

Aan : Wethouders van der Schaaf en Jongman

Van : 5.1.2e / 5.1.2e

Datum : 25-09-2020

Onderwerp: IVO en afweging bouwplan Bouwerschapweg Woltersum

Integraal vooroverleg drie vrijstaande woningen aan de Bouwerschapweg in Woltersum



Wat is de situatie:

Op 2 juli 2020 is een integraal vooroverleg (ivo) ingediend om aan de Bouwerschapweg in Woltersum drie vrijstaande woningen te bouwen. De ivo is behandeld in de omgevingstafel (stedenbouw, welstand, cultuurhistorie, ecologie, wonen, archeologie). Al snel bleek dat dit initiatief een grote voorgeschiedenis had. Ook werden toen in het AO van der Schaaf vragen gesteld over dit initiatief.

Na afstemming met de gebiedsstedenbouwer buitengebied, met de programmaleider en beleidsmedewerker Wonen en met de projectleider Woltersum is deze notitie tot stand gekomen. Ook heeft nader overleg plaatsgevonden met de provincie Groningen, zowel met de juridische medewerker als met de landschapper en stedenbouwer.

Het initiatief is in een eerder stadium door het bestuur van de gemeente Ten Boer positief ontvangen. Daarbij is het beeld bij indieners ontstaan dat het doorgang zou kunnen vinden. Inhoudelijk blijkt het echter zowel bij brede gemeentelijke toetsing als bij de provincie, uiterst lastig. Reden voor deze notitie.

Wat willen de initiatiefnemers?

Het idee is om drie woningen aan de rand van Woltersum te bouwen op een stuk weiland, Zie luchtfoto. De ontwikkeling is geïnitieerd door twee bewoners van Woltersum, beiden ook actief in de dorpsvernieuwing. Al jaren lang is bekend in het dorp en bij de gemeente dat de initiatiefnemers hier woningen willen realiseren. Het gaat om vrijstaande woningen in een hoger segment, type schuurwoningen.



Proces en communicatie vanaf 2016

De ideeën voor de Boltjerpolder zijn in 2016 voor het eerst besproken met een wethouder en ambtenaar van de gemeente Ten Boer. De gemeente heeft een positieve grondhouding getoond op dat moment. In 2017 is (door dezelfde indieners als nu) een IVO ingediend. Daarop is ambtelijk negatief geadviseerd vanuit ruimtelijk-landschappelijke hoek. De wethouder was voornemens om het negatieve ambtelijk advies terzijde te schuiven.

De IVO is echter nooit formeel afgerond, omdat begin 2018 werd besloten om het initiatief mee te nemen in de dorpsvernieuwing. Dat is gedaan om het zowel programmatisch als ruimtelijk goed te kunnen afzetten tegenover mogelijke andere plannen voor nieuwbouw elders in het dorp.

Tijdens het proces van dorpsvernieuwing bleek dat er in Woltersum vanwege de voorgenomen nieuwbouw van de school bij het dorpshuis, op eigendom van Wierden & Borgen, plek gezocht moest worden voor 4 sociale huurwoningen elders in het dorp. Gelijktijdig bleek er in het dorp behoefte aan woningen voor starters. Onze wethouders hebben positief gestaan tegenover een dergelijke bescheiden uitbreiding van het dorp. In het proces van dorpsvernieuwing zijn daarom drie locaties voor deze opgave onderzocht: trainingsveld, ijsbaan en 'noordwaarts'. Deze drie zijn als 'zoekgebied voor de gemeentelijke opgave' gepresenteerd. Het initiatief Boltjerpolder is altijd bewust anders, als privaat initiatief, gepresenteerd.

Allevier de locaties zijn ruimtelijk-landschappelijk beoordeeld door gemeente en provincie. Voor de Bouwerschapsweg is ook in deze fase door de gemeente aangegeven dat de locatie ruimtelijk zeer gevoelig ligt. De provincie gaf aan met deze locatie akkoord te kunnen gaan als de ruimtelijke waarden niet worden aangetast en woningbehoefte en programma voldoende worden gemotiveerd conform de duurzame ladder van verstedelijking. In het proces dorpsvernieuwing is (nogmaals) de mening van het dorp mbt het plan voor de 3 woningen gepeild en is afgesproken dat de gemeentelijk stedenbouwkundige een set getekende randvoorwaarden zou leveren, die de ruimtelijke bezwaren moesten minimaliseren. Het dorp bleek, op 1 of 2 bewoners tegenover het plan na, positief.

Zowel gemeente als indieners lazen het oordeel van de provincie in die fase als goede kans op een 'ja'. Ook het dorp leek positief. Op grond daarvan hebben de indieners zomer 2020 de meer uitgewerkte IVO ingediend, waar deze notitie over gaat.

Initiatief past niet in gemeentelijk en provinciaal beleid

De IVO is, zoals gebruikelijk getoetst op staand beleid. Het plan past niet in het bestemmingsplan. Er mag niet gebouwd worden op agrarische gronden. Er mag ook niet gewoond worden op deze grond. Ook zijn de paardenweijtes specifiek aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit is omdat je hier nog goed zicht hebt op de wierde van Woltersum. Door nieuwbouw aan de noord- en zuidzijde vanaf de jaren 1980 is de zichtbaarheid van de wierde vanaf die zijden sterk verminderd. Dat is ook de reden dat de grond waar de initiatiefnemers willen bouwen specifiek zijn dubbel bestemd als Waarde – Landschap. Deze dubbelstemming geeft aan dat deze percelen, naast een agrarische functie, ook een functie hebben in het behoud van de openheid van, het zicht op, de herkenbaarheid van en het reliëf van de wierde. Het zijn laaggelegen gebieden die door hun open karakter het zicht op de wierde versterken. Daarnaast heeft het perceel ook een functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ die elke vorm van bouwen verbiedt. Deze aanduiding geeft aan dat er sprake is van een karakteristieke open ruimte met een cultuurhistorische en/of landschappelijke waarde.



Impressie van de drie vrijstaande woningen

Het plan past niet in de provinciale omgevingsverordening. De grond valt in het buitengebied op de kaart van de provincie. In dit buitengebied mogen in principe geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Onder stedelijke ontwikkeling valt ook nieuw ruimtebeslag voor woningen. Alleen als je als gemeente kunt aantonen dat je binnen een dorp geen enkele ruimte hebt, ook niet na intensivering, revitalisering en herstructurering, dan zou er ruimte kunnen ontstaan aansluitend op het dorp. De nieuwe woningen moeten tevens passen in de woonvisie van de gemeente. Dit passen in de woonvisie geldt zowel voor aard van de woningen, locatie van de woningen en het aantal woningen. Dit principe van zowel ruimtelijk-landschappelijk als programmatisch motiveren wordt ook de Ladder van Duurzame Verstedelijking genoemd. Deze ladder is wettelijk vastgelegd en komt overeen met de regels in de provinciale omgevingsverordening.

Initiatief beschouwen in relatie tot andere bouwlocaties in Woltersum

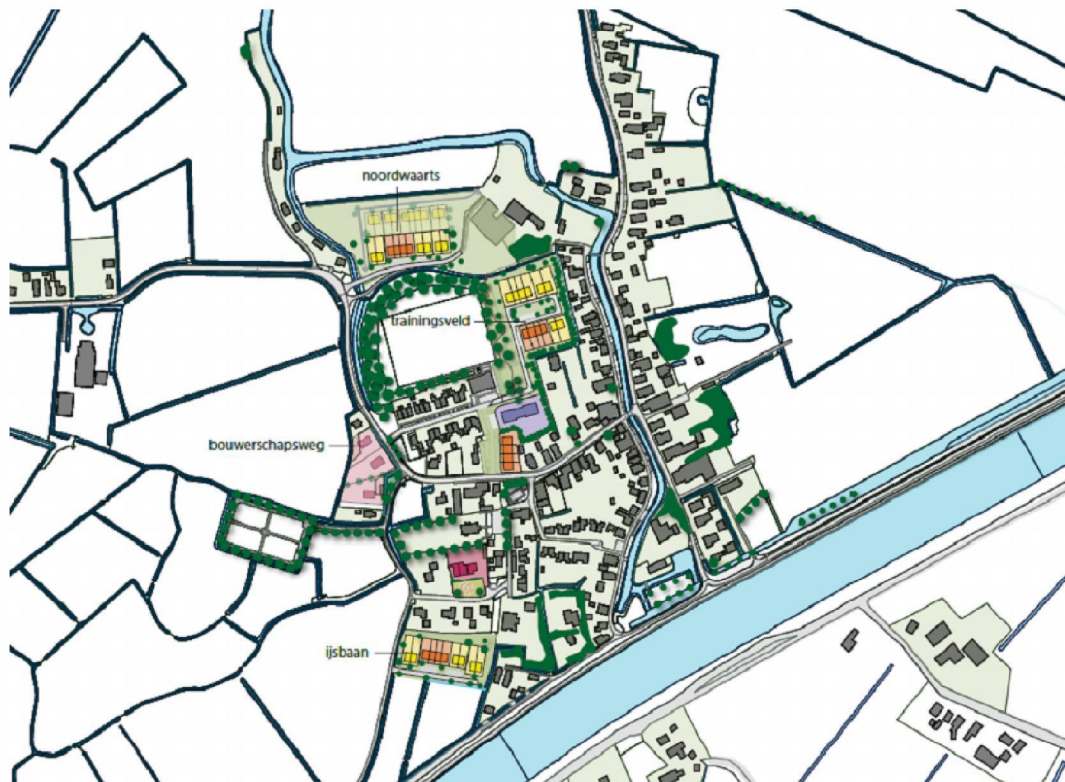
Het initiatief moet dus niet alleen op zijn eigen merites worden beoordeeld, maar ook in relatie tot andere beschikbare bouwlocaties in Woltersum. Dit volgt uit de ladder duurzame verstedelijking en de regels van de provinciale omgevingsverordening. Dat moet zowel programmatisch (woningbehoefte en -programmering) als ruimtelijk gebeuren.

Ruimtelijk-landschappelijk

Ruimtelijk moet conform de ladder duurzame verstedelijking kunnen worden aangetoond dat er in het dorp Woltersum nergens anders plaats is voor drie vrijstaande woningen in dit segment. Alleen dan

mag er conform de POV in buitengebied grenzend aan 'stedelijk gebied' nieuwbouw worden gepleegd.

Rond Woltersum zijn in het traject 'dorpsvernieuwing' vier mogelijke locaties voor woningbouw besproken en beoordeeld. (zie tekening).



De ijsbaanlocatie en trainingsveld locatie worden door gemeente en provincie ruimtelijk acceptabel geacht: ze grenzen aan de bebouwde kom en liggen op landschappelijk/cultuurhistorisch minder gevoelige locaties. Locatie 'Noordwaarts' wordt door gemeente en provincie ruimtelijk negatief beoordeeld: de locatie ligt afzijdig, sluit niet aan op de dorpskern, is te groot voor de bescheiden behoefte en ligt middenin het in de POV geduide 'buitengebied'. Daar mag alleen gebouwd worden als er elders in/grenzend aan bebouwde kom géén locaties zijn.

Tot nu toe is er op die locaties alleen getekend aan sociale huur en tweekappers, maar ruimtelijk zijn ook vrijstaande woningen denkbaar. Beide locaties zijn door de provincie als haalbaar beoordeeld en beide zijn in ons eigen bestemmingsplan niet aangemerkt als karakteristieke open ruimte met een cultuurhistorische en/of landschappelijke waarde. Ook hebben beide locaties al een andere (mede)bestemming dan alleen agrarische gronden. Ruimtelijk wordt dus niet voldaan aan de 'ladder duurzame verstedelijking' van de provincie.

Programmatisch

Programmatisch gezien willen we in de woonvisie, gezien de verandering van de bevolkingssamenstelling en het belang van een kwalitatieve impuls, in sommige dorpen en in sommige gevallen ruimte bieden voor woningbouw. Een kwalitatieve impuls kan ook kwantitatieve gevolgen hebben: meer/kleine aantallen nieuwe woningen in een dorp. Concreet betekent dit dat we ruimte willen bieden voor goede initiatieven, die passen in de schaalgrootte en de uitstraling van een dorp. De nieuwe woningen moeten in ieder geval bijdragen aan de acute woonvraag vanuit het dorp, bijvoorbeeld voor starters. Ook het bevorderen van de doorstroming vinden we belangrijk. Deze lijn is

ook met het dorp Woltersum besproken. Dit plan bestaat uit 3 vrijstaande woningen. Wij vragen ons af of dit initiatief zorgt voor het oplossen van een acute woonvraag of het zorgt voor de gewenste doorstroming in het dorp. Het plan voldoet onvoldoende aan de uitgangspunten voor mogelijke ruimte in de dorpen zoals geformuleerd in de woonvisie. En past daarom naar aard en aantal niet in de omgevingsverordening van de provincie en voldoet niet aan de ladder van duurzame verstedelijking. Nb. op de locatie Boltjerpolder achten we ruimtelijk rijtjes of tweekappers niet mogelijk, omdat deze het doorzicht richting landschap doorbreken. Juist dat doorzicht, een groene aanblik en kleine korrel zijn relevant op de locatie van het initiatief.

Conclusie en reflectie

Nu de weging van deze locatie tegen de andere woningbouwlocaties plaats heeft gevonden blijkt dat de andere locaties er zowel ruimtelijk-landschappelijk als programmatisch beter uitkomen. Dit maakt dat de locatie Bouwerschapweg op inhoudelijke gronden niet te motiveren is. We zien ambtelijk geen andere weg dan een negatief advies op de IVO.

Daarbij realiseren we ons dat onze houding tijdens de dorpsvernieuwing als positief kan zijn gelezen door de indieners. Beide indieners zijn actieve leden van de dorpsstafel. We hebben de mitsen en maren bij hun voorstel altijd open gedeeld, maar hebben ook geuit dat de mogelijkheid bestond dat inhoudelijke bezwaren het af zouden kunnen leggen tegen procesmatige plussen en een positieve houding in het dorp. Ook constateren we dat we de onderbouwing conform de provinciale 'ladder van duurzame verstedelijking' onderschat hebben.

We schatten in dat we er ambtelijk, ook met de provincie niet uitkomen. En vragen u wethouders advies over het vervolg. We stellen u het volgende voor: We doen de IVO conform opgehaalde adviezen, negatief af. Daaraan voorafgaand zorgen we ambtelijk voor zeer zorgvuldige communicatie en uitleg met de beide initiatiefnemers én met het dorp. De eventuele schade bij de initiatiefnemers moet ook netjes worden afgewikkeld, al dan niet door creatieve oplossingen op één van de andere bouwlocaties.

Risico: dorp gaat in de weerstand naar de overige twee locaties.