



provincie
groningen

bezoekadres:

St. Jansstraat 4

postadres:

Postbus 610
9700 AP
Groningen

algemeen telefoonnr:

050 316 49 11

faxnr:

050 316 44 39

Reg. Nr.	Class. Nr	Dienst	Archief
----------	-----------	--------	---------

gekomen Gem. Slochteren

Aan Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Slochteren

d.d. 16 AUG 2012

Postbus 13
9620 AA SLOCHTEREN

Routing

Paraaf

J. F. Smit

Paraaf Sec.

Paraaf Burg.

Paraaf Dir.

Datum : 15 augustus 2012

Briefnummer : 2012-33363

Zaaknummer : 406008

Behandeld door : Wiechertjes A.H.

Telefoonnummer : (050) 3164779

Antwoord op :

Bijlage :

Onderwerp : Voorontwerp-bestemmingsplan "Slochteren, Korenmolenweg"

Geacht college,

Op 3 juli 2012 heeft u het bovenvermelde bestemmingsplan aan de ambtelijke dienst van de provincie Groningen voor overleg toegezonden.

Het plan heeft ten doel om de vestiging van bedrijven op gronden gelegen ten zuiden van de Korenmolenweg in Slochteren mogelijk te maken. De gronden liggen ingeklemd tussen de N387, de Korenmolenweg en de bebouwing langs de Hoofdweg en de 's Gravenschanslaan. Het betreffende plandeel heeft een oppervlakte van 0,9 hectare. Op een deel van de gronden wordt tevens de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen mogelijk gemaakt. Deze vestigingsmogelijkheid is in het plan opgenomen ten behoeve van de verplaatsing van de Hubo-bouwmart die nu nog in het centrum is gevestigd. Daarnaast heeft het plan betrekking op een stuk grond ten noorden van de Korenmolenweg, waaraan de bestemming Detailhandel en Verkeer - verblijfsgebied wordt gegeven.

Omdat het plandeel ten zuiden van de Korenmolenweg in het buitengebied als bedoeld in artikel 4.20 van de Omgevingsverordening provincie Groningen (hierna: de verordening) is gelegen, heeft u bij brief van 9 juli 2012 aan Gedeputeerde Staten verzocht om aanpassing van de grens van het buitengebied.

Het plan geeft mij aanleiding om de volgende opmerkingen te maken.

Het doel van het overleg is om te voorkomen dat het plan het ruimtelijke beleid van de provincie doorkruist. Bij de beoordeling van het plan zijn de provinciale ruimtelijke belangen zoals deze in de verordening staan, als kader gehanteerd. Uw verzoek aan Gedeputeerde Staten tot aanpassing van de grens van het buitengebied heb ik betrokken bij het beoordelen van het plan

Bedrijventerrein

Het bestemmingsplan is een uitwerking van de Ruimtelijke Visie Slochteren Kern uit 2006. In deze visie wordt een beeld geschetst van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor het dorp Slochteren. Eén van de onderdelen in

R U I M T E L I J K E P L A N N E N

de visie is de dorpsentree bij de Korenmolenweg. In de visie is voorzien in herinrichting van deze weg en de realisering van een locatie voor woon/werkfuncties ten zuiden van de Korenmolenweg.

Bij brief van 19 april 2006 heeft de toenmalige Commissie Bestemmingsplannen laten weten in beginsel in te stemmen met de stedenbouwkundige keuzes voor de dorpsentree bij de Korenmolenweg.

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten van Groningen het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (hierna: het POP) vastgesteld. Gelijktijdig hebben zij de Omgevingsverordening provincie Groningen vastgesteld.

In het POP is het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen aangescherpt. Dit geldt ook voor het toestaan van ontwikkelingen in het buitengebied. Ter borging van dit provinciale belang zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen.

Volgens artikel 4.9, lid 1, van de verordening voorziet een bestemmingsplan niet in de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen, tenzij sprake is van ligging binnen de in bijlage 11, kaart 5a, aangewezen zoekgebieden en voorts blijkt dat er behoefte is en op bestaande terreinen geen ruimte meer beschikbaar is of kan worden verkregen na herstructurering. Blijkens de toelichting op artikel 4.9, is het uitgangspunt van deze regels het streven naar optimale benutting van bestaande bedrijventerreinen, om daarmee het nieuw ruimtebeslag zo beperkt mogelijk te houden en leegstand en 'braakligging' te voorkomen.

Het bestemmingsplan voorziet in uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Korenmolendreef.

In de verordening zijn de betrokken gronden niet aangewezen als zoekgebied voor bedrijventerrein.

Gelet hierop is het plandeel met de bestemming Bedrijf in strijd met de verordening.

Met betrekking tot het opheffen van de strijdigheid met de verordening merk ik het volgende op.

Op grond van artikel 4.9, lid 2, van de verordening zijn Gedeputeerde Staten bevoegd om nieuwe zoekgebieden voor bedrijventerrein aan te wijzen en zoekgebieden te herbegrenzen, indien dit niet leidt tot een kwantitatieve toename van het areaal aan zoekgebieden en voldoende op de behoefte afgestemd aanbod van vestigingslocaties overblijft of uit hoofde van thematisering geboden is.

Op 9 augustus 2012 is over het voorgaande met uw ambtelijke dienst overlegd. Tijdens dit overleg is van de zijde van uw dienst er mee ingestemd, dat de strijdigheid van het bestemmingsplan met de verordening wordt opgeheven met gebruikmaking van artikel 4.9, lid 2, van de verordening. Er is afgesproken dat u Gedeputeerde Staten verzoekt om het betrokken plandeel ten zuiden van de Korenmolenweg aan te wijzen als nieuw zoekgebied bedrijventerrein en het bestaande zoekgebied ten oosten van Siddeburen te herbegrenzen door dit gebied met tenminste dezelfde omvang als het nieuwe zoekgebied te verkleinen.

Detailhandel in volumineuze goederen

In artikel 3.1.1. van de planregels is bepaald, dat de gronden met de bestemming Bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' tevens zijn bestemd voor detailhandel in volumineuze goederen. Deze bestemmingsregeling heeft ten doel de verplaatsing van de Hubo-bouwmarkt mogelijk te maken.

Volgens artikel 4.8, lid 1, van de verordening biedt de toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe locaties voor de vestiging van detailhandel - waarvan hier sprake is - inzicht in de wijze waarop concentratie van winkelvoorzieningen en detailhandel wordt nagestreefd.

Het tweede lid van artikel 4.8 van de verordening bepaalt, dat een bestemmingsplan alleen voorziet in nieuwe detailhandelsvestigingen buiten de bestaande wijk- en winkelcentra indien deze vestiging niet ten koste gaat van de bestaande detailhandelstructuur, sprake is van detailhandel met een vloeroppervlakte van maximaal 2.500 m² per vestiging in zeer volumineuze goederen zoals bouwmarken en de bedrijfsvestiging qua schaal en verzorgingsfunctie aansluit bij aard en schaal van de betreffende kern.

Op zich verzet artikel 4.8. van de verordening zich niet tegen de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen op een locatie aan de Korenmolenweg, mits wordt voldaan aan de in dit artikel opgenomen voorwaarden.

In de plantoelichting ontbreekt inzicht in de wijze waarop u concentratie van winkelvoorzieningen nastreeft. Evenmin blijkt uit de toelichting op het plan, dat de vestigingsmogelijkheden niet ten koste gaan van de bestaande detailhandelstructuur.

Ik vraag u deze ontbrekende informatie alsnog in de plantoelichting op te nemen. In afwijking van artikel 4.8, lid 2, van de Omgevingsverordening, is in de planregels de winkelvloeroppervlakte niet begrensd op 2.500 m².

Ik verzoek u deze begrenzing alsnog in de planregels op te nemen.

Buitengebied

Op grond van artikel 4.27, lid 1, van de verordening, voorziet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied niet in nieuw ruimtebeslag ten behoeve van, noch in nieuwvestiging van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies, zoals niet-agrarische bedrijven en detailhandel. Volgens de toelichting op dit artikel wordt hiermee beoogd te voorkomen dat het buitengebied wordt gebruikt voor functies die in stedelijk gebied en niet in het buitengebied thuishoren.

Op basis van artikel 4.20 zijn Gedeputeerde Staten bevoegd om de grens van het buitengebied te wijzigen naar aanleiding van aanvaardbaar te achten ruimtelijke ontwikkelingen. Uit de toelichting op dit artikel blijkt, dat Gedeputeerde Staten daarbij de SER-ladder hanteren.

Het bestemmingsplan is voor zover het betreft het plandeel met de bestemming Bedrijf in strijd met artikel 4.27, lid 1, van de verordening.

Tijdens het overleg op 9 augustus 2012 met uw ambtelijke dienst is afgesproken, dat u uw verzoek van 9 juli 2012 aan Gedeputeerde Staten om wijziging van de grens van het buitengebied intrekt en in de plaats daarvan een nieuw verzoek doet gecombineerd met uw verzoek aan Gedeputeerde Staten om aanwijzing van een nieuw zoekgebied bedrijventerrein als bedoeld in artikel 4.9, lid 2, van de verordening.

Weilicht ten overvloede wijs ik er op, dat in dit verzoek zal moeten worden ingegaan op de voorwaarden zoals bepaald in artikel 4.9, lid 1, sub a, onder 1 en 2, van de verordening.

Externe veiligheid

In tegenstelling tot wat in de plantoelichting wordt gesuggereerd, kan niet het Steunpunt externe veiligheid een oordeel geven over de aanvaardbaarheid van het groepsrisico, maar het bevoegd gezag, te weten de gemeenteraad.

Bij het onderzoek naar het groepsrisico hoort een advies van de brandweer. Uit de plantoelichting blijkt niet of dit advies aanwezig is. Ik verzoek u de toelichting op dit onderdeel aan te vullen.

In de planregels wordt gesproken over de aanduiding 'veiligheidszone – lpg'. Ik heb deze aanduiding niet op de plankaart aangetroffen.

Ruimtelijke kwaliteit

Uw motieven voor plaatsing van nieuwe bedrijven - waaronder detailhandel - bij de entree van Slochteren aan de Korenmolenweg zijn de volgende:

- de ambitie om de inrichting van het gebied te verbeteren en de vormgeving te verfraaien;
- er is een rommelige situatie ontstaan aan de oostzijde;
- een nieuwe bebouingswand neemt het zicht weg op de achterkanten van de bebouwing aan de 's Gravenschanslaan;
- omdat er aan de overzijde bedrijven staan ligt een bedrijfsfunctie voor de hand;
- de reservering van de kavel voor een bouwmarkt die verplaatst wordt uit het erfgoedkwartier.

In reactie hierop merk ik het volgende op.

Slochteren is gelegen op een zandrug, van oudsher is hier de bebouwing ontstaan. Meerdere dorpen liggen op deze zandrug, die tegenwoordig ook wel de cultuuras genoemd wordt. Slochteren is een klein landelijk dorp waarbij de relatie met het omliggende landschap sterk aanwezig is.

De Korenmolenweg verbindt de provinciale weg met de cultuuras. In de huidige situatie is de bebouwing gelegen aan de noordoostzijde van de weg, de kant van het hart van het dorp, aan de westzijde is zicht op de achterzijde van de 's Gravenschanslaan, een korte doodlopende weg met kleinschalige bebouwing, gesitueerd haaks op de cultuuras. Dergelijke insteken in het landschap komen vaker voor in dit gebied. De entree van Slochteren laat zo goed zien dat Slochteren een landelijk dorp is met karakteristieke korte linten in het landschap.

De bebouwing aan de noordoostzijde bestaat uit een tankstation, met aan weerszijden een parkeerterrein en op afstand bedrijfsbebouwing. Deze aanblik is niet zo fraai als entree.

De weg op zichzelf is overgedimensioneerd en bestaat uit een dubbele weg met aan weerszijden bomen en in het midden een groene berm met gras en een greppel. Dit beeld is niet erg passend voor de entree naar de cultuuras van Slochteren. Het beeld verwijst naar de verkeerskundige visie van de jaren 60/70, waarin de wegen voor de auto ruim baan kregen.

Verfraaiing van de entree van Slochteren is een goed doel. Het aanpakken van de weg en aanpassing van de bebouwing en het parkeerterrein aan de oostzijde is een goed streven.

In 2006 is in beginsel ingestemd met bebouwing aan de Korenmolenweg.

Er zijn veel plaatsen met een entree weg die omsloten is door bedrijfsbebouwing. De kunst is om de entree van Slochteren een eigen karakter te geven, zodat er niet een beeld ontstaat dat inwisselbaar is voor andere plaatsen. Het beeldkwaliteitsplan bij het bestemmingsplan is daarbij van groot belang.

Over het beeldkwaliteitsplan merk ik het volgende op.

Het is goed om de plannen voor de openbare ruimte te combineren met de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de bebouwing.

Er zijn nu twee concepten voor de openbare ruimte, het is dus niet duidelijk hoe de weg er uit zal gaan zien.

Voor de locatie aansluitend op de cultuuras is een afwijkend bebouwingsbeeld voorgeschreven. Er ontstaan zo veel sferen dicht op elkaar, dit levert een onduidelijk beeld op.

Niet alle kaarten zijn goed leesbaar.

Plaatsing van een bouwmarkt vraagt om zorgvuldige richtlijnen aangezien er veel buitenopslag nodig is.

Tijdens het overleg op 9 augustus 2012 met uw ambtelijke dienst, zijn van de kant van mijn afdeling voorstellen gedaan over de concrete invulling en aanpassing van het beeldkwaliteitsplan. Er is afgesproken dat u desgewenst het provinciaal bouwheerschap betreft bij de verdere uitvoering van de voorgenomen ontwikkelingen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Lander', with a long horizontal flourish underneath.

R. Lander
Hoofd van de afdeling Ruimtelijke Plannen

