

Onderwerp Woningbouwlocaties Woltersum
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	14 050	Bijlage(n)	-	Ons kenmerk	77248-2025
Datum	26-03-2025	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte lezer,

In het kader van de versterkingsopgave en dorpsvernieuwing kent Woltersum een grote opgave. In 2018 en 2019 zijn hierover diverse gesprekken met bewoners geweest en zijn verschillende thematafels georganiseerd. De belangrijkste opgaven, 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. Eén van de deze opgaven is het uitbreiden en verbeteren van de woningvoorraad in Woltersum. In totaal ligt er een opgave van een toevoeging van 10 – 15 woningen aan het dorp. Dit komt voort uit een bestuurlijk overleg tussen de gemeente en Dorpsbelangen Woltersum en sluit aan bij de richtlijn die we hanteren binnen het ontwikkelprogramma woningbouw in kleine kernen. Hier geldt als richtlijn een uitbreiding van 5-10% van de woningen per dorp.

Met deze brief informeren we u over de voortang en de komende stappen in de ontwikkeling van woningbouwlocaties in Woltersum. Hierbij kent elke locatie haar eigen afhankelijkheden, vraagstukken en ook een eigen planning.

Momenteel wordt onderzoek gedaan naar en gewerkt aan ruimtelijk-programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling van een drietal potentiële woningbouwlocaties in het dorp. Deze uitgangspunten worden samengebracht in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) per woningbouwlocatie. Elk SPvE zal richtinggevend en kaderstellend zijn voor de uitwerking en ontwikkeling van de volgende drie locaties (zie afbeelding 1):

- 1) Boltjerpolder (gelegen tussen de woningen aan de Bouwerschapsweg 62 en 70, mogelijke toevoeging van 1-3 woningen);
- 2) huidige schoollocatie (Kerkpad 10, mogelijke toevoeging van 2-4 woningen);
- 3) locatie ten westen van tijdelijke huisvestingswoningen (gelegen naast de Slenkweg, mogelijke toevoeging van 6-10 woningen).

Volgvel 1

Hiervan is de derde locatie recentelijk toegevoegd als potentiële woningbouwlocatie omdat de eigenaar zich heeft gemeld bij de gemeente tijdens een inloopbijeenkomst in Woltersum. Hierbij heeft de eigenaar ook de wens om zelf een woning te realiseren op het weiland ten westen van dit perceel (gearceerd gebied in afbeelding 1).

Verder geldt dat locaties 1 en 3 volgens de provinciale omgevingsverordening (POV) gelegen zijn in het provinciaal buitengebied. Voor het toevoegen van woningen in het door de provincie geduide ‘buitengebied’ geldt dat instemming van de provincie een vereiste is. Hierbij dient zowel de kwalitatieve als kwantitatieve toevoeging van woningen onderbouwd te worden aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierin is de gemeente dus sterk afhankelijk van goedkeuring van de provincie.

Daarnaast gaat het om drie mogelijke woningbouwlocaties waar relatief kleinschalige ontwikkelingen zouden kunnen plaatsvinden. Gezien de kleinschaligheid van de locaties brengt dit aanzienlijke financiële uitdagingen met zich mee bij de ontwikkeling van deze locaties.



Afbeelding 1: Luchtfoto beoogde woningbouwlocaties Woltersum

1. Boltjerpolder

De locatie Boltjerpolder is in eigendom van de gemeente en wordt gekenmerkt door een open weidegebied dat landschappelijk een belangrijke waarde vertegenwoordigt. Vanuit het omgevingsplan liggen hier o.a. de gebied- en functieaanduidingen ‘Landschap’ en ‘Cultuurhistorische waarden’ op. Hierdoor mag er op deze locatie in eerste instantie niet gebouwd worden. Om dit mogelijk te maken dient een vergunning aangevraagd te worden; een zogenoemde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij het aanvragen wordt rekening gehouden met bovenstaande waarden. Dit betekent dat bij het ontwikkelen van Boltjerpolder als woningbouwlocatie het behoud van de openheid, het zicht op en de herkenbaarheid van het reliëf van de wierde

Volgvel 2

randvoorwaarden zijn die het uitgangspunt vormen voor het stedenbouwkundig ontwerp.

*Planning Boltjerpolder**

Tijd →	Q2 - 2025	Q3 - 2025	Q4 – 2025 t/m Q1 - 2026	Q2 2026 →
	Afronden SPvE	Vaststelling SPvE door het college	Planologische procedure (BOPA)	Locatie op de markt

2. Huidige schoollocatie

De huidige schoollocatie is momenteel in gebruik als basisschool. Het eigendom van deze locatie is in het verleden overgedragen van de gemeente aan het bevoegd gezag van de school (het schoolbestuur). Op het moment dat het onderwijs blijvend in het gebouw wordt beëindigd dient het schoolgebouw weer teruggeleverd te worden aan de gemeente. Momenteel wordt gewerkt aan de voorbereiding van de bouw van een nieuwe school aan de Dobbestraat, naast het Dorpshuis. De huidige verwachting is dat de nieuwbouw van de school gereed is per Q2 2027.

Daarnaast is de huidige schoollocatie gelegen op de wierde van Woltersum. Dit is een rijksmonument (monumentnummer 9798). Hiervoor gelden algemene regels vanuit het Rijk waardoor er beperkte ontwikkelmogelijkheden liggen op deze locatie. Ook dient bij de ontwikkeling van deze locatie recht te worden gedaan aan de huidige karakteristieke bebouwing.

*Planning huidige schoollocatie**

Tijd →	Q2 - 2025	Q3 - 2025	Q4 – 2025/Q1 - 2026	Q2 2026 →	Q3 2027**
	Afronden SPvE	Vaststelling SPvE door het college	Planologische procedure (BOPA)	Locatie op de markt	Vroegst mogelijke moment van start realisatie

3. Perceel ten westen van tijdelijke huisvestingswoningen

Aan de Slenkweg bevinden zich tijdelijke huisvestingswoningen ten behoeve van de versterkingsopgave die in Woltersum speelt. Ten westen van deze woningen lijkt ruimte voor de toevoeging van meer woningen aan het dorp.

In tegenstelling tot de andere locaties is deze locatie niet in eigendom van de gemeente en heeft deze zich pas recentelijk aangediend als mogelijke woningbouwlocatie. De eigenaar van de grond heeft aangegeven dat hier ruimte is voor het toevoegen van woningen aan het dorp. Daarnaast ligt er een wens van de eigenaar om zelf een woning te realiseren op het weiland ten westen van dit perceel, ten zuiden van de bestaande schuur (gearceerd perceel op afbeelding 1).

Om te bepalen hoe kansrijk deze locatie is voor de realisatie van woningen wordt onderzocht welke opgaven en/of beperkingen het perceel met zich meebrengt. Indien een ontwikkeling hier kansrijk wordt geacht, zal net als voor de andere twee locaties een SPvE voor deze locatie worden opgesteld en zal in verder overleg worden getreden met de grondeigenaar.

*Planning perceel THV**

Tijd →	Q2 - 2025	Q3 - 2025	Q4 – 2025	Q1/Q2 2026	Q3 – 2026 →
	Onderzoeken afronde	Opstellen SPvE	Vaststelling SPvE college	Planologische procedure (BOPA)	Locatie op de markt

*In de bovenstaande plannings is geen rekening gehouden met mogelijke bezwaarperiodes, onderzoeken of andere externe factoren die de planvorming vertragen. Verder is het moment van realisatie van woningen per locatie afhankelijk van de markt en in sommige gevallen de goedkeuring van de provincie/het Rijk.

**De ontwikkeling van de huidige schoollocatie is sterk afhankelijk van de planning en oplevering van het nieuwe schoolgebouw. Pas als de huidige school beschikbaar komt zal er ontwikkeling op deze locatie kunnen plaatsvinden.

Communicatie met het dorp

Er is een halfjaarlijks overleg tussen de betrokken wethouders en het bestuur van Dorpsbelangen Woltersum. In een volgend overleg zal de planning en de meest actuele stand van zaken worden besproken tussen de wethouder(s) en de aanwezigen vanuit Dorpsbelangen.

Daarnaast is er maandelijks een moment van afstemming tussen de gemeente en het dorp. Indien er ontwikkelingen zijn binnen de verschillende locaties wordt dit door de gemeente gedeeld en met het dorp besproken aan de Dorpstafel Woltersum.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

locoburgemeester,
Mirjam Wijnja

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.