



provincie  
groningen

20 DEC 2009	
Ontvangst:	
<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nee

1731

GEMEENTE ZUIDHORN INGEKOMEN 21 DEC 2009 No. RW/ago.3.9.07
--

bezoekadres: St. Jansstraat 4

postadres: Postbus 610  
9700 AP  
Groningen

algemeen telefoonnr: 050 316 49 11

faxnr.: 050 316 44 39

Aan

Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Zuidhorn  
Postbus 3  
9800 AA ZUIDHORN

Datum : 16 december 2009 verzonden: 18 DEC. 2009  
 Zaaknummer : 2009-215006  
 Corr.nummer : 2009-73815  
 Behandeld door : Westendorp, Mw. J.M.  
 Telefoonnummer : (050) 3164802  
 Antwoord op : uw kennisgeving van 2 november 2009  
 Bijlage : -  
 Onderwerp : **vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan "Oldehove, Englumstraat 37-43"**

Geacht College,

Het bovenvermelde plan heb ik het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 2 november 2009 van u ontvangen. Aan u is kenbaar gemaakt dat de ambtelijke dienst van de provincie voor 24 december 2009 reageert.

Doel van het overleg is om te voorkomen dat het plan het ruimtelijke beleid van de provincie doorkruist. Daarnaast betrek ik, voor zover relevant, de volgende aspecten in mijn beoordeling:

- de wet- en regelgeving omtrent externe veiligheid
- de provinciale milieudoelstellingen
- de provinciale taken en bevoegdheden ten aanzien van het gebruik, het beheer en het onderhoud van provinciale (vaar)wegen
- de juridische plankwaliteit, voor zover van provinciaal belang

#### Referentiekader

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten (PS) het nieuwe Provinciale Omgevingsplan 2009-2013 (POP) en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 (hierna: Omgevingsverordening) vastgesteld. De Omgevingsverordening is bekend gemaakt in het Provinciaal blad nr. 15 van 1 juli 2009. In deze verordening zijn regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en van de daarbij behorende toelichting. Deze regels dienen bij de vaststelling van bestemmingsplannen in acht te worden genomen. Hoewel de Omgevingsverordening op een nader door ons te bepalen tijdstip in werking zal treden - naar verwachting begin 2010 - hanteren wij in de (overgangs)periode tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening als gedragslijn dat plannen en projecten reeds aan de Omgevingsverordening worden getoetst. Op deze wijze kan worden voorkomen dat bestemmingsplannen worden vastgesteld die na de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening moeten worden herzien voor zover zij daarvan afwijken.

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

www.provinciegroningen.nl  
info@provinciegroningen.nl



Veenstra, Janny

---

**Van:** S. Dupon [s.dupon@noorderzijlvest.nl]  
**Verzonden:** woensdag 20 januari 2010 15:38  
**Aan:** Post en Archief  
**Onderwerp:** T.a.v. Dhr P.W. de Boer afdeling R.O.  
**Bijlagen:** Oldehove - Englumstraat 37 - 43.pdf



Oldehove -  
nglumstraat 37 - 4..

Beste meneer de Boer,

Na aanleiding van ons telefoongesprek zal ik nog terug komen op het Bestemmingsplan Oldehove Englumstraat 37 43.

In de tekst staan het beleid van het Waterschap goed verwoord. Tevens is aangegeven dat er een uitbreiding van het verhard oppervlak plaats vind van 1500m<sup>2</sup>. Dit houdt in dat er een extra belasting komt op het oppervlakte watersysteem en hiervoor maatregelen getroffen moeten worden. Als vuistregel hanteren wij een compensatie in de vorm van oppervlaktewater. De totale compensatie bedraagt 10% van de toename van het verhard oppervlak, namelijk 150 m<sup>2</sup>.

Deze compensatie kan gerealiseerd worden door het verbreden van de huidige watergangen. In de tekst staat aangegeven dat compensatie niet mogelijk is. In de bijlage is een luchtfoto bijgevoegd met daarop mogelijke plekken waar extra berging gecreëerd kan worden. Als niet mogelijk is om hier de benodigde compensatie te realiseren zullen wij in gezamenlijk overleg naar andere opties moeten kijken.

Met vriendelijke groet,

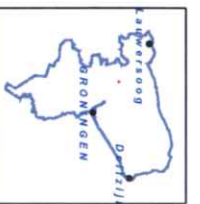
Stefan Dupon  
Planvormer

e: s.dupon@noorderzijlvest.nl  
t: 050 304 8930





© Topografische Dienst Kadaster, Emmen



Waterschap Noorderkwajver  
Deze kaart is bedoeld  
voor intern gebruik

Bij extern gebruik kunnen hieraan  
geen rechten worden ontleend  
Waterschap Noorderkwajver

Afdeling  
Onderzoek en Planvorming

TITEL:

Bestemmingsplan  
Oudehove - Englumstraat  
37 - 43

Schaal: 1:1.210

Datum: 19.01.2010

Gel.: S. Duijn

## Plangebied en planinhoud

Het plangebied is gelegen aan de oostrand van de bebouwde kom van het dorp Oldehove, een dorp met circa 1600 inwoners, gelegen in het dijken- en wierdenlandschap van het Middag-Humsterland (nationaal landschap).

Het betreft een plan van aannemingsbedrijf "Zeldenrust" en van landbouwmechanisatiebedrijf "Spriensma", gevestigd aan de Englumstraat 37-42 te Oldehove.

Het plan voorziet in het volgende:

1. Aan de Englumstraat 39 (Zeldenrust) zal de werkplaats worden vernieuwd en in oostelijke richting worden vergroot. De totale verbouwplannen van het gebouw op dit perceel omvatten circa 600 m<sup>2</sup>.
2. Op het perceel Englumstraat 41 (Spriensma) zal de loods wordt verdubbeld. Er zal daartoe aan de oostzijde van de bestaande loods een soortgelijke loods van 22 x 45 m (= 990 m<sup>2</sup>) worden gebouwd.
3. Bij de bedrijfswoning op het perceel Englumstraat 43 zal een garage worden gebouwd.

Aan de Englumstraat 37 (Zeldenrust) zijn geen ontwikkelingen voorzien.

Omdat de bouw deels buiten de bij het bedrijfsterrein horende bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan "Kern Oldehove" (2008) is gesitueerd, dient een planologische procedure gevolgd te worden. Er vindt *geen* overschrijding van het *bestemmingsvlak* "Bedrijventerrein" plaats (het bedrijventerrein zelf wordt niet vergroot). Dit geldt wel voor de begrenzing van de bouwvlakken. Het bestaande bebouwingsvlak is (in het in 2008 goedgekeurd bestemmingsplan Oldehove Kern) strak om de bebouwing zelf gelegd (maatwerk, conserverend plan). De uitbreidingsplannen kunnen dan ook niet binnen het bestaande bebouwingsvlak worden gerealiseerd.

## Beoordeling

In het geval van het terrein aan de Englumstraat is geen sprake van uitbreiding van het bedrijventerrein, de uitbreiding vindt binnen de bedrijfsbestemming plaats. Op dit punt geeft het plan geen strijd met de verordening (artikel 4.9).

Op grond van artikel 4.5<sup>1</sup> van de Omgevingsverordening vraagt de provincie aan gemeenten om in de plantoelichting inzicht te bieden in de ruimtelijke kwaliteit van het (plan)gebied en aan te geven in hoeverre de - door de bestemmingsplanaanpassing 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 (zie kaart 6a/Landschapswaarden bij het POP).

Ik mis in de plantoelichting een deugdelijke motivering op grond waarvan u in de veronderstelling bent dat u in redelijke wijze aan dit plan kunt meewerken. Ter toelichting het volgende.

---

<sup>1</sup> Artikel 4.5. geeft aan dat de paragraaf over ruimtelijke kwaliteit inzicht moet bieden in  
a) de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, b) de bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek,  
c) de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden, d) een ruimtelijke functionele visie op  
de toekomst van het plangebied, e) de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke  
ontwikkelingen in de ruimere omgeving, e) de maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan  
kwaliteiten en waarden ten gevolge van realisering van het plan te voorkomen en te beperken of deze  
kwaliteiten en waarden elders te compenseren

In de plantoelichting wordt gesproken over kleinschalige bedrijvigheid. Ik vind de uitbreidingen echter vrij groot, gelet op de verder kleinschalige structuur van het dorp Oldehove. De locatie aan de Englumstraat ligt aan de entree van Oldehove, op een beeldbepalende plek. De locatie verdient er als een mooie voordeur uit te zien. Het vergroten van de bouwvolumes en het dichters op elkaar brengen van de bouwvolumes en het ontbreken van een groene inpassing maken dat het ruimtelijke beeld hier verslechtert. Ik vind dan ook dat hier geen sprake is van een ontwikkeling die past bij de bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek.

Daarbij neem ik in aanmerking dat u in 2008, in het kader van de reacties op het bestemmingsplan "Oldehove Kern", kenbaar heeft gemaakt dat u aan de Englumstraat 37-43 alleen de bestaande bedrijfssituatie wilde bestemmen "omdat grootschalige bedrijvigheid niet in een kleine kern hoort en zou moeten worden verplaatst naar een daartoe ingericht bedrijventerrein."

Verder wijs ik u er op dat u in de integrale structuurvisie voor de gemeente Zuidhorn (1998) en in de Identiteitsvisie voor Oldehove tot uiting heeft gebracht dat u de entrees van Oldehove wilt verbeteren en dat u in verband daarmee het bedrijventerrein aan de Englumstraat landschappelijk wilt inpassen. Afgezien van het feit dat deze doelstellingen tot op heden niet zijn gerealiseerd, heeft u met deze doelstellingen te kennen gegeven dat de huidige entrees nu al te wensen over laten.

Ik verzoek u te bekijken in hoeverre beide bedrijven of één van beide bedrijven gevestigd kan worden op een bedrijventerrein in de regio dan wel in vrijgekomen of vrijkomende (agrarische) bebouwing. Het lijkt me van belang dat u ontwikkelingen als de onderhavige (tijdig) afremt om een ontwikkeling als "Mechielsen" (groot loonbedrijf aan de Aalsumerweg, bij een andere entree van Oldehove) te voorkomen.

#### Bodem

Volgens het Historisch Bodem Bestand was op de locatie Englumstraat 39 in de jaren 1936-1976 een brandstoffenhandel gevestigd. Het aanmerken van de locatie als "onverdachte locatie" (waar het gaat om de aanwezigheid van bodemverontreiniging) is dan ook niet juist. In het plan moet aangegeven worden

- dat de locatie in het HBB als verdachte locatie staat aangegeven
- hoe de situering van deze locatie zich verhoudt tot de nieuwbouwplannen
- en hoe u met deze verdachte locatie zult omgaan.

#### Energie

Gelet op artikel 4.5 van de verordening verzoek ik u aan te geven op welke wijze u energiebesparing binnen dit project gaat stimuleren.

Hoogachtend,



S. Ruddijs,  
hoofd afdeling Ruimtelijke Plannen