

**Ruimtelijke onderbouwing voor het gedeeltelijk gebruiken van de gronden met de bestemming 'Groen' ten behoeve van het wonen op de locatie Werklust te Niekerk ten behoeve van de uitgebreide procedure (Wabo projectbesluit, dossiernummer 2018-0219)**

Omschrijving van het project

Het plangebied 'Werklust' te Niekerk voorziet in de mogelijkheid van de bouw van vier vrijstaande woningen. Deze woningen en eventuele bijbehorende bouwwerken moeten binnen de gele vlakken, welke een woonbestemming hebben, worden gebouwd (zie de hieronder weergegeven afbeelding). Tuinen en dergelijke dienen ook in deze woonbestemming aangelegd te worden. Om de gele vlakken ligt een groenbestemming. Binnen deze groenbestemming is het gebruik van de gronden als tuin niet toegestaan. Reden hiervan is dat openheid, een eenduidige groen (weiland)inrichting van dit terrein voorop staat met diverse zichtlijnen.

Nu ligt ter beoordeling voor een aanvraag om omgevingsvergunning van de projectontwikkelaar / initiatiefnemer waarbij de gronden met de bestemming 'Groen' gedeeltelijk worden gebruikt ten behoeve van het wonen.

Toetsing aan de ter plaatse geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse gelden de bestemmingsplannen 'Niekerk en Oldekerk 2016' en 'Niekerk en Oldekerk Partiele herziening bijgebouwenregeling en locatie Matsloot'. De plannen hebben betrekking op de bestemming 'Groen' in de hiernaast weergegeven afbeelding. De gronden met deze bestemming mogen niet worden ingericht als tuin. Het gebruik als tuin, woonerf, dient te geschieden binnen de gele vlakken, welke de bestemming 'Wonen -1' hebben

Met de aanvraag om omgevingsvergunning wordt gevraagd om de gronden met de bestemming 'Groen' gedeeltelijk te gebruiken ten behoeve van het wonen.

In de bestemmingsplannen is geen mogelijkheid opgenomen om hiervan af te wijken. Ook de ministeriele regeling (artikel 4 Bijlage II Besluit omgevingsrecht) biedt geen soelaas op dit punt. Medewerking aan het plan is enkel mogelijk op grond van de uitgebreide procedure (Wabo projectbesluit).

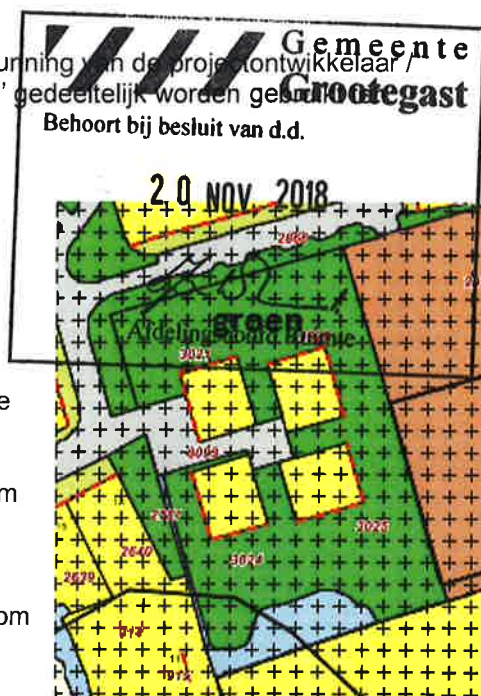
Nu de aanvraag strijdig is met de geldende bestemmingsplannen, kan de omgevingsvergunning eerst na een ruimtelijke procedure verleend worden, waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing als motivering tot afwijking van het geldende bestemmingsplan dient.

Ruimtelijke overwegingen

Uitgangspunt voor het plangebied is openheid met een eenduidige inrichting van het gebied waarbij de diverse aanwezige zichtlijnen behouden blijven. Uit het inrichtingsplan blijkt dat de tussenruimten tussen de vier vrijstaande woningen worden ingericht als 'groene' tuinen (gras, moestuin, siertuin en soms een boom), afgekaderd door eenduidige hagen (zelfde soort, zelfde hoogten). In de omliggende open groene ruimte worden enkele fruitbomen beoogd en worden enkele zichtlijnen behouden. In de erfgrenzen aan de buitenzijden van het plangebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande singels en bomen. Tevens wordt er aan de noordzijde van het plangebied een bomenrij geplant, wordt er een houtwal gerealiseerd welke dient als erfafscheiding tussen de aanwezige school en het plangebied en wordt de aldaar aanwezige greppel gedempt.

De projectontwikkelaar heeft voor omwonenden een inloopavond georganiseerd waarbij het inrichtingsplan gepresenteerd is. Tijdens deze inloopavond bleek dat de aanwezige omwonenden op hoofdlijnen konden instemmen met het plan. Op onderdelen is in overleg met de omwonenden het plan iets aangepast. Deze onderdelen zijn verwerkt in bijgevoegd ingediend inrichtingsplan.

Het plan is ter voorleg gestuurd aan het Waterschap Noorderzijlvest en de provincie Groningen. Het Waterschap Noorderzijlvest heeft aangegeven in te stemmen met het inrichtingsplan. De provincie Groningen heeft echter bezwaar tegen de verspreide fruitbomen in de omliggende open groene



ruimte. Reden hiervan is dat het plangebied op een glacialerug als bedoeld in artikel 2.57.1 van de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 ligt. Doordat het plangebied op dit moment open is, is de verhoogde ligging ten opzichte van de omringende afgegraven delen goed te zien. Door verspreid op het plangebied fruitbomen te planten vermindert volgens de provincie Groningen het zicht en de herkenbaarheid van de verhoogde ligging. Daarom adviseert de provincie Groningen om de fruitbomen weg te laten en de ruimte tussen de woningen en de houtsingels langs de erfgrans open te laten.

Het ontwerp is zorgvuldig tot stand gekomen met oog voor zowel de belangen van het landschap en omwonenden als voor de wensen en belangen van de (toekomstige) bewoners. Vanuit gemeentezijde is hierbij de hulp ingevlogen van huisadviseur Libau. Tezamen zijn wij van mening dat met het landschappelijk ontwerp aan al deze belangen en wensen in voldoende mate tegemoet kan worden gekomen. Wij realiseren ons daarbij dat de plannen gesitueerd zijn op een glaciale rug, maar verschillen vervolgens van standpunt met de provincie dat de bomen een onevenredige afbreuk zullen doen aan de beleving hiervan. Derhalve passen wij het plan niet aan naar aanleiding van deze vooroverlegreactie.

Bovenstaande beoordeling van de aanvraag op zijn ruimtelijke aspecten leidt tot het oordeel dat er geen zwaarwegende argumenten of beperkingen zijn die zich verzetten tegen het toestaan van een gedeeltelijk ander gebruik van de gronden en dat de aanvraag daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

#### Maatschappelijke en economische verantwoording

De ontwerp-omgevingsvergunning zal zes weken ter inzage liggen. Tijdens deze periode bestaat voor eenieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

De kosten die gepaard gaan met het plan worden door de projectontwikkelaar / initiatiefnemer gedragen. Alle kosten komen voor rekening van de projectontwikkelaar / initiatiefnemer.



*Huidige situatie*



*Toekomstige situatie*