

Woningbouw in Woltersum

30 maart 2023

1. Inleiding

Woltersum kent in het kader van de versterkingsopgave en dorpsvernieuwing een grote opgave. Hierover wordt al sinds 2018 gesproken met inwoners aan verschillende thematafels, waaronder de Thematafel Wonen en Versterken. De belangrijkste opgaves, doelen en bijbehorende projecten waar het dorp de komende tien jaar met elkaar aan wil werken zijn in april 2020 opgenomen in de Dorpsagenda Woltersum. Uiteindelijk moet Woltersum sterker uit de versterking komen.

De uitbreiding van het aantal woningen is volgens het dorp van levensbelang voor voorzieningen in Woltersum, zoals de basisschool. Volgens de Provinciale Omgevingsverordening (POV) moeten eerst de locaties binnen de stedelijke contour (hierna: het dorp) benut worden. Complicerende factor is dat er voor elke plek voor- en tegenstanders zijn. Het dorp heeft zich medio 2021 bij de raad expliciet uitgesproken tegen het bouwen op de locatie trainingsveld, omdat dit veld grote betekenis heeft voor het dorp als voetbal-, evenementen- en feestlocatie.

2. De opgave voor wonen ligt op verbeteren en uitbreiden

De gemeente Groningen wil –aansluitend bij de Woonvisie– ruimte bieden voor een kwalitatieve impuls. Concreet betekent dit dat we ruimte willen bieden aan goede initiatieven, passend bij de vraag, de schaalgrootte en de uitstraling van het dorp. De nieuwe woningen moeten in ieder geval bijdragen aan de acute woonvraag vanuit het dorp. Uitgangspunt is dat deze ontwikkeling positief doorwerkt op het dorp als geheel. De uitbreiding van de woningvoorraad biedt tot slot ook kansen voor de versterkingsopgave, omdat we speelruimte creëren voor mogelijke ingrepen als gevolg van de versterkingsopgave op andere plekken. Met de Thematafel Wonen en Versterken is uitgebreid onderzocht welke locaties geschikt zijn voor woningbouw.

3. Woningbehoefte 10-15 woningen

Uit de gesprekken in de Thematafel Wonen en Versterken is een duidelijke behoefte vanuit het dorp aangegeven: een groei van 10-15 woningen. In het proces van dorpsvernieuwing is op grond van de behoefteanalyse in het dorp in 2019 een bestuurlijke toezegging gedaan dat aan het dorp 10-15 extra woningen mogen worden toegevoegd. In Woltersum bestaat behoefte aan starterswoningen en woningen voor ouderen. Tevens is er behoefte aan woningen voor gezinnen, zodat ook de school bestaansrecht blijft houden. Daarin zien we ook kansen voor doorstroom. Een totaal aantal van 10-15 zien wij voor Woltersum als passend en sluit aan op onze Woonvisie. Dit aantal past in de schaalgrootte en de uitstraling van het dorp en draagt bij aan de woonvraag.

Deze 10-15 woningen moeten wel verdeeld over het dorp en in tijd worden weggezet om in te spelen op de behoefte van het dorp op de korte en lange(re) termijn (organische groei). We gaan uit van een uitbreiding door middel van kleinschalige projecten met per plek de ruimtelijk meest passende oplossing.

4. Locatieonderzoek en ladder duurzame verstedelijking

Het volgende kaartbeeld laat alle locaties zien die de afgelopen jaren besproken zijn als mogelijke locatie voor de opgave van 10-15 woningen.



5. Locaties binnen het dorp

De provinciale ladder van duurzame verstedelijking geeft aan dat eerst de bouwmogelijkheden binnen het dorp benut moeten worden. Alleen als de gemeente kan aantonen dat er binnen het dorp, na intensivering, revitalisering en herstructurering, geen ruimte is, dan zou er ruimte kunnen ontstaan aansluitend op het dorp. Als eerste is daarom bekeken wat de huidige bouwmogelijkheden binnen Woltersum zijn. We zien mogelijkheden op de volgende locaties (excl. woningsplitsing):

Nr.	Locatie	Aantal woningen	Opmerkingen
7.	Huidige basisschool	4	Plan Mint Architecten, woonmanifestatie Bouw Anders
8.	Ijsbaan noordrand	6-8	
	Totaal	10-12	Extra woningen

Huidige basisschool (nr. 7)

De huidige basisschool aan het Kerkplein komt vrij zodra de nieuwe basisschool tegenover het dorpshuis gereed is (actuele planning: eerste helft 2025). Het gebouw moet bouwkundig versterkt worden om op norm te zijn. Het budget voor deze versterking wordt ingezet voor de bouw van de nieuwe school.

Mint Architecten heeft van de gemeente in het kader van de woonmanifestatie Bouw Anders opdracht gekregen te onderzoeken welke mogelijkheden het bestaande gebouw biedt. Uit dat onderzoek is gebleken, dat een transformatie van het gebouw niet haalbaar is. Vanuit dat gegeven is een nieuw ontwerp gemaakt. In dat ontwerp is verbinding en verankering gezocht met de omgeving, zowel programmatisch, ruimtelijk als landschappelijk. Het resultaat is een gebouw, bedacht vanuit het DNA van Woltersum, waarmee de collectieve waarde van de plek naar de toekomst wordt geborgd. Randvoorwaarden vanwege het feit dat de grond onder de school een archeologisch rijksmonument is.

Ijsbaanlocatie (nr.8)

De noordrand van de ijsbaanlocatie valt binnen het dorp en biedt ruimte voor 6-8 woningen (starters, gezinnen). Op deze locatie zijn in beginsel geen zwaarwegende ruimtelijke of cultuurhistorische beperkingen. Aandachtspunten zijn de geurcontour rondom het pluimveebedrijf Eemskanaal NZ 4 (hoewel de woningen daarbuiten liggen), de aanwezige kabels en leidingen, de verplaatsing van de ijsbaan en de ontsluiting van deze locatie over een private weg, die bovendien verbreed zou moeten worden.

Dobbestraat

Aan de Dobbestraat stonden acht verouderde sociale huurwoningen van Wierden en Borgen, die in 2021 gesloopt zijn. De eerste vier woningen zijn nieuw teruggebouwd als levensloopbestendige huurwoningen, de volgende vier worden naar verwachting nieuw teruggebouwd als huurwoningen voor starters/kleine huishoudens. Planologisch is deze situatie bestemd en daarom tellen ze niet mee voor de 10-15 extra woningen.

6. Locaties buiten het dorp

In het overleg met het dorp zijn diverse locaties buiten het dorp aan de orde gekomen. De meest besprokene daarvan is Boltjerpolder.

Boltjerpolder (nr.6)

Voor de Boltjerpolder, die tegen het dorp aan ligt, is in 2020 een plan ontwikkeld voor drie woningen. Omdat de initiatiefnemers de indruk hadden dat de gemeente en de provincie zouden meewerken aan dit initiatief, is het perceel in september 2020 door hen aangekocht. Het bouwplan werd in het IVO echter afgewezen vanwege grote bezwaren vanuit de bescherming van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Deze afwijzing is door de gemeente in eerste instantie niet adequaat afgehandeld. Dit is in het najaar van 2022 met een bestuurlijk overleg opgehelderd. Daarbij hebben de initiatiefnemers aangegeven met het plan Boltjerpolder te willen stoppen en het aangekochte perceel over te willen dragen aan de gemeente. Op dit moment werkt Vastgoed aan de verwerving van dat perceel inclusief een schadeloosstelling.

Nr.	Locatie	Aantal woningen	Opmerking
6.	Boltjerpolder	3	Medewerking Provincie vereist

7. Vervolg

Voor bovenstaande drie locaties in Woltersum, twee gemeente-eigendom en één bijna, worden de noodzakelijke (voor)onderzoeken in gang gezet en een financiële verkenning opgesteld (grex). De locatie die het snelst ontwikkeld kan worden, is het eerst aan de beurt. Bestuurlijk wordt daarbij voorrang gegeven aan het bouwen van woningen boven cultuurhistorie.