

**BESTEMMINGSPLAN OLDEHOVE -  
ENGLUMSTRAAT 37 - 43**

**Bestemmingsplan  
Oldehove - Englumstraat 37 - 43**

**Code 098507 / 10-01-11**

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plannaam en plangebied	1
1. 3. Vigerende regeling	1
1. 4. Indeling toelichting	2
<b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>3</b>
2. 1. Omgeving en ruimtelijke structuur	3
2. 2. Functionele structuur	3
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>5</b>
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Regionaal beleid	8
3. 4. Gemeentelijk beleid	8
<b>4. UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPAN</b>	<b>10</b>
4. 1. Gewenste ontwikkeling	10
4. 2. Functioneel-ruimtelijke inpasbaarheid	11
4. 3. Beeldkwaliteit	15
<b>5. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN</b>	<b>16</b>
5. 1. Ecologie	16
5. 2. Archeologie	17
5. 3. Milieu	18
5. 4. Externe veiligheid	19
5. 5. Water	20
5. 6. Kabels en leidingen	22
<b>6. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELING</b>	<b>23</b>
6. 1. Uitgangspunten	23
6. 2. Regeling in het bestemmingsplan	23
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>25</b>
7. 1. Inleiding	25
7. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7. 3. Economische uitvoerbaarheid	25
<b>8. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>27</b>
8. 1. Overleg	27
8. 2. Inspraak	32

## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1** Archeologisch onderzoek

**Bijlage 2** Overlegreacties

## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Aanleiding**

De aanleidingen voor de start met dit bestemmingsplan voor Oldehove zijn gelegen in de lokale bedrijfsontwikkeling. Op de percelen Englumstraat 37-43 te Oldehove zijn twee bedrijven tezamen met een bedrijfswoning gevestigd. In het vigerende 'Bestemmingsplan Kern Oldehove' heeft het perceel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', waarbij de gebouwen in een bouwvlak zijn opgenomen. De ter plaatse gevestigde bedrijven hebben als initiatiefnemers (aannemingsbedrijf Zeldenrust en landbouwmechanisatiebedrijf Spriensma) het verzoek ingediend voor vergroting van de bestaande loods, uitbreiding van de werkplaats en het bouwen van een garage bij de woning. Deze ontwikkelingen worden gedeeltelijk voorzien buiten de bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan en zijn daarmee in strijd met dit bestemmingsplan. De gemeente gaat binnen de planologische randvoorwaarden akkoord met het initiatief; derhalve is in 2009 besloten tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende percelen.

Over het voorontwerp daarvan heeft overleg plaatsgevonden met diensten van Rijk en provincie en is de gelegenheid tot inspraak geboden (2009).

Gebleken is dat inmiddels (2010) één van beide initiatiefnemers - het aannemingsbedrijf - failliet is gegaan.

Gemeentelijk is overwogen om het bestemmingsplan verder in procedure te brengen en de motivering in het ontwerp-stadium te actualiseren. Los van de eigendomssituatie blijft de ontwikkeling zoals in het bestemmingsplan aangegeven ruimtelijk onverkort wenselijk. In de loop van deze toelichting wordt daarop teruggekomen.

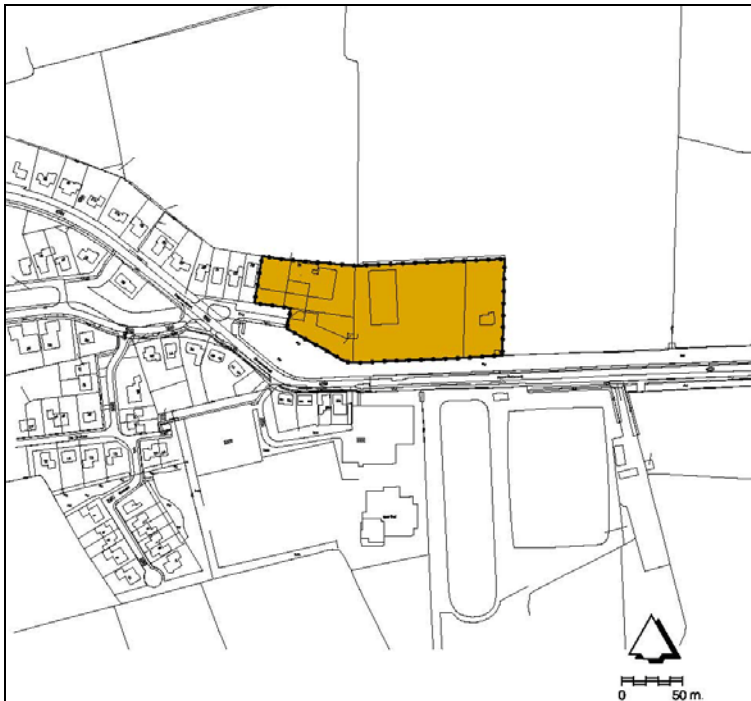
### **1. 2. Plannaam en plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van het dorp Oldehove en is weergegeven in figuur 1. In het plangebied zijn twee bedrijven gevestigd met ontwikkelingswensen. Bij één van deze bedrijven is tevens een bedrijfswoning gesitueerd.

Het plan heeft betrekking op de percelen Englumstraat 37 t/m 43. Met betrekking tot de plannaam is om praktische redenen gekozen voor *bestemmingsplan Oldehove - Englumstraat 37- 43*.

### **1. 3. Vigerende regeling**

Het onderhavige bestemmingsplan vervangt een gedeelte van het vigerende bestemmingsplan *Kern Oldehove*. Het laatstgenoemde plan is op 30 juni 2008 vastgesteld door de gemeenteraad en op 6 oktober 2008 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Groningen. Dit plan heeft betrekking op de gehele bebouwde kom van het dorp Oldehove. Binnen dit plan wordt het bouwen van gebouwen enkel toegestaan binnen een bouwvlak.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

De beoogde bedrijfsuitbreidingen zijn gedeeltelijk buiten de bouwvlakken, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kern Oldehove, geprojecteerd. In dit, overigens nog vrij recente, bestemmingsplan waren de aanwezige bedrijven op maat bestemd. Daardoor is de uitbreiding op basis van de vigerende regeling niet toegestaan.

De gemeente wil medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de gewenste ontwikkelingen toe te staan.

#### 1. 4. Indeling toelichting

In deze plantoelichting wordt het nieuwe plan toegelicht. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) gebeurt dat aan de hand van de volgende onderwerpen:

- de huidige situatie om en in het plangebied (hoofdstuk 2),
- het beleidskader, zoals dat gevormd wordt door het rijks-, provinciale en regionale beleid en het eigen gemeentelijk beleid (hoofdstuk 3);
- de uitgangspunten voor het plangebied (hoofdstuk 4);
- een toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 5);
- een toelichting op de opgenomen bestemmingen (hoofdstuk 6);
- een weergave van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 7);
- een verslag van het gevoerde overleg en de inspraak (hoofdstuk 8).

## **2. HUIDIGE SITUATIE**

### **2. 1. Omgeving en ruimtelijke structuur**

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van het dorp Oldehove. Dit dorp ligt ten noordwesten ten opzichte van Groningen en heeft ongeveer 1600 inwoners. Van oudsher zijn hier veel agrarische (aanverwante) bedrijven gevestigd. Veel lokale werkgelegenheid heeft hier dan ook mee te maken, waaronder het in het plangebied gevestigde landbouwmechanisatiebedrijf.

Daarnaast is in het dorp de woonfunctie een belangrijke functie.

Het gebied zoals zich dat buiten de bebouwde kom van Oldehove bevindt, behoort tot het dijken- en wierdenlandschap, als onderdeel van het gebied Middag-Humsterland. Het bestaande landschap kent een aantal belangrijke kwaliteiten namelijk;

- de onregelmatige structuur van sloten en kavels, met een oorspronkelijk verkavelingspatroon;
- de voormalige waterlopen;
- het (grootschalige) open landschap.

Het landschap kenmerkt zich verder door boerderijreeksen, parallelle waterlopen of overblijfselen hiervan en grootschalige openheid.

### **2. 2. Functionele structuur**

In de bebouwde kom van Oldehove komen voornamelijk woningen voor, daarnaast zijn er enkele (agrarische c.q. agrarisch aanverwante) bedrijven, horeca, detailhandel en maatschappelijke bestemmingen te onderscheiden. Het plangebied is een lokale bedrijfslocatie, waar zich een landbouwmechanisatiebedrijf en het gebouw van een aannemingsbedrijf bevinden. Daarnaast is er een bedrijfswoning (Englumstraat 43), behorend bij het landbouwmechanisatiebedrijf.

Op de percelen Englumstraat 37 en Englumstraat 41 is momenteel het landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd. Het bedrijf houdt zich hoofdzakelijk bezig met het repareren en onderhouden van diverse merken landbouwtractoren, landbouwmachines en andere benodigdheden voor agrarische ondernemers. Incidenteel vindt daarnaast verkoop plaats.

Op perceel Englumstraat 39 is een aannemingsbedrijf gevestigd geweest. De kernactiviteiten van dit bedrijf betroffen woningbouw, utiliteitsbouw, verbouw, onderhoud en renovatie. Overigens werden deze activiteiten veelal op locatie uitgevoerd. Anno 2010 is het bedrijf, gezien ook de heersende economische omstandigheden, failliet gegaan. Een toekomstige doorstart van het bedrijf wordt evenwel uitdrukkelijk opengehouden.

Het pand Englumstraat 39 zal in de toekomst worden overgenomen en uitgebouwd door het landbouwmechanisatiebedrijf. Het aannemingsbedrijf verhuist volgens de oorspronkelijke plannen naar de nieuw te bouwen loods op perceel Englumstraat 41 verhuizen. De reeds bestaande loods op dit perceel blijft in gebruik bij het landbouwmechanisatiebedrijf.

Ondanks dat het aannemingsbedrijf in 2010 failliet is gegaan, wordt door de ondernemer de mogelijkheid van een toekomstige doorstart en het alsdan verhuizen naar een nieuwe locatie nadrukkelijk opengehouden.

Daarnaast wordt de mogelijkheid opengehouden om (delen van) de nieuw te bouwen loods te verhuren aan derden: met name lokale bedrijven, die nu nog een bedrijf aan huis uitoefenen of elders (agrarische) schuurruimte huren, zouden daarin een goede ruimte voor kleinschalige activiteiten kunnen vinden. Uit een globale inventarisatie is gebleken, dat hiervoor een markt is (lokale bedrijven).

Het aannemingsbedrijf wordt, gelet op zijn bedrijfsoppervlakte, tot de bedrijfscategorie 2 gerekend (in dit geval: de nieuw te bouwen loods die binnen een oppervlakte van < 1000 m<sup>2</sup> blijft). Ook ingeval de nieuw te bouwen loods (gedeeltelijk) aan startende of lokale bedrijvigheid wordt verhuurd, blijft uitgangspunt dat dit bedrijfjes zijn uit de lichte milieucategorieën.

Het landbouwmechanisatiebedrijf valt, gelet op de bedrijfsoppervlakte (bedrijfsoppervlak > 500 m<sup>2</sup>), onder bedrijfscategorie 3.1.

Het betreft hier de indeling van bedrijven naar hun invloed op het woonmilieu, zoals deze door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten in de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) wordt gehanteerd.

De categorieën 1 en 2 zijn over het algemeen inpasbaar binnen of nabij de woonomgeving en zijn als basisregeling binnen de bedrijfsbestemming opgenomen. Het landbouwmechanisatiebedrijf is via een specifieke aanduiding toegevoegd.

Alle percelen zijn bereikbaar via de Englumstraat en op het terrein is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door water; het kanaal dat hier vóór de bedrijven langs loopt en zijn weg richting Saaksum vervolgt, is genaamd het Oldehoofsche kanaal.



### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is een korte beschrijving weergegeven van het relevante beleid op de verschillende niveaus. Achtereenvolgens komt het relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente aan bod.

#### 3. 1. Rijksbeleid

##### ***Nota Ruimte***

De *Nota Ruimte* (2006) bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2015, met een doorkijk tot 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt het beleid zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Twee begrippen staan centraal in de *Nota Ruimte*: Basiskwaliteit en Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap, zoals de nationale stedelijke netwerken, maar ook de ecologische hoofdstructuur en de nationale landschappen

Voor de gebieden die geen onderdeel vormen van deze hoofdstructuur, is het beleid gericht op het waarborgen en zo mogelijk vergroten van de basiskwaliteit. De eerste verantwoordelijkheid voor deze basiskwaliteit ligt bij de provincie. De *Nota Ruimte* geeft op een aantal punten zelf invulling aan het begrip basiskwaliteit (van dorpen). De vestiging van nieuwe, lokaal georiënteerde bedrijvigheid in dorpen is mogelijk. Daarbij geldt wel als voorbehoud dat wonen en werken in regionaal verband worden afgestemd. Bovendien geldt het principe van bundeling: uitbreidingen dienen plaats te vinden in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Op meer procesmatig gebied geldt de watertoets als onderdeel van de basiskwaliteit. Dit geldt tevens voor het voldoen aan de wetgeving en diverse Europese Richtlijnen.

De *Nota Ruimte* is op 17 januari 2005 door de Tweede Kamer behandeld; aansluitend is in maart 2005 nog een aantal wijzigingsvoorstellen aan de orde geweest, waarna de Tweede Kamer met de Nota heeft ingestemd.

In de *Nota Ruimte* is het gebied Middag - Humsterland in het noordwesten van Groningen als Nationaal Landschap aangewezen. Nationale Landschappen zijn in de *Nota Ruimte* omschreven als gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten moeten hier behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Daarom is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt van het ruimtelijk beleid.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in het algemeen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden. De *Nota Ruimte* gaat verder in op een aantal functionele ontwikkelingen binnen Nationale Landschappen.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen en nemen dat op in hun streekplannen.

Als kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Middag - Humsterland noemt de *Nota Ruimte*:

- het reliëf gevormd door terpen, kwelderruggen en dijken;
- het onregelmatige blokverkavelingspatroon;
- de grote mate van openheid.

De doorwerking van het beleid van het Nationaal Landschap Middag - Humsterland krijgt primair gestalte in het Provinciaal Omgevingsbeleid. In het POP zijn de kernkwaliteiten voor het Nationaal Landschap kort beschreven, terwijl de Omgevingsverordening de begrenzing is aangegeven. Deze begrenzing is nog niet definitief vastgesteld, maar het plangebied van het onderhavige plan valt binnen de voorlopige begrenzing van het gebied. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied vindt echter plaats binnen de bebouwde kom van Oldehove, terwijl de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Middag - Humsterland juist terug te vinden zijn het onbebouwde gedeelte van het omgrensde gebied. Daarnaast betreft de geprojecteerde ontwikkeling slechts een geringe uitbreiding en geen functiewijziging. Dit tezamen maakt dat de landschappelijke kwaliteiten van het Nationaal Landschap Middag - Humsterland niet aangetast zullen worden.

### **3. 2. Provinciaal beleid**

#### ***Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013***

Provinciale Staten van Groningen hebben op 17 juni 2009 een nieuw *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013* (POP 2009-2013) vastgesteld. Dit plan bevat ondermeer een structuurvisie in de zin van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Wro is een cruciale rol weggelegd voor gemeenten om het ruimtelijk beleid van de provincie door middel van de vaststelling van onder andere bestemmingsplannen te realiseren. Voor zover de provincie het noodzakelijk vindt dat haar beleid juridisch bindend doorwerkt naar het gemeentelijk niveau, dient zij daartoe in beginsel gebruik te maken van proactieve sturingsinstrumenten, waaronder de provinciale ruimtelijke verordening.

Bedrijvigheid buiten economische kernzones wordt alleen toegestaan op lokale bedrijventerreinen bij grotere plaatsen. Ook in het POP 3 wordt lokale bedrijvigheid gebundeld.

Er is aan toegevoegd dat in bebouwingskernen en -linten beperkte uitbreiding van bedrijvigheid mogelijk is, mits dit ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar is en qua aard, schaal en beeldkwaliteit past in de omgeving.

### ***Omgevingsverordening Provincie Groningen***

Ter uitvoering van het beleid uit het POP hebben Provinciale Staten eveneens op 17 juni 2009 een provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening is op enkele onderdelen gewijzigd (bij besluiten van 23 februari 2009 en 2 februari 2010). De laatste versie is in het Provinciaal blad d.d. 10 februari 2010, nummer 2 gepubliceerd en daarmee op 11 februari 2010 in werking getreden. Aan de inwerkingtreding van de verordening is terugwerkende kracht toegekend tot en met 22 december 2009.

Deze verordening bevat onder meer algemene regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels moeten bewerkstelligen dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op het lokale niveau. Dat betekent dat gemeenten zich bij het opstellen van (nieuwe) bestemmingsplannen moeten houden aan de bij de provinciale verordening gestelde regels. Voor zover noodzakelijk moeten deze regels bovendien binnen een bepaalde termijn in geldende bestemmingsplannen worden verwerkt. De genoemde richtlijnen en voorwaarden zijn dus zowel inhoudelijk als methodisch. De provinciale verordening is een nieuw instrument, zoals opgenomen in de (nieuwe) Wro.

In de Omgevingsverordening worden onder meer specifieke regels gesteld over het Nationaal Landschap Middag Humsterland.

In onderstaand figuur is een fragment van de kaart 6a (Landschapswaarden) opgenomen. Daaruit blijken als waardevolle kenmerken:

- grootschalig open landschap (met name ten noorden van het plangebied c.q. het dorp).  
Het plan tast dit kenmerk niet aan; het plan wordt duidelijk begrensd van het buitengebied;
- karakteristieke waterlopen.  
Voor zover het water van de langs de Boventilsterweg in het plangebied voorkomt, wordt het ingepast;
- karakteristiek wegenpatroon.  
De Englumstraat vormt onderdeel van het kenmerkende wegenpatroon vanuit Oldehove in oostelijke richting. De weg is voor dit plan een gegeven.



Figuur 2. Fragment Omgevingsverordening Groningen (kaart 6a)

### 3. 3. Regionaal beleid

Voor het onderhavige plan is geen relevant regionaal beleid van toepassing.

### 3. 4. Gemeentelijk beleid

De *Structuurvisie Zuidhorn 1998* heeft tot doel om de kwaliteit van het wonen, werken en het verblijven van de inwoners te bevorderen. In het kader van dit bestemmingsplan is voornamelijk de kwaliteit van het werken van belang. In de *Structuurvisie Zuidhorn (1998)* wordt hierover het volgende geschreven:

*“Zuidhorn is voornamelijk een forensengemeente en zal dat voorlopig ook blijven. Het accent ligt daarmee op het wonen. Naast het bieden van een aantrekkelijk woonmilieu voor huishoudens die suburbaan of landelijk willen wonen, streeft het gemeentebestuur echter tevens naar het versterken van de economische basis, al was het alleen maar om de sterke mobiliteitsgroei ten gevolge van het pendelverkeer in te dammen.”*

De aanwezige werkgelegenheid in de gemeente Zuidhorn loopt achter ten opzichte van de beroepsbevolking. Veel inwoners van de gemeente Zuidhorn zijn genoodzaakt om een arbeidsplaats buiten de gemeente te zoeken, waarbij vooral de stad Groningen een aantrekkende werking heeft.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om de eigen werkgelegenheid in grotere en kleinere kernen, alsmede op het platteland, te stimuleren. In kleine dorpen zal dit gebeuren door de aanwezige voorzieningen zoveel mogelijk in stand te houden. Daarnaast worden de toeristisch-recreatieve sector en de landbouwsector in dit kader van belang geacht.

De bouwnijverheid en landbouw -en de hieraan gelieerde werkgelegenheid - behoren tot de belangrijke bedrijfstakken in de gemeente.

Daarnaast zijn de transportsector en de "overige" dienstverlening prominent aanwezig in de gemeente Zuidhorn. De industrie en de zakelijke dienstverlening zijn daarentegen zwak ontwikkeld. De zakelijke dienstverlening laat wel enige groei zien, evenals de horeca, de transportsector en de "overige" dienstverlening.

## 4. UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN

### 4. 1. Gewenste ontwikkeling

De initiatiefnemers hebben het verzoek ingediend voor het vergroten van een bestaande loods, een uitbreiding van de werkplaats en het bouwen van een garage bij de bedrijfswoning. Voor wat betreft de twee eerstgenoemde ontwikkelingen geldt dat deze plaatsvinden buiten de bouwvlakken en daarmee in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan. De bouw van de garage betreft een bijgebouw bij een woning, welke niet binnen een bouwvlak behoeft te worden gebouwd; (volgens het vigerende plan diende wel binnen het bouwvlak te worden gebouwd).

De uitbreiding van de werkplaats ten behoeve van het landbouwmechanisatiebedrijf heeft betrekking op de locatie van het (voormalige) aannemingsbedrijf (perceel Englumstraat 39). De werkplaats, welke hier aan de oostzijde van het bestaande gebouw is gesitueerd, zal worden vernieuwd en in oostelijke richting worden vergroot. De totale verbouwplannen van het gebouw op dit perceel omvatten circa 600 m<sup>2</sup>.

De bestaande loods op perceel Englumstraat 41, waar momenteel het landbouwmechanisatiebedrijf is gevestigd, zal verdubbeld worden. Aan de oostzijde van de bestaande loods is de bouw van een soortgelijke loods geprojecteerd. Deze loods zal tevens ruimte voor een inpandig kantoor kunnen bevatten. De loods is evenals de bestaande loods 22 meter breed en 45 meter diep. De totale nieuw te realiseren oppervlakte komt hiermee op 990 m<sup>2</sup>.

De nieuw te bouwen loods is in eerste instantie gereserveerd voor het uit het pand Englumstraat 39 te verplaatsen aannemingsbedrijf. Nu dit bedrijf anno 2010 failliet is gegaan, worden - onder dezelfde ruimtelijke uitgangspunten - de volgende opties voor het gebruik van deze nieuwe loods opengehouden:

1. een toekomstige doorstart van het aannemingsbedrijf;
2. het in verhuur geven aan enkele startende/lokale bedrijfjes van kleinschalige aard;
3. een combinatie van beiden.

Ten aanzien van het behoefte-aspect kan erop gewezen worden, dat het bij een gebruik voor reeds in bedrijf zijnde dan wel startende bedrijvigheid zal gaan om lokale, aan de kern Oldehove verbonden bedrijvigheid. Zo doen zich situaties voor waarbij enkele starters geen geschikte locatie hebben en noodgedwongen tijdelijk op niet of minder geschikte locaties een plek zoeken. Juist voor dit type bedrijvigheid kan de verhuur, genoemd onder 2, soelaas bieden.

Bij de woning op perceel Englumstraat 43 zal een berging/garage worden gebouwd. Dit betreft een bijgebouw waarvoor geen bouwvlak is opgenomen, waardoor realisatie in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Op perceel Englumstraat 37 zijn geen ontwikkelingen voorzien.

#### 4. 2. Functioneel-ruimtelijke inpasbaarheid

Dit plan heeft betrekking op een uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid op de reeds ingerichte percelen, te beschouwen als een kleinschalige bedrijfslocatie van Oldehove; het gaat dus niet om de realisatie van een nieuwe bedrijfslocatie.

Voor de beoordeling van de functioneel-ruimtelijke inpasbaarheid dient onderstaande toelichting. Vanwege de reactie van de provincie is deze tengevolge van het gevoerde overleg uitgebreid.

*- afstemming op begrenzing met het buitengebied -*

Het plangebied ligt binnen het bestaande bebouwde gebied van Oldehove, zoals ook onderscheiden in het kader van het POP-3. Ook in het gemeentelijk bestemmingsplan Buitengebied is de grens zodanig getrokken, dat het voorliggende bestemmingsplan daarop aansluit. Dit bestemmingsplan Buitengebied is door de gemeenteraad op 12 april 2010 vastgesteld.

De provincie sluit in de begrenzing van het buitengebied hierop aan. In dit verband wordt gewezen op het bij wijze van uitvoeringsbesluit van de Omgevingsverordening door Gedeputeerde Staten opgestelde "*besluit begrenzing buitengebied*" (artikel 4,20 van de Omgevingsverordening). Dit besluit is op 20 april 2010 vastgesteld.

Op grond van het rijksbeleid, neergelegd in het concept-besluit *Algemene regels ruimtelijke ordening* (AmvB Ruimte), hebben provincies de taak om in een provinciale verordening het zogenaamde bestaand bebouwd gebied aan te wijzen. Zo ook de provincie Groningen die in de Omgevingsverordening zelf nog niet een dergelijk besluit had opgenomen, maar inmiddels wel in het "*besluit begrenzing buitengebied*". Dit besluit is als uitwerking van de Omgevingsverordening te beschouwen. Met die begrenzing is door de provincie bepaald wat als buitengebied moet worden beschouwd. Daarop is dan het beleid voor het buitengebied van toepassing.

Op grond van dit bovengenoemd besluit van de provincie dienen stedelijke functies als wonen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen binnen het bebouwd gebied aanwezig te zijn. De provincie heeft daarmee feitelijk een strikte scheidingslijn getrokken. De kleinschalige bedrijvenlocatie aan de Englumstraat ligt binnen het bestaand bebouwd gebied en past binnen het "*Besluit begrenzing bestaand stedelijk gebied.*"

*- relatie vigerend plan -*

Het vigerend plan Kern Oldehove had aan deze zijde van het dorp betrekking op hetzelfde plangebied. Dat plan had een conserverend karakter en kon derhalve nog geen rekening houden met de inmiddels bekende ontwikkelingswensen van de plaatselijke bedrijven.

Met de bedrijfswoning Englumstraat 43 vormt deze ontwikkeling de afronding van de bebouwing aan de oostzijde.



Figuur 3. Besluit begrenzing bestaand stedelijk gebied (2010)

*- ruimtelijk-functioneel inpasbaar -*

Daar waar het vigerend plan op de toen aanwezige situatie was afgestemd, is thans overwogen, dat gelet op de bedrijfsmatige hoofdfunctie van het terrein én het feit dat het hier gaat om een uitbreidingsruimte voor lokale bedrijven, meegewerkt kan worden aan de gewenste uitbreidingsruimte. Deze is ruimtelijk-functioneel inpasbaar:

- het gaat om de afronding/beëindiging van een bestaande, kleinschalige bedrijfslocatie in de randzone van het dorp. Er moet in deze situatie niet gesproken worden over een “bedrijfsterrein”. Deze term reserveert de gemeente Zuidhorn voor de twee (gemeentelijke) bedrijventerreinen Rietlanden (in Grijskerk) en Mokkenburg (in Noordhorn). Dat zijn grote bedrijventerreinen met een uitgestrekte oppervlakte en over het algemeen ruime bedrijfspercelen. In de situatie van de Englumstraat gaat het om twee naast elkaar liggende bedrijfspercelen in de randzone van de kern. (Met een bedrijfsterrein wordt immers met name bedoeld op een gebied binnen of buiten de bebouwde kom van een dorp of stad dat is bedoeld voor de vestiging van (commerciële) bedrijven. Veelal is zo’n bedrijventerrein om logistieke redenen gelegen langs een spoorlijn, waterweg of snelweg).

De thans aan de orde zijnde locatie aan de Englumstraat wordt overigens ook in het POP niet als bedrijventerrein aangemerkt (zie figuur 5.1.).



- met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen wijzigingen in functie voorzien; het terrein blijft bestemd voor de plaatselijke bedrijvigheid. Deze bestaat uit lokaal gerichte bedrijvigheid, met primair een verzorgende functie voor de streek;
- het bedrijf kent een goede, eigen ontsluiting op de Englumstraat. Omdat het hier een uitbreiding van bestaande functies betreft, treden er geen veranderingen op waar het gaat om de ontsluiting en het parkeren. Voor dat laatste is uitgangspunt dat dit op eigen terrein plaatsvindt.

*- ruimtelijk inpasbaar door maatregelen -*

Met dit bestemmingsplan zet de gemeente Zuidhorn in op een ruimtelijk inpasbare bedrijfsopzet.

In dit verband wordt gewezen op de volgende uitgangspunten:

- de uitbreiding sluit qua rooilijnen aan bij de bestaande bebouwingspatroon. De ontwikkelingsruimte voor de bedrijfsgebouwen wordt op twee locaties voorzien: het ene sluit aan op het bedrijf nummer 39 en meet een oppervlakte van circa 600 m<sup>2</sup>; het andere sluit aan op het bedrijfsgebouw Englumstraat 41 en meet een oppervlakte van 990 m<sup>2</sup>. Opgemerkt moet worden dat met de bebouwing geen aaneengesloten front wordt gevormd, maar dat open zichtlijnen richting het omliggende buitengebied blijven bestaan;
- niet alleen qua situering, maar ook qua hoofdvorm wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing. De uitbreiding van het landbouwmechanisatiebedrijf betreft een vernieuwing aan de oostzijde. Het nieuwe bedrijfsgebouw voor het aannemersbedrijf c.q. voor andere lokale bedrijvigheid wordt in een gespiegelde opzet gebouwd;
- voor de bedrijfsgebouwen wordt uitgegaan van een goothoogte van maximaal 5,50 meter met een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.
- de indeling van het terrein blijft bestaan uit een drietal bebouwingseenheden, waarvan de oppervlakte door middel van bouwvlakken is vastgelegd;
- de bedrijfswoning wordt als een markante afsluiting van de dorpsbebouwing aan deze zijde van Oldehove voorzien. Aan de buitenzijde vormt deze een duidelijke grens.

Bij deze woning wordt voorzien in de plaatsing van een vrijstaand bijgebouw. Dit wordt, zoals de inrichtingsschets laat zien, teruggedrooid vanaf het buitengebied gesitueerd. De bouwaanvraag die vooruitlopend op dit bestemmingsplan is ingediend, is ook op die locatie gericht. Bovendien wordt dit bijgebouw in dezelfde stijl als de woning gebouwd.

*- beplantingsplan ter inpassing bedrijfspanden -*

Er is een beplantingsplan gemaakt dat rust op de volgende uitgangspunten:

- voor de landschappelijke inpassing is met name de oostzijde van het dorp bepalend. Dit is de entreezijde van het dorp vanuit oostelijke richting. Ook in de *Identiteitsvisie Oldehove* is veel gewicht toegekend aan deze dorpszijde.
- daar waar de woning als goede beëindiging in beeld mag blijven, is overwogen, dat het daar westelijk van gelegen bedrijvengedeelte landschappelijk goed moet worden ingepast. Er wordt voorzien in een groene afscherming.

Daaromtrent zijn tussen gemeente en de initiatiefnemers afspraken gemaakt. Deze groene afscherming is inmiddels (deels) al in aanleg en het overige deel zal volgen;



*Figuur 4. Bedrijfswoning als beëindiging (bron: Google maps)*

- daarnaast vormt het Oldehoofsche kanaal een duidelijke ruimtelijke begrenzing aan de zuidzijde van het terrein, zoals onderstaande figuur 5 laat zien. De open voorterreinen van de bedrijven zijn hierop gericht.



*Figuur 5. Oldehoofsche kanaal als begrenzing bedrijfslocatie (bron: Google maps)*

Samengevat zijn de ruimtelijke en landschappelijke maatregelen in figuur 6 weergegeven.

*- milieuplanologisch geen wezenlijke verandering -*

In milieuplanologische zin treedt er met dit plan geen wezenlijke verandering op. Met de aard van de aanwezige c.q. te vestigen bedrijvigheid wordt rekening gehouden. Een eventuele uitwisselbaarheid naar bedrijfsvormen met een zwaardere belasting op het milieu is niet aan de orde en overigens ook niet binnen de planregels mogelijk. Zie voor de meer milieutechnische aspecten het volgende hoofdstuk.



Figuur 6. Ruimtelijke opzet bedrijfslocatie Englumstraat

#### 4. 3. Beeldkwaliteit

Ten aanzien van de beeldkwaliteit is advies gevraagd aan de Welstandscommissie Libau. Het oordeel van Libau is dat de hoofdopzet van de betreffende ontwikkelingen niet strijdig is met redelijke eisen van de welstand. De welstandscommissie heeft echter met betrekking tot de uitbreiding van de werkplaats bezwaren ten aanzien van de vormgeving van de voorgevel, en adviseert wijziging van het ontwerp.

In de verdere procedure wordt hiermee rekening gehouden en vindt nader overleg met Libau plaats.

## 5. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN

### 5. 1. Ecologie

Vanuit ecologisch oogpunt wordt in het kader van dit bestemmingsplan nader ingegaan op de aspecten van gebieds- en soortbescherming. Formeel gezien dient een toetsing op deze gebieden plaats te vinden, echter gelet op het feit dat het hier een uitbreiding van de bestaande situatie betreft doen zich geen extra beperkingen voor.

#### 5.1.1. Gebiedsbescherming

Het plangebied kent vanuit oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere status: het behoort niet tot de Ecologische Hoofdstructuur en is evenmin gelegen binnen een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Alhoewel de Vogelrichtlijngebieden Leekstermeer en Lauwersmeer buiten het plangebied zijn gelegen worden ze hier wel genoemd. Het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn gaat naast de directe bescherming namelijk ook uit van een zogenaamde externe werking; ook ontwikkelingen die plaatsvinden in aangrenzende of nabijgelegen gebieden moeten worden getoetst op hun mogelijke gevolgen voor het beschermde gebied en de daar voorkomende beschermde vogelsoorten. Het dichtstbijzijnde EHS-gebied ligt tussen Ezinge en Fransum, aan de oostzijde van Oldehove, op ruim drie kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot de beschermingsgebieden worden geen (significante) effecten verwacht.

#### 5.1.2. Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortbescherming is met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (april 2002) in een bescherming voorzien van dieren- en plantensoorten. Een groot aantal van nature in Nederland thuishorende beschermde planten en dieren wordt met de wet beschermd. Datzelfde geldt voor een groot aantal uitheemse plantensoorten. De wet wil schadelijke handelingen ten aanzien van de beschermde dieren en planten verbieden. Het plangebied is recentelijk aangelegd, waardoor zich naar verwachting geen problemen zullen voordoen ten aanzien van de soortenbescherming. Verder wordt de groenstructuur in het plan versterkt.

In het vigerende plan Oldehove, waar dit voorliggende plan een gedeeltelijke herziening van is, is via de gegevens van het Natuurloket een globale ecologische verkenning gedaan.

Gelet op de omstandigheid dat het hier gaat om perceelsgebonden ontwikkelingen van bestaande bedrijfslocaties wordt aangenomen dat er binnen het plangebied geen streng beschermde soorten voorkomen. Het vigerende plan kan daarover op gebieds-/perceelsniveau nog geen uitsluitel geven. Wel wijst dit nog vigerende plan op het volgende. Uit de zorgplicht (artikel 2) van de Flora en faunawet vloeit voort dat bij alle ruimtelijke ingrepen, waaronder uitbreidingsmogelijkheden bij recht die dit bestemmingsplan biedt, zal door de initiatiefnemer alsnog een apart onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet dienen te worden uitgevoerd.

## 5. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

Op grond van de *Archeologische Monumentenkaart Groningen* bevinden zich binnen het plangebied geen archeologische monumenten, noch andere gekarteerde terreinen met een (hoge) archeologische waarden.

Het terrein aan de Englumstraat is op de *Indicatieve Kaart Archeologische Waarden* een middelhoge trefkans toegekend; de IKAW blijkt evenwel in de praktijk te globaal, reden waarom in de loop van 2010 tot een nadere verfijning wordt overgegaan, zodat de verwachtingswaarden beter in beeld kunnen worden gebracht.

Voor dit plangebied is vooruitlopend daarop een archeologisch advies gevraagd bij de archeoloog van Libau Steunpunt.

Daaropvolgend is een *Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek* uitgevoerd<sup>1)</sup>. Daaruit blijken de volgende conclusies.

Uit het plangebied zelf zijn geen vondsten bekend (databestanden ARCHIS en Rijksdienst Cultureel Erfgoed). Mogelijk bevinden er zich ter hoogte van de oostelijke uitbreidingslocatie resten van een voormalige toegangsweg met houtsingels van de noordelijker gelegen Englumstede. Verder zijn uit de omgeving enkele meldingen bekend, zoals (huis)wierden, borgen en aardewerk, die op menselijke activiteiten in het gebied duiden gedurende de periode vanaf de ijzertijd tot en met de nieuwe tijd.

Verder is voorafgaand aan het veldwerk een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld; de resultaten van het veldwerk voldoen hier deels aan. De bodem is nog redelijk intact. In de bovenste lagen zijn kleine fragmenten recent baksteen gevonden. Ouder materiaal of resten van cultuurlagen zijn niet aangetroffen. Evenmin zijn er sporen van een zuidelijke oprijlaan van de borg gevonden. Het is mogelijk dat deze zich elders op het meest oostelijke perceel heeft bevonden.

Op grond van deze conclusies wordt in het archeologisch onderzoek geconcludeerd, dat de aanwezigheid van archeologische sporen binnen het plangebied niet is uit te sluiten. Hiervoor zijn echter binnen de onderzochte uitbreidingslocaties geen aanwijzingen gevonden. Beperkende of beschermende maatregelen zijn voor de onderzochte locaties daarom niet wetenschappelijk te verdedigen. Archeologisch vervolgonderzoek is niet nodig. Deze conclusie geldt voor de onderzochte uitbreidingslocaties. Met name op het meest oostelijke perceel dient rekening te worden gehouden met de mogelijke resten van de zuidelijke toegangsweg tot de Englumstede die ten noorden van het plangebied heeft gelegen.

Samenvattend kan uit het onderzoek worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is, daar waar het gaat om de voorgenomen bedrijfsontwikkeling.

---

<sup>1)</sup> Oldehove, Englumstraat 37-43, Gemeente Zuidhorn(Gr.), Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, De Steekproef Archeologisch onderzoeks- en adviesbureau, 20010-02/01, Zuidhorn, maart 2010.

Over het voorbehoud aangaande het oostelijke perceel wordt opgemerkt, dat het bestemmingsplan hier voorziet in een conserverende regeling voor de bestaande bedrijfswoning.

### 5. 3. Milieu

#### 5.3.1. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

De functie van de percelen zal ongewijzigd blijven. Gezien het feit dat binnen de bedrijfsbestemming geen gevoelige functies plaatsvinden, kan worden aangenomen dat de bodemkwaliteit voldoende is voor het verblijf van mensen en dus ook voor de huidige functie. Ten aanzien van het aspect bodem kan het perceel als onverdacht worden aangemerkt en zijn er geen belemmeringen voor de uitbreiding.

#### 5.3.2. Bedrijvigheid

Vanuit mogelijke beïnvloeding op de woonsituatie dient te worden nagegaan in hoeverre er sprake is van bedrijvigheid die van invloed kan zijn op de woonfunctie.

In milieuplanologische zin kunnen de aanwezige bedrijven, op grond van de brochure *Bedrijven en milieuzonering* (Vereniging Nederlandse Gemeenten, Den Haag 2009) als volgt worden getypeerd:

- het landbouwmechanisatiebedrijf valt vanwege een bedrijfsoppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> onder milieucategorie 3.1. Deze kunnen als middel-schalige bedrijven worden beschouwd, waarbij overigens wel de brochure wel de aanduiding 'D' toevoegt: er moet rekening worden gehouden met een variatie in activiteiten. Hierbij wordt een richtlijnafstand van 50 m ten opzichte van de woonomgeving onderscheiden;
- het aannemingsbedrijf valt ingeval van een werkplaats kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> (zoals hier het geval is) onder milieucategorie 2. Hierbij geldt een richtlijnafstand van 30 m. Ook al is in de situatie medio 2010 niet zeker, dat het nieuwe bedrijfsgebouw door een aannemingsbedrijf in gebruik wordt genomen - het kan ook gaan om één of enkele kleinere bedrijven - uitgangspunt blijft dat het milieuplanologisch dient te gaan om de bedrijven uit de lichte milieucategorieën.

Met de bedrijvigheid wordt, ook na realisering van de plannen, aan de richtlijnafstanden voldaan. De afstand van de bedrijven ten opzichte van de naastgelegen woonfunctie verandert niet door de voorgenomen uitbreiding. In de omgeving van het plangebied liggen omgekeerd geen milieubelastende activiteiten die van invloed zijn op het plangebied. De in de omgeving liggende bedrijven zijn gesitueerd op meer dan 50 meter vanaf het plangebied. Milieuplanologisch zijn er derhalve geen belemmeringen voor het plan.

In milieutechnische zin vallen de bedrijven onder het *Activiteitenbesluit-2008* volgens de *Wet Milieubeheer*. Aan de orde zijnde bedrijfsactiviteiten worden milieutechnisch getoetst aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit.

### 5.3.3. Weg- en railverkeerslawaai

In of nabij het plangebied bevinden zich geen spoorwegen of dermate drukke verkeerswegen waarvan het afkomstige lawaai negatieve effecten zou kunnen hebben op de voorgenomen uitbreiding.

### 5.3.4. Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Ook is geluid van invloed op het welbevinden van mensen. De Wet geluidhinder richt vooral op de ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) in relatie tot belangrijke geluidsbronnen zoals (rail)verkeer en gezoneerde industrieterreinen.

Geluidsbronnen met betrekking tot (rail)verkeer zijn in paragraaf 5.3.3. reeds besproken. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen geluidsgevoelige functies en in het plangebied zijn geluidszoneringsplichtige bedrijven niet toegestaan. Met betrekking tot geluidsaspecten doen zich derhalve geen problemen voor.

### 5.3.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging; anderzijds heeft de wet tot doel binnen zekere randvoorwaarden mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. De Wet Luchtkwaliteit borduurt voort op het eerdere Besluit Luchtkwaliteit (2005).

Het onderhavige project betreft een geringe uitbreiding van de bestaande situatie, waardoor de normen uit de Wet luchtkwaliteit niet in betekenende mate worden overschreden. Hierdoor is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

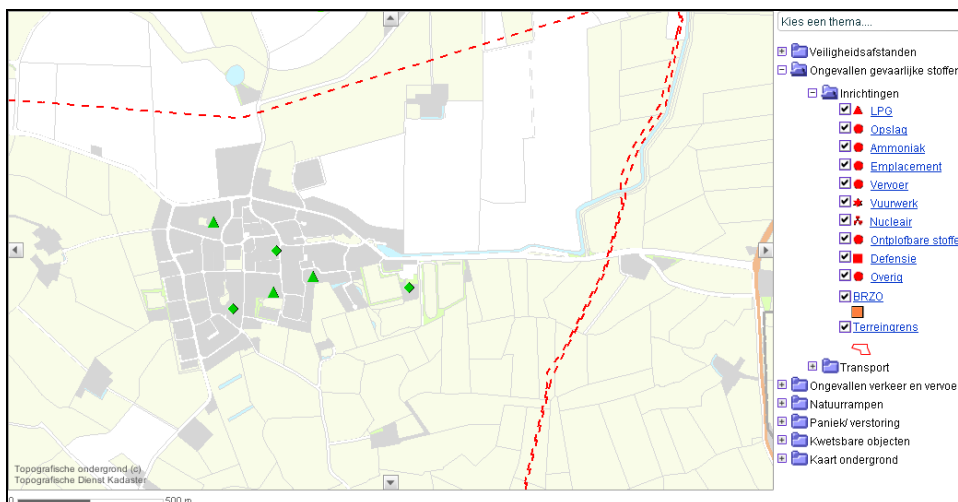
## 5. 4. Externe veiligheid

Op 28 oktober 2004 is het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen* ingegaan. In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen centraal.

Het plaatsgebonden risico (IR) van een bepaalde activiteit is de kans per jaar, op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. De grenswaarde voor het IR is  $10^{-6}$ . Deze grenswaarde is plaatsgebonden. Plaatsen met eenzelfde risico worden in de vorm van risicocontouren aangegeven.

Met een norm voor het individueel risico, wordt voorkomen dat er te dicht bij woonwijken of andere plaatsen waar veel mensen aanwezig zijn, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Daarnaast wordt begrip 'groepsrisico' onderscheiden: de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De normstelling voor het groepsrisico heeft niet de status van een grenswaarde, maar van een oriënterende waarde. Op grond van het besluit moeten gemeenten in hun ruimtelijk en milieubeleid rekening houden met de veiligheidsnormen.

Over de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen geeft de *Risicokaart provincie Groningen* informatie. De kaart (zie figuur 7) geeft aan dat er in en nabij Oldehove geen risicovolle inrichtingen zijn. Met het onderhavige plan wordt eveneens niet voorzien in de vestiging van risicovolle inrichtingen.



Figuur 7. Fragment Risicokaart Provincie Groningen

## 5. 5. Water

### 5.5.1. Algemeen

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast wijst het waterschap op kwaliteitsaspecten. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest.

### 5.5.2. Beleid

Uit de nota *Anders omgaan met water; waterbeheer in de 21e eeuw* (december 2000) blijkt dat water steeds belangrijker wordt. Water zou in principe ordenend moeten zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ook in het provinciaal beleid neemt 'water' een belangrijke plaats in.



De *Wet op de waterhuishouding* geeft aan dat provincies de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid dient op te nemen.

Op 17 juni 2009 is het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013* vastgesteld, waarin functies worden toegekend aan het grond- en oppervlaktewater. Voor de verschillende toegekende functies zijn in het POP kwaliteitsnormen vastgesteld.

Waterschappen hebben op grond van de *Wet op de waterhuishouding* een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer gekregen. In de waterbeheersplannen dienen zij functies aan het water te geven. Daarbij dienen zij tevens voor afstemming te zorgen met het ruimtelijk beleid.

Het onderhavige plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Noorderzijvest. Dit waterschap heeft de *Notitie Stedelijk waterbeheer* uitgebracht, met daarin specifiek aandacht voor wat er in stedelijke situaties vanuit het waterbeleid belangrijk is. Ook wordt aangegeven op welke wijze het onderdeel *water* meegenomen kan worden in ruimtelijke planvorming. De functie van het water wordt in een waterkansenkaart opgenomen, terwijl voorts op gemeentelijk niveau naar waterplannen wordt gestreefd.

### 5.5.3. Uitgangspunten plangebied

Met betrekking tot de waterhuishoudkundige aspecten kunnen de volgende uitgangspunten worden aangehouden, met daarbij een onderscheid tussen de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten:

#### Kwantitatief:

- algemeen vindt in overleg tussen gemeente en waterschap Noorderzijvest afstemming op de waterkansenkaart plaats;
- het bestemmingsplan voorziet op perceelsniveau in ontwikkelingen; overigens worden er geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding voorzien;
- het plan voorziet wat betreft nieuwe zaken met name in het mogelijk maken van enkele perceelsgebonden ontwikkelingen, als omschreven in hoofdstuk 4. Het waterschap Noorderzijvest heeft opgemerkt (brief 29 juni 2006), dat de *watertoets* op alle ruimtelijke plannen van toepassing is. Het waterschap hanteert een norm aangaande de toename van verhard oppervlak om te bepalen in hoeverre er compenserende berging dient te worden gerealiseerd. Hierbij hanteert het waterschap als uitgangspunt, dat bij plannen waarbij het verharde oppervlak met 750 m<sup>2</sup> of meer toeneemt, er binnen het plangebied compenserende berging dient te worden gerealiseerd ter grootte van 10% van de toename van het verhard oppervlak. Bij plannen waarbij de toename van het verhard oppervlak minder bedraagt dan 750 m<sup>2</sup>, hoeft geen compenserende berging te worden gerealiseerd, mits dit geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en omgeving.

Bij de genoemde ontwikkellocaties betreft het om plannen die althans bij elkaar opgeteld deze grens passeren: er wordt voor circa 1500 m<sup>2</sup> aan nieuwe verharde oppervlakte (bebouwing) toegevoegd.

Aan de voorzijde ligt een brede bestaande watergang die een functie in de gebiedsafwatering vervult. Op de percelen zelf zijn geen mogelijkheden voorhanden voor watercompensatie.

Aangaande de mogelijkheden voor watercompensatie zijn inmiddels de verschillende mogelijkheden bekeken: verbreding van de oostelijke watergang, aanleg van een opvangvijver en de aanleg van grindkoffers. Gelet op overwegingen van uitvoerbaarheid, wordt ingezet op de derde mogelijkheid. Hieromtrent vindt in uitvoeringsstadium nader overleg met het waterschap Noorderzijlvest plaats.

Kwaliteitsaspecten:

- voor toekomstige ruimtelijke ingrepen geldt binnen de gemeente (*bestemmingsplan Oldehove, 2008*) als uitgangspunt dat regenwater, dat afkomstig is van verharde oppervlakken, niet wordt afgevoerd op de rioering of afvalwaterzuivering, maar wordt geïnfiltreerd in de bodem, dan wel vertraagd wordt afgevoerd naar naburig oppervlaktewater;
- het waterschap Noorderzijlvest merkt in verband met het kwaliteitsaspect op, dat overeenkomstig het 'stand still beginsel' van de *Europese Kaderrichtlijn Water* voorkomen dient te worden, dat het oppervlaktewater verontreinigd raakt door lozing van het hemelwater van het verhard oppervlakte.

Om deze reden dienen in geval van in- en uitbreidingen en van vervangende nieuwbouw de richtlijnen voor duurzaam bouwen te worden toegepast en mogen dienovereenkomstig geen uitlogende materialen (zoals onbehandeld zink of koper) worden gebruikt. In het kader van het duurzaamheidsbeleid zal de gemeente daarmee in voorkomende gevallen rekening mee houden.

#### 5.5.4. Overleg

Met het Waterschap Noorderzijlvest is over dit bestemmingsplan overleg gevoerd. De resultaten komen in hoofdstuk 8 van de plantoelichting aan de orde.

### **5. 6. Kabels en leidingen**

In of nabij het plangebied komen geen buisleidingen voor gastransport voor.

## **6. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELING**

### **6. 1. Uitgangspunten**

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro), alsmede door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het plan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met de bestemmingen en de daarbij behorende regels. Daarnaast gaat het plan vergezeld van de onderhavige toelichting.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is eveneens aangesloten bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Doelstelling van de Wabo is om een groot aantal verschillende stelsels met betrekking tot toestemmingen van bestuursorganen die nodig zijn voor het verrichten van activiteiten met consequenties voor de fysieke leefomgeving, samen te voegen. Dat maakt een samenhangende beoordeling van die activiteiten mogelijk en beperkt het aantal procedures. In beginsel is voor een activiteit nog maar één procedure nodig, die leidt tot één besluit, de omgevingsvergunning. Onder de omgevingsvergunning vallen vergunningen voor wonen, bouwen, ruimte en milieu, maar ook vergunningen op het gebied van monumenten, natuurbescherming, flora en fauna en water.

Voor de inhoud van bestemmingsplannen betekent de inwerkingtreding van de Wabo dat de bouw-, aanleg- en sloopvergunning omgevingsvergunningen zijn geworden. Ontheffingen en projectbesluiten zijn omgevingsvergunningen geworden waarbij wordt afgeweken van een inpassings- of bestemmingsplan of beheersverordening. Artikel 7.10 Wro is vervallen, handhaving van het bestemmingsplan en de beheersverordening gaat nu via de omgevingsvergunning.

Het plan is opgesteld met inachtnaam van de SVBP 2008 (de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van het Ministerie van VROM. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden. Ter implementatie van de Wabo zijn de regels aangepast conform de werkafspraken met Geonovum en is de terminologie van de regels aangepast aan de Wabo.

Daarnaast is het onderhavige plan afgestemd op het toekomstige gemeentelijk Handboek voor het maken van bestemmingsplannen.

### **6. 2. Regeling in het bestemmingsplan**

#### *- Bestemming 'Bedrijf'-*

Het voorliggende bestemmingsplan geeft een juridisch-planologische regeling ten behoeve van het bedrijf gelegen op het perceel Englumstraat 37-43 te Oldehove.

Het bestemmingsplan beperkt zich dan ook tot het perceel van de bedrijvigheid en kent daarvoor één bestemming: 'Bedrijf'. Deze bestemming is overeenkomstig de huidige bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' zoals voorkomend in het vigerende bestemmingsplan Kern Oldehove.

In de bestemming worden de planologisch toelaatbare functies geregeld, te weten bedrijven uit categorie 1 en 2, waarbij het landbouwmechanisatiebedrijf specifiek is aangeduid. Binnen de bestemmingsregeling is rekening gehouden met de aanwezige woning; deze is aangeduid als "bedrijfswoning".

Het bouwen van hoofdgebouwen is enkel toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Bijgebouwen mogen ook buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits deze voldoen aan bepaalde voorwaarden. De bouwvlakken zijn afgestemd op beoogde ruimtelijk-functionele indeling als beschreven in hoofdstuk 4. Ten opzichte van het vigerende plan zijn de bouwvlakken vergroot, om zo een toekomstige uitbreiding mogelijk te maken. De regels stellen nadere voorwaarden aan de hoofdvorm van (bedrijfs)gebouwen.

*- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'*

Op een gedeelte van het perceel is een regeling opgenomen voor een molenbiotoop. Deze regeling is eerder opgenomen in het bestemmingsplan Kern Oldehove.

De wijzigingen van de bouwvlakken ten opzichte van het vigerende plan hebben geen betrekking op het gedeelte van het perceel waarvoor de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' geldt. Ten opzichte van de molenbiotoop vinden derhalve geen veranderingen plaats.

## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7. 1. Inleiding**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt ingegaan op het aspect kostenverhaal.

### **7. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid kan het volgende worden opgemerkt. Het plan is voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties zoals bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1 *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Daarnaast is het plan ter inzage gelegd met de gelegenheid om zienswijzen te kunnen indienen. Het verslag van het overleg en de spraak is in hoofdstuk 8 opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan is vervolgens als ontwerp voor een periode van zes weken formeel ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is op 10 januari 2011 gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben slechts betrekking op de aanpassingen naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht per 1 oktober 2010. Er zijn verder geen inhoudelijke wijzigingen in het plan doorgevoerd.

### **7. 3. Economische uitvoerbaarheid**

#### **7.3.1. Economische haalbaarheid**

De kosten voor de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen en de oprichting van de bergruimte komen voor rekening van de initiatiefnemers. Gezien de positieve groeiverwachting van de gevestigde bedrijven zijn er geen redenen om aan te nemen dat de bedrijfsmatige exploitatieopzetten de uitbreidingskosten niet zouden kunnen dragen. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

De gemeentelijke kosten voor het maken van het bestemmingsplan worden verrekend door middel van de wettelijke leges. Voorafgaand aan de vaststelling van het onderhavige plan zal een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers worden gesloten waarin is geregeld dat eventuele plan-schade voor rekening van de initiatiefnemers komt.

#### **7.3.2. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn.

Dat kan bijvoorbeeld zijn door overeenkomsten en in situaties waarbij het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Het betreft hier geen bouwplan zoals bedoeld in het *Besluit ruimtelijke ordening*. De grondexploitatie-regeling is derhalve niet van toepassing.

## 8. OVERLEG EN INSPRAAK

### 8. 1. Overleg

In het kader van het Overleg is het bestemmingsplan toegezonden aan diverse diensten en instanties. Van de volgende instanties zijn reacties binnen gekomen:

1. Provincie Groningen;
2. Waterschap Noorderzijlvest.

Deze binnengekomen overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. In het navolgende worden de overlegreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

#### Ad. 1 Provincie Groningen

Het *Hoofd van de Afdeling Ruimtelijke Plannen* van de provincie Groningen geeft zijn reactie bij brief van 18 december 2009. De volgende punten worden naar voren gebracht.

#### Algemeen

Op grond van artikel 4.5 van de *Omgevingsverordening Groningen-2009* vraagt de provincie aan de gemeente om in de plantoelichting inzicht te bieden in de ruimtelijke kwaliteit van het (plan)gebied. Ook zou de provincie graag aangegeven willen zien in hoeverre de door de bestemmingsplan-aanpassing mogelijk te maken ontwikkelingen in voldoende mate rekening houden met o.a. de functionele en ruimtelijke karakteristiek en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het (plan)gebied. De provincie verwijst naar kaart 6a/Landschapswaarden bij het POP). De provincie mist in de toelichting een deugdelijke motivering op grond waarvan de gemeente in de veronderstelling is dat redelijkerwijze aan het plan meegewerkt kan worden.

#### *Reactie:*

*Oldehove is gelegen binnen het nationaal landschap Middag Humsterland. Dit wierdenlandschap kenmerkt zich door een onregelmatige blokverkaveling, een grootschalige openheid, de aanwezigheid van wierden en wierdedorpen en het aanwezige wegenpatroon.*

*Het eigenlijke plangebied "Englumstraat 37-43" ligt ten zuiden van het op kaart 6a aangegeven 'grootschalig open landschap'. Ook overige essentiële landschapskenmerken worden niet aangetast. Zo is op deze kaart 6a nabij het plangebied een 'karakteristiek wegenpatroon' weergegeven, maar het plan doet daar niet aan af. Inbreiding binnen het plangebied leidt niet tot aantasting van deze kenmerken.*

*De plantoelichting is in hoofdstuk "planuitgangspunten" aangevuld waar het betreft de ruimtelijk-functionele inpasbaarheid.*

De provincie haalt de toelichting aan waar wordt gesproken over kleinschalige bedrijvigheid. De uitbreidingen zijn volgens de provincie vrij groot, gelet op de verder kleinschalige structuur van het dorp.

De locatie verdient er als een “mooie voordeur” uit te zien. Het vergroten van de bouwvolumes en het ontbreken van een groene inpassing maken dat het ruimtelijk beeld hier verslechtert, aldus de provincie. Resumerend vindt de provincie dat het plan niet bij de bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek past.

**Reactie:**

*Wat betreft de relatie van het plan ten opzichte van de aanwezige functionele en ruimtelijke karakteristiek wordt het volgende opgemerkt. In functionele zin gaat het om aan het dorp c.q. de streek gebonden bedrijven. Deels gaat het om een terrein dat reeds in gebruik is bij enkele plaatselijke bedrijven. De gemeente is van mening dat het plan wel degelijk binnen de ruimtelijk-functionele structuur van het dorp past. Hoofdstuk 4, planuitgangspunten, is op dit punt nader onderbouwd.*

*Ten aanzien van het ontbreken van een beplantingsplan het volgende. In overleg met de initiatiefnemer is door de gemeente in 2008 een beplantingsplan gemaakt, welke voorziet in een groene inkleding tussen de (bestaande) woning van de initiatiefnemer en de nieuw te bouwen loods. Hiervoor is gekozen vanwege de (landschappelijke) zichtlijnen. Daarnaast mag de woning bij de entree van Oldehove worden gezien (in het kader van de transparante dorpsrand). Hierdoor wordt ook de entree verbeterd zoals onder meer genoemd in de dorpsvisie Oldehove.*

*Het voorliggende bouwplan vormt een afronding van de bedrijfslocatie, zodat een ontwikkeling naar een grootschalige bedrijfslocatie niet aan de orde is. Zie ook hiervoor verder hoofdstuk 4 van de plantoelichting.*

*Het beplantingsplan voorziet in het planten van een zevental bomen (els) met hiertussen diverse soorten struiken, één en ander volgens onderstaand overzicht.*

Soort	Ned naam	%	stuks	maat
<b>Struiken:</b>				
Plantverband: 1,25 x 1,25 m.				
Acer campestre	veldesdoorn	10	23	80-100
Amelanchier lamarckii	krentenboompje	5	12	60-80
Cornus sanguinea	rode kornoelje	10	23	80-100
Corylus avellana	hazelaar	15	35	80-100
Crataegus monogyna	meidoorn	10	23	80-100
Euonymus europeus	kardinaalmuts	10	23	80-100
Ligustrum vulgare	Liguster	20	46	80-100
Sambucus nigra	vlier	10	23	80-100
Viburnum opulus	gelderse roos	10	23	60-100
<b>Boom:</b>				
Alnus spaethii “ Spaeth”	els		7	12-14

In reactie op het bestemmingsplan “Oldehove Kern” is door de gemeente gemeld dat alleen de bestaande bedrijfssituatie wordt bestemd “omdat grootschalige bedrijvigheid niet in een kleine kern hoort en zou moeten worden verplaatst naar een daartoe ingericht bedrijventerrein”.



*Reactie:*

*Tijdens de procedure om te komen tot het bestemmingsplan Oldehove Dorp is een zienswijze ingediend door de heer A. Spriensma, namens Landbouwmechanisatiebedrijf Spriensma te Oldehove. Hij heeft toen verzocht om intekening van een bouwblok, zodat uitbreiding van zijn bedrijf tot de mogelijkheden zou blijven behoren. In reactie op deze zienswijze heeft de gemeente gesteld dat, omdat het bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan betreft en uitgaat van de bestaande toestand, de huidige situatie wordt bestemd omdat grootschalige bedrijvigheid moet worden verplaatst naar een daartoe ingericht bestemmingsplan. Hierbij is benadrukt dat de bedrijfsbestemming met een bouwmogelijkheid jarenlang onbenut is gebleven. Onder de vigeur van het oude bestemmingsplan is een bouwvergunning verleend aan de heer A. Spriensma voor het bouwen van een bedrijfswoning. Hierdoor is het volledig benutten van de bouwmogelijkheden van het bedrijventerrein een halt toegeroepen. Het huidige bouwplan vormt, ook gelet op de milieuafstanden, een afronding van de bouwmogelijkheden op het de locatie. Bij de juridische toelichting van het bestemmingsplan Oldehove Dorp is bij de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" bepaald dat de gronden zijn bestemd voor bestaande bedrijven, overeenkomstig de bestaande bedrijfsvoering. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat de bedrijfsvoering, welke is gelieerd aan het buitengebied en de hierbij behorende bedrijvigheid, niet verder wordt uitgebreid. Vindt opslag van materiaal van het bedrijf nu veelvuldig plaats op het daartoe bestemde buitenterrein, na realisatie van de gebouwen zal dit grotendeels binnen kunnen plaatsvinden. Concreet gesteld treedt er optisch een verbetering van de bedrijfsvoering plaats in plaats van een door de provincie gesuggereerde grootschalige ontwikkeling. Zie voorts ook het hoofdstuk planuitgangspunten, waarin het gemeentelijk beleid nader is onderbouwd.*

De provincie verzoekt verder om te bekijken in hoeverre beide bedrijven of één van de bedrijven gevestigd kan worden op een bedrijventerrein in de regio, dan wel in vrijkomende agrarische bebouwing. De verzochte ontwikkeling moet worden afgeremd om een ontwikkeling 'Mechielsen' (entree Aalsumerweg) te voorkomen.

*Reactie:*

*Het bedrijf Zeldenrust is een familiebedrijf (vader op zoon) dat zijn "roots" vindt in Oldehove. Verplaatsing van dit kleinschalige aannemersbedrijf naar een locatie buiten het dorp is niet aan de orde. Inmiddels is gebleken dat dit bedrijf in 2010 failliet is gegaan; desalniettemin wordt in de verdere toekomst een doorstart van het bedrijf open gehouden.*

*Het landbouwmechanisatiebedrijf Spriensma heeft geïnvesteerd in het bedrijf op de locatie Oldehove (het bedrijf komt oorspronkelijk uit het beschermde dorpsgezicht Niehove). Deze verplaatsing vanuit het beschermde dorpsgezicht naar een daartoe bestemde bedrijfslocatie is planologisch een goede zet geweest en kon bij recht plaatsvinden.*

*Het (opnieuw) verplaatsen van het landbouwmechanisatiebedrijf naar een plaats buiten Oldehove, zo er op korte termijn een geschikte locatie voor handen zou zijn, betekent kapitaalvernietiging.*

*Bovendien zou verplaatsing naar een bedrijventerrein elders in de regio niet passen bij juist de streekgebondenheid en de oriëntatie die het bedrijf heeft. Voor een verplaatsing bestaat zowel bij het bedrijf zelf als ook uit de bevolking van Oldehove en de Zuidhorner politiek geen draagvlak.*

*De site van het bedrijf zegt hierover het volgende:*

*“Na een aantal jaren gevestigd te zijn geweest in Niehove is, om de landbouw nog beter van dienst te kunnen zijn, in de loop van 2002 een bedrijfspand gekocht in Oldehove. Dit pand is overgenomen van bouwbedrijf Zeldenrust. Hier is een nieuw magazijn, kantoor, kantine, werktuigen-, trekker- en metaalwerkplaats ingericht. Op 19, 20 en 21 december 2002 is dit nieuwe pand met groot succes feestelijk geopend door middel van een show. Eind 2006 is er een stuk grond aangekocht, waarop een grote occasion-opslagloods is geplaatst. Deze loods is in januari 2007 feestelijk geopend met een show, waarna de loods in gebruik is genomen”.*

### Bodem

Volgens het Historisch Bodem Bestand (HBB) was op de locatie Englumstraat 39 in de jaren 1936 - 1976 een brandstoffenhandel gevestigd. Het aanmerken van de locatie als een onverdachte locatie (bodemverontreiniging) is niet juist. In het plan moet worden aangegeven dat (1) de locatie in het HBB als verdachte locatie is aangegeven, (2) hoe de situering van de locatie zich verhoudt tot de nieuwbouwplannen en (3) hoe met deze verdachte locatie wordt omgegaan.

### *Reactie:*

*Volgens het Historisch Bodem Bestand is de locatie Englumstraat 39 te Oldehove aangemerkt als een verdachte locatie, omdat hier - volgens voornoemd bestand - een brandstoffenhandel was gevestigd. Uit het gemeentelijk archief is van een brandstoffenhandel niet gebleken. In 1948 is een Hinderwetvergunning verleend voor het oprichten van een timmerwerkplaats voor machinale houtbewerking. Deze vergunning is eerst in 1994 opgevolgd voor een vergunning voor een bouw- en interieur met houtbewerkingsafdeling. Over de vermeende brandstoffenhandel zijn geen gegevens bekend.*

*Voor de locatie Englumstraat 37-39 zijn een tweetal bodemrapporten in het archief aangetroffen. Beide rapporten zijn opgesteld door Wiertsema en Partners, raadgevend ingenieurs en zijn gedateerd 26 maart 2002 en 16 november 2004. Uit het onderzoek uit 2002 blijkt dat op het perceel Englumstraat 37 een bodemverontreiniging is aangetoond ter plaatse van een voormalige ondergrondse dieseltank (brandstoffenhandel?).*

*Uit het onderzoek blijkt dat een hoeveelheid grond van 20 m<sup>3</sup> licht tot sterk verontreinigd is met minerale olie. In de zin van de Wet bodembescherming is er echter geen sprake van ernstige bodemverontreiniging.*

*Uit het onderzoek uit 2004, dat zich ook richt op het perceel Englumstraat 39, blijkt dat naast de reeds voornoemde conclusies uit 2002 er lichte verontreinigingen in het grondwater zijn aangetoond, maar dat deze geen verhoogde risico's vormen voor de volksgezondheid en/of het milieu in algemene zin.*

*De noodzaak voor vervolgonderzoeken is niet aanwezig. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt behoeven geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld. Tot slot heeft ten behoeve van het bouwen van de woning op het perceel Englumstraat 43 (2008/2009) een bodemonderzoek, gedateerd 12 februari 2008, plaatsgevonden. Dit perceel, waarop ook de loods/garage zal worden gebouwd was begin 19e eeuw in gebruik als akker. Halverwege de 19e eeuw was het perceel in gebruik als weiland. Deze bestemming heeft het gehouden tot 2008. Uit het onderzoek blijkt dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen bouwactiviteiten.*

*Op grond van voornoemde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat op de locatie geen noemenswaardige bodemverontreiniging aanwezig is, die een belemmering kan vormen voor de toekomstige bestemming. Te meer daar de enige verontreiniging die is aangetroffen (ter plaatse van de voormalige dieseltank) valt buiten het plangebied.*

#### Energie

Gelet op artikel 4.5 van de *Omgevingsverordening* wordt verzocht aan te geven op welke wijze energiebesparing binnen dit project gaat stimuleren. De provincie Groningen vraagt in de *Omgevingsverordening* 2009 aandacht voor duurzame oplossingen en energiebesparing.

#### *Reactie:*

*De gemeente Zuidhorn heeft in januari 2008 het Klimaatbeleid vastgesteld. Verder heeft de gemeente Zuidhorn in het Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend, waarin onder andere de volgende stelregels zijn opgenomen:*

- *Bouw gezonde, veilige en comfortabele gebouwen en wijken die wensen van gebruikers en veranderingen in de tijd moeiteloos kunnen verwerken.*
- *Stem het ontwerp en de materiaalkeuze daarom af op zowel de functie als de gewenste levensduur van het gebouw. Houd bij gebouwen met een beoogde lange levensduur rekening met mogelijkheden voor verandering van functie en gebruik.*
- *Kies voor energiebesparende maatregelen, duurzame energiebronnen en stem dit af op het beheer van het gebouw.*
- *Kies voor materialen/producten die weinig milieubelastend zijn (vervuiling van lucht, water en bodem) en die in de gebruik- en afvalfase zo weinig mogelijk problemen opleveren.*

*Het voorliggende plan betreft een inbreiding binnen een bestaande locatie voor bedrijven. Het betreft het bieden van ontwikkelingsruimte aan reeds bestaande, op het terrein gevestigde bedrijven.*

*Naar onze mening wordt hiermee duurzaam omgegaan met de ruimte: het bestaande terrein wordt geoptimaliseerd en er wordt geen nieuwe ruimteclaim gelegd.*

## Ad 2. Waterschap Noorderzijlvest

Uit overleg met het Waterschap (Stefan Dupon) is gebleken, dat compenserende maatregelen getroffen moeten worden, omdat het vrijgestelde aantal m<sup>2</sup> te verharden oppervlakte (750 m<sup>2</sup>) wordt overschreden. Compensatie (10% van de toename van het verharde oppervlak) door slootverbreding ligt niet in de rede, omdat deze sloten niet in eigendom van initiatiefnemers zijn, maar van de aangrenzende agrariër.

Het Waterschap zal zich beraden en komt met een (praktisch) plan waarin de compensatie wordt geregeld.

### *Reactie:*

*In overleg met het waterschap zal worden nagegaan op welke wijze tot een zo goed mogelijke invulling van de wateropgave wordt gekomen.*

*De gemeente heeft een tweetal opties onderzocht: de eerste optie is de aanleg van een vijver die zal worden gekoppeld aan het gemeentelijk watersysteem. Een andere optie is de verbreding van de watergang naast het perceel. Een alternatieve mogelijkheid is nog de aanleg van zogenaamde 'grindkoffers'; deze kunnen dan op het bij de bedrijfsbebouwing horende terrein worden aangelegd, ervan uitgaande dat er voldoende capaciteit ter compensatie te realiseren is. Dit zal dan in overleg met de eigenaar moeten plaatsvinden. Binnen de regeling van het bestemmingsplan wordt de ruimte geboden voor deze mogelijkheden. Bij de planuitvoering zal in overleg met het waterschap Noorderzijlvest tot de meest gewenste oplossing worden gekomen. Naar huidige inschatting is met name de derde mogelijkheid de meest realistische.*

## **8. 2. Inspraak**

Het *bestemmingsplan Oldehove - Englumstraat 37-43* heeft gedurende een periode van zes weken van 5 november 2009 tot en met 18 december 2009 ter inzage gelegen op het gemeentehuis en digitaal op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

===