

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)



Bezoekadres
Harm Buitenplein 1

Postadres
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Tel. 14 050

In uw antwoord graag
datum en kenmerk
vermelden.

Architectuurstudio SKA

De heer 5.1.2e

Smidshornerweg 9
9822 AP NIEKERK

Datum	20 april 2021	Bijlage(n)		Kenmerk	IVO-202073966B/KOR
Informatie	5.1.2e	Tel.	14 050	BSN	
E-mail	5.1.2e				@groningen.nl
Onderwerp					

Geachte heer 5.1.2e

U heeft op 2 juli 2020 bij ons vooroverleg ingediend voor het oprichten van 3 woningen (Boltjer Polder) plaatselijk bekend als Bouwerschapweg te Ten Boer om te onderzoeken of uw initiatief/bouwplan haalbaar is. Hierbij laten wij u weten dat wij geen medewerking kunnen verlenen aan uw verzoek

Aanvraag en historie

Deze aanvraag betreft het realiseren van drie woningen aan de rand van Woltersum. De aanvraag speelt al jaren en is zowel intern bij de gemeente, bij de dorpsbewoners als bij de provincie Groningen bekend. De provincie speelt bij deze aanvraag een belangrijke rol, omdat zij een aantal ontheffingen van de Provinciale OmgevingsVerordening (POV) moet verlenen om deze aanvraag mogelijk te maken.

In een eerder stadium zijn de mitsen en maren met betrekking tot het initiatief altijd open gedeeld met uw opdrachtgevers, door de gemeente, maar niet als onoverkomenlijk gepresenteerd. De provincie heeft in een eerdere fase aangegeven akkoord te kunnen gaan als de ruimtelijke waarden niet worden aangetast en woningbehoefte en programma voldoende worden gemotiveerd conform de duurzame ladder van verstedelijking. Op grond daarvan heeft u namens uw opdrachtgever de meer uitgewerkte IVO ingediend, waar deze brief over gaat. Zowel de gemeente als uw opdrachtgever lazen het voorlopig oordeel van de provincie als kans op een 'ja'. Wij constateren we dat we de onderbouwing conform de provinciale 'ladder van duurzame verstedelijking' onderschat hebben en lichten dat in onderstaande toe.

Initiatief past niet in gemeentelijk en provinciaal beleid

De IVO is, zoals gebruikelijk getoetst op staand beleid. Het plan past niet in het bestemmingsplan. Er mag niet gebouwd worden op agrarische gronden. Er mag ook niet gewoond worden op deze grond. De locatie is 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 uw opdrachtgever wil 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 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, zo stelt de provincie. 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.

Het initiatief moet daarbij niet alleen op zijn eigen merites worden beoordeeld, maar ook in relatie tot andere beschikbare bouwlocaties in Woltersum. Ook dit volgt uit de ladder duurzame verstedelijking en de regels van de provinciale omgevingsverordening. Om die reden is het initiatief Boltjerpolder gelijktijdig met drie mogelijke andere locaties voor woningbouw in/om Woltersum besproken met de provincie. De andere locaties betreffen de locaties die in samenwerking met de Woltersumse thematafel ‘ruimte en wonen’ zijn ontwikkeld en zijn: ijsbaan, trainingsveld en ‘noordwaarts’.

Ruimtelijke beoordeling initiatief door gemeente en provincie

Van de vier besproken locaties worden de ijsbaanlocatie en trainingsveld locatie door gemeente en provincie ruimtelijk acceptabel geacht: ze grenzen aan de bebouwde kom en liggen op landschappelijk/cultuurhistorisch minder gevoelige locaties. Locatie Boltjerpolder wordt door gemeente en provincie ruimtelijk negatief beoordeeld: Realisatie van drie woningen tpv de Boltjerpolder wordt gezien als aantasting van de in het bestemmingsplan beschermde openheid en zicht op de wierde. De locatie noordwaarts wordt door de provincie en gemeente negatief beoordeeld omdat deze op afstand ligt van de bebouwde kom en midden in provinciaal ‘buitengebied’.

Daar komt van provinciale wege bij, dat de provincie bebouwing tpv de Boltjerpolder (of noordwaarts) alleen zou toestaan als er elders in/grenzend aan bebouwde kom géén ruimtelijk acceptabele locaties zijn. Dat is in Woltersum niet het geval: er bestaan twee alternatieve locaties in/om Woltersum die ruimtelijk wél op een akkoord bij gemeente/provincie kunnen rekenen. Ruimtelijk wordt dus niet voldaan aan de ‘ladder duurzame verstedelijking’ van de provincie.

Programmatische beoordeling initiatief door gemeente en provincie

De gemeente biedt in de woonvisie, gezien de verandering van de bevolkingssamenstelling en het belang van een kwalitatieve impuls, in sommige dorpen en in sommige gevallen ruimte 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, die passen in 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. Deze lijn is met het dorp Woltersum besproken. Dit plan bestaat uit 3 vrijstaande

woningen. Wij vragen ons af of dit initiatief zorgt voor het oplossen van een acute woonvraag en of het zorgt voor de gewenste doorstroming in het dorp. Het plan voldoet onvoldoende aan de uitgangspunten voor mogelijke ruimte in de dorpen zoals geformuleerd in de woonvisie.

De provincie toetst of het initiatief in voldoende mate past in de woonvisie van de gemeente Groningen. En constateert dat dat onvoldoende het geval is. Ook programmatisch wordt daarmee niet voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Tenslotte wordt door zowel gemeente als provincie een aanvullende constatering gedaan: Op de locatie Boltjerpolder achten we ruimtelijk rijtjes of tweekappers niet mogelijk, omdat deze het doorzicht richting landschap extra doorbreken. Juist dat doorzicht en een groene aanblik zijn relevant op de locatie van het initiatief.

Conclusie en reflectie

Nu de wegging 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 op inhoudelijke gronden niet te motiveren is. Ruimtelijk wordt de beschermde opanheid en het zicht op de wierde aangetast. Programmatisch voldoet het initiatief onvoldoende aan de in de woonvisie geformuleerde uitgangspunten voor het toestaan van uitbreiding van de woningvoorraad.

We zien geen andere weg dan een negatief advies op de IVO.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, concerndirecteur Groningen,
namens deze,

5.1.2e

teamleider afdeling VTH