



**MASTERPLAN**  
**OOSTERWOLDE-CENTRUM / VENEKOTEN-NOORD**  
bijlage:  
fysieke en niet-fysieke projecten

gemeente Ooststellingwerf



# masterplan Oosterwolde-Centrum / Venekoten-Noord

bijlage: projectenoverzicht



interra, in opdracht van de gemeente Ooststellingwerf  
28 januari 2014

## uitwerking in projecten

Dit projectenoverzicht geeft een volledig overzicht van de wensen die voortkomen uit de visie en de daarachter liggende ambitie. Een deel van deze projecten zal uitsluitend op initiatief van de overheid worden uitgevoerd, een ander deel op initiatief van marktpartijen. Meestal is samenwerking nodig. Hetzelfde geldt voor de financiering, want zonder een stevige bijdrage vanuit de markt zal het niet lukken om alle ambities te realiseren.

Er is onderscheid gemaakt in fysiek projecten, die bovenal infrastructuur en gebouwen (hardware) betreffen en niet-fysieke projecten die vooral gericht zijn op de minstens even belangrijke imagobouw, branding, algehele presentatie, klantvriendelijkheid etc. (software).

Gelukkig heeft het Masterplan de markt ook wat te bieden, waardoor samenwerkingsvormen denkbaar zijn die wel tot resultaat leiden. De eerste financiële verkenningen wijzen uit dat de benoemde projecten uitvoerbaar zijn binnen het beschikbare budget, mits de financieringswijze van de provincie wordt aangepast. Wellicht biedt voor dit laatste ook een mogelijke extra bijdrage uit ISV3 een oplossing. Deze bijdrage mag verwacht worden voor de uitvoeringsperiode 2014.

Alle genoemde projecten zijn uitgewerkt in een vast format zodat een goede onderlinge vergelijking mogelijk is. De beschrijving binnen dit format dient te worden gezien als de opdracht van de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders, en via hen aan de gemeentelijke projectorganisatie voor de realisatie van de projecten. Deze opdracht is in omvang en inhoud complex.

In de vorm van het gemeentelijke projectbureau is in de ambtelijke organisatie de basis voor deze ambitieuze opgave gelegd.

Van daaruit kan inhoud worden gegeven aan de noodzakelijke bemensing van de gedefinieerde projecten. Op grond van halfjaarlijkse voortgangsrapportages, wordt aan de raad de mogelijkheid van controle en toezicht op de voortgang gegeven.

Het overzicht aan het einde van deze rapportage geeft inzicht in de spreiding van de projecten, hun onderlinge (on)afhankelijk en de inschatting waarin de voorbereiding, de procedures en de realisaties kunnen plaatsvinden.

## FYSIEKE PROJECTEN

### *- deelgebied Oosterwolde-centrum en busstation*

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| 1. entree Stipeplein           | : entree naar Nanningaweg t.p.v. vml. Rabonbank en drukkerij   |
| 2. Stipeplein                  | : integrale herinrichting en vergroting parkeerterrein   |
| 3. Stipeplein-Zuid             | : herinrichting shared space/ expeditieruimte/ kort parkeren   |
| 4. 13-Aprilstraat-Lidl         | : entree parkeerterrein Brugkampweg i.c.m. uitbreiding<br>supermarkt (Lidl) en aanvullend parkeerterrein 13-Aprilstraat                |
| 5. p-terrein Brugkampweg       | : integrale herinrichting parkeerterrein en voetgangerszone  |
| 6. verbinding p-terreinen      | : realisatie verbinding parkeerterrein Stipeplein – parkeerterrein<br>Brugkampweg, i.c.m. herstel en ruimtelijke verbetering bebouwing |
| 7. 13-Aprilplein               | : herinrichting plein i.r.t. wanden en shared spacezone  |
| 8. busstation                  | : modernisering  |
| 9. scapinolocatie              | : herstructurering zuidelijke bebouwingswand van 13-Aprilstraat- hoek<br>Snel lingerdijk e.o.  |
| 10. beeldkwaliteitplan centrum | : randvoorwaarden/ criteria om het totaalbeeld te optimaliseren,<br>handreiking voor (ver)nieuwbouw alsmede stimuleringsregeling       |

Hoewel een aantal van deze deelprojecten herkenbare samenhang hebben, zullen ze zo worden geformuleerd dat ze afzonderlijk gerealiseerd kunnen worden, dit om te voorkomen dat onderdelen onnodig op elkaar wachten.

## deelproject 1: entree Stipeplein

### Locatie



### Ambities

Door de verplaatsing van de entree naar de Nanningaweg, wordt het Stipeplein beter zichtbaar en vindbaar. Er zal minder autoverkeer gebruik maken van de Hoogengardelaan, waardoor het woonklimaat daar minder onder druk staat.

Door een deel van het vrijkomende terrein in te richten als parkeerterrein, wordt de parkeercapaciteit van het gebied substantieel vergroot.

Het gebouw van de vml. RABObank behoudt zijn oorspronkelijke bestemming, aangevuld met wonen. De architectuur van het gerenoveerde pand of eventuele nieuwbouw sluit aan op de sfeer van de bebouwing in de Hoogengardelaan, met dien verstande dat een wat steviger volume (zoals nu het geval) gewenst is om de hoek te markeren.

### Samenwerkende partijen en projecteigenaar

De gemeente neemt het voortouw inzake de verwerving en het inrichtingsplan voor de toekomstige openbare ruimte.

De huidige of toekomstige eigenaren van het pand nemen het initiatief voor de herontwikkeling van het onroerend goed.

### Randvoorwaarden:

Functie bebouwing: wonen of kantoren.

Oriëntatie bebouwing: naar buiten.

Beeldkwaliteit bebouwing: ritme en schaal aanliggende bebouwing, de hoek verdraagt een beperkt accent..

Nadere uitwerking beeldkwaliteit in beeldkwaliteitplan is nodig.

Afstemming op deelprojecten 2 en 3.

### Projectuitwerking

*Organisatie:*

Gemeente neemt het voortouw

Samenwerking met toekomstige onroerend goed eigenaar leidend tot overeenkomst

Klankbord uit Oosterwolde Promotie





#### *Projectresultaat:*

Inrichtingsplan VO en DO

Kostenraming en aanbestedingsvoorstel

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van nieuwe functies, bebouwing en inrichting

#### *Planning:*

Vorbereiding plannen en transacties

: 2014

Financiering, contractvorming en aanbesteding

: tweede helft 2014

Procedures

: eerste helft 2015

Uitvoering:

: tweede helft 2015

## **deelproject 2: Stipeplein**

### **Locatie**

### **Ambities**

Door aankoop van de strook grond bij de telefooncentrale kan de parkeercapaciteit vergroot worden en de indeling van het terrein verbeterd.

Met de herindeling is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mogelijk. Deze kwaliteit dient ondersteund te worden door op het plein georiënteerde voorgevels en voor het overige door verbetering van achterkanten.

### **Samenwerkende partijen en projecteigenaar**

Gemeente is trekker van het plan en zal de samenwerking met aanliggende bedrijven zoeken.

De samenwerking met de supermarkt is gebaseerd op de wensen van de supermarkt (C1000, straks Albert Heijn) ten aanzien van bereikbaarheid en parkeren.

### **Randvoorwaarden**

Bebouwing georiënteerd op het Stipeplein.

Beeldkwaliteitrichtlijn voor de aanliggende bebouwing: opnemen in nieuw beeldkwaliteitplan. Nader overleg over een eenmalige bijdrageregeling ter versterking van de individuele ruimtelijke kwaliteit.

Integrale oplossing voor winkelwagentjes, fietsenstalling in het plan opnemen.

Afstemming op deelprojecten 1, 3 en 6.



## Projectuitwerking

### Organisatie:

Gemeente neemt het voortouw en bereid het herinrichtingsplan voor.

Samenwerking met aanliggende en participerende ondernemingen (C1000, Action en anderen) leidend tot overeenkomst

Klankbord uit Oosterwolde Promotie



### Projectresultaat:

Inrichtingsplan VO en DO

Kostenraming en aanbestedingsvoorstel

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van eventuele nieuwe functies, bebouwing en inrichting

### Planning:

Vorbereiding plannen en transacties

: eerste helft 2014

Financiering, contractvorming en aanbesteding

: tweede helft 2014

Procedures

: eerste helft 2015

Uitvoering

: tweede helft 2015 (let op: niet gelijktijdig met deelproject 5 en mogelijk aansluitend op 1)

## deelproject 3: Stipeplein-Zuid

### Locatie

### Ambities

Vergroten verkeersveiligheid en in samenhang daarmee het versterken van de winkelroute en de ruimtelijke kwaliteit daarvan;

Goede voorzieningen bevoorrading supermarkt en andere aanliggende winkels

Zo mogelijk behoud van een beperkte voorziening voor kort parkeren (maximaal ½ uur)

### Samenwerkende partijen en projecteigenaar

De gemeente is trekker van het plan en maakt een voorstel voor herinrichting.

Samenwerking met aanliggende bedrijven, in ieder geval C1000/Albert Heijn en HEMA in verband met bevoorrading door grote trailers.



## Randvoorwaarden

Beperking (geluid)-hinder bevoorrading;  
Beeldkwaliteitsrichtlijn aanliggende bebouwing: opnemen in een nieuw beeldkwaliteitplan;  
Samenhang met deelprojecten 1 en 2.



## Projectuitwerking

### Organisatie:

Gemeente neemt het voortouw  
Samenwerking met aanliggende en participerende ondernemingen (C1000) leidend tot overeenkomst  
Klankbord uit Oosterwolde Promotie

### Projectresultaat:

Inrichtingsplan VO en DO  
Kostenraming en aanbestedingsvoorstel  
Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van nieuwe functies, bebouwing en inrichting

### Planning:

Vorbereiding plannen en transacties	: eerste helft 2014
Financiering, contractvorming en aanbesteding	: tweede helft 2014
Procedures	: eerste helft 2015
Uitvoering	: 2015 maar niet eerder dan deelproject 2 vast ligt

## deelproject 4: 13-Aprilstraat- Lidl

### Locatie

### Ambities

Zichtbaarheid en bereikbaarheid parkeerterrein Brugkampweg wordt door deze nieuwe entree verbeterd en het verkeer achter het oostelijke appartementengebouw wordt sterk verminderd.  
De Lidl krijgt de gewenste uitbreiding, in combinatie met het verplaatsen van de voorzijde naar de 13 aprilstraat. Door deze draaiing krijgt het dorpscentrum een duidelijker voorzijde.



Gemeente Ooststellingwerf





Voor de Lidl, aan de 13-Aprilstraat komt een parkeerterrein, met een voorziening voor winkelwagentjes. Deze uitbreiding van de parkeercapaciteit compenseert de vermindering door de uitbreiding van de Lidl op de Brugkampweg ruimschoots.

### Samenwerkende partijen en projecteigenaar

De gemeente is trekker van het plan.  
Samenwerking met de Lidl en de eigenaar van het vastgoed in een samenwerkingsovereenkomst.

### Randvoorwaarden

Aanpassing van de bevoorrading van de Lidl met beperking (geluid)-hinder.  
Beeldkwaliteitsrichtlijn aanliggende bebouwing: opnemen in nieuw beeldkwaliteitsplan.  
Inrichting nieuw parkeerterrein afstemmen op de andere parkeerterreinen in het centrum.  
Aandacht voor het oorspronkelijke tracé van de trambaan.  
Samenhang met deelproject 5.

### Projectuitwerking

#### Organisatie:

Gemeente neemt het voortouw.  
Samenwerking met aanliggende en participerende ondernemingen (Lidl en eigenaar Vastgoed) leidend tot overeenkomst.  
Aankoop en sloop New York – New York.  
Klankbord uit Oosterwolde Promotie.  
Overleg bewoners appartementen.

#### Projectresultaat:

Inrichtingsplan VO en DO.  
Kostenraming en aanbestedingsvoorstel.  
Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van nieuwe functies, bebouwing en inrichting.

#### Planning:

Vorbereiding plannen en transacties	: 2014
Financiering, contractvorming en aanbesteding	: eerste helft 2015
Procedures	: tweede helft 2015
Uitvoering	: 2016



## deelproject 5: parkeerterrein Brugkampweg



### Locatie

### Ambities

Door herschikken en optimaliseren van de parkeercapaciteit na uitbreiding van de Lidl en door een eventuele aanpassing van de noordelijke bebouwingwand (Poiesz) kan de ruimte optimaal benut worden. Een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij een herstructurering van de achtergevels van de Stationsstraat met als wens dat zoveel mogelijk winkels een tweezijdige oriëntatie krijgen.

### Samenwerkende partijen en projecteigenaar

De gemeente is trekker van het plan. De gemeente zoekt samenwerking met aanliggende ondernemers die op de een of andere manier willen participeren. De gemeente zal in overleg met de Poiesz en de eigenaar van het onroerend goed voorstellen doen tot herstructurering met de ambitie om op deze plek een supermarkt of een andere publiekstrekker te behouden.

### Randvoorwaarden

Beeldkwaliteitsrichtlijn aanliggende bebouwing opnemen in nieuw beeldkwaliteitplan.  
Samenhang met deelprojecten 4 en 6.

### Projectuitwerking

#### *Organisatie:*

Gemeente neemt het voortouw.

Samenwerking met aanliggende en participerende ondernemingen (leidend tot overeenkomsten).

Klankbord uit Oosterwolde Promotie.

#### *Projectresultaat:*

Inrichtingsplan VO en DO.

Kostenraming en aanbestedingsvoorstel.

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van nieuwe functies, bebouwing en inrichting.



#### *Planning:*

Vorbereiding plannen en transacties	: eerste helft 2014
Financiering, contractvorming en aanbesteding	: tweede helft 2014
Procedures	: tweede helft 2014
Uitvoering	: 2015 (let op: niet gelijktijdig met deelproject 2)

## **deelproject 6: verbinding parkeerterreinen**

### **Locatie**

### **Ambities**

Realisatie van een verbinding tussen de twee belangrijkste parkeerterreinen met als doel de optimalisatie van het gebruik.

De verbinding is behalve een verbinding voor auto's vooral ook een voetgangersverbinding, deel uitmakend van het winkelcircuit.

Verbetering van de bebouwingsstructuur die de nieuwe route begeleid.

Door de ruimtelijke ingreep is er een directe aanleiding tot herstructurering van de bebouwing. Hierdoor kan het zwakste deel van het centrum een nieuwe impuls krijgen.

### **Samenwerkende partijen en projecteigenaar**

De gemeente is trekker van het plan.

Samenwerking met aanliggende ondernemers en eigenaren van onroerend goed.

### **Randvoorwaarden**

Uitwerking van het gebruik van de openbare ruimte op een zodanige wijze dat de auto niet dominant wordt.

Beeldkwaliteitsrichtlijn aanliggende bebouwing opnemen in nieuw beeldkwaliteitplan.





## Projectuitwerking

### Organisatie:

Gemeente neemt het voortouw.

Samenwerking met aanliggende en participerende ondernemingen (leidend tot overeenkomst).

Klankbord uit Oosterwolde Promotie.

### Projectresultaat:

Inrichtingsplan VO en DO.

Kostenraming en aanbestedingsvoorstel.

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van nieuwe functies, bebouwing en inrichting.

### Planning:

Vorbereiding plannen en transacties

: 2014-2015

Financiering, contractvorming en aanbesteding

: tweede helft 2015

Procedures

: eerste helft 2016

Uitvoering

: tweede helft 2016 uitlopend in 2017, aansluitend op  
deelprojecten 2 en 5

## deelproject 7: 13-Aprilplein

### Locatie

### Ambities

Versterken van de verblijfskwaliteit van de ruimte tot een multifunctioneel plein met terrassen.

Standplaats weekmarkt.

De 13 Aprilstraat behoudt zijn verkeersfunctie, maar ter hoogte van het plein wordt deze nevensgeschikt aan de verblijfsfunctie. Daardoor ontstaat een samenhang met de bebouwingwand aan de zuidzijde van het plein en een eventuele herontwikkeling daarvan.

### Samenwerkende partijen en projecteigenaar

De gemeente is trekker van het plan maar uitsluitend in samenwerking met aanliggende ondernemers die willen participeren.

Actief vestigingsbeleid horeca.



### Randvoorwaarden

Beeldkwaliteitsrichtlijn aanliggende bebouwing en objecten op het plein opnemen in nieuw beeldkwaliteitplan. Multifunctionele ruimte met terrassen, weekmarkt en ruimte voor manifestaties.

### Projectuitwerking

#### Organisatie:

Gemeente neemt het voortouw.  
Samenwerking met aanliggende en participerende ondernemingen (leidend tot overeenkomst).  
Klankbord uit Oosterwolde Promotie.

#### Projectresultaat:

Inrichtingsplan VO en DO.  
Kostenraming en aanbestedingsvoorstel.  
Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van nieuwe functies, bebouwing en inrichting.

#### Planning:

Vorbereiding plannen en transacties	: 2014
Financiering, contractvorming en aanbesteding	: tweede helft 2014
Uitvoering	: 2015



## deelproject 8: busstation

### Locatie

### Ambities

Versterken van de verblijfskwaliteit van het huidige busstation met behoud van de overstapfunctie. Voor de ruimtelijke kwaliteit is het tracé van de voormalige trambaan richtinggevend. Hetzelfde geldt voor de groenstructuur.

Verbeteren van de kwaliteit van de fietsenstalling.



### Samenwerkende partijen en projecteigenaar

De provincie is trekker van het plan.  
 Samenwerking met de gemeente en de busmaatschappij.  
 Exploitant voormalig stationsgebouw.

### Programma van eisen van de provincie

Het busstation als knooppunt

- Ruimte voor tenminste zes bussen tegelijk
- Logische busroutes
- Fietsparkeerplaatsen
- Kluisen voor 'OV-fiets'
- Autoparkeerplaatsen voor P+R en voor halen en brengen.

Een prettig busstation voor de gebruikers

- Abri's en zitplaatsen
- Reisinformatie
- Verlichting
- Sociale veiligheid
- Perronhoogte geschikt voor gehandicapte reizigers
- Ruimtelijke kwaliteit

### Randvoorwaarden

Beeldkwaliteitsrichtlijn aanliggende bebouwing en objecten op het busstation opnemen in nieuw beeldkwaliteitsplan.

Stationsgebouw is monument.

Het tracé van de trambaan is een belangrijke cultuurhistorische waarde.

De groenstructuur is een belangrijke actuele stedenbouwkundige waarde

### Projectuitwerking

*Organisatie:*

Provincie neemt het voortouw en stelt een herinrichtingsplan op, in overleg met de gemeente en de busmaatschappij.

Klankbord uit Oosterwolde Promotie.

*Projectresultaat:*

Inrichtingsplan VO en DO.

Kostenraming en aanbestedingsvoorstel.

*Planning:*

Vorbereiding plannen	: eerste helft 2014
Financiering, contractvorming en aanbesteding	: tweede helft 2014
Uitvoering	: 2015

**deelproject 9: scapinolocatie****Locatie****Ambities**

In de visie is vastgelegd, dat dit gebied in aanmerking komt als uitbreiding van het centrumgebied, mits de aantrekkelijkheid van Oosterwolde daarmee versterkt wordt. Dit kan bijvoorbeeld door toevoeging van nieuwe winkelformules waarvoor in het centrum in alle redelijkheid en binnen redelijke termijnen geen ruimte is te vinden.

Door herstructurering van de bebouwingwand kan de verblijfskwaliteit van het 13 aprilplein versterkt worden. Het plein krijgt aan de zuidzijde een begrenzing die nu deels mist.

**Samenwerkende partijen en projecteigenaar**

De ontwikkelaar is trekker van het plan.

Samenwerking met de gemeente.

Samenwerking met de andere eigenaren van onroerend goed.

**Randvoorwaarden**

Beeldkwaliteitsrichtlijn voor de nieuwe bebouwing opnemen in nieuw beeldkwaliteitsplan; uitgangspunt voor deze richtlijn is het dorpse karakter van Oosterwolde. De nieuwe bebouwingwand dient voldoende terughoudend te zijn ten opzichte van de bebouwing aan de noordzijde van het 13 aprilplein.

Oriëntatie van de bebouwing is op het plein gericht.

Aandacht voor de bereikbaarheid en het parkeren. De parkeercapaciteit dient in overeenstemming te zijn met de nieuwe functies.



## Projectuitwerking

### *Organisatie:*

De ontwikkelaar neemt het voortouw in een haalbaarheidsonderzoek, leidend tot een samenwerkingsovereenkomst;

Projectgroep met de gemeente nadat haalbaarheid is vastgesteld. De projectgroep begeleidt de bouwplannen die door de ontwikkelaar worden opgesteld.

Klankbord uit Oosterwolde Promotie.

### *Projectresultaat:*

Integraal ontwikkelingsplan.

Anterieure exploitatie overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente

Aanbestedingsvoorstel voor het openbare deel van de infrastructuur.

### *Planning:*

Vorbereiding plannen	: 2014- 2015
Financiering, contractvorming en aanbesteding	: tweede helft 2015 - eerste helft 2016
Procedures	: tweede helft 2016
Uitvoering	: 2016- 2017

## deelproject 10: beeldkwaliteitplan centrum

met bijbehorende stimuleringsregeling

### Ambities

Voor het hele centrumgebied wordt een integraal beeldkwaliteitplan opgesteld dan toetsingskader is voor de deelprojecten 1 tot en met 9. Met dit beeldkwaliteitplan legt de gemeenteraad vast binnen welke contouren uitwerkingen kunnen worden gemaakt in de beschreven projectorganisatie.

Het beeldkwaliteitplan is tevens het objectieve toetsingskader voor particulier initiatief.

Het beeldkwaliteitplan heeft zowel een toetsende rol als een wervende functie. Met het oog op dit laatste zullen schetsen en referentiebeelden worden toegevoegd.

### Projecteigenaar

De gemeente is geheel verantwoordelijk voor dit proces.



### Randvoorwaarden

Onderzocht moet worden of de gemeente wil werken met traditioneel welstandtoezicht (commissie ruimtelijke kwaliteit) dan wel met een supervisor constructie.

### Projectuitwerking

#### *Organisatie:*

De gemeente verstrekt opdracht aan een gekwalificeerd bureau na selectie (of Hûs&Hiem).  
Klankbord uit Oosterwolde Promotie.  
Klankbord uit participerende ondernemers.

#### *Projectresultaat:*

Een beeldkwaliteitplan dat wettelijk kan fungeren als onderlegger voor een welstandstoets en tevens richtlijnen geeft voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan is daarnaast inspirerend en wervend.

#### *Planning:*

Vorbereiding plannen	: eerste helft 2014
Financiering, contractvorming en aanbesteding	: n.v.t.
Procedures	: tweede helft 2014 en later
Uitvoering	: n.v.t.

## **- deelgebied Venekoten-Noord / Kop van Venekoten**

- |  |   |
|--|---|
| 11. Houtwal                            | : inrichtingsplan openbare ruimte   |
| 12. Hornleger inclusief groenstrook    | : inrichtingsplan openbare ruimte, in combinatie met de<br>groenzone Haerenkwartier |
| 13. Zoltstede                          | : inrichtingsplan openbare ruimte   |
| 14. locatie Oenema                     | : uitplaatsing en herontwikkeling   |
| 15. locatie Jonge Poerink              | : herontwikkeling   |
| 16. beeldkwaliteitplan Venekoten-Noord | : inclusief bijbehorende stimuleringsregeling                                       |
| 17. 13-Aprilstraat Kop van Venekoten   | : herontwikkeling zuidelijke bebouwingwand  |
| 18. Arriva-Dengo locatie               | : herontwikkeling   |

Hoewel een aantal van deze deelprojecten herkenbare samenhang hebben, zullen ze zo worden geformuleerd dat ze afzonderlijk gerealiseerd kunnen worden, dit om te voorkomen dat onderdelen onnodig op elkaar wachten.

## deelproject 11, 12 en 13: inrichtingsplannen Houtwal- Zolstede-Hornleger



### Locatie

### Ambities

Door verduidelijking van de ruimtelijke structuur en het onderscheid in representatieve voorzijde tegenover achterzijde voor expeditie en eventuele buitenopslag, wordt een ruimtelijke kwaliteitslag gemaakt en wordt het terrein voor de daar gevestigde bedrijven meer representatief.

Opvallende plekken kunnen daardoor eenvoudiger worden aangeboden voor nieuwvestiging. De gemeente wil daar een actieve rol in spelen.

De hoofdontsluiting van het centrum loopt via de Houtwal, een van de twee representatieve straten. Door de daaraan grenzende Compagnonsvaart te betrekken bij de ruimtelijke inrichting, wordt de identiteit van Oosterwolde versterkt.

De andere representatieve voorzijde: de Hornleger grenst aan het Haerenkwartier. De tussenliggende groenstrook is een goede scheiding maar zal functioneel en ruimtelijk versterkt moeten worden ten dienste van de woonbuurt.

### Samenwerkende partijen en projecteigenaar

De gemeente is trekker van het project. De samenwerking met de aanliggende bedrijven wordt verder uitgebouwd zodat ook de voorterreinen van de bedrijven onderdeel worden van de ruimtelijke kwaliteitslag.

### Randvoorwaarden

De eisen uit oogpunt van verkeer en uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit zullen moeten worden geïntegreerd. Hiervoor zijn geen harde randvoorwaarden vooraf gesteld.

### Projectuitwerking:

#### *Organisatie:*

Gemeente stelt het concept inrichtingsplan met kostenraming op in overleg met de aanliggende bedrijven.

De voorstellen van het Haerenkwartier worden geïntegreerd in de plannen.

Klankbord uit Businessclub Oosterwolde en buurtvereniging het Haerenkwartier.

#### *Projectresultaat:*

Integraal uitvoeringsplan.

Gefaseerd uitvoerbaar in onderdelen (deelproject 11, 12 en 13).

*Planning:*

Vorbereiding plannen

: eerste helft 2014

Aanbesteding (gefaseerd)

: tweede helft 2014 - tweede helft 2015

Uitvoering (gefaseerd)

: eerste helft 2015 - tweede helft 2016

**deelproject 14: locatie Oenema****Locatie****Ambities**

Verplaatsing van een bedrijf dat niet past wegens de ruimtelijke kwaliteit en de milieufactouren.

Het bedrijf wenst mee te werken aan een integrale verplaatsing, mits een geschikte locatie binnen Oosterwolde wordt gevonden, het bedrijf daar voldoende toekomstperspectief heeft en de verplaatsing financieel haalbaar is.

Na verplaatsing komt ruimte vrij die na herverkaveling geschikt is voor uitgifte van nieuw bedrijfsterrein. Daarvoor zullen nieuwe richtlijnen beeldkwaliteit en milieu gaan gelden.

**Samenwerkende partijen en projecteigenaar**

De gemeente is trekker van het project, Oenema participeert actief.

**Randvoorwaarden**

De nieuwe voorwaarden voor planologische ontwikkeling, waaronder de nieuwe milieufactouren dienen nog te worden vastgesteld.

De voorschriften voor beeldkwaliteit worden ontleed aan het nieuwe integrale beeldkwaliteitplan.

**Projectuitwerking***Organisatie:*

Gemeente en Oenema bereiken overeenstemming over een nieuwe locatie.

Gemeente stelt een kostenraming op gebruik makend van gegevens van Oenema en van algemeen geldende financiële richtlijnen (zoals taxaties).

Gemeente en Oenema bereiken overeenstemming over de verplaatsingskosten en verplaatsingstermijnen.

Gemeente stelt een herverkavelingplan voor de vrijkomende ruimte op.

*Projectresultaat:*

Integraal verplaatsingsplan.  
Herverkavelingplan vrijkomende terreinen.

*Planning:*

Vorbereiding	: eerste helft 2014
Financiering en contractvorming	: tweede helft 2014
Uitvoering	: 2015

**deelproject 15: locatie Jonge Poerink****Locatie****Ambities**

In het najaar 2012 is als eerste stap in de herstructurering van Venekoten Noord de bebouwing van dit oude fabriekscampus gesloopt. Hiermee werd vooruit gelopen op een nieuwe invulling van deze locatie met bedrijfsactiviteiten met een beperkte milieuzone.

De nieuwe invulling moet een goede overgang vormen van het meer traditionele bedrijfsterrein naar de kop van Venekoten. De gemeente wil de ontwikkelaar – eigenaar van het terrein ondersteunen en faciliteren bij de zoektocht naar een passend bedrijf.

De gemeente wil de overgang van de Houtwal naar de 13 aprilstraat verbeteren en daarvoor een stukje grond verwerven.

**Samenwerkende partijen en projecteigenaar**

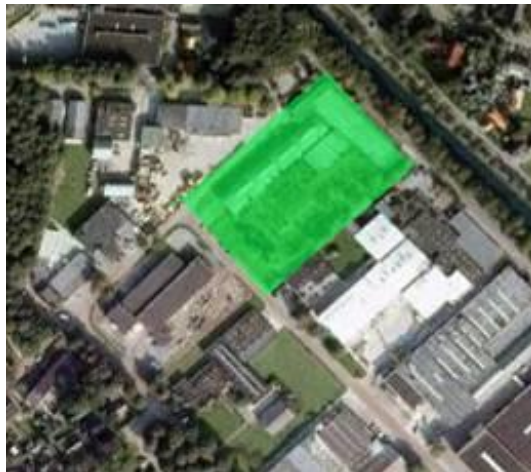
De locatie is in eigendom bij een private ontwikkelaar. Deze eigenaar heeft het initiatief en mag rekenen op samenwerking met de gemeente.

De eigenaar mag eveneens rekenen op een bijdrage in de kosten van bodemsanering.

**Randvoorwaarden**

Gewenste milieuzonering (max. 50 meter) met het oog op de ontwikkelingen op de kop van Venekoten en andere relevante planologische zaken worden vastgelegd in een ruimtelijke onderbouwing welke door de ontwikkelaar in nauwe samenwerking met de gemeente wordt vastgesteld.

De voorschriften voor beeldkwaliteit worden ontleed aan het nieuwe integrale beeldkwaliteitplan.



### Projectuitwerking

*Organisatie:*

De projectorganisatie ligt bij de eigenaar van de grond.

*Projectresultaat:*

Definitief bouwplan en de daarvoor noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing.

*Planning:*

Een planning kan pas worden opgesteld als een passend bedrijf is gevonden. Gestreefd wordt om dit zo snel mogelijk te realiseren.

### deelproject 16: beeldkwaliteitplan Venekoten-Noord

met een bijbehorende stimuleringsregeling

#### Ambities

Voor het hele gebied Venekoten-Noord en Kop van Venekoten wordt een integraal beeldkwaliteitplan opgesteld dat toetsingskader is voor alle deelprojecten dit gebied. Met dit beeldkwaliteitplan legt de gemeenteraad vast binnen welke contouren uitwerkingen kunnen worden gemaakt in de beschreven projectorganisatie.

Het beeldkwaliteitplan is tevens het objectieve toetsingskader voor particulier initiatief.

Het beeldkwaliteitplan heeft zowel een toetsende rol als een wervende functie. Met het oog op dit laatste zullen schetsen en referentiebeelden worden toegevoegd. Extra aandacht wordt gevraagd voor het nu leegstaande Veemgebouw op de hoek Venekoterweg – Houtwal.

Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of een stimuleringsregeling ruimtelijke kwaliteit juridisch en financieel haalbaar is en zal leiden tot een substantieel resultaat.

#### Projecteigenaar

De gemeente is geheel verantwoordelijk voor dit proces

#### Randvoorwaarden

Onderzocht moet worden of de gemeente wil werken met traditioneel welstandtoezicht (commissie ruimtelijke kwaliteit) dan wel met een supervisor constructie.

## Projectuitwerking

### *Organisatie:*

De gemeente verstrekt opdracht aan een gekwalificeerd bureau na selectie.  
Klankbord uit Oosterwolde Promotie.  
Klankbord uit participerende ondernemers.

### *Projectresultaat:*

Een beeldkwaliteitplan dat wettelijk kan fungeren als onderlegger voor een welstandstoets en tevens richtlijnen geeft voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan is daarnaast inspirerend en wervend.

### *Planning:*

Vorbereiding plannen	: eerste helft 2014
Financiering, contractvorming en aanbesteding	: n.v.t.
Procedures	: tweede helft 2014 en daarna
Uitvoering	: n.v.t.

## deelproject 17: 13-Aprilstraat/ Kop van Venekoten

### Locatie

### Ambities

Het is de ambitie om de bestaande bebouingswand in functie en vormgeving te transformeren naar een wand met bedrijven met voor een deel een publieksgerichte functie. De wand met bijbehorende voorterreinen krijgt daardoor een meer representatieve uitstraling, waardoor dit deel van de 13 aprilstraat een hoogwaardige en aantrekkelijke toegang naar het dorpscentrum gaat worden.

### Samenwerkende partijen en projecteigenaar

De gemeente neemt het voortouw en zoekt naar één of meer private partners die willen participeren in deze ontwikkeling.

De bedrijfsverplaatsing van Oenema is een goede aanleiding en biedt de ruimtelijke perspectieven.



## Randvoorwaarden

De voorschriften voor beeldkwaliteit worden ontleed aan het nieuwe integrale beeldkwaliteitplan. Uitsluitend bedrijven met een zeer beperkte milieucirkel (20 – 50 meter). Nadere eisen over de inrichting en het gebruik van de buitenruimte, in het bijzonder de voorterreinen.

## Projectuitwerking

### *Organisatie:*

De gemeente neemt het voortouw en gaat nadat zekerheid is verkregen over de bedrijfsverplaatsing van Oenema op zoek naar partners.

Intussen zal de gemeente in overleg treden met de kringloopwinkel. Het gebruik van het voorterrein is niet in overeenstemming met de ruimtelijke ambities voor het gebied. Wellicht is voortzetting van de activiteiten elders voor alle partijen een betere optie.

### *Projectresultaat:*

De herontwikkeling van de bedoelde percelen.  
Versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de voorterreinen.

### *Planning:*

In afwachting van de besluitvorming over Oenema en het vinden van geschikte partners is er nog geen planning.

## deelproject 18: Arriva – Dengo locatie

### Locatie

### Ambities

Deze locatie wordt gezien als een toplocatie in Oosterwolde: dichtbij het centrum, in een groen omgeving, nabij de Compagnonsvaart.

De huidige functies (Dengo en Arriva) moeten daarom vervangen worden door een hoogwaardige woonfunctie. Een combinatie wonen en zorg is goed denkbaar. Vanuit diverse invalshoeken is de suggestie gedaan om het water van de Compagnonsvaart naar binnen te brengen (in vervolg op de voorstellen in de hieraan vooraf gaande structuurvisie. De kwaliteitsimpuls die dat voor dit gebied kan hebben is evident. Maar de kosten lijken onevenredig groot, de reden waarom deze suggestie niet als randvoorwaarde zal gelden.





### **Samenwerkende partijen en projecteigenaar**

De gemeente laat deze ontwikkeling over aan particulier initiatief.

Samen met de gemeente zullen alternatieve locaties voor de Dengo in beeld gebracht worden, waarbij de gemeente streeft naar het behoud van deze werkgelegenheid voor Oosterwolde.

### **Randvoorwaarden**

De voorschriften voor beeldkwaliteit worden ontleend aan het nieuwe integrale beeldkwaliteitplan.

Hierin zal het dorpse karakter worden benadrukt alsmede de ruimtelijke relatie met de Compagnonsvaart en het bestaande park, plantsoen en de karakteristieke bomerij langs de 13 Aprilstraat. Relevant is hier ook de verwijzing naar het oorspronkelijke tracé van de trambaan.

### **Projectuitwerking**

#### *Organisatie:*

Een private ontwikkelaar maakt bindende afspraken over de aankoop en de bedrijfsverplaatsing.

Ontwikkelaar en gemeente bereiken overeenstemming over een eenmalige bijdrage in de kosten van bedrijfsverplaatsing en bodemsanering.

Ontwikkelaar en gemeente bereiken overeenstemming over een bouwplan, mede op basis van het beeldkwaliteitplan.

Ontwikkelaar en gemeente bereiken overeenstemming over de openbare ruimte en het toekomstige beheer en onderhoud daarvan.

Gemeente en ontwikkelaar sluiten een exploitatieovereenkomst.

#### *Projectresultaat:*

Concreet bouwplan en inrichtingsplan.

#### *Planning:*

Er wordt pas een planning opgesteld als een ontwikkelaar overeenstemming heeft over de aankoop en de bedrijfsverplaatsing.

## **- deelgebied Venekoterweg**

- 19. Venekoterweg verkeer : tracé en inrichtingsplan van de weg
- 20. Venekoterweg fietspad : vrijliggend fietspad
- 21. Venekoterweg omgeving : integraal inbeddingsplan stedenbouwkundig landschappelijk
- 22. horecalocatie N381 :

Hoewel een aantal van deze deelprojecten samenhang kent, zullen ze, ter voorkomen dat onderdelen op elkaar wachten, zo worden gedefinieerd dat ze afzonderlijk van elkaar gerealiseerd kunnen worden.

## deelproject 19: Venekoterweg verkeer

### Ambities

De Venekoterweg dient over de volle lengte een 50 km/uur regiem te krijgen en een daarbij behorende inrichting.

Op de juiste plaatsen van de Venekoterweg zijn afslagen naar de bedrijfsterreinen, het centrum en Oosterwolde Zuid.

Echter de herinrichting van de Venekoterweg wordt niet gezien als een pure verkeerskundige opgave maar ook als een ruimtelijke opgave en kans. Daarom wordt dit deelproject geïntegreerd in deelprojecten 20 en 21.

### Samenwerkende partijen en projecteigenaar:

De provincie is projecteigenaar, in samenwerking met de gemeente.

Afstemming met de aanliggende bedrijven

Afstemming met de aanliggende buurten zoals Haerenkwartier

### Randvoorwaarden

Hanteer richtlijnen voor veiligheid en doorstroming (o.a. CROW) maar ook de ervaringen die gemeente en provincie in deze gemeente hebben opgedaan met het principe “shared space”.

Normen geluidhinder bij reconstructie dienen in acht te worden genomen.

### Projectuitwerking

#### *Organisatie:*

Een werkgroep van gemeente en provincie bereid de plannen voor.

De werkgroep verzorgt eveneens het contact met de aanliggende bedrijven.

De gemeente verzorgt het contact met het Haerenkwartier.

#### *Projectresultaat:*

Uitwerken van de varianten voor de inrichting en de keuze voor de meest optimale variant.

Uitwerking van de voorkeursvariant in een tracé- en inrichtingsplan (zie ook 20 en 21).

Aanbesteding en uitvoering.

#### *Planning:*

Vorbereiding : 2014

Inrichtingsplan : najaar 2014

Realisatie : 2015-2016

## deelproject 20: Venekoterweg fietspad

### ambities:

Lopende het vooronderzoek bleken de langzaamverkeervoorzieningen, in het bijzonder voor fietsverkeer, langs de Venekoterweg zeer fragmentarisch en soms gevaarlijk. Onderzocht wordt op welke wijze een vrijliggend utilitair-toeristisch fietspad kan worden gerealiseerd dat aansluiting vindt op het uitgebreide fietspaden stelsel van Oosterwolde e.o.

### samenwerkenden partijen en projecteigenaar

De gemeenten als projecteigenaar in nauw overleg met provincie.  
Afstemming met aanliggende buurten.

### randvoorwaarden

#### *Organisatie:*

Een werkgroep van gemeente en provincie bereid de plannen voor.

#### *Projectresultaat:*

Uitwerking van de voorkeursvariant in een tracé- en inrichtingsplan (zie ook 19 en 21).  
Aanbesteding en uitvoering i.c.m. 19 en 21.

#### *Planning:*

Vorbereiding	: 2014
Inrichtingsplan	: najaar 2014
Realisatie	: 2015-2016

## deelproject 21: Venekoterweg omgeving

### Ambities

Bij een herinrichting van de Venekoterweg zal ook de directe omgeving betrokken moeten worden bij deze herinrichting. Het is de ambitie dat de Venekoterweg en omgeving de gewenste identiteit van Oosterwolde ondersteunt. Daarvoor zal een inbedding/ landschapsplan worden uitgewerkt waarin deze visie wordt vertaald in een inrichting van de weg en omgeving.

### Samenwerkende partijen en projecteigenaar

De Venekoterweg is een provinciale weg. De gronden in de directe omgeving zijn voor een groot deel gemeentelijke gronden. De plannen dienen daarom in volledige samenwerking te worden opgesteld. Daarnaast is medewerking vereist van de aanliggende bedrijven. Met hen zal samenwerking worden gezocht.

### Randvoorwaarden

Integratie in deelprojecten 19 en 20.  
Visie op toekomstig beheer en onderhoud.

### Projectuitwerking:

#### *Organisatie:*

De projectorganisatie wordt onder gebracht bij deelproject 19 en 20..

#### *Projectresultaat:*

Stedenbouwkundig-/ landschapsplan voor herinrichting van de openbare ruimte en aanwijzingen voor particuliere gronden i.c.m. beeldkwaliteitscriteria voor gebouwen.  
Aanbesteding en uitvoering i.c.m. 19 en 21.

#### *Planning:*

Vorbereiding	: 2014
Inrichtingsplan	: najaar 2014
Realisatie	: 2015-2016

### deelproject 22: horecalocatie N381

#### Locatie

#### Ambities

De entree van Oosterwolde is de etalage van het dorp. Het gebied dient in samenhang met de rest van de Venekoterweg te worden vormgegeven en dient de gewenste identiteit van Oosterwolde te ondersteunen. De plek verdraagt enige bebouwing met een horecafunctie, mits hoge eisen worden gesteld aan de architectuur en de terreininrichting. De uitwerking van een bouw- en inrichtingsplan voor de locatie zal daarom in overleg met de gemeente en onder duidelijke richtlijnen voor beeldkwaliteit moeten plaatsvinden.



### **Samenwerkende partijen en projecteigenaar**

Een private ontwikkelaar heeft het voortouw en bereid de plannen voor binnen de gemeentelijke randvoorwaarden.

### **Randvoorwaarden**

Nog op te stellen gemeentelijke criteria beeldkwaliteit.

### **Projectuitwerking**

#### *Organisatie:*

De organisatie ligt bij de ontwikkelaar.

Als met de gemeente overeenstemming is bereikt wordt een exploitatieovereenkomst gesloten.

#### *Projectresultaat:*

Een goedgekeurd bouw- en inrichtingsplan.

#### *Planning:*

Door ontwikkelaar en gemeente wordt gestreefd naar overeenstemming in het voorjaar van 2014.

## NIET-FYSIEKE PROJECTEN

Versterken van de kwaliteiten van Oosterwolde is niet alleen afhankelijk van het uitvoeren van fysieke projecten. Het is minstens even belangrijk dat alle betrokkenen: winkeliers, horecaondernemers, overige ondernemers de handen ineen slaan en gezamenlijk en in samenwerking met de gemeente daadwerkelijk actie ondernemen om klanten, bezoekers en anderen te binden aan Oosterwolde.

Oosterwolde dient zich in de toekomst ook daarin te onderscheiden waarbij de thema's zoals verwoord in de ambitie leidend zouden kunnen zijn:

- dorps, dus laagdrempelig, met veel aandacht voor gastvrijheid en dienstverlening;
- natuurlijk centrum van de regio, dus ook dienstverlenend voor de kleine dorpen in de omgeving;
- liggend in de natuurlijke omgeving met een hoge ambitie voor duurzaamheid;
- onderdeel van een toeristische infrastructuur.

Omdat organiseren en arrangeren een belangrijk onderdeel uitmaakt van deze niet-fysieke projecten waarbij ondernemingsgeest en de creatieve inzet van kennis, kunde en middelen cruciaal is, ziet de gemeente hiertoe belangrijke rollen weggelegd voor de ondernemers- en bewonersorganisaties.

Ondermeer Oosterwolde Promotie en Commerciële Club Ooststellingwerf maar zeker ook wijkorganisaties, bewonerscollectieven en gelegenheidsorganisaties (voor bijv. evenementen) kunnen tegen het decor van Oosterwolde van zich laten spreken. Zij zullen de initiator moeten en kunnen zijn waarbij de gemeente als gesprekspartner kan participeren. Het navolgende overzicht is niet uitputtend maar vormt een richtinggevende basis van waaruit, gaande het proces, nieuwe ideeën en initiatieven kunnen ontstaan.

23. Opwaarderen van de ruimtelijke kwaliteit van de panden in het centrum met aandacht voor de reclame-uitingen, presentatie van etalages en puin en presentatie van het centrum als geheel.

24. Gezamenlijk organiseren van activiteiten ter versterking van het gewenste imago van Oosterwolde.

25. Ontwikkelen van een servicecentrum voor de kleine kernen, bijvoorbeeld in de vorm van een digitaal portaal waarop de winkeliers in Oosterwolde zijn aangesloten, in combinatie met een bezorgdienst.

26. Realisatie van een bijzondere trekker/bezoekerscentrum (bijv. rondom het thema drop(fabricage)), met een mogelijke uitbouw naar bijvoorbeeld streekgebonden producten.

27. Wisselwerking en aansluiting bij de beeldvorming rondom EComunity, daarmee duurzaam-denken-en-doen ook in de te herstructureren gebieden te realiseren en daarmee het duurzame imago van Oosterwolde uit te bouwen. Ondernemers en gemeente profileren zich hiermee.

28. In het kader van de verduurzaming zoveel mogelijk daken benutten voor zonne-energie.

29. Bewoners van bijvoorbeeld het Haerenkwartier nog nadrukkelijker betrekken bij de transformatie die met de realisatie van het Masterplan wordt voorgestaan.

**projectenlijst Oosterwolde-centrum/Venekoten-Noord  
(conform raadsvoorstel)**

