



gemeente
Het Hogeland

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan “Molenerf Uithuizen”

Gemeente Het Hogeland

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Procedure voorliggend ontwerpbestemmingsplan	3
2.	Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen	3
2.1	Inleiding.....	3
2.2	Reclamant 1	4
2.2	Reclamant 2	6
3.	Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan.....	7
4.	Ambtshalve wijzigingen	7

1. Inleiding

1.1 Inleiding

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Molenerf Uithuizen” (met identificatienummer NL.IMRO.1966.BPMolenerfuhn-ON01) behandeld. Dit bestemmingsplan ziet toe op de opwaardering van het centrum van Uithuizen.

Het plangebied zal worden herontwikkeld waarbij het Molenerf in directe verbinding wordt gebracht met de Blink ten noordwesten en de Hoofdstraat ten zuidoosten van het plangebied. De panden van de Lidl, de Aldi en de voormalige bouwmarkt worden gesloopt. Na de sloop van de hierboven genoemde panden realiseert de Lidl ter plaatse van de voormalige bouwmarkt een nieuwe supermarkt met een oppervlakte van 2.290 m². De Jumbo wordt tevens uitgebreid en krijgt een gewenste oppervlakte van ca. 1.900 m². Daarnaast voorziet het voornemen in een herinrichting van de parkeer- en groenvoorzieningen.

1.2 Procedure voorliggend ontwerpbestemmingsplan

Ter inzage

Na voorafgaande publicaties via officiële bekendmakingen.nl en het gemeentelijke huis-aan-huis blad is het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Uithuizen worden ingezien. Ook was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn een tweetal partijen (onder partijen worden eveneens individuen verstaan) die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en zijn hiermee ontvankelijk.

In paragraaf 2 worden de binnengekomen zienswijzen genoemd, samengevat en vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien. Ten slotte wordt (waar van toepassing) de zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet (gedeeltelijk) heeft geleid tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

2. Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

2.1 Inleiding

Door verschillende betrokkenen zijn zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend; hierna kortweg aangeduid als reclamant(en).

De ingediende zienswijzen zijn niet letterlijk overgenomen. Vanwege de leesbaarheid zijn de teksten samengevat. Dit betekent niet dat er delen van een zienswijze buiten beschouwing zijn gelaten, bij de beoordeling is met de gehele inhoud van een zienswijze rekening gehouden. De ingediende zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld en afgewogen.

Als de gemeenteraad vindt dat een indiener op één van de punten van de zienswijze gelijk heeft, dan wordt de zienswijze voor dat punt gegrond verklaard. Als een indiener volgens de gemeenteraad bij een punt geen gelijk heeft, dan wordt de zienswijze ongegrond verklaard voor dat punt.

2.2 Reclamant 1

De zienswijze is binnen de gestelde termijn mondeling toegelicht; de zienswijze is daarmee ontvankelijk (artikel 3:16 lid 3 jo. 6:9 lid 2 Awb).

Inhoudelijke punten uit de zienswijze:

- a) Reclamant vraagt zich af of het hek bij de inham, waar voorheen de containers hebben gestaan, blijft bestaan. Op deze locatie hebben de indieners overlast ondervonden door hangjongeren. Het plaatsen van het hek heeft er voor gezorgd dat er minder overlast is door hangjongeren;
- b) Reclamant draagt aan een rekening te hebben ontvangen voor het storten van afval die naar de reclamant haar mening onterecht is. Ook is er sprake geweest van een prijsverhoging voor het storten van afval zonder dat dit is medegedeeld en wordt gevraagd om een afvalpas;
- c) De gemeente wordt gevraagd bij de inrichting van de openbare ruimte rekening te houden met de nog te plaatsen ondergrondse afvalcontainer op deze locatie;
- d) Er zijn op de parkeerplaats van het Molenerf 12 parkeerplaatsen die behoren bij het complex Blinkstaete. Reclamant geeft aan dit graag terug te zien komen in de openbare inrichting van dit plan. Deze plekken zijn nu afgesloten met een klaphekje. Graag wordt gezien dat dit op dezelfde manier terugkomt in het nieuwe plan;
- e) **Onderdeel geluid:**
 - 1. Reclamant spreekt de verwachting uit overlast te gaan ervaren van het laden en lossen van de Jumbo. Dit aangezien er in de huidige situatie ook overlast wordt ervaren als gevolg van het laden en lossen van de Kruidvat. De geluidsoverlast die wordt ervaren wordt veroorzaakt door de kunststof wielen van de karren die worden gebruikt bij het laden en lossen. Het gebruik van karren met rubberen wieltjes leidt tot een beperktere ervaring van geluidsoverlast. Daarom wordt verzocht om alleen van dergelijke karretjes gebruik te maken;
 - 2. Interne geluidsoverlast: De gemeente wordt verzocht verder onderzoek te doen naar geluidsoverlast in de appartementen boven de Jumbo. De verwachting is dat er hier overlast wordt ervaren wat weggenomen kan worden door extra maatregelen zoals driedubbel glas, het gebruik van rubberen wieltjes en een andere type vloer bij de Jumbo.
- f) De gemeente wordt verzocht om in het plan rekening te houden met het uitzicht vanuit de balkons van de woningen van de reclamant. Aangezien er woningen staan gepland op de voormalige SNS-locatie bestaan er zorgen om de privacy;
- g) Reclamant vraagt zich af wie straks het aan te planten groen gaat onderhouden. Tevens wordt de vraag gesteld of er nog een strook groen op de parkeerplekken komt en hoe dit er uit komt te zien;
- h) Reclamant vraagt zich af waar de containers voor glas en kleding worden geplaatst.

Gemeentelijke reactie:

- a) Het hek zal in de nieuwe situatie blijven bestaan. Het hek en de container zijn met de rode contour aangegeven op afbeelding 1;
- b) In samenspraak met de Afdeling duurzaamheid en grondstof zijn de aangedragen punten over afval inmiddels afgehandeld;
- c) De ondergrondse container wordt in de uitvoerende fase op een redelijke afstand van de omwonenden geplaatst. De locatie is met geel aangegeven op afbeelding 1 en is ook te zien op afbeelding 2. De afvalcontainer komt aan de noordzijde van de weg over het Molenerf te staan.
- d) De huidige locaties van de 12 parkeerplaatsen zijn met groen aangegeven op afbeelding 1. Feitelijk komen deze terug op dezelfde plaats als in de huidige situatie. De gemeente draagt er zorg voor dat de private plekken terugkomen. Deze zullen tevens worden meegenomen op de inrichtingstekening van het openbaar gebied;
- e) Uit het akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting afkomstig van de supermarkten is gebleken dat bij de bestaande en nieuwe woningen sprake is van overschrijdingen van de geluidsniveaus. Om deze reden lopen er twee nadere onderzoeken waarmee zal worden

aangetoond welke maatregelen er noodzakelijk zijn om aan de binnenniveaus van de woningen te voldoen. De te nemen maatregelen die hieruit voortkomen zullen worden geborgd met het stellen van maatwerkvoorschriften aan de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen. Deze voorschriften worden gesteld vanuit het wettelijk spoor van het Activiteitenbesluit. Dit is in een ander spoor dan die van het bestemmingsplan. Er wordt daarom rekening gehouden met de zienswijzen. Deze heeft echter geen invloed op het bestemmingsplan;

- f) De woning van reclamant staat in een stedelijke omgeving waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkiijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Overigens is binnen het plangebied reeds bebouwing toegestaan waarbij van een vergelijkbare beperking van het uitzicht en de privacy bij de woning van reclamanten kan worden uitgegaan.
- g) Al het groen in de openbare ruimte zal worden onderhouden door de gemeente. Er komt inderdaad een strook (opgaand) groen. Hier is tevens de bestemming 'Groen' opgenomen;
- h) De containers worden aan de zuidzijde van de ontsluitingsroute over het Molenerf geplaatst. Dit is weergegeven met een blauwe contour in afbeelding 1 en is daarnaast ook te zien op afbeelding 2.



Afbeelding 1 Molenerf



Afbeelding 2 Molenerf

Conclusie

Alle punten uit de zienswijzen hebben, met uitzondering van punt 'e', betrekking op de uitvoering van het plan en niet op de ruimtelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Met punt 'e' wordt rekening gehouden, maar ook deze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is derhalve ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Reclamant 2

De zienswijze is binnen de gestelde termijn verstuurd; de zienswijze is daarmee ontvankelijk (artikel 3:16 lid 3 jo. 6:9 lid 2 Awb).

Inhoudelijke punten uit de zienswijze:

a) **Onderdeel: verkeersveiligheid**

Reclamant draagt drie ideeën aan om de verkeersveiligheid te vergroten:

1. Situeer de nieuwbouw van het Lidl pand, ter plaatse van de huidige locatie van het Sennema pand, op een dergelijke manier dat het zicht vanaf de Snik richting de brug over het Boterdiep kan worden verbeterd. Hiermee kan het vluchtheuveltje wat voor veel irritatie zorgt en met enige regelmaat wordt stuk gereden verdwijnen;

2. trek het fietspad vanuit de Menkemaborg door naar de ingang van het parkeerterrein Molenerf of verder; richting de brug bij het Boterdiep;
3. sluit de uitgang Molenerf naar de Snik af; ook hiermee kan het voorgenoemde vluchtheuveltje verdwijnen.

b) **Onderdeel: Parkeerplaatsen Molenerf Jumbo**

Voor de Jumbo zijn de parkeerplaatsen zo gemaakt dat er aan de kopse kanten van de parkeerplaatsen geen afscheiding of drempel is. Hierdoor gebeurt het met regelmaat dat er personen zijn die geen zin hebben om met een boodschappenkar om te lopen maar met hun boodschappenkar tussen de dicht op elkaar geparkeerde auto's door rijden, waardoor auto's beschadigen. Reclamant ziet graag dat hier rekening mee wordt gehouden bij de aanleg van nieuwe of bij het aanpassen van oude parkeerplaatsen.

Gemeentelijke reactie

- a) Ook de gemeente is van mening dat de huidige inrichting van de Snik niet optimaal is vanuit het oogpunt van de verkeersveiligheid. Er is echter gekozen voor een andere oplossing dan zoals aangedragen door reclamant. Er komt een nieuwe ontsluitingsweg aan de zuidoostzijde van het Molenerf op de wijk Minkema. De ontsluiting op dit punt wordt ingericht als T-splitsing. Dit verbetert de verkeersveiligheid aangezien er afgeremd moet worden bij de splitsing. Daarnaast wordt de zichtbaarheid op de hoek vergroot. Met de nieuwe inrichting verdwijnt tevens het genoemde vluchtstrookje;
- b) We herkennen de door reclamant aangedragen problematiek. Met de gekozen inrichting van het parkeerterrein bij de Jumbo is op zoek gegaan naar een goede balans tussen parkeerruimte, beweegruimte voor bezoekers en groenvoorzieningen om zo tot een optimale inrichting van de openbare ruimte te komen. Met de gekozen terreininrichting zijn wij van mening dat er wordt voorzien in een veilige inrichting.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen wordt geconcludeerd dat er geen noodzaak bestaat om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd:

- De in het ontwerp opgenomen maatvoeringen zijn niet toereikend gebleken voor het beoogde bouwplan van de Jumbo. Hierom zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:
 - De bouwhoogte van de Jumbo is verlaagd van 5,5 naar 5 meter;
 - De bouwhoogte van de entree van de Jumbo is verhoogd van 5,5 naar 6 meter. Hiervoor is een aanduiding 'specifieke vorm van centrum – entree' opgenomen. Tevens is in de regels vastgelegd dat ter plaatse van deze aanduiding de bouwhoogte 8 meter mag bedragen indien er installaties op het dak worden geplaatst;
- De aanduiding 'supermarkt' van de Jumbo is verkleind aangezien deze in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van de bergingen van de bestaande woningen was opgenomen;
- De benodigde maatvoeringen voor de te realiseren woningen aan de Snik zijn in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk niet op de verbeelding opgenomen. Dit is hersteld in de vastgestelde versie;
- De bestemming 'Groen' ten zuiden van de Aldi is vergroot;