

Opschalingsnotitie AO Roeland van der Schaaf en Inge Jongman Integraal vooroverleg drie vrijstaande woningen aan de Bouwerschapweg in Woltersum

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.

Naar aanleiding van alle verzamelde informatie en adviezen is aanleiding gezien om op te schalen, gezien de gevoeligheid in het dorp, de eerdere toezeggingen vanuit politiek gemeente Ten Boer en de, naar nu blijkt, te positieve inhoudelijke grondhouding van de gemeente de afgelopen jaren over dit initiatief.

Wat willen de initiatiefnemers?

Het idee is om drie woningen aan de rand van Woltersum te bouwen op een stuk weiland, op onderstaande luchtfoto de paardenweitjes linksonder. Dit weiland is in eigendom van twee bewoners van Woltersum (klopt dit, wonen ze beide in Woltersum?). 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.



Initiatief past niet in gemeentelijk en provinciaal beleid

Het plan past niet in het bestemmingsplan. Er mag niet gebouwd worden op agrarische gronden. Er mag ook niet gewoon worden op deze grond. Ook zijn de paardenweitjes 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.

Het plan past ook 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.



Impressie van de drie vrijstaande woningen

Ruimtelijk-landschappelijk

Kort gezegd moeten we kunnen motiveren dat we in het dorp Woltersum nergens anders drie vrijstaande woningen in dit segment kwijt kunnen. Binnen Woltersum biedt zowel de ijsbaanlocatie als de trainingsveldenlocatie echter ruimte voor woningbouw. Deze 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.

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, passend bij de vraag, 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, bijvoorbeeld de toevoeging van woningen voor ouderen waardoor gezinswoningen vrijkomen. Deze lijn is ook met het dorp Woltersum besproken. Dit plan bestaat echter uit 3 vrijstaande woningen. Juist in Woltersum ligt er een vraag vanuit jongeren/starters om zich te kunnen vestigen in het dorp. Wij vragen ons af of dit initiatief zorgt voor het oplossen van een acute woonvraag of dat het zorgt voor 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.

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 eigenlijk niet te motiveren is.

Communicatie met initiatiefnemers en dorp hier graag aanvullen!

Dit plan speelt al jaren en is zowel intern bij de gemeente als bij de dorpsbewoners al tijden bekend. In de tijd van gemeente Ten Boer is vanuit de politiek de intentie uitgesproken om mee te werken aan dit initiatief. Overigens is toen ambtelijk ook al negatief geadviseerd vanuit ruimtelijk-landschappelijke hoek. Dit advies is van tafel geschoven. Later, na de herindeling, is het initiatief ingebracht (is dit de goede bewoording?) op de dorpsstafel (is dit de juiste term? Graag aanvullen/corrigeren door 5.1.2e, 5.1.2e). De locatie is meegenomen/opgenomen op de kaarten in de het kader van de dorpsvernieuwing (klopt dit?). Het idee was dat als er vanuit het dorp geen bezwaren zouden komen wij er, binnen vrij strenge ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven in een bouwenvelop, wel in mee zouden willen gaan. In die redenering is de bouwlocatie altijd als op zichzelf staand beschouwd. Dit is achteraf gezien te optimistisch gebleken.

Vraag aan wethouders

De vraag die wij nu hebben voor beide wethouders is hoe we verder moeten gaan. Kunnen wij de ivo, conform opgehaalde adviezen, negatief afdoen. Daaraan voorafgaand moet dan zeer zorgvuldig worden gecommuniceerd 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. Graag aanvullen, dit is minder mijn expertise.