Principeverzoek

Spoorlaan 1, Wolvega



Datum: 7 oktober 2020

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam:	**Spoorlaan 1, Wolvega**
Plantype:	**Principeverzoek**

Datum:	7 oktober 2020
Projectnummer:	20AF195
Opdrachtgever:	**Kroon-B.V.** Stationsstraat 37 7622 LW BORNE
Opsteller:	**Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV** Stationsstraat 37 7622 LW BORNE T) 074 – 255 7020 E) info@ad-fontem.nl
Contactpersoon:	ing. P.F. Piepers

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Aan:
College van gemeente Weststellingwerf
Postbus 60
8471 KR WOLVEGA

Borne, 30 september 2020
Ons kenmerk: 20AF195

Betreft: principeverzoek nieuwbouw op inbreidingslocatie Spoorlaan 1, Wolvega

Geacht college,

Namens onze opdrachtgever, de heer Kersing van Kroon-B.V., Stationsstraat 37 te Borne, vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Kroon heeft het initiatief genomen om een locatie aan de Spoorlaan 1 in Wolvega te ontwikkelen voor woningbouw. Op deze locatie was tot voor kort supermarkt de Lidl gevestigd. Deze supermarkt is in 2016 verhuisd naar een nieuw pand aan de overzijde van de Spoorlaan. Sindsdien staat het pand leeg. In het pand bevindt zich op de verdieping een appartement/bedrijfswoning (Hoofdstraat 76). Daarnaast behoort het naastgelegen parkeerterrein eveneens tot het plangebied. Uit eerdere ambtelijke gesprekken met de gemeente is gebleken dat ook twee naastgelegen percelen, nu nog in eigendom bij uw gemeente, bij het plan betrokken kunnen worden (Spoorlaan 5 en 7). Daarnaast heeft de gemeente aangeven bezig te zijn met een onderzoek naar de verkeersstructuur van de Lycklamaweg. Mogelijk volgt hieruit een herinrichting van de spoorovergang en de ovatonde waarvoor grond van de voormalige Lidl noodzakelijk is.

Het plangebied bevindt zich op een centraal punt in het dorp Wolvega. Het terrein ligt naast de ovatonde, een belangrijk kruispunt van belangrijke ontsluitingswegen van het dorp. Het treinstation, twee supermarkten en het winkelcentrum liggen op loopafstand. Daarnaast ligt het plangebied direct langs de spoorlijn Leeuwarden-Zwolle. Gezien de ligging midden in het dorp en langs diverse in-/uitvalsvalwegen en het spoor vormt het plangebied een belangrijke zichtlocatie.

Voordat nader ingegaan wordt op het voornemen van de initiatiefnemers, zal eerst ingegaan worden op de huidige situatie en het planologisch regime ter plaatste. Vervolgens wordt ingegaan op het voornemen en de motivering. Afgesloten wordt met een concreet verzoek.

<u>Huidige situatie</u>
Wolvega is gelegen in het midden van de gemeente Weststellingwerf en telt circa 13.000 inwoners. Het is daarmee het grootste dorp van de gemeente en heeft een belangrijke regionale centrumfunctie. Het dorp is als een lint langs de Hoofdstraat ontstaan waaraan ook het plangebied is gelegen. De wijken achter dit lint zijn ontstaan op de achterliggende veenontginningen en liggen loodrecht op de Hoofdstraat. Dit is nog goed te zien aan het huidige stratenpatroon en de verkavelingsstructuur. In de figuren 1 en 2 is het plangebied weergegeven.

Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV
Hoofdstraat 43 | 7625 PB Zenderen | **T** 074 255 70 20 | IBAN NL88ABNA0491760361 | BIC ABNANL2A
KvK Veluwe-Twente 08140851 | Btw nr. NL 8151.28.939.B01 | info@ad-fontem.nl | **www.ad-fontem.nl**



Figuur 1: Ligging plangebied in het dorp Wolvega (bron: opentopo.nl)



Figuur 2: globale begrenzing plangebied (bron: Globespotter)

Het plangebied ligt zoals gezegd midden in het dorp. De Hoofdstraat is van oudsher de doorgaande weg door Wolvega. Nu is de Hoofdstraat de winkelstraat van het dorp met een regionaal winkelaanbod. Het winkelgebied eindigt bij de spoorovergang grenzend aan het plangebied.

Het plangebied wordt begrenst door:

- De spoorlijn tussen Leeuwarden en Zwolle aan de oostzijde;
- De ovatonde met de wegen Spoorlaan, de Lycklamaweg, Hoofdstraat Oost en de Stationsweg aan de noordzijde. Aan deze bevindt zich ook de spoorwegovergang;
- De nieuwe Lidl met een parkeerterrein aan de westzijde;
- De Spoorlaan met vrijstaande woningen aan de zuidzijde.

Het leegstaande winkelpand heeft een oppervlakte van circa 1.100 m² en bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied. Het grootste deel van het pand bestaat uit één bouwlaag. Aan de zijde van de ovatonde beschikt het pand over een bedrijfswoning op de verdieping. Aan de zuidzijde ligt de parkeerplaats, die ruimte biedt aan 65 auto's, behorende bij de oude supermarkt. Verder naar het zuiden bevinden zich twee eenvoudige loodsen op gemeentelijke kavels (Spoorlaan 5 en 7). Het betreffen een opslagloods en een clubgebouw van een duivenvereniging. Het leegstaande winkelpand en de loodsen zorgen voor een enigszins desolate uitstraling op een beeldbepalende plek in Wolvega. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 3.200 m².



Figuur 3: foto vanaf de ovatonde (links), de Spoorlaan (rechts) en de spoorwegovergang (onder) (bron: Globespotter)

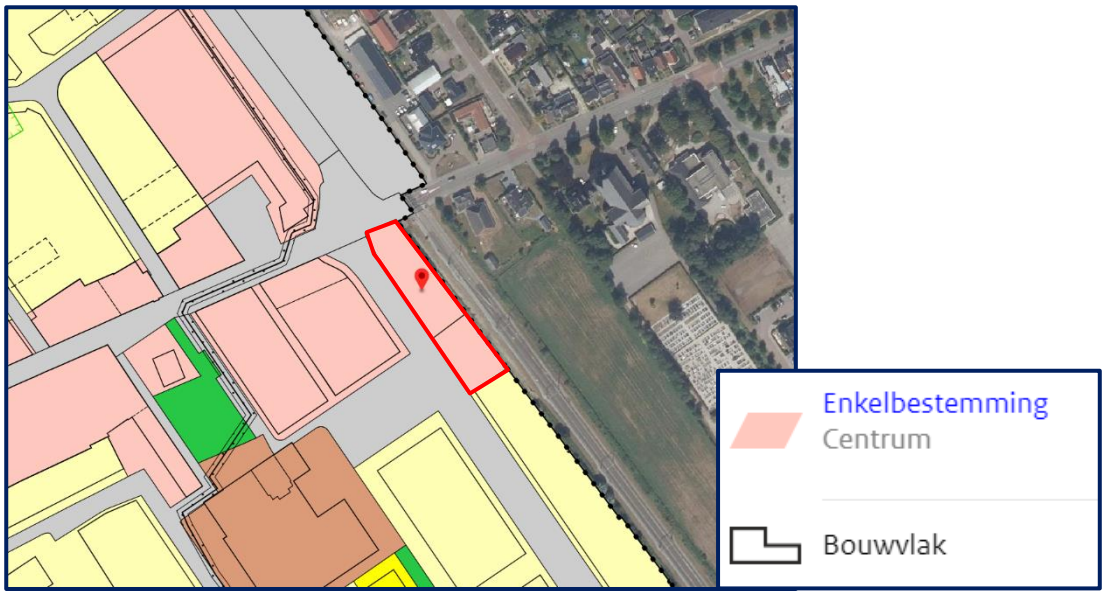
Planologisch regime

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Wolvega'. Dit bestemmingsplan is op 19 september 2011 door de gemeenteraad van Weststellingwerf vastgesteld. Aan het gehele plangebied is de bestemming 'Centrum' toegekend. Het noordelijke deel beschikt daarnaast over een bouwvlak.

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met;
b. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
c. detailhandel, met dien verstande dat:
    1. de oriëntatie van de detailhandelsvestiging dient plaats te vinden richting het kernwinkelgebied;
    2. detailhandel uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
    3. detailhandel niet is toegestaan in Huize Lindenoord (Van Harenstraat 37 en 37a).
d. dienstverlening;
e. maatschappelijke voorzieningen;
f. horecabedrijven, met dien verstande dat horeca niet is toegestaan in Huize Lindenoord (Van Harenstraat 37 en 37a);
g. dienstverlening;
h. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd waarbij een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter geldt. Het aantal woningen mag maximaal het bestaande aantal bedragen. In het plangebied is momenteel één woning aanwezig. Het bestemmingsplan staat geen ontwikkeling van een woongebouw met 35 appartementen toe. Om dit te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 4: uitsnede bestemmingsplan 'Oudehaske' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voornemen

De initiatiefnemer heeft voor de locatie een stedenbouwkundig plan opgesteld. In figuur 5 is een uitsnede van het stedenbouwkundige plan opgenomen.

In de gewenste situatie worden het leegstaande winkelpand met woning en de twee loodsen gesloopt. Ter plaatse worden twee woongebouwen met in totaal 35 wooneenheden gerealiseerd. Het noordelijke pand komt te beschikken over 4 verdiepingen. Het zuidelijke pand bevat 3 verdiepingen. De gebouwen worden evenwijdig aan het spoor en de Spoorlaan in het plangebied gepositioneerd. Het plan doet daarmee recht aan het historische verkavelingspatroon van het dorp. De architectonische voorzijde van het gebouw zal zijn gericht op de Spoorlaan en de ovatonde. Het gebouw wordt hier ingepast met een groenstrook met bomen en zorgt voor een aantrekkelijke beeldkwaliteit. De achterzijde van het pand komt aan de spoorlijn te liggen. Hier worden de benodigde parkeerplaatsen en bergingen bij de appartementen gerealiseerd. Aan deze zijde bevinden zich eveneens de galerijen om de appartementen te ontsluiten. Dit zorgt dan tevens voor een logische afscherming van de woonfuncties naar de spoorweg, waar immers een hoge geluidsbelasting van uitgaat.

Doelgroep

De appartementen variëren in oppervlakte van circa 70 m² tot en met circa 140 m². Daarmee ontstaat een gedifferentieerd aanbod voor verschillende doelgroepen. De appartementen zijn geschikt voor één- en tweepersoons huishoudens in alle leeftijdscategorieën (levensloopbestendig). Gezien de ligging nabij het station en alle voorzieningen zijn de appartementen onder andere zeer geschikt voor jongeren en senioren.

Verkeer/parkeren

In de huidige situatie (en zoals goed te zien is op de foto in figuur 3) staat de aanwezige bebouwing vrij kort op de Hoofdstraat Oost en de spoorwegovergang. Dit zorgt voor een onoverzichtelijke situatie van een druk en belangrijk verkeerskuispunt. Het nieuwe gebouw zal, ten opzichte van de te slopen supermarkt, naar het zuiden opschuiven. Dit zorgt voor een veiligere verkeerssituatie. U heeft aangegeven de mogelijkheden te onderzoek om het gebied bij de spoorwegovergang her in te richten. Mogelijk heeft u hiervoor gronden, behorend tot de voormalige supermarkt nodig. Hier hebben wij in onze stedenbouwkundige opzet al rekening mee gehouden.

Zoals aangegeven worden achter het plangebied circa 45 parkeerplaatsen aangelegd. Net als in de huidige situatie wordt het plangebied ontsloten via een inrit op de Spoorlaan. Ten opzichte van de supermark betekent dit een flinke afname in verkeersbewegingen die eenvoudig via de bestaande infrastructuur kan worden afgehandeld.

Bij een positief principebesluit treedt de initiatiefnemer indien gewenst graag met de gemeente in overleg over de eventuele stedenbouwkundige randvoorwaarden, de openbare ruimte en mogelijke uitruil van gronden.

Navolgende figuur 5 geeft een indicatie van hoe het een en ander er uit zal kunnen komen te zien.





Figuur 5: stedenbouwkundige ontwerp Spoorlaan 1, Wolvega

Motivering

Woonvisie
De gemeenteraad van Weststellingwerf heeft eind 2016 een woonvisie opgesteld voor de periode 2017-2021. In deze woonvisie beschrijft de gemeente het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2017-2017. De woonvisie vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor prestatieafspraken met de corporaties.

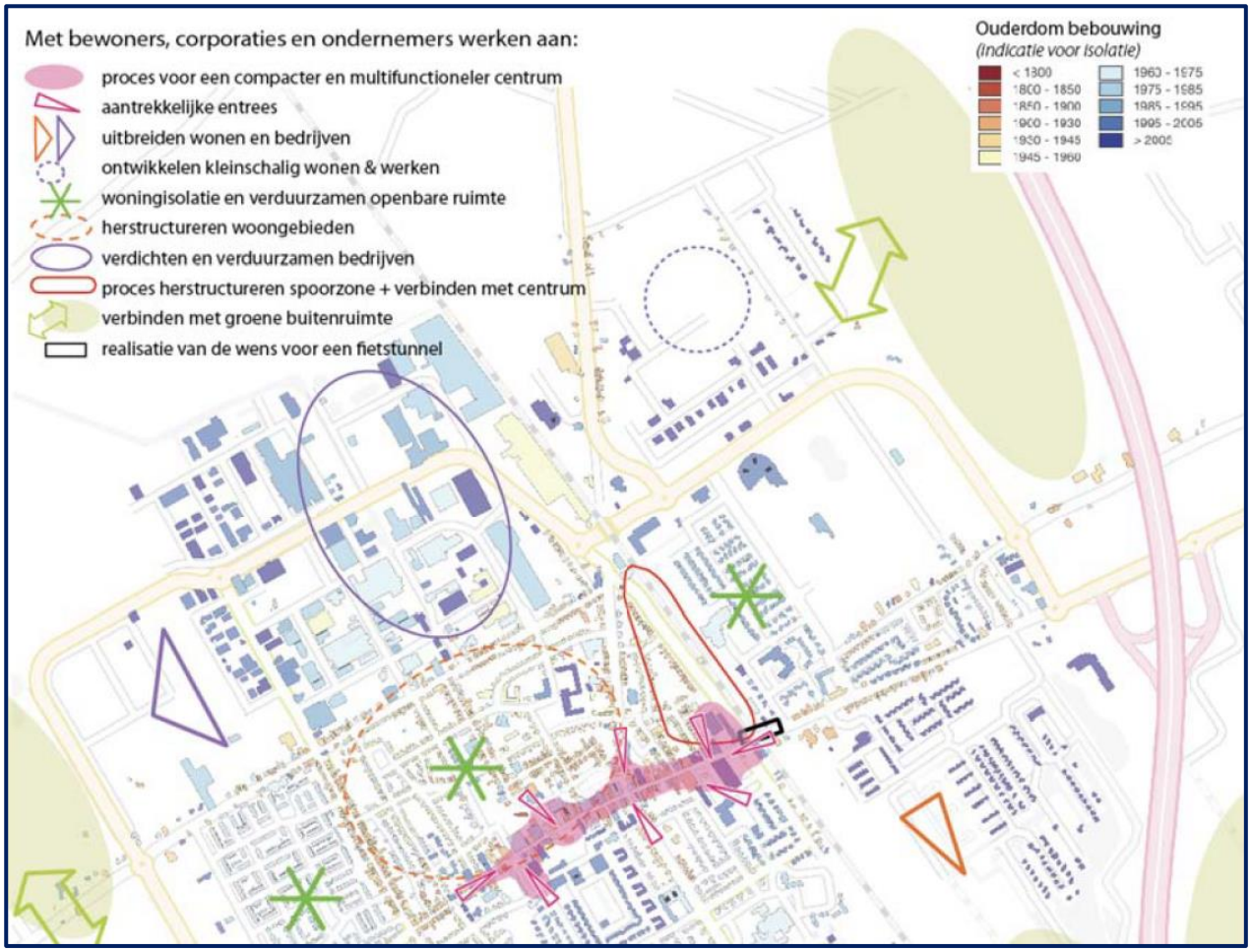
Belangrijkste opgave voor de gemeente Weststellingwerf is het anticiperen op de ontwikkeling de komende jaren die erin voorziet dat het aantal inwoners binnen de gemeente langzaam afneemt. Door een veranderende samenstelling van de huishoudens neemt het aantal huishoudens wel toe. Huishoudens bestaan echter uit steeds minder personen. Deze trend gaat gepaard met een verandering in de bevolkingssamenstelling: vergrijzing, een toename van alleenstaanden en minder gezinnen. De veranderende samenstelling leidt tot een veranderende vraag naar woningen. In de woonvisie staat dat er tot 2026 behoefte is aan gemiddeld zo'n 34 woningen per jaar. Vanwege de relatief beperkte behoefte maakt de gemeente in de woonvisie duidelijke beleidskeuzes voor nieuwbouw:

1. Transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en woningen heeft prioriteit boven het toevoegen van nieuwbouw;
2. Nieuwbouw concentreren in de grotere kern Wolvega;
3. Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding;
4. Woningen toevoegen waaraan ook in de toekomst behoefte.

Het plan om de leegstaande supermarkt te transformeren/herstructureren naar een woningbouwlocatie past volledig binnen deze beleidskeuzes. De transformatie gaat daarnaast gepaard met een grote kwaliteitsslag op een beeldbepalende inbreidingslocatie in het centrum van Wolvega. Ten aanzien van de toekomstige behoefte (punt 4) staat in de woonvisie dat de nieuwe woningen toekomstbestendig moeten zijn qua woonkwaliteit, duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Daarbij kan het gaan om woningen voor groeiende doelgroepen zoals voor kleine huishoudens. Het plan aan de Spoorlaan 1 voorziet in deze behoefte. Het plan past daarmee naadloos binnen de uitgangspunten uit de woonvisie.

Omgevingsvisie 'Ruimte voor kwaliteit'
Op 12 juni 2019 heeft de gemeenteraad van Weststellingwerf de Omgevingsvisie 'Ruimte voor kwaliteit' vastgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft de kaders voor ontwikkelingen in de leefomgeving. De gemeente wil ook in de toekomst een gemeente zijn met levendige en leefbare dorpen, waar de belangrijke voorzieningen in de buurt te vinden zijn.

Wolvega is de grootste kern van de gemeente. Zoals ook al is aangegeven in de Woonvisie concentreert de nieuwbouw van woningen zich ook in deze kern. Van de gemeente Weststellingwerf is Wolvega ook de kern met de meeste voorzieningen en winkels. Net zoals elders in Nederland heeft Wolvega ook te kampen met een terugloop in het aantal vierkante meters winkeloppervlak. Om te voorkomen dat in het centrum leegstand ontstaat wordt in de Omgevingsvisie ingezet om het centrum compacter te maken (zie hiervoor figuur 6). Het plangebied ligt aan het uiteinde van het winkelgebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 3.200 m² en beschikt in zijn geheel over de bestemming 'Centrum' Het onttrekken van de bestemming 'Centrum' en het transformeren van een locatie aan het uiteinde van het winkelgebied met een groot oppervlakte draagt bij aan het compacter maken van het centrum. In de Omgevingsvisie is daarnaast aangegeven dat de entrees van de winkelgebieden versterkt/aantrekkelijker kunnen worden. Het plangebied ligt direct aan de entree van het winkelgebied en vlakbij het station. De ruimtelijke kwaliteit van het bestaande winkelpand, de twee opslagloodsen en de openbare ruimte is niet hoog. Met het plan wordt voorzien in een transformatie van dit gebied en krijgt de entree van het centrum een grote kwaliteitsimpuls.



Figuur 6: Overzichtskaart Wolvega, plangebied ligt aan de oostzijde van het centrum (bron: Omgevingsvisie)

Milieu

De transformatie van de voormalige supermarkt en de naastgelegen loodsen aan de Spoorlaan naar woningbouw geeft op voorhand geen aanleiding te verwachten dat deze niet uitvoerbaar is op het gebied van milieu (goed woon- en leefklimaat). Vanwege de ligging aan het spoor en de ovatonde is geluid een aandachtspunt. Uit een akoestisch onderzoek zal moeten blijken dat er sprake is van een acceptabel geluidsniveau op de verblijfsfuncties van de woningen. Indien uw college instemt met het voorliggende verzoek, dan zal het plan vervolgens nader worden uitgewerkt met de daarbij vereiste onderbouwingen ten aanzien van geluid, maar ook ten aanzien van o.a. bodemkwaliteit, archeologie en flora en fauna. De kosten en de risico's voor de ontwikkeling liggen geheel bij ons (de initiatiefnemer).

Uitgangspunten economische uitvoerbaarheid

1. Grondruil

Om de verkeersituatie nabij de spoorwegovergang te kunnen optimaliseren zal de initiatiefnemer een deel van de gronden behorend bij de voormalige supermarkt overdragen aan de gemeente. Om het gewenste plan te kunnen realiseren wordt voorgesteld dat de gemeente de gronden van de stallingsruimte en het clubgebouw van de postduivenvereniging overdraagt aan de initiatiefnemer. Dit is noodzakelijk om het plan en het gebied de beoogde ruimtelijke kwaliteit te geven. Wij stellen voor om de financiële consequenties van de grondruil te laten taxeren.

2. Herbouw stallingsruimte en clubgebouw
Binnen onze exploitatieberekening hebben wij rekening gehouden met de herbouwkosten van de gebouwen. Wij gaan er daarbij vanuit dat de gemeente een kavel beschikbaar stelt waarop de opstallen kunnen worden gerealiseerd.

3. Ontsluiting parkeerterrein appartementencomplex.
De ontsluiting van het parkeerterrein wordt zo veel mogelijk gesitueerd in het verlengde van de Acacialaan. Binnen de exploitatieberekening is geen budget opgenomen voor infrastructurele aanpassingen van de Spoorlaan. Overigens verwachten wij een afname van het aantal vervoersbewegingen ten opzichte van de voormalige supermarkt / centrumbestemming. Aanpassing van de huidige verkeerskundige situatie van de Spoorlaan is dan ook niet nodig.

<u>Principeverzoek</u>
Op basis van het vorenstaande wordt u gevraagd uw bereidheid tot medewerking uit te spreken voor het plan om de locatie aan de Spoorlaan 1 in Wolvega te transformeren naar woningbouw conform het bijgevoegde plan. Uiteraard treden wij graag met u in overleg over de verdere uitwerking van het plan en de uitruil van gronden om samen met U een zo goed en mooi mogelijk plan voor Wolvega te realiseren, waarbij we als onderdeel van deze samenwerking dan ook het gehele bestemmingsplan conform het gemeentelijke handboek voor deze locatie (kunnen) opstellen.

Mochten er vragen zijn, dan zijn initiatiefnemers of ondergetekende uiteraard bereid deze vragen te beantwoorden.

Wij zien uw reactie op dit verzoek met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,



Ad Fontem BV,
ing. P.F. Piepers