



## Kwaliteitsdocument De Plantage, Wolvega

### Representatieve bedrijven Om den Noort

Inhoud:

Beleidsnotitie

**BügelHajema**  
ADVISEURS

Wolvega/Leeuwarden  
Plannummer: 267.00.01.09.00  
19 november 2007

---

## Inhoudsopgave

|          |                                             |          |
|----------|---------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                            | <b>3</b> |
| 1.1      | De achtergrond                              | 3        |
| 1.2      | Het plangebied                              | 3        |
| 1.3      | De samenhang met andere plannen             | 4        |
| 1.4      | De onderdelen van het kwaliteitsplan        | 4        |
| <b>2</b> | <b>De status van het kwaliteitsdocument</b> | <b>5</b> |
| 2.1      | De wettelijke regeling                      | 5        |
| 2.2      | De procedure                                | 5        |
| <b>3</b> | <b>Het stedenbouwkundig plan</b>            | <b>7</b> |
| 3.1      | De ondergrond en de omgeving                | 7        |
| 3.2      | De stedenbouwkundige uitgangspunten         | 8        |
| 3.3      | Richtlijnen voor inrichting openbare ruimte | 9        |
| 3.4      | Richtlijnen voor bebouwing                  | 9        |

## Inleiding

### 1.1 De achtergrond

Nadat de gemeenteraad in 1999 de Oostflankvisie voor Wolvega had vastgesteld, is in het jaar 2000 een bestemmingsplan voor het Bedrijvenpark Wolvega voorbereid. Dit plan is in 2001 door de Raad vastgesteld. In de voornoemde Oostflankvisie heeft de gemeente Weststellingwerf een aantal kwaliteiten voor het gebied centraal willen stellen:

- de ecologische kwaliteit;
- de ruimtelijke kwaliteit;
- de milieukwaliteit.

In elke stap van de planvorm zijn deze kwaliteiten in hun onderlinge samenhang uitgangspunt geweest. Deze integrale kwaliteitsbenadering heeft uiteindelijk geleid tot dit document.

Met deze integrale kwaliteitsbenadering zet de gemeente Weststellingwerf een logische vervolgstap in het beleid waarin ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit al vanaf de jaren negentig belangrijke thema's zijn.

### 1.2 Het plangebied

Het plangebied "Representatieve bedrijven Om den Noort" is het gebied direct grenzend aan de rondweg met diezelfde naam en de hoek met de Heerenveenseweg met de bestemming "Representatieve bedrijven" in het bestemmingsplan Bedrijvenpark Wolvega, vastgesteld op 10 september 2001. Dit plangebied wordt verder begrensd door het plan De Tuinen, de bestaande bebouwing aan de Heerenveenseweg en aan de noordzijde de toekomstige grens met het bedrijventerrein "De Plantage".

Inhoudelijk zijn de kwaliteitsdocumenten van De Tuinen en van De Plantage op elkaar afgestemd. In het plan De Tuinen worden nieuwe villa's gerealiseerd. Het beeld van de entree-woonbebouwing sluit aan op de nieuwe bebouwing die langs Om den Noort gerealiseerd zal worden.

Het plangebied zal functioneren als een zichtlocatie voor bedrijven en kantoren.

---

### **1.3 De samenhang met andere plannen**

Het plan "Representatieve bedrijven Om den Noort" vormt niet alleen een onderdeel van het bedrijvenpark Wolvega maar is ook onderdeel van de Oostflank van Wolvega. In de Oostflankvisie is de samenhang van de toekomstige Lindewijk met de ontwikkeling van de bedrijvigheid aan de oostzijde van Wolvega weergegeven. Deze ontwikkeling is nader uitgewerkt in het bestemmingsplan Wolvega Lindewijk dat gelijktijdig aan het bestemmingsplan Wolvega Bedrijvenpark zijn procedure heeft doorlopen. Ook voor dit gebied is een kwaliteitsdocument opgesteld. Hetzelfde geldt voor het plan voor De Tuinen. Dit is inmiddels uitgewerkt in een zogenaamd uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO. Ook hiervoor is een kwaliteitsdocument opgesteld. Dit plan is inmiddels in uitvoering.

Met de gezamenlijke plannen voor de Oostflank wordt een ingrijpende verbetering van de waterhuishouding nagestreefd. Door aanpassing van het watersysteem wordt het regenwater langer vastgehouden in het gebied en wordt er minder water onttrokken aan de nu verdrogende bossen. De grote hydrologische ingreep heeft eveneens een samenhang met ingrepen elders in en om Wolvega. Het doel van deze samenhangende ingrepen is om geleidelijk te komen tot een meer duurzaam hydrologisch systeem in Wolvega (zie ook de Structuurvisie voor Wolvega Zuid). In De Plantage is rekening gehouden met dit aangepast watersysteem.

Voor de concrete toetsing van bouw - en inrichtingsplannen dient het voorliggende kwaliteitsdocument altijd in samenhang met het bestemmingsplan te worden gelezen.

### **1.4 De onderdelen van het kwaliteitsplan**

In hoofdstuk 2 is de meer formele kant van het document toegelicht. Hoofdstuk 3 bevat de stedenbouwkundige analyse van de bestaande situatie en de uitwerking van de nieuwbouw voor de omgeving. Dit hoofdstuk eindigt met de richtlijnen voor de openbare ruimte en met richtlijnen voor de bebouwing.



**2.1 De wettelijke regeling**

Op 1 januari 2003 is een wijziging van de Woningwet in werking getreden, op grond waarvan het welstandstoezicht gebaseerd dient te zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Al in de Woningwet van 1992 was de mogelijkheid van een "beeldkwaliteitsplan" opgenomen, maar nu is gemeentelijk welstandsbeleid verplicht. Zonder gemeentelijk welstandsbeleid geen welstandstoezicht. De gemeente heeft daarvoor een Welstandsnota opgesteld, die inmiddels door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het voorliggende kwaliteitsdocument is specifiek opgesteld voor een deel van het bedrijventerrein De Plantage. In de Welstandsnota is reeds aangegeven dat voor De Plantage een eigen welstandskader zou worden opgesteld. Na vaststelling door de raad is dit kwaliteitsdocument raadsbeleid en daarmee bindend voor zowel de stedenbouwkundige supervisie als voor de welstandsbeoordeling.

De milieuriichtlijnen in dit kwaliteitsplan dienen te worden gezien als een gebiedsspecifieke uitwerking van het Gemeentelijke Milieubeleidsplan. In tegenstelling tot de wetgeving ten aanzien van ruimtelijke ordening en bouwen, is de milieuwetgeving in Nederland overwegend centraal geregeld. De gemeente, en soms de provincie, dient uitvoering te geven aan landelijke wetten en regels. Op onderdelen wordt aan de gemeente enige beleidsruimte gegeven. Daar waar dit middels dit document leidt tot bindende regels wordt dat aangegeven.

**2.2 De procedure**

Dit kwaliteitsdocument wordt door de gemeenteraad vastgesteld en bevat voor de burgers bindende voorschriften. Dergelijke plannen dienen zorgvuldig tot stand te komen. De Algemene Wet Bestuursrecht geeft daarvoor aanwijzingen en regels.

Voor het voorliggende plan leidt dat tot de volgende procedure:

1. het conceptontwerp kwaliteitsdocument wordt ter beoordeling voorgelegd aan de provinciale welstandscommissie Hûs & Hiem; reacties van Hûs en Hiem worden zonodig in het document verwerkt;

- 
2. ten behoeve van inspraak door belanghebbenden en belangstellenden wordt het ontwerp gedurende 6 weken ter inzage gelegd;
  3. na beoordeling van de reacties en zonodig aanpassing van het document op basis van deze reacties vindt de vaststelling plaats door de raad.

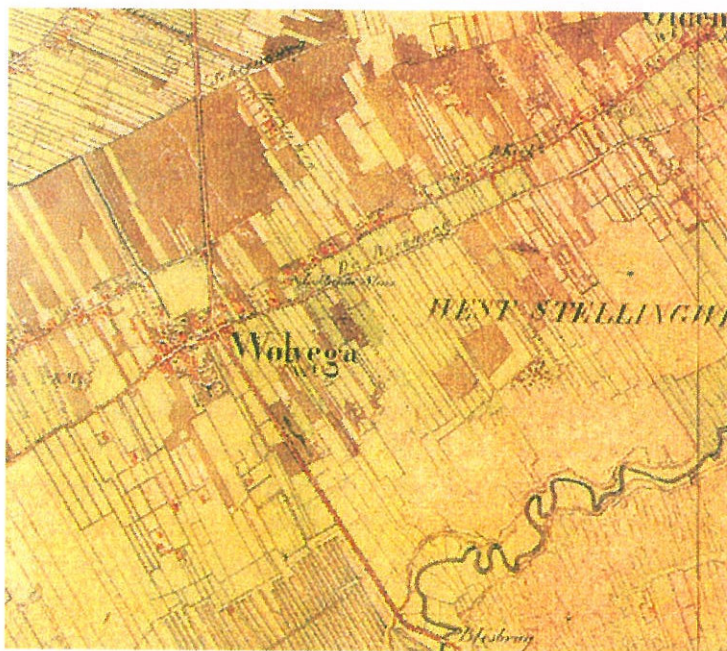
Gezien de beperkte omvang van het plan wordt het niet noodzakelijk geacht om de uitvoering van het kwaliteitsdocument te laten begeleiden door een supervisor of een "beeldkwaliteitsteam". Dit is gezien de beperkte omvang van het gebied niet nodig. Dat betekent vervolgens wel dat hoge eisen worden gesteld aan de duidelijkheid en toetsbaarheid van de richtlijnen.

## Het stedenbouwkundig plan

### 3.1 De ondergrond en de omgeving

Wolvega ligt op een min of meer zuidwest-noordoost lopende zandrug tussen het stroomdal van de Tjonger en de Linde. Het plangebied, aan de noord(oost)zijde van Wolvega, ligt min of meer bovenop deze zandrug. De bodem bestaat uit dekzand dat hier in de laatste ijstijd is afgezet.

Kenmerkend voor de omgeving zijn de Baarda- en Helomabossen ten oosten van de Heirweg. Deze bossen zijn typische vertegenwoordigers van de eikenberkenbossen die in de negentiende eeuw werden aangeplant op de hogere, wat armere zandgronden. Op de kaarten van rond 1850 is goed te zien dat grote delen van de zandrug ten noorden van Wolvega werden ingeplant met bossen.



Fragment topografische kaart 1850

Bron: Grote Historische Provincie Atlas Friesland, 1992

Eveneens kenmerkend voor het plangebied is het ruimtelijke patroon van kavels, opgaande beplanting en bebouwing. De Scheeneweg loopt in de richting van de zandrug en vormt de grens tussen de verkavelingsrichting van het Tjongerdal aan de noordzijde van deze weg en de richting van het Lindedal aan de zuidzijde. De Heirweg, vroeger de oude Heerenveenseweg genaamd, volgt de richting van de verkaveling van het Lindedal, loodrecht op de zandrug.



Deze duidelijke richting van het landschap wordt op allerlei plaatsen ondersteund door boomsingels en wegbeplantingen. De huidige Heerenveenseweg loopt geheel tegendraads en schuin op de verkaveling van zowel het Lindedal als het Tjongerdal. Dat is op de hiervoor afgedrukte kaart uit 1850 ook al goed te zien.

### **3.2 De stedenbouwkundige uitgangspunten**

De gemeente heeft een strategische visie "de Oostflankvisie" opgesteld naar aanleiding van o.a. de aanleg van de A32 en de daaruit voortvloeiende vraag naar nieuwe bedrijfsterreinen. Het sturing geven aan dit verstedelijkingsproces en de bewaking en uitbreiding van de landschappelijke / natuurlijke kwaliteiten zijn de doelen geweest van deze visie. Zo wordt er ruimte geboden aan hoogwaardige weggebonden bedrijven in het groen aan de Om den Noort als zichtlocatie op lokaal niveau. De bestemde strook ligt als een visuele buffer vóór het aangewezen plangebied De Plantage, waar de traditionele weggebonden bedrijven hun plek krijgen. Het aanleggen van opgaande groenstroken en handhaving van de waterwegen vergroot het groene karakter van de directe omgeving.

In het stedenbouwkundig ontwerp voor de representatieve 1<sup>e</sup> fase liggen de panden op een vaste strakke rooilijn zo dicht mogelijk bij de sloot. Dit bevordert de zichtbaarheid van de panden door de geringe mogelijkheid tot individuele aankleding van het voorterrein. De aankleding van het achterterrein, daar waar ook de ontsluiting ligt en waar het parkeren op eigen erf geregeld moet worden, is geheel vrij. Kleine gebouwtjes (bijvoorbeeld als fietsenberging e.d.) kunnen worden toegestaan. Tussen de kavels langs de Om den Noort zullen twee smalle groenstroken worden aangelegd om het karakter van de bestaande verkaveling tastbaar te houden en de groene uitstraling te vergroten. De noordelijke 20 meter brede bosstrook dient ter afscherming van het plangebied De Plantage en geeft de opzet aan van een verder structurele groene aankleding voor het nog in te richten gedeelte van De Plantage.

De ontsluiting vanaf Om den Noort vindt plaats op één plek en dient tevens als ontsluiting voor het oostelijk gelegen De Tuinen. Als een extra markering van deze entree wordt op de twee aanliggende hoekkavels de bebouwing terugliggend geplaatst. Het kruispunt op Om den Noort is als een verhoogd plateau uitgevoerd ter markering van het begin van de 50 km per uur grens. Er komt een tweetal veilige oversteekpunten voor fietsers, namelijk aan de oostkant van de rotonde en ter plaatse van de centrale ontsluitingsweg. Het parkeren



wordt zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de rondweg gehouden door dit aan de noordkant te situeren.

De hoekkavel bij de rotonde vraagt extra architectonische aandacht voor vóór- en zijgevels.

Bij de verdere invulling van het totale gebied komt er een tweede ontsluiting op de Heerenveenseweg. Intern is een eenvoudige circulatiering gedacht met een groen profiel, waar vandaan de minder representatieve bedrijfskavels worden ontsloten. Het deelgebied Om den Noort voor representatieve bedrijven dient dus niet ter ontsluiting van de noordelijke kavels.

### **3.3 Richtlijnen voor inrichting openbare ruimte**

Zowel de centrale toegangsweg als de interne ontsluitingsweg zijn 6,00 meter breed en van asfalt. Naast de toegangsweg in de brede groene grasberm ligt een vrijliggend (asfalt) fietspad van 2,50 meter breed. In de berm aan weerszijden van de weg is plaats voor twee rijen laanbomen. De interne ontsluitingsweg wordt geflankeerd door een eenzijdige brede groenstrook in de vorm van een bossingel bestaande uit inheemse soorten. Daardoor krijgt de entree een ruime groene uitstraling. De smallere groenstroken van inheemse soorten tussen de kavels geven structuur aan de totale bedrijvenstrook en aan de rondweg.

De bestaande sloot aan Om den Noort is verbreed. De "voortuin" van de kavels is smal. Kavels kunnen onderling worden begrensd door bijvoorbeeld een haag. Eventuele hekwerken mogen geplaatst worden tot achter (het verlengde van) de vóórgevel.

### **3.4 Richtlijnen voor bebouwing**

De hierna gegeven richtlijnen dienen te worden opgevolgd. Incidentele afwijkingen zijn toegestaan, mits gemotiveerd wordt dat met de afwijking het doel op een gelijkwaardige of betere wijze wordt bereikt.

*(Achter in dit document is de inrichtingsschets voor het plangebied opgenomen)*

### **Plaatsing**

- Situering:* In de bouwgrens van het bouwvlak aan de zijde van de Om den Noort en de Heerenveenseweg.
- Type:* Vrijstaand.
- Oriëntatie/Nokrichting:* De bebouwing is georiënteerd op Om den Noort en de Heerenveenseweg. De entreebebouwing aan de Grote Weegbree is tevens georiënteerd op de toegangsweg.
- Bijgebouwen:* Bijgebouwen zijn geplaatst binnen het aangegeven bouwvlak en zijn in de plaatsing ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

### **Hoofdvorm**

- Bouwlagen:* De hoofdvorm is overwegend twee bouwlagen, waarbij ondergeschikte accenten van drie bouwlagen zijn toegestaan.
- Kapvorm:* Plat, waarbij op de hoogteaccenten van drie bouwlagen een kap als decoratief element is toegestaan.
- Bijgebouwen:* In dezelfde architectuur als het hoofdgebouw.
- Vormkarakteristiek:* Op zichzelf staand en voor de locatie ontworpen uniek object, waarbij in het ontwerp de breedte van het gebouw benadrukt wordt.
- Verhoudingen:* Breed en blokvormig.

### **Aanzichten**

- Oriëntatie:* De bebouwing is georiënteerd op de Om den Noort en de Heerenveenseweg. Bij het hoekperceel (op kaart met ster aangegeven) dient bijzondere aandacht te bestaan voor de voor- én zijgevels. De twee entreegebouwen aan de Grote Weegbree zijn op elkaar afgestemd.
- Geleding:* Afgestemd op de vormkarakteristiek.

### **Opmaak**

- Materiaal en kleur(toon):* Natuurlijke materialen en natuurlijke kleuren.
- Detallering:* Afgestemd op de vormkarakteristiek.

### **Diversen**

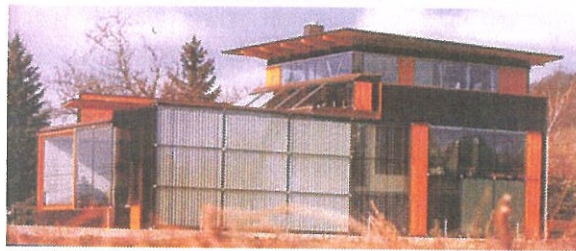
- Overgang naar water:* Glooiende oever voorzien van gras of lage beplanting. Betuiningen, damwanden of andere vormen van kades zijn niet toegestaan;
- Reclame-uitingen:* Reclame-uitingen meeontwerpen. De reclame-uitingen dienen in goede verhouding en als ondergeschikte toevoeging aan de bouwmassa in het ontwerp te zijn geïntegreerd. Niet aan het gebouw gehechte reclame-uitingen zijn niet toegestaan.
- Ambitieniveau:* Bijzonder.



## Referentiebeelden



Referentiebeelden m.b.t. hoofdvorm (o.a. vormkarakteristiek), aanzichten en opmaak



Referentiebeelden m.b.t. hoofdvorm (o.a. vormkarakteristiek), aanzichten en opmaak

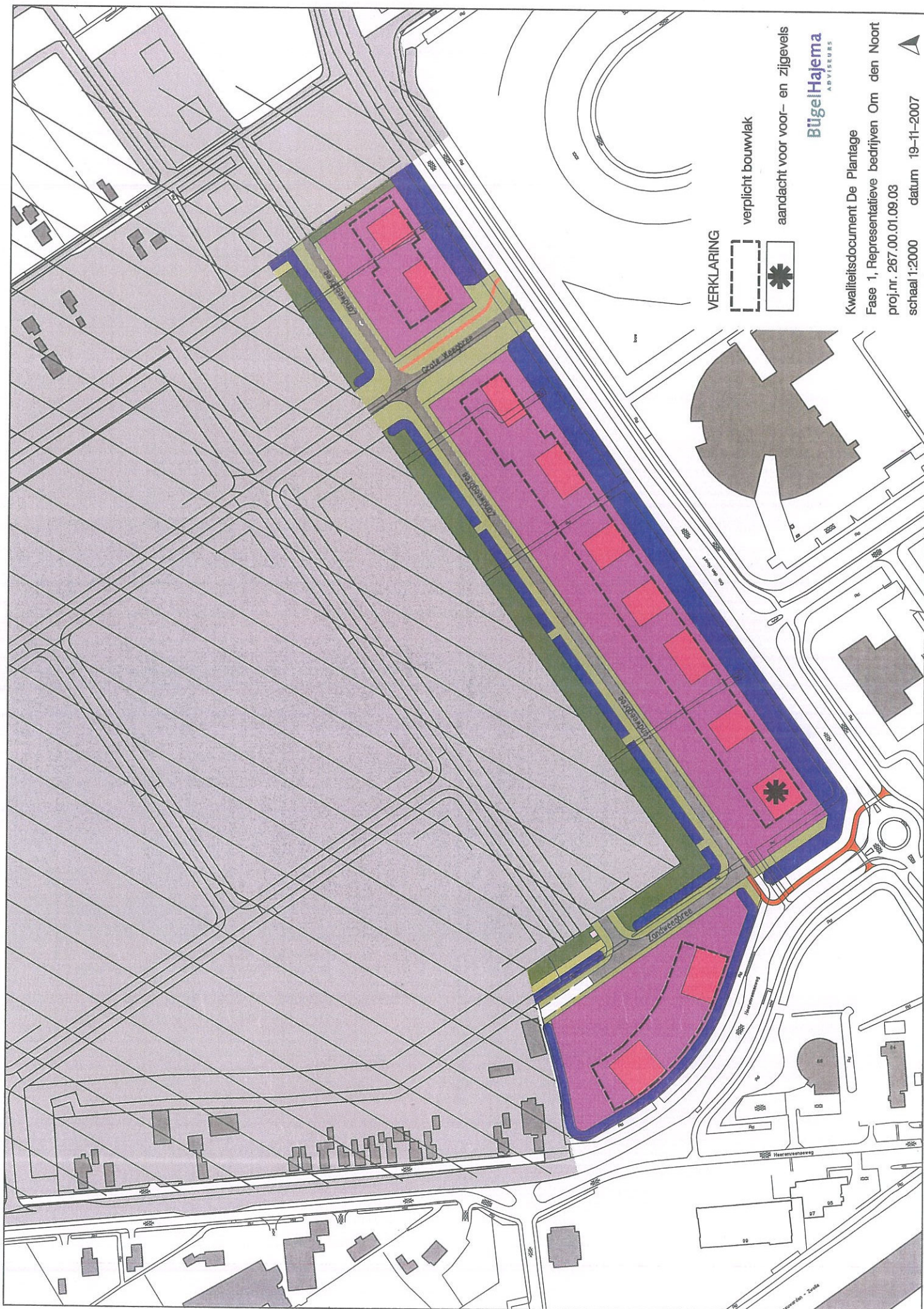


Referentiebeelden m.b.t. hoofdvorm (o.a. vormkarakteristiek), aanzichten en opmaak



Referentiebeelden m.b.t. aanzichten en opmaak.





VERKLARING

verplicht bouwvlak



aandacht voor voor- en zijgevels



**BügelHajema**  
ADVISEURS

Kwaliteitsdocument De Plantage

Fase 1, Representatieve bedrijven Om den Noord

proj.nr. 267.00.01.09.03

schaal 1:2000 datum 19-11-2007

