

Gesprekverslag overleg provincie – gemeente 2020.03.30

Scenario's uitbreiding Woltersum

Algemeen:

Elke ontwikkeling wordt getoetst aan de POV. In een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing moeten de thema's die daaruit voortkomen behandeld worden. Vanuit de POV zijn dat 'buitengebied', woningbouw en een aantal landschappelijke waarden, die hieronder per locatie worden benoemd.

Woningbouw: er moet helderder gemotiveerd worden waarom er behoefte is aan de woningaantallen en -differentiatie, die uitgangspunt vormen voor de scenario's. Uitbreiding met 10-15 woningen strookt niet met de regionale woningbouwafspraken en evenmin met recente woningbehoefteonderzoeken in de regio. 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 voldoende worden gemotiveerd. Dat vraagt de provincie. Dat geldt voor elk van onderstaande locaties en wordt daarom niet per locatie herhaald.

NB: over de tijdelijke woningen. Het realiseren van de tijdelijke woningen kan mogelijk gemaakt worden door toepassing te geven aan de zogenaamde kruimelgevallenregeling (artikel 4, lid 11 uit hoofdstuk IV van het Besluit omgevingsrecht). Deze keuze is aan de gemeente. Op basis van deze regeling is het mogelijk om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan voor een periode van maximaal 10 jaar.

De Omgevingsverordening is niet van toepassing op deze regeling.

Voorlopig advies per locatie:

Locatie Noordwaarts

Dit gebied grenst niet aan stedelijk gebied, maar moet worden opgevat als losse locatie in het buitengebied. Daarom kan geen gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid die de POV biedt om een stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken die aansluit op het stedelijk gebied (art. 2.13.1 lid 2 sub a)

In artikel 2.12 van de POV is bepaald dat GS bevoegd zijn tot wijziging van de grens van het buitengebied voor een stedelijke ontwikkeling die vanwege de specifieke aard en omvang (thematisering) ervan niet aansluitend aan het stedelijk gebied kan worden ingepast. Daarvan is hier geen sprake. Omdat er in/om het dorp geschikte alternatieven zijn is het niet realistisch dat GS zal instemmen met uitbreiding tpv de locatie Noordwaarts.

Conclusie: niet haalbaar

Locatie ijsbaan

De locatie ijsbaan valt in stedelijk gebied (bij 1 rij woningen, zoals cf bijlage). Mocht een extra rij wisselwoningen nodig zijn, dan kan deze aan de overkant van de straat, worden gesitueerd. Deze rij zou buiten 'stedelijk gebied' vallen. Voor tijdelijke woningen geldt dan de kruimelgevallen regeling;

deze zijn mogelijk. Mochten deze woningen definitief zijn, dan kan gebruik worden gemaakt van de POV regeling die ontwikkelingen die aansluiten op stedelijk gebied, mogelijk maakt.

Voor de zone rondom de wierde gelden provinciale regels gericht op bescherming van de landschappelijke openheid. Artikel 2.53.2 lid 1 van de POV stelt dat de landschappelijke openheid beschermd moet worden. In lid 2 is opgenomen dat het in ieder geval om een verbod op nieuwe houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden. Het toevoegen van woningen op deze locatie doet geen afbreuk aan het zicht op de wierde.

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

- Vrijwaringszone molenbiotoop 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 wordt het uitbreiden met 1 rij woningen (4 sociale huur, 6 wisselwoningen) op deze locatie als verantwoord gezien. Mits het plan gerealiseerd wordt zoals gepresenteerd (zie bijlage):

- Inclusief een groene overgang en ruimte naar de omliggende woningen
- Met woningen die met hun voorkant naar het landschap liggen.
- Provincie acht deze locatie degene met de hoogste ruimtelijke kwaliteit. Omdat deze de dorpsrand verbetert in deze hoek van het dorp, goed is aangesloten op het dorp en een goede woonkwaliteit – met contact met het landschap, oplevert.

Conclusie: haalbaar, indien voldaan wordt aan genoemde randvoorwaarden. In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat genoemde waarden niet worden aangetast en moet het woningbouwprogramma en de behoefte daaraan worden gemotiveerd.

Locatie Bouwerschapsweg

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 (stedelijke ontwikkeling aansluitend aan stedelijk gebied mogelijk mits gemotiveerd kan worden dat in bestaand stedelijk gebied geen ruimte is of kan worden verkregen).

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. Daarin 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 waar en hoe wordt opgehoogd (danwel afgegraven) en op basis daarvan wordt bepaald door gemeente en provincie of dit de landschappelijke waarden niet aantast.

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

- Vrijwaringszone molenbiotoop 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.

De gemeente heeft daarnaast 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:

- 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: haalbaar indien 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.

Locatie trainingsveld

De locatie trainingsveld 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 (stedelijke ontwikkeling aansluitend aan stedelijk gebied mogelijk mits gemotiveerd kan worden dat in bestaand stedelijk gebied geen ruimte is of kan worden verkregen). De locatie ligt in de zone 'glaciale rug'. Daar gelden provinciale regels gericht op bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciale rug. De provincie toetst hierbij op Artikel 2.57.1 van de POV. Daarin is opgenomen dat ophogen en afgraven in principe strijdig zijn. De gemeente moet een concreet uitvoeringsplan aanleveren waarin wordt weergegeven waar en hoe wordt opgehoogd (danwel afgegraven) en op basis daarvan wordt bepaald of dit de waarden niet aantast.

- Op deze locatie moet ook met enkele andere waarden rekening worden gehouden die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd (molenbiotoop, archeologie). Daar heeft de provincie geen rol in, hierop wordt door de gemeente getoetst. Het betreft:
 - Vrijwaringszone molenbiotoop 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 locatie kan bij de provincie op iets minder waardering rekening dan de locatie ijsbaan, omdat hij wat weggestopt oogt. Provincie vraagt te onderzoeken of er extra voetverbindingen gemaakt kunnen worden. Tevens vraagt provincie gemeente om te onderzoeken of deze inbreiding voldoet aan de eisen van de brandweer en hupverleningsdiensten.

Conclusie: haalbaar, indien voldaan wordt aan genoemde randvoorwaarden. In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat genoemde waarden niet worden aangetast en moet het woningbouwprogramma en de behoefte daaraan worden gemotiveerd.

Bijlage 1 Scenario's

Noordwaarts



Ijsbaan (zuidwaarts)



Trainingsveld



Boltjerpolder (lichtroze op alle scenariokaarten)



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 plantoelichting 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 onderzoekerturbines';
 - 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.

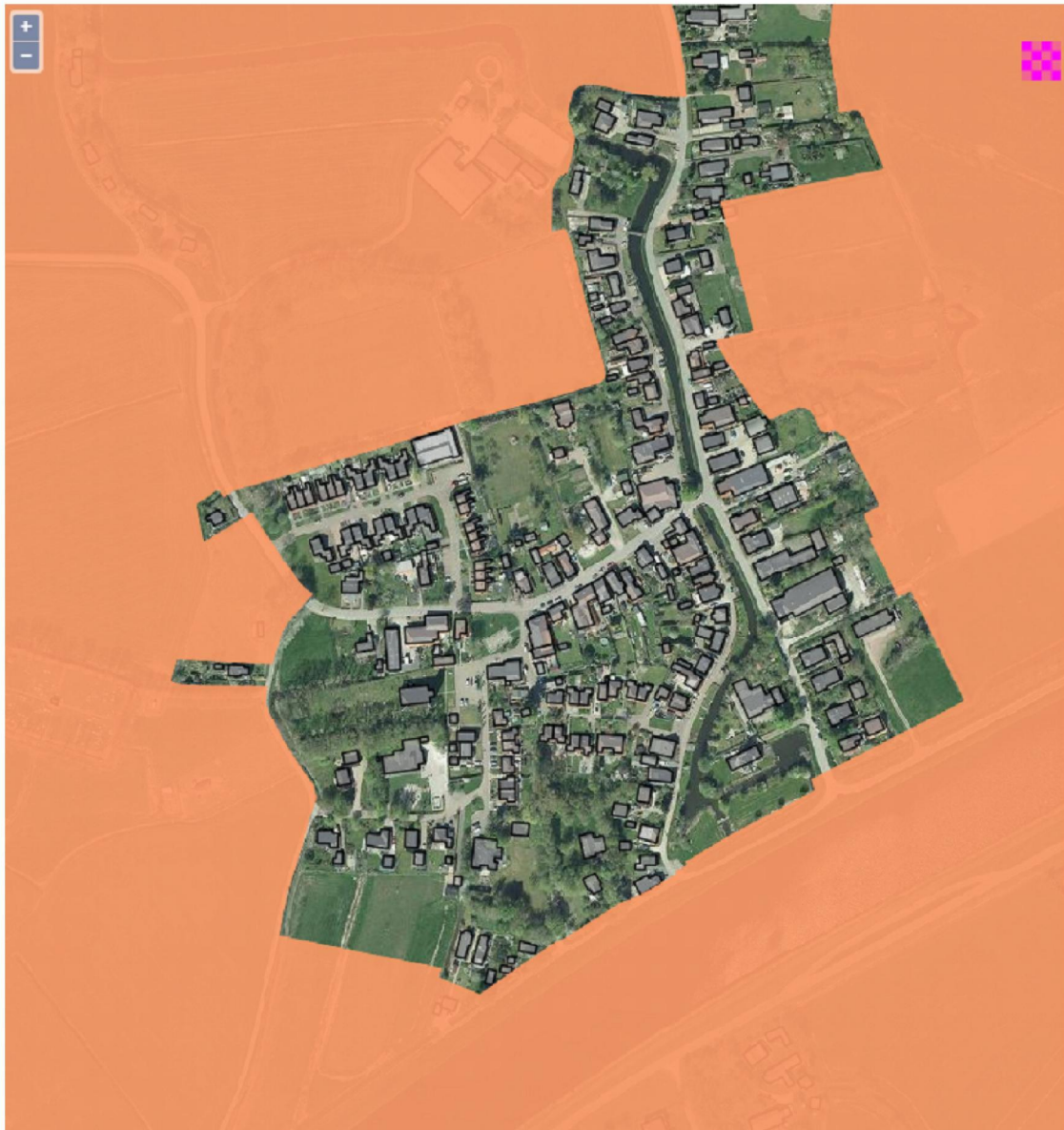
Artikel 2.53.2 Zones rond wierden

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)

