

## **Ontwerp**

### **Wijzigingsplan “Wolvega Lindewijk, Centrale As- Citroenvlinder”**

GEMEENTE WESTSTELLINGWERF

NL.IMRO.0098.WPWVGLINDEWIJKCAC-ON01

26-11-2013

TOELICHTING



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingsplan	5
1.3	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Opzet van het plan	7
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
<b>4</b>	<b>Planologische en milieurandvoorwaarden</b>	16
<b>5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	17
5.1	Wijzigingsplanprocedure	17
5.2	Digitaal wijzigingsplan	17
5.3	Bestemming	18
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	19
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6.2	Economische uitvoerbaarheid	19



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Weststellingwerf is al geruime tijd bezig met de ontwikkeling van woonwijk Lindewijk te Wolvega. Een gedeelte van deze woonwijk is gerealiseerd, een gedeelte is in aanbouw en het overige dient nog gebouwd te worden.

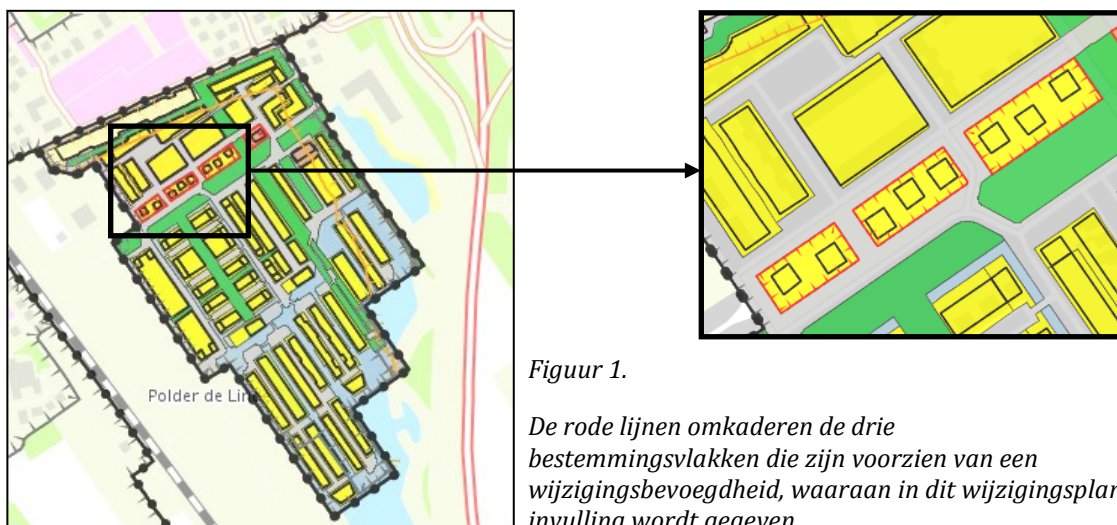
Een van de nog te bouwen gedeelten betreft de zogenaamde “centrale as” ter hoogte van de Citroenvlinder en de Grote vuurvlinder. Door een ontwikkelende partij is een bouwplan voor deze kavels ontworpen. Dat bouwplan wijkt af van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet voor dit gedeelte van de wijk. Logischerwijs past het plan daarom niet in het vigerende bestemmingsplan “Wolvega Lindewijk – deelgebied 1” en het gelijknamige beeldkwaliteitplan.

De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet voorzag in acht woongebouwen met vier appartementen per gebouw. Het nu opgestelde plan resulteert in plaats daarvan in rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Het voorliggend wijzigingsplan voorziet in de benodigde wijziging van het bestemmingsplan. Aanvullend daarop zal de gemeenteraad een aanpassing moeten vaststellen van het beeldkwaliteitplan.

## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan “Wolvega Lindewijk – deelgebied 1”. Dit plan is op door de gemeenteraad vastgesteld op 6 juni 2011 en is met ingang van 10 augustus 2011 in werking getreden. Het betreft daarmee een actueel bestemmingsplan.

De gronden in het plangebied hebben de bestemming “Wonen – 3” met de functieaanduiding “bedrijf aan huis” en de bouwaanduiding “gestapeld”. De locatie beschikt daarnaast over de gebiedsaanduiding “Wro-zone – wijzigingsgebied 2”, op basis waarvan dit wijzigingsplan kon worden opgesteld. In deze toelichting wordt nader toegelicht op welke wijze de wijziging wordt doorgevoerd.



*Figuur 1.*

*De rode lijnen omkaderen de drie bestemmingsvlakken die zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid, waaraan in dit wijzigingsplan invulling wordt gegeven.*

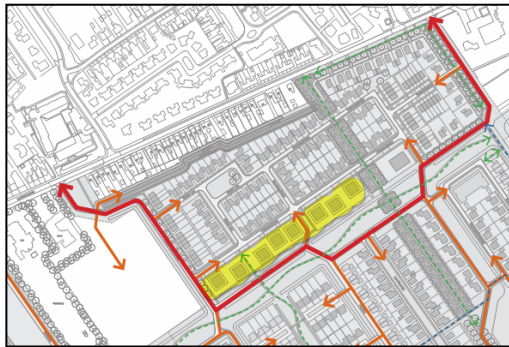
### **1.3 Leeswijzer**

De toelichting van dit wijzigingsplan is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een korte planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op het relevante beleidskader. In het vierde hoofdstuk wordt nagegaan in hoeverre het plan uitvoerbaar is met het oog op verschillende omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting en in het zesde en laatste hoofdstuk wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de woonwijk “Lindewijk” te Wolvega. Het wordt aan de noordzijde begrensd door de woonstraat Citroenvlinder. Aan de oostzijde vormt een bossingel die de buurt Tuindorp in tweeën splitst de grens. De zuid- en westzijde wordt door de wijkontsluitingsweg Grote Vuurvlinder afgebakend. het plangebied af.



Figuur 2.

*Ligging van de Centrale as-Citroenvlinder (geel gemarkeerd), direct noordelijk van de hoofdontsluiting van de Lindewijk.*



Figuur 3.

*Ligging van de Centrale as-Citroenvlinder (geel gemarkeerd) gezien op een luchtfoto van het westelijk deel van Tuindorp.*

Meer in detail bezien bestaat het plangebied uit drie naast elkaar gesitueerde bestemmingsvlakken tussen de Citroenvlinder en de Grote Vuurvlinder in (zie figuur 1). De vlakken worden door elkaar gescheiden door openbaar gebied, bestaande uit een groenvoorziening en een straat en/of pad. In het verlengde van de Kleine Vos ligt een groenstrook. De tweede doorsnijding van het plangebied wordt gevormd door de Kommavlinder.

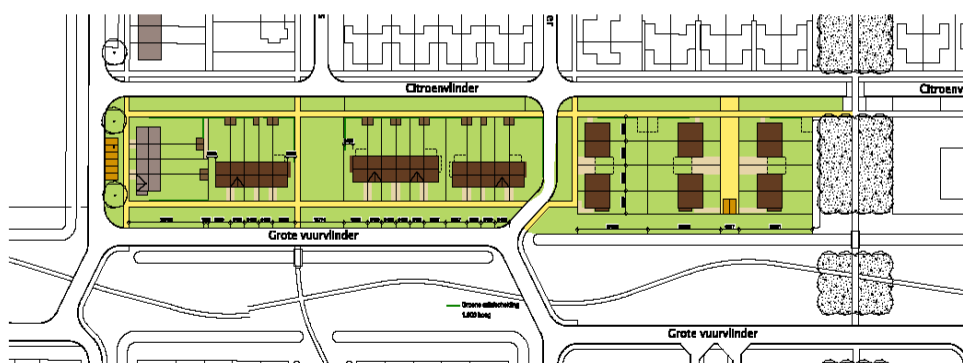
Feitelijk is door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan reeds de stedenbouwkundige afweging gemaakt dat de realisering van grondgebonden woningen aan de ‘Centrale as-Citroenvlinder’ wenselijk en aanvaardbaar wordt geacht. De achterliggende gedachte van deze wijzigingsbevoegdheid was dat als deze bevoegdheid zou worden uitgeoefend dit gebied een samenhang zou vertonen met het achterliggende Tuindorp.

### 2.2 Opzet van het plan

Momenteel zijn de gronden niet bebouwd. Oorspronkelijk was bedacht om ter plekke een achttal kleinschalige appartementengebouwen te realiseren in combinatie met bedrijvigheid. Gelet op de veranderende marktomstandigheden is nu echter een bouwplan in ontwikkeling dat niet voorziet in die oorspronkelijke opzet. In plaats daarvan is de gedachte nu om circa 20 rijwoningen en circa 12 twee-onder-één-kapwoningen te realiseren.

Op de volgende pagina is een schematische inrichting afgebeeld. De exacte uitwerking is nog niet gedaan, waardoor enige wijzigingen tijdens de nadere planuitwerking goed voorstelbaar zijn. In de hoofdopzet is echter duidelijk dat in

plaats van de gestapelde bouw nu behoefte is aan grondgebonden woningen.



*Figuur 4.*  
*Schematisch beeld van het huidige bouwvoornemen, bestaande uit 20 rijwoningen en 12 twee-onder-één-kapwoningen.*

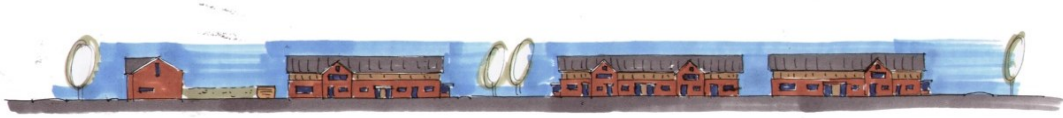
De nieuwe woningen gaan hun identiteit ontleen aan het aangrenzende Tuindorp, dat vooral wordt gekenmerkt door de rode daken. In het beeldkwaliteitplan “Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1” zijn voor dit gebied een aantal woonsferen uitgewerkt. Het is de bedoeling om de nieuwe woningen qua opzet en uitstraling te laten aansluiten bij die woonsferen. De aanpassing van het beeldkwaliteitplan wordt daar dan ook op ingericht. De rijwoningen refereren aan woonsfeer 1a en de twee-onder-één-kapwoningen zullen aansluiten bij woonsfeer 1b.

### **Rijwoningen**

De circa 20 rijwoningen zijn met hun voorgevel geprojecteerd aan de Grote vuurvlieder. Deze wijkontsluitingsweg maakt een haakse bocht, waardoor 4 woningen een kaprichting noord-zuid hebben en de overige 16 woningen een kaprichting in de richting west-oost. Deze laatste woningen zijn gericht op de parkstrook van de Centrale as. De voorgevel van deze woningen zal in het verlengde komen te liggen van de zijgevel van de meest zuidelijke woning van het blok van 4 woningen die haaks “de bocht om” worden gebouwd. De 4 woningen voltooien een reeds gebouwde strook rijwoningen die noordelijk ervan reeds zijn gebouwd in woonsfeer 1a van Tuindorp. De bestaande en nieuwe rijwoningen vormen samen het front van het westelijk deel van Tuindorp, gezien vanuit de rest van de Lindewijk. De exacte lengte van de blokken volgt overigens nog uit nader ruimtelijk onderzoek. Op voorhand zijn niet al te lange blokken gewenst met een herkenbare accentuering van de hoeken die zijn gericht op de openbare ruimte.

De achtererven van de rijwoningen zijn gesitueerd aan de Citroenvlieder. De ontwikkelende partij voorziet aan deze zijde in een bij de bouw van de woningen (groen) ontworpen erfafscheiding met een hoogte van minimaal 1,90 meter. Dit om ter plaatse te voorzien in een eenduidig en rustig straatbeeld.





*Figuur 5.  
Sfeerbeeld rijwoningen.*

### **Twee-onder-één-kapwoningen**

De 12 twee-onder-één-kapwoningen zijn gesitueerd in 3 groepen van 4 woningen. Deze woningen worden ontsloten via de Citroenvlinder en de Kommavlinder. Qua architectuur, typologie en kleurstelling vormen de woningen binnen dit plan één familie met dezelfde uitstraling. Deze uitstraling is geënt op de aangrenzende woningen van Tuindorp.

In het parkeren dient te zijn voorzien op eigen erf, zowel op opritten als in garages. Tevens wordt in aanvulling daarop voorzien in parkeren langs de openbare weg.

## 3 Beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota’s vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijkeconomische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk zet in op topsectoren zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en in krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon-werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de kwalitatieve vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio’s. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

#### **Aanvaardbaarheid plan vanuit rijksbeleid**

Het rijksbeleid is door de mate van abstractie niet bepalend als beleidskader voor het voorliggende wijzigingsplan.

## 3.2 Provinciaal beleid

### **Streekplan Fryslân**

Op 13 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten een Streekplan voor de periode tot en met 2015 vastgesteld. Centraal in dit streekplan staat de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt als uitgangspunt genomen voor toekomstige ontwikkelingen. Hierbij kiest de provincie voor de ontwikkeling van stedelijke gebieden en een vitaal platteland. Hoewel de dynamiek op het platteland lager ligt dan in stedelijk gebied, woont en leeft hier ongeveer zestig procent van de Friese bevolking. Mensen moeten er daarom werk en voorzieningen kunnen vinden die passen bij de aard en schaal van het gebied. De vitaliteit mag niet onder druk komen te staan door het verminderen van het aantal agrarische bedrijven en het verdwijnen van (commerciële) voorzieningen.

Wolvega is in het streekplan ingedeeld als regionaal centrum en vormt daarmee een schakel tussen de omliggende kleine dorpen en de stedelijke centra in de provincie. Het beleid is er op gericht om deze regionale functie waar mogelijk te versterken door in te zetten op bundeling en concentratie van wonen en werken en een robuust draagvlak voor voorzieningen.

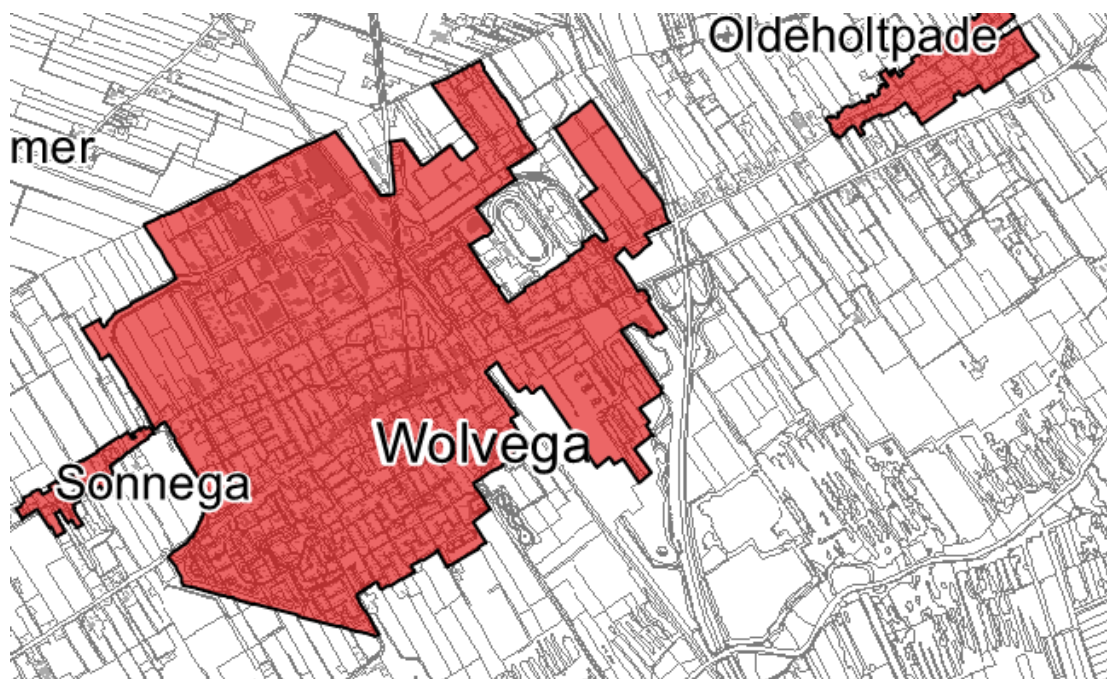
Voor een vitaal en leefbaar platteland wordt ingezet op een sterke positie van de kernen die een duidelijke regionale verzorgingsfunctie hebben, zoals Wolvega. Ten aanzien van woningbouw wordt uitgegaan van een meer dan evenredige woningtoename in de regionale centra. Dit betekent dat schaal en omvang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

### **Verordening Romte Fryslân**

De provincie Fryslân heeft de provinciale ruimtelijke verordening "Romte Fryslân" vastgesteld op 15 juni 2011. In de verordening Romte Fryslân worden die onderwerpen uit het Streekplan geregeld, waarvan de juridische doorwerking en borging in ruimtelijke plannen van gemeenten noodzakelijk is. Het onderliggende beleid staat in het Streekplan en enkele andere provinciale plannen. Dit betekent dat bij de interpretatie en toepassing van bepaalde artikelen in concrete situaties, soms teruggegrepen moet worden op dit provinciale beleid.

In de verordening is onder andere onderscheid gemaakt tussen het bestaand stedelijk gebied en het landelijk gebied. In figuur 6 is in een kaartuitsnede de ligging van het bestaand stedelijk gebied weergegeven. Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied. Binnen stedelijk gebied is nieuwbouw van woningen

in beginsel aanvaardbaar. Als nadere voorwaarde vermeld de verordening dat de aantallen en kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming moet zijn met een gemeentelijk woonplan, dat de instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.



Figuur 6.  
Ligging stedelijk gebied (bron: Provincie Fryslân).

### **Aanvaardbaarheid plan vanuit provinciaal beleid**

Het wijzigingsplan dat voorligt voorziet niet in meer woningen in het plangebied dan waarin het moederplan reeds voorzag. Alleen is de invulling met het type woningen veranderd. Het wijzigingsplan bevat buiten een andere stedenbouwkundige opzet geen grote koerswijziging ten opzichte van het moederplan en past goed binnen het beleid zoals dat door de provincie Fryslân wordt voorgestaan.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015**

In februari 2002 is het structuurplan voor de hele gemeente Weststellingwerf tot stand gekomen. Het structuurplan is opgesteld vanuit de wens om alle lopende projecten te kunnen inpassen en om kaders te kunnen scheppen voor een toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Het ruimtelijke beleid wordt hierbij gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteit, de identiteit en de duurzaamheid van de gemeente. In het structuurplan wordt gekozen voor Wolvega als hoofdkern van de gemeente met daarbij ook alle ontwikkelingsmogelijkheden. Noordwolde is de tweede woon- en recreatiekern van de gemeente en krijgt ook de nodige ontwikkelingsmogelijkheden. Voor de overige kernen wordt uit overwegingen die te maken hebben met landschap en mobiliteit een consoliderend beleid gevoerd (het versterken van de bestaande lintstructuren staat daarbij voorop). In het buitengebied worden geen nieuwe woningen en bedrijven toegestaan. In het structuurplan is aangegeven dat er geen planmatige uitbreidingen meer

zullen plaatsvinden bij de overige kernen in de gemeente. Rondom de kernen zijn dan ook contouren aangegeven waarbinnen de ontwikkelingen plaats moeten vinden.

Wolvega is veruit de omvangrijkste van alle gemeentelijke kernen en vervult een duidelijk bovenlokale functie. Door de centrale ligging in de gemeente en door de zeer goede bereikbaarheid, ook in bovenregionaal opzicht, is het zwaartepunt van de toekomstige ruimtelijk-economische ontwikkelingen bij Wolvega gelegd. Doel van de ruimtelijke ontwikkeling hier is niet een maximale groei in kwantitatief opzicht, maar een maximale kwaliteitsverbetering en vergroting van de duurzaamheid. Wolvega is een aantrekkelijke kern in een fraaie groene omgeving waar wonen, werken en ontspannen voor inwonenden en bezoekers op een hoog peil staan. Hierbij is de stedelijke uitleg (o.a. Lindewijk) voorzien in de oostflank van het dorp met als harde begrenzing de A32. Reconstructie, inbreiding, herinrichting en dorpsvernieuwing binnen de bestaande bebouwde kom hebben tot doel de kwaliteit van de woonomgeving op een hoger peil te brengen en het woningbestand divers te maken en aan te laten sluiten op de woonwensen. Een verbetering van de groene dooradering van het dorp en van de aansluitingen op het buitengebied zijn onmisbaar om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. Bij zowel de bestaande bebouwing als bij nieuwbouwplannen wordt bijzondere aandacht gevraagd voor een fraaie overgang van het bebouwde gebied naar de omliggende landelijke gebieden.

### **Oostflankvisie**

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

### **Woonplan / woningbouwprogramma**

Het Woonplan 2009 is compact en bevat de hoofdlijnen van het woonbeleid. Het bevat een visie, verwoord in strategische en tactische doelen voor het wonen in de komende 10 jaar. Het Woonplan geeft aan hoe te sturen op kwaliteit en welke procedure gevolgd gaat worden. Het Woonplan gaat vooral over woningbouw, woningverbetering en herstructurering en geeft handvaten voor relaties met andere beleidsvelden, zoals welzijn, zorg, milieu en energie. De strategische doelen vanuit het Woonplan, waarvan de bedoeling is dat ze langere tijd mee gaan, in dit geval tot 2015 of wellicht tot 2020 zijn:

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

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

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

Het totale plan De Lindewijk is opgedeeld in twee woningbouwgebieden waarvan deelgebied 1 voorziet in de bouw van circa 500 woningen. In de afgelopen jaren zijn circa 170 woningen gebouwd en is voor de bouw van circa 150 woningen bouwgrond verkocht. Deze 150 en de nog resterende circa 190 woningen zullen worden gebouwd in de periode tot en met 2020. Bijlage I van het Woonplan 2009 (gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid) bevat de woningbouwprogrammering tot en met 2018.

In de systematiek van de woningbouwcontingenten is het plangebied Lindewijk door de Provincie Fryslân aangemerkt als een uitbreidingsgebied. In de geactualiseerde woningbouwafspraken met de provincie is rekening gehouden met een gefaseerde woningbouw in Lindewijk. Het woningbouwprogramma is continu onderwerp van gesprek met de provincie Fryslân.

### **Welstandsbeleid**

De gemeente Weststellingwerf heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota (2004). De bebouwing in Wolvega kenmerkt zich door de overwegende kleinschaligheid van de bebouwing en de vrij hoge bebouwingsdichtheid. Het beleid is erop gericht het bestaande historische karakter te behouden. Extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wordt wenselijk geacht.

Voor grotere ontwikkelingsprojecten, zoals Lindewijk, bevat de Welstandsnota geen welstandscriteria. Aangezien Lindewijk een groot ontwikkelingsproject betreft, heeft de gemeenteraad in aanvulling op de welstandsnota het beeldkwaliteitplan "Wolvega Lindewijk – Deelgebied 1" vastgesteld. Een voor de uitvoering van de voorliggende plannen benodigde aanpassing van dit beeldkwaliteitplan wordt tegelijk met onderhavig wijzigingsplan ter inzage gelegd en vormt het beoordelingskader voor de welstandscommissie.

### **Vigerend bestemmingsplan (moederplan)**

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Wolvega Lindewijk – deelgebied 1" is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 juni 2011 en is met ingang van 10 augustus 2011 in werking getreden. Er is feitelijk sprake van een recent en actueel bestemmingsplan. Het plangebied van het onderhavige wijzigingsplan is in het bestemmingsplan bestemd als "Wonen – 3" met de functieaanduiding "bedrijf aan huis" en de bouwaanduiding "gestapeld". De locatie beschikt ook over de gebiedsaanduiding "Wro-zone – wijzigingsgebied 2".

Conform het bepaalde in artikel 9.5 van de planregels kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'Wro - zone - Wijzigingsgebied 2':

- a. *het bouwvlak wordt gewijzigd;*
- b. *de aanduiding 'bedrijf aan huis' wordt verwijderd;*
- c. *de aanduiding 'gestapeld' wordt verwijderd.*

*9.5.2. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 9.5.1, onder a, wordt aan een nieuw bouwvlak ten hoogste dezelfde maximale goot- en/of bouwhoogte toegepast.*

*9.5.3. De in 9.5.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid kan slechts worden gebruikt, mits:*

- a. *geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:*
  - 1. *het straat- en bebouwingsbeeld, onder meer gevormd door het straat- en bebouwingsbeeld;*
  - 2. *de woonsituatie;*
  - 3. *de verkeersveiligheid;*
  - 4. *de sociale veiligheid;*
  - 5. *de milieusituatie;*
  - 6. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.*
- b. *het wijzigingsplan in overeenstemming is met de vigerende Welstandsnota, dan wel een vastgesteld Beeldkwaliteitsplan.*

### **Aanvaardbaarheid plan vanuit gemeentelijk beleid**

In de oorspronkelijke planopzet voor de Lindewijk was voorzien in 32 wooneenheden verdeeld over 8 appartementengebouwen. In het wijzigingsplan wordt in plaats daarvan voorzien in circa 32 grondgebonden woningen. De circa 20 rijwoningen zijn primair bedoeld als "starterswoningen". De circa 12 twee-onder-één-kapwoningen zijn vooral bedoeld om verdere doorstroming op de plaatselijke woningmarkt te bewerkstelligen. Deze nieuwe planopzet sluit beter aan op de huidige woningmarkt en zal zorgen voor een betere afname van de woningen, dan wanneer was vastgehouden aan de oorspronkelijke opzet. Het gemeentelijk beleid staat de nieuwe opzet niet direct in de weg.

## 4 Planologische en milieurandvoorwaarden

Zoals eerder is verwoord, is het moederplan “Wolvega Lindewijk – deelgebied 1” actueel. Het onderhavige wijzigingsplan voorziet in de bestemming c.q. grondgebruik “wonen”. Dit houdt in dat in de toelichting volstaan kan worden met het benoemen van de aspecten die afwijken van de aanduidingen “bedrijf aan huis” en “gestapeld” en de afwijking voor wat betreft de situering en omvang van het bouwvlak.

Het vorenstaande heeft onder meer als gevolg dat er aanleiding is om aan te nemen dat de onderzoeken en de daaruit getrokken conclusies op de aspecten ecologie, archeologie en cultuurhistorie, water, milieuzonering, bodem- en grondwaterkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en kabels en leidingen nog steeds actueel en toepasbaar zijn. Daarom wordt in dit kader korthedshalve volstaan met een verwijzing naar de onderzoeken en conclusies zoals opgenomen en onderdeel uitmakend van het onherroepelijke bestemmingsplan “Wolvega Lindewijk – deelgebied 1”.

Voor wat betreft het aspect ecologie wordt opgemerkt dat het plangebied regelmatig en structureel wordt gemaaid, waardoor tussentijds geen bijzondere flora en fauna kan zijn ontstaan.



## 5 Juridische toelichting

Zoals eerder staat vermeld staan in artikelen 9.5.2 en 9.5.3 van het bestemmingsplan “Wolvega Lindewijk – deelgebied 1” de randvoorwaarden benoemd die in acht moeten worden genomen bij gebruikmaking van de onderhavige wijzigingsbevoegdheid. De randvoorwaarden zijn betrokken bij de totstandkoming van dit wijzigingsplan. De combinatie van regels, verbeelding en toelichting en ook de aanpassing op het beeldkwaliteitplan laat zien dat aan de voorwaarden voldaan is.

### 5.1 Wijzigingsplanprocedure

Qua opzet en inhoud van de planregels dient aangesloten te worden bij het moederplan “Wolvega Lindewijk – deelgebied 1”. Feitelijk wordt een aantal van de in dit bestemmingsplan opgenomen planregels integraal op- en overgenomen in het onderhavige wijzigingsplan.

De procedure die ten aanzien van het wijzigingsplan moet worden doorlopen, is vastgelegd in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

Na aankondiging in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aanhuisbladen wordt het ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een belanghebbende zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Bovendien wordt het ontwerp wijzigingsplan door de gemeente aangeboden voor het overleg ex artikel 3.1.1 Bro. Eventueel ingekomen zienswijzen en overlegreacties zullen worden verwerkt in de toelichting van het wijzigingsplan. Op grond van artikel 3.9a Wro dient het college van Burgemeester en Wethouders het wijzigingsplan uiterlijk acht weken na de termijn van terinzagelegging vast te stellen. Na de vaststelling van het wijzigingsplan maakt het college van Burgemeester en Wethouders het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde wijzigingsplan zes weken ter inzage. Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden zijn diegenen die tegen het ontwerp wijzigingsplan een zienswijze hebben ingediend en diegene die hebben aangetoond in redelijkheid niet in staat te zijn geweest een zienswijze tegen het ontwerp wijzigingsplan in te dienen. Indien geen beroep tegen het wijzigingsplan is gediend, is het wijzigingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

### 5.2 Digitaal wijzigingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Wolvega Lindewijk – deelgebied 1” is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 juni 2011 en is met ingang van 10 augustus 2011 in werking getreden. Het ontwerp van dit plan is na 1 januari 2010 gepubliceerd. Op basis van artikel 8.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moeten wijzigingsplannen die zijn gebaseerd op moederplannen waarvan het ontwerp na genoemde datum in procedure zijn gebracht, worden opgesteld conform de RO Standaarden 2012. Dit betekent dat het plan IMRO2012

gecodeerd moet zijn en dat het moet worden vervat in een gml (gebiedsgericht digitaal besluit dat plaatsbaar is op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Voor wat betreft de inhoud moet het plan voldoen aan de SVBP2012. De SVBP2012 bevat diverse standaardbepalingen, die één op één moeten worden overgenomen in het plan. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de invulling van diverse algemene regels, zoals het overgangsrecht en de definiëring van enkele begrippen. Daar waar het nodig is, is het plan daarom conform de SVBP2012 ingericht en voor het overige is op inhoud zoveel mogelijk aangesloten bij het moederplan.

### **5.3 Bestemming**

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als “Wonen -3”. In de regels is de relatie met het moederplan vastgelegd. De van toepassing zijnde regels van het moederplan met betrekking tot de bestemming “Wonen -3” zijn opgenomen in de regels van het voorliggende wijzigingsplan.

De verbeelding van het wijzigingsplan bevat aanpassingen ten aanzien van het moederplan. De bouwvlakken zijn anders ingedeeld. De functieaanduiding “bedrijf aan huis” en de bouwaanduiding “gestapeld” zijn verwijderd en uiteraard is ook de gebiedsaanduiding “Wro-zone – wijzigingsgebied 2” verwijderd, aangezien met het wijzigingsplan juist invulling is gegeven aan de bevoegdheid die deze aanduiding uit het moederplan met zich mee bracht.

## **6 Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het onderhavige wijzigingsplan is conform het bepaalde in afdeling 3.4 van de Awb gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Een ander is bekendgemaakt op *(pm)*.... op de gemeentelijke website en in de ....*(pm)*  
Gedurende deze periode konden belanghebbenden een zienswijze naar voren brengen. Er zijn *(pm)* zienswijzen ontvangen.

### **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

De bouwrijpe gronden zijn reeds uitgegeven aan een woningbouwcorporatie. Dit voor een marktconforme grondprijs. Met de ontwikkelende partij is een overeenkomst gesloten, zodat het gemeentelijke kostenverhaal anderszins is verzekerd. Een exploitatieplan is derhalve niet benodigd.