

OOSTERWOLDE

H12 TRANSFORMATIE VENEKOTEN-NOORD

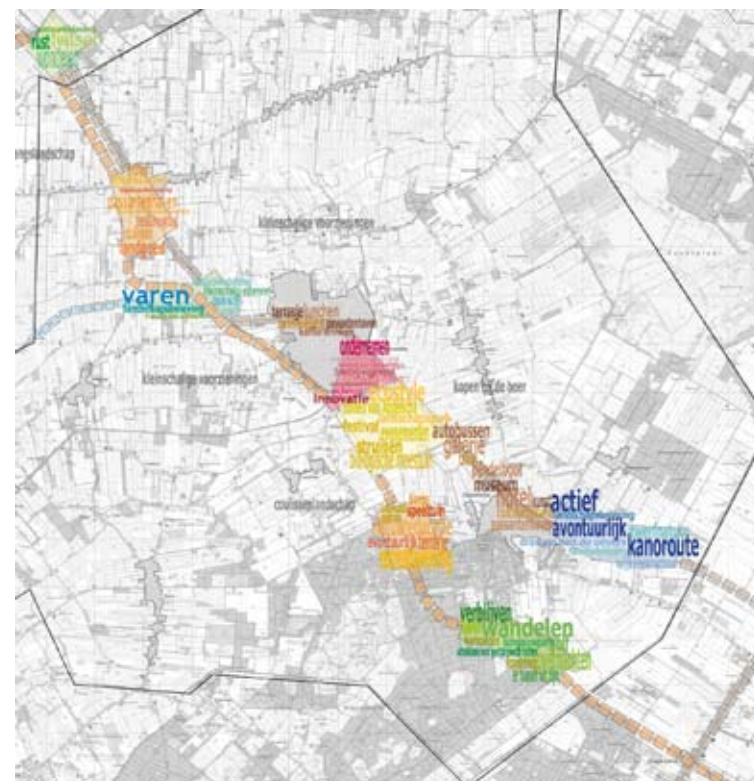


H12 VENEKOTEN NOORD

O O S T E R W O L D E

EEN NIEUWE GEMENGDE WOONOMGEVING VOOR OOSTERWOLDE

Oosterwolde is de grootste kern van Ooststellingwerf en heeft een centrale positie binnen de gemeente. Bovendien ligt de kern aan de twee belangrijkste structurerende elementen binnen de gemeente: de N381 en de Opsterlânse Kompanjonsfeart. Het is dan ook niet toevallig dat twee van de drie toekomstbepalende projecten die in deze structuurvisie worden uitgelicht in Oosterwolde zijn gesitueerd. Dit hoofdstuk van de structuurvisie behandelt één van die twee projecten: de transformatie van Venekoten-Noord. De structuurvisie benadrukt de waarde van de Opsterlânse Kompanjonsfeart. De herontwikkeling van Venekoten-Noord heeft mede als doel deze vaart een nieuw elan te geven. Daarnaast beoogt de structuurvisie voor Oosterwolde een kwaliteitsslag: Oosterwolde wil in haar ruimtelijke structuur en inrichting uitstralen dat ze de grootste kern van de gemeente Ooststellingwerf is. Tijdens de dorpsvisies (hoofdstuk 5) is duidelijk naar voren gekomen dat Oosterwolde (op dit moment) deze uitstraling nog niet heeft. Verbetering in dit beeld is dan ook nodig. Te beginnen op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. De transformatie van Venekoten-Noord naar een nieuwe, gemengde woonomgeving is een grootschalig en beeldbepalend project. Het project biedt daarom de kans om een wezenlijke bijdrage aan de gewenste versterking van de positie van Oosterwolde te leveren.



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

Twee belangrijke historische structuurdragers van Ooststellingwerf beïnvloeden in grote mate het karakter van de locatie Venekoten-Noord: de Opsterlânse Kompanjonsfeart en het tracé van de voormalige trambaan. Herontwikkeling van het gebied biedt de kans om deze structuurbepalende elementen een meer prominente rol laten spelen. De Opsterlânse Kompanjonsfeart is tussen 1630 en 1830 aangelegd en heeft een belangrijke rol gespeeld voor de ontwikkeling van Oosterwolde. Langs de vaart is namelijk geleidelijk steeds meer bebouwing tot stand gekomen. De grootste aanjager voor de ontwikkeling van Oosterwolde is echter de aanleg van de trambaan Assen - Oosterwolde - Gorredijk geweest. Deze trambaan heeft ervoor gezorgd dat er een verbindingsweg is ontstaan tussen het tramstation en het dorp namelijk de Stationstraat. Hierdoor is de sprong over de vaart gemaakt. De Stationstraat heeft zich inmiddels ontwikkeld tot de voornaamste winkelstraat van Oosterwolde. Daarnaast heeft de aanleg van de trambaan tot verbeterde verbindingen met omliggende kernen geleid, waardoor Oosterwolde de centrale positie heeft kunnen krijgen die het nu heeft.

Venekoten-Noord is tussen 1930 en 1950 ontstaan. Destijds was dit door de ligging aan de Opsterlânse Kompanjonsfeart en de nabijheid van het centrum van Oosterwolde de meest strategische plek voor industrie. Bedrijven hadden op deze locatie een prima ontsluiting voor de scheepvaart. Oosterwolde is na de bouw van Venekoten-Noord aanzienlijk gegroeid, waardoor het industriegebied inmiddels ingekapseld is komen te liggen in een bebouwde omgeving van woonwijken en bedrijventerreinen. Zoals de foto's hiernaast laten zien is het industriegebied anno 2009 verouderd en maakt het een vervallen indruk. Er zijn veel leegstaande bedrijven en de kwaliteit van de bebouwing is sterk afgenomen. Het terrein wordt hierdoor steeds minder aantrekkelijk voor ondernemers om zich te vestigen of gevestigd te blijven. Revitalisering of transformatie zijn de enige opties om het gebied weer op te knappen en aantrekkelijk te krijgen.

De afgelopen jaren zijn er al meerdere transformaties en vernieuwingen in gang gezet in Oosterwolde. Tot dusver zijn dit kleine veranderingen geweest van slechts enkele woningen. Om nu echt een grootschalige en beeldbepalende verbetering te bereiken heeft de gemeente besloten het gebied te transformeren tot een nieuwe woon en woonwerkomgeving. Eventuele toevoeging van industrie kan het beste op een andere, meer perifere locatie plaatsvinden. Locaties die zoals Venekoten-Noord te midden van woongebieden liggen lenen zich anno 2009 niet meer voor de functie bedrijventerrein.



Anno 2009 is het industriegebied verouderd en maakt het een vervallen indruk.

ONTWIKKELINGEN EN BELEID

Dat transformatie van Venekoten-Noord gewenst is komt voort uit verschillende vigerende beleidsstukken. Zo wordt in diverse beleidsstukken de wens tot inbreiding verwoord en is Venekoten-Noord in de Economische visie genoemd als mogelijk transformatiegebied. De verschillende beleidsuitgangspunten die de onderbouwing en het draagvlak vormen voor het besluit Venekoten-Noord te transformeren van verouderd bedrijventerrein tot een nieuwe woonwerk-omgeving worden hier nog eens op een rijtje gezet.

Uit de economische visie komt naar voren dat bedrijvigheid op Venekoten-Noord eigenlijk helemaal niet meer gewenst is. Aanwezige bedrijven dienen uitgeplaatst te worden en naar de rand van het dorp te verhuizen. De kwaliteiten van het centrale deel van de kern lenen zich immers veel meer voor een woonomgeving. De ambitie om bedrijventerrein Venekoten in zuidoostelijke richting uit te breiden door middel van het ECO-munitypark sluit hierbij goed aan. Deze ontwikkeling maakt realisatie van nieuwe bedrijfskavels mogelijk, waardoor de transformatie van Venekoten-Noord tot woonwerk-omgeving per saldo niet tot verlies aan ruimte voor bedrijventerrein hoeft te leiden.



Hoewel het groen hier als fraaie buffer tussen woonwijk en bedrijventerrein fungeert, leent het centrale deel van Oosterwolde zich toch meer voor een woonomgeving dan voor een bedrijventerrein

Venekoten is het grootste bedrijventerrein van de gemeente Ooststellingwerf, maar kampt met een leegstand van zo'n 20 hectare. Het huidige bebouwde gedeelte laat, wat de uitstraling betreft, een gemengd beeld zien. Sommige gedeeltes zien er goed uit, andere gedeeltes vertonen een verrommelde en enigszins vervallen aanblik. Ook vanwege deze ontwikkeling van achteruitgang is de transformatie van Venekoten-Noord wenselijk. Het is daarbij van belang dat er samen met de ondernemers gekeken wordt hoe aan deze transformatie sturing kan worden gegeven. Bij transformatie van Venekoten-Noord is het voor de huidige ondernemers namelijk van groot belang dat zij weten waar zij zich in de toekomst kunnen gaan vestigen.

Zoals in hoofdstuk 11 (Centrumplan Oosterwolde) al naar voren kwam staat ruimte voor nieuwe bebouwing in plattelandsgemeenten als Ooststellingwerf op gespannen voet met het waardevolle open landschap. Er wordt daarom steeds vaker gezocht naar inbreiding en verdichting in plaats van uitbreiding. Doordat plattelandsgemeenten als Ooststellingwerf met vergrijzing kampen vormen seniorenwoningen en starterswoningen een belangrijke programwans bij dit soort verdichtingen en inbreidingen. Nabijheid van centrumvoorzieningen is voor beide doelgroepen belangrijk. De locatie Venekoten-Noord biedt die nabijheid. Het op deze locatie realiseren van een nieuwe woonomgeving sluit bovendien goed aan bij het bestaande beleid zoals het Streekplan Fryslân 2007 en het herijkte woonplan 2000 (2006, gemeente Ooststellingwerf), waarin nadrukkelijk inbreiding de voorkeur krijgt boven uitbreiding. Daarnaast kan een nieuwe woonomgeving op deze locatie extra draagvlak opleveren voor de aanpak van het centrumgebied (zie hoofdstuk 11)

De inbreiding is in Oosterwolde al goed ingezet. Dit blijkt uit de vier nieuwbouwprojecten die in het bestaande bebouwd gebied in ontwikkeling zijn: de Melkweg, de Luwte, de Buttingasingel en de Grootte singel. Venekoten-Noord is echter een serieuze maat groter. De grote waarde van de locatie Venekoten-Noord is de omvang in combinatie met de nabijheid van het centrum en de Vaart. Voor senioren- en starters is de nabijheid van centrumvoorzieningen een pré.

Een andere ontwikkeling die al is ingezet is de vernieuwde aanblik van de Opsterlânse Kompanjonsfeart. Het reeds voltooide project de Campus, het in uitvoering zijnde project de Melkweg en ook het centrumplan geven een nieuw elan aan de Vaart. Venekoten-Noord past zeker in dat rijtje, gezien de prominente plaats die het aan de Vaart inneemt. De vier projecten samen zorgen ervoor dat deze historische structuur nadrukkelijker in het dorpsbeeld naar voren komt. Het project Venekoten-Noord is daardoor een belangrijke sleutellocatie in deze structuurvisie, die de Opsterlânse Kompanjonsfeart als drager voor de gemeente ziet.

WEDNESDAG 11 JUNI 2008 | PAGINA 3

ECOstyle krijgt zichtlocatie aan N381

Volg van voerpagina

Om het ECO-landstyle park te kunnen verwezenlijken heeft Anne Jan Zwart zeventien hectare landbouwgrond (met daarop twee boerderijen) gekocht van boer Jaap Post. Het land grenst aan het industrieterrein in Oosterwolde. Een prachtige zichtlocatie aan de N381. Van de totale oppervlakte wordt 40% natuur. Het hele plan gaat uit van duurzaam of maatschappelijk verantwoord ondernemen, laat Anne Jan Zwart weten.

Die bij de diverse overheden hoog scorende uitgangspunten staan beide voor het zoeken naar evenwicht tussen financieel economische resultaten, sociale belangen en het milieu. Duurzaam ondernemen is afgeleid van het begrip duurzame ontwikkeling waarbij niet alleen rekening wordt gehouden met het hier en nu maar ook met toekomstige generaties.

Duurzaam ondernemen
Die filosofie hangt Anne Jan Zwart met zijn bedrijf ook sterk aan. 'Het wordt geen gewoon bedrijfspark, maar een uniek iets met 12 tot 15 bedrijven. Met elkaar willen we laten zien hoe duurzaam ondernemen in een kwetsbaar gebied als Noord-Nederland kan. Dat willen we graag overdragen naar volgende generaties. We hebben de aarde niet gekregen van onze ouders en grootouders, we hebben het in bruikleen voor onze kleinkinderen en achterkleinkinderen. Daar moeten we zinnig op zijn.'

Zwart, eerder dit jaar winnaar van de prestigieuze ondernemersprijs Entrepreneur of the Year: 'Toch willen we niet economisch op slot. Het moet ook economisch een leefbaar gebied blijven.' Het deel van het aangekochte terrein dat ECOstyle zelf niet nodig heeft wordt uitgeven aan bedrijven die iets hebben met duurzaamheid. 'Ik ben geen projectontwikkelaar. Ons belang is dat we ECOstyle straks neerzetten in een gebied dat straks klaar is voor de komende generaties.'

Duurzaam ondernemen heeft, voor een verdere ontwikkeling, volgens Anne Jan Zwart aansprekende voorbeelden nodig. 'Het ECO-landstyle park laat zien hoe duurzaam ondernemen leidt tot meerwaarde en een sterkere concurrentiepositie. Dat alles in een 'gewone' praktijkomgeving.'

Nadat realisatie van het ECO-landstyle park bij de huidige locatie in Appelscha niet haalbaar bleek, heeft Anne Jan Zwart zich over de toekomst van ECOstyle beraden. 'Ik hecht er aan een familiebedrijf te blijven. De markt van bemesting en bestrijding is de markt van de multinationals. Daarin willen we graag overleven, waarbij we zeggen dat onze continuïteit centraal staat maar tegelijkertijd: geen concessies doen aan de manier waarop wij willen ondernemen.'

Zwart kon de boel voor veel geld aan een multinational verkopen. Dat is niet gebeurd. 'We hebben voldoende reserves opgebouwd om zo'n bod af te slaan en onze eigen koers te varen. Het ECO-landstyle park biedt ons straks de unieke omgeving om zich verder te ontwikkelen naar een gezonde toekomst.'

Applaus van raad
Anne Jan Zwart vindt een breed draagvlak voor zijn plannen van groot belang. De politiek is al enthousiast. De gemeenteraad werd recentelijk tijdens een besloten vergadering van het plan op de hoogte gesteld. Nadat de directeur van ECOstyle zijn verhaal had gedaan werklonk er in de raadszaal spontaan een klaterend applaus.

Een aantal instellingen en bedrijven is nauw bij de ontwikkeling van het ECO-landstyle park, dat over tien jaar 'vol' moet zijn, betrokken. De belanghebbenden zijn de Rijksoverheid, Groeninger, Nijerude Business University, Europe's Energy Point, Shell Solar en MVO Nederland.

Het Rabi Bouwfonds is van plan op de locatie gebouwen neer te zetten waar in de filosofie van het park passende 'starters' terecht kunnen.

Om zo weinig mogelijk 'ruis' op de lijn te krijgen, heeft Zwart inmiddels persoonlijk alle omwonenden van het toekomstige ECO-landstyle park verteld wat de bedoeling van de ambitieuze plannen is. Gisteravond vond er een informatieavond op zijn bedrijf in Appelscha plaats. Ook burgemeester Harry Oosterman was daarbij aanwezig.

Op de voorgrond de locatie van het ECO-landstyle park met links de weg N381. Daarboven het nieuw te ontwikkelen industrieterrein en de winkelboulevard. Links (midden) de Venekotekruising die op de schop gaat.

Bron: Google Earth

Het ECOstyle landschapspark vormt een landschappelijke schil rond het bedrijventerrein Venekoten, waarin in zeer lage dichtheden bedrijfsbebouwing een plaats kan krijgen.
Bron: Nieuwe Ooststellingwerf, 11 juni 2008.

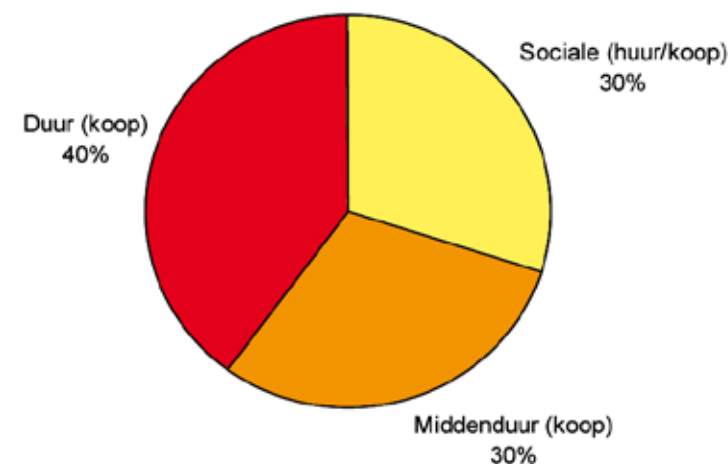


Het bestaande Masterplan voor Venekoten-Noord heeft een belangrijke basis gevormd voor dit hoofdstuk van de structuurvisie.

MARKTPOTENTIE EN DOELGROEPEN

Op basis van de reeds genomen stappen en het vigerende beleid ziet deze structuurvisie voldoende aanleiding om de transformatie van Venekoten-Noord door te zetten. Sterker nog, de transformatie speelt zelfs een sleutelrol om nieuw elan aan de Opsterlânse Kompanjonsfeart te geven, iets wat deze structuurvisie nadrukkelijk onderschrijft. Dát het gebied getransformeerd gaat worden staat dus buiten kijf. Tot wát het getransformeerd gaat worden komt in het onderstaande aan bod. Hierbij heeft het Masterplan Venekoten-Noord (Arcadis, januari 2008) de belangrijkste basis gevormd.

De transformatie van Venekoten-Noord heeft als doel het imago en het beeld te verbeteren van Oosterwolde in het algemeen en van het plangebied in het bijzonder. Aanpak van het plangebied door huidige vervallen en leegstaande bebouwing te slopen is op zichzelf al een goede ontwikkeling om het imago te verbeteren. De nieuwe invulling kan dit nog verder versterken door er een aantrekkelijke, gemengde woonwerkomgeving te realiseren. Hierbij is het de ambitie om te bouwen voor gemengde doelgroepen en om gemengde woonmilieus te creëren. De omgeving biedt hiervoor voldoende kansen. Het nieuwe Venekoten-Noord zal dan ook gekenmerkt worden door een evenredige verdeling tussen (sociale) huur en (duurdere) koopwoningen en tussen grondgebonden woningen en appartementen. Jong en oud, hoog en laag opgeleid, rijk en arm krijgen allemaal een plaats in de nieuwe woonomgeving. Deze diversiteit in doelgroepen draagt bij aan het ontstaan van gevarieerde woonmilieus en zorgt daarmee voor een aantrekkelijk totaalbeeld voor Venekoten-Noord. Naast woningbouw is ook bedrijvigheid goed denkbaar in de nieuwe situatie. Daarbij zijn grootschalige bedrijfs-hallen echter uit den boze. Uitsluitend bedrijvigheid in de vorm van woonwerk kavels zijn passend voor deze locatie, centraal in de kern van Oosterwolde te midden van andere woonwijken.



Programma volgens het Masterplan.

Een derde programmatische invulling wordt gevormd door voorzieningen. Voorzieningen geïntegreerd in de woonbuurten dragen bij aan een gevarieerd beeld. Commerciële detailhandel is hierbij echter niet passend. Die functies zijn voorbehouden aan het kernwinkelvegebied. Dienstverlenende voorzieningen zijn wel geschikt om in de nieuwe woonomgeving te integreren.

Het programma dat in het Masterplan Venekoten-Noord wordt gehanteerd bevat 249 woningen. Deze woningen zullen gerealiseerd worden in verschillende prijsklassen en woningtypen. Gelet op het uitgangspunt om diversiteit in het woningbouwprogramma te krijgen is er van de volgende verhouding uitgegaan: sociale huur en koop woningen (30%) - middeldure koopwoningen (30%) en dure koopwoningen (40%) (afbeelding). Dit programma, past in hoofdstuk 5 van het WOBOP (woningbehoefteonderzoek Fryslân). Alle getallen uit de tabel zijn indicatief. Wanneer een definitief ruimtelijk programma opgesteld is zullen de cijfers nog wijzigen. Zoals te zien is in het programma is er op kleine schaal ruimte geboden voor appartementen. Deze keuze is gemaakt op basis van de huidige marktontwikkelingen.

Type	percentage	aantal
Sociaal programma (huur en koop)		
A. Rijwoning (soc huur)	15,0%	37
B. Appartement (soc huur)		
C. Rijwoning (soc koop)	15,0%	37
Totaal	30,0%	74
Middelduur (koop)		
D. Rijwoning	5,0%	12
E. Appartement	10,0%	25
F. 2^1 kap geschakeld	7,5%	19
G. 2^1 kap	7,5%	19
Totaal	30,0%	75
Duur (koop)		
H. Appartement	10,0%	25
I. Rijwoning		
J. 2^1 kap	10,0%	25
K. Vrijstaand	10,0%	25
L. Vrije kavel	10,0%	25
Totaal	40,0%	100

VENEKOTEN-NOORD: VERNIEUWEN EN VERWEVEN

Het voorgaande maakt duidelijk dat zowel op basis van gebiedskenmerken, bestaand beleid en marktpotentie er veel voor te zeggen valt om het verouderde bedrijventerrein Venekoten-Noord nieuw leven in te blazen als aantrekkelijk woonwerkgebied. Om die transformatie op een verantwoorde en passende manier vorm te geven stelt deze structuurvisie een aantal ruimtelijke eisen aan het plan. Deze eisen zorgen ervoor dat Venekoten-Noord (door te vernieuwen en te verweven) weer een wezenlijk onderdeel van Oosterwolde wordt. Te lang immers ging het gebied gebukt onder veroudering en leegstand, en te lang was het geen vitaal onderdeel van Oosterwolde. De ruimtelijke eisen, die het kader vormen voor de transformatie van Venekoten-Noord, worden hieronder in twee stappen behandeld. Het Masterplan Venekoten-Noord (Arcadis, januari 2008) heeft hierbij als belangrijke bron gefungeerd. Ten eerste staan de aanwezige omgevingskwaliteiten en uitgangspunten centraal die de basis en de ondergrond vormen voor de toekomstige ruimtelijke structuur, zoals te zien is in afbeelding 1 t/m 6. Ten tweede komen de uiteindelijke planingrediënten aan bod die deze toekomstige structuur concreet vormgeven. Deze zijn te zien in afbeelding 7 t/m 14.

OMGEVINGSKWALITEITEN EN UITGANGSPUNTEN

Dat Venekoten-Noord aangepakt moet worden is duidelijk. Rest de vraag wat er dan precies aangepakt moet worden. Stap één is dan ook de afbakening van het plangebied. Op basis van ligging, mate van leegstand en haalbaarheid betreft het transformatiegebied dat deel van het bedrijventerrein dat aan de westzijde van de Venekoterweg ligt (1).

De meest prominente en diepgewortelde omgevingskwaliteiten rond dit plangebied zijn de Opsterlânske Kompanjonsfeart en het tracé van de voormalige trambaan (2). De vaart is vanwege zijn ruimtelijke verschijningsvorm zeer bepalend voor de sfeer in en rond het gebied. Het tracé van de trambaan heeft, gelet op de ligging en rol die dit tracé in het verleden gespeeld heeft, de potentie om dat te worden. Daarmee zijn beide structuren dermate belangrijk dat ze de dragers gaan vormen voor het toekomstige Venekoten-Noord.

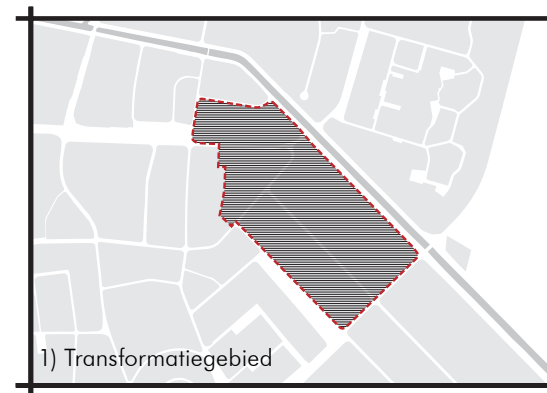
Een andere omgevingskwaliteit is het aanwezige groen. Ten eerste de lommerrijke Dertien Aprilstraat. Deze fraaie groenstructuur prikt het plangebied in aan de westzijde, maar eindigt daarna vrij snel. Een tweede groenelement wordt gevormd door de Houtwal, langs de Opsterlânske Kompanjonsfeart. Naast dat de weg de naam Houtwal draagt is dit ook letterlijk een houtwal, die door zijn cultuurhistorische waarde een extra kwaliteit aan het gebied geeft. Aanvullend op de twee groenstructuren bieden de randen van het gebied ook een vriendelijk groen aanzicht. Het is wenselijk dat al

dit aanwezige groen (3) als ruimtelijke kwaliteit wordt aangegrepen bij de uiteindelijke planinrichting. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het doorzetten van groenstructuren en door oriëntatie en zicht op het aanwezige groen te bewerkstelligen.

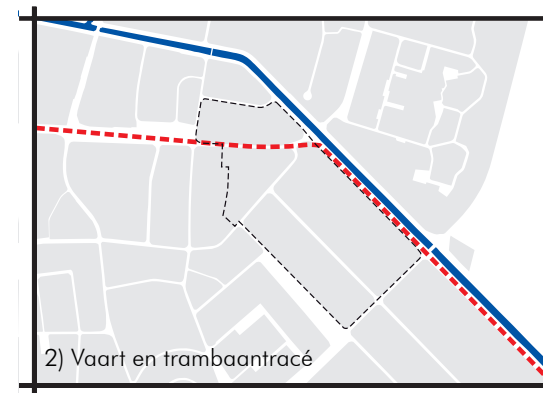
De nabijheid van het winkelcentrum van Oosterwolde is een meerwaarde voor het woonmilieu in het nieuwe Venekoten-Noord. Beide gebieden kunnen elkaar versterken. De impuls die aan het centrum wordt gegeven (zie hoofdstuk 11) betekent een extra kwaliteit voor de woonomgeving van Venekoten-Noord. De transformatie van Venekoten-Noord levert op zijn beurt extra draagvlak om het centrum aan te pakken. Het uitgangspunt is dan om ook een sterke relatie tussen centrumgebied en de nieuwe woonbuurten te maken (4). Goede verbindingen en de ordening van verschillende woontypen kunnen voor deze relatie zorgen.

Venekoten-Noord is een groot gebied dat ingekapseld is in een bebouwde omgeving. Bij transformatie is de relatie met de aangrenzende bestaande bebouwing dan ook zeer belangrijk. De randen om het plangebied van Venekoten-Noord zijn zeer gevarieerd. Ze bestaan uit dorps woonomgevingen, een bedrijventerrein en een winkelcentrum. Straten met voorkanten monden uit in het plangebied en zowel voorkanten, achterkanten als zijkanten zijn naar het plangebied toe gericht (5). Uitgangspunt voor de opzet van de nieuwe woonomgeving is om passend op al deze randen te reageren. Dit kan door voorkanten met voorkanten te beantwoorden, door straten met voorziden door te zetten in het plangebied en door afstand te houden ten opzichte van achterziden.

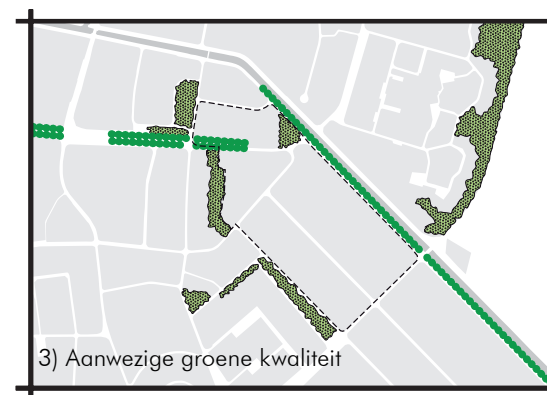
De combinatie van enerzijds een ligging nabij het centrum en anderzijds een ligging nabij de belangrijkste ontsluitingsweg van Oosterwolde, de Venekoterweg, is zeer gunstig. Deze combinatie vormt een belangrijke woonkwaliteit. Door één centrale ontsluiting op de Venekoterweg uit te laten komen kan het gebied zeer efficiënt worden ontsloten en wordt deze gunstige ligging optimaal benut (6).



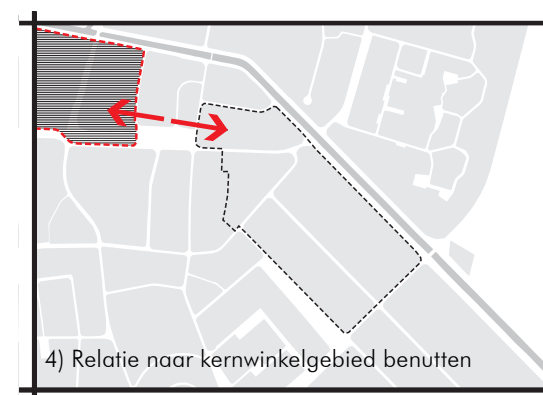
1) Transformatiegebied



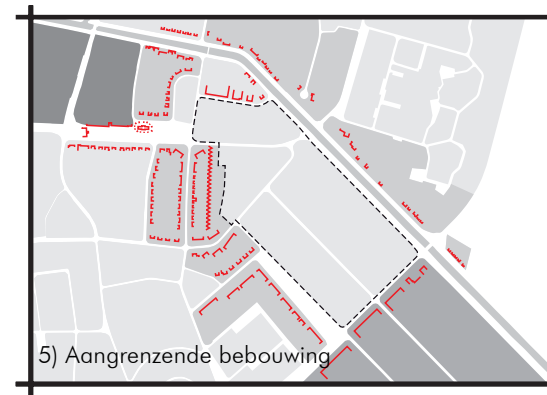
2) Vaart en trambaantracé



3) Aanwezige groene kwaliteit



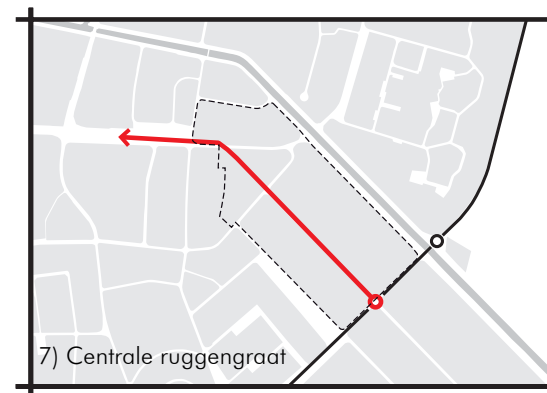
4) Relatie naar kernwinkelgebied benutten



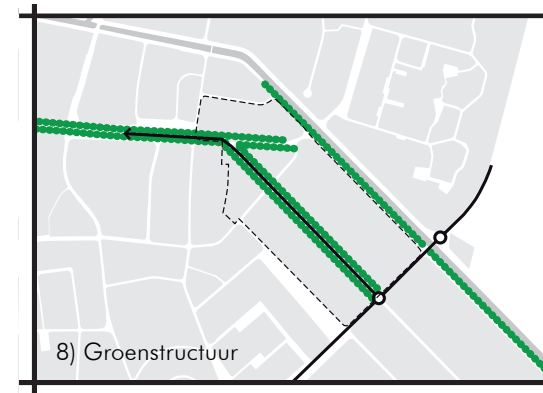
5) Aangrenzende bebouwing



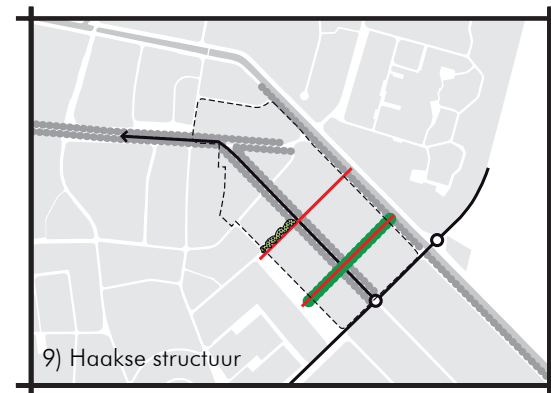
6) Ontsluiting: Venekoterweg benutten



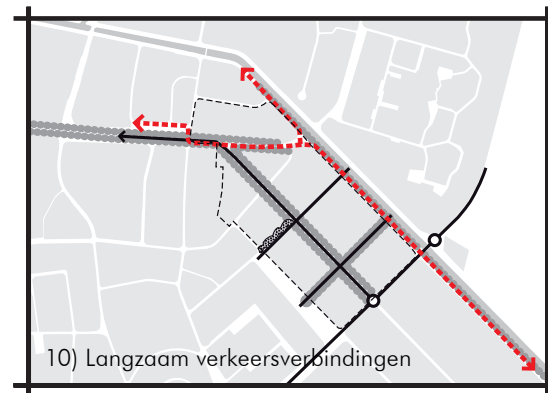
7) Centrale ruggengraat



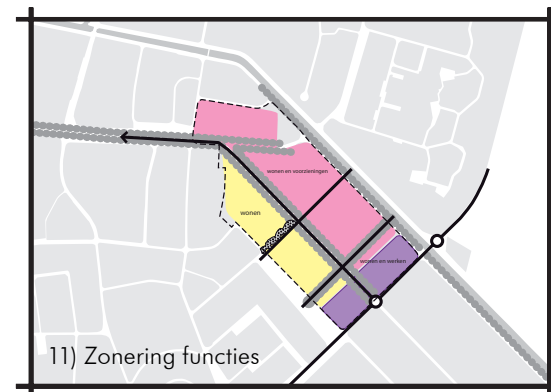
8) Groenstructuur



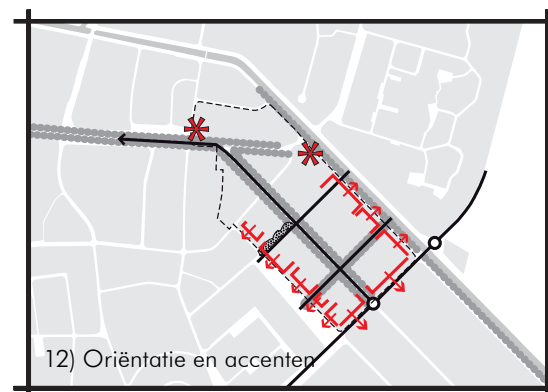
9) Haakse structuur



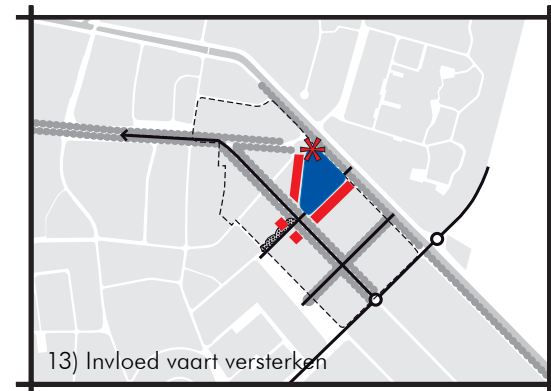
10) Langzaam verkeersverbindingen



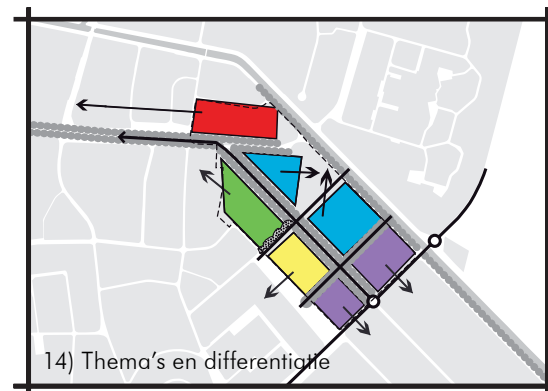
11) Zonering functies



12) Oriëntatie en accenten



13) Invloed vaart versterken



14) Thema's en differentiatie

PLANINGREDIËNTEN

De verschillende planingrediënten waaruit het masterplan Venekoten-Noord is opgebouwd laten zich voor een belangrijk deel verklaren door bovengenoemde uitgangspunten. De planingrediënten samen vormen het ruimtelijke kader dat deze structuurvisie vastlegt voor het nieuwe Venekoten-Noord.

Een centrale ontsluitingsweg vormt de ruggengraat van het plan (7). Aan de oostzijde sluit deze ruggengraat aan op de Venekoterweg. Een soepele ontsluiting voor het hele nieuwe woonwerkgebied wordt hierdoor mogelijk. Aan de westzijde sluit de weg aan op de Dertien Aprilstraat. Daarmee zorgt de ruggengraat naast een soepele ontsluiting tegelijkertijd voor een directe verbinding naar het winkelcentrum.

De centrale ruggengraat sluit zoals gezegd aan op de Dertien Aprilstraat. Het lommerrijke karakter van deze straat kan hierdoor doorgezet worden in het plangebied (8). De ruggengraat vormt op die manier niet alleen een effectieve ontsluitingsroute, maar ook een groene ruimtelijke kwaliteit. Bovendien zorgt ze voor een verweving met de bestaande omgeving. Ook de Houtwal aan de Opsterlânse Kompanjonsfeart heeft deze functie. Daarnaast is het zaak om de Venekoterweg zelf een groen karakter te geven. Het groene karakter van deze weg wordt in de huidige situatie namelijk abrupt onderbroken ter hoogte van het plangebied.

Haaks op de centrale ruggengraat wordt een tweede structuur aangelegd (9). Deze tweede structuur zorgt voor een oriëntatie op twee belangrijke ruimtelijke kwaliteiten: de Opsterlânse Kompanjonsfeart en de centrale ruggengraat. Een optimale invloedssfeer van deze ruimtelijke structuren op de woonomgeving wordt daarmee bereikt. De woonomgeving wordt hierdoor als het ware opgehangen aan de groene hoofdstructuur. De haakse structuur zelf krijgt ook een groen karakter. Ook zorgt deze haakste structuur voor verweving met de bestaande woonomgeving aan de zuidzijde.

Een langzaam verkeersroute die de verbinding vormt tussen centrum, Dertien Aprilstraat en Opsterlânse Kompanjonsfeart volgt het tracé van de oude trambaan (10). Zo wordt deze historische structuur als ingrediënt meegenomen in het plan. De langzaam verkeersverbinding krijgt een groene begeleiding zodat het tracé ook ruimtelijk wordt aangezet. Samen met de centrale ruggengraat zorgt de verbinding voor een sterke relatie tussen de nieuwe woonomgeving en het centrum.

Op basis van het karakter van de omgeving kent het plan voor Venekoten-Noord een zekere zonering van functies (11). Het zuidwestelijke deel van het plangebied dat direct grenst aan de woonwijk het Haerenkwartier wordt een puur woongebied. Het oostelijke deel, dat grenst aan de Venekoterweg en bedrijfsbebouwing tegenover zicht heeft, leent zich meer voor een woonwerkmilieu.

Tenslotte is het voor het noordelijk en westelijk deel, dat grenst aan de vaart en het centrum, passend om wonen en voorzieningen te realiseren. Voor de voorzieningen geldt daarbij de beperking dat het niet om commerciële detailhandelvoorzieningen gaat. Deze zijn voorbehouden aan het kernwinkelgebied zelf (zie hoofdstuk 11)

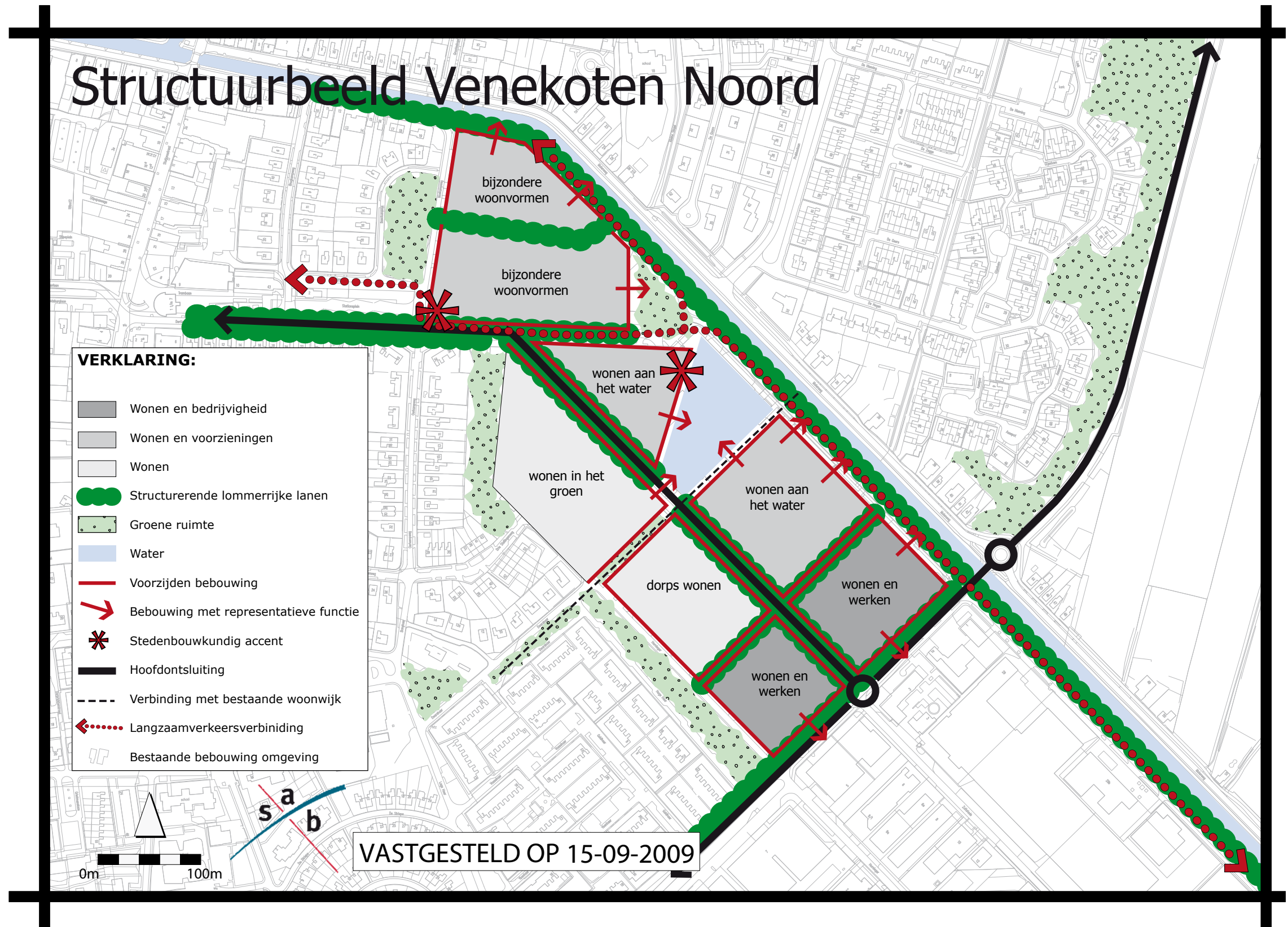
Naast zonering wordt er ook door middel van oriëntatie van de bebouwing en de plaatsing van bebouwingsaccenten een passend antwoord gegeven op de direct aangrenzende bebouwing (12). Voorkanten worden met voorkanten beantwoord zodat er ten opzichte van bestaande bebouwing een vriendelijk uitzicht ontstaat op de nieuwe woonomgeving. De oost- en noordrand kunnen hierbij extra massa krijgen vanwege de representatieve functie aan de Venekoterweg en de Opsterlânse Kompanjonsfeart. De grootschalige ruimte aan de westzijde, de Dertien Aprilstraat, vormt de entree van het gebied vanuit het centrum. Deze locatie vraagt erom benadrukt te worden. Dit kan door hier een bebouwingsaccent te situeren. Een andere belangrijke locatie voor een bebouwingsaccent is de Opsterlânse Kompanjonsfeart. In lijn met andere ontwikkelingen aan deze vaart (zoals de campus, de melkweg en het kernwinkelgebied) ontstaat er langzamerhand een geheel nieuw en verbeterd beeld aan de Opsterlânse Kompanjonsfeart. Daar waar ontwikkelingen aan de vaart plaatsvinden, kan dit beeld met bebouwingsaccenten versterkt worden.

Om de sfeer van de Opsterlânse Kompanjonsfeart nog sterker de nieuwe woonomgeving in te trekken wordt een ruimte gevormd aan de vaart (13). Op deze manier ontstaat er een grotere randlengte waardoor meer woningen een directe oriëntatie op de vaart kunnen krijgen. De ruimte kan een 'blauwe' invulling krijgen zodat de sfeer van het water ook letterlijk het gebied wordt ingetrokken. De ruimte kan ook een groene of een pleinachtige invulling krijgen.

Een laatste planingrediënt betreft de invulling van de verschillende woonbuurten. Het doel is om een gemengde woonomgeving te creëren, die aansluit op de directe omgeving en op de eerder genoemde zonering van functies. Dit kan door woonbuurten te maken die ieder een eigen thema hebben (14). Aansluitend op het Haerenkwartier ontstaan zo de thema's dorps wonen en wonen in het groen. Aansluitend op de vaart gaat het om wonen aan het water. Aan de centrumzijde wordt voorzien in een woonmilieu met bijzondere woonvormen en voorzieningen in de plint. Tenslotte leent de oostzijde aan de Venekoterweg zich voor het thema wonen en werken.

EINDBEELD: NIEUW LEVEN AAN DE VAART

Het eindbeeld van de hiervoor beschreven maatregelen is een omgeving waarin het niet alleen prettig wonen en werken is, maar die ook bijdraagt aan nieuwe levendigheid aan de Opsterlânse Kompanjonsfeart. De hoge diversiteit van het programma en de woningtypen maakt dit, samen met de maximale oriëntatie op de vaart, mogelijk. De verschillende woonbuurten onderscheiden zich in verschijningsvorm en woonprogramma van elkaar maar maken door hun vormgeving duidelijk onderdeel uit van een groter geheel: Venekoten-Noord. Voor de voorbijganger die langs de Houtwal het gebied passeert is dit grotere geheel herkenbaar als een aantrekkelijk front aan de vaart, dat recht doet aan het ruimtelijke historische karakter van deze structuur. Vanuit het nieuwe Venekoten-Noord is het centrum van Oosterwolde eenvoudig en direct te bereiken voor langzaam verkeer. Men hoeft alleen het lommerrijke tracé van de oude trambaan te volgen tot aan het fraaie oude station. Ontsluiting vindt op een soepele wijze plaats doordat iedere woonbuurt is aangetakt op het ruime profiel van de lommerrijke centrale ruggengraat. Via deze hoofdontsluitingsweg is men snel bij een nieuwe rotonde die de toegang verschaft tot de Venekoterweg, de belangrijkste ontsluitingsweg van Oosterwolde.

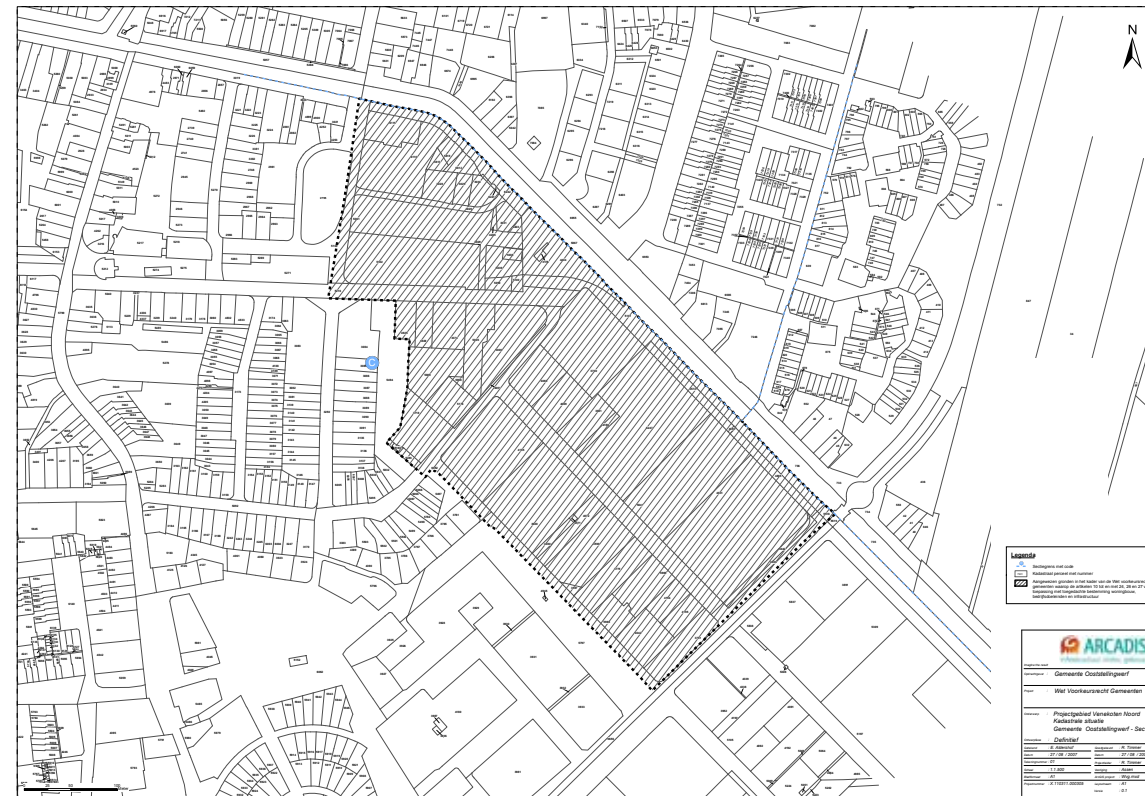


WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN

Om de hiervoor beschreven grootschalige en beeldbepalende verbeteringen daadwerkelijk te kunnen realiseren heeft de gemeente Ooststellingwerf op 23 oktober 2007 het gemeentelijk voorkeursrecht (Wet voorkeursrecht gemeenten) gevestigd op de betreffende kadastrale percelen. Dit besluit is in werking getreden op 26 oktober 2007 met een werkingsduur van maximaal twee jaar en zes maanden. 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 omschreven plan. 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 voor 23 april 2010 een beleidsdocument vast te stellen waarin dit voorkeursrecht wordt bevestigd.

UITVOERINGS-PARAGRAAF

Voor de uitvoering van de herontwikkeling van Venekoten-Noord naar een hoogwaardig woongebied heeft de gemeente Ooststellingwerf voor het gehele plangebied heeft de gemeente Ooststellingwerf op 23 oktober 2007 het voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. Hoofdstuk 12 van deze structuurvisie is een vertaling van het Masterplan Venekoten-Noord dat in 2008 is opgesteld in opdracht van de gemeente Ooststellingwerf. Voor de realisatie van het centrumplan heeft de gemeente Oosterwolde het voornemen om met woningcorporaties WoonFriesland en Actium achtereenvolgens een samenwerkingsovereenkomst en 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 transformatie van Venekoten-Noord wordt nog onderzocht. In de Kaderbrief 2010-2013 is een reserve opgenomen voor strategische projecten in Ooststellingwerf, waaronder de transformatie van Venekoten-Noord. 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 transformatie van Venekoten-Noord, die overblijven na een eventuele bijdrage van de gemeente Ooststellingwerf, binnenplannen 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 verslechterings- en verstoringstoets 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 verslechterings- en verstoringstoets 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 12 van de structuurvisie, Transformatie Venekoten-Noord zijn meegenomen in de voortoets. De aard van deze activiteiten en de afstand van Venekoten-Noord 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.

H12 VENEKOTEN NOORD

O O S T E R W O L D E