

To: 5.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>
From: 5.1.2e
Sent: Thur 8/27/2020 8:27:27 AM
Subject: FW: 3 woningen - Boltjer Polder
Received: Thur 8/27/2020 8:27:29 AM
[Bouwerschapsweg concept adviesLK A3.pdf](#)
[Gesprekverslag overleg provincie Bouwerschapsweg Woltersum.docx](#)

Van: 5.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>
Verzonden: donderdag 20 augustus 2020 15:04
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>
Onderwerp: FW: 3 woningen - Boltjer Polder

Hoi 5.1.2e en anderen,

Sorry, ik vind het voor de indiener een niet te begrijpen advies. En het strookt niet met de tot nu toe gevolgde werkwijze niet te begrijpen. Ik kan er op deze manier niet mee leven.

Heb enorm veel energie en tijd gestoken in een zorgvuldig proces aan de voorkant, door het opstellen EN bespreken van ruimtelijke randvoorwaarden waaronder ontwikkeling mogelijk is. Dit advies gaat daar volledig aan voorbij.

Ons proces tot u toe:

Ik heb bewust de ruimtelijke randvoorwaarden (zie attach) voor herontwikkeling besproken in het MOS en met de provincie. Daarop is positief gereageerd, met een paar kanttekeningen van de provincie. Echter niet onoverkomelijk. Zie het – door de provincie geakordeerde!- gespreksverslag in de attach.

Juist omdat het zowel in het MOS als bij de provincie min of meer akkoord was, hebben we de randvoorwaarden verstrekt aan indiener. Dan weet hij wat ie moet doen.

In het advies is daar niets van te lezen, het heeft de toon dat de indiener duidelijk moet maken dat hier bebouwing mogelijk is, terwijl dat een gepasseerd station is. Wij hebben de indiener aangegeven onder welke voorwaarden hij hier mag bouwen. De provincie heeft daar nog iets aan toegevoegd. Het is nu dus vooral de vraag of hij aan de door ons en provincie geschetste voorwaarden voldoet. En niet dat de indiener moet aantonen dat hier überhaupt gebouwd mag worden.

Drie concrete punten:

1. Ik zou graag een verwijzing naar die randvoorwaarden en het gevolgde proces in de reactie op de IVO willen hebben.
2. Ik zou graag de letterlijke bepalingen uit het gesprek met de provincie in deze IVO willen hebben ipv de waarschuwingen, die in elke passage staan. Onderstaande staat letterlijk in het gespreksverslag:

Landschappelijke waarden (POV):

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. In artikel 2.53 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. Indiener moet een concreet uitvoeringsplan aanleveren waarin wordt weergegeven waar en hoe wordt opgehoogd (dan wel afgegraven) en op basis daarvan wordt bepaald door gemeente en provincie of dit de landschappelijke waarden niet aantast.

Ruimtelijk

De gemeente heeft 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 volgend de provincie:

- 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 erfinsrichting

3. Ik zou ook graag de aangedragen punten (zie onder, uit mijn mail aan [redacted]) in deze reactie hebben staan:

- Dit type en formaat woning voegt zich goed in de korrel die we in de ruimtelijke randvoorwaarden hebben voorgesteld. De bescheiden verhogingen van de door ons meegegeven maatvoeringen (nok, goot ea) zijn in dit ontwerp acceptabel wat mi betreft. Het vooraf al verder verhogen van de randvoorwaarden, zoals de architect lijkt te willen, vind ik niet ok.
- We vinden het belangrijk dat garages en/of bergingen, of ze nu vrijstaand zijn, of geïntegreerd in de woning, direct worden mee ontworpen en aangelegd. Dat zie ik nog niet in het voorstel. Moet bij de OVA wel.
- We vinden het belangrijk dat woningen alle drie gelijktijdig worden ontworpen, en gerealiseerd, als zusjes van elkaar. Hoe garanderen de initiatiefnemers dat?

Groeten [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 6 juli 2020 17:44

Aan: [redacted] <[redacted]@ groningen.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@ groningen.nl>; [redacted] <[redacted]@ groningen.nl>

Onderwerp: RE: 3 woningen - Boltjer Polder

Dag [redacted]

Ik ben heel snel vandaag*

Ben aan het afronden voor de vakantie.

Wil jij mijn reactie ook met [redacted], kortsluiten? Luistert nauw in deze, ivm toezeggingen roeland e.a.

Boltjespolder/Bouwerschapsweg: heeft een hele geschiedenis.

In de oude gemeente ten Boer hadden de initiatiefnemers (heren [redacted] en [redacted] uit Woltersum) al een positieve grondhouding van B&W te pakken op het idee van 3 vrijstaande woningen op deze plek, ondanks het feit dat [redacted] en ik geen positief advies gaven.

We hebben als list verzonnen dat ze het initiatief in de dorpsvernieuwing in moesten brengen en dat we zouden meewegen of er in het dorp draagvlak bestond voor het initiatief, of het – wat wonen betreft een gewenst ‘treintje’ (doorstroom) op gang kon brengen en we spraken af dat we ruimtelijk vooraf zouden aangeven onder welke voorwaarden ze moeten bouwen.

Voor dat laatste doel heb ik het advies in de attach opgesteld. Dat hebben we ooit in het MOS besproken en werd akkoord bevonden.

Daar moet deze IVO ruimtelijk aan voldoen.

Wat wonen betreft is er (ik weet niet met hoeveel raadpleging van [redacted] door de gemeentelijk projectleiders ([redacted] [redacted], [redacted] [redacted] een positieve houding geuit, bestendigd door roeland en inge, in een overleg dat [redacted] in 1 van haar laatste werkweken bij de gemeente had.

Wat draagvlak betreft: de kaart in de attach is in januari gepresenteerd aan het hele dorp. Er kwamen toen – op 1 of 2 overburen na- geen negatieve reacties op.

Resume: mits het initiatief voldoet aan de ruimtelijke randvoorwaarden in de attach, dan lijken de lichten redelijk op groen te staan.

Of we moeten bepalen welke afwijking we acceptabel vinden. (want: Ik zie dat de architect eigenlijk op alle bepalingen een opmerking heeft.)

Mijn reactie :

- Ik vind dit type en formaat woning zich vrij goed voegen in de korrel die we wilden. In de basis positief dus. De bescheiden verhogingen van de door ons meegegeven maatvoeringen (nok, goot ea) zijn in dit ontwerp acceptabel wat mi betreft. Het vooraf al verder verhogen van de randvoorwaarden, zoals de architect lijkt te willen, vind ik niet ok. Hij doet in het staatje op pagina 3 namelijk suggesties voor hoe wij de randvoorwaarden aan zouden moeten passen.

Dat wil ik niet vooraf doen, maar beoordelen obv een uitgewerkter ontwerp. En dat uitgewerkte ontwerp mag best een fractie breder (woonhuis van 6,5 ipv 6 en bijv. huis incl aangebouwde garage 10,0 ipv 9,0) vermoed ik, maar vooraf weggeven: liever niet. Dit Met uitzondering van de dakhelling: met dit ontwerp toont SKA wat mij betreft aan, dat de door ons voorgestelde 45 graden wat te laag is. Om een fatsoenlijke smalle, woning te kunnen maken, met bovenverdieping, is een steiler dak gewenst en akkoord wat mij betreft. Steiler dan de getekende hellingshoek , niet, wat mij betreft (en ik vermoed dat dit 50 graden is... niet 60?)

Andere opmerkingen

- We vinden het belangrijk dat garages en/of bergingen, of ze nu vrijstaand zijn, of geïntegreerd in de woning, direct worden mee ontworpen en aangelegd. Dat zie ik nog niet in het voorstel. Moet bij de OVA wel.
- We vinden het belangrijk dat woningen alle drie gelijktijdig worden ontworpen, en gerealiseerd, als zusjes van elkaar. Hoe garanderen de initiatiefnemers dat?

Groet 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>

Verzonden: maandag 6 juli 2020 16:40

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@ groningen.nl>

Onderwerp: 3 woningen - Boltjer Polder

Hoi 5.1.2e,

Deze komt net vandaag binnen zie ik. Ik kan mij herinneren dat jij het hier eerder een keer over hebt gehad. Voor mij is deze als IVO nieuw. Hoor graag wat jij van dit plan vindt, als dat nog lukt voor je vakantie natuurlijk.

Groet, 5.1.2e