvega, winkelend publiek of toerisme) een plek van ontmoeting en ontspanning kan worden. Door deze vergroening is het tevens mogelijk cultuurhistorische plekken en plaatsen (kerk en Huis Lindenoord) met elkaar te verbinden en met het zuidelijk gelegen 'Plaisierbosch'.

Om dit mogelijk te maken worden diverse bestaande panden gesloopt. Hierdoor in de plaats komt extra openbare ruimte terug. Ook wordt er nog nieuwe bebouwing toegevoegd. De toekomstige nieuwbouw betreft zowel gestapelde woningbouw als bouw met een gemengd programma. Het betreffen een drietal panden, en deze hebben samen het volgende programma:

- 1.455 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte
- Maximaal 60 appartementen.

Om deze ambitie te kunnen realiseren wordt het parkeren (ten behoeve van de centrumfuncties, ten behoeve van het terugbrengen van de bestaande te verwijderen parkeerplaatsen en ten behoeve van de nieuwbouw) ondergronds opgelost in twee nieuw te bouwen verdiepte parkeergarages. De grootste parkeergarage wordt gerealiseerd onder het nieuwe Pastorieplein/Pastoriepark. In deze garage kunnen naar verwachting 70 parkeerplaatsen worden mogelijk gemaakt. In de tweede parkeergarage kunnen dan naar verwachting circa 61 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, er vanuit gaande dat de straat Lindenoord benut kan worden voor de entree van de garage. Dit wordt dan een doodlopende straat. Beide garages komen volledig verdiept te liggen met een grondpakket, zodat de groene ruimte op maaiveldniveau als park ingericht kan worden met grassen, vaste planten, heesters en kleine bomen.

Hierna is in afbeelding 3.1 een weergave van het planvoornemen in zijn totaliteit opgenomen. Onder deze afbeelding wordt puntsgewijs op alle onderdelen van de herontwikkeling ingegaan. Een complete weergave van het stedenbouwkundige plan is opgenomen in bijlage 1 en betreft het 'schetsboek van Wissing'.

#### *Stedenbouwkundige mogelijkheden in plangebied*

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. Dit kan worden verondersteld uit het gebrek aan architectonische kwaliteit van de te slopen panden, en het feit dat het middenblok een sta in de weg is tussen de betere ruimtelijke relatie tussen niet alleen de beide monumenten, maar ook tussen de monumenten en de historische structuuropbouw van Wolvega.

Daarbij is het evenwel ook nodig om voldoende bebouwingsmogelijkheden terug te brengen, om het verlies aan bouwmassa op het plein te compenseren. De gemeente vindt het een basisgegeven dat wanneer er een grote investering plaatsvindt in de stedelijke ruimte, kwaliteitsverbetering plaatsvindt van ruimte en gebouwen en dat daarvoor substantieel bouwmassa wordt gesloopt, dat er dan een haalbare business-case wordt gepresenteerd. Dit is de reden dat bij het slopen van bouwmassa op het plein er tevens compensatie plaatsvindt. Om een haalbaar plan te realiseren acht de gemeente het nodig om voldoende bebouwingsmogelijkheden terug te brengen. Zou dit niet het geval zijn dan zal het gehele plan geen doorgang kunnen vinden. De in het bestemmingsplan opgenomen bouwmassa's zijn nodig voor een haalbaar plan. Daarbij wil de gemeente overigens niet de indruk wekken dat er meer massa wordt opgenomen dan stedenbouwkundig is te verantwoorden. De bouwmassa is een gevonden optimum tussen een stedenbouwkundige studie naar ruimte-vorming en aangrenzende massa enerzijds, en een balans tussen kosten en opbrengsten anderzijds.



Afbeelding 3.1: Gewenste situatie van de revitalisatie (Bron: Wissing)

### Aanleg van openbaar groen/inrichting openbare ruimte op maaiveldniveau

In het ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte grijpt de gemeente terug op het werk van tuinarchitect Lucas Pieters Roodbaard. Naast het nog bestaande park 'De Nieuwe Aanleg' ontwierp Roodbaard in Wolvega tussen 1825 en 1829 ook de tuin van Huis Lindenoord. In 1780 werd het huidige Huize Lindenoord gebouwd in de Lodewijk XIV-stijl, nadat het huis in 1776 door brand was verwoest. De tuin had al in 1810 een landschappelijke aanleg, maar Roodbaard bracht veranderingen aan door vergroting van de tuin en het graven van een vijver.

Voor het plangebied is 'in de geest van Roodbaard' een inrichtingsschets gemaakt waarin wordt gestreefd naar het karakter van een 'Overtuin'. In plaats van het huidige 'parkeerplein' ontstaat een 'tuin-plein' met slingerpaden, verblijfsplekken in de zon of onder de loofbomen, subtiele zichtlijnen en een paviljoen aan een waterspeelplek. Bij de herinrichting van de tuin van Huize Lindenoord wordt de configuratie zoals die zichtbaar is op kaarten uit de periode 1830 - 1850 teruggebracht, vanzelfsprekend rekening houdend met de huidige context en het toekomstige gebruik. De voorruimte van het Huize Lindenoord heeft een waardevolle uitstraling. De monumentale bomen en het gazon blijven behouden. Het verloop van het bestaande pad wijzigt om zo een sterkere relatie met het Pastorieplein te krijgen. Tevens is ruimte voor een terras bij gebouw III, onder de kronen van de bestaande monumentale bomen.

De ruimte achter het Huize Lindenoord is momenteel wat onbestemd, met een wat formele opzet. Voordat hier de drafbaan werd aangelegd, lag hier de Engelse Tuin, naar ontwerp van Roodbaard. Dit ontwerp biedt daarom kansen en inspiratie om de tuin weer een prettiger gebruiksfunctie en beeldkwaliteit te geven. Tevens kan de tuin daarbij dan een rol spelen bij klimaatadaptatie en een meer natuurinclusieve inrichting. Klimaatadaptatie speelt daarbij een prominente rol in het ontwerp, immers komen de maatschappelijke vraagstukken als klimaatadaptatie, voorkomen van droogte en hittestress samen met de wens om hier een plek te maken om te spelen en recreëren.

In de uitwerking van het Pastorieplein wordt daarom gekeken naar:

- het vertragen en vasthouden water; irrigatie en oppervlakkige waterafvoer en goten in de straat, buffering onder plein, en ook;
- het voorkomen van hittestress door voldoende schaduw te creëren en lichte materialen te gebruiken.

Dit ontwerp, met de verbinding naar het 'Plaisierbosch', wordt mogelijk door een verdiepte parkeergarage die wordt bereikt vanuit het westen (straat Lindenoord). De entree wordt overkapt met een bloemrijke pergola, zodat deze opgaat in het park. De bezoekersuitgang is vormgegeven als een paviljoen in de tuin.

Bij de herinrichting wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Pastoriestraat aan de noord en westzijde (overgaand in de Van Baertstraat) dient te worden behouden.
- Westzijde van het plein dient te worden begeleid met een nieuwe bomerrij
- Sterke verbinding maken met de tuin van Huize Lindenoord en daarachter gelegen Plaisierbosch door middel van groen en recreatieve routes.
- Bestaande bomen rondom Huis Lindenoord zoveel behouden.
- Behoud bomen bij achtergelegen parkeerpockets (thans woonbestemming zonder bouwvlak) nader onderzoeken.
- Van Harenstraat behouden, maar ter plaatse van de oversteek kan mogelijk een aanpassing worden gerealiseerd in bijvoorbeeld bestrating.

#### Parkeergelegenheid in twee te realiseren parkeergarages

Parkeren wordt als volgt opgelost:

- In nieuw te realiseren parkeergarage onder het vernieuwde groene Pastorieplein.
- In nieuw te realiseren parkeergarage onder de huidige parkeerpockets áchter Huize Lindenoord
- Op maaiveld aan de noordzijde van de Pastoriestraat.

Ook is de gebruiksvriendelijkheid van de parkeergarages belangrijk. In de nadere uitwerking van het plangebied wordt, naast de uitwerking van het dynamisch parkeerverwijssysteem, aandacht besteed aan de gebruiksvriendelijkheid en toegankelijkheid van de parkeergarages. Duidelijk moet zijn dat er in deze parkeergarages circa 80 openbare parkeerplekken aanwezig zijn die bestemd zijn voor centrumbezoek. De bezoeker wordt verleid om de parkeergarage te gebruiken (bijvoorbeeld met een aantrekkelijke entree, deze dient sociaal veilig te zijn en te voelen en goed aangeduid te zijn). Door hier voldoende aandacht aan te besteden in de nadere uitwerking wordt eveneens onnodig zoekverkeer voorkomen, wat weer onveilige verkeerssituaties voorkomt.

#### De toekomstige nieuwbouw

Ten aanzien van de structuuropbouw van het centrum is van groot belang dat de gemeente niet streeft naar het bevriezen van een theoretische historische situatie. In het verleden hebben zich schaa sprongen voorgedaan, waardoor niet kan worden betoogd dat een dorpscentrum uit bebouwing van ten hoogste 2 lagen met kap. In het centrum van Wolvega zijn tal van voorbeelden aanwezig van hogere bebouwing. De essenties van de historische structuur zitten dan ook zeker niet in een absolute bouwhoogten, maar in een samenspel van structuren, kleine en grotere volumes, relaties, ruimten en bijzondere objecten. Daarnaast geven in algemene zin ontwikkelingen invulling aan maatschappelijke vraagstukken, zoals winkelleegstand, verdwijnen van centrumfuncties, de vraag naar appartementen, de wens naar meer ruimtekwaliteit en klimaatadaptatie. De ontwikkeling 'Groene hart van Wolvega' is daarvan een uiting, en al deze onderwerpen komen in het plan samen.

#### *Stedenbouwkundige harmonie*

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'.

In het verlengde van het bovenstaande, heeft de gemeente een zorgvuldig plan tot stand gebracht, dat past bij het zich ontwikkelende karakter van het centrum van Wolvega. De nuancering van de massa-opbouw en het onderscheid in de hoogte-opbouw is een doorwerking van de leidende principes van centrum-stedenbouw en architectuur. Het centrum wordt juist gekenmerkt door afwisselende bouwhoogtes. Bovendien wordt met de geboden oplossing de bijzondere positie van de beide monumenten juist versterkt. De kwaliteit van de ruimte waaraan deze monumenten komen te liggen neemt substantieel toe, en daarmee ook de functioneel-ruimtelijke en visueel-ruimtelijke kwaliteit van de monumenten zelf.

Huis Lindenoord verkrijgt meer terug van haar historische tuin (nu als publiek toegankelijk park), de aangrenzende bebouwing biedt als 'nieuwe koetshuizen' een hoger kwaliteitsbesef dan de huidige anonieme zijkanten van winkelpanden en de goothoogte van de koetshuizen blijft onder die van het Huis. De twee woonwinkelpanden aan het lint zijn zodanig gesitueerd en van een zodanige hoogte- opbouw dat ze het primaat van het Huis niet beconcurreren.

Eenzelfde nuancering geldt voor de bebouwing aan het Pastorieplein. Ook daar is een hoogte-opbouw gekozen waarbij de hoek tussen plein en winkelstraat als markant wordt geconcipieerd en de flanken de relatie zoeken met de omgeving. Dat wil overigens niet zeggen dat de flanken de bebouwing van 1 of 2 lagen met kap nabootsen. Zoals eerder verwoord is de bouwmassa in het centrum immers heel gevarieerd. De bouwmassa is afgestemd op de maat en schaal van de nieuwe ruimte die zal ontstaan na sloop van het middenblok. Dit is een gangbaar stedenbouwkundig principe: bebouwing en ruimte staan in relatie tot elkaar en hoogte-accenten in de structuur vinden daar plaats waar de ruimte beschikbaar is, of om een accentuering vraagt. Dit is tenslotte ook het geval met de locatie aan de noordwestzijde van het bouwblok aan het Pastorieplein. De aanwezigheid van het ruime park met de volwassen bomen biedt gelegenheid voor een bebouwing die interacteert met het park. De bebouwing staat overigens op enige afstand van het park, omdat er nog enkele percelen tussen gebouw en park liggen. Tenslotte is de hoogte zodanig

Om een beeld te geven van het aantal woningen dat past in de nieuwbouwblokken, is er een indicatieve volumestudie gemaakt, opgenomen in afbeelding 3.2. Op basis hiervan is gekeken welk programma haalbaar is. Naast woningen zijn er ook andere functies commerciële- en maatschappelijke functies mogelijk in de plinten van alle gebouwen (waarvan twee te realiseren als zogenaamde koetshuizen).

De woningtypologie is in de basis reguliere appartementen. De appartementen worden met korte galerijen, of via een portiek ontsloten. In beide gevallen is in de nadere planuitwerking aandacht nodig voor de aanlanding van de stijgroepen op maaiveld in relatie tot de plintfuncties. Daarbij is aandacht nodig voor een sociaal veilige entree van plint en bovenliggende woningen en voor de aansluiting op bestaande percelen. Bij deze laatste is een studie naar schaduwwerking en mogelijke inblik van belang.

### Gebouw I

Dit gebouw vormt het hoekpunt van het Pastorieplein en daarom wordt hier 3 bouwlagen met kap toegestaan op de hoek van de Hoofdstraat west. De rest van de bebouwing is in basis 2 lagen met kap. Verbijzondering vindt plaats achterop het perceel. Hier wordt een bouwdeel van 4 lagen met kap voorgesteld. Omdat dit terugligt heeft het geen invloed op de hoofdstraten. Het hoge deel ligt aan de kerktuin en heeft daar zijn eigen 'intieme' plek. Aan de Hoofdstraat gaat de kop onderdeel vormen van de pandsgewijze bebouwing van de Hoofdstraat West/Oost. Daarbij markeert het de hoek met de Van Baerdstraat en de overgang van Pastorieplein naar de tuin van Huis Lindenoord.

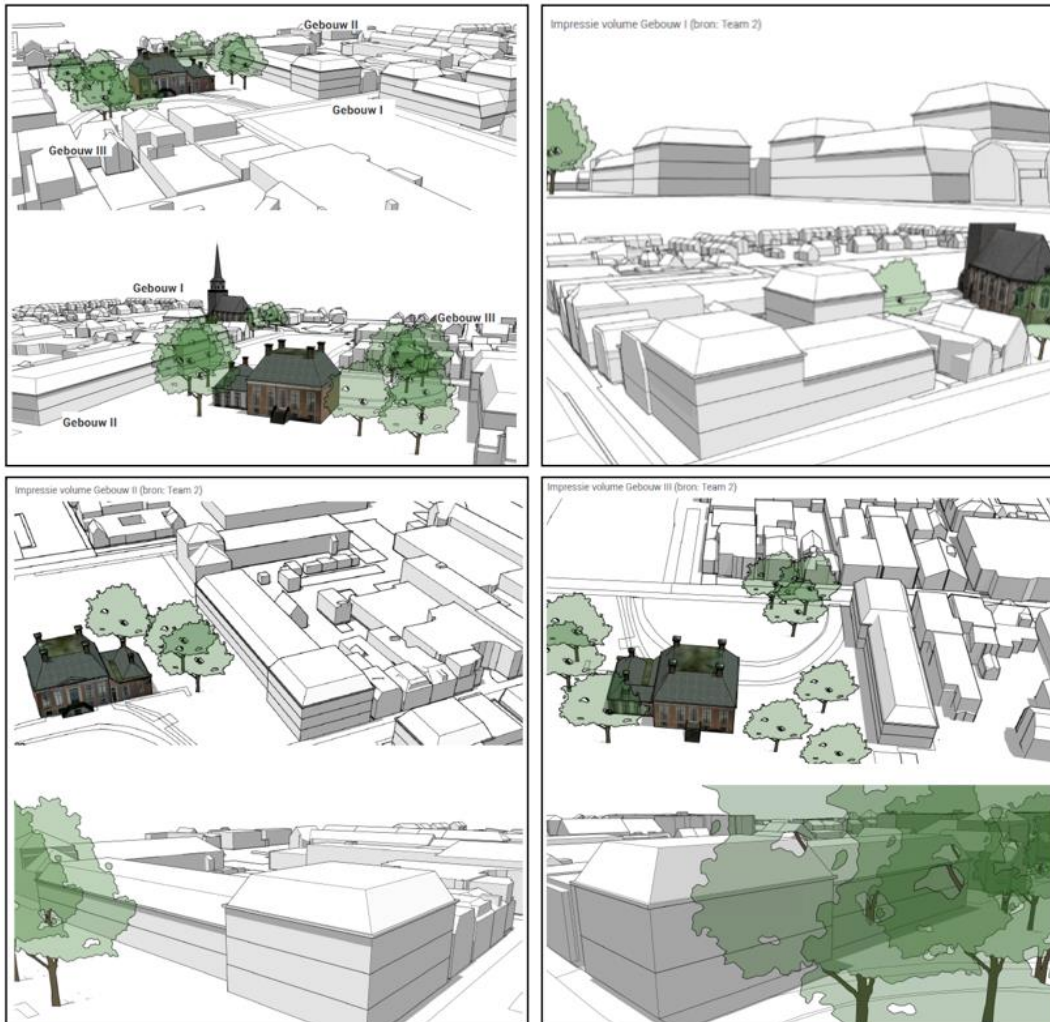
De gehele plint wordt benut voor commerciële ruimte, bergingen en de stijpunten voor de woningen op de bovengelegen verdiepingen.

De oppervlakte is als volgt, let op: circa, exacte maten volgen bij nadere uitwerkingen van het voornemen richting de omgevingsvergunningsaanvraag voor bouwen:

- Begane grond 923 m<sup>2</sup>
- 1e verdieping 780 m<sup>2</sup>
- 2e verdieping 679 m<sup>2</sup>
- 3e verdieping 301 m<sup>2</sup>

- 4e verdieping 121 m<sup>2</sup>
- **TOTAAL: 2.804 m<sup>2</sup> BVO**

Per verdieping wordt rekening gehouden met 15% ontsluitingsstructuur. De overige 85% is beschikbaar voor appartementen. Uitgaande van een gemiddelde van 85 m<sup>2</sup> BVO per appartement komt dat hier neer op zo'n 19 appartementen. Op de begane grond wordt rekening gehouden met circa 800 m<sup>2</sup> BVO commerciële ruimte (na aftrek bergingen en stijlgroep/entree).



Afbeelding 3.2: Volumestudie bebouwing te realiseren (Bron: Wissing)

### Gebouw II

Dit gebouw is één van de koetshuizen. De kop aan de Van Harenstraat is ook 3 bouwlagen met kap en deze vorm samen met de hoek van gebouw I een schakel in de ruimte. Daarachter een vleugel van 2 bouwlagen met kap. De goothoogte blijft hier onder de goothoogte van Huis Lindenoord waarmee het dit historische pand respecteert. Op de begane grond komt hier op de kop commerciële ruimte, maar daarachter wordt rekening gehouden in de uitwerkingsfase met appartementen. Op de verdiepingen komen eveneens appartementen.

De oppervlakte is als volgt, let op: circa, exacte maten volgen bij nadere uitwerkingen van het voornemen richting de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen:

- Begane grond 1.027 m<sup>2</sup>
- 1e verdieping 1.027 m<sup>2</sup>
- 2e verdieping 914 m<sup>2</sup>
- 3e verdieping 222 m<sup>2</sup>
- **TOTAAL: 3.190 m<sup>2</sup> BVO**

Per verdieping wordt rekening gehouden met 15% ontsluitingsstructuur. De overige 85% is beschikbaar voor appartementen. Op de begane grond is circa 727 m<sup>2</sup> beschikbaar voor appartementen, inclusief bergingen en entree en 300 m<sup>2</sup> commerciële ruimte. Op de verdiepingen is dan circa 2.163 m<sup>2</sup> beschikbaar. Uitgaande van een gemiddelde van 85 m<sup>2</sup> BVO per appartement komt dat hier neer op zo'n 26 appartementen. Op de begane grond wordt rekening gehouden met circa 285 m<sup>2</sup> commerciële ruimte (na aftrek bergingen en stijggroep/entree).

### Gebouw III

Ook gebouw III is één van de koetshuizen en is net als het andere koetshuis een volume met een duidelijke 'kop' aan de Van Harenstraat en daarachter een lange vleugel met 2 lagen met kap. Dit gebouw is veel kleiner dan het andere Koetshuis. Op de begane grond komt op de kop commerciële ruimte en in de vleugel wordt rekening gehouden met een kantoor. Daarboven de appartementen. Ook hier uiteraard ruimte voor bergingen en stijggroep op de begane grond.

De oppervlakte is als volgt, let op: circa, exacte maten volgen bij nadere uitwerkingen van het voornemen richting de omgevingsvergunningsaanvraag voor bouwen:

- Begane grond 486 m<sup>2</sup>
- 1e verdieping 486 m<sup>2</sup>
- 2e verdieping 359 m<sup>2</sup>
- **TOTAAL:** 1.331 m<sup>2</sup> BVO

Per verdieping wordt rekening gehouden met 15% ontsluitingsstructuur. De overige 85% is beschikbaar voor appartementen. Uitgaande van een gemiddelde van 85 m<sup>2</sup> BVO per appartement komt dat hier neer op 9 appartementen. Op de begane grond wordt rekening gehouden met circa 370 m<sup>2</sup> BVO commerciële ruimte (na aftrek bergingen en stijggroep/entree). Hiervan is zo'n 190 m<sup>2</sup> kantoor en 180 m<sup>2</sup> commerciële ruimte.

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

### 3.2.2 Parkeren

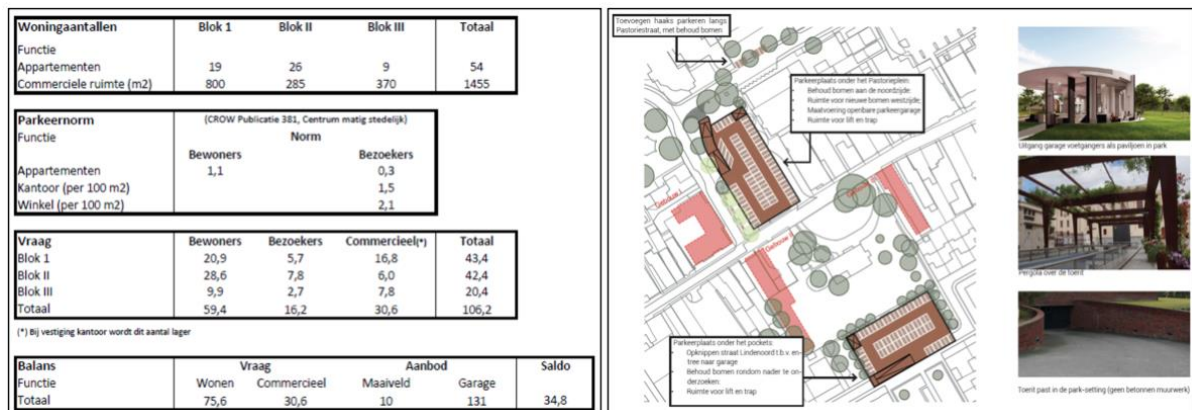
Voor het goed functioneren van de nieuwe en bestaande functies (in en rondom het plangebied) zijn voldoende parkeerplaatsen van groot belang. Het is de ambitie van de gemeente om de openbare ruimte op maaiveld zoveel mogelijk vrij te houden van parkeren zodat er voldoende ruimte is voor groen, recreatie en ontmoetingsruimte. Er is slechts minimaal plaats voor parkeerplaatsen op maaiveldniveau (de straat). Enkel aan de noordzijde langs de Pastoriestraat en langs de westzijde (Van Baerdstraat) kunnen eventueel enkele parkeerplaatsen mogelijk gemaakt worden.

Het grootste deel van het parkeren van bestaande en toekomstige functies wordt in het plan opgelost in 2 nieuw te realiseren verdiepte parkeergarages. Eén onder het Pastorieplein en één onder een nieuw aan te leggen tuin achter Huize Lindenoord (daar waar nu maaiveldparkeren plaatsvindt). Beide garages worden volledig ondergronds aangelegd omdat dit de enige manier is om de gewenste doorgaande groenverbinding te realiseren tussen de kerkheuvel, naar Huize Lindenoord en Plaisierbosch.



## Parkeerbalans

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen is de CROW als leidraad gehanteerd. Uitgaande van een dorps centrumgebied, matig stedelijk zijn normen opgenomen per functie. In de parkeertelling zoals hieronder opgenomen in afbeelding 3.3 is gekeken naar de behoefte per gebouw, op basis van het globale programma dat hiervoor is beschreven. Hierbij wordt opgemerkt dat in eerste instantie slechts 54 appartementen zijn beoogd, in dit bestemmingsplan worden echter 60 appartementen bij recht toegestaan. Bij nadere uitwerkingen dient daarom de exacte parkeerbehoefte te worden uitgewerkt en aangetoond in de omgevingsvergunningfase (dit is geborgd middels de parkeerregeling in de algemene regels van dit bestemmingsplan). Vorenstaande leidt tot een behoefte van ongeveer 106 parkeerplaatsen voor de 3 nieuwe (gemengde) gebouwen. In de garages is plek voor 131 plaatsen en daarmee zou ruim aan de norm worden voldaan. Er zijn echter nog geen parkeerplaatsen opgenomen voor het restaurant in Huize Lindenoord en de te behouden of in de toekomst nog aan te brengen functies rondom het Pastorieplein. Het overschot van 35 parkeerplaatsen is nodig voor deze functies, waarbij ook rekening wordt gehouden met dubbelgebruik.



Afbeelding 3.3: Parkeerbalans en weergave parkeergarages en parkeerplaatsen op maaiveld (Bron: Wissing, bewerkt door BJZ)

### 3.2.2 Verkeersgeneratie

Op basis van de bovengenoemde uitgangspunten geldt voor het plangebied en de functies die mogelijk worden gemaakt ook een bepaalde verkeersgeneratie. Aangezien in de bestaande situatie ook reeds sprake is van centrum-gerelateerde verkeersbewegingen, wordt gesteld dat de functies die mogelijk worden gemaakt inherent zijn aan een centrumgebied en bijhorende verkeersstromen.

Het aantal verkeersbewegingen heeft echter ook invloed op de gedane onderzoeken voor de planvorming (zoals de stikstofberekening) en daarom is hierna een uitgangssituatie opgenomen. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van CROW. Voor de ontwikkeling is nog niet vastgelegd of er huur of koop appartementen gerealiseerd worden. Daarnaast is de wens om het voornemen verder te optimaliseren om een aantal van 60 appartementen te kunnen realiseren. Hierdoor is ervan uitgegaan dat er 60 dure koop appartementen worden gerealiseerd om zodoende een worst-case scenario te berekenen.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk/ gemeente Weststellingwerf (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: centrumgebied
- Functies (worstcase): koop, appartement, duur + stadscentrum & parkeervoorzieningen

Op basis van bovenstaande uitgangspunten ontstaat aangaande de verkeersgeneratie als gevolg van het planvoornemen het volgende beeld:

Functie	Verkeersbewegingen per woning per weekdag (gemiddeld)	Verkeersbewegingen per 100 m <sup>2</sup> BVO	Verkeersbewegingen per parkeerplaats per weekdag	Aantal woningen/BVO/parkeerplaatsen	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Koop, appartement, duur	7,2	-		60	432
Stadscentrum	-	32,8		1.455 m <sup>2</sup> BVO	477,2
Parkeergarages			8	80	640
Totaal					<b>1.549 (afgerond)</b>

De totale verkeersgeneratie voor de te functies komt neer op afgerond naar boven **1.549 verkeersbewegingen** per weekdagemaal. Dit is inclusief de verkeersgeneratie voor de beoogde appartementen, commerciële functies in de plinten en de twee parkeergarages.

De gemeente Weststellingwerf heeft verder aangegeven dat er 80 parkeerplaatsen (in de parkeergarages is een gezamenlijke capaciteit van 131 parkeerplaatsen) exclusief voor centrumgebruik zijn bedoeld, als vervanging van de bestaande parkeervoorzieningen op maaiveldniveau op het Pastorieplein. Voor de verkeersgeneratie is er daarom van uitgegaan dat er per etmaal circa 4 voertuigen gebruik maken van één parkeerplaats. Aangezien dit verkeer dan de parkeergarage bereikt en verlaat, resulteert dit in 8 verkeersbewegingen per parkeerplaats (vier auto's heen en vier auto's terug). Gelet op het vorenstaande wordt er voor deze parkeerplaatsen dan een verkeersgeneratie van 640 (80 parkeerplaatsen x 8 verkeersbewegingen) verkeersbewegingen verwacht per etmaal. Deze verkeersgeneratie komt verspreid vanaf de twee verschillende parkeergarages.

Naast de hierboven genoemde verkeersbewegingen dient er tevens rekening gehouden te worden met het vrachtverkeer. In de CROW publicatie wordt in tabel A6 een kengetal genoemd voor vrachtverkeer per etmaal per woning. Dit kengetal is vastgesteld op 0,02. In totaal is er dan ook sprake van 1,2 vrachtwagenbewegingen per etmaal. Daarnaast wordt er ook vrachtverkeer verwacht ten behoeve van de commerciële functies. Hiervoor wordt er een vrachtlevering per etmaal verwacht (per 100 m<sup>2</sup> BVO). Dit resulteert in 15 (afgerond naar boven) vrachtwagenbewegingen per etmaal. In totaal is dit 16,2 vrachtwagenbewegingen per etmaal.

In voorliggend geval wordt er, gezien de ligging van het plangebied, vanuit gegaan dat het gebruiksverkeer de locatie bereikt en verlaat via de diverse bestaande en omliggende wegen. In de nadere uitwerking is het van belang dat er voldoende aandacht besteed wordt in de inrichting van het straatprofiel, alsmede de overzichtelijkheid en vindbaarheid van de parkeergarages. In een nog op te stellen rapportage door Roelofs wordt hier per gebouw dieper op ingegaan en worden voorstellen gedaan voor een goede en efficiënte inrichting.

Met het samenspel van ingrepen in het centrumgebied van Wolvega ten aanzien van het verkeer en het parkeren wordt tegemoetgekomen aan de eerdere beleidsvoornemens van de gemeente Weststellingwerf, terwijl toch verantwoorde keuzes worden gemaakt over de verkeerscirculatie en het autoparkeren. Daarbij beslaat de realisatie van het hele centrumplan diverse vele jaren. Daarom is er ook een flexibel bestemmingsplan opgesteld, qua neerleggen van de nieuwe bestemmingen, om zodoende flexibiliteit in te bouwen en zondig zijn kleine aanpassingen later mogelijk.

### 3.2.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

- 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie**  
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
- 2. Duurzaam economisch groeipotentieel**  
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
- 3. Sterke en gezonde steden en regio's**  
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
- 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied**  
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

#### 4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

#### 4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft het een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 4.1.2.1 Algemeen

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Om de ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

#### 4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze definitie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat er een laddertoets is uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies opgenomen. Daarbij wordt getoetst aan de hieronder genoemde voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het voorliggend bestemmingsplan ligt reeds binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Wolvega. De bestaande bestemmingen zoals opgenomen binnen de regels en op de plankaart uit het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Wolvega" (zie paragraaf 1.1 en paragraaf 1.4) bieden daarbij reeds mogelijkheden tot uitbreiding van de bestaande stedelijke structuren. De toekomstige bestemmingen zoals opgenomen binnen de regels en op de plankaart van voorliggende bestemmingsplan bieden deze mogelijkheden ook.

De gemeente Weststellingwerf is daarbij voornemens om enkele bestaande verouderde panden te slopen, ten behoeve van de realisatie van nieuwe gestapelde woongebouwen (60 appartementen) met een commerciële plint (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.

Gesteld wordt dat de uitwerking van de gebiedsontwikkeling in de kern van Wolvega aansluit bij de actuele behoefte van Wolvega (en de gemeente Weststellingwerf) en wordt hierna getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Het plan moet aangemerkt worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling, en in het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Omdat de ontwikkeling reeds binnen bestaand stedelijk gebied van de kern Wolvega is gesitueerd, hoeft alleen de woningbehoefte onderbouwd worden. De commerciële functies op de begane gronden (plinten) en de parkeergarages (en de inrichting van de openbare ruimtes) behoeven derhalve geen nadere toetsing.

In voorliggend plan wordt de realisatie van drie appartementencomplexen met maximaal 60 appartementen mogelijk gemaakt. Daarbij worden eerst leegstaande bestaande verouderde panden gesloopt. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Op basis van de huidige rechtspraak wordt een project of een plan, waar meer dan elf woningen worden gerealiseerd, aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2015:2921/ECLI:NL:RVS:2015:953). Voorliggend plan betreft dan ook een stedelijke ontwikkeling, aangezien er meer dan elf woningen worden gerealiseerd.

De ontwikkeling dient alleen aan de ladder voor duurzame verstedelijking te worden getoetst, wanneer het plan een nieuwe ontwikkeling betreft. In het voorliggende plan worden er nieuwe appartementen gerealiseerd, waardoor de ontwikkeling tot een nieuwe ontwikkeling moet worden aangemerkt. Bij een nieuwe ontwikkeling dient dan ook de behoefte aan deze ontwikkeling te worden aangetoond.

De gemeente Weststellingwerf heeft in 2017 de woonvisie 'Woonvisie gemeente Weststellingwerf' vastgesteld die voor de woningbouw in de periode 2017-2021 richtinggevend is. Uit de woonvisie van de gemeente Weststellingwerf blijkt dat er in de gemeente Weststellingwerf behoefte is aan circa 34 nieuwbouw woningen per jaar.

Opgemerkt dient echter te worden dat deze woonvisie na opstellen in 2017 reeds sterk verouderd is, gezien de huidige woningnood anno 2023. 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.

De ontwikkelingen in de woningbouw en de woningnood kunnen worden samengevat onder de noemers sterke vergrijzing, individualisering (vooral meer, oudere, eenpersoonshuishoudens) en minder lage en meer hoge inkomens. Deze ontwikkelingen doen zich ook in de regio Wolvega voor. De gemeente Weststellingwerf wil daarbij ook dat de woonkwaliteit in de gemeente gehandhaafd blijft in het licht van mogelijk toekomstige krimp. Investeren in kwaliteitsverbetering en zo nodig transformatie en vervanging van de bestaande bebouwing heeft daarom prioriteit. Daarnaast wil de gemeente dat de woningvoorraad beter aansluit bij de toekomstige vraag, o.a. verduurzaming en meer levensloopbestendige woningen. Verder is er behoefte aan bijzondere woonvormen voor ouderen, dat woningen betaalbaar zijn en bestaat er een blijvende aandacht voor het verbeteren van de geschiktheid van de woonomgeving in het licht van de vergrijzing. Daarbij gaat het

om de inrichting van de openbare ruimte en om de nabijheid van zorg-, welzijns- en winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen.

Zoals reeds beschreven voorziet het voorliggende bestemmingsplan in maximaal 60 nieuwe appartementen. Het plangebied ligt daarbij in het centrumgebied van de kern Wolvega, dat kan worden aangemerkt tot een beeldbepalend plek (zie hoofdstuk 1 tot en met 3). Het plangebied ligt daarnaast in/nabij de binnenstad van Wolvega en daarmee op loopafstand van vele voorzieningen, onder meer: een supermarkt, apotheek en winkels). Met de herstructurering van het plangebied in de vorm van de sloop van verouderde bebouwing en de nieuwbouw van maximaal 60 appartementen wordt er bijgedragen aan het meer aantrekkelijk maken van de kern Wolvega. Dit wordt nodig geacht aangezien het plangebied in zijn huidige verschijning voor iedereen een zeer verlaten indruk geeft, zie ook paragraaf 1.1 en hoofdstuk 2.

Daarbij is deze laatstgenoemde beleidswens ook juist dé aanleiding van dit planvoornemen. Door de oude bebouwing te vervangen voor nieuwbouw, kan er een impuls gegeven worden aan het plangebied waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zal stijgen en de betreffende locatie weer een aantrekkelijke beeldbepalende plek van Wolvega gaat worden. Aan de andere kant kan middels de realisatie van de appartementencomplexen bijgedragen worden aan de behoefte aan meer (levensloopbestendige) woningen nabij voorzieningen. Gezien de ligging van het plangebied wordt de locatie zeer geschikt geacht voor bijvoorbeeld ouderen die vaak door lichamelijke tekortkomingen graag op korte afstand van diverse voorzieningen willen wonen. Uiteraard zijn ook jongeren een geschikte doelgroep, aangezien deze voor deze groep veel voorzieningen dichtbij huis een prioriteit is bij het vinden van een geschikte woning.

Tot slot kan met de realisatie van de appartementen voorzien worden in de behoefte naar meer woningen binnen de diverse segmenten en/of woningen voor ouderen/starters. Het is daarbij aan te bevelen om bij de verdere uitwerking van het planvoornemen rekening te houden met de verdeling naar eigendom, woningtype en prijsklassen die in het consumentgerichte programma (60 appartementen in totaal) is geschetst. Daarbij variatie en flexibiliteit van belang voor de doorstroming, aantrekkelijke woonomgevingen en om te kunnen inspelen op veranderingen in de vraag en veranderingen van conjunctuur.

Dit is in overeenstemming met de woningbehoefteonderzoek van de gemeente Weststellingwerf dat voor het gehele grondgebied van de gemeente Weststellingwerf is uitgevoerd. Op basis van het onderzoek blijkt dat de gemeente Weststellingwerf in de komende twintig jaar te maken krijgt met vele veranderingen. Allereerst zal het aantal huishoudens, mede onder invloed van de woningbouwprogrammering, nog toenemen tot 2033 maar vanaf 2036 gaat het aantal huishoudens dalen. De huishoudensontwikkeling is bepalend voor de kwantitatieve woningbehoefte.

Daarnaast is er sprake van verschuivingen in de samenstelling van de huishoudens die te maken hebben met demografische, maatschappelijke en economische veranderingen: vergrijzing, individualisering en meer alleenstaanden, en relatief meer hogere inkomens. Deze trends zijn niet uniek voor Weststellingwerf maar treden ook regionaal en landelijk op, al kan het tempo daarin verschillen. Als gevolg van deze verschuivingen zal ook de kwalitatieve woningbehoefte veranderen. De vraag naar koopwoningen neemt verder toe en die naar eengezinshuurwoningen neemt af. Tegelijkertijd neemt de vraag naar geschikte ouderenwoningen toe, door de vergrijzing en de wens van ouderen langer zelfstandig thuis te wonen en het extramuraliseringsbeleid van de overheid. De mogelijkheden om aan de kwalitatieve woonwensen van alle typen huishoudens te voldoen zijn beperkt. De bestaande woningvoorraad is er immers al en kan maar ten dele worden aangepast, het aandeel van de nieuwbouw daarin is doorgaans beperkt. Daarom is het van belang dat de juiste keuzes worden gemaakt om de nieuwbouwprogrammering verder in te vullen.

Resumerend wordt geacht dat de realisatie van de appartementen een meerwaarde zal zijn voor de gemeente Weststellingwerf en ook het dorp Wolvega en daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking voldoet.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie Fryslân

#### 4.2.1.1 Algemeen

De provinciale Omgevingsvisie, De Romte Diele, is op 23 september 2020 door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsvisie is één van de instrumenten van de nieuwe Omgevingswet. Veel provinciaal beleid, programma's en projecten raken de Friese leefomgeving waarin mensen wonen, werken, zich verplaatsen, elkaar ontmoeten en recreëren. In de Omgevingsvisie staat waar de provincie met de leefomgeving van Fryslân naar toe wil: de ambitie en doelen voor de toekomst. Het is een visie voor de lange termijn op een tamelijk hoog abstractieniveau. Het is geen blauwdruk voor hoe Fryslân er over 20 à 30 jaar bij ligt. Wel geeft de visie de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naar toe wil werken. Samen met verschillende organisaties, inwoners en ondernemers in Fryslân geeft de provincie nu invulling aan deze visie. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven, en zo nodig ook in regels.

#### *Vier Opgaven*

De provinciale Omgevingsvisie vervangt het strategisch beleid van de provincie in het Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en het Verkeer- en vervoerplan. In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaatadaptief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

#### 4.2.1.2 Aanbod woningen en voorzieningen

Hieronder wordt verstaan dat het aanbod aan woningen en voorzieningen moet worden afgestemd op de verandering van de bevolking. Met het opknappen van steden en dorpen kunnen meerdere opgaven worden gecombineerd. Het verbeteren van bestaand bebouwd gebied moet gecombineerd worden met optimale benutting ervan voor nieuwe woningen en bedrijvigheid. Het ontwikkelen van uitleglocaties is weliswaar vaak eenvoudiger, maar heeft tot gevolg dat herstructurering en transformatie moeilijker van de grond komen en het leidt tot een verspilling van ruimte.

De provincie stelt dat door renovatie, sloop, hergebruik en nieuwbouw in de samenhang te bezien, woonkwaliteiten tot ontwikkeling kunnen komen die optimaal aansluiten op erfgoed en het cultuurhistorisch DNA van steden en dorpen. Tegelijk kunnen deze woonkwaliteiten wervend werken en nieuwe doelgroepen aantrekken. Zulke sociaaleconomische impulsen zijn goed voor de vitaliteit van gebieden en sluiten bij uitstek aan op de Friese context. Hierbij dient dan te worden gezorgd voor een goede bereikbaarheid, waarbij van bestaande infrastructuur optimaal gebruik dient te worden gemaakt.

#### 4.2.1.3 Leefbaarheid & sociale samenhang

De provincie streeft naar behoud en versterking van de leefbaarheid en de vitaliteit van het platteland, vooral ten behoeve van de inwoners van het platteland zelf. Deze doelstelling komt tot uitdrukking in:

- het bevorderen van een evenwichtige bevolking- en huishoudensamenstelling op het platteland door ruimte te bieden voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte;
- het vasthouden van de plaatselijke werkgelegenheid door ruimte te bieden voor de ontwikkeling van lokale en regionale bedrijvigheid;
- het verbeteren van de ruimtelijke (kern)kwaliteiten van het platteland;
- het verbeteren van de bereikbaarheid van voorzieningen door het draagvlak voor bovenlokale en regionale voorzieningen in de regionale centra te behouden en te versterken en in te zetten op bereikbaarheid van deze voorzieningen vanuit de kleine kernen;

- het vergemakkelijken van de combinatie van arbeid en zorgtaken op het platteland.

## 4.2.2 Verordening Romte Fryslân 2014

### 4.2.2.1 Algemeen

Provinciale Staten hebben in hun vergadering van 25 juni 2014 de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het gaat met name om beleid in het Streekplan Fryslân 2007, het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan 2010-2015 en het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is. Wat elders al goed geregeld is (in de AMvB Ruimte of in andere wet- en regelgeving) hoeft niet over te worden gedaan. Verder is bij de wijze van regeling rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk.

### 4.2.2.2 Relevante artikelen

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende artikelen van belang. In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van 'stedelijke functies in stedelijk gebied'. Indien dit niet mogelijk is, kan aansluitend op bestaand stedelijk gebied een uitbreidingslocatie worden toegestaan. Tot het bestaand stedelijk gebied van een kern rekent de provincie het (aaneengesloten) gebied met stedelijke functies (woonbebouwing, bedrijfsbebouwing in brede zin en maatschappelijke functies), waaronder mede begrepen de daarbij behorende voorzieningen (inclusief groenvoorzieningen) en verkeersinfrastructuur.

In artikel 3.1.1 van de verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van 'Wonen'. Daarin is aangegeven dat een ruimtelijk plan een woningbouwproject kan bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan indien het project niet meer dan elf woningen bevat en in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

## 4.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt er een nieuw duurzaam toekomstperspectief gecreëerd voor het centrumgebied van Wolvega. Het huidige gebruik van dit gebied draagt momenteel, tezamen met de inrichting van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige uitstraling van de bestaande panden, onvoldoende bij aan de gewenste stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van het centrum. Door de leegstand van deze panden en de gemeentelijke behoefte aan een levendige en attractieve verblijfsplek in het centrum, zijn er kansen om dit gebied als geheel aan te pakken.

De gemeente Weststellingwerf is daarom voornemens om dit gedeelte van het centrumgebied te herontwikkelen. Enkele bestaande verouderde panden wordt gesloopt, ten behoeve van de realisatie van nieuwe gestapelde woongebouwen (60 appartementen) met een commerciële plint (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.

De realisatie van het planvoornemen zorgt ervoor dat het plangebied weer waardig is als onderdeel van een beeldbepalend plek in Wolvega. De huidige situatie van het plangebied doet immers afbreuk aan de bedoeling van een beeldbepalend plek. Middels de realisatie van nieuwbouw wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving verhoogd. Daarbij is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling en dat deze ontwikkeling als een meerwaarde kan worden gezien voor de kern Wolvega en de gemeente Weststellingwerf.

Het plangebied in het voorliggende bestemmingsplan is daarnaast gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt voldaan aan artikel 1 van de Verordening Romte Fryslân. Voor artikel 3 van de verordening geldt dat de beoogde woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente. In de nieuwe regionale woningbouwafspraken is deze ontwikkeling ook door de gemeente Weststellingwerf



benoemd als potentiële woningbouwlocatie van 50 - 60 appartementen. Hier is ambtelijk door de provincie mee ingestemd, waardoor wordt geacht dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangen van de provincie Friesland raakt. In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt nog beschreven dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de milieukundige kaders.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het provinciale beleid.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor kwaliteit'

#### 4.3.1.1 Algemeen

In juni 2019 is de omgevingsvisie 'Ruimte voor kwaliteit' vastgesteld. Met deze visie speelt de gemeente Weststellingwerf in op de toekomstige Omgevingswet en is een nieuwe koers ingezet. De nieuwe koers is gebaseerd op loslaten, vertrouwen, samenwerken en faciliteren. De omgevingsvisie is opgesteld in nauwe samenspraak met de bevolking, het bedrijfsleven, de agrarische sector, de politiek en andere belanghebbenden.

In de visie komen de volgende thematische visies aan de orde:

- leefbaarheid en zorg;
- landbouw en buitengebied;
- wonen en omgevingskwaliteit;
- duurzaamheid

Daarbij komt dat de omgevingsvisie ruimte biedt voor initiatieven vanuit de samenleving. Binnen de gemeente Weststellingwerf zijn twee hoofdkernen aan te merken. Het gaat hierbij om Noordwolde en Wolvega. Met name door de ligging aan hoofdinfrastructuur is Wolvega door de jaren heen harder gegroeid dan de overige Weststellingwerfse dorpen. De gemeente heeft daar op ingespeeld door de grotere woonwijken en belangrijke voorzieningen in deze beide kernen te concentreren. Momenteel woont tweederde van de bevolking van Weststellingwerf in Wolvega en Noordwolde. Wolvega heeft daarbij een duidelijk verzorgingsfunctie op de schaal van de gemeente als geheel. Als gevolg van dit beleid kunnen in Weststellingwerf voorzieningen worden aangeboden die anders naar alle waarschijnlijkheid niet (meer) aanwezig zouden zijn. Er is dan ook alle reden om dit beleid voort te zetten. Weststellingwerf zal daarom in Wolvega en Noordwolde blijven investeren in kwaliteitsverbetering van woonwijken en centrumvoorzieningen.

#### 4.3.1.3 Toetsing initiatief aan de Omgevingsvisie 'Ruimte voor kwaliteit'

Het plangebied behoort volgens de omgevingsvisie van gemeente Weststellingwerf tot een gebied waar een proces bezig is voor het compacter en multifunctioneler maken van het centrum van Wolvega. Dit houdt in dat men bezig is om winkelhart compacter te maken en te verbreden naar een nog steviger en levendiger combinatie van winkels, werk, horeca en cultuur. Volgens de visie doen lege (winkel)penden of verwaarloosde delen in een winkelstraat daar afbreuk aan, zie ook hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Zoals reeds beschreven wordt in het voorliggende plan het plangebied weer leefbaar en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verhoogd. Daarnaast kan worden gesteld dat de realisatie van onderhavige ontwikkelingen een positieve invloed met zich zal meebrengen voor de meerdere voorzieningen die op een korte afstand van het plangebied liggen. Dit omdat de toekomstige bewoners van de appartementen en ook de gebruikers van de commerciële ruimtes van die voorzieningen gebruik zullen maken.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de omgevingsvisie 'Ruimte voor kwaliteit'.

#### **4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in het hiervoor genoemde beleidsstuk.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelige object. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industriellawaai als bedoeld in de Wgh.

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in de onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied ligt niet binnen de wettelijke geluidzone van een weg. Het plangebied ligt wel in de nabijheid van meerdere 30 km/uur wegen. Deze wegen hebben geen formele wettelijke geluidszone, maar dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel te worden meegenomen in de beoordeling van het aspect 'wegverkeerslawaai'. In voorliggend geval is de geluidsbelasting van de Kerkstraat, Van Baerdstraat en de Van Harenstraat op het planvoornemen daarom onderzocht, hiertoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

De bevindingen uit dit onderzoek zijn dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de Kerkstraat, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 38 dB bedraagt. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de Van Baerdstraat bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 56 dB. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de Van Harenstraat bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 58 dB. Met deze waarden wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Met het nemen van gevelmaatregelen met een reductie van hoogstens 31 dB kan worden voldaan aan binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit. Ten tijde van de vergunningverlening voor de daadwerkelijke bouw van de appartementen dient middels een bouwakoestisch onderzoek aangetoond te worden dat wordt voldaan aan het binnenniveau van 33 dB, zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012.

Gelet op vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai.

#### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in de directe nabijheid van het plangebied geen spoorlijn is gelegen. De spoorlijn Zwolle-Leeuwarden is gelegen ten oosten van het plangebied op minimaal 590 meter afstand, met daartussen allerlei bestaande centrumbebouwing welke een afscherpende werking heeft, nader onderzoek is derhalve niet nodig.

#### 5.1.2.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een geluidszone van een gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe functies wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

#### Overige functies

De overige in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreffen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten. Gelet op vorenstaande zijn de aspecten wegverkeers-, railverkeer- en industrielawaai dan ook niet van toepassing op deze functies.

### 5.1.3 Conclusie

De 'Wet geluidhinder' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740. In voorliggend geval is een verkennend bodemonderzoek en indicatief funderingsonderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

### 5.2.2 Situatie plangebied

Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied in Wolvega vastgelegd. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat de aan het plangebied grenzende (potentieel milieuhygiënisch) bodembelastende activiteiten voor het overgrote deel geen noemenswaardig negatieve invloed hebben (gehad) op de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen het beoogde plangebied (met uitzondering van de in tabel 4.1 van het onderzoek genoemde deellocaties). De resultaten van de overige locaties geven dan ook geen aanleiding voor vervolgonderzoek.

### *Nader onderzoek Van Harenstraat 37 Wolvega*

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt aandachtspunten betreffende de voorgenomen eigendomstransactie en het gebruik van de locatie. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van het (in ieder geval) te verkopen terreindeel, ter plaatse en rondom Huize Lindenoord, geen sterke verontreinigingen zijn aangetoond.

### **5.2.3 Conclusie**

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **5.3 Luchtkwaliteit**

### **5.3.1 Beoordelingskader**

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

#### *5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### *5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

### 5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen beschreven, die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in vergelijking met voornoemde voorbeelden van categorieën, kan worden aangenomen, vooral omdat er geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten is, dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Ten slotte wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 5.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

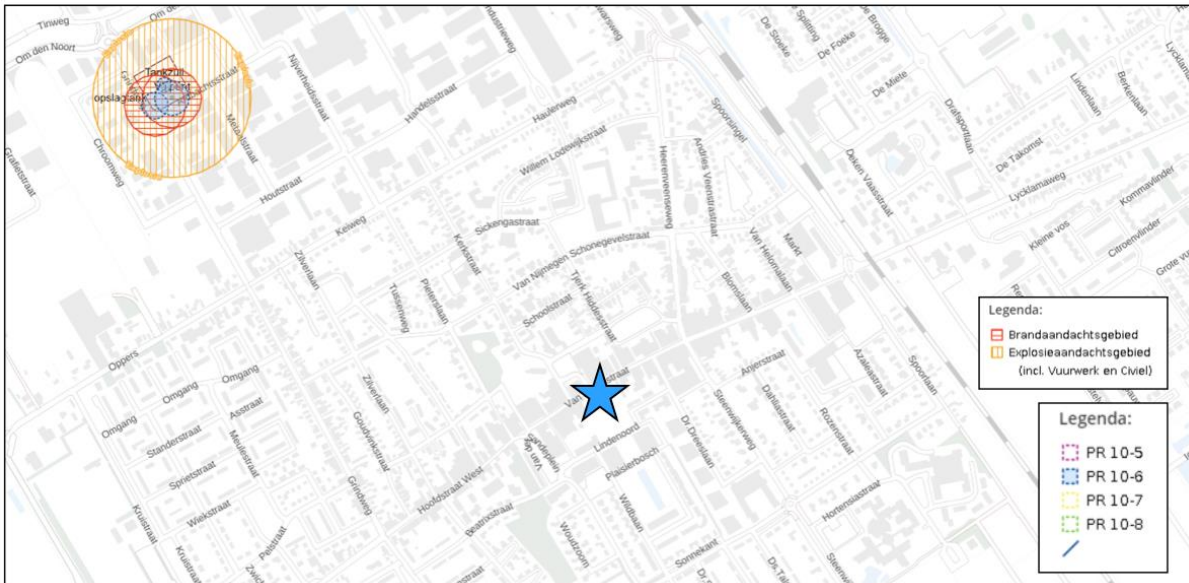
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### 5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Hierin is het plangebied indicatief aangeduid met een blauwe ster.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### 5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het aspect externe veiligheid voor dit project geen belemmeringen oplevert.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden

worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in de kern van Wolvega, het centrumgebied specifiek. Er is sprake van diverse functies in dit gebied, daarom is sprake van functiemenging in de omgeving van het plangebied. Er wordt in dit geval dan ook uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden behorende bij zowel het omgevingstype rustige woonwijk als het gemengd gebied weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een deel van het centrumgebied van de kern Wolvega, gelegen in de gemeente Weststellingwerf. Het betreft specifiek het pastorieplein tussen de Hervormde kerk en het Huize Lindenoord, onderdeel van het 'hart van Wolvega' en dit gebied is van grote cultuurhistorische waarde.

Tevens voorziet in een verruiming (c.q. toestaan op een andere plek/ danwel het wegbestemmen van mogelijkheden van de reeds bestaande mogelijkheden ten aanzien van appartementen als ook bedrijvigheid



en commerciële ruimtes). Daarom dient rekening te worden gehouden met het aspect 'milieuzonering' ten aanzien van hindergevoelige objecten in de directe nabijheid van de nieuwe panden.

- Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om een gebied aan te duiden waar men te maken heeft met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd of waar men een grote levendigheid tot stand wil brengen.
- Een gebied met functiemenging wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. De VNG-brochure bevat daarvoor geen richtafstanden, maar kent drie milieucategorieën aan de hand waarvan de toelaatbaarheid van activiteiten wordt beoordeeld. Bedrijven van categorie A zijn toelaatbaar aanpandig aan woningen. Bedrijven van categorie B zijn toelaatbaar wanneer bouwkundig afgescheiden van woningen en bedrijven van categorie C zijn toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg.

#### 5.5.3.2 Externe- en interne werking

De gemeente Weststellingwerf is voornemens om binnen het plangebied levendigheid creëren. Bij het toekennen van de op de plankaart van dit voorliggende bestemmingsplan opgenomen bestemmingen is daarom gebruik gemaakt van de 'A,B,C-lijst' van de VNG. Binnen een gebied waar functies met een milieubelastende activiteit van elkaar gescheiden worden, kan gebruik worden gemaakt van de VNG-lijst in bijlage 1 van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009). In deze lijst zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Het plangebied omvat het dorpscentrum van Wolvega en de nabije omgeving hiervan. Verder zijn er reeds woon- en werkgebieden aanwezig met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid en zijn er in en om het plangebied (centrum)toegangswegen gelegen (getuige ook de realisatie van de parkeergarages en de huidige parkeervoorzieningen in het plangebied ten behoeve van de omliggende centrumfuncties). Om deze redenen is het plangebied te typeren als 'gebied met functiemenging'. Er is geïnventariseerd welke bedrijvigheid voorkomt in de (de omgeving) van het plangebied. Alle bedrijven die in de buurt van het gebied voorkomen beschikken over een milieuvergunning op grond van de Wet Milieubeheer of over een melding ingediend op grond van een Algemene Maatregel van Bestuur. De aanwezige kleinschalige bedrijvigheid heeft geen tot weinig invloed op de milieusituatie aldaar.

Eveneens gaat het bij het aspect 'milieuzonering' om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie '**wonen**' (de maximaal 60 appartementen) wordt beschouwd als een niet milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarom geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

De '**overige functies**' (commerciële plinten, de parkeergarages en de herinrichting van de openbare ruimte) die in het plangebied worden toegestaan kunnen worden geschaard onder de 'A,B,C-lijst' van de VNG. Binnen het plangebied kan, waar van toepassing daarom gebruik worden gemaakt van deze VNG-lijst. Deze functies zijn naar aard en omvang goed inpasbaar in een gemengd (centrum)gebied en vormen daarom naar verwachting geen belemmeringen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden als bewoners zowel binnen als buiten het plangebied. Omliggende functies worden daarnaast niet in hun bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van het planvoornemen.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied en haar ontwikkelingen welke zij mogelijk maakt sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### 5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect 'milieuzonering' levert geen belemmering op voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### 5.6 Geur

#### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

#### 5.6.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest). Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

#### 5.6.3 Situatie plangebied

De meest nabijgelegen veehouderijen zijn gelegen buiten de woonwijken van de kern Wolvega en leggen daarmee ruimschoots buiten het plangebied. Gelet op de grote afstand tot aan de voornoemde veehouderijen is te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de veehouderijen door de voorgenomen ontwikkeling niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

#### 5.6.4 Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

### 5.7 Ecologie

#### 5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

#### 5.7.2 Gebiedsbescherming

##### 5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied bevindt zich op circa 5,6 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Rottige Meenthe & Brandemeer'. Om de stikstofdepositie van het voornemen op Natura 2000-gebieden te bepalen wordt, na actualisatie van de AERIUS-calculator, door BJZ.nu een AERIUS-berekening gemaakt. De onderzoeksresultaten zijn bijgevoegd in bijlage 4 bij deze toelichting. Om de stikstofdepositie van te bepalen zijn twee berekeningen gemaakt, namelijk: een berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de aanlegfase en als gevolg van de gebruiksfase.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

##### 5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) vormt de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De locatie ligt niet binnen het concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde NNN/ecologische verbindingzone ligt op circa 850 meter afstand ten zuidoosten van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en lokale invloedsfeer van de voorgenomen activiteit wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

### 5.7.3 Soortenbescherming

#### 5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In dit geval is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd door Ecofect. Het gehele onderzoek is in bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder wordt ingegaan op de resultaten.

#### 5.7.3.2 Situatie plangebied

Uit de quickscan ecologie is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden de Wet natuurbescherming mogelijk wordt overtreden. Nadere onderzoeken zijn noodzakelijk.

#### Soortenbescherming

##### Flora

Geen overtreding Wet natuurbescherming.

##### Vleermuizen

Mogelijk overtreding Wet natuurbescherming. Nader onderzoek gebouw- en boombewonende vleermuizen wordt geadviseerd.

##### Zoogdieren

Geen overtreding Wet natuurbescherming.

##### Vogels

Mogelijk overtreding Wet natuurbescherming. Nader onderzoek huismus en gierzwaluw wordt geadviseerd.

##### Overige soorten

Geen overtreding Wet natuurbescherming.

##### Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming die vallen onder het onderdeel houtopstanden.

#### **Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:**

- Nader onderzoek vleermuizen uitvoeren;
- Nader onderzoek huismus en gierzwaluw uitvoeren;

### 5.7.4 Conclusie

Er is geen sprake van significante negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden. Daarnaast wordt het benodigde nadere onderzoek naar beschermde diersoorten gedurende deze vastgestelde/protocol-onderzoeksperiode uitgevoerd. Ter borging hiervan is in de regels een omgevingsvergunningstelsel (artikel 9.3) opgenomen.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Op basis van het gemeentelijk beleid dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden om aan te tonen dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad door de geplande bouwactiviteiten.

In het vigerende bestemmingsplan is het aspect 'Archeologie' niet opgenomen. De gemeente beschikt over twee beleidskaarten (een voor de periode steentijd tot en met bronstijd en een voor de periode IJzertijd tot en met Late Middeleeuwen). Op deze kaarten is het plangebied niet gewaardeerd (bebouwde kom). Op de provinciale archeologische verwachtingskaart (FAMKE) ligt het plangebied in een zone karterend onderzoek 3 (IJzertijd – Middeleeuwen). Bij ingrepen groter dan 5000 m<sup>2</sup> wordt geadviseerd een historisch en karterend onderzoek uit te voeren. Op de kaart steentijd – Bronstijd ligt het plangebied in een zone karterend onderzoek 2. Advies is hier om bij ingrepen groter dan 2500 m<sup>2</sup> een karterend booronderzoek uit te voeren waarbij minimaal 6 boringen per ha worden gezet.

De omvang van de geplande verstoringen overschrijdt de vrijstellingsgrenzen zoals die in het vigerende gemeentelijk archeologiebeleid zijn aangegeven. Daarom is in dit geval door Laagland Archeologie een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 6 bijgevoegd. In de komende alinea worden de belangrijkste resultaten en conclusies uiteengezet.

#### 5.8.1.2 Situatie plangebied

##### Resultaten

Het onderzoek is uitgevoerd conform de protocollen SIKB KNA 4002 en 4003. Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextype, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd.

Het plangebied ligt op een relatief lage stuwwal. De bovenste circa 2 m bestaat vermoedelijk uit dekzand, waarin (eveneens vermoedelijk) een veldpodzolbodem is gevormd. Vermoedelijk is een tuindek of zijn stadsophogingen aanwezig. Wolvega wordt in oude bronnen genoemd in 1218. Pas vanaf 1850 is het plaatsje aanmerkelijk in omvang toegenomen. In het deel aan weerszijden van de Van Harenstraat zijn de oudste resten te verwachten: op oude kaarten vanaf 1718 is voornamelijk daar bebouwing geconcentreerd. Op basis van oude kaarten zijn in het uiterste noordoostelijke deel mogelijk resten van een pastoriewoning te verwachten onder een huidige parkeerplaats. Aan de zuidkant van de Van Harenstraat ligt huis Lindenoord, dat in ieder geval is te herleiden tot 1728. Rondom het huis lag een lusttuin. Het oorspronkelijke huis was vermoedelijk ergens in de huidige tuin gesitueerd. Het latere gebouw (vanaf 1733) stond op de huidige locatie en had tot circa 1880 een inmiddels verdwenen oostvleugel.

Met name aan weerszijden van de Van Harenstraat zijn resten uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd te verwachten. Dit betreft resten van de oude kern van Wolvega. Resten uit die periode zijn ook elders in het plangebied te verwachten en dan met name in het noordelijke deel. In het zuidelijke deel zijn specifiek resten uit de Nieuwe Tijd te verwachten; deze hangen samen met huis Lindenoord. Op basis van de landschappelijke situatie kan een middelhoge verwachting worden aangehouden voor resten uit de periode Neolithicum tot en met Vroege Middeleeuwen.

Het uitgevoerde verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zonodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een dik ophoogpakket en/of verstoord pakket. In het zuidelijke plangebied is sprake van een zeer diepe en recente verstoring. Voor dit zuidelijke deel wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

In het resterende plangebied is het niet goed mogelijk onderscheid te maken tussen oude en recente bodemverstoringen. In enkele boringen op te verstoren locaties is een podzolprofiel aangetroffen. In rondomliggende boringen is waarschijnlijk sprake van een slechts geringe verstoring van het onderliggende dekzand. Hier kunnen nog archeologische resten (vanaf het Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd) worden verwacht. In de ophooglagen/verstoord pakket kunnen resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd niet uitgesloten worden.

Laagland adviseert daarom om een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Als alternatief kan gekeken worden naar een archeologische begeleiding. De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Weststellingwerf, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente Weststellingwerf.

Geconcludeerd wordt dat een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Dit kan geschieden in de nadere planuitwerkingen, en aangezien de gemeente de planeigenaar is, op deze manier geborgd worden middels een dubbelbestemming (opgenomen in artikel 7 van de regels). Mochten bij graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

## 5.8.2 Cultuurhistorie

### 5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

### 5.8.2.2 Situatie plangebied

#### Algemeen

Het plangebied bevindt zich in de kern van Wolvega. Het Pastorieplein (in het noordelijke gedeelte van het plangebied) tussen 'Hervormde kerk en Huize Lindenoord' vormt onderdeel van het hart van Wolvega en is van grote cultuur-historische waarde. Het huidige gebruik, de inrichting van de openbare ruimte (hoofdzakelijk parkeren op maaiveldniveau op het pastorieplein en bestaand groen rondom Huize Lindenoord wat een forse impuls kan gebruiken) en uitstraling van de panden (verloederd of kans op verloedering door leegstand) dragen hier momenteel onvoldoende aan bij.

Door de leegstand van gebouwen en de behoefte aan een levendige, attractieve verblijfsplek in het centrum, zijn er kansen om dit gebied als geheel aan te pakken en tot een 'parel van Wolvega' te maken en een functie te geven die complementair is aan het Centrumplein. De gemeente Weststellingwerf heeft daarom met een integraal team, bestaande uit ambtelijke- en externe deskundigen op het gebied van stedenbouw en vastgoed en de vastgoedeigenaren gekeken hoe men kan komen tot de revitalisering van het 'hart van Wolvega'. Voorliggend bestemmingsplanplan is daarvan de uitkomst.

Met het initiatief vindt er dus geen aantasting plaats van de in de nabijheid van het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden, maar worden deze waarden juist versterkt.

## Specifiek

### *Vorbereiding*

Ter voorbereiding van de visie voor het plangebied is een uitvoerige studie verricht naar het ontstaan en de karakteristieke eigenschappen van de morfologie en bebouwingsstructuur van dit deel van Wolvega, alsook specifiek naar het te behouden huize Lindenoord, zie ook bijlage 11 en 12 bij de toelichting. De visie voor de herontwikkelingen in dit centrumgebied van Wolvega is dan gebaseerd op de uitkomsten van deze studies.

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.

### *Mogelijkheden in plangebied*

Ten behoeve van de stedenbouwkundige visie is een massastudie verricht naar de ruimtelijke en programmatische mogelijkheden van het Pastorieplein en omgeving (bijlage 12). 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. Dit kan worden verondersteld uit het gebrek aan architectonische kwaliteit van de te slopen panden, en het feit dat het middenblok een sta in de weg is tussen de betere ruimtelijke relatie tussen niet alleen de beide monumenten, maar ook tussen de monumenten en de historische structuuropbouw van Wolvega.

### *Compensatie*

Daarbij is het evenwel ook nodig om voldoende bebouwingmogelijkheden terug te brengen, om het verlies aan bouwmassa op het plein te compenseren. De gemeente vindt het een basisgegeven dat wanneer er een grote investering plaatsvindt in de stedelijke ruimte, kwaliteitsverbetering plaatsvindt van ruimte en gebouwen en dat daarvoor substantieel bouwmassa wordt gesloopt, dat er dan een haalbare business-case wordt gepresenteerd. Dit is de reden dat bij het slopen van bouwmassa op het plein er tevens compensatie plaatsvindt. Om een haalbaar plan te realiseren acht de gemeente het nodig om voldoende bebouwingmogelijkheden terug te brengen. Zou dit niet het geval zijn dan zal het gehele plan geen doorgang kunnen vinden. De in het bestemmingsplan opgenomen bouwmassa's zijn nodig voor een haalbaar plan. Daarbij wil de gemeente overigens niet de indruk wekken dat er meer massa wordt opgenomen dan stedenbouwkundig is te verantwoorden. De bouwmassa is een gevonden optimum tussen een stedenbouwkundige studie naar ruimte-vorming en aangrenzende massa enerzijds, en een balans tussen kosten en opbrengsten anderzijds.

### *Samensmelting van aspecten in Groene Hart van Wolvega*

Ten aanzien van de structuuropbouw van het centrum is van groot belang dat de gemeente niet streeft naar het bevriezen van een theoretische historische situatie. In het verleden hebben zich schaalessprongen voorgedaan, waardoor niet kan worden betoogd dat een dorpscentrum uit bebouwing van ten hoogste 2 lagen met kap. In het centrum van Wolvega zijn tal van voorbeelden aanwezig van hogere bebouwing. De essenties van de historische structuur zitten dan ook zeker niet in een absolute bouwhoogten, maar in een samenspel van structuren, kleine en grotere volumes, relaties, ruimten en bijzondere objecten. Daarnaast geven in algemene zin ontwikkelingen invulling aan maatschappelijke vraagstukken, zoals winkelleegstand, verdwijnen van centrumfuncties, de vraag naar appartementen, de wens naar meer ruimtekwaliteit en klimaatadaptatie. De ontwikkeling 'Groene hart van Wolvega' is daarvan een uiting, en al deze onderwerpen komen in het plan samen.

### *Stedenbouwkundige harmonie*

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'.

In het verlengde van het bovenstaande, heeft de gemeente een zorgvuldig plan tot stand gebracht, dat past bij het zich ontwikkelende karakter van het centrum van Wolvega. De nuancering van de massa-opbouw en het onderscheid in de hoogte-opbouw is een doorwerking van de leidende principes van centrum-stedenbouw en architectuur. Het centrum wordt juist gekenmerkt door afwisselende bouwhoogtes.

Bovendien wordt met de geboden oplossing de bijzondere positie van de beide monumenten juist versterkt. De kwaliteit van de ruimte waaraan deze monumenten komen te liggen neemt substantieel toe, en daarmee ook de functioneel-ruimtelijke en visueel-ruimtelijke kwaliteit van de monumenten zelf.

Huis Lindenoord verkrijgt meer terug van haar historische tuin (nu als publiek toegankelijk park), de aangrenzende bebouwing biedt als 'nieuwe koetshuizen' een hoger kwaliteitsbesef dan de huidige anonieme zijkanten van winkelpanden en de goothoogte van de koetshuizen blijft onder die van het Huis. De twee woonwinkelpanden aan het lint zijn zodanig gesitueerd en van een zodanige hoogte- opbouw dat ze het primaat van het Huis niet beconcurreren, zie ook bijlage 11.

Eenzelfde nuancering geldt voor de bebouwing aan het Pastorieplein. Ook daar is een hoogte-opbouw gekozen waarbij de hoek tussen plein en winkelstraat als markant wordt geconcipeerd en de flanken de relatie zoeken met de omgeving. Dat wil overigens niet zeggen dat de flanken de bebouwing van 1 of 2 lagen met kap nabootsen. Zoals eerder verwoord is de bouwmassa in het centrum immers heel gevarieerd. De bouwmassa is afgestemd op de maat en schaal van de nieuwe ruimte die zal ontstaan na sloop van het middenblok. Dit is een gangbaar stedenbouwkundig principe: bebouwing en ruimte staan in relatie tot elkaar en hoogte-accenten in de structuur vinden daar plaats waar de ruimte beschikbaar is, of om een accentuering vraagt. Dit is tenslotte ook het geval met de locatie aan de noordwestzijde van het bouwblok aan het Pastorieplein. De aanwezigheid van het ruime park met de volwassen bomen biedt gelegenheid voor een bebouwing die interacteert met het park. De bebouwing staat overigens op enige afstand van het park, omdat er nog enkele percelen tussen gebouw en park liggen. Tenslotte is de hoogte zodanig opgebouwd dat deze achter het geboomte blijft en substantieel onder de nok van de kerk blijft.

#### *Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan*

Tenslotte wordt opgemerkt dat voor de ontwikkelingen eveneens een beeldkwaliteitsplan is opgesteld, deze doorloopt echter een eigen planologisch spoor. Bij het tot stand komen hiervan zijn de relevante afdelingen van de gemeente alsmede de stedenbouwkundige en externe stedenbouwkundigen van meet af aan bij het plan zijn betrokken. Het Beeldkwaliteitsplan voor deze locatie doorloopt een separate procedure, en wordt als beleidsregel door de gemeenteraad vastgesteld. Bij het opstellen van deze beleidsregel is gebruik gemaakt van de deskundigheid van een extern stedenbouwkundig/architectenbureau en Hûs en Hiem. Hiermee wordt het aspect 'cultuurhistorie' dan ook verankerd in deze beleidsregel, die mede het toetsingskader is voor de bouwaanvragen van de nieuwe ontwikkelingen.

### **5.8.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Dit kan geschieden in de nadere planuitwerkingen, en aangezien de gemeente de planeigenaar is, op deze manier geborgd worden middels een dubbelbestemming (opgenomen in artikel 7 van de regels). Tevens is er geen sprake van negatieve effecten op cultuurhistorische waarden maar juist van een versterking, dit wordt verankerd in het Beeldkwaliteitsplan voor deze locatie.



## 5.9 Besluit milieueffectrapportage

### 5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);  
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

### 5.9.2 Situatie plangebied

#### 5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Zoals is aangegeven in paragraaf 5.7 ligt het plangebied op 5,6 kilometer van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Rottige Meenthe & Brandemeer". Om de stikstofdepositie van het voornemen op Natura 2000-gebieden te bepalen is door BJZ.nu een stikstofberekening gemaakt. De onderzoeksresultaten zijn bijgevoegd in bijlage 4 bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

#### 5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is, is of met deze ontwikkeling op een inbreidingslocatie in het bestaand stedelijke gebied in Wolvega, sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de herontwikkeling van het centrumgebied van Wolvega. Enkele bestaande verouderde panden worden gesloopt, ten behoeve van de realisatie van nieuwe gestapelde woongebouwen (60 appartementen) met een commerciële plint (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.

Op de schaal van Wolvega (en de gemeente Weststellingwerf) is hiermee qua aard en omvang sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Daarbij neemt het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling niet onevenredig toe (zeker niet in vergelijking met de bestaande situatie en bijhorende verkeersgeneratie) en voegt de nieuwe bebouwing zich qua aard en functie goed in het stedenbouwkundig beeld van het bestaande centrumgebied, zie paragraaf 3.1. Verder is, voor zover in dit kader relevant, géén sprake van een nieuwe functie die leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r..

### 5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

In het Streekplan Fryslân 2007 wordt ruim aandacht besteedt aan de wateraspecten. De provincie heeft de volgende ambitie geformuleerd:

*Wij streven naar goede ruimtelijke condities voor een veilige en bewoonbare provincie en voor gezonde en veerkrachtige duurzame watersystemen waarin sociaal-economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht zijn. Water is een belangrijk mede ordenend principe in de ruimtelijke inrichting van Fryslân. Voor een goede waterbeheersing worden de nodige ruimtelijke maatregelen getroffen.*

Door klimaatverandering, bodemdaling en de toename van verhard oppervlak kan in veel gevallen voor een goede waterbeheersing niet meer worden volstaan met technische maatregelen. Voor een robuust en veerkrachtig watersysteem, dat zowel wateroverschotten als watertekorten goed kan opvangen, zullen de (on)mogelijkheden van het watersysteem medebepalend zijn voor de functionele bestemming en inrichting van de ruimte. Een goed functionerende Friese boezem is cruciaal voor de waterhuishouding van heel Fryslân.

#### 6.1.4 Wetterskip Fryslân

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschrijft Wetterskip Fryslân de doelen en uitdagingen voor de komende jaren. De volgende ontwikkelingen gaan in de nabije en verre toekomst invloed uitoefenen op het waterbeheer:

- de verandering van het klimaat;
- de verstoring van de ecologie;
- de veranderende relatie tussen overheid en samenleving.

Enkele speerpunten zijn:

- De waterkeringen voldoen aan de normen en eisen die er zijn.

- Het versterken van de primaire waterkeringen vraagt op termijn meer ruimte in de kustzone.
- Klimaatverandering vraagt om lange termijn keuzes voor het boezemwatersysteem, de omliggende polders en de hoge gronden.
- De resterende waterveiligheidsrisico's vragen om bewustzijn en om een ruimtelijke ordening die daarop inspeelt.

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### 6.2.2 Watertoetsproces

Het Wetterskip Fryslân is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. De standaard waterparagraaf is bijgevoegd in bijlage 7 bij deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de wateraspecten.

### 6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

#### Gevolgen van/voor het plan

Vanwege de geplande ontwikkelingen dienen er aanpassingen te worden gedaan aan het bestaande gemengde rioolstelsel binnen het totale plangebied. Waar bestaande riolering conflicten geeft met de geplande ontwikkelingen wordt deze aangepast of verlegd naar een positie in het openbaar gebied conform de eisen van de gemeente Weststellingwerf (beheerder), zodat het rioolstelsel gelijk blijft of beter gaat functioneren en tevens beheerd kan worden.

De nieuwe vuilwaterlozingen vanuit de ontwikkeling worden aangesloten op het bestaande of aangepaste gemengde rioolstelsel. Doordat het hemelwater vanuit de ontwikkeling gescheiden wordt gehouden van het vuilwater, vindt een afname plaatsvinden van de belasting op het huidige gemengde rioolstelsel. De beschikbare berging in het gemengde rioolstelsel neemt hierdoor toe. Bijkomend voordeel is dat de overstorten vanuit het gemengde stelsel naar oppervlaktewater worden verminderd, waardoor de waterkwaliteit van het oppervlaktewater wordt verbeterd en er aanvullende waterberging in het oppervlaktewater vrijkomt.

Het hemelwater wordt verwerkt conform de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren. Het opvangen van hemelwater in groendaken heeft hierbij de voorkeur, vanwege de bewustwording van de gebruikers voor de zichtbare verwerking van het hemelwater en voorkoming van hittestress. De mogelijkheid voor het toepassen van groendaken dient nog (bouwkundig) onderzocht te worden, vanwege de gevolgen die dit heeft voor de gebouwen en installaties binnen de ontwikkeling. Voor het bepalen van de benodigde bergings- en infiltratiecapaciteit zijn groendaken voornamelijk buiten beschouwing gelaten (worst case-scenario).

Uit nader bouwkundig onderzoek zal blijken of er hemelwater en hoeveel er op de eventueel te maken groendaken geborgen kan worden. In geval groene daken worden toegepast heeft dit een gunstig effect op de benodigde hemelwaterberging. Daar waar er ruimte op het eigen perceel of in de openbare ruimte aanwezig

is, wordt het hemelwater in de bodem geborgen en geïnfiltrerd. Waar dit niet het geval is zal waterberging en infiltratie plaatsvinden in de herinrichting van het openbaar gebied.

Om de waterbergingsopgave te beperken wordt er alleen verharding aangebracht waar dit strikt noodzakelijk is en wordt een halfopen verharding toegepast in de bovengrondse parkeervakken. Het hemelwater dat hierop valt zal minder snel tot (versnelde) afstroming komen en infiltreert in de bodem op de locatie waar het valt. Het minimaliseren van de verhardingsoppervlak en maximaliseren van de hoeveelheid groen zorgt voor een beperking van de kans op hittestress.

Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving en is hierdoor gevoelig voor klimaatverandering. Hierdoor is het voorkomen van hittestress door aanplant van voldoende bomen en groen een belangrijk ontwerp-uitgangspunt, zie ook hoofdstuk 3. Bij de uitwerking van het groenplan zal bij de soortkeuze en (bio-)diversiteit rekening worden gehouden met de veranderende omstandigheden door de klimaatverandering, zoals afwisselende perioden van extreme neerslag en droogte.

De parkeerkelder is een aandachtspunt. Wel kan alvast gesteld worden dat het hemelwater binnen het plangebied zal worden verwerkt door berging en infiltratie. De exacte afmetingen, specificaties en vormgeving van de voorzieningen zal worden uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan en nader uit te werken (definitief-) ontwerp, dit zal geschieden tijdens de nadere planuitwerkingen de komende jaren en vormt daarom nog geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

#### **6.2.4 Conclusie**

Met inachtneming van bovenstaande adviezen vormt het aspect 'water' naar verwachting geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd
- *Wijze van meten (Artikel 2)*  
In dit artikel is bepaald hoe de verschillende meetvoorschriften dienen te worden geïnterpreteerd.

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwmogelijkheden;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan is;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

#### 7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is bestaat uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 7)*  
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage. .
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*  
In de algemene gebruiksregels zijn diverse bepalingen omtrent strijdig en toegestaan gebruik opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*  
Deze bepaling bevat diverse afwijkingsbevoegdheden. Aan de bevoegdheid zijn diverse beoordelingscriteria gekoppeld.
- *Overige regels (Artikel 9)*  
Deze bepaling bevat parkeerregels en kent een omgevingsvergunningstelsel voor de aspecten ecologie. Aan deze aspecten zijn diverse beoordelingscriteria gekoppeld.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

### 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. De gekozen bestemmingen zijn gebaseerd op de vigerende bestemmingsplannen en paraplubestemmingsplannen voor deze locatie, en daar waar van toepassing is maatwerk opgenomen, teneinde het planvoornemen en de gemeentelijke wensen mogelijk te maken.

#### Centrum (Artikel 3)

Deze gronden binnen het plangebied zijn bedoeld voor de drie gebouwen, waarbinnen de woningen worden gerealiseerd alsmede de commerciële functies. Er zijn ook andere functies toegestaan in de bestemmingsomschrijving, teneinde een flexibel bestemmingsplan te maken. Er is een bouwvlak opgenomen, waarin de hoofdgebouwen gerealiseerd dienen te worden. De goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven middels de maatvoeringsaanduiding(en). Daarnaast is het aantal woningen gereguleerd in de regels van deze bestemming.

#### Groen (Artikel 4)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het openbare gebied rondom Huize Lindenoord (zie hoofdstuk 2 en 3). Hier is (kort gezegd) de bestaande groene inrichting beoogd, met daarbij bomen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens zijn er (onder voorwaarden) terrassen toegestaan.

**Groen-1 (Artikel 5)**

De overige gronden welke op maaiveld niveau groen worden ingericht zijn bestemd als 'Groen-1'. Deze aangewezen gronden zijn bestemd voor het openbare gebied, met daarbij bomen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens zijn er onder maaiveld de parkeergarages toegestaan, betreffende ondergrondse ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage', alsmede ook toegangen naar parkeervoorzieningen. Er is, gezien de parkeergarages onder maaiveld worden gesitueerd, gekozen voor een visuelere groenbestemming, daar dit passender is dan een verkeersbestemming (aangezien de verkeersdoeleinden onder maaiveld geschieden en op maaiveld de groene inrichting van het openbare gebied is beoogd). Binnen deze maatwerk Groen-1 bestemming is daarom een mix gemaakt tussen een reguliere groenbestemming en een verkeersbestemming, waarbinnen de doelstellingen betreffende deze gronden zijn mogelijk gemaakt.

**Verkeer (Artikel 6)**

De overblijvende gronden in het plangebied, daar waar hoofdzakelijk de (bestaande en overblijvende) wegen zijn geprojecteerd, zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen zijn ook toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage', alsmede ook toegangen naar parkeervoorzieningen.

**Waarde - Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 7)**

De gronden in het plangebied waarvoor een archeologische vervolgwaarde aanwezig is, zijn bestemd met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. De voor Waarde - Archeologische verwachtingswaarde aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarden.



## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In voorliggend geval is de gemeente Weststellingwerf zelf de initiatiefnemer. Voor dit bestemmingsplan en bouwproject is een grondcomplex ingesteld met bijbehorende grondexploitatie. Hierin is de verantwoording van de kosten en opbrengsten opgenomen. De exploitatie is sluitend. Het plan is dan ook economisch uitvoerbaar. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak, PARTICIPATIE EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 9.1.2 Provincie Fryslân

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is het plan ter overleg voorgelegd aan de Provincie Fryslân. Deze heeft een vooroverlegreactie ingediend. De vragen van de provincie hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan, hiervoor wordt verwezen naar de 'nota inspraakreacties', opgenomen in bijlage 9.

#### 9.1.3 Wetterskip Fryslân

Wetterskip Fryslân is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Deze toets resulteerde in 'normale procedure'. Het bestemmingsplan is ter overleg worden voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip kan instemmen met de plannen.

### 9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of en hoe inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gelet op de aard en omvang wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, wel zijn- en worden er een aantal inloop- en participatieavonden gehouden. Hierbij wordt opgemerkt dat er door de gemeente in de afgelopen jaren veel aandacht aan de plannen voor de revitalisatie van de kern van Wolvega en het centrumgebied is gegeven. In algemeenheid wordt er positief gereageerd op de plannen. Tot slot is er op 14 september 2023 wederom een inloopavond voor betrokkenen georganiseerd. Hierop wordt in paragraaf 9.4 verder ingegaan.

### 9.3 Participatie

In het kader van participatie heeft de gemeente alle omwonenden die aan de voorkant, zijkant of achterkant direct zicht hebben op het plangebied geïnformeerd over de plannen. Door middel van keukentafelgesprekken zijn de omwonenden op de hoogte gebracht en om hun mening gevraagd. De algemene uitkomst van deze gesprekken is positief. Vanwege de AVG is dit verslag niet bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

### 9.4 Inspraakreacties en Zienswijzen

#### Voorontwerp + Inspraakreacties

Na voorafgaande publicaties via officielebekendmakingen.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.

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.

Voor een verdere weergave hiervan wordt verwezen naar de 'nota inspraakreacties', opgenomen in bijlage 9. Hier worden de binnengekomen inspraakreacties genoemd, samengevat en vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien. Ten slotte is elke inspraakreactie afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de inspraakreactie al dan niet (gedeeltelijk) heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Wijzigingen aan bestemmingsplan

De volgende (ambtshalve) wijzigingen zijn doorgevoerd:

1. *de volgende bijlagen bij de toelichting zijn vervangen;*

- Bijlage 4: Stikstofonderzoek (geactualiseerd);

2. *de volgende bijlage bij de toelichting is toegevoegd;*

- Bijlage 8: Verkeersonderzoek en tellingen (toegevoegd).
- Bijlage 9: nota/verslag inspraakreacties

3. *de tekst in toelichting is op onderdelen gewijzigd, naar aanleiding van de inspraakreactie van de provincie;*

4. *de plankaart en regels zijn gewijzigd, hierbij wordt concreet tegemoet gekomen aan enkele inspraakreacties, alsmede zijn dit ambtshalve wijzigingen. Hierna zijn de wijzigingen puntsgewijs benoemd:*

- In de centrum-bestemming is de bouw- en goothoogte van een bouwwerk aangepast, dit wordt middels maatvoeringsaanduidingen per bouwvlak/deel van het bouwvlak weergegeven;
- Er is in de centrum-bestemming een afwijkingmogelijkheid van de bouwregels voor de bouw- en goothoogte toegevoegd.

#### Ontwerp + zienswijzen

Na voorafgaande publicaties via [officielebekendmakingen.nl](http://officielebekendmakingen.nl) en het gemeentelijke huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 1 december 2023 t/m 12 januari 2024 het ontwerpbestemmingsplan 'Wolvega, Groene hart van Wolvega' ter inzage gelegd.

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

#### Zienswijzen

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

Voor een verdere weergave hiervan wordt verwezen naar de 'nota zienswijzen', opgenomen in bijlage 10. Hier worden de binnengekomen zienswijzen genoemd, samengevat en vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien. Ten slotte is elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet (gedeeltelijk) heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen aan bestemmingsplan

De volgende (ambtshalve) wijzigingen zijn doorgevoerd:

- 1 de volgende bijlagen bij de toelichting zijn vervangen;
  - a Bijlage 4: Stikstofonderzoek (geactualiseerd naar aanleiding van de zienswijze van de provincie);
- 2 de volgende bijlage bij de toelichting is toegevoegd;
  - a Bijlage 10: nota/verslag zienswijzen
  - b Bijlage 11, 12 en 13: de Rapporten Pastorieplein-Analyse en scenario's + studie van Huize Lindenoord door Adema zijn, in aansluiting op zoals genoemd onder nummer 3, opgenomen als bijlage bij de toelichting
- 3 tekst in toelichting is op onderdelen uitgebreid inzake cultuurhistorie en stedenbouwkundige motivatie, alsmede inzake archeologie bij de verantwoording van de regels, naar aanleiding van de zienswijze van de provincie + de dubbelbestemming is hierbinnen opgenomen;
- 4 plankaart en regels zijn gewijzigd, hierbij wordt concreet tegemoet gekomen aan de zienswijzen, alsmede zijn dit ambtshalve wijzigingen. Hierna zijn de wijzigingen puntsgewijs benoemd:
  - ☐ Er is in de centrum-bestemming een extra toetsingskader geschapen in de afwijkmogelijkheid van de bouwregels voor de bouw- en goothoogte (extra toets door de monumentencommissie)

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Stedenbouwkundige schetsontwerp Wissing**

**Bijlage 2**      **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

**Bijlage 3**      **Bodemonderzoek**



**Bijlage 4      AERIUS-berekening**

**Bijlage 5      Quickscan flora & fauna**

**Bijlage 6**      **Archeologisch onderzoek**

**Bijlage 7      Watertoets**

**Bijlage 8      Rapportage monitoring Hoofdstraat**

**Bijlage 9**      **Nota inspraakreacties**

**Bijlage 10**      **Nota zienswijzen**

**Bijlage 1      Analyse Adema Huize Lindenoord**



**Bijlage 12**     **Pastorieplein-Analyse en scenarios**