

OOSTERWOLDE

H11 CENTRUMPLAN OOSTERWOLDE

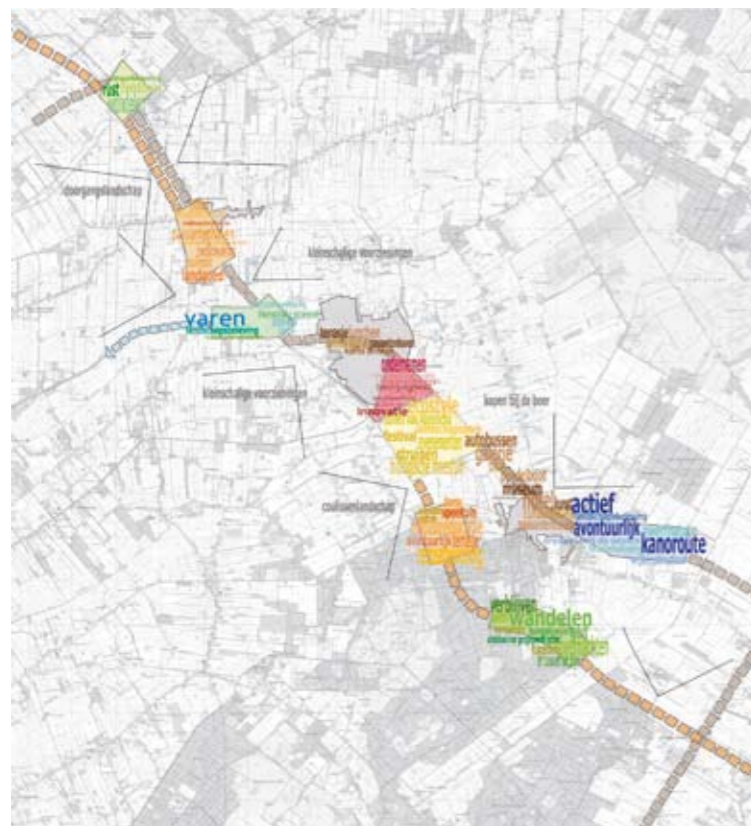


H11 CENTRUMPLAN O O S T E R W O L D E

H11 CENTRUMPLAN OOSTERWOLDE

EEN KRACHTIGE KERN VOOR OOSTSTELLINGWERF

Oosterwolde, de grootste kern van Ooststellingwerf, heeft een centrale positie binnen de gemeente en ligt aan twee belangrijke structurerende elementen binnen de structuurvisie: de N381 en de Opsterlânse Kompanjonsfeart. Daarnaast speelt de kern vanwege het voorzieningenaanbod een belangrijke rol voor de overige kernen van Ooststellingwerf. Vanwege deze bijzondere positie wordt het centrum van Oosterwolde uitgelicht in deze structuurvisie. Het gebied rond de Stationsstraat vormt het winkelhart van Oosterwolde. Het onderscheidt zich zowel in functie als ruimtelijk karakter van het historische centrum. Om van Oosterwolde het regionale centrum te maken dat het streekplan Fryslân voor deze kern voorziet, kan toekomstige ontwikkeling van detailhandel daarom het beste plaatsvinden rond de Stationsstraat. Verbetering in de ruimtelijke kwaliteit is hierbij essentieel. De opgave voor het centrum laat zich dan ook lezen als een verdere concentratie van detailhandel, gepaard met een ruimtelijke kwaliteitsslag. Dit vraagt om een samenhangend ruimtelijk ontwikkelingskader, een centrumplan. Dit hoofdstuk van de structuurvisie beschrijft en verbeeldt dit centrumplan, en put daarbij regelmatig uit de meningen en inzichten die de Ooststellingwerfers tijdens de dorpsvisites (hoofdstuk 5) naar voren hebben gebracht.



Oosterwolde heeft een centrale positie binnen de gemeente en ligt aan twee belangrijke structuren binnen deze structuurvisie.



Fragment van topografische kaart uit 1927. De drie groeifasen zijn goed herkenbaar: Brink, Opsterlânse Kompanjonsfeart en Stationsstraat.



Omgeving 't Oost, Kuipenstreek, Brinkstraat



Opsterlânse Kompanjonsfeart



Stationsstraat

De ontstaanswijze is nu nog goed herkenbaar: de foto's laten zien dat ieder van de drie gebieden nog een kenmerkend eigen karakter heeft. Hierbij onderscheidt de Stationsstraat zich door een sterke functionele inrichting door middel van een concentratie van detailhandel. Deze structuurvisie sluit aan op dit kenmerkende onderscheid door onomwonden te kiezen voor één kernwinkelgebied voor Oosterwolde: het gebied rond de Stationsstraat. Toekomstige ontwikkeling van detailhandel vindt dan ook uitsluitend plaats in dit kernwinkelgebied. De kwaliteiten van 't Oost en de Brinkstraat lenen zich meer voor dienstverlenende voorzieningen en wonen, vrijkomende winkelpanden in dit gebied kunnen hiervoor worden bestemd. De Opsterlânse Kompanjonsfeart vormt de samenhangende, beeldbepalende structuur tussen beide gebieden. Als centrale kern van de gemeente verdient Oosterwolde voor het kernwinkelgebied aantrekkelijkheid en ruimtelijke kwaliteit. Daarom is het nu zaak het gebied rond de Stationsstraat verder te verbeteren. Pas dan kan Oosterwolde het regionale centrum worden dat het streekplan Fryslân (Provincie Fryslân, 2007) voor deze kern voor ogen heeft.

H11 CENTRUMPLAN OOSTERWOLDE

EEN TOEKOMSTGERICHT CENTRUMPLAN

Concentratie van toekomstige detailhandel binnen één kern-winkelgebied houdt in dat er ruimte moet komen voor nieuw programma. De detailhandelsstructuurvisie (MKB Reva, februari 2007) en de rapportage centrummanagement (MKB Reva, juni 2008) signaleren dit en reiken hiervoor een aantal bouwstenen aan. Deze structuurvisie vertaalt deze bouwstenen naar een ruimtelijk centrumplan. Hierbij anticipeert ze op toekomstige ontwikkelingen en op relevant beleid en kiest ze een heldere, toekomstgerichte profilering.

ONTWIKKELINGEN EN BELEID

Door schaalvergroting en concentratie dreigen winkelvoorzieningen in de kleine dorpen het onderspit te delven ten opzichte van de grotere kernen. Oosterwolde is zo'n grotere kern. Toch moet Oosterwolde er zelf ook voor waken om geen winkelvoorzieningen te verliezen aan steden die nog een maatje groter zijn of aan kernen met een hogere belevingswaarde. Aanwezigheid van voldoende uitbreidings- en investeringsmogelijkheden voor de winkels is daarom van essentieel belang. De structuurvisie voorziet hierin door de intentie om aan te sluiten op de rapportage centrummanagement. Dit komt neer op een toevoeging van 3.600-4.600 m² BVO aan winkelvoorzieningen. Het gaat echter niet alleen om vierkante meters. De detailhandelsstructuurvisie stelt dat kwaliteitsverbetering van zowel het detailhandelsaanbod als de ruimtelijke inrichting hoognodig is. Deze structuurvisie sluit zich hierbij van harte aan. Naast programma en ruimtelijke kwaliteit is verbetering van het imago een derde pijler voor het centrum. In de huidige situatie heeft de bevolking niet zo'n positief beeld van het centrum. Dit blijkt ondermeer uit de dorpsvisites en het krantenartikel hiernaast. De mensen oriënteren zich hierdoor op andere kernen. Zo gaan bewoners van Haule naar Roden en Drachten, gaan bewoners van Olderberkoop naar Wolvega en Gorredijk en gaan bewoners van Appelscha naar Assen. Oosterwolde is dus fysiek gezien wel het hart van de gemeente, maar zit niet in het hart van de Ooststellingwerfers.

Oosterwolde niet het kloppend hart

OOSTERWOLDE – In het kader van de in de maak zijnde structuurvisie voor Ooststellingwerf is de vraag gesteld of Oosterwolde het kloppend hart van de gemeente is. Zo'n 200 lezers van onze site www.nieuweooststellingwerf.nl zijn daar duidelijk over. 'Ja' vindt slechts 16%. Oosterwolde kan het wel worden denkt 22%. Maar liefst 43% denkt dat Oosterwolde nooit het kloppend hart van Ooststellingwerf wordt.

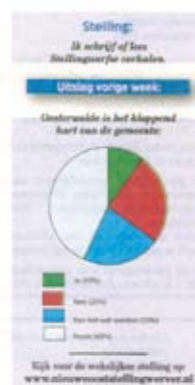
'Oosterwolde is koud en naar-geestig en zal ook nooit een warm kloppend hart worden', zet 'Klaas' de toon van de discussie op de site. 'Peter' schrijft dat het nooit zal lukken. 'Daar zegt het gemeentebestuur wel voor. Die houden toch altijd al het goede tegen.'

Een 'Donkerbroekster' wil vooral in de gemeente wonen, maar hij wil in Oosterwolde nog niet dood worden gevonden. Volgens hem is het 'altijd klagen en neuren'. En als er eens iets georganiseerd is, verstart een minderheids groepje de maak.

'Rosanne' is in Oosterwolde geboren en heeft er ruim 20 jaar gewoond. Zij vindt dat het dorp niets uitstraalt. 'Met het huidige politieke gekonkel zal het er ook niet beter van worden.' 'Hennie' is bang dat Oosterwolde hartproblemen heeft en zich snel moet laten helpen. 'Vreselijk ongezellig centrum met weinig variatie. Geen leuke terrassen, laat staan leuke eetbuisjes, restaurantjes waar je met mooi weer lekker buiten kunt zitten.'

'Stellingwerfer' voert op dat straks bij de gemeentelijke herindeling het gemeentehuis (en kloppend hart) in Wolvega komt. 'H.L. Kers' vindt dat alle ongebruikte en langdurig leegstaande gebouwen het tegenwoord van de stelling bewijzen. 'Ik ben blij dat het mijn hart niet is. Als zich kandidaten aanmelden om de gaten op te vullen worden ze afgewezen. Het gemeentebestuur laat kennelijk de oren teveel hangen naar de plaatselijke ondernemers die de concurrentie vrezen.'

'Jan' pleit er voor om de reacties op de site in de Nieuwe Ooststellingwerf te zetten.

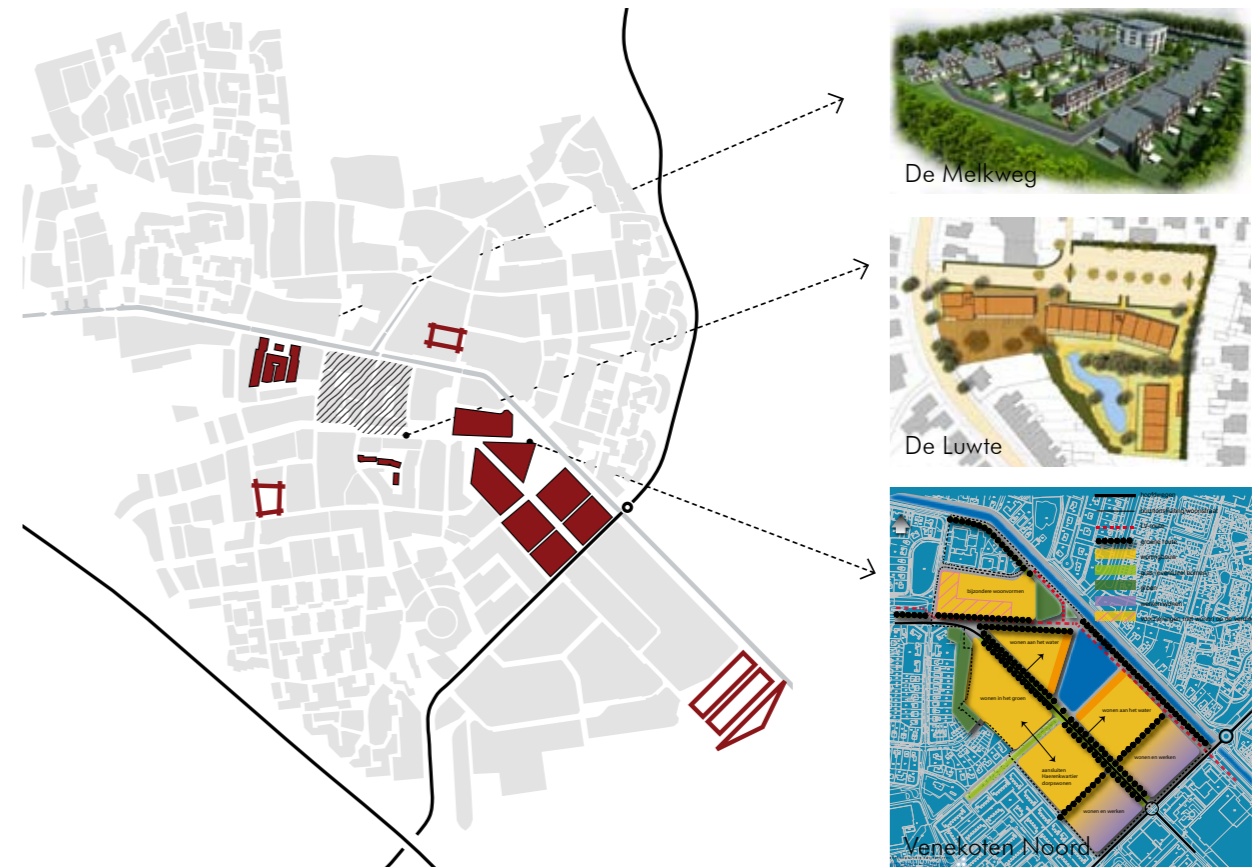


'Dan lezen de heren beleids-mensen dit ook eens.' Alinda vindt dat het te vaak over Appelscha gaat in de krant en Oosterwolde niet aan bod komt. Zij vindt dat er in Oosterwolde heel veel mogelijk is. 'We hebben winkels, een zwembad, cafeetjes. Als Oosterwolde niet het kloppend hart is van Ooststellingwerf zou ik niet weten wat het wel is.'

'Arie' stelt dat door vestigingen van bijvoorbeeld Gamma en Aldi te worden, de burger juist naar andere plaatsen trekt voor zijn inkopen. 'En wanneer verblijft nu zindelijk eens die verschrikkelijke painhoop van voorheen Jonge Pöerink?'

Dere week gaat de stelling over het Stellingwerf. Discussieer mee via www.nieuweooststellingwerf.nl

De Nieuwe Ooststellingwerf, 26-11-2008



De inbreiding is in Oosterwolde al ingezet en zal leiden tot meer woningen rond het centrum.

Ruimte voor nieuwe bebouwing in plattelandsgemeenten zoals Ooststellingwerf staat op gespannen voet met het waardevolle open landschap. Er wordt daarom steeds vaker gezocht naar inbreiding en verdichting in plaats van uitbreiding. Tegelijkertijd kampen plattelandsgemeenten als Ooststellingwerf met vergrijzing en is er behoefte aan seniorenwoningen. Ook starters vormen een belangrijke groep waarvoor woonruimte nodig is. Nabijheid van centrumvoorzieningen is voor beide doelgroepen belangrijk. Appartementen boven winkels zijn daardoor kansrijk. Deze structuurvisie gaat daarom uit van het realiseren van woningbouw voor senioren en starters boven de winkels. Het bouwen voor zowel senioren als starters via verdichting en inbreiding sluit aan bij het bestaande beleid zoals het Streekplan Fryslân 2007 en het herijkte woonplan 2000 (2006, gemeente Ooststellingwerf). Bovendien versterkt woningbouw het draagvlak voor (nieuwe) winkelvoorzieningen (Visie Economie Ooststellingwerf 2008).

In Oosterwolde is inbreiding al goed ingezet met de vijf nieuwbouwprojecten die in het bestaande bebouwd gebied in ontwikkeling zijn. Venekoten-Noord, de Melkweg, De Luwte, de Buttingasingel en de Groote singel zijn samen goed voor bijna vierhonderd extra woningen dichtbij het centrum. Dit is vrij veel voor een kern als Oosterwolde. Het draagvlak voor een krachtig centrum met verblijfskwaliteit wordt hierdoor groter. Daarnaast zorgen de plannen voor Venekoten-Noord en de Melkweg voor een vernieuwde presentatie naar de Opsterlânse Kompanjonsfeart. Deze historische structuur komt hierdoor prominenter in het dorpsbeeld naar voren. Ontwikkeling van het centrumgebied kan hier een verdere bijdrage aan leveren. Aanpak van het centrumgebied kan dus goed samengaan met en voortvloeien uit de reeds ingezette inbreidingen. Deze structuurvisie gaat dan ook door op de ingeslagen weg van inbreiden. Alle genoemde inbreidingsprojecten kunnen dan ook doorgaan. Voor grote uitbreidingslocaties biedt het omliggende landschap echter geen ruimte. De uitbreiding waar deze structuurvisie ruimte voor biedt betreft de uitbreiding van bedrijventerrein Venekoten in zuidoostelijke richting en de ontwikkeling tussen de Nanningaweg en de N381. Het streven is om ten zuidoosten van bedrijventerrein Venekoten een duurzaam en landschappelijk ingepast bedrijventerrein te realiseren, het ECO-munitypark.

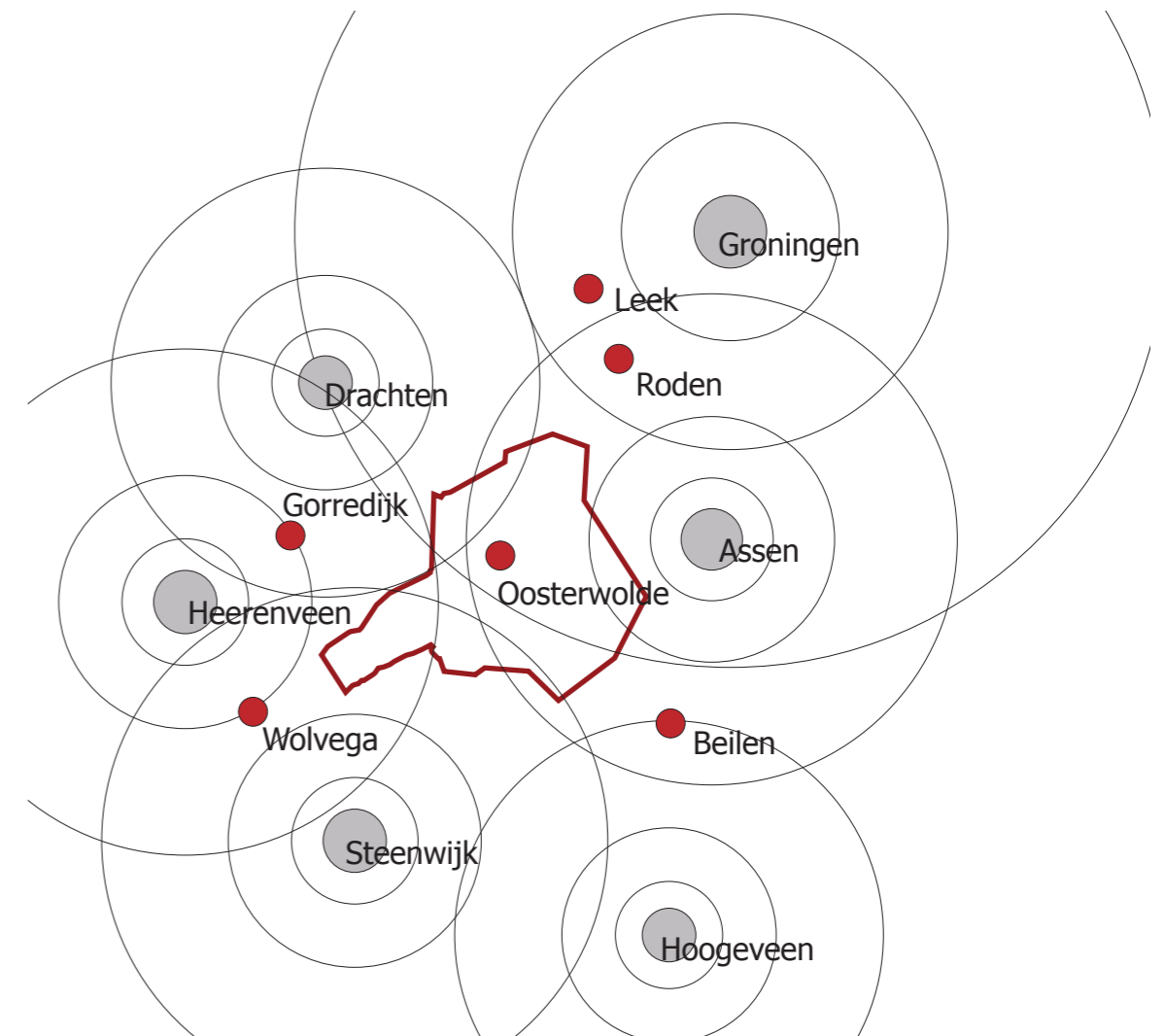
H11 CENTRUMPLAN O O S T E R W O L D E

PROFILERING: EEN GEMENGD CENTRUM VOOR DE REGIO

Op basis van actuele ontwikkelingen en bestaand beleid is er dus voldoende aanleiding om het centrum aan te pakken. Hierbij is de eerste vraag: Wat voor soort centrum wordt Oosterwolde? Wordt het een centrum met een regionale aantrekkingskracht of moet de inzet bescheidener zijn? De mogelijkheden voor de profilering van Oosterwolde liggen binnen een spectrum met twee uitersten: 'boodschappenstad' en 'gemengd centrum'. 'Boodschappenstad' houdt in dat men naar het centrum komt om boodschappen te doen en daarna zo snel mogelijk weer vertrekt; het centrum is vooral functioneel. 'Gemengd centrum' houdt in dat er door een gemengd aanbod aan voorzieningen zoals horeca, culturele voorzieningen en winkels meerdere redenen zijn om het centrum te bezoeken en er tijd door te brengen. Naast functionaliteit is ruimtelijke kwaliteit belangrijk.

Op dit moment functioneert Oosterwolde eerder als een boodschappenstad dan als een gemengd centrum, blijkt ondermeer uit verschillende reacties die tijdens de dorpsvisites naar voren kwamen. Enkele trekkers zoals de drie supermarkten, de Action en de HEMA zorgen ervoor dat men vanuit de omliggende kernen naar Oosterwolde komt. Na bezoek aan deze winkels vertrekt men weer vrij snel. Voor centrumactiviteiten anders dan 'boodschappen doen' lijkt geen animo. Verandering hierin is nodig. Als centrale kern van de gemeente verdient Oosterwolde een levendiger, gemengd centrum waarin men graag vertoeft en waarin ruimte is voor beleving. Het centrum is immers de spiegel van de gemeente.

Vernieuwing tot een gemengd centrum betekent niet dat het centrum moet gaan concurreren met steden als Drachten, Assen en Steenwijk. Hiervoor is Oosterwolde een maatje te klein en overlapt de reikwijdte van deze steden het verzorgingsgebied van Oosterwolde (afbeelding). Voor bepaalde centrumactiviteiten gaat men nu eenmaal liever naar 'de grote stad', zeker als die niet veel verder ligt dan het centrum van de gemeente. Toch is een gemengd centrum ook op het schaalniveau van Oosterwolde kansrijk. De kwaliteit moet dan gezocht worden in een afwisseling van grote trekkers, gevarieerde kleinere winkels en ondersteunende horeca met een aantrekkelijke openbare ruimte als verbinding daartussen. Nieuwe winkelvoorzieningen in het kernwinkelgebied zijn nodig als aanjager hiervoor. Deze structuurvisie stimuleert om deze reden dan ook verplaatsing van winkels van 't Oost naar het kernwinkelgebied. 't Oost en de omgeving van de Brinkstraat lenen zich door het fraaie, groene karakter meer voor wonen en dienstverlenende voorzieningen met een sterke oriëntatie op het Wijkje en de Brinkstraat.



Verzorgingsgebieden van de grotere kernen overlappen het grondgebied van de gemeente Ooststellingwerf. Concurrerende middelgrote kernen liggen net als Oosterwolde in directe nabijheid van de Ooststellingwerfse dorpen en verdienen van veel Ooststellingwerfse voorkeur boven Oosterwolde.



'boodschappenstad'



'gemengd centrum'



Oosterwolde is meer een boodschappenstad dan een gemengd centrum. Hierin moet verandering komen.

H11 CENTRUMPLAN O O S T E R W O L D E

VERSTERKEN EN VERBETEREN

Om te komen tot een aantrekkelijk centrum is ruimtelijke kwaliteit een voorwaarde. Voor Oosterwolde betekent dit in eerste instantie het versterken van wat er al is. Het centrum bevat een hoop verborgen kwaliteiten die nu niet optimaal benut worden. Daarnaast is er ook een aantal problemen dat moet worden opgelost om ruimtelijke kwaliteit te bereiken.

VERSTERKEN EN BEHOUDEN IDENTITEIT EN KWALITEIT

Zoals gezegd sluit deze structuurvisie aan op de detailhandelsstructuurvisie en de rapportage centrummanagement door onomwonden te kiezen voor één kernwinkelgebied waarin alle toekomstige detailhandelsontwikkelingen plaatsvinden (1).

Dit kernwinkelgebied wordt aan zowel de noord- en zuidzijde geflankeerd door twee fraaie ruimtelijke structuren: de Opsterlânske Kompanjonsfeart en het lommerrijke tracé van de voormalige trambaan. Door met bebouwing een 'smoel' aan deze structuren te geven, worden ze ruimtelijk benadrukt en ontstaat er betrokkenheid tussen de bebouwing en deze ruimten (2).

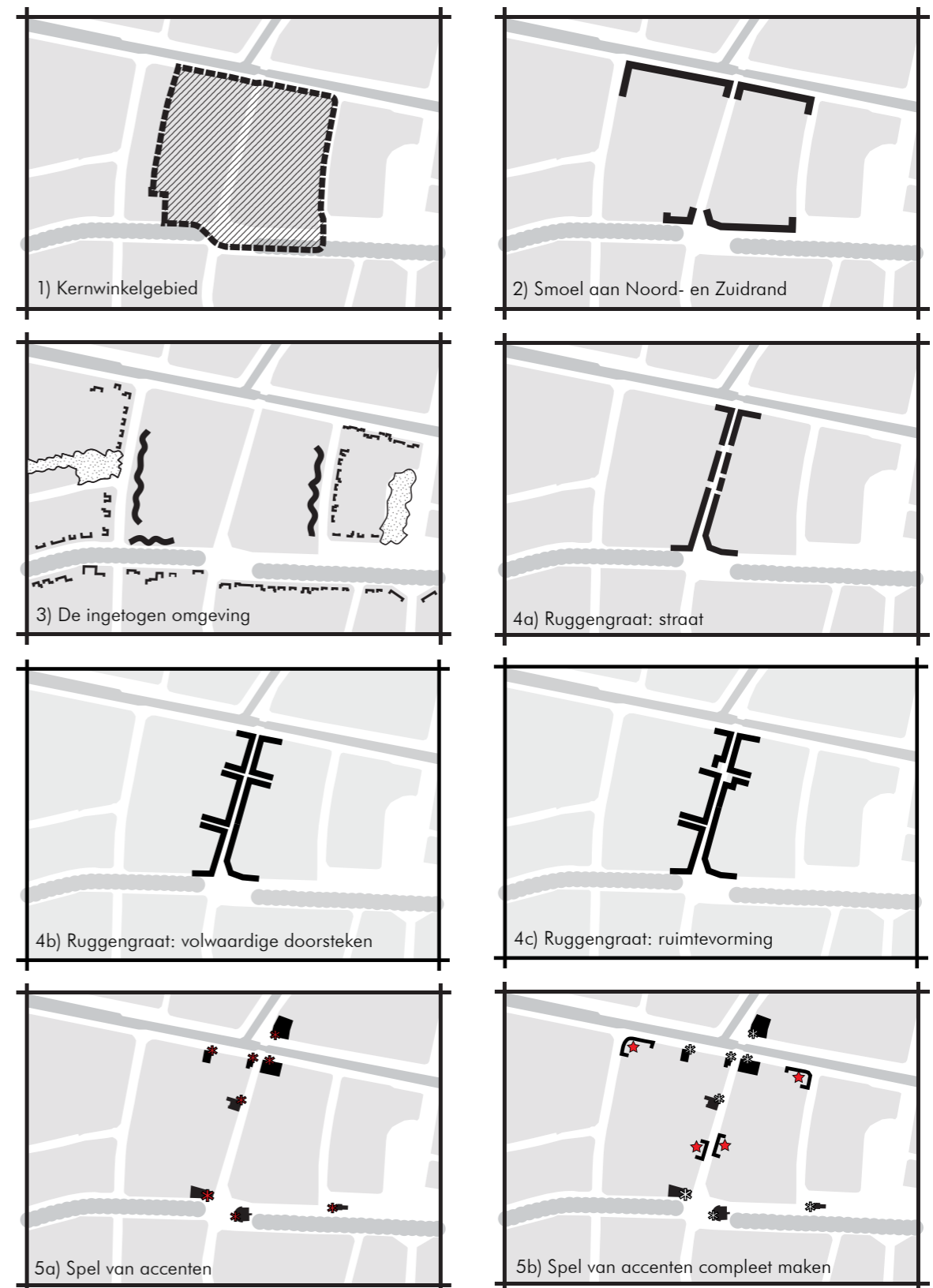
Oosterwolde is een dorp en geen stad. Eén van de dorpse kwaliteiten die de kern bevat is de rustige, groene woonomgeving. De overgang tussen het drukke centrum en de 'ingetogen woonomgeving' is op dit moment prettig. Dit moet vooral zo blijven. De oost- en westzijde van het centrum grenzen direct aan deze ingetogen woonomgeving. Ten opzichte van de smoel die er aan de ruime structuren aan de noord- en zuidzijde kan worden gegeven, verdienen deze zijden daarom een bescheidener aanpak. Voor de oostzijde kan dit bijvoorbeeld door afstand te houden tot bestaande bebouwing (3).

De concentratie van winkels in één straat die is verankerd in de dorpsstructuur is een belangrijke kwaliteit. De Stationsstraat is dan ook de ruggengraat van het centrum. Dit kan nog sterker worden benadrukt door er ten eerste volwaardige doorsteken op uit te laten komen en door er ten tweede een of meerdere pleintjes aan te vormen, wanneer de gelegenheid zich voordoet (4a,b,c). Tenslotte leent het bestaande plein aan de zuidzijde van de Stationsstraat zich uitstekend voor versterking van de horecafunctie. Het streven is dan ook om vanuit één van de aangrenzende panden dit plein te benutten voor horeca.

Een groot deel van de bebouwing in het centrum draagt niet bij aan de identiteit van Oosterwolde. Des te belangrijker zijn de identiteitsbepalende bebouwingsaccenten uit het verleden zoals Hotel de Zon, het Wapen van Ooststellingwerf, het voormalige postkantoor, en de voormalige stationsrestauratie. Zij vormen de bijzonderheden binnen het centrum, samen met nieuwe opvallende bebouwing zoals het appartementgebouw op de zuidwesthoek van de Stationsstraat. Deze bijzondere bebouwing concentreert zich vooral aan de randen van het centrum (5a). Nieuwe bebouwing kan het spel van accenten afmaken zodat een aantrekkelijker straatbeeld in de Stationsstraat en aan de Vaart ontstaat (5b).



Spel van accenten



H11 CENTRUMPLAN O O S T E R W O L D E

Aangezien de grote trekkers (HEMA, supermarkten, Action) achter de Stationsstraat liggen kan levendigheid in de Stationsstraat slechts worden bereikt wanneer er beweging van noord naar zuid en van oost naar west is. In dit licht bezien is de huidige positionering van de grote trekkers ideaal: in ieder kwadrant van het centrum is er ten minste één aanwezig. Dit evenwicht is een kwaliteit die ook in het toekomstige centrum gewaarborgd moet blijven (6). Het zorgt voor de levensvatbaarheid van ieder deel van het centrum en voor een potentiële routing tussen de trekkers via de Stationsstraat.

Om een krachtige kern voor de gemeente te worden zijn er meer voorzieningen nodig. Er moet ruimte zijn voor nieuwe ondernemers en voor ondernemers die van 't Oost naar het centrum willen verhuizen. Tegelijkertijd moet aan de huidige ondernemers ruimte worden geboden om te kunnen groeien. Op basis van de detailhandelsstructuurvisie, de rapportage centrummanagement en gesprekken met ondernemers heeft deze structuurvisie de intentie tot een programmatoevoeging van 3.600 m² tot 4.600 m² (7). Deze marge is aangebracht vanwege onduidelijkheid over het al dan niet te verplaatsen programma vanuit 't Oost. Toevoeging van een dergelijk programma betekent uiteraard ook een toename van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Het exacte aantal hangt af van het aantal vierkante meters aan bijkomend winkelprogramma en het aantal nieuwe woningen. In het maximale geval waarin wordt uitgegaan van 4.600 m² extra winkelprogramma en circa 50 nieuwe woningen betekent dit zo'n 230 parkeerplaatsen extra ten opzichte van de huidige situatie (7). Of er voor al deze parkeerplaatsen en al dit winkelprogramma plaats is valt echter nog te bezien. De ruimte in het centrum is immers schaars. Efficiënt met de ruimte omgaan is dan ook het credo. Om het centrum een toekomstgerichte en flexibele groeimogelijkheid te bieden binnen de bestaande bebouwingscontouren moet sloop en nieuwbouw op strategische locaties zeker niet worden uitgesloten. Slechts met deze middelen kan de gewenste krachtige kern worden bereikt.

In en om het centrum wordt nu gewoond. Deze woonfunctie is belangrijk voor sociale veiligheid en activiteit in het centrum buiten de winkelen. De structuurvisie stelt daarom een verdere uitbreiding van het wonen in het centrum voor, in de vorm van appartementen boven de winkels voor starters en senioren. Het streven is zo'n 40 tot 50 woningen (7) Zo wordt aangesloten op het bestaand beleid en ingespeeld op actuele behoefte.

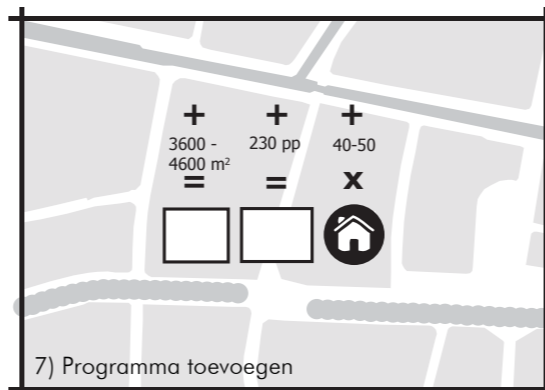
AANPAKKEN PROBLEMEN

Voor een aantrekkelijk en krachtig centrum is er meer nodig dan bestaande kwaliteiten te versterken. Het is ook noodzakelijk om enkele problemen aan te pakken.

Bezoekers van het centrum komen voor een groot deel met de auto. Op dit moment vormt het centrum geen aantrekkelijk visitekaartje voor deze benaderingswijze. Achterkanten van winkels, laad- en los verkeer en een kale aanblik domineren het beeld. Bovendien vindt de routing naar de winkels hoofdzakelijk plaats via smalle steegjes of een donkere passage. De Stipepassage vormt hierop de enige uitzondering. Het streefbeeld is een aantrekkelijker visitekaartje (8). Hiervoor is het nodig om voorkanten en entrees van winkels aan de parkeerterreinen te situeren en een routing naar de Stationsstraat te creëren via aantrekkelijkere doorsteken. Dit sluit aan op de detailhandelsstructuurvisie waarin al is aangegeven welke bebouwing aandacht nodig heeft.



6) Evenwicht: publiekstrekkingen in ieder kwadrant



7) Programma toevoegen



8) Aantrekkelijker visitekaartje



De detailhandelsstructuurvisie signaleert de noodzaak tot verbeteringen in bebouwingskwaliteit en openbare ruimte.



Op dit moment vormen de entrees en de doorsteken naar de Stationsstraat geen aantrekkelijk visitekaartje.

H11 CENTRUMPLAN OOSTERWOLDE

Het huidige spectrum aan voorzieningen is niet toereikend voor een gemengd centrum met verblijfskwaliteit. Er zijn nauwelijks voorzieningen in het hogere segment en ook ondersteunende horeca ontbreekt. Dit nodigt niet uit tot winkelen. De structuurvisie sluit daarom aan op de detailhandelsstructuurvisie en voorziet in een programmatische kwaliteitslag door ruimte te bieden aan kwaliteitswinkels en ondersteunende horeca, inclusief terrasruimte.

Voor een levendig centrum is een goede toegankelijkheid een voorwaarde. Op dit moment is de toegankelijkheid niet optimaal. Er zijn niet genoeg parkeerplaatsen voor bezoekers bij de winkels. Dit bevordert de aantrekkingskracht van het centrum niet. Dit parkeerprobleem moet worden opgelost. Er moet ruimte komen voor bezoekersparkeerplaatsen op locaties dichtbij de winkels.

Naast ruimtevorming, oriëntatie van de bebouwing en positionering van de voorzieningen staat of valt een aantrekkelijk centrum ook voor een belangrijk deel door de inrichting. Op dit moment is er geen eenheid op inrichtingsniveau. Zowel Stationsstraat als parkeerterreinen bieden een kale aanblik en vertonen een veelheid aan straatmeubilair. Uit de inrichting komt niet naar voren dat het gebied één samenhangend centrum is. Ook benadrukt de inrichting op geen wijze de entrees van de Stationsstraat; zowel de passages als de noordelijke entree vallen niet op. Als laatste inrichtingsaspect kan het hiaat worden genoemd dat in het groene beeld van het voormalige trambaantracé aanwezig is. Tussen stationsgebouw en de appartementen ligt nu een kale functionele openbare ruimte, die afbreuk doet aan de fraaie, lommerrijke structuur.



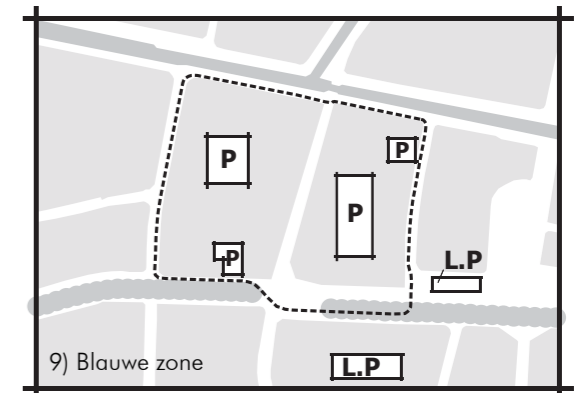
Uit de huidige inrichting komt niet naar voren dat het centrum een eenheid vormt.

MAATREGELEN VOOR EEN KRACHTIGE KERN

Zowel aan de westzijde, de oostzijde als in de Stationsstraat zelf is een aantal ingrepen noodzakelijk om van Oosterwolde een krachtige kern voor de gemeente te maken. Voor de Stationsstraat gaat het om de drie ingrepen: autovrij maken, herinrichting en vernieuwing door verdichting. Aan de westzijde betreft het twee ingrepen, namelijk herontwikkeling van het blok aan de vaart en uitbreiding van het grote parkeerterrein. Aan de oostzijde gaat het om drie ingrepen, namelijk verplaatsing en uitbreiding van het parkeren, realisatie van een nieuw detailhandelsprogramma en aanpak van de doorsteken naar de Stationsstraat. Daarnaast spelen er twee overkoepelende ingrepen: het realiseren van een blauwe zone en het bieden van uitbreidings- en parkeermogelijkheden voor de supermarkten. Deze ingrepen geven vorm aan de hiervoor beschreven ontwikkelingen en het beleid, de profileringskeuze en de te versterken en te verbeteren gebiedskenmerken. Samen leveren de ingrepen een structuurbeeld op voor het toekomstige centrum van Oosterwolde. In combinatie met verbeteringen van de panden en de openbare ruimte leidt dit tot de beoogde kwaliteitslag voor het centrum.

Eén van de belangrijkste maatregelen is tegemoetkomen aan de uitbreidingswens en het oplossen van het parkeerprobleem van de supermarkten. Uitbreiding is noodzakelijk om supermarkten in het centrum te houden. Zonder supermarkten raakt het centrum essentiële publiekstrekkingen voor drukte en levendigheid kwijt. Wat betreft de verdeling van de supermarkten over het centrumgebied ziet de structuurvisie meerdere opties. In aansluiting op de detailhandelsstructuurvisie kan er bijvoorbeeld een nieuw supermarktvolume aan de oostzijde van de Stationsstraat komen. Dit heeft als voordeel dat er aan de oostzijde een krachtig gebied ontstaat met drie supermarkten en veel parkeergelegenheid. Een mogelijke invulling van dit nieuwe supermarktprogramma kan worden gevonden door verplaatsing van C1000. Voorwaarde is in dat geval wel dat er een nieuwe trekker van formaat in het C1000 pand wordt gehuisvest.

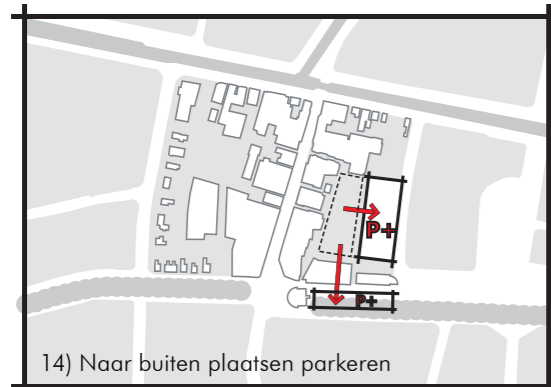
Binnen het structuurbeeld zijn er negen vaste ingrepen die hoe dan ook plaats moeten vinden. De eerste is een belangrijke overkoepelende ingreep voor het hele kernwinkelgebied en betreft het instellen en handhaven van een blauwe zone voor kort parkeren, in combinatie met een voorziening voor lang parkeren bij het project de Luwte en in de omgeving van het busstation (9). Op deze manier wordt alle parkeerterruimte dichtbij de winkels daadwerkelijk benut voor het winkelend publiek. Een eerste verbetering van het parkeerprobleem is hiermee eenvoudig te bereiken.



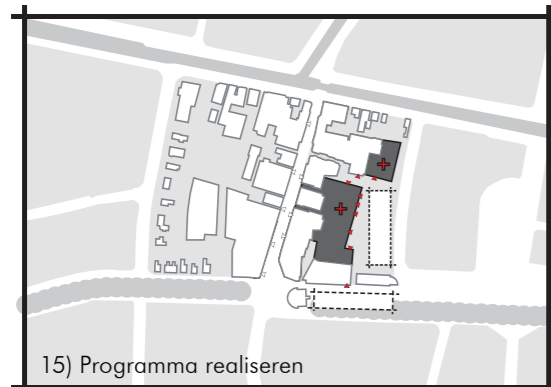
H11 CENTRUMPLAN OOSTERWOLDE



13) Parkeren westzijde uitbreiden



14) Naar buiten plaatsen parkeren



15) Programma realiseren



16) Verbeteren verbinding met Stationsstraat

STATIONSSTRAAT: VERDICHTEN EN VERNIEUWEN

De volgende drie ingrepen betreffen de Stationsstraat. De Stationsstraat vormt de ruggengraat van het winkelcentrum. Bestaande bebouwing wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Een eerste ingreep betreft het op termijn auto-vrij maken van deze straat (10). Voor realisatie van verblijfskwaliteit is dit uiteindelijk een noodzakelijke ingreep, en uit de dorpsvisites blijkt dat hieraan vanuit de bewoners veel behoefte is. Een tweede ingreep is het creëren van meer eenheid en een betere ruimtelijke benadrukking van de entrees en passages door een vernieuwde inrichting. De derde ingreep betreft het stapsgewijs vernieuwen en verdichten van de bebouwing aan de Stationsstraat (11). Er zijn zowel aan de voorzijden als de achterzijden verschillende onbenutte gaten in de bebouwing. Gezien de beperkte ruimte in het centrum kan een deel van de programmawens in deze gaten een plaats krijgen. Daarnaast is aandacht voor kwaliteitsverbetering van de bestaande winkelpanden essentieel. Dit betreft zowel het opknappen van de gevels als het beter benutten van het verkoop vloeroppervlak van de winkelpanden.

WEST: EEN GEZICHT NAAR TWEE KANTEN

Deze structuurvisie voorziet twee ingrepen voor de locatie aan de westzijde van de Stationsstraat. Ten eerste een herstructurering van het bebouwingsblok aan de Opsterlânse Kompanjonsfeart (12). Zowel de uitstraling naar de vaart als naar het parkeerterrein is niet optimaal. Het streven is een dubbele oriëntatie, behoud van een deel van de bebouwing, een verbeterde doorsteek naar de Stationsstraat (fraaiër ingericht, veiliger, met voorzijden en entrees) en ruimte voor wonen, winkels en parkeren. Zo wordt uitdrukking gegeven aan de 'smoel aan het water' en aan een beter visitekaartje voor het centrum voor benadering met de auto. De tweede ingreep aan de westzijde is het uitbreiden van het parkeerterrein ten noorden van de C1000 (13). Het instellen van de blauwe zone levert al meer parkeercapaciteit op. Daarnaast kan er mogelijk ruimte voor parkeren worden gevonden in oostelijke richting, op de grond van het KPN gebouw. Mogelijk kan ook de hiervoor genoemde herstructureringslocatie ruimte bieden.

OOST: RUIMTE VOOR ONTWIKKELING

Tenslotte zijn er drie ingrepen nodig voor het gebied ten oosten van de Stationsstraat. Dit gebied vormt de belangrijkste locatie voor ontwikkeling van nieuw winkelprogramma. Een eerste ingreep is hier het uitbreiden en naar buiten plaatsen van het parkeren. Dit kan door woningbouwgronden aan de Brugkampweg te verwerven, zodat de beschikbare ruimte voor het centrumgebied wordt vergroot. Daarnaast kan de nu deels ongebruikte ruimte tegenover de appartementen aan de Dertien Aprilstraat worden gebruikt voor het realiseren van parkeerruimte (14). Hierbij is het creëren van een nieuwe entree van de LIDL die fungeert als doorgang tussen de beide parkeerplaatsen een optie. Dit leidt tot een tweezijdige oriëntatie en een sterke verbetering van de toegankelijkheid van de oostelijke locatie. Het naar buiten plaatsen van de parkeerruimte maakt de weg vrij voor een tweede ingreep: het realiseren van nieuwe bebouwing voor detailhandel en wonen, al dan niet inclusief een nieuwe supermarkt. Ruimte hiervoor is enerzijds aanwezig door het afmaken van de bouwblokken aan de Stationsstraat en anderzijds door uitbreiding van het pand van Super de Boer. Het creëren van representatieve voorzijden naar de verplaatste parkeerplaats is hierbij een voorwaarde (15). Een aanzienlijk verbeterde presentatie van de oostzijde van het centrum wordt hierdoor mogelijk. De derde ingreep betreft de aanpak van de verbinding tussen het nieuwe parkeerterrein met het nieuwe programma en de Stationsstraat (16). Door te kiezen voor één krachtige verbinding in plaats van de donkere passage en de nauwe steegjes die er nu zijn kan er een betere kwaliteit ontstaan. Het meest logisch is om de doorsteek bij Super de Boer die ene krachtige passage te laten worden. Zo wordt de voetgangersstroom tussen de trekkers bij de Stiepepassage en de nieuwbouw op oost namelijk langs de winkels aan de Stationsstraat geleid. Bovendien wordt dan één van de minst aantrekkelijke ruimten in het winkelcentrum aangepakt. Het is dan ook zaak om deze passage te verbeteren, op te waarderen en mogelijk te verbreden. Een andere locatie voor de doorsteek is ook denkbaar, mits er voldoende ruimte overblijft om een grote publiekstrekkende winkel te realiseren. Een volwaardige verbinding is in ieder geval essentieel voor een goede relatie tussen de oostelijke ontwikkelingslocatie en de Stationsstraat.



Referentiebeelden krachtige doorsteek oostzijde

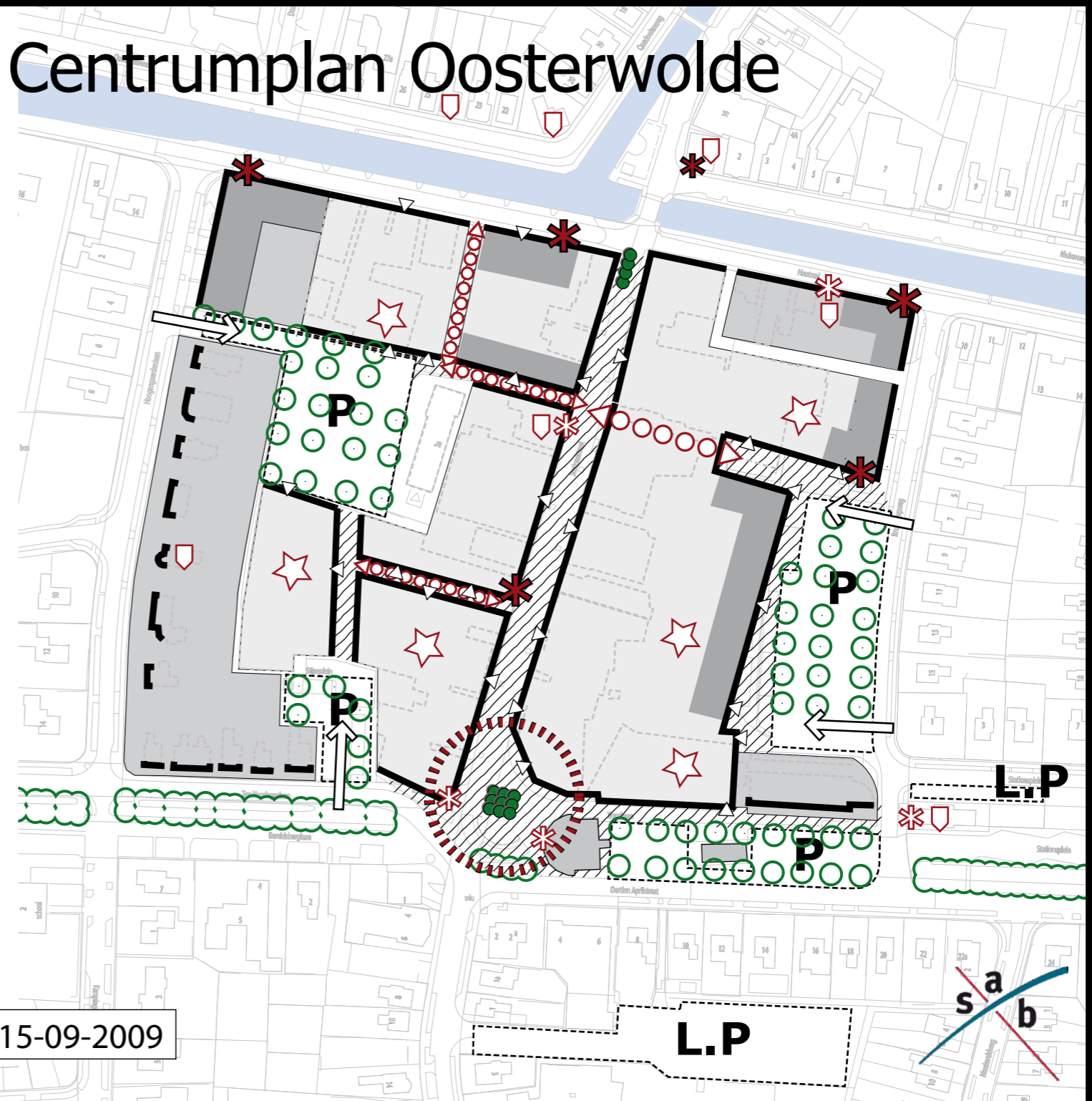
Structuurbeeld Centrumplan Oosterwolde

VERKLARING:

-  Detailhandel en / of dienstverlening
-  Wonen en / of dienstverlening
-  Indicatie wonen boven voorzieningen
-  Zoekgebied toekomstige horeca
-  Handhaven bestaande bebouwing kernwinkelgebied
-  Bestaande bebouwing omgeving
-  Inrichten als openbaar verblijfsgebied
-  Groen parkeerterrein voor kortparkeren
-  Parkeerterrein voor langparkeren
-  Volwaardige doorsteken
-  Accentueren openbare verblijfsruimte
-  Bebouwingsaccent bestaand
-  Bebouwingsaccent nieuw
-  Gemeentelijk monument
-  Publiekstrekkende functie
-  Representatieve voorzijde
-  Aanduiding locatie entrees
-  Ontsluiting
-  Opsterlandse Compagnonsvaart
-  Groene laan



VASTGESTELD OP 15-09-2009



H11 CENTRUMPLAN OOSTERWOLDE

EINDBEELD: EEN ALZIJDIG WINKELHART

Het eindbeeld van de hiervoor beschreven maatregelen is een evenwichtig en alzijdig georiënteerd winkelcentrum. De afbeelding "Structuurbeeld Centrumplan Oosterwolde" laat dit samenvattend zien. Hieronder volgt een beschrijving.

Het vernieuwde winkelcentrum kenmerkt zich door een concentratie van detailhandel rond de Stationsstraat met voldoende parkeergelegenheid. De hoeken van het kernwinkelgebied zijn of worden ingevuld met wonen of dienstverlenende bedrijvigheid. Er komen verschillende locaties in aanmerking voor woningbouw boven de winkels of voorzieningen. Met name aan de Opsterlânse Kompanjonsfeart zijn aantrekkelijke locaties voor woningbouw aanwezig. Het streven is om het merendeel van de bestaande bebouwing in het kernwinkelgebied te handhaven. Dit centrumplan voorziet desalniettemin op drie locaties uitplaatsing en herontwikkeling. Ten eerste het blok aan de Opsterlânse Kompanjonsfeart, tegenover de Brinkstraat. Dit is een beelbepalende locatie in de dorpsstructuur die in de huidige situatie niet optimaal benut wordt. Een nieuw bebouwingsaccent dat vanuit de Brinkstraat goed in het zicht ligt kan dit verbeteren. De tweede locatie betreft herontwikkeling van het voormalige Rabobankperceel tot wonen en / of dienstverlening. De derde locatie die in aanmerking komt voor herontwikkeling is de uiterste noordoost hoek van het kernwinkelgebied. Ook deze locatie leent zich voor wonen en / of dienstverlening.

Naast herontwikkeling is er ook in nieuwbouw voorzien. Behalve uitbreiding en intensivering gaat het daarbij om het afmaken van het zuidoostelijke bouwblok aan de Stationsstraat. Van achterkanten kunnen zo voorkanten gemaakt worden, zodat een verbeterde presentatie en oriëntatie op het parkeerterrein aan de Bruggkampweg mogelijk wordt. Het is van belang dat deze nieuwbouw plaats biedt aan een publiekstreckende voorziening. Samen met publiekstreckende voorzieningen aan de Stipepassage kan zo een voetgangersstroom ontstaan die door de Stationsstraat wordt geleid en hier zo de beoogde drukte en levendigheid stimuleert. De genoemde herontwikkeling en nieuwbouw bieden samen de ruimte voor een nieuw gemengd programma bestaande uit woningen, horeca, kleinschalige detailhandel (food en nonfood, bij voorkeur de hogere segmenten) een supermarkt en dienstverlenende voorzieningen. Hiermee wordt beoogd de doelstelling van een levendiger, gemengd centrum te realiseren.

Herinrichting van de openbare ruimte is wenselijk. In het kernwinkelgebied zijn twee typen openbare ruimte. Ten eerste de ruimten waar meerdere entrees van winkels aan grenzen en waar derhalve het winkelend publiek de belangrijkste gebruikersgroep vormt. Het streefbeeld voor deze ruimten is een hoogwaardige inrichting met aandacht voor verblijfskwaliteit. Ten tweede vormen de parkeerterreinen een belangrijk onderdeel van de openbare ruimte. Voor al het kortparkeren is een groene en lommerrijke inrichting het streven.

WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN

Omdat de aanpak van het centrum belangrijk is voor een kwaliteitsimpuls voor Oosterwolde, heeft de gemeente Ooststellingwerf op 24 februari 2009 het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd op een aantal percelen (Wet voorkeursrecht gemeenten). Dit besluit is in werking getreden op 26 februari 2009 met een werkingsduur van maximaal drie jaar. De percelen waarop dit gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd zijn te zien op de afbeelding hiernaast. Door het voorkeursrecht op de percelen te vestigen kan de gemeente de regie blijven voeren bij de verdere uitwerking en uitvoering van het hiervoor beschreven centrumplan. Door het vestigen van het voorkeursrecht is het mogelijk dat de in de toekomst voor ontwikkeling in aanmerking komende gronden door de gemeente bij voorrang kunnen worden verworven. De aangewezen gronden hebben allen een niet-agrarische bestemming en het toekomstig gebruik wijkt af van de huidige bestemming. Dit is namelijk een vereiste voor het vestigen van het voorkeursrecht. Met het vaststellen van deze structuurvisie wordt aan de eis voldaan om binnen drie jaar een beleidsdocument vast te stellen waarin dit voorkeursrecht wordt bevestigd.



H11 CENTRUMPLAN O O S T E R W O L D E

STAPPENPLAN EN VERVOLG: BETROKKEN ONDERNEMERS

De eerste te nemen maatregelen voor de implementatie van het structuurbeeld is het instellen van een blauwe zone. Vervolgens kan een aantal, ook op het parkeren gerichte, ingrepen parallel plaats vinden. Aan de westzijde gaat het om het creëren van extra parkeerruimte, door herinrichting en mogelijke uitbreiding naar het KPN-terrein. Voor de oostzijde gaat het om het naar buiten plaatsen van parkeren, programma ontwikkelen en doorsteken aanpakken. Vervolgens kan de Stationsstraat aan bod komen: autovrij maken, herinrichten en verdichten, vernieuwen en ruimte maken voor een horecafunctie.

Een centrumplan staat of valt met de bereidheid van de aanwezige ondernemers en grondeigenaren om aan de voorgestelde veranderingen mee te werken. Zo ook bij dit centrumplan.

Naast het intensief gevoerde overleg met de klankbordgroep en een aanvullend gevoerd overleg met de ondernemers zijn daarom extra avonden gepland, waarin met ondernemers en andere belanghebbers van gedachten kon worden gewisseld. Ook stonden gesprekken met de diverse eigenaren en exploitanten van de sleutellocaties op de agenda. Dit centrumplan en de bijbehorende kaartbeelden laten zich dan ook lezen als een visie op de richting waarin het centrum van Oosterwolde zich het beste kan ontwikkelen. De maatregelen die in dit centrumplan worden voorgesteld zijn hierin richtinggevend, maar niet bepalend voor en afhankelijk van details. Na vaststelling van deze structuurvisie zal het centrumplantraject dan ook nog verder doorlopen.

UITVOERINGSPARAGRAAF

Voor de uitvoering van de herontwikkeling van het centrum van Oosterwolde heeft de gemeente Ooststellingwerf voor een deel van het centrum in op 24 februari 2009 het voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. De gemeente Ooststellingwerf, WoonFriesland en MKB Vastgoedplan werken hoofdstuk 11 van deze structuurvisie verder uit in de vorm van het centrumplan. Voor de realisatie van het centrumplan heeft de gemeente Oosterwolde voornemens om met WoonFriesland en de betrokken marktpartijen achtereenvolgens een intentieovereenkomst en later mogelijk een realisatieovereenkomst af te sluiten. Hierin maken de partijen afspraken over, onder andere, het te realiseren programma, de in te brengen gronden en over de investeringen in de infrastructuur en de openbare buitenruimte. De financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van het centrum van Oosterwolde wordt nog onderzocht. In de Kaderbrief 2010-2013 is een reserve opgenomen voor strategische projecten in Ooststellingwerf, waaronder de herontwikkeling van het centrum van Oosterwolde. Deze reserve is vooralsnog onvoldoende om alle kosten van alle strategische projecten te dekken. De gemeente Ooststellingwerf streeft er naar om om de resterende kosten van de herontwikkeling van het centrum van Oosterwolde, die overblijven na een eventuele bijdrage van de gemeente Ooststellingwerf, binnenplans te regelen.

TOETSING NATUUR- EN MILIEUWETGEVING

De Structuurvisie Ooststellingwerf 2010-2020-2030 beschrijft op hoofdlijnen en in drie uitwerkingen welke ontwikkelingen plaats gaan vinden in de gemeente Ooststellingwerf. In en direct buiten de gemeente Ooststellingwerf liggen Natura 2000-gebieden, het Fochteloërveen, het Drents-Friese Wold en Leggelderveld, de Bakkeveense Duinen en Delleburen. Bij ruimtelijke ingrepen in de omgeving van Natura 2000-gebieden moet rekening worden gehouden met de Natuurbeschermingswet. Ingrepen die leiden tot een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen, zoals opgesteld voor de Natura 2000-gebieden, zijn vergunningsplichtig via een verslechtings- en verstoringsstoets en/of een passende beoordeling. In de maanden april en mei 2009 wordt aan de hand van een zogenaamde voortoets nagegaan of er wel of geen verslechtings- en verstoringsstoets of passende beoordeling in het kader van artikel 19 van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk is. Deze voortoets bestaat uit een beoordeling van de te ontwikkelen initiatieven zoals genoemd in de structuurvisie aan de hand van negentien mogelijke effecten die genoemd zijn in de effectenindicator van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

De eindrapportage van de voortoets geeft aan dat de activiteiten die zijn genoemd in Hoofdstuk 11 van de structuurvisie, Centrumplan Oosterwolde, niet zijn meegenomen in de voortoets. De aard van deze activiteiten en de afstand van het centrum van Oosterwolde tot de Natura 2000-gebieden leiden ertoe dat zich geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen kunnen voordoen. De eindrapportage van de voortoets is gelijktijdig met de ontwerp Structuurvisie ter visie gelegd voor inspraak en overleg.