

Behoort bij besluit van  
B en W / raad d.d. 2-6-2008

**Ruimtelijke onderbouwing ex. artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de bouw van 63 woningen, mogelijk te bouwen bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde op het terrein van de voormalige zuivelfabriek aan de Nanningaweg te Oosterwolde.**

### **Beschrijving project:**

#### *Functioneel:*

De bouw van 63 koopwoningen, mogelijk te bouwen bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde op de plaats van de voormalige zuivelfabriek aan de Nanningaweg te Oosterwolde. De fabriek wordt ontmanteld en afgebroken; deze functie komt waarschijnlijk niet meer terug in Oosterwolde.

#### *Ruimtelijk:*

Idem. Het plan omvat 16 appartementen in een gebouw met 5 bouwlagen met een hoogte van 16,5 m (bovenkant lifuitloop); dit gebouw komt te liggen aan de Nanningaweg. Langs de west- en oostrand van het gebied komen 25 woningen met de garages geschakeld. De woningen krijgen 2 bouwlagen met kap. De tuinen van deze woningen sluiten aan bij de tuinen van de aanwezige woningen aan de Jan Frankensingel en de woning de Hoogengaarde. Centraal in het plan worden 22 woningen in 7 blokken gebouwd. Deze woningen worden in 2 bouwlagen met een lessenaardak uitgevoerd. Het gebied wordt ontsloten door een woonstraat (karakter '30 km per uur') die op 2 plekken uitkomt op de Nanningaweg. Het groen in het gebied beperkt zich tot plantsoen rond het appartementenblok en een aan de zuidrand aanwezig stuk bosplantsoen. Dit laatste plantsoen is bereikbaar via 2 wandelpaden.

Langs de noord-zuid gerichte woonstraat worden straatbomen geplant.

Ten behoeve van de appartementen worden 19 parkeerplaatsen aangelegd in het groen. Middels een verhoging in het maaiveld en een lage beplanting worden auto's zoveel als mogelijk aan het zicht onttrokken. Bij de overige woningen worden garages gebouwd, dan wel is er de mogelijkheid om met 1 of meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

Te zijner tijd zal ook de Nanningaweg het karakter krijgen van een '30 km per uur straat.'

Op bijgaande tekeningen zijn de situatie van de blokken en de gevelimpressies aangegeven.

### **Initiatiefnemer:**

BAM Woningbouw b.v. Postbus 741 8901 BM Leeuwarden.

### **Geldend en toekomstig beleid voor zover van toepassing op dit project:**

*Rijk:* n.v.t.

*Provincie:* Streekplan Fryslân 2007.

*Gemeente:* ~~Bestemmingsplan Oosterwolde-dorp 2003.~~ *beh. verandering 2014.*

*Ontwerp-bestemmingsplan:* n.v.t.

*Beleidsnotitie:* Herijking van het Woonplan 2000 gemeente Ooststellingwerf.

### **De ruimtelijke projectonderbouwing:**

#### *Onderzoek:*

Volgens het thans geldende bestemmingsplan Oosterwolde-dorp 2003, vastgesteld door de raad op 15 juni 2004 en goedgekeurd door G.S. op 5 oktober 2004, nr. 573932 heeft de grond ter plaatse de bestemming Woongebied met een wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) ten behoeve van woningbouw.

Volgens artikel 3 lid 3 is het realiseren van nieuw te bouwen woningen niet toegestaan, met uitzondering van o.a. onderhavige locatie; hier mag gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid indien er niet meer dan 60 woningen worden gebouwd.

BAM Woningbouw wil ter plaatse 63 woningen bouwen.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan geen gebruik worden gemaakt.

Per abuis is het bebouwingsvlak rond de voormalige zuivelfabriek op de plankaart van het bestemmingsplan Oosterwolde-dorp 2003 blijven staan. Er wordt buiten dit bebouwingsvlak gebouwd. Voorts laat het bestemmingsplan binnen de bestemming Woongebied een maximale bouwhoogte toe van 10 m. De totale bouwhoogte (bovenkant lifuitloop) van het te bouwen appartementencomplex gaat 16,5 m bedragen.



De bouw van de woningen is dus in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Om toch medewerking te kunnen verlenen aan de bouw van de woningen, mogelijk te bouwen bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, zal er overeenkomstig artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling moeten worden verleend van het geldende bestemmingsplan.

*Toetsing aan toekomstig beleid:*

In een toekomstige herziening van het bestemmingsplan Oosterwolde-dorp 2003 zal het gebied een adequate woonbestemming krijgen.

*Nadere eisen:* n.v.t.

*Stedenbouwkundig:*

Vooraf heeft de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld; deze zijn als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Het stedenbouwkundige plan is getoetst aan de randvoorwaarden en voldoet daaraan.

*Herijking van het Woonplan 2000 gem. Ooststellingwerf:*

Voor de 63 te bouwen woningen is wooncontingent beschikbaar.

*Welstandsnota:* Is van toepassing.

*Welstandsprojectcriteria:*

Voor het gebied zijn projectgerichte welstandscriteria opgesteld. De criteria zijn als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Het verder uit te werken architectonische plan zal aan deze criteria worden getoetst.

*Welstandsadvies:*

Over het stedenbouwkundige plan (situatieschets) is vooroverleg geweest met de provinciale welstandscommissie Hûs en Hiem. De commissie is van mening dat de architect op de goede weg is met de stedenbouwkundige invulling. Voor het uiteindelijke advies m.b.t. gevels, plattegronden en doorsneden (de bouwkundige uitwerking) zal men t.z.t. een definitief welstandsadvies uitbrengen.

*Verkeerskundige aspecten:*

De woonstraat wordt ingericht als '30 km per uur weg'. In het gebied is voldoende gelegenheid voor het parkeren van auto's. Dit in garages dan wel op inritten als op een parkeergelegenheid bij de appartementen. Voorts kan op straat worden geparkeerd, hetgeen de snelheid van het verkeer drukt. Binnen enkele jaren wordt ook de Nanningaweg als '30 km per uur weg' ingericht.

*Landschapsbeleidsplan:* n.v.t.

### Milieuaspecten:

- MER (-beoordelingsplicht) van toepassing: n.v.t.
- Vogel- en Habitatrichtlijn van toepassing (Speciale Beschermingszones: boswachterij Appelscha, Schapendobbe, gebied rond Aekingermeer en het Fochteloërveen): n.v.t.

### Flora- en faunawet:

Er is een onderzoek verricht naar natuurwaarden in het gebied. (ecologisch onderzoek, zie bijlage) → is *luys*

De aanwezigheid van algemeen beschermde soorten vormt geen belemmering voor de ter plaatse uit te voeren werkzaamheden. (bouwrijp maken en bouwen).

### Archeologie:

Het gehele terrein is bebouwd geweest dan wel verhard. De ondergrond is ernstig geroerd. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### Milieuvergunning vereist: n.v.t.

### Wegverkeerslawaa (Wgh): N.v.t.

De aan te leggen woonstraat en de Nanningaweg worden ingericht als '30 km per uur weg'.

### Besluit Luchtqualiteit: *luys*

Volgens bijgaande berekening heeft woningbouw op de voorgestane plaats geen negatief effect op de luchtqualiteit. Er wordt voldaan aan het Besluit.

*Gehuid:* n.v.t.

*Zonering:* n.v.t.

*Externe veiligheid:*

In de omgeving van het te realiseren bouwplan liggen geen bedrijven, installaties o.d. die een bedreiging vormen voor woningbouw ter plaatse.

*Ontgrondingen:* n.v.t.



**Bodemverontreiniging:** *gesaneerd en voldoet vga naar bodembelasting*

Ter plaatse is de bodem onderzocht. (zie bijgaand uittreksel van het onderzoek) Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De bodem wordt gesaneerd overeenkomstig een saneringsplan. De provincie Fryslân heeft op 27 november 2007 een ontwerp beschikking bodembescherming afgegeven.

**Kapvergunning:** n.v.t.

**Sloopvergunning:** Voor de sloop van de gebouwen en het verwijderen van asbest zijn vergunningen afgegeven. De sloop van de gebouwen is in volle gang.

**Waterhuishouding:**

**Waterafvoer:** Gemeenteriool en het hemelwater op de Opsterlandse compagnonsvaart.

**Watertoets:** Er is overleg en afstemming geweest met het Wetterskip Fryslân de waterhuishouding van het gebied.

**Belemmeringen:**

**Kabels, leidingen etc.:** n.v.t.

**Privaatrechtelijk:** n.v.t.

**Planschade:** Niet waarschijnlijk.

**Verklaring aanvrager:** In een gezamenlijk opgestelde realisatieovereenkomst is o.a. afwikkeling van planschadeclaims geregeld.

**Motivering vrijstelling:**

**Belangenafweging:**

De functie van het terrein en de gebouwen t.b.v. een zuivelfabriek is vervallen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Oosterwolde-dorp 2003 heeft het terrein een woonbestemming gekregen. Voor de bouw van woningen is een wooncontingent beschikbaar. Tezamen met 4 andere locaties wordt getalsmatig en qua doelgroep voldaan aan het gemeentelijk Woonplan. De functie wonen sluit aan bij de woonfunctie van het omringende gebied. Bij de stedenbouwkundige invulling van het gebied is rekening gehouden met de omvang van de omringende bebouwing en de situering van tuinen tegen tuinen. Daarmee is het belang van omwonenden gediend. Als randvoorwaarde is vooraf gesteld dat randbeplantingen en waardevolle bomen bewaard dienen te blijven. Dit zowel in het belang van behoud van aanwezige natuurlijke onderdelen van het gebied als wel in het belang van aanwonenden en toekomstige bewoners.

**Conclusie:** Vrijstelling verlenen.

**Maatschappelijke uitvoerbaarheid:**

Omdat het hier om een relatief forse invulling met woningbouw gaat, ligt het voor de hand om vooraf het maatschappelijke draagvlak af te tasten. Op 3 juli 2006 is het stedenbouwkundige plan, informatief, besproken met omwonenden. Over het algemeen is men ingenomen met de functiewijziging van melkfabriek naar woningbouw. Het gepresenteerde stedenbouwkundige plan gaf geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Op 11 april 2007 is er een inspraakbijeenkomst gehouden; er zijn geen zaken ingebracht die aanleiding gaven het plan bij te stellen.

Het bouwplan wordt 6 weken ter inzage gelegd; er is een mogelijkheid voor omwonenden en belanghebbenden om hun zienswijze in te dienen.

**Economische uitvoerbaarheid:**

n.v.t.

**Resultaat overleg met andere overheden en instanties:**

n.v.t.

Oosterwolde, 02 JUNI 2008

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf.

## VRIJSTELLING ART.19 LID2 WRO

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf;

Gelezen het verzoek van BAM Woningbouw BV, postbus 741, 8901 BM Leeuwarden voor het bouwen van 63 woningen, mogelijk te bouwen bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, op het terrein van de voormalige zuivelfabriek aan de Nanningaweg te Oosterwolde.

**Overwegende,**

dat ter plaatse van toepassing is het geldende bestemmingsplan Oosterwolde-dorp 2003, vastgesteld op 15 juni 2004;

dat de gronden de bestemming "Woongebied" hebben;

dat het bouwen van 63 woningen in strijd is met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan;

dat op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling kan worden verleend ten aanzien van het bouwen van 63 woningen;

dat alvorens te beslissen omtrent het vrijstellingsverzoek een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden, op de volgende wijze:

- op 3 juli 2006 heeft een informatiebijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden;
- het bouwplan is, overeenkomstig de Inspraakverordening, met ingang van 26 april 2007 gedurende twee weken, aan inspraak onderworpen;
- het bouwplan heeft, overeenkomstig het bepaalde in artikel 19a, lid 4, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 3 april 2008 zes weken ter visie gelegen.

**Besluiten:**

Aan BAM Woningbouw BV te Leeuwarden vrijstelling te verlenen als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het bouwen van 63 woningen op het terrein van de voormalige zuivelfabriek aan de Nanningaweg te Oosterwolde.

Oosterwolde, - 2 JUNI 2008

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

Namens hen,



Evert Bouma, afdelingsmanager VROM.



# PROJECTGERICHTE WELSTANDSCRITEIA VOOR HET GEBIED ZUIVELFABRIEK TE OOSTERWOLDE.

(als vervolg op de stedenbouwkundige onderlegger besproken met Hûs en Hiem d.d. 20-06-2006; naar aanleiding van toevoeging penthouses, besproken met Hûs en Hiem op 12-09-2006)

Onderwerp:	Criteria:
<b>Plaatsing</b>	<p>In de rooilijn als op stedenbouwkundige onderlegger is aangegeven.</p> <p>Deels gesloten deels halfgesloten bebouwing.</p> <p>Appartementcomplex centraal langs de Nanningaweg.</p> <p>Bijgebouwen zijn in plaatsing ondergeschikt en staan minimaal achter de voorgevelrooilijn</p> <p>In het gebied rond het appartementencomplex geen losse bijgebouwen.</p>
<b>Hoofdvorm</b>	<p>Panden in 2 bouwlagen met kap; appartementcomplex max. 4 bouwlagen met dakopbouw waarin max. 2 penthouses terugliggend.</p> <p>Maximale bouwhoogte 18 m1 + peil begane grond (incl. liftopbouw)</p> <p>Zadeldaken langs de rand van het plangebied; lessenaardaken in het middengebied; bij het appartementgebouw dient de dakopbouw een duidelijke beëindiging te krijgen.</p> <p>Woningen over het algemeen een symmetrische opzet.</p> <p>Massaopbouw enkelvoudig; bij de eindwoningen van de twee-onder-een kapwoningen samengesteld.</p> <p>Vormgeving van de bebouwing kantig; geen wolfseinden toepassen.</p> <p>Bijgebouwen in het algemeen ondergeschikt; afstemmen op vormgeving hoofdgebouw.</p>
<b>Aanzicht</b>	<p>Er dient samenhang te komen in de te bouwen woningen en appartementencomplex; onderlinge afstemming.</p> <p>Woningen duidelijk richten naar de openbare ruimte.</p> <p>Hoekwoningen dienen een tweezijdige oriëntatie te krijgen.</p> <p>De geleding van de gevels per type evenwichtig;</p> <p>bij rijenbouw repeterend.</p> <p>Compositie van de gevels traditioneel.</p> <p>Bijgebouwen in het algemeen ondergeschikt; afstemmen op vormgeving hoofdgebouw.</p>
<b>Opmaak</b>	<p>Gevels metselwerk; daken van de grondgebonden woningen met pannen (geen hoogglansdaken); appartementen zinken plaatstroken o.d.</p> <p>Metselwerk bruinrood zoals meer langs de straat voorkomt, pannen gedekte kleur.</p> <p>Schilderwerk: kozijnen, ramen, deuren, windveren en goten in lichte tint</p> <p>Eventuele houten bergingen schilderen in donkere kleur.</p> <p>Woningen met eenvoudige traditionele detaillering. Tevens afstemmen op de bouwstijl van de aanwezige aangrenzende woonbebouwing aan de Nanningaweg</p>
<b>Bijzonderheden</b>	<p>Erfscheidingen met de openbare ruimte: beukenhagen of tuinmuur behorend bij architectuur woning.</p> <p>Schuttingen grenzend aan het openbaar gebied zijn niet toegestaan.</p> <p>Parkeren t.b.v. appartementen verdiept en in stevige groenaanplant.</p>

*afstemming met op  
opbouw 2 wep  
en opbouw meten*

*afstemming met hout.*



# DE MELKWEG

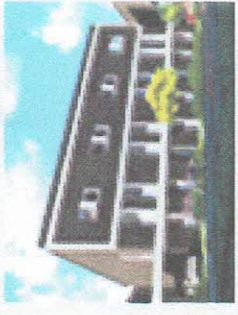
VRIJSTAANDE EN GESCHAKELDE HERENHUIZEN, HOEK- EN RIJWONINGEN, APPARTEMENTEN EN PENTHOUSES



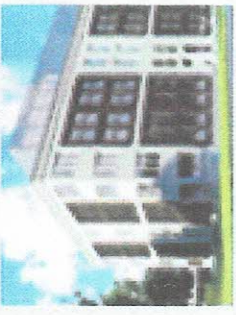
€ 263.000 - € 275.000 v.o.n.



€ 425.000 - € 440.000 v.o.n.



€ 163.000 - € 209.000 v.o.n.



€ 235.000 - € 249.000 v.o.n.  
Penthouses: € 385.000 v.o.n.



## START VERKOOP ZATERDAG 24 MEI

U bent van harte welkom van 11:00 tot 14:00 uur bij  
Rabobank de Stellingwerven Veengang 1 in Oosterwolde Fr.  
Onze makelaars zijn aanwezig om u te woord te staan.

[www.demelkweg-oosterwolde.nl](http://www.demelkweg-oosterwolde.nl)

**Verkoop en informatie:**  
Makelaardij De Smelt  
T (0516) 520 222

**Ontwikkeling & realisatie:**  
Bam woningbouw  
Makelaardij Hoekstra  
T (0512) 542 927

**Projectfinanciering:**  
Rabobank De Stellingwerven  
(0516) 438343



nl.nl