

Gesprekverslag overleg provincie – gemeente 2020.03.30

Alle woningbouwlocaties rond Woltersum zijn in dit overleg besproken. Deze notitie spitst zich toe op de locatie Boltjerpolder en wordt aan de initiatiefnemers verzonden.

Elke ontwikkeling wordt door de provincie getoetst aan de POV. In een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing moeten de thema's die daaruit voortkomen behandeld worden. Vanuit de POV zijn het in dit geval: 'buitengebied', woningbouw en bepaalde landschappelijke waarden. De provincie heeft in het overleg tevens gereageerd op de 'ruimtelijke randvoorwaarden' die de gemeente in concept heeft opgesteld voor de locatie Bouwerschapsweg. Ook die reactie is hieronder benoemd.

'Buitengebied':

De locatie Bouwerschapsweg grenst aan stedelijk gebied en daar kan gebruik gemaakt worden van het bepaalde in art. 2.13.1 lid 2 onder a van de POV. Dit artikel geeft aan dat stedelijke ontwikkeling aansluitend aan stedelijk gebied mogelijk is, mits gemotiveerd kan worden dat in bestaand stedelijk gebied geen ruimte is of kan worden verkregen.

Woningbouw:

In een ruimtelijke onderbouwing of plantoelichting moeten – conform de ladder duurzame verstedelijking en artikel 2.15.1 van de POV- het programma en de behoefte daaraan (in het dorp) voldoende worden gemotiveerd.

Landschappelijke waarden (POV):

De Bouwerschapsweg ligt in de 'zone rondom de wierde' en in de zone 'glaciale rug'; Daar gelden provinciale regels gericht op bescherming van de landschappelijke openheid en bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciale rug. De provincie toetst hierbij op Artikel 2.53.2 lid 1 en 2.57.1 van de POV. In artikel 2.53 is opgenomen dat het in ieder geval om een verbod op nieuwe houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden gaat. Het toevoegen van woningen op deze locatie is wat de POV betreft geen probleem.

In 2.57.1 is opgenomen dat ophogen en afgraven in principe strijdig zijn. Indien er moet een concreet uitvoeringsplan aanleveren waarin wordt weergegeven waaraan en hoe wordt opgehoogd (dan wel afgegraven) en op basis daarvan wordt bepaald door gemeente en provincie of dit de landschappelijke waarden niet aantast.

Overige waarden (bestemmingsplan)

Op deze locatie moet ook met enkele andere waarden rekening worden gehouden die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd (molenbiotop, archeologie). Daar heeft de provincie geen rol in, hierop wordt door de gemeente getoetst. Het betreft:

- Vrijwaringszone molenbiotop 2, met regels gericht op behoud vrije windvang en zicht op de molen. Dit stelt beperkingen aan de hoogte.
- Waarde archeologie 2: archeologisch rapport verplicht bij bouwwerken >200m² en ontgraven >45 cm.

Ruimtelijk:

De gemeente heeft aan de indiener regels aan bebouwing (massa, hoogte, goot) en architectuur/beeldkwaliteit en inrichting van de kavel verstrekt (zie bijlage). Deze vormen ook wat de provincie betreft een goede basis. Daar bovenop vraagt deze locatie volgend de provincie:

- Inzet van een architect
- Woningen als familie van elkaar ontworpen
- Opstellen beeldkwaliteitsregels
- Extra aandacht voor voorkomen van bebouwing op achtererf, en extra zorg voor groene erfscheidingen en erfinrichting

Conclusie:

Het initiatief kan bij de provincie op een akkoord rekenen als wordt voldaan aan bovenstaande aspecten. In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat genoemde waarden niet worden aangetast en moet het woningbouwprogramma en de behoefte daaraan worden gemotiveerd.

Boltjerpolder – Ruimtelijke randvoorwaarden, opgesteld door gemeente



Bijlage 2 – bepalingen uit de POV

Artikel 2.13.1 Nieuwvestiging of uitbreiding van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied bevat geen bestemmingen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 1. op een stedelijke ontwikkeling die aansluit op het bestaand stedelijk gebied, op voorwaarde dat in de plandoelichting is aangetoond dat voor deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen; of
 2. als de ontwikkeling betreft:
 - wetenschappelijk onderzoek door middel van het clusterwijs plaatsen van antennes en/of sensoren tot een hoogte van maximaal 3 meter;
 - het winnen en opslaan van water, grondwater of delfstoffen;
 - voorzieningen voor sport al dan niet in combinatie met bijbehorende voorzieningen op het gebied van cultuur, educatie, kinderopvang, verenigingsleven voor zover gesitueerd op, of aangrenzend aan een reeds bestaand sportcomplex;
 - voorzieningen voor openbaar nut;
 - gebouwen en bouwwerken voor terreinonderhoud en ondergeschikte ondersteunende functies op, of aangrenzend aan een openbaar toegankelijk park of begraafplaats;
 - het plaatsen van meetvoorzieningen, waaronder de oprichting van maximaal zes meetmasten voor certificering van offshore en onshore testturbines en wetenschappelijk onderzoek, in het gebied dat op kaart 5 is aangeduid als 'testveld prototype offshore testturbines' en 'testveld onderzoekturbines';
 - het gebruik van gronden voor de opvang van asielzoekers en andere categorieën vreemdelingen;
 - het plaatsen van voorzieningen voor onderzoek naar de opwekking van energie door middel van zweefvliegtuigen, binnen een gebied dat Gedeputeerde Staten hebben aangewezen als 'Onderzoeksgebied opwekking energie door middel van zweefvliegtuigen';
 - kleinschalig kamperen;
 - paardenbakken voor hobbymatig gebruik.

Artikel 2.53.2 Zones rond wierden

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de zones rond wierden en wierdedorpen aangegeven op kaart 7 bevat regels gericht op bescherming van de landschappelijke openheid.
2. De in het eerste lid bedoelde regels bevatten in elk geval een verbod op nieuwe houtteelt en op de aanleg van bos en boomgaarden.

Artikel 2.57.1 Glaciale ruggen

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 7, aangegeven glaciale ruggen stelt regels gericht op bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid daarvan.
2. De in het eerste lid bedoelde regels bevatten in elk geval:
 - een verbod op het afgraven, diepploegen, egaliseren en afschuiven van de glaciale ruggen;
 - regels voor houtteelt, aanleg van bos en boomgaarden.
3. In een bestemmingsplan kan aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid worden toegekend om - in afwijking van het tweede lid - een omgevingsvergunning te verlenen voor het afgraven, egaliseren en afschuiven van glaciale ruggen, indien de uitvoering van de werkzaamheden niet leidt tot aantasting van de herkenbaarheid van de glaciale rug.

Screenshot kaart 1 buitengebied:



Fragment kaart 7 landschap (glaciale rug en zone rondom wierde (oranje lijn)

