



Gemeente Ooststellingwerf

OOSTERWOLDE

ONTWERP - MASTERPLAN  
CENTRUM – VENEKOTEN NOORD



# GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF

## Oosterwolde

### ONTWERP - MASTERPLAN CENTRUM - VENEKOTEN NOORD

versie inspraak



Interra, in opdracht van de gemeente Ooststellingwerf  
27 augustus 2013

## INHOUD

<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1. Aanleiding	5
2. Plangebied	5
3. Werkwijze	6
4. Formele status van dit Masterplan	7
<b>Ambitie</b>	<b>10</b>
<b>Vooronderzoeken</b>	<b>13</b>
1. Detailhandelonderzoek, Ecorys 2012	13
2. Vooronderzoek naar ruimtelijke varianten voor het oplossen van de parkeerproblematiek en de bereikbaarheid van het centrum van Oosterwolde	15
3. Onderzoek naar de (blauwe)parkeerschijfzone in het centrum van Oosterwolde	19
4. Verkeersknelpunten in Oosterwolde	21
5. Voorstellen voor een ovonde met ongelijkvloerse kruising in de N381, onderdeel van de Landschappelijke inpassingsvisie N381 Drachten - Drentse grens	23
6. Vooronderzoek ontwerpvarianten Venekoterweg (werkgroep Venekoterweg)	25
7. Resultaten schetssessie met de werkgroep Haerenkwartier	27
8. Nader onderzoek naar verbetering beeldkwaliteit Venekoten Noord	28
9. Planologische vooronderzoeken	30
<b>Visie</b>	<b>33</b>
1. Inleiding	33
2. Ruimtelijke samenhang	34
3. Ruimtelijke structuur	35
4. Integrale visiekaart voor het hele plangebied, met toelichting	37
5. Visiekaart voor het centrum en busstation en omgeving, met toelichting	40
6. Visiekaart voor Venekoten Noord en de Kop van Venekoten	43
7. Visiekaart Venekoterweg	46
8. Flexibiliteit	48
9. “laag hangend fruit”	48
10. Mogelijkheid voor afwijking	48

<b>Financiële haalbaarheid</b>	<b>50</b>
1. Samenwerking met rijk en provincie	50
2. Beschikbare budget op korte termijn	50
3. Indicatie van de te verwachten uitvoeringskosten van de projecten	51
4. Mogelijkheden voor aanvullende financiering	51
5. Prioriteiten	51
6. Ideeënschetsen	53

## Bijlage

### Uitwerking in projecten

1. Algemeen
2. Projecten in deelgebied centrum en busstation
3. Projecten in deelgebied Venekoten Noord en kop van Venekoten
4. Projecten in deelgebied Venekoterweg
5. Niet-materiële projecten

## Inleiding

### Aanleiding

Nog niet lang geleden, in 2010, heeft de gemeenteraad een integrale structuurvisie voor de gemeente Ooststellingwerf vastgesteld. Een zeer ambitieuze visie die tot stand is gekomen na uitvoerig overleg met alle lagen van de lokale gemeenschap. Echter de omstandigheden waarbinnen een nieuwe toekomstvisie kan worden gerealiseerd zijn ingrijpend veranderd door de aanhoudende economische crisis en de problemen in de woningmarkt, bouwsector en de financiële sector. Burgemeester en wethouders wilden desondanks samen met de gemeenteraad een aantal belangrijke en kansrijke ontwikkelingen in de gemeente van de grond brengen: in Appelscha in relatie met de toeristische ontwikkeling en de kansen die daar gezien worden en in Oosterwolde met het oog op de ontwikkeling van het Ecommunitypark en de revitalisering en opwaardering van het dorpscentrum en het daaraan grenzende bedrijfsterrein. Het stimuleren van kansrijke ontwikkelingen in deze tijd vraagt wel een totaal andere aanpak. Deze nieuwe aanpak staat centraal in dit Masterplan:

- een open planproces met een inbreng van alle betrokkenen;
- een visie in hoofdlijnen met voldoende flexibiliteit voor aanpassingen in deze zeer dynamische tijd;
- het zoeken naar samenwerking met private initiatiefnemers;
- het actief ondersteunen van concrete plannen die passen in de visie;
- uitvoeringsgericht, met zichtbare resultaten vanaf het eerste moment.

Het rijk en de provincie wilden de gemeente ondersteunen bij deze opgave en hebben daarvoor middelen vrij gemaakt. De resultaatgerichte aanpak, gebaseerd op een breed draagvlak en de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen om processen op gang te brengen, hebben de gemeente in staat gesteld om de voorliggende visie op te stellen, in het vertrouwen dat de realisatie hiervan binnen afzienbare termijn verwacht mag worden.

### Plangebied

Het plangebied is afgesproken met het rijk en de provincie, als onderdeel van de financiële afspraken. De begrenzing staat op bijgaande kaart. Het plangebied omvat de volgende onderdelen die op een groot aantal onderdelen raakvlakken en overlapping met elkaar hebben:

- het centrum van Oosterwolde;
- het bedrijfsterrein Venekoten Noord;
- de provinciale Venekoterweg en directe omgeving;
- de woonbuurt Haerenkwartier.



### Werkwijze

Vanaf het eerste moment is gekozen voor een projectmatige werkwijze met een kleine flexibele organisatie. In de eerste fase van het project is het detailhandelonderzoek geactualiseerd, zodat alle betrokkenen een gemeenschappelijke basis voor discussie en keuze van ontwikkelingsrichting hadden. De resultaten zijn besproken met een vertegenwoordiging van de winkeliers, ondersteund door de Kamer van Koophandel die als adviseur gevraagd is om de gesprekken bij te wonen.

Gelijktijdig is contact gelegd met alle partijen die op de één of andere wijze te kennen gaven om binnen het plangebied ontwikkelingen van de grond te willen brengen of daarin te willen participeren. Al snel bleek dat er veel meer dynamiek te verwachten was dan iedereen vooraf had verwacht. Veel gesprekken kregen een vervolg, vaak met als doel om de ideeën en voorstellen verder uit te werken en te toetsen op hun haalbaarheid.

Omdat winkeliers, horeca- en andere ondernemers logische partners zijn in de ontwikkeling van het centrum en de herstructurering van Venekoten Noord, hebben gedurende het hele proces gespreksrondes plaatsgevonden

met de vertegenwoordigers van Oosterwolde Promotie en de Commerciële Club Ooststellingwerf. In deze gespreksrondes hebben de partners elkaar geïnformeerd, is er over een breed scala van onderwerpen gediscussieerd en is het draagvlak voor nieuwe ontwikkelingen bij het bedrijfsleven getoetst.

De Venekoterweg is een provinciale weg waarvan provincie en gemeente het er over eens zijn dat zowel uit oogpunt van verkeer als uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit een herinrichting gewenst is. Een verkenning en nadere uitwerking van deze problematiek is voorbereid in een werkgroep waarin beide overheden participeerden. Voor het Haerenkwartier is gebruik gemaakt van de bestaande overlegstructuren in deze buurt. Met bewoners en maatschappelijke organisaties is onderzocht en besproken op welke wijze de woonkwaliteit van de buurt kan profiteren van de ontwikkelingen in het overige deel van het Masterplangebied. Dit heeft geleid tot concrete en uitvoerbare voorstellen.

Tenslotte, maar zeker niet op de laatste plaats stond de projectorganisatie in de voorbereidingstijd open voor gesprekken met iedereen en dus ook bewoners die zich zorgen maakten over ontwikkelingen om hen heen, of over een onduidelijke toekomst. De signalen die zijn afgegeven zijn telkens serieus genomen en betrokken bij de afwegingen in dit Masterplan.

## **De formele status van dit Masterplan**

### *formele structuurvisie*

Het Masterplan is zoals de naam al zegt allereerst een beleidsplan in hoofdlijnen. De hoofdlijnen zijn wel concreet en eenduidig waardoor het plan de status krijgt van Structuurvisie conform artikel 2.1 WRO. Dit betekent het volgende:

- Voor het plangebied wordt de structuurvisie uit 2010 door dit Masterplan vervangen.
- Het gemeentebestuur is beleidsmatig gebonden aan de uitspraken in dit plan. Afwijkingen zijn slechts bij uitzondering mogelijk en dienen voldoende onderbouwd te zijn.
- De structuurvisie is wettelijk een voldoende onderbouwing voor concrete uitvoeringsplannen en omgevingsvergunningen die daarvoor eventueel nodig zijn. De structuurvisie kan dienen als onderbouwing voor procedures in afwijking van vigerende bestemmingsplannen of beheersverordeningen. Gelijktijdig met de vaststelling van het Masterplan wordt daarom aan de gemeenteraad gevraagd om een “verklaring van geen bedenkingen” af te geven voor plannen die passen binnen het beleid van het Masterplan en de daarin opgenomen randvoorwaarden voor de periode 2014 – 2020, de uitvoeringsperiode van het Masterplan. Door dit besluit kunnen de procedures met ten minste een half jaar worden bekort.

### *uitvoeringsprogramma*

Het Masterplan bevat ook een concreet uitvoeringsplan met daarin een beschrijving van deelprojecten en de wijze waarop de voorbereiding en uitvoering van deze deelprojecten zal worden gerealiseerd. Het uitvoeringsplan is voorzien van een globale kostenraming (voor het overheidsdeel) per project en een indicatieve toewijzing van de beschikbaar gestelde middelen over de projecten. Tevens blijkt uit het overzicht voor welke projecten nog een



bijdrage van een andere overheidsinstantie wordt gevraagd. Per project geldt dat de raad de gemeentelijke financiële middelen eerst definitief ter beschikking moet stellen, voordat aan de uitvoering wordt begonnen. De raad krijgt daarvoor een onderbouwd en gedocumenteerd voorstel.









## Ambitie

Zuidoost Fryslân is een gebied met veel kansen voor alle belangrijke functies die het landelijk gebied kan vervullen: een krachtige en schone landbouw, grote eenheden aaneengesloten en levensvatbare natuur, veerkrachtige watersystemen met een goede benutting van schoon, gebiedseigen water, grote landschappelijke kwaliteiten en potenties, goede recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden en een modern leefbaar platteland met goede woon- en werkfuncties. Dit staat in het Gebiedskader Zuidoost Fryslân, opgesteld namens het gebiedsplatform waarin de gemeenten en de provincie samenwerken met lokale ondernemers en belangengroepen. Het is zaak om deze kwaliteiten te behouden en ze daarnaast op een evenwichtige manier en in samenhang met elkaar verder te ontwikkelen.

Investerings in natuur en landschap en investeringen in de leefomgeving, waterberging en toeristische infrastructuur kunnen elkaar versterken. Het besef van de bijzondere kwaliteiten van Zuidoost Fryslân en al zijn ontwikkelingskansen was eind vorige eeuw aanleiding om in een deel van het gebied de milieu- en ruimtelijke kwaliteit te versterken en de woon-, werk- en leefomstandigheden te verbeteren, in samenwerking met betrokken overheden en maatschappelijke organisaties. De daarbij gehanteerde doelen kunnen voor heel Zuidoost Fryslân gelden.

In het Plan van Aanpak, door de raad vastgesteld op 24 april 2012, is besloten om dit Masterplan op een bijzondere manier aan te pakken met als hoofdplicht **“waardeNontwikkeling”**. Hiermee werd bedoeld om de bestaande potenties van Oosterwolde samen met de lokale ondernemers en samen met gemotiveerde investeerders te vinden en te ontwikkelen, maar wel op een duurzame wijze waarin de wist voor de inwoners, de ecologische winst met elkaar in evenwicht zijn. Deze aanpak vraagt een “bottum up” benadering met een grote invloed van winkeliers en andere ondernemers, met samenwerking met investeerders en met een serieus luisterend oor voor bewoners, consumenten en andere betrokkenen. Voor dit proces is een jaar de tijd genomen en is veel aandacht besteed in de vorm van gesprekken en het gezamenlijk bedenken van plannen en alternatieven. Deze werkwijze leidt eveneens tot een andere vorm van structuurvisie dan gebruikelijk waarbij drie niveaus aan de orde zijn:

**De visie:** op dit hoogste abstractieniveau worden éénduidige keuzes gemaakt die de richting van de ontwikkeling van het plangebied vastleggen. Welke functies wel en welke niet en op welke plaatsen wel ontwikkeling en op welke plaatsen juist niet. De visie geeft ook de ruimtelijke samenhang en de randvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit.

**Het projectplan:** in dit Masterplan worden de concrete uitvoeringsprojecten gedefinieerd, de prioriteit daartussen bepaald en worden de budgetten zodanig toegedeeld dat de financiële haalbaarheid (met de kennis van nu) gewaarborgd is. Met de projectplannen laat de gemeente naar zijn maatschappelijke partners zien dat de realisatie van de voorgestelde maatregelen serieus is, waardoor ook marktpartijen voldoende zekerheid krijgen voor hun investeringen.

**Het uitvoeringsplan:** de uitvoeringsplannen moeten worden opgesteld binnen de projectorganisatie, rekening houdend met de aanwijzingen in het projectplan. De gemeente realiseert zich dat voor veel plannen de

medewerking van private partijen nodig is. Er wordt samenwerking gevraagd en in een aantal gevallen is aankoop van grond en gebouwen noodzakelijk om de gewenste openbare structuur te realiseren. Het voortraject heeft vertrouwen gegeven dat deze samenwerking lukt. Desondanks is flexibiliteit vereist om tot het voor alle partijen meest optimale plan te komen.



#### *Oosterwolde een dorp met dorpskwaliteit in duurzaamheid*

Oosterwolde ontleent zijn kwaliteiten en zijn identiteit aan deze omgeving. Oosterwolde wil daarom vooral dorp zijn en geen stad. In Oosterwolde kennen de mensen elkaar nog, in de winkels wordt je persoonlijk geholpen en op straat is het schoon en veilig. Of je nu op de fiets of met de auto boodschappen komt doen, een plekje dichtbij de winkels is altijd te vinden. En betaald parkeren laten we over aan de stad. Oosterwolde wil de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de omgeving koesteren en deze nog meer dan nu het geval is integreren in het dorp als belangrijke woon- en verblijfskwaliteit. De buurten en wijken zijn al groen, in de toekomst zal dat ook gelden voor de grotere openbare ruimten en toegangswegen. Voorop lopen in duurzaamheid, niet in theorie maar herkenbaar voor iedereen maakt dit imago sluitend. In Oosterwolde is ingezet op het Ecommunitypark, een uniek bedrijfsterrein waar bedrijfsleven, onderzoeks- en onderwijsinstellingen en de overheid samenwerken. In het Ecommunitypark worden de kansen gegrepen om het watersysteem van een deel van Oosterwolde en omgeving te verbeteren. De wijze waarop de gemeente in de afgelopen jaren heeft ingezet op “shared space” in de openbare ruimte past uiteraard uitstekend in dit imago.



#### *Oosterwolde, het natuurlijke centrum in de regio*

Oosterwolde vervult ook een belangrijke centrumfunctie voor de regio. Dat geldt voor onderwijs, sport en cultuur. Dat geldt voor economische ontwikkelingen en bedrijvigheid, voor verpleging en zorg en dat geldt voor voorzieningen in de zakelijke dienstverlening, overheid en natuurlijk ook detailhandel. Het centrum van Oosterwolde met zijn supermarkten, warenhuis en met zijn relatief grote aantal zelfstandige winkels, bedient een grote regio tussen de meer stedelijke centra van Assen, Drachten en in mindere mate Heerenveen. Gemeente en winkeliers willen alle mogelijkheden en kansen benutten om deze positie te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit laatste geldt met name daar waar nu nog sprake is van koopkrachtverlies richting andere regionale centra zoals Smilde, Gorredijk en Wolvega. Onderzoeken hebben aangetoond dat dit mogelijk is en nieuw elan in de onderlinge samenwerking bij winkeliers en tussen de winkeliers en de gemeente, zal hiervoor een stevige basis vormen. Dit Masterplan is daarom meer dan een voornemen tot overheidsinvesteringen, het is vooral ook een document voor de korte en middellange termijn waarin winkeliers, andere ondernemers en de overheid een gemeenschappelijke koers uitzetten en elkaar verbinden om deze koers te realiseren.

De versterking van de centrumvoorziening in een tijd dat de laatste kleine winkels het in de omliggende dorpen en dorpjes moeilijk hebben is een belangrijk punt van aandacht. De schaalvergroting zullen we niet kunnen tegenhouden, dat heeft het verleden aangetoond. De positie van de kleine dorpswinkels is zwak, de investeringsruimte is gering en de opvolgingsproblemen zijn groot. De groei van de internetverkoop en andere vormen van digitaal winkelen zal hierop alleen nog maar grotere druk zetten.





De gemeente ziet in de nieuwe digitale mogelijkheden ook kansen om de kwaliteit van wonen in de kleine dorpen te behouden en mogelijk zelfs te verbeteren. Met de resterende winkels en maatschappelijke organisaties in het dorp zal onderzocht moeten worden op welke wijze boodschappen digitaal in Oosterwolde besteld kunnen worden en vervolgens worden afgeleverd in de kleine dorpen. Met de supermarkten en ook andere winkels in Oosterwolde zullen vervolgens ook afspraken gemaakt moeten worden over de concrete invulling van een dergelijk systeem. Alle betrokkenen kunnen er dan van profiteren, Oosterwolde in het versterken van zijn positie en de kleine kernen in het behoud van zijn leefbaarheid.

#### *Oosterwolde, centrum voor duurzame bedrijvigheid*

Oosterwolde is het centrumdorp, het enige dorp in de gemeente waar bedrijfsterrein op voorraad wordt aangelegd. Tot nu toe gebeurde dat op een vrij traditionele manier, maar recent is besloten om aan de buitenrand van het dorp vooralsnog geen nieuw bedrijfsterrein aan te leggen maar met Ecommunitypark en met het te revitaliseren Venekoten Noord de nadruk te leggen op duurzame ontwikkeling. Voor Venekoten Noord betekent dit dat een deel van de vrijkomende gronden worden herontwikkeld tot bedrijfsterrein ten behoeve van bedrijven die zich in het dorp willen vestigen of die in het dorp een andere plaats zoeken. Venekoten Noord zal daarom de uitstraling moeten krijgen van een modern bedrijfsterrein, passen in het duurzame imago van Oosterwolde.

#### *De Venekoterweg, een veilig visitekaartje van Oosterwolde*

De Venekoterweg vervult een doorgaande functie en een ontsluitende functie voor Oosterwolde. Er wordt nu te hard gereden en op enkele plaatsen is de verkeersveiligheid in het geding. Uiteraard dient deze problematiek te worden opgelost, zonder dat de doorstroming op de weg in het geding komt. Daarboven wordt als gevolg van dit Masterplan de ambitie toegevoegd dat de huidige zwakke ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd op een wijze waardoor Oosterwolde met zijn gewenste identiteit zich beter presenteert. Deze landschappelijke herinrichting moet zoveel mogelijk worden geïntegreerd met de reconstructie van de N381 in zijn algemeenheid en de ingrijpende aanpassing van de aansluiting van Oosterwolde op deze provinciale weg.

#### *Oosterwolde, voorzieningen ter ondersteuning van de toeristisch recreatieve groei*

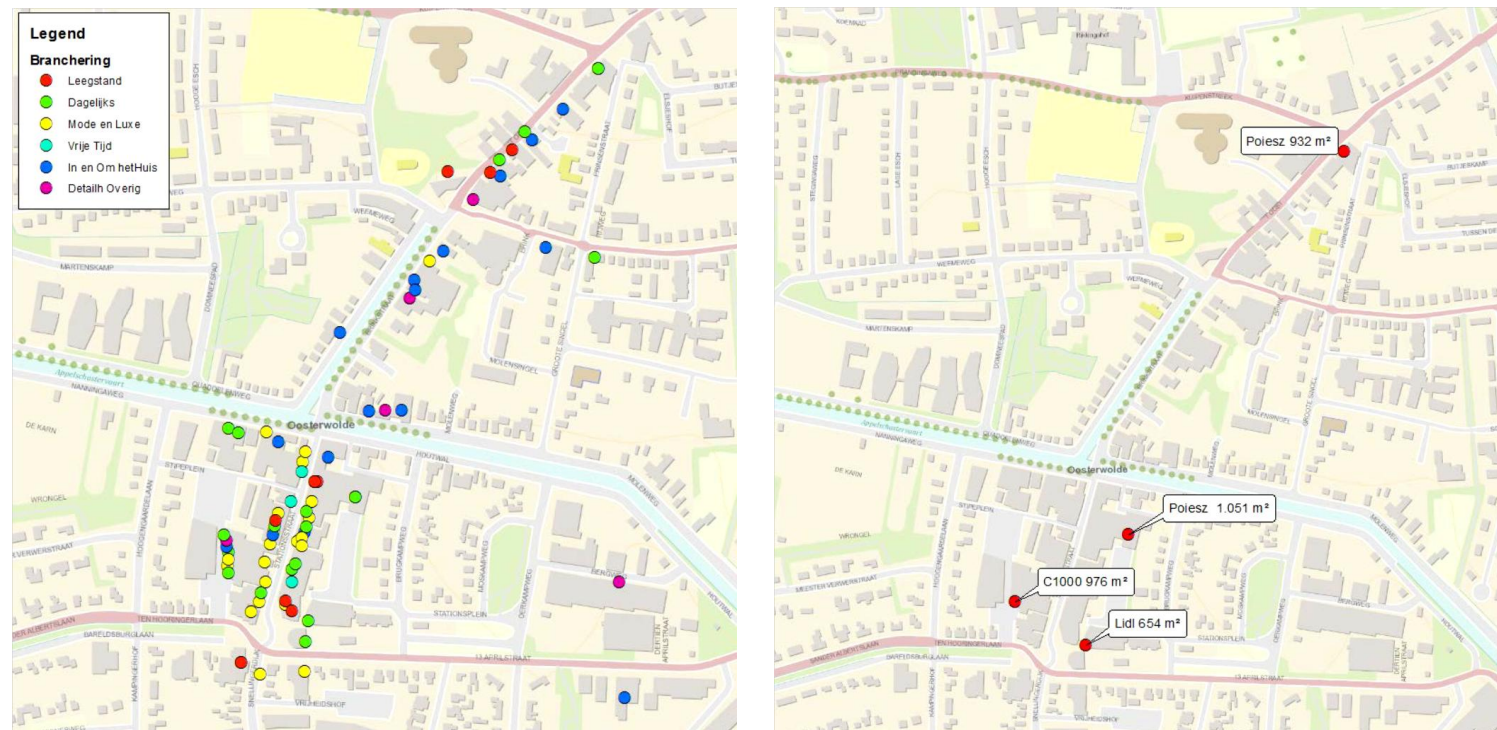
De laatste en belangrijke ambitie, ondersteund door het Gebiedskader, is de versterking van recreatie en toerisme in de regio. Appelscha is en blijft de belangrijkste recreatiekern en de gemeente wil dit met strategische projecten ondersteunen. Buiten Appelscha in het toerisme kleinschaliger. Boerencampings, bed&brochje en een verdere ontwikkeling van de turfroute hebben absoluut kans. En Oosterwolde kan dit ondersteunen en hiervan profiteren. Nu al zijn er in de gemeente ruim 200.000 overnachtingen per jaar. Intensivering door kwaliteitsverbetering en kleinschalige groei gerelateerd aan een nieuwe visie op natuur en landschap zullen meer kans krijgen door de goede voorzieningen in Oosterwolde. Omgekeerd zal Oosterwolde ervan kunnen profiteren. De extra bestedingen in winkels en horeca en ook de gezelligheid op straat dragen bij aan het gewenste klimaat.



# Vooronderzoeken

## Detailhandelonderzoek, Ecorys 2012

In overleg met de centrumondernemers, verenigd in Oosterwolde Promotie, heeft de gemeente het detailhandelonderzoek laten actualiseren en aan bureau Ecorys advies gevraagd over de wenselijkheid en mogelijkheden van een verdere ruimtelijke ontwikkeling van het centrum. In zijn algemeenheid blijkt uit het onderzoek dat de detailhandelssituatie in Oosterwolde in de afgelopen vijf jaar niet ingrijpend is veranderd. Oosterwolde heeft een redelijk gevarieerd aanbod aan winkels, misschien een wat beperkt aanbod in de kledingsector en een ruim aanbod in de foodsector. Het zwaartepunt van de winkelvestigingen ligt in het centrum gebied, maar in het oorspronkelijke lint aan de noordzijde, zijn nog steeds relatief veel winkels te vinden.







Gelet op het voorgaande is het opvallend te noemen dat de meeste supermarktorganisaties hun winkelloppervlak in Oosterwolde aanmerkelijk willen uitbreiden en dat de Aldi heeft verzocht om een vestiging in Oosterwolde te mogen openen.

De gemeente heeft, gelet de wet- en regelgeving over mededinging, slechts beperkte bevoegdheden om hierin op te treden. De bevoegdheid van de gemeente ligt binnen de grenzen van de ruimtelijke ordening. Dit wetende zijn de conclusies van Ecorys als volgt samen te vatten:

Er is geen reden om het bestaande beleid met betrekking tot het dorpscentrum te wijzigen. Dit betekent dat alleen binnen het als zodanig aangegeven centrumgebied nieuwe winkelvestigingen zijn toegestaan en daarbuiten niet. Naar verwachting zal het winkelaanbod ten noorden van het centrum langzaam afnemen.

De gewenste uitbreidingen van de supermarkten zijn weliswaar niet verklaarbaar uit het onderzoek van Ecorys, maar ze worden ondersteund door eigen onderzoek van de supermarktorganisaties. Daarnaast zijn deze uitbreidingen gewenst om de landelijke formules die alle supermarktorganisaties hebben, ook in Oosterwolde te kunnen toepassen. De voorgestelde uitbreidingen zullen de aantrekkingskracht van het centrum vergroten en de gemeentelijke ambitie ondersteunen. Daarmee was de eerste en hoofdvraag beantwoord.

De tweede vraag die aan de orde was ging over de vestigingslocatie van de supermarkten. Zowel voor de C1000 (toekomstige Albert Heijn) als voor de Lidl zijn alternatieve locaties besproken, beoordeeld en op hun haalbaarheid getoetst. Uiteindelijk is geconcludeerd dat de gewenste en haalbare omvang goed in te passen is op de bestaande locaties, in combinatie met een ruimtelijke kwaliteitsslag en verbetering van de parkeersituatie. Deze conclusie is onderlegger geworden voor verdere planvorming. Overigens is onder voorwaarde ruimte geboden voor een nieuwe vestiging op de Scapinlocatie. De gemeente wil actief meewerken aan de door de supermarkten gevraagde verbeteringsslag omdat daarmee de aantrekkingskracht van Oosterwolde versterkt kan worden en nieuwe dynamiek ontstaat die bestaande problemen kan oplossen, met name het parkeerprobleem. De gemeente wil graag participeren in een dergelijk gelijkwaardig proces onder het motto: “voor wat – hoort wat”. Hiermee wordt bedoeld dat als tegenprestatie voor de ontwikkelingsmogelijkheden wordt verwacht een deelname in het oplossen van de ruimtelijke vraagstukken.

De derde onderzoeksvraag had betrekking op de Grootchalige Detailhandelslocatie aan de Venekoterweg. Deze locatie staat onder druk, waardoor structurele leegstand dreigt. Vanuit de markt komt daarom de vraag om het assortiment van producten die verkocht mogen worden te vergroten en zelfs om er een supermarkt te mogen openen. Het Ecorysadvies is duidelijk en wordt door de gemeente overgenomen: Er wordt niet meegewerkt aan een verruiming van het assortimentaanbod, omdat de winst die dan hier wordt gehaald ten koste gaat van de kwaliteit van het dorpscentrum. Wel kan nog een beoordeeld worden of de omschrijvingen in het bestemmingsplan nog helemaal “up-to-date” zijn. Met name in de sfeer van grootschalige kampeer- en outdooruitrusting wordt nog wel enige ruimte gezien.

## Vooronderzoek naar ruimtelijke varianten voor het oplossen van de parkeerproblematiek en de bereikbaarheid van het centrum van Oosterwolde



### Stipeplein

Samen met de werkgroep bestaande uit winkeliers en andere ondernemers in het centrum is onderzocht op welke wijze de bereikbaarheid en de parkeercapaciteit op en rond het Stipeplein kan worden vergroot op het moment dat vastligt dat de huidige C1000 supermarkt (wordt Albert Heijn) niet wordt verplaatst. Op basis van een inhoudelijke discussie bestond grote overeenstemming over een ruimtelijke oplossing met de volgende uitgangspunten:

- de nieuwe ontsluiting vanaf de Nanningaweg, gebruik makend van de vml. Rabolocatie en het naast gelegen pand;
- optimaliseren van het Stipeplein door aankoop van niet of weinig gebruikte randen (onbebouwde deel telefooncentrale KPN);
- optimaliseren van de inrichting door afstemming en benutting van vrijkomende ruimten.

De hierna afgebeelde impressie geeft het resultaat van deze studie en dient als onderlegger voor de visie en de uitwerking daarvan in deelprojecten.



#### Saldo parkeren:

voorterrein KPN:	+ 21
vml RABO / Scheffer:	+ 54
Stipeplein – Zuid:	- 20
<b>Totaal:</b>	<b>+ 55</b>





### Omgeving Lidl

Het is de wens om het centrum ter plaatse van de Lidl een gezicht te geven, door het front van deze winkel te richten op de 13 Aprilstraat. In combinatie hiermee kan de Lidl aan de nieuwe achterzijde vergroot worden. De bouwkundige ingrepen kunnen worden uitgevoerd in combinatie met een nieuwe doorgang naast de Lidl (onder de daarboven gelegen appartementen door), naar het parkeerterrein Brugkampweg. Deze combinatie van ingrepen optimaliseert de parkeergelegenheid en maakt de bereikbaarheid van het parkeerterrein Brugkampweg beter. Ook ontstaat samenhang tussen beide parkeerterreinen.



Saldo parkeren:	
voorterrein Lidl:	+ 28
bestaand parkeerterrein:	- 28
Totaal:	0



Voor de realisatie van het nieuwe parkeerterrein aan de voorzijde zal de bestaande horecagelegenheid New York-New York moeten wijken. Tevens dient het aansluitende deel van de 13 Aprilstraat te worden ingericht als 30 km/uur gebied.

### *Verbinding tussen beide grote parkeerterreinen*



De parkeerterreinen Stipeplein en Brugkampweg zijn de twee belangrijkste parkeerterreinen van het centrum van Oosterwolde. Beide hebben ze een functie voor de directe omgeving, beide voor het centrum als geheel. Door deze terreinen zijn de loopafstanden kort, kan er vlak bij de winkels geparkeerd worden. Een goede verbinding door de stegen en de passage is onderdeel van deze kwaliteit.

Door de capaciteitsuitbreiding die beschreven is, zullen deze parkeerterreinen grotendeels kunnen voldoen aan de behoefte, maar omdat ze geen verbinding met elkaar hebben, is optimaal gebruik moeilijk en dreigt nog steeds rondrijdend zoekverkeer. De optimalisatie wordt voorgesteld door in de bestaande stegenstructuur een autoverbinding (op shared space niveau) te realiseren. Nader onderzoek en afweging is nodig om te kunnen beslissen of deze verbinding ondersteund moet worden met verkeersgeleidende maatregelen, gerelateerd op het actuele gebruik van de parkeerterreinen: is een terrein vol, dan gaat de verbinding met een verwijzing open, anders niet.



De verbindingsroute zal uitsluitend bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het centrum, als deze stedenbouwkundig zorgvuldig wordt ingepast in de bebouwingsstructuur. Dit vraagt om aanpassingen en incidentele nieuwbouw. Het vraagt ook om enige herschikking van functies. De kansen die ontstaan zijn zeer interessant voor Oosterwolde en bieden nieuwe perspectieven. Zo liggen potentiële uitwerkingen met Hotel de Zon en met Poiesz voor de hand.



## Onderzoek naar de (blauwe)parkeerschijfzone in het centrum van Oosterwolde

Op 5 maart 2013 is besloten tot de evaluatie van de parkeerschijfzone in het centrum van Oosterwolde. De evaluatie bestaat uit drie onderdelen:

1. enquête: deze is verspreid onder ondernemers en bewoners van het centrum en gepubliceerd in de krant en op de website van de gemeente;
2. bevindingen van de gemeentelijke BOA (Buitengewoon Opsporings Ambtenaar);
3. ontheffingen parkeerschijfzone, hoeveel zijn er aan ondernemers en bewoners uitgedeeld?

### Ad. 1. Enquête

Alle bewoners en ondernemers in het centrum van Oosterwolde zijn aangeschreven en gevraagd de enquête in te vullen. Door een oproep in de krant en op de website zijn ook alle bezoekers (inwoners gemeente en daarbuiten) gevraagd de enquête in te vullen. De enquête is door 73 personen ingevuld. Een korte samenvatting van de resultaten:

- over het algemeen is men redelijk tevreden over de parkeerschijfzone;
- de zone uitbreiden met de Stationsstraat en/of de Trambaan;
- de bebording is niet altijd duidelijk/valt niet genoeg op;
- er mag meer gehandhaafd worden, er staan nog teveel auto's zonder parkeerschijf;
- over de parkeerduur is men redelijk tevreden, de één wil langer, de ander korter;
- niet teveel ontheffingen;
- een parkeerschijf is beter dan betaald parkeren.

### Ad. 2. Bevindingen BOA

De gemeentelijke BOA verzorgt de handhaving van de parkeerschijfzone. Vanaf maart 2012 heeft hij ongeveer 700 'gele kaarten' uitgedeeld. Sinds september 2012 worden er ook bekeuringen uitgedeeld. In de periode tot nu zijn er 10 à 15 boetes uitgeschreven.

Het gebruik van de parkeerschijf was direct na de invoering van de parkeerschijfzone laag. Ongeveer 50% van de geparkeerde auto's had een kaart achter het raam. Inmiddels is dat opgelopen naar 80 à 85% (bevindingen gemeentelijk handhaver). Het blijkt dat het niet voor iedereen duidelijk is dat er een parkeerschijfzone is, de bebording kan duidelijker.

Met name het Stipeplein is erg druk en staan er regelmatig auto's verkeerd geparkeerd. Dit komt ook door de onduidelijkheid wat openbaar parkeerterrein is en wat particulier. De Vrijheidshof, waar onbeperkt geparkeerd kan worden, wordt goed gebruikt. In omliggende straten rond het centrum is weinig overlast met uitzondering van de Bareldsburglaan. Hier is al een oplossing voor, op de 'kop Stationsstraat' inclusief de Bareldsburglaan gaat een parkeerverbod gelden.

### Ad. 3. Ontheffingen

Er tot nu toe 8 ontheffingen afgegeven aan particulieren, met name aan bewoners van de flat aan de Trambaan. Deze bewoners beschikken niet over een eigen parkeerplek.

Aan ondernemers zijn 9 ontheffingen verstrekt, vooral aan winkeliers in de Stipepassage.

### **Beoogd effect**

Het verbeteren van de kwaliteit en effectiviteit van de parkeerschijfzone in het centrum van Oosterwolde.

### **Argumenten**

#### *1.1. Verbeterpunten*

De resultaten van de enquête en de bevindingen van de handhaver laten zien dat de parkeerschijfzone behoorlijk werkt. Het aandeel langparkeren is teruggedrongen en bezoekers van het winkelcentrum kunnen dicht bij de winkels parkeren. Op drukke momenten staat het parkeerterrein bij de C1000 nog steeds erg vol. Dit heeft uiteraard vooral te maken met onvoldoende parkeercapaciteit.

Bezoekers houden zich redelijk goed aan het gebruik van de parkeerschijf.

Toch zijn er naar aanleiding van de evaluatie enkele verbeterpunten:

1. de parkeerschijfzone is niet voor iedereen duidelijk, de bewegwijzering moet beter;
2. het is niet duidelijk waar wel of waar niet met een parkeerschijf geparkeerd moet worden;
3. invoeren parkeerschijfzone op de Stationsstraat en de Trambaan;
4. meer handhaven;
5. terughoudend met ontheffingen.

Ad. 1 t/m 3.

Deze punten worden meegenomen in het project Venekoten-Centrum. De verbeterpunten worden besproken in de projectgroep Venekoten-Centrum. Via dit project wordt ook met de belanghebbenden (ondernemers en bewoners centrum) gecommuniceerd.

Ad. 4.

In overleg met de handhaver wordt bekeken of het mogelijk is om vaker te controleren.

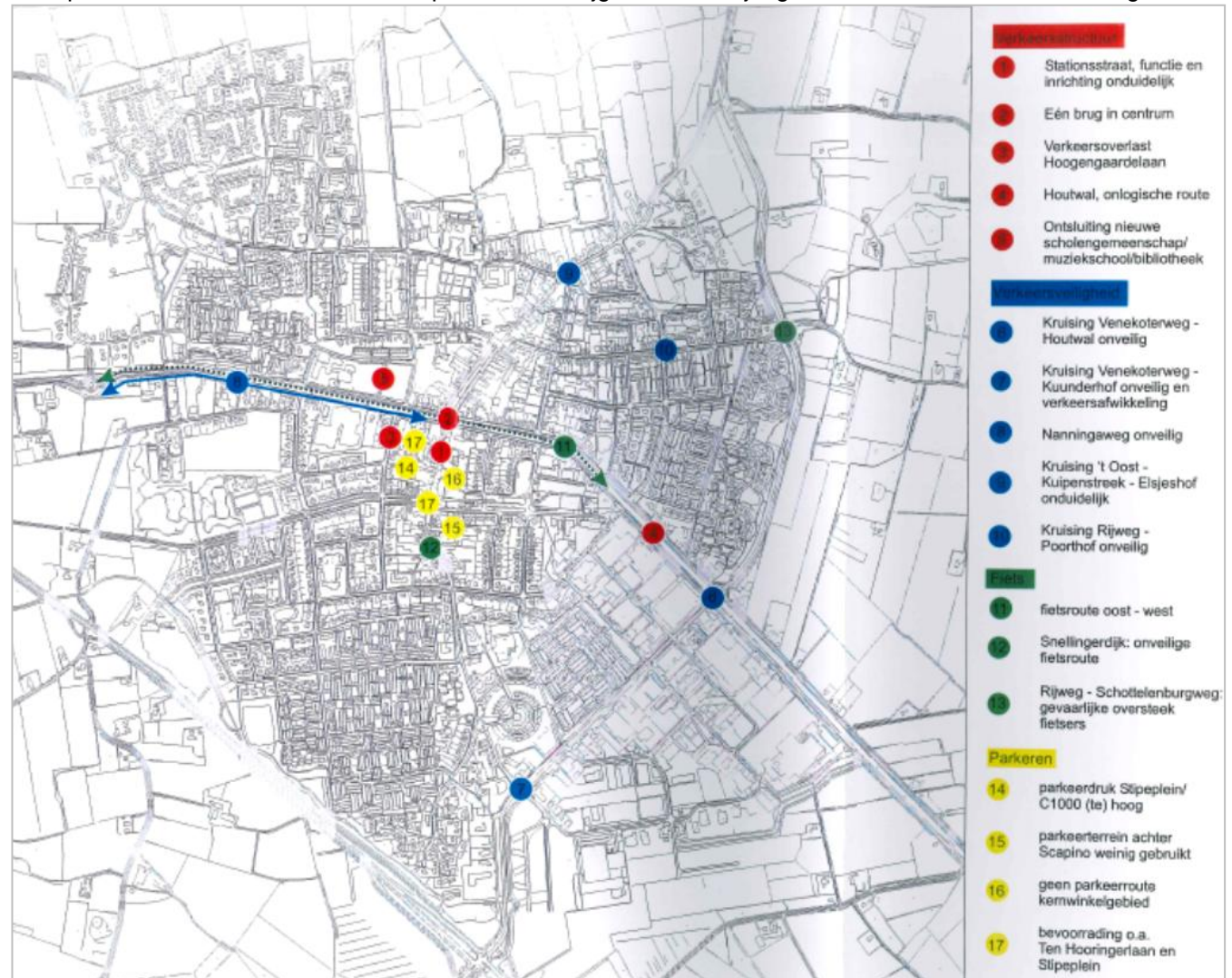
Ad. 5

Om in aanmerking te komen voor een ontheffing moet men in het centrum wonen of een onderneming hebben. Daarnaast mag men niet beschikken over een eigen parkeerplaats. In het begin zijn er 17 ontheffingen afgegeven, daarna nog slechts 1 (verhuizing). Het aantal ontheffingen is dus laag en er komt weinig bij. Het beleid blijft ongewijzigd.

In aanvulling op dit onderzoek hebben de ondernemers gevraagd om in de Stationstraat een kort parkeerregiem (maximaal ½ uur ten behoeve van laden/lossen en dergelijke) in te voeren, vergelijkbaar met een beperkt aantal plaatsen op het zuidelijke Stipeplein.

## Verkeersknelpunten in Oosterwolde

In aantal jaren geleden is in opdracht van de gemeente door de Grontmij een onderzoek verricht naar de knelpunten in het verkeer in de dorpskom. Het bijgaande kaartje geeft daarvan een samenvatting met als



opvallendste punten binnen het plangebied van dit Masterplan:

- De parkeerproblematiek in het centrum
- De twee aandachtspunten voor veiligheid in de Venekoterweg, namelijk
  - de kruising met de Houtwal;
  - de kruising met de Kuunderhof – Ploeggang.

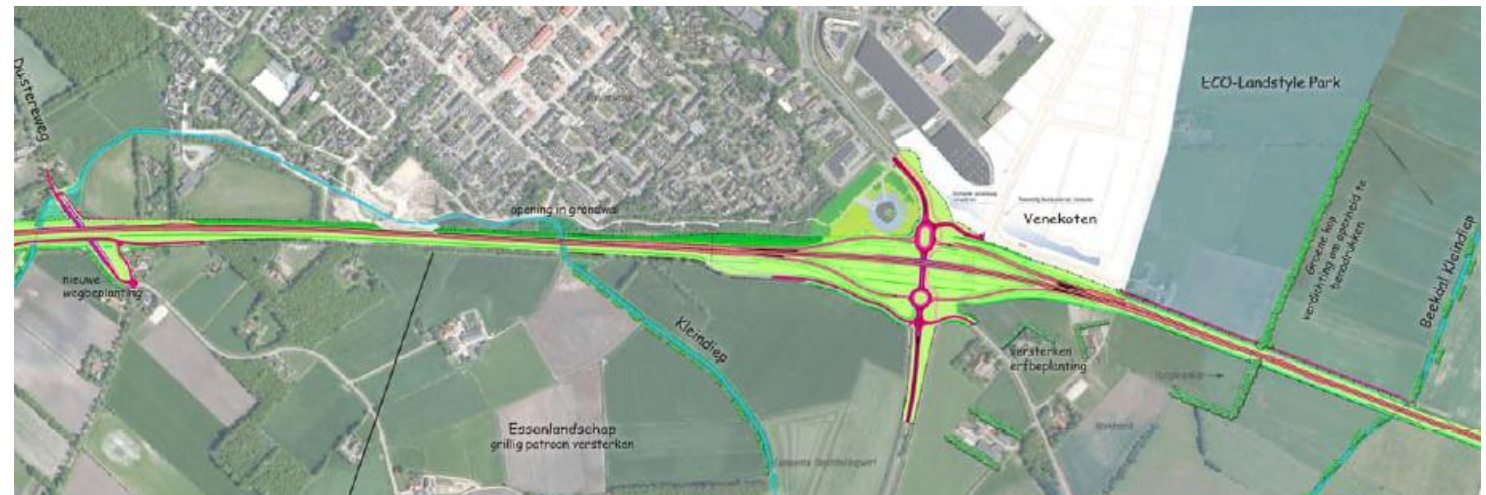
In recente discussies in de werkgroep Venekoterweg is daaraan toegevoegd de fietsroute langs de Venekoterweg, die op een weinig eenduidige wijze is vormgegeven en de prioriteit niet bij de veiligheid van de fietsers legt.



## Voorstellen voor een ovonde met ongelijkvloerse kruising in de N381, onderdeel van de Landschappelijke inpassingsvisie N381 Drachten - Drentse grens

### Visie op hoofdlijnen voor de landschappelijke inpassing van de N381

De landschappelijke inpassing van de N381 is gebaseerd op de wijze waarop het onderliggende landschap is opgebouwd. De weg laat landschappelijke karakteristieken (opnieuw) tot hun recht komen en vormt een aantrekkelijke en herkenbare verbinding van A naar B. Bij de inpassing van de N381 wordt er gestreefd naar het creëren van een verbinding tussen het autonome karakter van de weg en de landschappelijke kwaliteiten, die de identiteit van het gebied karakteriseren. Met andere woorden het verweven van de lijn in het landschap. De landschappelijke inpassing van de weg vindt plaats door de karakteristieken van de omgeving te versterken in plaats van het beplanten van de weg met als doel: de N381 herkenbaar in het landschap van Zuidoost Fryslân.

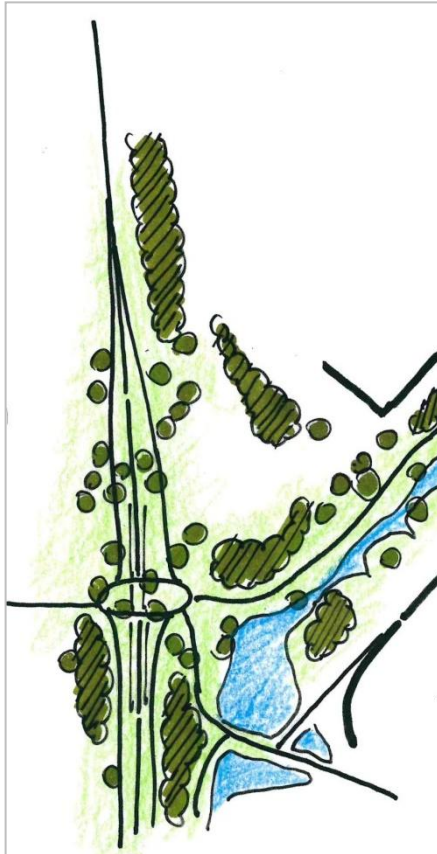


### Kruising Venekoten

Bij kruising Venekoten, knooppunt N381-N351/N919, komt een ongelijkvloerse aansluiting. Hierbij wordt de N381 verdiept aangelegd, waardoor er een vlakke doorrijhoogte van en naar Oosterwolde ontstaat. In alle hoeken van de ongelijkvloerse aansluiting komt een op- of afrit op de N381. Door dit besluit tot verdiepte aanleg zal het landschapsplan op onderdelen moeten worden aangepast. De gemeente wil deze kans benutten met het oog op de herinrichting van de Venekoterweg.

Ter hoogte van de zuidkant van Oosterwolde vinden meerdere ontwikkelingen plaats, zoals bedrijfsterrein Venekoten. Deze nieuwe ontwikkelingen nemen visueel-ruimtelijk een markante plek in langs de N381.





alternatief voor de ovonde

Oosterwolde kan zich op deze manier zichtbaar profileren/manifesteren als het regionale centrum. De taluds van de ongelijkvloerse kruising en de aansluitingen van de op- en afritten met de Venekoterweg worden uitgevoerd in gras. Hierdoor blijft het kunstwerk in zijn geheel zichtbaar en versterkt hiermee de cultureel-rijke, meer stedelijke sfeer van Oosterwolde zuid. Ten westen van het kruispunt wordt de erfbeplanting versterkt om verschillen in landschapstypen te benadrukken. De erfbeplanting wordt in de visie van de provincie versterkt met eiken. De gemeente heeft daarbij de nodige vraagtekens.

In de verdere planontwikkeling zal de gemeente de voorstellen voor de uitvoering van de taluds en de keuze van de beplanting ter discussie stellen, met name omdat Oosterwolde zich niet stedelijk wil manifesteren. In de discussie is voorgesteld om een samenhangende inrichting te zoeken met de inrichting van de Venekoterweg.



*referentiebeeld dat ook bij Oosterwolde van toepassing moet zijn*

### Vooronderzoek ontwerpvarianten Venekoterweg (werkgroep Venekoterweg)



Het onderzoeksgebied betreft de Venekoterweg tussen N381 en de brug over de Compagnosvaart en in de dwarsrichting van gevel tot gevel. De Venekoterweg ligt, na realisatie van de N381, binnen de bebouwde kom, met een maximumsnelheid van 50 km/uur. Een deel van het vrachtverkeer dat nu via de N381 en Venekoterweg het bedrijfsterrein Venekoten bereikt zal na reconstructie via de ovonde bij de N381 naar dit bedrijfsterrein worden geleid.

Daarnaast is in het PVVP vastgelegd dat het sluipverkeer tussen Drachten en Wolvega enerzijds en Assen anderzijds via Veenhuizen zoveel mogelijk beperkt moet worden. Dit verkeer wordt gestimuleerd om het hoofdverkeersnet te gebruiken: A7 – A28 (via Groningen) met als alternatief de N382 – A28 (via Beilen). De inspanningen van het rijk en de provincies zijn er op gericht om deze verbindingen te optimaliseren.

Er is daarom geconcludeerd dat er ruimte is voor reconstructie van de Venekoterweg, het bebouwde kom karakter daarvan te benadrukken en daarmee ook de verkeersveiligheid te dienen.

In deze voorstudie zijn alternatieven voor een herinrichting met bovenstaand doel onderzocht, om vervolgens de reconstructie te benutten voor het tweede doel, namelijk het versterken van de identiteit van Oosterwolde in zijn algemeenheid en de hoofdontsluiting van het centrum in het bijzonder.

In het onderzoek hebben de volgende ontwerpmiddelen de revue gepasseerd:

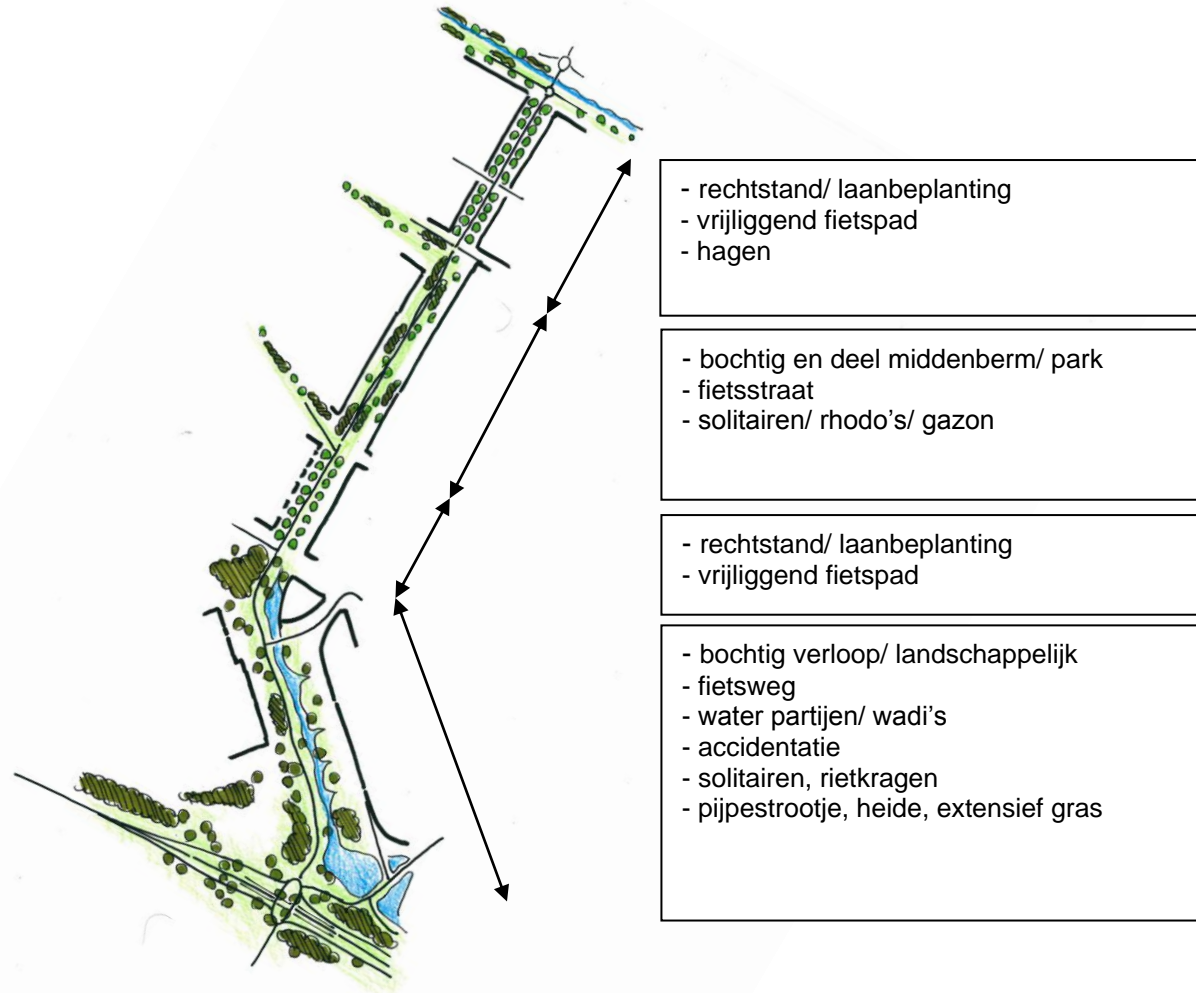
- de lange rechtstanden verkorten/ knippen;
- as-verspringingen ter plaatse van aansluitende wegen;
- (mini-) rotonde(s) op drukkere kruispunten of afslagen;
- de zeer ruime bocht bij de vml.Rabobank verscherpen;
- kruisingen aanpassen tot bajonetaansluitingen;
- ruimte in het profiel reserveren voor een eenduidig doorgaand recreatief/utilitair fietspad;
- ruimte in het profiel reserveren om de rand van Haerenkwartier beter vorm te kunnen geven;
- ruimte in profiel om t.p.v het veembedrijf benutten;
- bestaande bomenstructuur aanwenden voor ruimtelijke differentiatie in profiel.

Verschillende varianten zijn in bespreking. Punt van onderzoek is o.a. de relatie tussen de Venekoterweg en de bedrijven die op de Venekoterweg zijn ontsloten. Zowel met de provincie als met deze bedrijven vindt nog overleg plaats over de mogelijkheden, kansen en beperkingen die de voorgestelde verkeersstructuur oplevert.

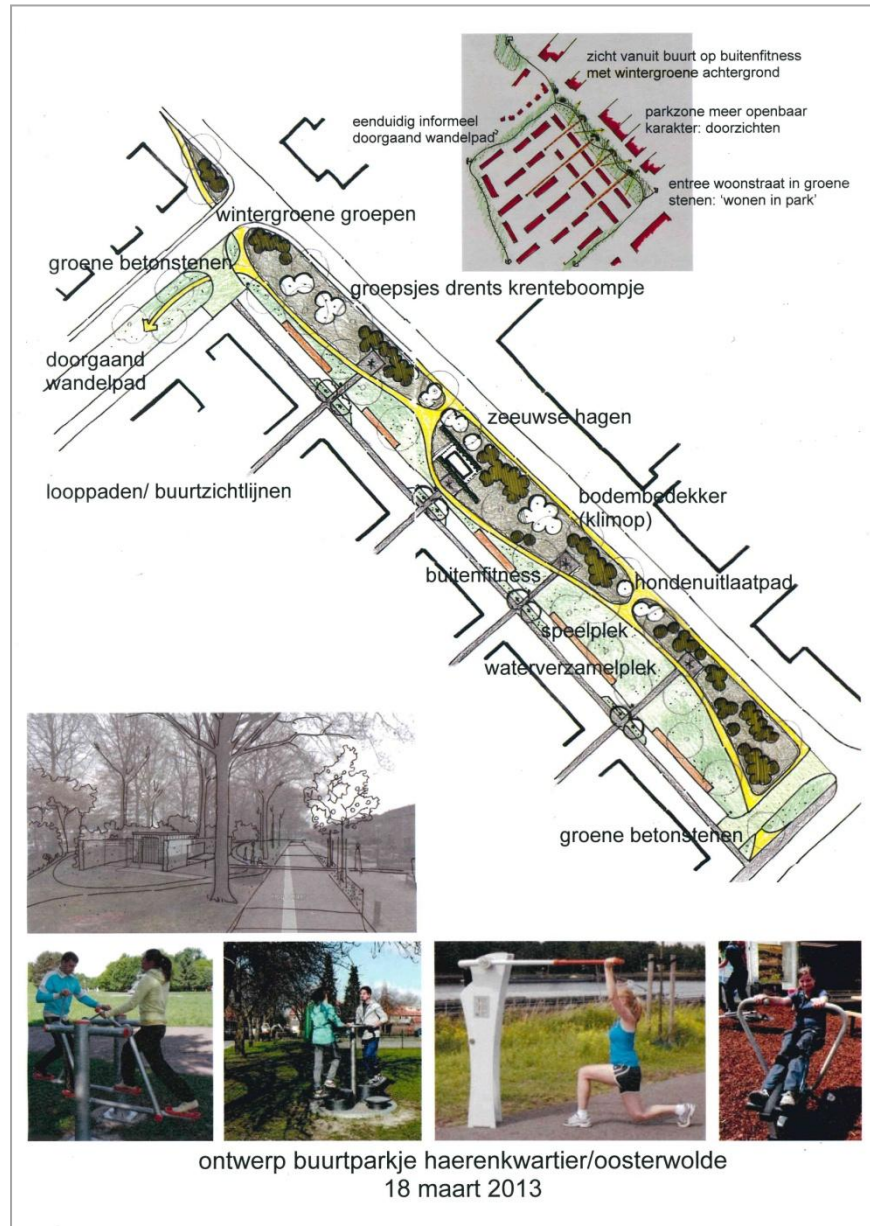
Ook de aspecten van verkeersveiligheid spelen zodanige rol dat dit om nader overleg vraagt met de daartoe geëigende instanties zoals de politie. Dit overleg dient eveneens nog plaats te vinden.



Het voorkeursmodel ziet er schematisch als volgt uit, waarbij de Venekoterweg in 4 hoofdcompartimenten is verdeeld, compartimenten die een samenhang verkrijgen met de aansluitende gebieden met bedrijfs- en woonbebouwing.







### Resultaten schetssessie met de werkgroep Haerenkwartier

In het Haerenkwartier bestaat al enige tijd een structureel overleg tussen de bewoners en een aantal betrokken partijen zoals de gemeente, de woningstichting Actium en de begeleidende welzijnsorganisatie. Met deze werkgroep is geïnventariseerd op welke wijze de buurt kan profiteren van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Uit deze inventarisatie kwamen drie onderdelen:

- de groenstrook tussen de buurt en de Hornleger;
- de groenstrook met parallelweg langs de Venekoterweg;
- de verkeersinrichting langs de rand van de woonbuurt.

Voor deze onderdelen is een eenvoudig programma van eisen opgesteld met een schetsplan waarin de wensen van de buurt zo goed mogelijk vertaald zijn. De werkgroep kon unaniem instemmen met de schetsplannen en heeft gevraagd deze mee te nemen in het Masterplan en onderdeel te maken van het uitvoeringsplan.

Daarnaast hebben de buurtbewoners gevraagd naar de mogelijkheden voor participatie in een eventuele buurttuin. Op deze vraag is positief gereageerd onder voorwaarde dat de tuin door de buurtbewoners zelf duurzaam zal worden geëxploiteerd. De tuin is aangelegd en de eerste groente is al geoogst.

Het treffen van verkeersremmende maatregelen in de Lage Haer, in samenhang met extra parkeercapaciteit heeft geen samenhang met het voorliggende Masterplan en zal hierin niet worden opgenomen. Wel wordt samen met de bewoners nu bezien of de geprojecteerde wandelroute aan de oost- en zuidzijde van de buurt kan worden doorgetrokken aan beide andere zijden. De parkeerdiscussie zal hierin zeker worden betrokken.

### Nader onderzoek naar verbetering beeldkwaliteit Venekoten Noord

Nu de integrale sloop van Venekoten Noord, zoals vastgelegd in de vigerende structuurvisie, niet door gaat en daarmee ook niet de nieuwe ontsluitingsweg ter hoogte van de Zolsteden, is het de wens om de bestaande structuur te versterken met een onderscheid tussen representatieve voorzijden en een gemeenschappelijk expeditiegebied aan de achterzijde van de bedrijven. Tevens dient de route naar het centrum van het dorp, over dit bedrijfsterrein, verduidelijkt te worden.

In de hierna volgende visie is gekozen voor opwaardering van de Houtwal, de bestaande route naar het centrum. Tevens zal ook de Hornleger een representatieve functie vervullen in samenhang met de herinrichting van de groene zone in de overgang naar het Haerenkwartier.

Gemeente en ondernemers hebben in werkgroepverband onderzocht of in gezamenlijke inspanning de representativiteit van de Houtwal en Hornleger verbeterd kan worden. De conclusies zijn:

- de aansluiting van de Houtwal op de Venekoterweg dient met het oog op de veiligheid en doorstroming verbeterd te worden, bij voorkeur in de vorm van een eenvoudige rotonde;
- de bocht in de Houtwal ter hoogte van de vml. Jonge Poerink dient geleidelijker te worden;
- het profiel van de Houtwal, overgaand in de 13 Aprilstraat dient éénduidig te zijn, zowel in de rijloper als in de openbare ruimte daaraan grenzend.
- het voetpad tussen de Houtwal en de Compagnonsvaart dient verbeterd te worden;
- de inrichting van de groene ruimte dient parkachtig te zijn en bij te dragen aan de representativiteit. Dit geldt voor de Houtwal en voor de Hornleger. Voor de Hornleger dient afstemming te worden gezocht met de herinrichting van de groenstrook op de grens met het Haerenkwartier.

De Zolstede krijgt in deze visie nadrukkelijk het karakter van een expeditiestraat. Herstrating van het wegprofiel is nodig. Er wordt geen duidelijke overgang gemaakt naar de particuliere terreinen. Wel is het gewest door de aanplant van enkele bomen en/of door andere elementen de schaal van het gebied in zekere mate dorps te houden.

De entree van de Zolstede wordt zodanig gemarkeerd dat de functie van expeditiestraat herkenbaar is.

Gemeente en ondernemers willen ook gezamenlijk investeren in de beeldkwaliteit van het representatieve deel van de gebouwen en de daarbij behorende voorterreinen. Een nog op te stellen beeldkwaliteitplan zal daarin leidend moeten zijn. Voorstellen die daarvoor op tafel liggen zijn:

- een gemeenschappelijke visie op de inrichting van de voorterreinen met solitaire bomen en hagen;
- het verwijderen of camoufleren van hekwerken;
- het accentueren van de representatieve gevel met een herkenbare en architectonisch uitgevoerde entree;
- een gemeenschappelijke visie op reclame-uitingen.



suggestie herinrichting voorterrein dropfabriek



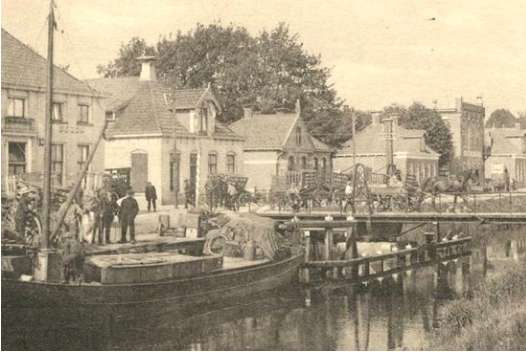


Suggestie voor de entree Zolstede  
vanaf de Venekoterweg



## Planologische vooronderzoeken

### *Friese Archeologische Monumentenkaart Extra*



#### *Middeleeuwen: Karterend onderzoek 3*

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m<sup>2</sup> een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

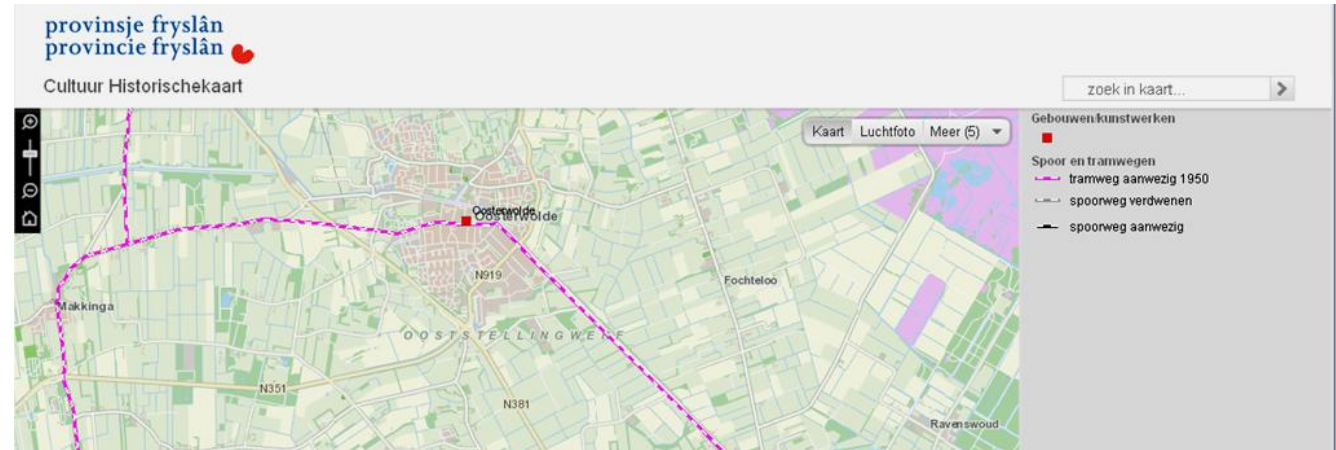
Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats, en de strategie van onderzoek dient te worden bepaald door het desbetreffende onderzoeksbureau. Indien de vindplaats een nieuw aangetroffen terp betreft, geldt het advies: 'waarderend onderzoek op terpen'. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.



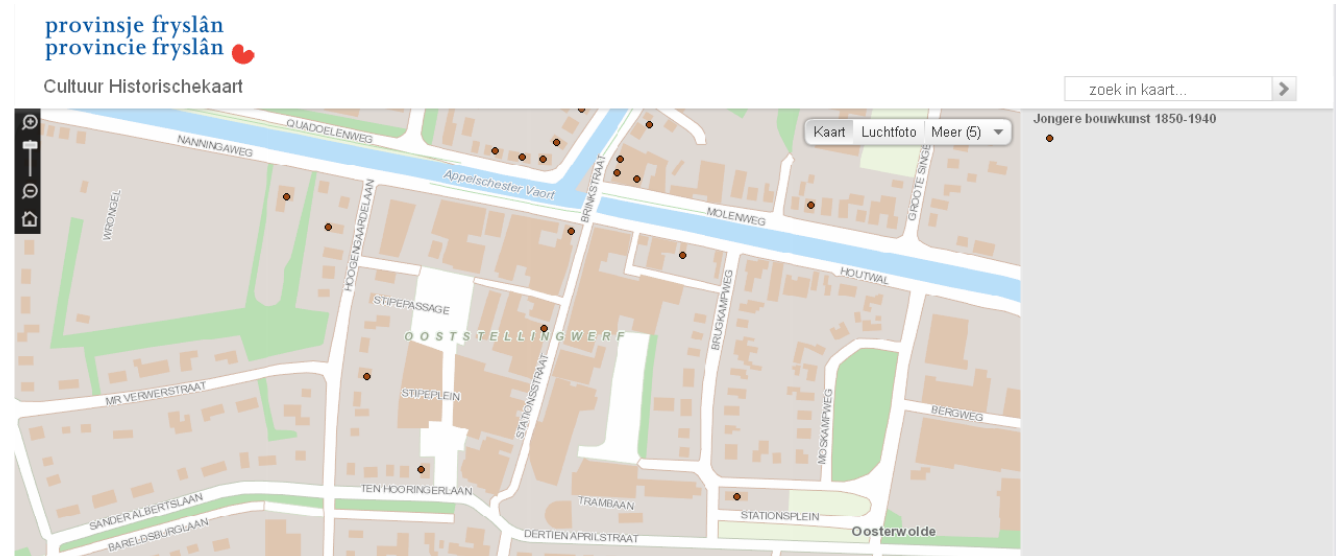
### *Friese Cultuurhistorische kaart*

Door Oosterwolde lopen twee belangrijke cultuurhistorische verbindingen:

- De Compagnonsvaart, de verbinding tussen de veenontginningen in Zuidoost Fryslân (Tsjonger en Opsterlandse Compagnonsvaart) en via Appelscha met de Drentse Hoofdvaart en het daarmee verbonden vaarwegenstelsel;
- De Tramweg enerzijds richting Gorredijk of Steenwijk en anderzijds richting Assen, onderdeel uitmakend van het HTM tramwegennetwerk in Fryslân en omgeving.



In het plangebied liggen geen monumenten maar wel een aantal gebouwen die gewaardeerd zijn als gevolg van hun architectonische kwaliteit uit de periode 1850 – 1940.





### *Overige planologische vooronderzoeken*

Op voorhand zijn er geen zaken of ontwikkelingen die de ambities zoals in het vorige hoofdstuk in de weg staan. Dit laat onverlet dat bij individuele projecten waar nodig onderzoek gedaan dient te worden naar de wijze waarop met flora en fauna wordt omgegaan. Eveneens zal de specifieke bodemkwaliteit dienen te worden onderzocht. In een dorpscentrum en een oud bedrijfsterrein geldt dat per definitie voor elke locatie waar de bestemming veranderd of waar sprake is van bodembewerking.



Uit oogpunt van milieu zal onderzocht worden of de milieucontour rondom Venekoten Noord (nu 400 meter) verkleind kan worden met het oog op nieuwe functies voor het Arrivaterrein. De contour wordt vooral door de geurcontour van de dropfabriek bepaald. Met medewerking van alle partijen lijkt een aanpassing mogelijk. De dropfabriek staat hier bij voorbaat niet negatief tegenover.

# Visie

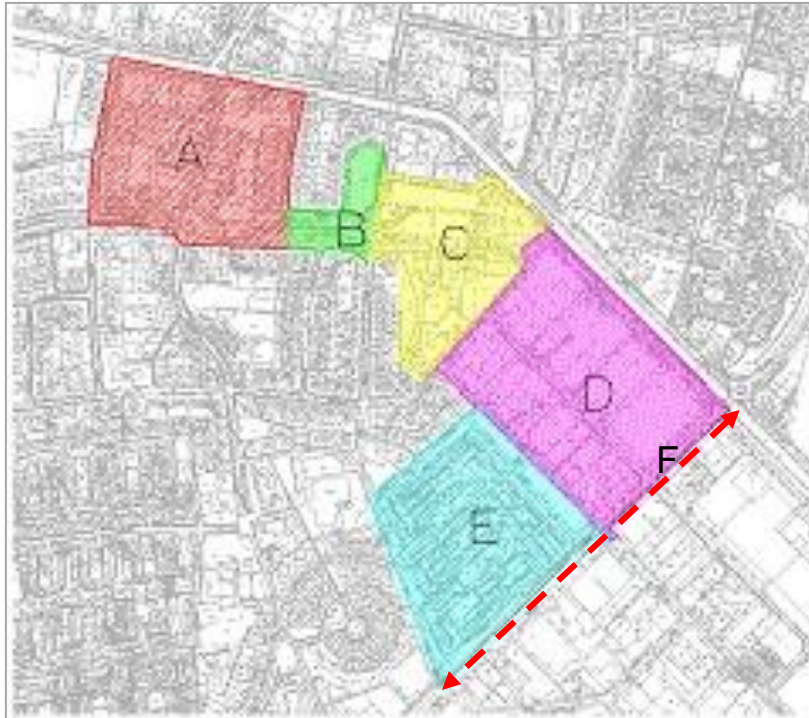
## inleiding

Dit Masterplan geeft allereerst een ruimtelijke visie, een verbindend beleidskader voor de gemeente en in passieve zin een toetsingsinstrument voor nieuw ontwikkelingen. In actieve zin is het de onderbouwing van een ruimtelijke uitvoeringsprogramma waarvoor de gemeente partners zoekt bij het lokale bedrijfsleven en bij investeerders van elders. Maar een ruimtelijke beleidsvisie, ook al is deze nog zo uitvoeringsgericht, valt of staat bij een actieve deelname van de winkeliers, de horeca en het overige bedrijfsleven in Oosterwolde. Zij zijn de gastheren en – vrouwen die het publiek verwelkomen en moeten behouden. Zij werken samen in acties en manifestaties om het gewenste imago te versterken. En uiteindelijk zijn zij het, door de manier waarop de klant ontvangen wordt en service krijgt, die bepalen of mensen terug komen in Oosterwolde. De gemeente wil daarom de samenwerking met de ondernemers versterken, allereerst met zijn gesprekspartners Oosterwolde Promotie en de Businessclub Ooststellingwerf.

De tijd is voor de detailhandel zeer onzeker. Het is economische crisis waardoor de bestedingen onder druk staan en de ontwikkeling van internet neemt een steeds grotere vlucht. Er wordt veel kapitaal geïnvesteerd in online shoppen, zonder dat er concreet zicht is op positief financieel resultaat. Een concreet toekomstbeeld voor de detailhandel ontbreekt daardoor nog en zeker een beeld op de toekomstige concurrentieverhoudingen. Geleidelijk wordt wel duidelijk dat een combinatie van een fysieke winkel en een online verkoopadres perspectief biedt, maar het stelt aan beiden veel eisen. Daar waar traditioneel vakmanschap in Oosterwolde ongetwijfeld op veel plaatsen nog aanwezig is, moet de kennis en ervaring op internet nog grotendeels worden opgedaan. De ondernemers zullen dat grotendeels zelf moeten doen, eventueel ondersteund door programma's van brancheorganisaties, de Kamer van Koophandel of het Ministerie. De gemeente wil een ondersteunende en stimulerende rol spelen bij een onderzoek naar de wijze waarop Oosterwolde een centrumfunctie kan vervullen voor omliggende dorpen die hun winkels zijn kwijt geraakt of kwijt raken. Tevens staat de gemeente open om ruimte te bieden aan internetbedrijven die daarnaast ook een fysieke locatie zoeken in de regio Zuidoost Fryslân.

### Ruimtelijke samenhang

Het projectgebied bestaat uit een aantal ruimtelijk samenhangende deelgebieden:



- A. centrum van Oosterwolde
- B. busstation en omgeving
- C. kop van Venekoten
- D. bedrijfsterrein Venekoten noord
- E. Haerenkwartier
- F. Venekoterweg

De samenhang is gebaseerd op:

- De ambitie om de identiteit van Oosterwolde integraal te versterken;
- De verkeersstructuur en de entree van het centrum;
- De integrale herstructureringsopgave, met ruimtelijke verbindingen waardoor meer kansen voor oplossing ontstaan;
- De kansen voor integrale financiering van deelprojecten, met daardoor de vergroting van de haalbaarheid.

Tevens is geconstateerd dat een aanpassing van de vigerende structuurvisie voor deze onderdelen wenselijk is, omdat gewijzigde externe omstandigheden binnen de huidige kaders niet meer leiden tot een oplossing van de vraagstukken in Oosterwolde.



## Ruimtelijke structuur

### *Vaart en groene ruggengraat*



Het hart van Oosterwolde heeft twee belangrijke ruimtelijke structuren: de Compagnonsvaart en de groene Ruggengraat op de plek van de vml. tramlijn langs de 13 Aprilstraat – Ten Hooringerlaan. Deze twee structuren zijn van cultuurhistorische waarde en bepalen in hoge mate de ruimtelijke identiteit van Oosterwolde. Daarnaast zijn het herkenbare kwaliteiten en zullen zij telkens onderdeel moeten uitmaken van de planvorming.

### *Groenstructuur*

In samenhang met de voornoemde structuren is op de visiekaart die hierna volgt, de groenstructuur van Oosterwolde binnen het plangebied ingetekend. Hoewel de ruimtelijke samenhang op sommige plaatsen is onderbroken is de betekenis van deze groenstructuur voor het dorp goed te herkennen. Het beleid is er op gericht om de samenhang te versterken door ontbrekende schakels te realiseren en door de keuze voor de inrichting en het groen assortiment.



### *Ontsluitingsstructuur*

Door de keuze voor een eenduidige ontsluitingsstructuur, zoals op de visiekaart weergegeven, wordt het centrum van Oosterwolde stap voor stap benaderd, met een geleidelijke overgang van het landschappelijke naar het dorpse. De Venekoterweg is in de visie landschappelijk, natuurlijk en duurzaam, de Houtwal is de overgang waarbij in het beeld de Compagnonsvaart een belangrijke rol speelt en uiteindelijk wordt het beeld gedomineerd door de groene ruggengraat langs de 13 Aprilstraat.

Ook vanaf de andere kant komend, via de Nanningaweg, is het eerst de Compagnonsvaart die het beeld bepaalt en van waaruit het centrum wordt bereikt. Met de voorliggende plannen wordt geambieerd dat het circulerende verkeer in en direct rondom het centrum zoveel mogelijk wordt beperkt, door een directe verwijzing naar de parkeervoorzieningen en door de verbinding tussen deze twee parkeerterreinen. De kwaliteiten van de woonstraten direct rondom het centrum worden daardoor beter beschermd.

### *Bebouwingsstructuur*

Zoals in elk dorp in de bebouwingsstructuur ondergeschikt aan de cultuurhistorische onderlegger en de ontsluitingsstructuur. Op de visiekaart is daarom de oriëntatie van de bebouwing zodanig bindend voorgeschreven dat deze zich voegt naar de andere ruimtelijke structuren en daarmee deze ondersteunt.





### *Bebouwing*

Op het abstractieniveau van de visie zijn geen uitspraken gedaan over de beeldkwaliteit van de bebouwing. In de fase van planuitwerking is een goede beeldregie op basis van een objectief, door de raad vastgesteld beeldkwaliteitplan noodzakelijk. Het opstellen van deze beeldkwaliteitplannen heeft daarom de hoogste prioriteit.

### *Inrichting*

In Oosterwolde zijn de belangrijkste problemen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte te vinden op de binnenterreinen. Dit gecombineerd met een onduidelijke overgang tussen openbaar en privaat onderbouwd de keuze in de projecten om de binnengebieden integraal te onderwerpen aan een herinrichting. Bij de herinrichting zal het dorpse karakter het leidende motief moeten zijn.

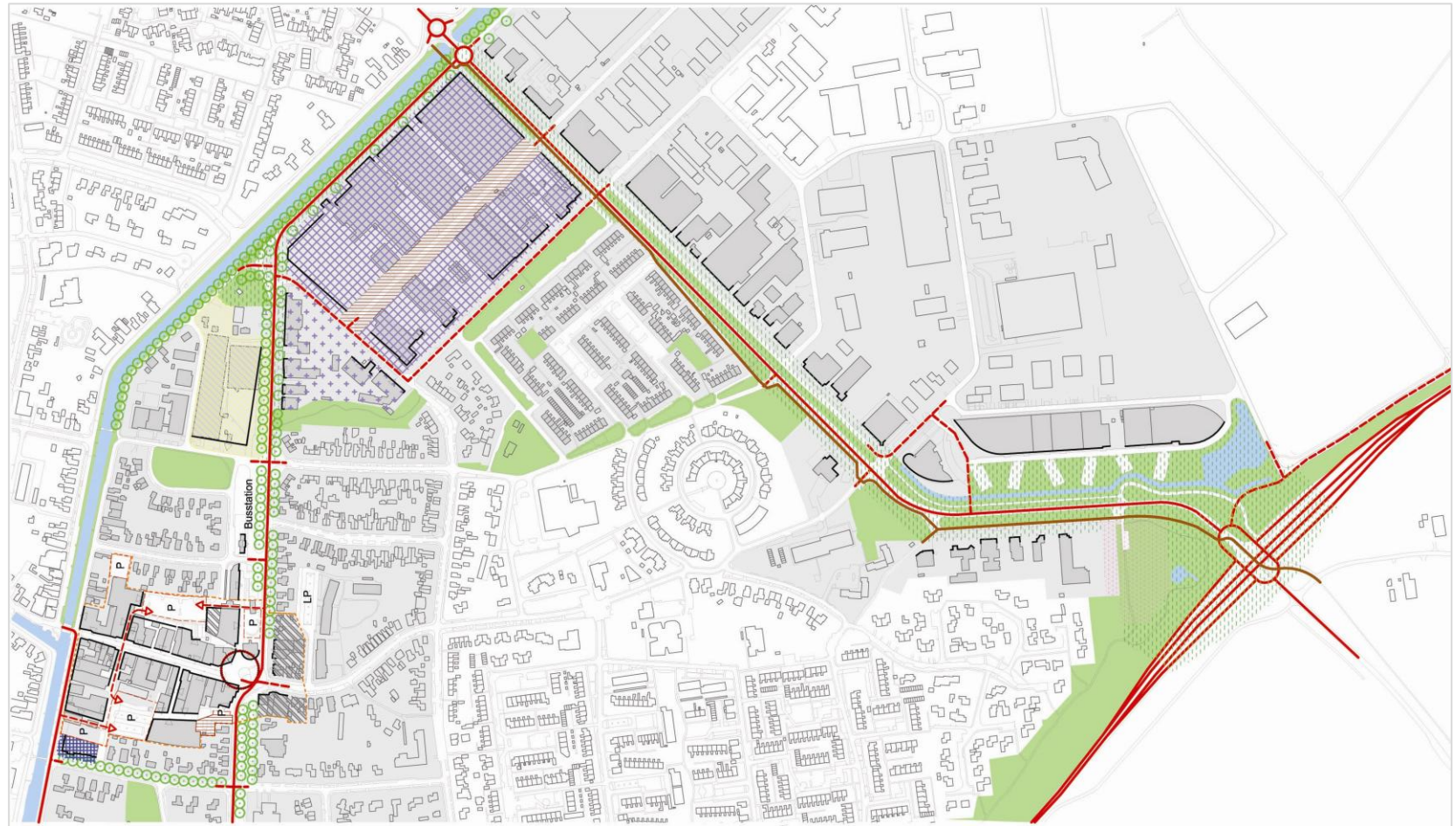
Tevens staat hoog op de agenda de integratie van het ruimtelijke beeld van de verkeershoofdstructuur (Venekoterweg en Houtwal) met de daarop georiënteerde bebouwing en voorterreinen.





## Integrale visiekaart Masterplan Oosterwolde centrum – Venekoten Noord

	- water
	- bestaande groenstructuur
	- bestaande bebouwing
	- bebouwd gebied
	- hoofdinfrastructuur
	- parkeerroute
	- parkeren centrum
	- lang parkeren
	- winkeluitbreiding
	- wonen en / of dienstverlening
	- grens kernwinkelgebied
	- laanstructuur
	- te versterken groenstructuur
	- horeca locatie N381
	- detailhandel i.c.m. bedrijvigheid
	- bedrijvigheid cat. 1-3
	- kernwinkelgebied
	- grens projectgebied
	- orientatie bebouwing





## **Toelichting op de integrale visiekaart**

### *Stedenbouwkundige ondergrond*

De visie betreft een bestaande situatie met bestaande rechten en verplichtingen. Deze bestaande rechten en verplichtingen zijn voor de gemeente telkens het uitgangspunt bij het voorbereiden en uitvoeren van plannen voor herstructurering en herinrichting. Private eigendommen zullen worden gerespecteerd, zo nodig zal de gemeente in overleg treden om de nieuwe visie te kunnen realiseren. In veel gevallen is met dit overleg een aanvang gemaakt tijdens het voorbereidende planproces van dit Masterplan.

Als uitgangspunt hanteert de gemeente het principe dat een plan waarbij private gronden of gebouwen zijn betrokken gerealiseerd wordt in samenwerking met de eigenaar. Daarbij wordt gestreefd naar een win – win situatie. Beide partijen moeten profijt hebben van de ontwikkeling.

### *Centrumgebied - kernwinkelgebied*

In navolging op de vigerende structuurvisie is de begrenzing van het centrumgebied gedetailleerd op kaart vastgelegd. Binnen de begrenzing is ruimte voor dynamiek en voor functieverandering mits deze bijdraagt aan de versterking van de positie van het winkelcentrum als totaal.

Buiten deze begrenzing is de dynamiek beperkt. Panden zonder detailhandelsbestemming komen niet meer in aanmerking voor winkelvestiging en een vergelijkbare regel geldt voor horeca.

De Brinkstraat – 't Oost wordt gezien als een aanloopgebied met een specifieke kwaliteit. Niet de verblijfskwaliteit staat op de eerste plaats maar de bereikbaarheid. Andere winkels dan in het dorpscentrum zullen daarvan profiteren. In zijn uitwerking valt dit gebied overigens buiten het plangebied. Dit geldt eveneens voor het grootschalige detailhandelsgebied aan de Venekoterweg.

### *Geherstructureerd bedrijfsterrein (bedrijven cat. 1 – 3)*

In tegenstelling tot de vigerende visie is het hele gebied bestemd voor bedrijvigheid. In een bestemmingsplan of beheersverordening zullen de daarbij behorende milieucontouren worden vastgesteld. De omgeving van het terrein zal daarvoor maatgevend zijn. De visiekaart geeft daarvoor aanwijzingen.

Gestreefd wordt naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zowel in de openbare ruimte als van de bebouwen met bijbehorende ruimten. Speciale aandacht vraagt de voorzijde van de bebouwing. In de openbare ruimte zal in het bijzonder aandacht worden besteed aan de groenzone in de overgang naar het Haerenkwartier.

De na herstructurering vrijkomende ruimte op het bedrijfsterrein zal de gemeente actief inzetten in zijn economisch ontwikkelingsbeleid, samen met de uitwerking van de plannen voor het Ecommunity Centrum.

*Bedrijfsterrein met een gemengde functie (detailhandel in combinatie met bedrijven cat. 1 – 2)*

Dit terrein is nu de rand van Venekoten noord en maakt onderdeel uit van de zogenoemde kop van Venekoten. Het gebied begrenst de hoofdroute naar het centrum en dient ruimtelijk te worden opgewaardeerd. Er wordt gezocht naar een combinatie van ambachtelijke bedrijvigheid en een publieksgerichte functie daarvan. Deze publieksgerichte functie (detailhandel als onderdeel van de bedrijfsvoering) kan bijdragen aan de opwaardering van het centrum. Detailhandel in grootschalige producten, auto's, caravans en transportmiddelen moet hiervan worden uitgesloten evenals andere vormen van handel die grotendeels buiten plaatsvinden.

*Begrenzing ontwikkelingsgebied wonen / zorg*

Het Arrivaterrein heeft zijn functie verloren en verplaatsing van het aanliggende bedrijf Dengo is gewenst. Uitputtend onderzoek heeft aangetoond dat in deze tijd een ontwikkeling van detailhandel, met name supermarkten op deze locatie niet gewenst is. Het exploiteren van nieuwe, grote formules op deze plek met een boven-regionale aantrekkingskracht is niet haalbaar gebleken. De locatie heeft veel ruimtelijke kwaliteiten en wordt daarom gereserveerd voor initiatieven in de sfeer van wonen al dan niet in combinatie met zorg. Als randvoorwaarde zal moeten gelden dat ook deze ontwikkeling bijdraagt aan het dorpse, landelijke imago van Oosterwolde. Hoogbouw is daarom uitgesloten en de ruimtelijke randvoorwaarden zullen vooraf in een beeldkwaliteitplan moeten worden vastgelegd.

*Te behouden stedenbouwkundige structuren:*

- verkeer (hoofdontsluiting);
- busstation;
- water (route en cultuurhistorisch element);
- groen (samenhangende ruimtelijke structuur);
- vml. trambaan (cultuurhistorisch).

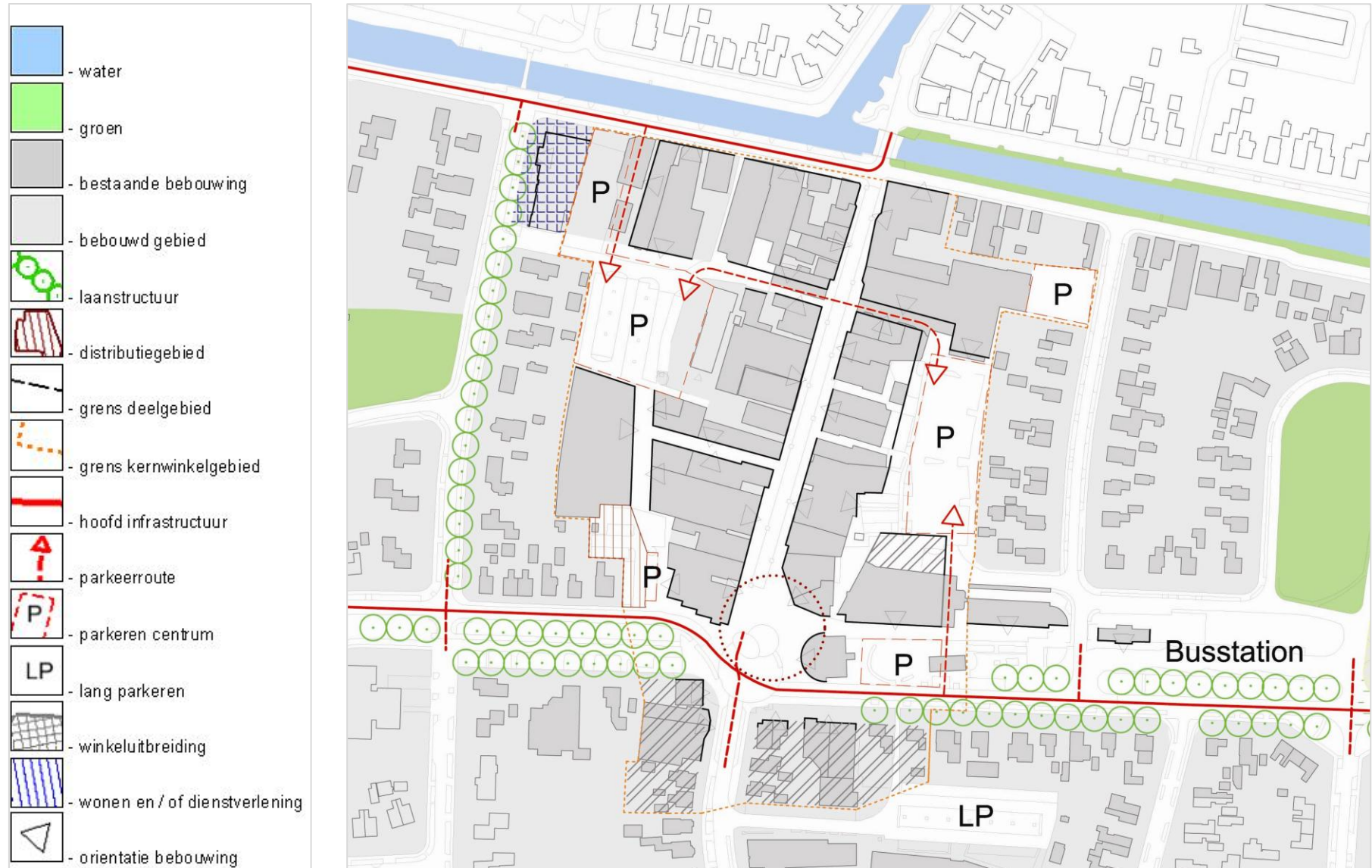
Deze structuren zijn op de kaart expliciet ingetekend omdat ze bij de verdere uitwerking in project geleden als belangrijk ontwerp-uitgangspunt en als randvoorwaarde voor ruimtelijke ontwikkeling.

*Te ontwikkelen stedenbouwkundige structuren:*

- landschap, park en groen;
- verkeer (parkeerroute en parkeerbereikbaarheid);
- steviger oriëntatie bebouwing;
- expeditieruimte bedrijfsterrein en bij de C1000

Deze structuren zijn op de kaart ingetekend omdat ze de samenhang laten zien tussen diverse uit te werken projecten in planonderdelen. Op de kaarten met deelgebieden komen deze structuren terug.

## Visiekaart centrum, inclusief busstation





## **Toelichting op de visiekaart voor het centrum en het busstation**

### *Parkeren*

Op de visiekaart wordt als belangrijkste structurele ingreep voorgesteld de bereikbaarheid en de onderlinge verbinding tussen de twee belangrijkste parkeerterreinen in het centrum: de Brugkampweg en het Stipeplein. Deze ingreep gaat samen met een uitbreiding van de parkeercapaciteit van ca. 100 parkeerplaatsen netto. Voor beide parkeerterreinen geldt dat de toegang verplaatst wordt naar de verkeershoofdstructuur rondom het centrum, waardoor de herkenbaarheid aanmerkelijk wordt verbeterd en waardoor tevens de druk op de omliggende woonomgeving wordt verminderd. Uit de visiekaart blijkt dat voor beide ingrepen medewerking vereist is van private partijen:

- de Lidl en het daar boven gebouwde appartementencomplex al dan niet in combinatie van aankoop van de horecagelegenheid New York – New York;
- de vml. Rabobank op de hoek Nanningaweg – Hoogegaardelaan waarbij tevens het pand Nanningaweg 7 verworven zal moeten worden.

Een tweede belangrijke ingreep is het onderling fysiek verbinden van de parkeerterreinen, waardoor onderlinge uitwisseling mogelijk is en een meer optimaal gebruik. Ook het zoekverkeer kan hiermee tot het verleden gaan behoren. Echter om deze ingreep te kunnen realiseren zal ook hiervoor privaat onroerend goed moeten worden verworven. Omgekeerd biedt deze oplossing ook het perspectief voor herstructurering en opwaardering, waardoor kleinschalige nieuwe ontwikkelingen op deze plaats weer mogelijk worden.

Als derde is op de visiekaart het lang parkeergebied vastgelegd. Hiermee wordt de keuze gemaakt om door te gaan met het reeds ingezette beleid van een blauwe zone in het hart van het centrum en lang parkeren daarbuiten. Eventuele ruimte die bij reconstructie van het busstation beschikbaar komt, kan worden ingezet voor lang parkeren.

### *Expeditiveverkeer*

Het expeditieverkeer voor de supermarkten en de andere intensief te bevoorraden winkels wordt waar mogelijk gescheiden van het parkeerverkeer. Dit heeft als consequentie dat het kleine parkeerterreintje aan de zuidkant van het Stipeplein komt te vervallen. De aanwijzingen op de kaart hebben een indicatief karakter.

### *Versterking van de openbare ruimte*

De realisatie van de verbinding tussen de beide parkeerterreinen vraagt gelijktijdig om ingrijpende maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deze plekken. De achterterreinen worden daardoor de ontvangstplek die ze zouden moeten zijn, met daaraan een front van winkels en supermarkten.

Het tweede aandachtgebied is het 13 Aprilplein. De horecaontwikkeling rond dit plein worden als positief beoordeeld en dient ondersteuning te krijgen door de pleininrichting. Tevens dient onderzocht te worden of de weekmarkt naar deze plek kan worden verplaatst, rekening houdend met aspecten van milieuoverlast. Het busstation en de ruimtelijke inrichting van de omgeving is rommelig en zal verbeterd worden. Centraal blijft vooralsnog de functie van halte en overstapplaats. Niet uitgesloten wordt dat op de wat langere termijn de overstapfaciliteiten verplaatst kan worden, maar een goede halte in het centrum blijft een vereiste.

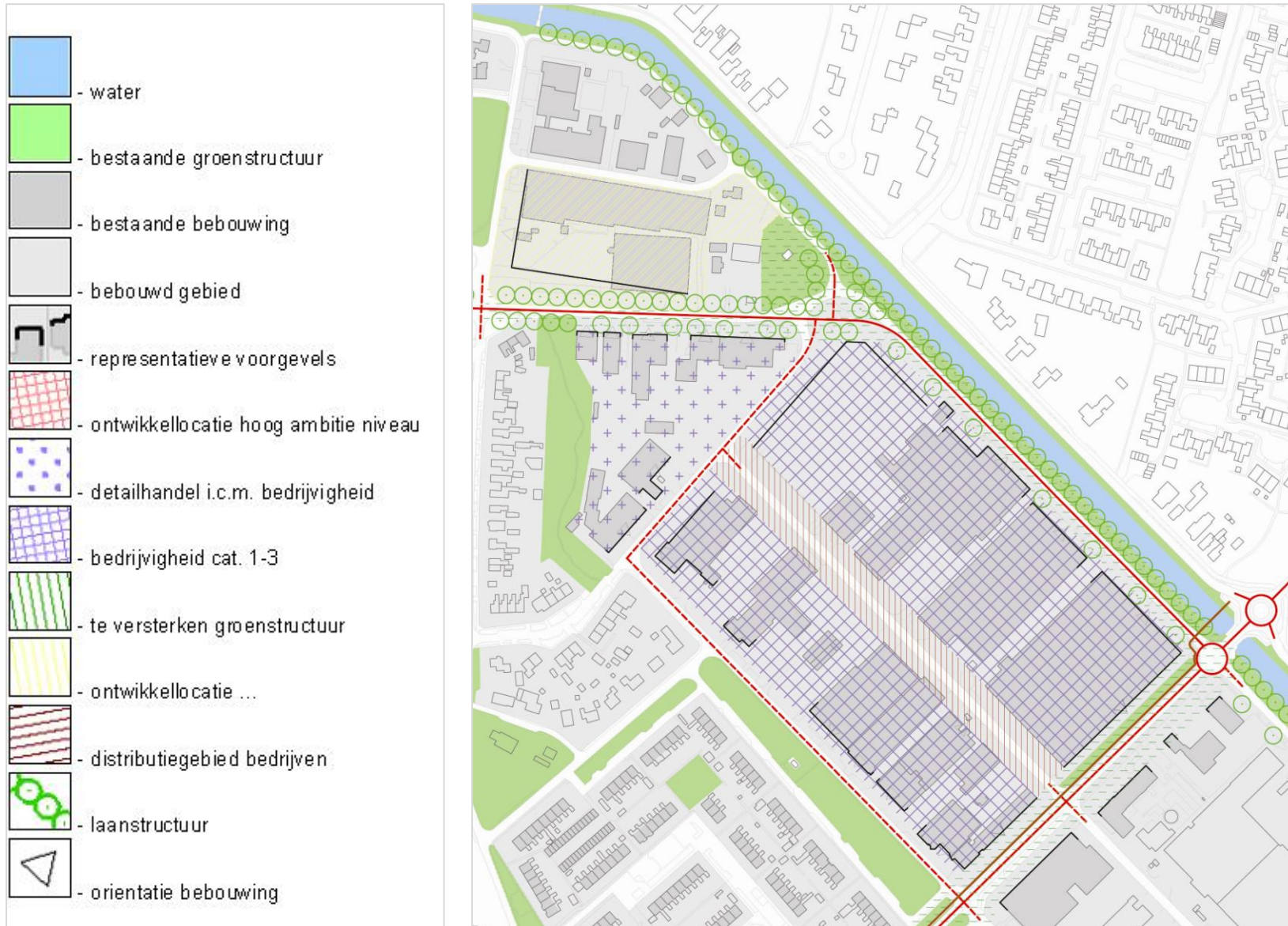
#### *Versterking ruimtelijke kwaliteit bebouwing*

De sfeer in een winkelgebied wordt allereerst door de winkels zelf bepaald, Wat is het assortiment, is het aanbod compleet en vooral hoe word ik geholpen. Maar meer is nodig. De bereikbaarheid dient goed te zijn, openbare ruimte dient uit te nodigen voor verblijf. En ook de uitstraling van de bebouwing speelt daarin een rol.

Als vervolg op de ambitie in het uitgangspunt voor deze visie dat Oosterwolde zijn identiteit blijft ontlenen aan die van een dorp, recht doend aan de grote kwaliteiten van Ooststellingwerf en de regio Zuidoost Fryslân. Hoewel Oosterwolde voortkomt uit plekken met een oude agrarische historie, wordt de identiteit al meer dan 100 jaar bepaald door de handels – en ambachtplek aan de Compagnonsvaart en later ook aan de trambaan. Enerzijds is daardoor een zekere zakelijkheid en eenvoud ontstaan, anderzijds opvallende plekken die rijkdom en kwaliteit uitstralen.

Deze identiteit en deze kwaliteiten worden in een project vertaald naar een beeldkwaliteit voor de toekomst. Middels samenwerking in Oosterwolde Promotie en ondersteuning door de gemeente kan gedurende een overzichtelijk tijdpad de gewenste beeldkwaliteit worden behouden.

## Visiekaart Venekoten Noord en de Kop van Venekoten





## **Toelichting op de visiekaart voor Venekoten Noord en de kop van Venekoten**

### *Stedenbouwkundige oriëntatie Venekoten Noord*

In deze visie is er voor gekozen om de stedenbouwkundige oriëntatie van het bedrijfsterrein te baseren op de oriëntatie van de huidige bedrijven en de daarbij behorende bebouwing. Dit betekent dat de Houtwal en de Hornleger, samen met de Venekoterweg de voorkant van het bedrijfsterrein blijven. Hiermee wordt afgeweken van de vigerende structuurvisie waarin de Zoltstede zou worden opgewaarderd tot hoftoegang van het centrum en daarmee dragende stedenbouwkundige structuur. De Zoltstede wordt expeditieruimte en de ontsluiting daarvan, via beide andere straten worden de gasten ontvangen.

- de Houtwal vraagt om bijzondere aandacht, omdat het ook de hoofdroute naar het dorpscentrum is en omdat de Houtwal een samenhangende stedenbouwkundige ruimte vormt met de Compagnonsvaart. In een uit te werken projectvoorstel zullen hiervoor ruimtelijke plannen worden opgesteld, waarbij ook de voorterreinen van de aanliggende bedrijven worden betrokken. Bij het inmiddels gesloopte bedrijf Jonge Poerink is een meer integrale reconstructie van het tracé denkbaar;
- de Hornleger verdient een kwaliteitsslag zonder dat ingrijpende stedenbouwkundige maatregelen nodig zijn. Wel moet worden aangesloten bij de voorstellen van het Haerenkwartier tot herinrichting van de groenzone;
- de inrichting van de Drie Stellingenweg is mede afhankelijk van een eventuele verplaatsing van het bedrijf Oenema en een herverdeling van de vrijkomende ruimte;
- de inrichting van de zijde van de Venekoterweg maakt onderdeel uit van de integrale voorstellen voor de Venekoterweg.

### *Versterking van de kwaliteit van de bebouwing*

In samenhang met de uitwerking van de stedenbouwkundige oriëntatie van de verkeerstructuur en de daaraan gelegen bebouwing, zal voor de voorzijde (de representatieve zijde van de bebouwing) een visie op beeldkwaliteit worden opgesteld. Voor zover het gewenst is dat bestaande bedrijven het pand opknappen (meer dan achterstalling onderhoud) kan voor de realisatie van dit gewenste beeld een beroep worden gedaan op een bijdrage van de gemeente.

Voor de locatie Jonge Poerink ligt het ambitieniveau hoger omdat deze locatie meerzijdig representatieve kanten heeft en de overgang vormt naar de Kop van Venekoten. De gemeente en de eigenaar van de gronden hebben in goed overleg besloten om de vervallen bebouwing in 2012 te slopen. Daarmee werd de serieuze inzet voor de herstructurering kenbaar gemaakt. Gemeente en ontwikkelaar hebben ook alle vertrouwen in een nieuwe invulling van deze locatie die in functie en uitstraling recht doet aan deze bijzondere plek.

*Zuidelijke bebouingswand 13 Aprilstraat en de daar tegenover gelegen bomenrij*

Slechts één bedrijf voldoet nu in functie en uitstraling van het ambitiebeeld van deze visie. De inzet is dat een geleidelijke verandering van activiteit, samengaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en voorterrein dit gebied transformeert tot een aanloopzone naar het centrum van Oosterwolde. De hiervoor genoemde verplaatsing van Oenema zou een goede eerste stap zijn.

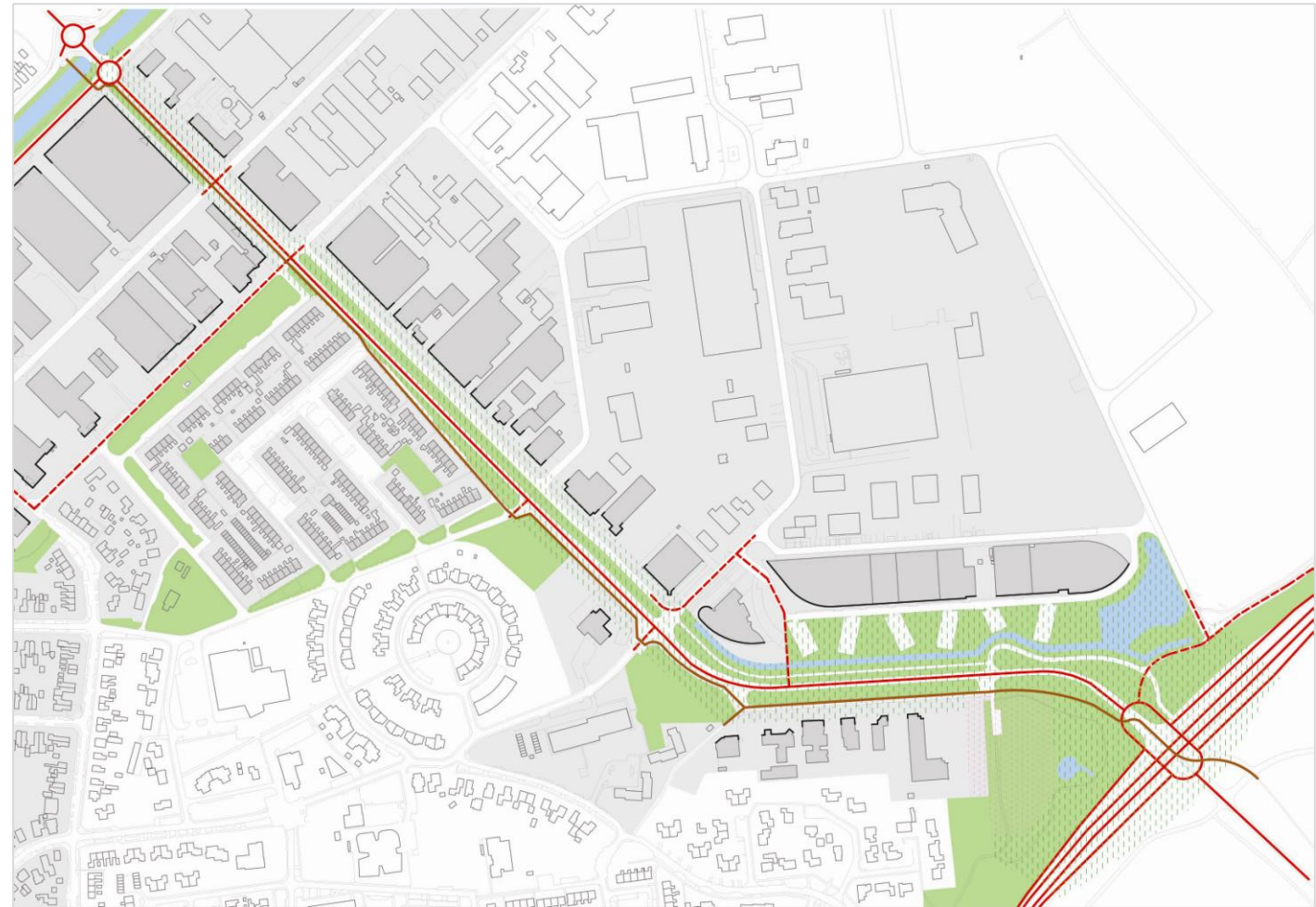
De monumentale bomenrij aan de overzijde dient behouden te blijven, met dien verstande dat, afhankelijk van het plan voor een nieuwe invulling van de locaties Arriva – Dengo, de onderbeplanting fors kan worden gesaneerd.

*Herontwikkeling van het terrein Arriva – Dengo (wonen / zorg)*

Nadat onderzocht is of deze locatie zou moeten worden ingezet als nieuwe supermarktlocatie voor het centrumgebied en nadat in deze visie de keuze gemaakt is om dit niet te doen, blijft deze bijzondere plek in het hart van het dorp beschikbaar voor een kwaliteitsimpuls in de vorm van een woongebied, al dan niet gecombineerd met een vorm van zorg. Desgewenst kan op den duur het aanliggende terrein van Talant onderdeel van deze ontwikkeling uitmaken. Een aandachtspunt is de huidige milieucontour van Venekoten Noord die voor deze ontwikkeling zal moeten worden aangepast.

Concrete voorstellen of plannen zijn er voor dit gebied nog niet, zolang geldt deze plek als een ruimtelijke reservering. De gemeente zal initiatieven uit de markt afwachten, om vervolgens gezamenlijk een kwaliteitsdocument uit te werken.

## Visiekaart Venekoterweg





## Toelichting op de visiekaart voor de Venekoterweg

### *Verkeersinrichting*

Uit het vooronderzoek is gebleken dat slechts door een combinatie van maatregelen de gewenste accentuering van de bebouwde kom en het daarbij behorende rijgedrag kan worden gerealiseerd. Er is voldoende ruimte en aanleiding om te variëren met maatregelen en daarin een optimum te vinden. Dit betekent dat in de visie voldoende ruimte is om binnen varianten een keuze te maken. De keuze zal in een afweging bepaald worden door:

- de aspecten van verkeersveiligheid en doorstroming;
- de herkenbaarheid van de hoofdroutes naar het Ecommunitypark, de bedrijfsterreinen en het centrum;
- de samenhang met de ruimtelijke inrichting van de omgeving;
- de wijze waarop aanliggende bedrijven ontsloten kunnen blijven en willen participeren in een integraal ruimtelijk beeld.

### *Stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting*

De visie legt vast dat voor de hele Venekoterweg tussen de N381 en de Compagnonsvaart een stedenbouwkundig en landschappelijk beeld moet worden gerealiseerd dat refereert aan de gewenste identiteit van Oosterwolde. Zo nodig zal dit beeld in stappen tot stand komen, maar het integrale eindbeeld ligt vast.

Speciale aandacht vragen:

- de presentatie van Venekoten noord;
- de overgang met het Haerenkwartier;
- de overgang naar het de voorterreinen van bedrijven die op de Venekoterweg zijn geïntegreerd;
- de stevige individuele gebouwen rondom het kruispunt met de Kuunderhof – Ploeggang;
- de inpassing van het gebied met grootschalige winkels;
- de wenselijkheid en inpassing van een restaurant / horecacentrum in het natuurgebied met vijver bij de entree van het dorp;
- de inrichting van de kruising met de N381.

## Flexibiliteit

De in dit Masterplan weergegeven en beschreven visie is een samenhangend geheel, met enerzijds concrete uitspraken over de te behouden structuren en anderzijds over de gewenste ontwikkelingsrichtingen. De uitspraken worden gedaan op een zeker abstractieniveau. Dat is bewust want daarom is er in de uitwerking op projectbasis ruimte voor optimalisatie en ruimte om het publieke belang en de private invalshoek zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen.

### “Laag hangend fruit”

Door de medewerking van het rijk is de gemeente in staat om vooruitlopend op het vaststellen van de visie of om vooruitlopend op de formele start van een project, kansen te grijpen en kleine maar belangrijke resultaten te boeken. Voorbeelden zijn:

- de sloop van de Jonge Poerink;
- de realisatie van de buurttuin in het Haerenkwartier;
- het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gemeentelijke pand aan de Houtwal, in combinatie met het verbeteren van de bouwkundige staat en de verkoop aan een metaal-constructiebedrijf.



### Mogelijkheid voor afwijking

In zijn ontwikkelingsrichting is de visie duidelijk en een verandering daarvan is niet mogelijk zonder de gevolgen daarvan voor andere keuzen in de visie in beeld te brengen en in een integrale afweging daarover te beslissen. Afwijkingen worden niet uitgesloten want de toekomst is nu eenmaal niet gedetailleerd te voorspellen. Voor een afwijking kunnen wel van te voren spelregels worden opgesteld. De spelregels voor dit Masterplan zijn hieronder uitgeschreven:

1. De afwijking dient gemotiveerd te worden, bijvoorbeeld:
  - a. het voornemen zoals vastgelegd in de visie is uiteindelijk niet realiseerbaar gebleken;
  - b. de externe omstandigheden (bijvoorbeeld economische) zijn ingrijpend veranderd;
  - c. er doet zich een onverwachte kans voor, die bijdraagt aan de ambities van deze visie.
2. De afwijking draagt bij aan de in dit Masterplan geformuleerde ambitie, bijvoorbeeld:
  - a. de afwijking draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het centrum;
  - b. de afwijking draagt bij aan de herstructurering van het bedrijfsterrein Venekoten Noord;
  - c. door de afwijking zal Oosterwolde beter fungeren als centrumdorp in de regio en bijdragen aan de leefbaarheid van de kleine kernen;
3. De afwijking ondersteunt de integrale toeristisch recreatieve ontwikkeling van de gemeente.
4. De afwijking draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van Oosterwolde, bijvoorbeeld
  - a. de afwijking maakt een versterking van de historisch ruimtelijke structuren mogelijk;

- b. de afwijking draagt bij aan het versterken van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte zoals vast gelegd in een nog uit te werken beeldkwaliteitplan
- c. de afwijking draagt bij aan het versterken van de beeldkwaliteit van de bebouwing, zoals vastgelegd in een nog uit te werken beeldkwaliteitplan.

In procedurele zin kan een afwijking niet gerealiseerd worden door een snelle planologische procedure. De keuze zal moeten worden gemaakt tussen een aanpassing van de visie in dit Masterplan (met de bijbehorende integrale afweging) of een specifieke bestemmingsplanprocedure. De proceduredtijd zal hierdoor met minstens een jaar worden verlengd.

## Financiële haalbaarheid

### Samenwerking met rijk en provincie

Bij de start van dit project was € 10 miljoen beschikbaar gesteld: € 5 miljoen door het rijk, € 3,2 miljoen door de provincie en

€ 1,8 miljoen door de gemeente. Het gemeentelijke aandeel was al vastgelegd in de kosten van aankopen als gevolg van de WVG en de gemaakte en te maken voorbereidingskosten. De bijdragen van het rijk en de provincie zouden zoveel mogelijk besteed worden aan concrete projecten.

Ook het provinciale aandeel is voor een deel gerelateerd aan concrete projectonderdelen en voor een ander deel aan vigerende of in voorbereiding zijnde subsidieregelingen.

Bij brief van 8 november 2011 hebben Gedeputeerde Staten aan ons College van Burgemeester en Wethouders medegedeeld dat in vervolg op de eerder afgesloten bestuurovereenkomst, naast de rijksfinanciering van € 5 miljoen, de provincie € 3,2 miljoen beschikbaar heeft gesteld voor het gemeentelijke project.

Van dit bedrag was reeds € 1.052.500 beschikbaar en is bij besluit van Provinciale Staten van 2 november 2011 aanvullend ter beschikking gesteld:

- € 1.250.000 ten behoeve van de revitalisatie van het oude bedrijfsterrein
- € 897.500 ten behoeve van de aanpak van de Venekoterweg

De reeds beschikbare bedragen, overeengekomen in de bestuurovereenkomst, waren:

- € 225.000 stimuleringsregeling aandachtsgebieden
- 25% van de kosten met een maximum van € 37.500 voor de bodemsanering Jonge Poering
- € 400.000 voor de realisatie van een ovonde bij de aansluiting op de N381
- € 240.000 voor de aankoop van het busstation
- € 300.000 voor de herinrichting van het busstation
- 25% van de kosten, indicatief € 150.000 voor stadsvernieuwing (ISV-3)

### Beschikbare budget op korte termijn

Aansluitend op de door de provincie vastgelegde budgetonderdelen en gelet op de zwaarte van de problematiek in het plangebied, staat de volgende indicatieve verdeling van de beschikbaar gestelde middelen voor ogen:

- € 4 miljoen: versterking van het dorpscentrum  
Inclusief de afspraken over het busstation
- € 2,5 miljoen: herstructurering Venekoten Noord  
Inclusief bodemsanering Jonge Poerink  
Inclusief overgang Haerenkwartier



€ 2 miljoen Venekoterweg  
 Inclusief reservering aanpak Venekoterweg  
 Inclusief ovonde N381  
 Inclusief overgang Haerenkwartier

### **Indicatie van de te verwachten uitvoeringskosten van de projecten**

Op basis van voorlopige berekeningen en aannames over de noodzakelijke verwervingen, is het plan met de in de bijlage beschreven uitvoeringsprojecten haalbaar. Met de provincie is er constructief overleg over de toedeling van de toegezegde provinciale bijdragen. Kleine aanpassingen in de provinciale subsidieverordeningen lijken voldoende om de projecten voortkomend uit dit Masterplan integraal te realiseren.

### **Mogelijkheden voor aanvullende financiering**

In het kader van ISV-3 komt een extra tranche beschikbaar voor Zuidoost Fryslân. Indien ¼ deel van deze tranche toegewezen wordt aan Ooststellingwerf, mag gerekend worden op € 500.000

### **Prioriteiten**

Voorlopig is het niet nodig om projecten te schrappen. Wel dient een prioritering in de tijd te worden vastgesteld. In hoofdlijnen ziet deze prioritering er als volgt uit:

#### *Algemeen:*

Vaststellen en implementeren van de projectorganisatie voor de uitvoering  
 Opstellen van de beeldkwaliteitplannen

#### *Centrum*

##### Prioriteit 1:

- De herinrichting van het Stipeplein, de verbetering van de bereikbaarheid daarvan en daarmee samenhangende projecten.

##### Prioriteit 2:

- De herinrichting van het parkeerterrein achter de Lidl (Brugkampstraat), de verbetering van de bereikbaarheid daarvan, de uitbreiding van de Lidl en het parkeerterrein aan de 13 Aprilstraat.

##### Prioriteit 3:

- De realisatie van de verbinding tussen de beide hiervoor genoemde parkeerterreinen en de daarmee samenhangende projecten.

##### Intussen:

- De aanpassing van het 13 Aprilplein
- De aanpassing van het busstation

Afhankelijk van de markt:

- De herontwikkeling van de zuidzijde van de 13 Aprilstraat.

*Venekoten Noord:*

Prioriteit 1:

- De aanpassing van de verkeerstructuur

Intussen:

- De groenstrook grenzend aan het Haerenkwartier
- De verplaatsing Oenema

Prioriteit 2:

- De herontwikkeling van de zuidzijde 13 Aprilstraat (bedrijven – detailhandel)

Afhankelijk van de markt:

- De herontwikkeling van de Jonge Poerink
- De herontwikkeling van het terrein Arriva – Dengo

*Venekoterweg*

- De reconstructie van de Venekoterweg in combinatie met de realisatie van het landschapsplan

Afhankelijk van de markt:

- De ontwikkeling van de horecalocatie.

*Ideëschets herinrichting centrum.*

*Resultaat van besprekingen in de klankbordgroep centrum.*

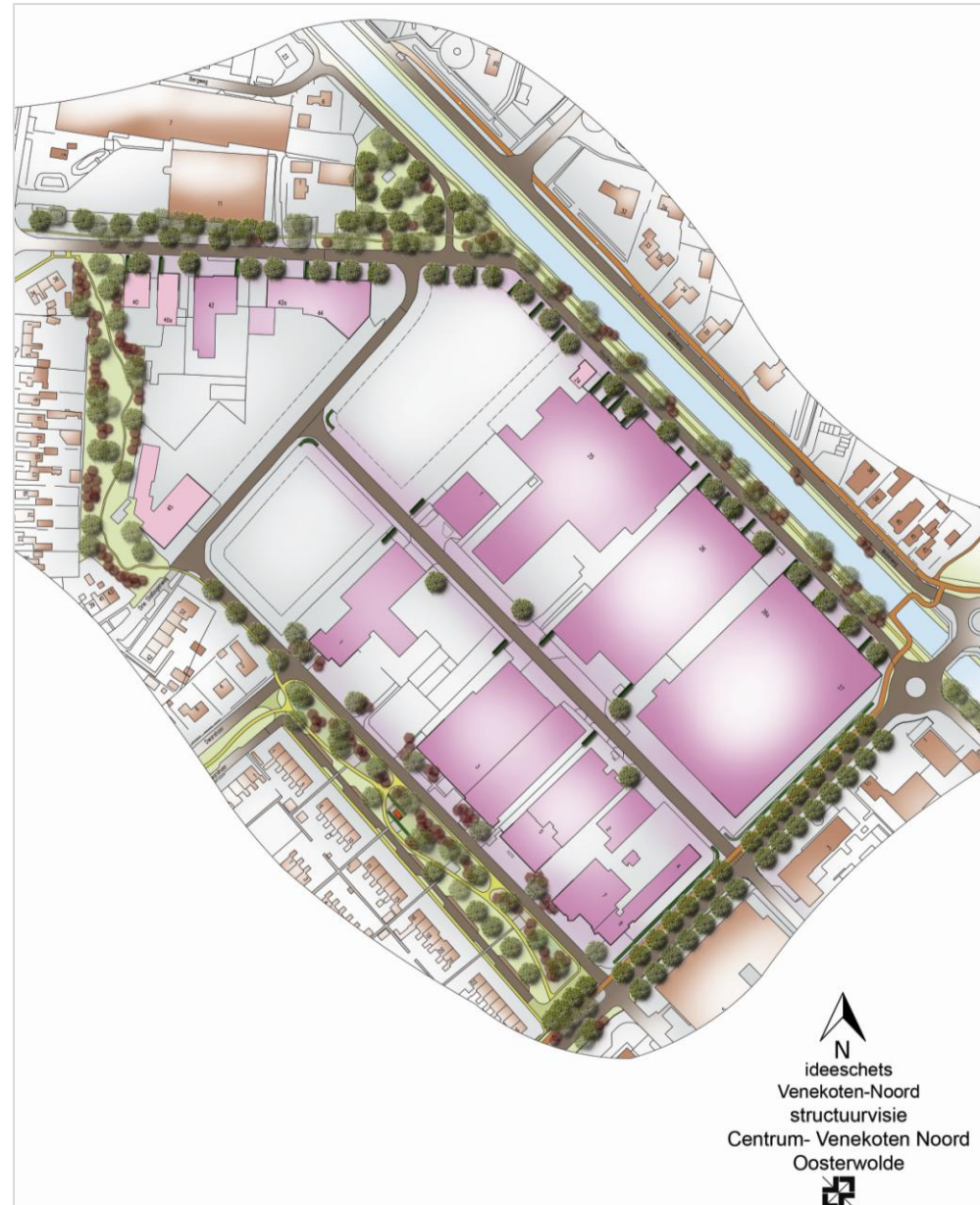
*Onderlegger voor indicatieve berekening realisatiekosten.*



*Ideeënschets herinrichting  
Venekoten Noord*

*Resultaat van besprekingen in  
de klankbordgroep  
bedrijfsterrein.*

*Onderlegger voor indicatieve  
berekening realisatiekosten.*





*Ideeën schets herinrichting  
Venekoterweg*

*Resultaat van besprekingen in  
de werkgroep gemeente –  
provincie*

*Onderlegger voor indicatieve  
berekening realisatiekosten.*

