



Pastoriebuurt Vriescheloo

24-04-2023

Inhoudsopgave

Inleidend

Algemene kenmerken

Omgevingsvisie

Plant technisch

Juridische en procedurele toets gemeente

Aandachtspunten voor verdere planuitwerking

Vervolgstappen

Inleidend

Voor u ligt het plan voor de Pastoriebuurt in Vriescheloo. Het plan gaat uit van de complete renovatie van de pastoriewoning en de vervanging van het Trefpunt door 7 woningen.

Op de plaats van het Trefpunt komen vier geschakelde woningen en aan de tuinzijde drie geschakelde woningen rondom een gemeenschappelijke tuin.

De Pastorie wordt weer in oorspronkelijke staat teruggebracht en krijgt een multifunctioneel gebruik met ontvangst en ontmoetingsruimten. Het bouwdeel tussen Pastorie en Trefpunt aan de achterzijde wordt vervangen door een grote serre, een orangerie.

Bij de renovatie van de Pastorie speelde de vraag of de in de jaren '50 gerealiseerde verdiepings-opbouw van meerwaarde is voor het toekomstig gebruik en de gewenste ruimtelijk kwaliteit in de omgeving. Voor de gewenste functies na renovatie is het oppervlak van een complete verdieping met trap niet gewenst en noodzakelijk. In de nieuwe situatie is de dak-verdieping wel bruikbaar voor berging en opslag te maken.

De kerk (rijksmonument) krijgt een bijeenkomstfunctie. Er ontstaat door de samenhang van kerk en pastorie een mooi Pastorieplein voor de gewenste (buiten) activiteiten.

De grote kracht van het plan is dat het omarmd wordt door de dorpsbewoners uit de directe omgeving, die samen met de kerkraad de plannen aan het ontwikkelen zijn.

Vanuit het bewonersinitiatief Zo Willen Wedde, Vriescheloo en Veelerveen Wonen, waar de Kerkenraad Vriescheloo aan heeft meegedaan, zijn duidelijke uitgangspunten naar voren gekomen:

- Mogelijkheid de kerk te gebruiken voor bijeenkomsten waaronder bruiloften en uitvaarten.
- De kerk geschikt maken voor andere bijeenkomsten zoals concerten. Kleine keukeninrichting in aanvulling op functie van de Pastorie.
- De mogelijkheid van een aula bij de kerk.
- Het gebruik van een gemeenschappelijke ruimte voor een maximum van 100 aanwezigen.
- Het beheren en gebruiken door dorpsbewoners van de tuinen en de omgeving.
- Schuur voor tuingereedschap, grasmaaier tbv beheer. Combineren met bergingen woningen.
- Levensloop bestendige woningen met verschillende grootte, variërend van 75 tot 95 m².

- De woningen kunnen gebruik maken van een gezamenlijke multifunctionele ruimte voor het wonen.

Na instemming met de gekozen uitgangspunten is het plan getest op haalbaarheid. Het doel van deze eerste haalbaarheidstoets is om vast te stellen op welke manier het realiseren van wonen, in combinatie met voorzieningen, haalbaar kan worden op de beoogde locatie Dorpsstraat 119 in Vriescheloo. En hoe de kerk en de gerenoveerde Pastorie een betekenis en gebruik krijgen in Vriescheloo met een grote betrokkenheid van de inwoners uit de omgeving.

Algemene kenmerken

- Dorpstraat 119, 9699PE, Vriescheloo.
- 7 woningen, variërend van 75 tot 110 m² (3 rij-woningen en 4 hoekwoningen).
- Rijwoningen hebben één slaapkamer begane grond.
- Hoekwoningen hebben een tweede slaapkamer begane grond.
- Woning 3 – 4 kamerwoning, 75 tot 110 m².
- Kale huurprijs is €650,- tot €950,-. Huurtoeslag is mogelijk voor kleinere woningen.
- Alle woningen hebben een levensloopbestendige plattegrond.
- Huurwoningen in eigendom van een nieuw op te richten stichting.
- Geen energierekening, energielabel A+++.
- Servicekosten voor beheer en onderhoud gezamenlijke ruimtes €150,- per maand per woning
- Duurzame bouwwijze, zoveel mogelijk bio-based, zonnepanelen, etc.

Omgevingsvisie

Het plan is gestart door omwonenden en de Kerkenraad. De Pastorie is nu in vervallen staat en door het plan wordt het mogelijk dit in ere te herstellen, ook door het gebouw een zinvolle functie in de omgeving te geven.

Het is een centrale en ook beeldbepalende plek in Vriescheloo. Het is een locatie waar verbetering zoals het herstellen van de Pastorie van extra belang is. Dat geldt ook voor het sociale gebruik, zeker in het licht van de naderende sluiting van 't Ganzenust in het dorp. Het bouwen van de woningen en renovatie van de Pastorie met serre (orangerie) zorgt voor meer levendigheid en meer ruimtelijke kwaliteit. Een bijzonder ensemble met de Kerk als rijksmonument.

Er is veel draagvlak voor het plan en de voorziening, juist ook door de veelzijdigheid van functies voor de omwonenden en bezoekers, zowel binnen als buiten. Een structuurbepalende plek.

Natuurlijk wonen in een historische en groene omgeving naast de protestantse kerk in Vriescheloo. Stichting Pastoriebuurt in Vriescheloo ontwikkelt een nieuw woonconcept waardoor jong en oud langer kan blijven wonen in het dorp.

In de verdere uitwerking van het plan is uitgebreid aandacht voor de sociale componenten.

Het testplan is besproken met de gemeente Westerwolde. Het plan voldoet aan uitgangspunten van de woonvisie en ook kan het voldoen aan uitgangspunten vanuit de ruimtelijke ordening. Daartoe moeten wel wijzigingsprocedures worden gevolgd.

Wanneer het plan verder wordt uitgewerkt kan het worden ingebracht in een tweewekelijkse ambtelijk overleg. Dan worden procedures verder vastgesteld. Met de wijze waarop de gemeente het initiatief ondersteunt en welke stappen we kunnen zetten om een verdere toets van uitgangspunten van ruimtelijke ordening en woonvisie uit te voeren.

Het plan voldoet aan de criteria van structuurversterkende plekken in kleine woonkernen uit de woonvisie. Het is een kleinschalige, gedifferentieerde toevoeging van verschillende woning-categorieën. Wat betreft het bestemmingsplan (1998) zal een wijzigingsprocedure moeten worden gevoerd. Er lijken geen provinciale belemmeringen te liggen vanuit procedures.

Plantechisch

De woningen hebben een flexibele indeling en zijn met (eventueel ook technologische) voorzieningen van alle gemakken voorzien. De woningplattegrond is levensloopbestendig ontworpen en ook aanpasbaar te maken. Hiermee kan goed zorg aan huis geleverd worden indien nodig. De woningen zijn gasloos en 0-op-de-meter. Een bijzondere uitstraling van de woningen ontstaat door het architectonische gebruik van lokale, natuurlijke materialen zoals wanden van leem. Materialen waarvan wordt onderzocht welke lokaal kunnen worden geleverd.

De woningen vormen samen met de kerk (Rijksmonument) en de pastorie een architectonisch samenhangend beeld, met verschillende mooie inrichtingen van de buitenruimte. De ontsluiting met de auto vindt plaats vanaf Pastorielaan en Pastoriepleintje.

Een rijtje woningen wordt ontsloten vanaf het Pastoriepleintje met aan de zuidzijde woonruimte op het groen georiënteerd met een grote gemeenschappelijke tuin. De bewoners kunnen de gemeenschappelijke tuin gebruiken en mede beheren. De woningen hebben een eigen terras/tuin van 10m².

Het parkeren is bereikbaar vanaf Pastorielaan en het bestaande pleintje. In het geval van evenementen is er richting begraafplaats een parkeer-weilandje dat nu ook al als zodanig gebruikt wordt.

Voorbij de Kerk en via de Pastorielaan, gelegen direct naast de woningen, loop je direct het Westerwoldse landschap in.

De pastorie ligt aan de voorzijde. Het rijtje woningen erachter heeft als het ware het profiel van de oorspronkelijke schuur achter de pastorie. De pastorie wordt in de oorspronkelijk staat teruggebracht. De begane grond krijgt een open indeling met ook de mogelijkheid om aparte ruimten te gebruiken.

De ruimte wordt volledig gerenoveerd, sfeervol ingericht en wordt gebruikt voor bijeenkomsten en vergaderingen van de kerk, maar is vooral ook als gemeenschappelijke ruimte door bewoners en dorpsgenoten te gebruiken. De nieuw op te richten stichting organiseert, samen met bewoners en dorpsgenoten, het beheer en onderhoud van de gezamenlijke ruimtes, evenals de tuinen. De gemeenschappelijke ruimte in de Pastoriewoning is 120 m² groot. Tevens wordt een serre gerealiseerd die o.a. als gezamenlijke werkplaats gebruikt wordt.

De nieuwe stichting Pastoriebuurt maakt afspraken met lokale organisaties voor het kunnen leveren van diensten op de locatie indien nodig of gewenst. Denk aan de kleine boodschappen van de supermarkt, een thuiszorgorganisatie en een ambulante opticien, audicien, kapper en pedicure. Uniek aan het wonen op de plek is de sociale binding die er is met medebewoners en omwonenden, Er zijn diverse ondersteuningsmogelijkheden en kansen om zelf actief te worden als vrijwilliger in de eigen omgeving zoals via Wedde dat 't lukt ('In Vriescheloo doen we het zo').

Juridische en procedurele toets gemeente

De gemeente staat positief tegenover de voorgestelde planontwikkelingen. In het vervolg zullen we gaan afspreken welke informatie in welke fase en mate wordt verlangd. Hieronder een aantal bevindingen van gesprekken die hebben plaatsgevonden in april 2023:

- Een lijst van karakteristieke panden is in wording. Naar verwachting wordt deze in het najaar in de raad vastgesteld. De pastoriewoning Vriescheloo staat ook op deze lijst. Dat zien we als voordeel.
- Meer levensloopbestendige en sociale huurwoningen in de gemeente gewenst. Vooral de combinatie van de twee.
- Er zijn relatief weinig doorstromingsmogelijkheden in de gemeente.
- Vanuit gemeente behoefte om in het bijzonder voor ouderen en starters meer aanbod te realiseren in de gemeente. Doorstroming van ouderen kan ook leiden tot meer aanbod voor starters.
- Vanuit het collegeprogramma is er extra ruimte om bijzondere woonvormen en bewonersinitiatieven mogelijk te maken, ook als dat niet volledig past binnen bijvoorbeeld de woonvisie.
- In het kader van 'bijzondere woonvorm' kan toevoeging van een sociaal convenant onder bewoners, en eventueel de omgeving, van extra waarde zijn.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding. Ook structuurversterkend is een belangrijk toetsingscriterium.
- Rijk zal de verplichting op gaan leggen per 2024 om bij alle nieuwe woonprojecten een minimum van 30% sociale (huur)woningen te realiseren.
- Nieuwe woonontwikkelingen zijn verplicht eigen waterberging te organiseren. Opnemen in het plan.
- Ecologisch onderzoek geadviseerd om uit te voeren in een vervolgfase. Opnemen in het plan. Waarde van de bomen en landschappelijke inpassing moeten hierin goed omschreven worden.
- Parkeren, toegang/ontsluiting goed beschrijven in de plannen. Libau doet stedenbouwkundige toets namens gemeente Westerwolde.
- In de plannen moet duidelijk aandacht zijn voor wie de toekomstige eigenaar is, inclusief toelichting.
- Bestemmingsplan buitengebied 1998 van toepassing. Sterk verouderd, maar wel waaraan getoetst wordt.
- In Vriescheloo is nog niet noemenswaardig bijgebouwd in de afgelopen periode. Daar is dus ruimte voor uitbreiding van het woningaanbod.
- In het buitengebied is minder ruimte voor bijbouwen vanuit o.a. de woonvisie, maar er zijn uitzonderingen mogelijk in de lintbebouwing, zoals wij voorstellen.
- Extra kansen ontstaan door het sluiten van 't Ganzenust en de ambitie om de pastoriewoning een dorpsfunctie te geven. Het kan daarbij onderdak bieden aan het verenigingsleven, waarbij het beheer door de op te richten stichting, in samenwerking met dorpsbewoners/vrijwilligers, gedaan gaat worden. De gemeente juicht dit zeer toe en kan mogelijk hierin ook financieel een en ander mogelijk maken. Bijvoorbeeld door de verkoop van het huidige Ganzenust gebouw te bestemmen voor dekking van stichtingskosten voor nieuwe ontmoetingsruimten in het dorp. Het is raadzaam de kansen hiertoe te onderzoeken.

Aandachtspunten voor verdere planuitwerking

De aandachtspunten voor de verdere planuitwerking zijn vastgesteld op verschillende bewonersbijeenkomsten. De laatste ontwerpbijsamenkomst in februari heeft veel gedetailleerde informatie opgeleverd die we in de planuitwerking meenemen. Een aantal kernpunten worden hieronder samengevat.

De indeling van de woning

Wel of geen verdieping? De meerderheid van bewoners die aanwezig waren bij de ontwerpbijsamenkomst ziet het liefst dat de woningen een verdieping krijgen. Wanneer de woningen een verdieping krijgen, wordt de woning in totaal 90 m². De bewoners vinden het relevant dat de woning wat groter is, want ze komen ook van een grotere woning. Ze zijn zich er wel van bewust dat ze wat moeten inleveren qua woonruimte.

De meerderheid van bewoners die op de ontwerpbijeenkomst aanwezig was zou graag twee slaapkamers hebben in de woning, dit voor eventuele logés. Er is ook over gesproken om een logeerruimte in de Pastorie te creëren.

Ook zien de mensen graag dat de woning voorzien is van twee wc's. Graag een toilet in de badkamer, maar ook een apart toilet, zodat wanneer er bezoek is zij niet naar het toilet in de badkamer hoeven.

Er is geopperd dat een soort 'facility room' in de woning handig zou zijn. Zo zouden bijvoorbeeld de wasmachine en de droger niet in de keuken of in de badkamer hoeven geplaatst.

De woningen worden levensloopbestendig, de woningen hebben genoeg ruimte om aangepast te kunnen worden om met een rolstoel doorheen te kunnen.

Er is gesproken over een aparte keuken, dus de woonkamer en de keuken gescheiden van elkaar. Maar ook een grote ruimte met een los keukenblok erin is genoemd.

Er is uitgebreid gesproken over bouwmaterialen en architectuur. Er zijn lokale leveranciers en websites benoemd. Het is de bedoeling om de woningen bio-based te bouwen, hierbij is het bouw materiaal belangrijk, 'hennep' zou een materiaal kunnen zijn dat bij het bouwen gebruikt kan worden.

Koop of huur?

Koop- of huurwoningen? Dat was een belangrijk onderwerp tijdens een van de bewonersmiddagen. De meerderheid koos voor huurwoningen en er was één iemand die het niet uit maakt of het koop- of huurwoningen werden.

Ruimte om de woning

De woningen zijn ontworpen met een kleine tuin achter de woning. Of er een schutting of iets dergelijk gebouwd mag worden, moet bekeken worden aan de hand van afspraken en het ontwerp.

Er komt een grote gemeenschappelijke tuin met verrassende indelingen.

Bergingen

Er komen buitenbergingen op het terrein, waar de bewoners hun spullen kunnen opbergen. Deze kunnen ook gemeenschappelijk zijn, voor bijvoorbeeld gereedschap en tuingereedschap. De mensen wonen nu in woningen waar meer opbergruimte is dan dat er bij de nieuwe woningen zal zijn, hierdoor zullen zij niet alle spullen mee kunnen nemen. Er is wel over gesproken om bijvoorbeeld gereedschap en grasmaaiers mee te nemen, zodat deze gezamenlijk weer gebruikt kunnen worden om de tuinen te onderhouden. Hiervoor zijn gedeelde bergingen ontworpen.

Er komen ook privé bergingen, deze hoeven van de bewoners niet heel groot te zijn. Maar er moeten in ieder geval bijvoorbeeld twee E-bikes in gestald kunnen worden, zo gaf een bewoner aan.

Pastorie

Hieronder een opsomming van adviezen, wensen en ideeën zoals genoemd tijdens verschillende bijeenkomsten met belangstellenden:

- Huidige muren op begane grond maximaal open maken. Constructief onderzoek is vanzelfsprekend noodzakelijk.
- Afsluitbare spreekkamer met afsluitbare kastruimte.
- Ingang kelder en keuken verder inrichten. Kelder (en ook berging dakverdieping) moet eenvoudig toegankelijk zijn tijdens activiteiten.
- Grote ruimte incl. oranjerie moet liefst 100 personen kunnen bergen. Grootte van oranjerie kan hiertoe mogelijk nog uitgebreid worden indien noodzakelijk. Uitgangspunt 1,5m² per persoon in het gedeelte waar gezeten kan worden.

- Met kerkenraad bespreken of de enkele bijeenkomsten per jaar met 100 mensen ook in de kerk kan worden gehouden.
- Keuken geschikt voor koffie/thee/overige dranken en bereiden van hapjesschalen en eenvoudige broodmaaltijd met soep. Uitgebreidere catering wordt ingehuurd. Vaatwasmachine, inductie kookplaat (2 pits), koelkasten, besteklades), koffiezet apparaat, gootsteen met kokend waterkraan. Kelder is geschikt voor opslag, lijkt goed droog en is erg ruim.
- Oranjerie/serre met gesloten dak en zonnepanelen. Gesloten ook vanwege warmte in zomer.
- Verrijdbare plantenbakken als room-dividers in grote ruimte, om ook delen van de ruimte 'af te kunnen sluiten'.
- Terras aan zuidkant met afscheiding van een heester/heg richting de woningen.
- Mogelijke activiteiten: uitvaarten, bruiloften, koor, bijeenkomsten/vergaderingen kerk, koffie-ochtenden.

Tuin

- Grote berging nodig voor tuingereedschap en apparatuur (o.a. zitmaaier) voor onderhoud tuinen.
- Zo veel als mogelijk bomen behouden in gemeenschappelijke tuin. Begint met het maken van een opname of er en waar waardevolle bomen staan. Deskundigheid van een hovenier gevraagd voor vaststellen wat gekapt moet/kan en wat juist niet. Een en ander afhankelijk van ontwerp waar woningen en parkeren worden gesitueerd.
- Referenties verzamelen van onderhoudsarme, natuurlijke elementen. Bijvoorbeeld een bloemenweide en moestuin op hoogte. Ook dichtbegroeide perken zouden moeten kunnen, evenals specifieke kruiden in een kruidentuin.
- De tuin moet uitnodigen voor zowel bewoners als omwonenden om er een wandelingetje te maken. Uitzicht omgeving in ontwerp meenemen. Bankjes plaatsen op mooie punten.

Kerk

- Kleine keukenvoorziening realiseren.
- Kerk vervolgens meer geschikt voor kerkdiensten, lezingen, concerten, kerkviering school, etc.
- Keuken met aantal wandkasten voor opslag, gootsteen (koud & warm water), kleine koelkast.

Parkeren

- Voorkeur voor autovrij 'dorpsplein', enkel voor laden & lossen gebruiken door bewoners.
- Parkeren aan Pastorielaan onder een carport met zonnepanelen.

Organisatie

- Er is een overkoepelende stichting met bestuur die woningen en gemeenschappelijke ruimten exploiteert.
 - Technische commissie voor klein onderhoud. Plus organisatie professionele achtervang.
 - Beheercommissie voor de pastorie (agendabeheer, voorraad, beheerdersfunctie).
- Bij voorkeur hebben ook bewoners van de Pastoriebuurt een actieve rol in commissies en/of bestuur van de stichting.
- Het opzetten van een website voor de toekomstige bewoners zou een idee zijn. Zo kunnen zij informatie delen die zij hebben/vinden en kan iedereen daar op kijken. En ook geeft de website informatie aan de omwonenden in de omgeving over activiteiten in de Pastorie.

Vervolgstappen

- Het overleg met de kerkenraad van 26-04-2023 is bedoeld om het vervolgtraject af te stemmen na afronding van de eerste haalbaarheidsfase.

- Idealiter sluit de haalbaarheidstoets en rapportage in mei/juni af met een intentie uitspraak (en vastlegging daarvan) door huidige kerkenraad om samen met inwoners verder te werken aan de realisatie van woningen en gemeenschappelijke ruimten voor het dorp.
- Om daarna grip te krijgen op eigenaarschap en hoe overdracht naar een nieuwe stichting mogelijk te maken. Eerste gesprek met Wolf Jöhlinger heeft plaatsgevonden over de mogelijkheden tot verkoop eigendommen met als doel de gewenste woonvorm mogelijk te maken.
- Voorbeeld Bad Nieuweschans is verkend door de kerkenraad. Als voorbeeld (overdracht eigendommen naar andere stichting) interessant voor mogelijke procedure in Vriescheloo. Generale regeling 13 van de Protestantse Kerk in Nederland is hierbij van toepassing. De informatie vanuit Nieuweschans leek uiteindelijk minder geschikt om in Vriescheloo te gebruiken.
- Oprichten van een entiteit om de volgende fase van uitwerking van het plan in te kunnen gaan. En een nader uitwerkingsplan vaststellen met benodigde (voorbereidende) werkzaamheden. Terreininrichting, procedures, bouwvoorbereiding, enzovoorts.
- Erfgoed, RVO en provincie, verdere verkenning naar mogelijkheden voor medewerking aan ontwikkeling, plus financieringsmogelijkheden. Aanvraag van vervolg financiering voor uitwerken van het plan voor verdere toetsing procedures tbv uitvoering. En het starten met een brede stichtingskostenopzet.
- Plan Pastoriebuurt Vriescheloo verder uitwerken en aanpassen/aanvullen met bovenstaande opmerkingen/afspraken. Vervolgens indienen bij gemeente voor een procedure toets in tweewekelijks ambtelijk overleg. En daarna gemeentelijke procedure verder vervolgen voor toets bestemmingsplan en welstand.
- Bij het bespreken van het vervolgtraject ook nadrukkelijk aandacht voor de communicatiemomenten met de geïnteresseerden (eventuele bijeenkomst, per mail, website, etc.).

Financieringsbronnen vanuit provincie en rijk om het voorbereidingsproces te kunnen vervolgen.

Vervolpunten:

- Financieringsmogelijkheden gaan worden benoemd op basis van keuze organisatievorm.
- Eventuele verkenning naar Erfgoed relevant (GRRG regeling bijvoorbeeld).
- Eerste brede raming opzet stichtingskostenopzet.



