

Thematafel Wonen

Datum: 19-04-2021

Locatie: Digitaal via MS Teams

Aanwezig: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Agendapunt	Onderwerp	Actie
1.	<p>Voortgang gebiedsontwikkeling Presentatie door 5.1.2e (zie presentatie)</p> <p>Er zijn verschillende locaties op tafel geweest voor woningbouw. De scenario's ijsbaan en trainingsveld zijn overgebleven. 5.1.2e heeft afgelopen najaar het stokje overgedragen en deze scenario's verder onderzocht. Er zijn onderzoeken gedaan naar archeologie en bodem en de financiële haalbaarheid is onderzocht:</p> <ul style="list-style-type: none">- Geen belemmeringen vanuit archeologie en bodem voor zowel trainingsveld als ijsbaan- Trainingsveld is financieel gunstiger dan de ijsbaan. Het tekort op de grondexploitatie is ongeveer twee keer zo groot bij de ijsbaanlocatie dan bij het trainingsveld. <p>Conclusie: trainingsveld is de meest haalbare locatie voor nieuwe woningen Woltersum.</p> <p>Er zit hoe dan ook een tekort op de grondexploitatie. Een sluitende grondexploitatie is wel van belang om verder te kunnen met het plan voor woningbouw.</p> <p>NCG heeft een locatie nodig voor wisselwoningen in Woltersum. Er kan mogelijk een koppeling gemaakt worden met wisselwoningen op het trainingsveld. NCG betaalt mee aan bouwrijp maken (kabels, leidingen). Mogelijk helpt dit om het plan haalbaar te maken. De gemeente is in overleg met NCG hierover. Het idee is: wisselwoningen op het trainingsveld t/m begin 2026, daarna permanente woningbouw op het trainingsveld.</p> <p>Zie presentatie voor meer toelichting</p>	
	<p>Reacties/vragen n.a.v. presentatie Belangrijkste signaal vanuit de thematafel: woningbouw vanaf 2026 duurt te lang</p> <p>5.1.2e De school is prioriteit nummer 1. Er worden acht woningen van Wierden en Borgen onttrokken. Het is belangrijk dat daar invulling voor komt, het liefst zo snel mogelijk. Daarna is het belangrijk om uit te breiden met 10-15 woningen.</p>	
	<p>Vraag: waarom worden er geen permanente woningen gebouwd om te verhuren aan NG?</p> <p>5.1.2e egt uit: NCG heeft het plan om binnen 5 jaar alle woningen in Woltersum versterkt te hebben. NCG verwacht circa 16 wisselwoningen nodig te hebben. Permanente woningbouw eerst</p>	

	<p>verhuren is in theorie mogelijk, maar dan moet je wel rekening houden met het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bestemmingsplanprocedure moet volledig doorlopen worden. Dit kost veel tijd. NCG heeft aangegeven vanaf begin 2022 wisselwoningen nodig te hebben. - Er moet op korte termijn een definitief plan gemaakt worden: waar, hoeveel en wat voor type woningen worden gebouwd? 	
	<p>5.1.2e vraagt of er op het trainingsveld voldoende ruimte is voor 15 woningen</p> <p>5.1.2e Op de tekening in de presentatie staat een voorbeelduitwerking: 2-3 vrijstaande woningen, een rij van 4, 4 tweekappers. Op het trainingsveld kan een mix van typologie gebouwd worden zo tussen de 10-16 woningen. Daarnaast kan de huidige school worden herbestemd tot wonen.</p> <p>5.1.2e hoe groot worden die kavels?</p> <p>5.1.2e zo bewust hebben we dat nog niet uitgetekend. We denken aan een mix van reguliere kavels.</p>	
	<p>5.1.2e in dit plan komen er niet eerder woningen dan 2026. Hoe zit het met de vier woningen van Wierden en Borgen?</p> <p>5.1.2e Dat is een keuze. Wierden en Borgen zou in eerste instantie acht woningen slopen en niets terugbouwen. Wierden en Borgen, inwoners van Woltersum en de gemeente hebben afgesproken dat alle acht woningen worden teruggebouwd. Die afspraak is er nog steeds.</p> <p>5.1.2e legt uit dat 5.1.2e de afgelopen tijd de scenario's ijsbaan en trainingsveld verder heeft onderzocht. Daaruit kwam naar voren dat trainingsveld de meest haalbare locatie van de twee is. 5.1.2e en 5.1.2e hebben met wethouder van der Schaaf besproken dat dit de meest haalbare locatie is. En dat er verder onderzocht wordt wat daar mogelijk is om woningbouw te realiseren. Dat zijn ze nu aan het doen.</p> <p>We moeten met elkaar kijken hoe we een haalbaar plan kunnen maken voor woningbouw in het dorp. Er is gekeken naar een koppeling met tijdelijke woningen om het plan financieel haalbaar te maken.</p> <p>Er zijn verschillende mogelijkheden. Bijvoorbeeld 16 wisselwoningen bouwen, waarvan vier gebouwd door Wierden en Borgen die eerst worden verhuurd. Of een scenario waarbij er meer ruimte is rondom de school, zodat er niet vier maar acht woningen aan de Dobbestraat passen. Twee processen naast elkaar laten lopen (permanente en tijdelijke woningen) kan ook een optie zijn.</p> <p>Dat moet echt nog verder worden uitgewerkt, daar gaat de gemeente de komende tijd mee verder. De gemeente kan dat niet alleen bedenken. Ze heeft ook Wierden en Borgen, NCG, en het</p>	

	<p>project van de school daarbij nodig en met hen moeten gesprekken gevoerd worden.</p> <p>5.1.2e we hebben in Woltersum te maken met wisselend beleid als je kijkt naar wisselwoningen. Eerst was er sprake van 10 wisselwoningen, toen 0, en nu 16. Hoe ga je met deze vraag om?</p>	
	<p>Vraag: wat gebeurt er met 5.1.2e het pand in bezit van de gemeente?</p> <p>5.1.2e zoals het nu lijkt blijft deze woning staan. Dit is een grote kavel met een ruime tuin. Een deel van de tuin kan gebruikt worden voor de nieuwbouw van de school. De kavel kan verkocht worden met woning en een wat kleinere tuin. De woning slopen en vervangen voor twee woningen zou bijvoorbeeld ook een optie kunnen zijn. Dit moet ook verder worden verkend en uitgewerkt.</p>	
	<p>5.1.2e vraagt aan de thematafel mee te denken over mogelijkheden waar we op kortere termijn iets mee kunnen. Bijvoorbeeld met bestaande panden in het dorp.</p> <p>5.1.2e er zijn al veel opties op tafel geweest, het 'krotje' aan de Hoofdweg bijvoorbeeld. Hier is bekeken of je er twee woningen kan terugbouwen, dat wordt lastig. Dit pand is inmiddels verkocht.</p> <p>5.1.2e was ook in beeld, dit pand is ook verkocht.</p>	
	<p>5.1.2e er is behoefte aan woningen voor starters. De gemeente wil graag zoeken naar een oplossing. Stel, er kan op kortere termijn iets gerealiseerd worden voor starters. Aan hoeveel huizen denken jullie?</p> <p>5.1.2e als er zo'n 6 woningen bij komen zou dat heel mooi zijn.</p>	
	<p>5.1.2e vraagt of de gemeente ook onderzoek heeft gedaan naar Boltjerpolder.</p> <p>5.1.2e Er is bij de gemeente een plan ingediend voor Boltjerpolder. Vanwege landschappelijke en cultuurhistorische redenen is daar vanuit de gemeente afwijzend op gereageerd.</p> <p>5.1.2e geeft een toelichting: De landschappelijke waarden (openheid en zicht op de wierden) van Boltjerpolder zijn beschermd in het bestemmingsplan. De afdelingen erfgoed en bestemmingsplannen binnen de gemeente hebben negatief op het plan gereageerd. Je kan nergens in de gemeente afwijken van beschermde landschappelijke waarden, dus hier ook niet.</p> <p>De locaties trainingsveld, ijsbaan, Boltjerpolder en Om de noord zijn besproken met de provincie. Het standpunt van de provincie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er zijn landschappelijke bezwaren voor locatie Boltjerpolder. - Locatie om de Noord ligt in het buitengebied. Locaties trainingsveld, ijsbaan en Boltjerpolder grenzen aan de dorpskern. 	

	<p>Conclusie: de provincie bekijkt de locaties integraal. Er zijn twee locaties (trainingsveld en ijsbaan) waar landschappelijk geen bezwaren tegen zijn, en die niet in het buitengebied liggen. Boltjerpolder en Om de Noord zijn afgewezen door de provincie omdat er twee relatief betere locaties zijn.</p> <p>Er wordt opgemerkt dat de gemeente vorig jaar in de thematafel positief was over de haalbaarheid van Boltjerpolder na een gesprek met de provincie. Het is niet netjes van de gemeente dat het plan nu niet haalbaar blijkt. 5.1.2e vertelt dat de communicatie richting hem en 5.1.2e niet goed is gegaan.</p> <p>5.1.2e vertelt dat dit voor het projectteam Woltersum een leerervaring is. 5.1.2e en 5.1.2e zijn als het ware ‘teruggefloten’ door interne collega’s van erfgoed en bestemmingsplannen die het plan hebben getoetst aan de regels. Vervolgens kwam de provincie daar overheen met de afwijzing.</p> <p>Het verkennende gesprek met de provincie vorig jaar was inderdaad positief. Daarna is het plan ingediend bij de gemeente en hebben de afdelingen erfgoed en bestemmingsplannen van de gemeente er naar gekeken. Er volgden ook nog twee gesprekken met de provincie en uiteindelijk een afwijzing.</p> <p>5.1.2e heeft begrip voor de emotie in de thematafel en het spijt haar dat de communicatie rondom Boltjerpolder niet altijd goed is gegaan.</p> <p>5.1.2e vraagt: is wat Boltjerpolder betreft de deur dicht? Of is er nog een mogelijkheid als we andere argumenten aanvoeren?</p> <p>5.1.2e inhoudelijk houdt het ambtelijk op als we kijken naar wonen, erfgoed, landschap, bestemmingsplan en de provincie. Misschien de politiek?</p>	
	<p>5.1.2e vraagt of Boltjerpolder geschikt is als locatie voor tijdelijke woningen.</p> <p>5.1.2e legt uit dat er geen financiële bijdrage is vanuit NCG om kabels, leidingen en wegen aan te leggen naar het trainingsveld als er geen wisselwoningen op het trainingsveld komen.</p> <p>5.1.2e merkt op dat de provincie en gemeente permanente woningbouw bij Boltjerpolder afwijzen. Of dit voor tijdelijke huisvesting wel kan, zou moeten blijken maar dan kan mogelijk een belemmering zijn.</p>	
	<p>5.1.2e NCG legt de infrastructuur aan, aan hoeveel geld moeten we denken?</p> <p>5.1.2e Er wordt geld bespaard op aanlegkosten van wegen, kabels en leidingen wat helpt om het tekort op de grondexploitatie te verkleinen.</p> <p>5.1.2e in deze constructie zijn tijdelijke woningen dus nodig om permanente woningen te bouwen</p>	

	<p>Ja, de gemeente kan wel kijken naar oplossingen om sneller woningen te realiseren. Denk aan twee processen tegelijk laten lopen (permanente en tijdelijke woningen) en in plaats van 4, meteen 8 woningen van Wierden en Borgen terugbouwen. De gemeente zoekt verder uit wat er mogelijk is.</p>	
	<p>De NCG geeft aan dat Woltersum naar verwachting in 2025 versterkt is. 5.1.2e vertelt dat hij vanmiddag een medewerker van NCG heeft gesproken die zegt dat dit niet realistisch is.</p> <p>5.1.2e hoort graag wie deze medewerker van de NCG is zodat hij samen met 5.1.2e in gesprek kan met deze persoon. 5.1.2e heeft duidelijke afspraken gemaakt met de projectleider Woltersum van NCG. Er is een meerjarenprogramma voor Woltersum in de maak waarbij het doel is dat Woltersum in 2025 versterkt is. Gemeente en NCG werken er samen hard aan om dit voor elkaar te krijgen. 5.1.2e heeft er begrip voor dat inwoners sceptisch zijn, maar hoopt dat er vertrouwen is in de gemeente en NCG om dit waar te maken.</p> <p>5.1.2e geeft aan dat er een subsidieregeling komt voor funderingen en dat dit lang gaat duren voordat dit geregeld is.</p> <p>5.1.2e legt uit dat er afgelopen november veel geld beschikbaar is gekomen voor Woltersum. Om mogelijke problemen met funderingen aan te pakken. Normaliter duurt het erg lang om de procedures voor elkaar te krijgen. De gemeente werkt hard om zo snel mogelijk een subsidieregeling voor elkaar te krijgen. Hierbij moet je nu eenmaal stappen doorlopen, dit gebeurt nu veel sneller dan gebruikelijk. 5.1.2e hoopt dat bewoners de gemeente het vertrouwen en de ruimte te geven om dit voor elkaar te krijgen.</p>	
	<p>5.1.2e vraagt hoe vast de afspraak is dat de woningen in 2026 gebouwd kunnen worden. Wat als de versterking uitloopt en er langere tijd wisselwoningen nodig zijn?</p> <p>5.1.2e die afspraak staat vast. 5.1.2e heeft een afspraak met NCG dat er wisselwoningen in Woltersum komen. Deze moeten in Q1 2026 leeg zijn, en in Q2 worden ze weggehaald. Hierbij wordt er wel vanuit gegaan dat er geen vertraging komt door bezwaarprocedures voor het plaatsen van wisselwoningen in het dorp. Dat is altijd een risico voor het uitlopen van de planning.</p>	
	<p>5.1.2e zegt dat 5.1.2e destijds in de thematafel wonen aangaf dat woningbouw realiseren in Woltersum lastig haalbaar lijkt. Maar dat er wel knoppen zijn om aan te draaien waar geld uit kan komen. Volgens 5.1.2e is er maar 1 knop: alle woningen worden op het trainingsveld gepropt.</p> <p>5.1.2e we hebben inderdaad knoppen om aan te draaien. Bijvoorbeeld door slimme koppelingen te maken om het plan financieel haalbaar te maken, denk aan tijdelijke huisvesting. En te kijken naar wat er ruimtelijk mogelijk is.</p>	
	<p>5.1.2e</p>	

	<p>Duidelijke communicatie is belangrijk. Kijk naar het Knarrenhof in Garmerwolde. Als je leest waarom zo iets niet kan, dan heb je er begrip voor.</p>	
	<p>De conclusie van dit overleg: nieuwbouw van woningen in Woltersum vanaf 2026 duurt echt te lang.</p> <p>5.1.2e wat ik vanavond vooral hoor is dat het te lang duurt als de eerste permanente woningen in 2026 worden gebouwd. Dit kunnen we als projectgroep mee terug nemen om te kijken wat er verder mogelijk is. Qua planning, financiën, procedure en ruimtelijk. Dit wil niet zeggen dat dit ook gaat lukken, maar het uitzoeken waard.</p> <p>De gemeente neemt de bespreekpunten van vanavond mee, en ook de reacties op de online sessie later deze week waar dit idee wordt gepresenteerd.</p> <p>5.1.2e en 5.1.2e laat deze ideeën even bezinken, en denk met ons mee. Mocht je de komende tijd ideeën of vragen hebben, laat het 5.1.2e of 5.1.2e weten.</p>	<p>Projectgroep Woltersum</p> <p>Thematafel</p>