gemeente
Weststellingwerf

Reactienota

Aanvraag omgevingsvergunning BOPA
100 extra woningen Lindewijk

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Weststellingwerf wil (maximaal) 100 extra woningen mogelijk maken in Lindewijk deelgebied 2 te Wolvega. Hiervoor is op 17 juni 2025 een 1e fase omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd.

In het geldende omgevingsplan “Wolvega Lindewijk – Deelgebied 2” is momenteel in de regels vastgelegd dat in dit deelgebied van de Lindewijk maximaal 200 woningen mogen worden gebouwd. De gemeente wil dit aantal verhogen naar (maximaal) 300 woningen. Het totaal aantal woningen in de Lindewijk komt daarmee op maximaal 901 woningen. In Lindewijk deelgebied 1 worden namelijk 601 woningen gebouwd. De gemeente wil meer woningen in Lindewijk deelgebied 2 toestaan om zo meer betaalbare koop- en huurwoningen te kunnen realiseren.
De gewenste extra woningen zijn een uitwerking van de woningbouwimpuls (WBI) subsidie van €1.070.000 die de gemeente in april 2024 toegekend heeft gekregen van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze subsidie is onderdeel van het Projekt Wentebou Fryslân waarmee aan 11 Friese gemeenten een subsidie is toegekend. De subsidie is gericht op een toename van het aantal betaalbare woningen.

De aanvraag omgevingsvergunning is enkel gericht op het aanpassen van de regel in het omgevingsplan waarin het toegestane aantal woningen is vastgelegd. Verder wordt er niets aangepast. Zie hiertoe verder onder hoofdstuk 2.

1.2 Leeswijzer

Onderstaand leest u een toelichting op de procedure in paragraaf 1.3 en een toelichting op de inloopmiddag in paragraaf 1.4. In paragraaf 1.5. volgt een uitleg over het vervolgtraject.
In hoofdstuk 2 is een uitleg over het juridisch planologisch kader en de 1e fase aanvraag omgevingsvergunning opgenomen.
De ingediende reacties worden behandeld in hoofdstuk 3. Eerst worden de schriftelijke reacties behandeld in paragraaf 3.1. Alle ingediende schriftelijke reacties zijn (geanonimiseerd) in de bijlage gevoegd. Daarna worden de overige reacties die ambtelijk zijn genoteerd tijdens de inloopbijeenkomst behandeld in paragraaf 3.2.

1.3 Procedure

In deze nota worden de inspraakreacties (participatie) behandeld die de gemeente Weststellingwerf heeft ontvangen op de aanvraag 1e fase omgevingsvergunning voor (maximaal) 100 extra woningen in het nog onbebouwde deel van deelgebied 2 in de Lindewijk.

Op 8 juli 2025 is een inloopmiddag gehouden waarin de aanvraag is toegelicht aan belangstellenden. De inwoners van de Lindewijk inclusief bewoners Lycklamaweg hebben een schriftelijke uitnodiging voor deze bijeenkomst ontvangen. Daarnaast heeft er een aankondiging in de Stellingwerf van 1 juli gestaan. De inloopmiddag was voor iedereen toegankelijk. Tijdens de inloopmiddag zijn vragen genoteerd door de aanwezige gemeentelijke medewerkers.
Er kon een schriftelijke inspraakreactie ingediend worden tot en met 29 juli. Er zijn in totaal 7 schriftelijke reacties ingediend.

Besluitvorming over de omgevingsvergunning is aan het college van B en W. Het college behandelt en beantwoordt de ingediende reacties. De gemeenteraad neemt kennis van de ingediende reacties.

De aanvraag omgevingsvergunning moet voor advies worden voorgelegd aan de gemeenteraad, omdat het een ontwikkeling betreft van meer dan 15 woningen die nog niet is opgenomen in een

concreet beleidsplan van de gemeente. In het raadsbesluit van 23 november 2021 is vastgelegd dat in zo'n geval advies van de gemeenteraad benodigd is. Dit advies is bindend. Daarnaast is bepaald in dit raadsbesluit dat participatie vereist is.

Op de aanvraag omgevingsvergunning is de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing verklaard. Dit betekent dat de termijn van 8 weken waarbinnen de (reguliere) aanvraag omgevingsvergunning moet worden afgehandeld niet van toepassing is. Dit betekent ook dat er in de volgende fase een ontwerp van de stukken ter inzage wordt gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

1.4 Inloopmiddag

Op 8 juli is een inloopmiddag georganiseerd in het Parochiehuis bij de Rooms-katholieke kerk aan de Lycklamaweg 8-12. Verdeeld over drie tafels waren er op de inloopmiddag 4 gemeentelijke medewerkers beschikbaar om een toelichting te geven op de plannen en om vragen te beantwoorden. Wethouder Zonderland was aanwezig bij een deel van de bijeenkomst. Ongeveer 30 mensen hebben de bijeenkomst bezocht.

De sfeer tijdens de bijeenkomst was goed. De meeste mensen konden sympathie voor het plan opbrengen om meer ruimte te bieden aan betaalbaar wonen, maar omwonenden uitten ook hun zorgen over het verkeer. Daarnaast waren er zorgen over waardevermindering van de woningen c.q. vermindering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Tijdens de inloop is benoemd dat er een aanvullend verkeersonderzoek van Antea naar de verkeersafwikkeling in de wijk wordt uitgevoerd. Ook is aangegeven dat als onderdeel van dit onderzoek gekeken wordt naar de effecten van een rechtstreekse aansluiting van de Grote vuurvlinder op de rotonde (zogenaamde bypass). Dit verkeersonderzoek is inmiddels afgerond en als bijlage van deze reactienota toegezonden aan de insprekers.

<u>Voorbeeldverkaveling</u>
Wij hebben op de inloopmiddag een voorbeeldverkaveling laten zien. Daarop is zichtbaar gemaakt hoe de indeling van Lindewijk deelgebied 2 eruit kan zien met 280 woningen[1] (verder: voorbeeldverkaveling 280 woningen). Met deze schets is een reëel beeld gegeven van de mogelijke toekomstige indeling. Daarnaast hebben we een voorbeeldverkaveling voor Lindewijk deelgebied 2 gemaakt, waarop de indeling te zien is, indien er geen woningen bij komen (verder: voorbeeldverkaveling 200 woningen).
De voorbeeldverkaveling 280 woningen laat zien dat het ritme qua bebouwing kan worden voorgezet als gekeken wordt naar de indeling van Lindewijk deelgebied 1. Het noordelijke deel van Lindewijk deelgebied 2 (Tuindorp) is meer gericht op rijwoningen en tweekappers. Het achterste deel (Wonen aan het water) blijft ruim van opzet met grotendeels vrije kavels. Op een paar plekken zijn kleine complexen of rijwoningen toegevoegd in Wonen aan het water. Deze voorbeeld-verkavelingen zijn als bijlage bij de reactienota gevoegd.

1.5 Vervolg

Met inachtneming van de reacties en de beantwoording als opgenomen in deze reactienota, heeft het college besloten de raad te vragen een voorlopig advies uit te brengen voorafgaand aan de ontwerpbeschikking.
Indien de raad instemt wordt een ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. De terinzagelegging wordt o.a. bekendgemaakt op Overheid.nl, in de Stellingwerf (Westwijzer) en op de website van de Lindewijk. Gedurende de inzagetermijn kunnen zienswijzen worden ingediend.
Indien er zienswijzen worden ingediend dan wordt de raad met inachtneming van de zienswijzen gevraagd of het instemmende advies in stand kan blijven. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, dan wordt het voorlopig advies definitief en kan de vergunning na het verstrijken van de zienswijzentermijn worden verleend. Tegen de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Nederland.

[1] Er is gekozen voor een indeling met 280 woningen omdat er in de woningbouwplanning en in de GREX uit wordt gegaan van dit aantal. Er worden 100 woningen extra (300 in totaal) aangevraagd om een marge te houden.

2. kader

2.1 Inleiding

De aanvraag is gericht op een aanpassing van het geldende omgevingsplan “Wolvega-Lindewijk deelgebied 2” uit 2021. Dit omgevingsplan is bij recht omgezet naar het tijdelijke omgevingsplan door de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024.

In artikel 7.2.1 onder b van het omgevingsplan Lindewijk deelgebied 2 is bepaald dat er maximaal 200 woningen mogen worden gebouwd. De gemeente wil dit artikel aanpassen naar (maximaal) 300 woningen. Enkel deze bepaling wordt aangepast. Het omgevingsplan blijft verder intact. Ook het stedenbouwkundig plan Lindewijk deelgebied 2 en het Beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 2 worden met de aanvraag omgevingsvergunning niet aangepast.

2.2 Ruimtelijke kader

Onderstaand een toelichting op het ruimtelijk kader voor Lindewijk deelgebied 2, te weten het Stedenbouwkundig plan, het Omgevingsplan en het Beeldkwaliteitsplan.

Er is een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voor Lindewijk deelgebied 2 vastgesteld in september 2020. Dit stedenbouwkundig plan geeft de stedenbouwkundige basis voor de verdere uitwerking van Lindewijk deelgebied 2 in een omgevingsplan voor de bouwregels en een beeldkwaliteitsplan voor het architectonische kwaliteitskader voor de woningen.

Het stedenbouwkundig plan is gericht op het bieden van een hoge ruimtelijke kwaliteit vanuit het landschap, de omgeving en de historie. Een fors deel van Lindewijk maakt deel uit van het ecosysteem van de Lindevallei. Het water dringt vanuit het zuiden door in de woonwijk, waarbij van zuid naar noord de betekenis van het water afneemt. In het zuidelijk deel van Lindewijk geeft het water richting aan de stedenbouwkundige structuur. Het water tussen de landtongen komt halverwege het plangebied samen in een brede waterstrook.

Het omgevingsplan Lindewijk deelgebied 2 is vastgesteld op 15 november 2021. Dit omgevingsplan is een zogenaamd flexibel omgevingsplan, wat inhoudt dat per bouwvlak een aantal zaken zijn vastgelegd (o.a.: grondgebonden woningen, goothoogte, nokhoogte, bouwgrenzen en groenstroken). Niet is vastgelegd welk type grondgebonden woning moet worden gebouwd per bouwvlak. Er zijn daarnaast locaties aangewezen waar eventueel gestapeld mag worden gebouwd (afwijkingsbevoegdheid).
Een flexibel omgevingsplan is gericht op de mogelijkheid om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen, zodat het soort woning kan veranderen al naar gelang de vraag die in de markt speelt.

Ten tijde van het opstellen van het omgevingsplan voor Lindewijk deelgebied 2 werd er al gedacht aan meer woningen dan de toegestane 200. Het stedenbouwkundig plan liet al een indeling zien met meer dan 300 woningen. Het verkeersonderzoek in het omgevingsplan ging uit van 250 woningen. Omdat de provinciale cijfers destijds onvoldoende groeimogelijkheden boden voor Wolvega, is een maximum van 200 woningen opgenomen in het omgevingsplan.

Naast het omgevingsplan is het beeldkwaliteitsplan Lindewijk deelgebied 2 Wolvega van toepassing. Dit beeldkwaliteitsplan kent voor Lindewijk deelgebied 2, een tweetal gebiedsaanduidingen. Te weten de woonsfeer “Tuindorp-woonstraten”, dat geldt voor het noordelijk deel tot aan het water dat van oost naar west door de wijk loopt. En de woonsfeer “Wonen aan het Water”, dat geldt voor het zuidelijke deel van de wijk.

Het beeldkwaliteitsplan gaat in het noordelijke gebied (Tuindorp) uit van een mix van 2 bouwlagen met een kap (veelal noord-zuid straten) en 1,5 bouwlaag met een kap (veelal oost-west straten), met een

gemiddelde bebouwingsdichtheid. Hier passen rijwoningen in kleine blokken van zo'n 3 tot 5 woningen en projectmatige tweekappers of vrijstaande woningen. Op een aantal locaties is bijzondere bebouwing mogelijk in de vorm gestapelde bouw of een ruimtelijk accent. In het meest noordelijke deel zijn woningen in een hofje gewenst. Deze zijn inmiddels gerealiseerd.

Het zuidelijk gebied (Wonen aan het water) kent een lagere bebouwingsdichtheid en een lagere bouwhoogte (tussen de 1 à 1,5 bouwlaag met kap). Ruimte tussen de bebouwing en doorkijkjes zijn van belang. Dit gebied is gericht op een grote variatie in architectuur. Ook is hier op een aantal plaatsen bijzondere, andersoortige bebouwing mogelijk met een andere bouwhoogte of dichtheid, zoals een kleinschalig appartement of een wooncomplex.

2.3 BOPA

Het projectvoornemen bestaat uit het realiseren van maximaal 100 extra nieuwe woningen, waarmee de totale ontwikkeling voor deelgebied 2 uit 300 woningen zal bestaan. Voor de 200 woningen is in 2021 reeds een juridisch-planologisch kader vastgesteld, waardoor deze geen onderdeel zijn van de aanvraag. Het gevraagde is in strijd met artikel 7.3.1 onder b van het omgevingsplan. Het geldende omgevingsplan is te vinden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.
Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) worden verleend. De BOPA (1e en 2e fase) is dus alleen nodig voor de woningen die boven het toegestane aantal van 200 woningen worden gebouwd.

Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA is een onderbouwing die aantoont dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna ETFAL), voor alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten.

Er is nu een 1e fase omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd. Deze aanvraag is gericht op een afwijking van het geldende planologisch kader voor wat betreft het aantal woningen, maar is nog niet gericht op de exacte locatie van die toe te voegen woningen. De nieuwe woningen worden binnen de huidige bestemmings- en bouwvlakken van de bestemming 'Wonen' gerealiseerd.

Aan de 1e fase omgevingsvergunning ligt een ruimtelijke onderbouwing ten grondslag waarin diverse ruimtelijke aspecten worden onderbouwd zoals bodem, water, geluid, verkeer etc. De verder inhoudelijke achtergrond is te lezen in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Wanneer de bouwplannen concreet zijn is er een 2e fase omgevingsvergunning nodig. De tweede fase richt zich alleen op onderdelen die in de eerste fase nog niet konden worden onderbouwd.
Die 2e fase is aan de orde wanneer voor de woning "nummer 201 en verder" een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. Die vergunning voorziet dan in het bouwplan voor de specifieke woningen zelf, met een technische beoordeling en een welstandstoets. Daarnaast wordt een 2^{e} fase BOPA met onderbouwing ten aanzien van de exacte locatie van de woningen opgesteld. Aangetoond moet dan worden dat het straat- en bebouwingsbeeld door de specifieke woningen niet onevenredig wordt aangetast met een omschrijving van het bouwplan in relatie tot de ontwikkeling van de wijk als geheel.

Inspraak betreft 1e fase omgevingsvergunning
De inspraak gaat nu over de 1e fase omgevingsvergunning. Er zijn meerdere reacties ingediend die gaan over de beeldkwaliteit en het straatbeeld. Daarin voorziet de 1e fase omgevingsvergunning, zoals eerder benoemd, niet.

Het is begrijpelijk dat onduidelijkheid over de locaties van de nieuw te ontwikkelen woningen vragen oproept. Omdat wij op dit moment al in beeld hebben hoe we het gebied op hoofdlijnen willen inrichten, worden die reacties voor zover mogelijk inhoudelijk beantwoord.

3. Inspraakreacties

3.1 Ingediende schriftelijke reacties

Er zijn 7 schriftelijke reacties ingediend. De reacties zijn in de openbare versie van dit document geanonimiseerd en als bijlage toegevoegd.

Het betreft de volgende insprekers (geanonimiseerd)
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.

Een groot deel van de onderwerpen uit de inspraakreacties komt overeen. Er is daarom gekozen voor een reactie per onderwerp. De reacties staan onderstaand samengevat weergegeven, gevolgd door het gemeentelijke antwoord. Ook is aangegeven of dit leidt tot aanpassingen in de ontwerp stukken. Daarnaast is er in paragraaf 3.2 een ambtelijke samenvatting gemaakt van de vragen die gesteld zijn op de inloopmiddag, voor zover die vragen niet al in de inspraakreacties zijn benoemd.

Reactie 1 Participatie niet goed gepland en uitgevoerd
De voorlichting vond plaats onder werktijd, waardoor aanwezigheid voor de inspreker slecht mogelijk was. Er was geen dialoog en de omwonenden zijn niet actief betrokken bij de planvorming.

Antwoord gemeente
Participatie is er in diverse vormen. Het betreft hier geen volledig nieuw te ontwikkelen gebied. Dat er woningbouw komt in het nog onbebouwde deel van de Lindewijk is bekend. Daarnaast staan de bouwvlakken vast. Wij denken dat er goede gesprekken zijn gevoerd over de toename van het aantal woningen. Mogelijk hebben de vaststaande kaders een belemmering gevormd voor de dialoog zoals bedoeld door de inspreker. Daarnaast betrof de participatie het aantal woningen en niet de exacte locatie of de beeldkwaliteit.
Er is gekozen voor een bijeenkomst aan het einde van de middag van 16.00 tot 18.00. Wij zullen bij het plannen van eventuele vervolgbijeenkomsten rekening houden met uw reactie.

Reactie 2 Toegepaste procedure onjuist
Omdat de locaties voor de extra woningen nog niet bekend zijn, is de ontwikkeling onvoldoende concreet. Op deze wijze is niet te beoordelen wat de impact is op het woon- en leefklimaat. Voor het toepassen van een BOPA moet een plan concreet zijn. Voor deze wijziging moet een nieuw omgevingsplan worden opgesteld, geen verkorte BOPA-route.

Antwoord gemeente
De 1e fase omgevingsvergunning is niet gericht op de situering van de woningen en de beeldkwaliteit. De voorbeeldverkaveling geeft een duidelijke richting qua uitwerking en zal in een volgende fase verder worden uitgewerkt. Bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling houden we de gekozen richting in de voorbeeldverkaveling aan. Deze verkaveling voldoet aan het de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan.

Wij denken dat de BOPA een passende procedure is. Omdat de BOPA is gericht op de aanpassing van één artikel uit het omgevingsplan, is de ontwikkeling van een volledig nieuw omgevingsplan naar onze mening een te intensief traject. De gehele plansystematiek zou daartoe moeten worden aangepast.

Van belang is ook nog om te benoemen dat de plansystematiek uit het geldende omgevingsplan ook niet exact voorschrijft waar de woningen gebouwd moeten worden. In die zin zou een nieuw flexibel omgevingsplan ook nog steeds onduidelijkheid bieden.

We passen de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure (UOV) toe, met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Deze procedure is vergelijkbaar met een procedure voor de wijziging van een omgevingsplan. Daarnaast heeft de gemeenteraad een bepalende rol, omdat de gemeenteraad (bindend) advies moet afgeven.

Reactie 3 Uitbreiding hier niet gewenst
Gesteld wordt dat het ontwikkelen van extra woningen in de Lindewijk niet nodig is en dat er geen draagvlak voor is. Er wordt daarnaast getwijfeld aan de behoefte aan extra woningen in Wolvega. Gevraagd wordt om een onderzoek naar alternatieve locaties in Wolvega en de andere dorpen.

Antwoord gemeente
De woningbehoefte in de gemeente blijkt uit o.a. de landelijke cijfers, de provinciale en regionale woningbouwafspraken. Er is een breed politiek draagvlak voor meer woningen in de gemeente. Het is daarnaast van belang dat die woningen snel gebouwd kunnen worden.
De Lindewijk vinden wij geschikt omdat hier snel extra gebouwd kan worden. De gronden zijn deels bouwrijp of worden binnenkort bouwrijp gemaakt. De extra woningen kunnen binnen 3 jaar worden gerealiseerd. De levering van stroom is afgestemd met Liander, ook wat betreft het uitbreiden van het aantal woningen.

Er wordt ook gekeken naar andere locaties in Wolvega en in de andere dorpen. Naast uitbreiding van het aantal woningen in de Lindewijk, is er momenteel een andere grotere woningbouwlocatie in beeld in Wolvega. Dit betreft een locatie aan de Heirweg, gelegen naast Drafbaan Victoriapark. Naar verwachting kunnen hier ongeveer 150 woningen worden gerealiseerd. Deze plannen worden momenteel stedenbouwkundig voorbereid. Verder zijn er mogelijkheden voor woningbouw in de kleinere dorpen.

Reactie 4 Onduidelijkheid uitwerking
Er kan geen akkoord worden gegeven op de ontwikkeling, omdat niet helder is waar de extra woningen komen te staan. Er was een kaart zichtbaar op de inspraakavond maar die was (slechts) richtinggevend. Verzocht wordt om inzage in de bouwvlakken en de exacte ligging van in- en uitritten, locaties van de bomen etc.

Antwoord gemeente
De exacte locatie van de woningen met in- uitritten staat inderdaad nog niet vast. Dat de indeling van de woningen en daarmee het straatbeeld nog niet zichtbaar en beschikbaar is, komt voort uit de systematiek van de gefaseerde omgevingsvergunning (zie inleiding). In de opvolgende 2^{e} fase omgevingsvergunningen voor de bouw, volgt de exacte locatie en het type woningen (voor zover het de woningen betreft boven de 200).

De indeling van de straten qua groenstructuur, bomen, beplanting zal een voortzetting zijn van het beeld in Lindewijk deelgebied 1. De voorbeeldverkaveling (bijlage 1) geeft een beeld van de ruimtelijke impact op hoofdlijnen. Het aantal en de (mogelijke) indeling is naar onze mening passend bij de Lindewijk.

Om meer zekerheid te bieden ten aanzien van het toekomstige straat- en bebouwingsbeeld zeggen wij toe direct tegenover de IJsvogelvlinder nr. 5 ev., zoals aangegeven op de voorbeeldverkaveling, een zone aan te houden waar enkel vrijstaande woningen komen. Dit is een logisch verloop, waarmee voldaan wordt aan het beeldkwaliteitsplan. Bij de 2^{e} fase omgevingsvergunning geldt dit dus als randvoorwaarde.

Afwijkend onderzoeken wij of er een aanpassing mogelijk is voor de bouwvlakken die direct aan het spoor zijn gelegen. Wij denken hier aan seniorenwoningen op kleinere kavels. Deze aanpassing moet nog verder worden uitgewerkt en maakt geen onderdeel uit van de huidige aanvraag omgevingsvergunning. Bij een eventuele toekomstige aanpassing houden wij rekening met de

basisuitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zoals het behoud van doorzichten naar het water, het gebruik van natuurlijke materialen, eigentijdse tuindorparchitectuur en een ruime opzet.

Reactie 5 Het beeldkwaliteitsplan moet gehandhaafd blijven
Er geldt een hoge kwaliteitsstandaard in het beeldkwaliteitsplan voor Wonen aan het water. Onder die voorwaarden heeft de gemeente de kavels aan de IJsvogelvlinder verkocht. De strenge kwaliteitseisen uit het beeldkwaliteitsplan staan rijwoningen c.q. goedkope woningen niet toe. Het is onduidelijk op welke wijze met meer woningen rekening gehouden kan worden met het straatbeeld, zoals dat beschreven staat in het beeldkwaliteitsplan.

Antwoord gemeente
De aanvraag omgevingsvergunning voorziet niet in een aanpassing van de gebiedsaanduidingen in het beeldkwaliteitsplan. Het klopt inderdaad dat in deze 1e fase omgevingsvergunning nog niet wordt aangetoond op welke wijze aan het beeldkwaliteitsplan voldaan kan worden. Dit is uiteindelijk pas zichtbaar bij de 2e fase omgevingsvergunning.

Volgens het beeldkwaliteitsplan (pagina 51, onder 4.4.4) is er binnen Wonen aan het water ruimte voor "complex-matige" bebouwing. Daarbij moet volgens het beeldkwaliteitsplan worden gedacht aan een 'hofvorm', een kleinschalig appartement of een 'schuur-volume'. Rijwoningen zijn niet expliciet benoemd maar zijn naar onze mening vergelijkbaar met hofjes en complexmatige bebouwing. Dit verschilt qua massa niet van een kleine serie rijwoningen. Nieuwe woningen moeten ook voldoen aan de kwaliteitsstandaard zoals in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen.

Reactie 6 Plan past niet in het ten tijde van aankoop geldende kader
Het kader dat gold ten tijde van aankoop van de woning wordt met 50% overschreden. De extra verdichting past niet in het landelijk karakter van het gebied. De toename leidt tot een vermindering van de leefkwaliteit.

Antwoord gemeente
Er ontstaat inderdaad een verdichting wanneer het aantal woningen toeneemt. De verdichting bedraagt maximaal 33%. Naar onze mening blijft er evenwel sprake van een goede leefkwaliteit. De voorbeeldverkaveling laat dit zien. De Lindewijk is daarnaast geen landelijk gebied maar een woonwijk van Wolvega.

Reactie 7 Vrije uitzicht vanaf kavel/ hinder
Het wonen aan de IJsvogelvlinder wordt gekenmerkt door de ruime ligging. Doorkijkjes verdwijnen vanaf de vrije kavels wanneer er rijwoningen komen.

Antwoord gemeente
Op de voorbeeldverkaveling is te zien op welke wijze rekening kan worden gehouden met het straatbeeld zoals opgenomen in het geldende beeldkwaliteitsplan. Er staan geen rijwoningen gepland direct tegenover de IJsvogelvlinder. Zie hiertoe ook onder punt 5.

Reactie 8 Zorgen over woningbouw met meerdere lagen
Er zijn zorgen over het bouwen in meerdere bouwlagen c.q. een toename van gestapelde bouw. Dit zal leiden tot meer schaduw en daarom wordt er gevraagd om een zonnestudie.

Antwoord gemeente
De nok- en goothoogtes liggen vast binnen de bouwvlakken in het omgevingsplan. Op een aantal locaties zijn meerdere bouwlagen op grond van het geldende omgevingsplan mogelijk. Daar verandert de huidige aanvraag omgevingsvergunning niet iets aan. Van onevenredige schaduwwerking zal geen sprake zijn.

Reactie 9 Verkeersintensiteit en veiligheid
Een toename van het aantal huizen brengt te veel verkeer met zich mee. De bestaande wegen kunnen dit niet aan en dit brengt de veiligheid (van kinderen) in gevaar. Er worden problemen tijdens de spits verwacht. Deze zorgen bestaan met name voorin de wijk bij de aansluiting op de Lycklamaweg en op de plekken waar veel verkeer langs gaat, zoals de kruising Koolwitje/Grote vuurvlinder en de kruising Grote vuurvlinder/ Dagpauwoog. Gevraagd wordt om toezending van het verkeersonderzoek.

Antwoord gemeente
Van gevaarlijke situaties vanwege buitensporige verkeersdrukte is volgens ons geen sprake. Wel kan het (ook nu al) soms druk zijn op piekmomenten. De Lycklamaweg wordt als vol ervaren in de spits. Door de aanpassingen die vanuit het project Lycklamaweg worden doorgevoerd verwachten wij hierin verbetering. De kruispunten worden aangepast, zodat het hier veiliger wordt voor het verkeer. Met nadruk is hier aandacht voor de fietser. De afwikkeling van het verkeer vanuit de wijk zal anders verlopen, omdat de voorrangssituatie wordt aangepast. Verkeer vanuit de wijk heeft geen voorrang meer als het de Lycklamaweg op rijdt.
Hoe het verkeer zich precies zal ontwikkelen, ook met inachtneming van de maatregelen aan de Lycklamaweg is niet exact in een onderzoek vast te leggen. Dit geldt ook voor de situatie bij de meest drukke kruispunten. Omdat er nog veel woningen moeten worden gebouwd, blijven wij de situatie monitoren.

Het verkeersonderzoek in het geldende omgevingsplan Lindewijk deelgebied 2 uit 2021 ging in de berekeningen al uit van 250 woningen. De ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de BOPA laat zien dat een uitbreiding tot 300 woningen mogelijk is. Daarnaast is in de afgelopen maanden een aanvullend verkeersonderzoek opgesteld door Antea waaruit blijkt dat de bestaande ontsluitingswegen de verkeerstoename aankunnen. Voor de verder inhoud van dit onderzoek verwijzen wij u naar de bijlage bij deze reactienota.
Het verkeersonderzoek van Antea wordt toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing wanneer de ontwerp-omgevingsvergunning wordt opgesteld.

Reactie 10 Te weinig uitvalswegen
De huidige twee uitvalswegen voor de Lindewijk zijn te beperkt wanneer het aantal woningen wordt verhoogd. Als mogelijke optie voor een nieuwe uitvalsweg wordt de ruimte bij de kerk genoemd; een nieuwe uitweg kan dan samenvallen met de bestaande uitrit van de kerk.

Antwoord gemeente
Volgens het verkeersonderzoek van Antea is de bestaande verkeerinfrastructuur toereikend voor de gewenste uitbreiding qua woningaantallen. Dit laat onverlet dat er extra druk ontstaat wanneer de aantallen toenemen.

Het grootste knelpunt zit bij de school en de westelijke ontsluiting van de Lycklamaweg. Daar is een extra uitvalsweg niet mogelijk. Er is in het verkeersonderzoek van Antea gekeken naar de mogelijkheid om een nieuwe uitvalsweg vanaf de oostelijke Grote vuurvlinder te realiseren. Het gaat dan om een directe aansluiting van de Grote vuurvlinder op de rotonde (zogenaamde “bypass”). Echter, omdat het verkeer via de bestaande oostelijke ontsluiting, ook in de toekomstige situatie goed kan afvloeien is er geen aanleiding om deze ontsluiting verder te onderzoeken.

Een nieuwe uitrit of het combineren van de bestaande uitritten bij de kerk en het realiseren van een nieuwe kruising ter plaatse is niet uitvoerbaar. De ruimte aan het Oranjetipje en de ruimte tussen het perceel Lycklamaweg 4 en de kerk is te beperkt, mede ook omdat daar monumentale bomen staan.

Reactie 11 Parkeren
De gehanteerde parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen is te laag. Huishoudens hebben twee auto's en de gemeente moet ook rekening houden met visite. Parkeerkoffers zijn niet gewenst, omdat de verwachting is dat mensen niet willen lopen naar hun auto en er daardoor geparkeerd zal worden aan de weg, in het groen. Er is nu al gebrek aan parkeerplaatsen in de wijk.

Antwoord gemeente
Met 1,7 parkeerplaatsen per woning in de Lindewijk wordt voldaan aan de wettelijke norm. Wij zorgen echter gemiddeld voor een hoger aantal parkeerplaatsen. Bewoners van rijwoningen kunnen veelal niet parkeren op eigen erf. Bij rijwoningen worden (bij voorkeur) parkeerkoffers en waar nodig ondergeschikte langs- en insteek parkeerplaatsen aangelegd. Parkeerkoffers hebben de voorkeur ten behoeve van een groene uitstraling van de woonstraten. Bezoekers kunnen op de beschikbare parkleerplaatsen parkeren, en indien dat niet kan, kunnen bezoekers in de straat parkeren. Vrijstaande en halfvrijstaande woningen moeten minimaal twee parkeerplaatsen op eigen erf realiseren.

Reactie 12 Doelgroepen
Verzocht wordt om geen midden-categorie en sociale huurwoningen toe te voegen omdat dit extra onveiligheid in de wijk geeft.

Antwoord gemeente
Het toevoegen van sociale huurwoningen en betaalbare particuliere huur- en koopwoningen is conform het gemeentelijk woonbeleid.

Reactie 13 Nadeelcompensatie
Inspreker onderzoekt of een nadeelcompensatieclaim (planschade) kan worden ingediend.

Antwoord gemeente
Er is een wettelijke mogelijkheid om nadeelcompensatie te claimen. De gemeentelijke verordening "nadeelcompensatie Weststellingwerf 2022" is hierop van toepassing. Om een claim in behandeling te kunnen nemen, moet u een drempelbedrag betalen van 300 euro. Indien uw claim wordt toegekend, dan krijgt u dit drempelbedrag terug. Voor de procedure verwijzen wij u verder inhoudelijk naar de gemeentelijke verordening.
Van belang is nog het volgende. Wij hebben een risicoanalyse laten uitvoeren door een onafhankelijk adviesbureau. Daarbij is de voorbeeldverkaveling als uitgangspunt genomen. Deze analyse is openbaar en kan op verzoek aan u worden toegezonden. De uitkomst van de risicoanalyse is dat de kans op nadeelcompensatie als nihil wordt ingeschat.

Reactie 14 Compensatie vanwege contractbreuk
Gesteld wordt dat er sprake is van contractbreuk door de gemeente. In de koopovereenkomst staat dat bij de vrijstaande woningen, geen vrije doorzichten mogen worden aangetast. Aangezien inspreker zich hieraan moet houden, moet de gemeente dat ook. Doet de gemeente dit niet dat volgt een claim gericht op compensatie van 25.000 euro.

Antwoord gemeente
In de koopovereenkomst van de vrije kavels staat dat de koper bij de bouw van zijn woning rekening moet houden met (het behoud van) doorzichten. Oftewel het perceel mag over de breedte niet helemaal vol worden gebouwd. Dit is een algemene opmerking die voortkomt uit het Beeldkwaliteitsplan, Wonen aan het water in Lindewijk deelgebied 2. Aan dit artikel uit de koopovereenkomst is overigens geen boete gekoppeld.
De gemeente moet zich eveneens aan het beeldkwaliteitsplan houden. Dit laat onverlet dat er ook andere categorieën dan vrijstaande woningen zijn toegestaan in het deelgebied Wonen aan het water.

Reactie 15 Verhuisclausule
Gesteld wordt dat de verhuisclausule komt te vervallen wanneer de gemeente de plannen doorzet.

Antwoord gemeente
Er bestaat geen recht op vrij uitzicht of een recht op een niet-veranderende omgeving. In de zogenaamde “Woonverplichting” waarnaar verwezen wordt, staat dat een nieuw bewoonde woning de eerste 3 jaar niet mag worden verkocht. Deze bepaling blijft onverminderd van kracht.
De bepaling over de woonplicht kent afwijkingsmogelijkheden. Indien er sprake is van een scheiding, een andere baan op grote afstand of een medische noodzaak, kan het college besluiten af te zien van de woonplicht.

3.2 Lijst overige opmerkingen

Tijdens de inloopbijeenkomst zijn diverse vragen door de aanwezige ambtenaren genoteerd.
Voor zover niet bij de inspraakreactie benoemd, onderstaand per onderwerp een reactie.

1. Minder woningen tegenover de Distelvlinder

Waarom worden er zoveel woningen tegenover de Distelvlinder 35 ev. gebouwd?
Hier is het al zo druk. Het is wenselijk om hier ruimere kavels te realiseren en juist meer rijwoningen in het zuidelijk deel van Lindewijk deelgebied 2. Bijvoorbeeld aan het spoor.

Gemeentelijke reactie
De indeling zoals weergegeven op de voorbeeldverkaveling is passend bij het huidige ritme qua bebouwing in de Lindewijk. Die indeling laat op de te ontwikkelen locatie tegenover de Distelvlinder zien dat er rijwoningen in korte rijen gepland staan, enkele tweekappers en vrijstaande woningen.

In het deel Wonen aan het water is er meer ruimte tussen de bebouwing en worden er meer vrijstaande woningen en tweekappers gerealiseerd. Al zijn hier ook mogelijkheden voor complexmatige woningen en rijwoningen, meer verdeeld over de wijk.

2. Aanpassen Brug Q naar verkeersbrug

Om de doorstroming door de wijk te stimuleren moet de geplande brug van de IJsvogelvlinder naar het Icarusblauwtje behouden blijven als autobrug.

Gemeentelijke reactie
Tijdens de bijeenkomst bleek dat bij een aantal bewoners niet bekend is dat er uiteindelijk een fietsbrug komt naast Icarusblauwtje 1. Dit komt doordat er nu ook auto's kunnen rijden over de bouwweg (de brug is voor de duidelijkheid in bijlage 1 aangeduid).
Behoud van de brug als autobrug is niet haalbaar. Het behoud maakt maar een klein verschil in de verkeersafwikkeling. Er komen in dit gebied niet veel woningen bij als gevolg van de toe te voegen woningen. Zie hiertoe de verschillen tussen de beide voorbeeldverkavelingen. Voor de bewoners naast en nabij de toekomstige fietsbrug maakt een autobrug echter een groot verschil. In de planvorming is deze brug ook altijd als fietsbrug aangeduid.
De fietsbrug zal gerealiseerd worden nadat de appartementen aan het Tijgerblauwtje zijn opgeleverd. Dan zal dit deel van de bouwweg worden verwijderd.

3. Wanneer wordt de huidige bouwweg opgeheven tegenover de IJsvogelvlinder

Er is sprake van hinder op de IJsvogelvlinder van bouwverkeer naar het gronddepot.

Gemeentelijke reactie

Zodra de bouw op het Tijgerblauwtje is afgerond zal het deel van de bouwweg voor de IJsvogelvlinder worden opgeheven. Er komt een nieuwe bouwweg langs het spoor, waardoor het gronddepot via die zijde zal worden ontsloten.

4. Het is druk bij het verlaten van de wijk in de spits

Het duurt nu soms al een kwartier om de wijk te verlaten. Meer wachttijd is niet acceptabel.

Gemeentelijke reactie
Volgens het verkeersonderzoek zal de wachttijd bij de Lycklamaweg iets oplopen, maar blijft het binnen de normen. Omdat daarnaast in het verkeersonderzoek wordt uitgegaan van hogere aannames dan de verkeerstellingen laten zien, verwachten wij dat eventuele wachttijden acceptabel zullen blijven.

5. Bereikbaarheid hulpdiensten

Bepaalde delen van de wijk kan je slechts via 1 weg bereiken. Dit is onveilig en voldoet niet aan de normen (brandweer). Wat als een toegangsweg geblokkeerd raakt? De gemeente moet zorgen voor meerdere toegangswegen.

Gemeentelijke reactie
De inrichting van de Lindewijk voldoet aan de geldende veiligheidsnormen voor de hulpdiensten. Er komt aan de zuidzijde van de Lindewijk een verkeersbrug die de Zilveren maan met de IJsvogelvlinder verbindt. Lindewijk deelgebied 2 wordt daardoor vanuit twee richtingen ontsloten. De eilanden in deelgebied 1 zijn niet vanuit twee zijden ontsloten. Mocht die weg onverhoopt geblokkeerd raken, dan kunnen de hulpdiensten via de brede bermen hun bestemming bereiken.

6. Gevaar bouwverkeer

Door de beperkte ontsluitingsmogelijkheden zorgt bouwverkeer voor gevaarlijke opstoppingen.

Gemeentelijke reactie
Wij zijn niet bekend met gevaarlijke opstoppingen. Het kan incidenteel voorkomen dat bouwverkeer even stil moet staan op de weg, maar dit moet zoveel mogelijk worden voorkomen. De bouwbedrijven zijn hiermee bekend en wij zullen hen hierop blijven attenderen.
Het bouwverkeer mag enkel langdurig parkeren of werk uitvoeren vanaf de openbare weg, wanneer dat wegdeel is afgesloten door de gemeente. Wij zorgen dan voor een omleiding.

7. Wijzigen Park and Ride Tuindorpschool

Kunnen de kinderen ook aan de achterzijde van de school afgezet worden. Daarmee wordt wat drukte aan de voorzijde van de school voorkomen.

Gemeentelijke reactie
Door de bewoners van de Lindewijk worden de kinderen veelal ook al afgezet aan de achterzijde van de school. Voor de mensen die uit andere delen van Wolvega komen kan dit niet als eis opgelegd worden.

8. Tunnel onder spoor (minimaal fiets)

Kan er vanuit de Lindewijk een tunnel onder het spoor worden gerealiseerd voor in iedere geval de fietsers? Een tunnel voor de auto naar de Spoorlaan zou nog beter zijn.

Gemeentelijke reactie
Een tunnel voor fietsers en/ of auto's vanuit de Lindewijk is niet realistisch. De kosten voor een dergelijke ingreep zijn erg hoog. Ook is er ruimtelijk gezien geen mogelijkheid voor een tunnel.

9. Nieuwe uitweg aan de zuidzijde van de wijk

Kan er richting de Steenwijkerweg een nieuwe uitvalsweg vanuit de Lindewijk worden gerealiseerd?

Gemeentelijke reactie
Een nieuwe uitvalsroute aan de zuidzijde van de Lindewijk is niet haalbaar. Hiervoor moeten grote stukken natuur worden doorkruist.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundige schets 280 woningen Lindewijk
2. Stedenbouwkundige schets 200 woningen Lindewijk
3. Ingediende reacties Verzamelbestand ingediende reacties (geanonimiseerd)