



gemeente
Het Hogeland



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Molenerf Uithuizen

Datum: 24 juni 2024

Agendapunt: 8

Behandeling: Ter bespreking in het raadsoverleg

Portefeuille-

houder(s): wethouder E. Dijkhuis

Steller: Rozema, Frank

Zaaknummer: Z.HHL.071522

1. Samenvatting

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Molenerf, Uithuizen' gewijzigd vast te stellen. Hiermee wordt de weg vrijgemaakt voor de herstructurering van het Molenerf.

Het project Centrumontwikkeling Uithuizen heeft als doel een sterk en helder afgebakend, compact winkelcentrum te creëren. Met goede zichtlijnen en korte verbindingen tussen de afzonderlijke delen van het centrum. Het project omvat een aantal deelprojecten. Dit voorstel heeft betrekking op de herstructurering en herontwikkeling van het Molenerf. Het Molenerf betreft een plein waar in de huidige situatie een Jumbo, Lidl en Aldi zijn gevestigd. Tevens bevindt zich hier het pand van de voormalige bouwmarkt Sennema. Het winkelgebied Molenerf vormt, net als het te ontwikkelen gebied rond de Albert Heijn supermarkt aan de andere zijde, de begrenzing van het kernwinkelgebied

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Molenerf Uithuizen" gemeente Het Hogeland;
2. Het bestemmingsplan Molenerf Uithuizen (NL.IMRO.1966.BPMolenerfuhn-VS01) gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan Molenerf e.o. als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Het centrum van Uithuizen is de laatste jaren volop in ontwikkeling. De opwaardering en herstructurering van het Molenerf is hierin een belangrijk doel. Maar ook de ontwikkeling van de locatie van vm. SNS bank, in het verleden gevestigd ten westen van de Jumbo. Met de voorliggende ontwikkeling wordt de volgende stap gezet in de opwaardering van de oostelijke halter van het centrum. Het plangebied zal worden herontwikkeld waarbij het Molenerf in directe verbinding wordt gebracht met de Blink ten noordwesten en de Snik 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 2.200 m². Aangezien de huur van de Aldi is opgezegd en voor deze supermarkt geen andere locatie beschikbaar is, zal Aldi na sluiting van haar bestaande winkel verdwijnen uit Uithuizen. De Jumbo wordt eveneens uitgebreid en krijgt een gewenste oppervlakte van ca. 1.800 m². Ter plaatse van

de voormalige locaties van de Lidl en de Aldi wordt het gebied heringericht en een parkeerterrein aangelegd, welke groen wordt ingepast. Ten slotte wordt de planologische mogelijkheid opgenomen om de weekmarkt van haar huidige locatie rond de Jacobikerk te verplaatsen naar het Molenerf.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het “Bestemmingsplan herziening Uithuizen dorpscentrum”. Ter plaatse van het plangebied ontbreken de benodigde gebruiks- en bouwregels om de beoogde ontwikkelingen en herstructurering van het gebied te kunnen realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om deze ontwikkelingen mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan Molenerf Uithuizen heeft gezamenlijk met de ontwerp omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een supermarkt voor Lidl Nederland zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn een tweetal zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn inhoudelijk behandeld in de bij dit bestemmingsplan behorende nota zienswijzen. De zienswijzen hebben met name betrekking op enkele ontwerp- en uitvoeringsvraagstukken en zijn waar mogelijk in de plannen verwerkt of anderszins van een antwoord voorzien. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor Lidl zijn via de coördinatieregeling (par. 3.6.1 Wro) voorbereid. Op basis van deze regeling kunnen besluiten die nodig zijn voor de realisatie van ontwikkelingen en projecten gelijktijdig en in samenhang worden voorbereid en bekendgemaakt. Alle procedurestappen zijn inmiddels doorlopen. Er is geen sprake van doorslaggevende argumenten die vaststelling van het bestemmingsplan Molenerf Uithuizen in de weg staan.

3.2 Bevoegdheid raad

De vaststelling van een bestemmingsplan is voorbehouden aan de gemeenteraad.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Gemeentewet.

3.4 Historische context

De gemeente Eemsmond heeft reeds medio 2015 de beleidskaders “Plan centrumversterking Uithuizen” vastgesteld waarin de transformatie en aanpak van het centrum tot doel heeft om de centrumfunctie van Uithuizen te behouden en versterken. Het project Centrumontwikkeling Uithuizen heeft als doel een sterk en helder afgebakend, compact winkelcentrum te creëren. Met goede zichtlijnen en korte verbindingen tussen de afzonderlijke delen van het centrum. Het voorliggende plan geeft hieraan concreet invulling voor het gebied rond Molenerf. Voor een vitaal en leefbaar centrum van Uithuizen is het essentieel dat de supermarkten in het centrum blijven. In het plan wordt het haltermodel aangehouden, waarbij de supermarkten op de locaties Schoolstraat/Hoofdstraat Oost en het Molenerf als de twee trekkers aan de uiteinden van de halter fungeren. Het gewenste eindbeeld is een evenwichtig en goed functionerend winkelcentrum met maximaal 2 supermarkten aan ieder uiteinde.

4. Beoogd resultaat (of effect)

De leefbaarheid van het dorp Uithuizen en de aantrekkelijkheid voor bezoekers wordt door deze ontwikkeling versterkt.

Momenteel staan de voorzieningen onder druk. Uithuizen heeft een belangrijke rol in de regio als voorzieningencentrum. Naast een basisselectie van winkels zijn er nu nog vier (en na realisatie van dit bestemmingsplan drie) supermarkten gesitueerd in het centrum van het dorp. Op dit moment profiteert Uithuizen niet voldoende van deze concentratie van supermarkten. Bezoekers van de supermarkten weten de weg naar de winkelstraat onvoldoende te vinden. Met de realisatie van het bestemmingsplan Molenerf, Uithuizen zal het kernwinkelgebied meer kunnen profiteren van de nabijheid van de supermarkten. Hiermee wordt de een trekkersrol voor de supermarkten binnen het centrum beter gefaciliteerd en benut.

De bereikbaarheid van het dorpscentrum wordt sterk verbeterd

In combinatie met de ontwikkeling van de westelijke halter worden hiermee aan beide zijden van het kernwinkelgebied hoogwaardige groene parkeerpleinen aangelegd, die goed verbonden zijn met de winkelstraat en de Blink.

Een impuls voor de oostelijke halter van het centrum van Uithuizen.

De herstructurering betekent voor het Molenerf een versterking van de oostelijke halter van het centrum van Uithuizen. Het gebied krijgt door de herstructurering van functies en logische en overzichtelijke indeling. Er wordt een heldere en korte verbinding gerealiseerd tussen het Molenerf en de Blink. Tevens ontstaan er duidelijke zichtlijnen. Met de toevoeging van de weekmarkt wordt een terugkerende activiteit aan het Molenerf worden toegevoegd. Naar verwachting ontstaat hierdoor meer sfeer en gezelligheid, wat zal bijdragen aan de aantrekkingskracht van het gebied.

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het Molenerf.

De bestaande bebouwing en parkeerpleinen op het Molenerf zijn zeer stenig en onaantrekkelijk ingericht. Door de herinrichting van de openbare ruimte zal de ruimtelijke kwaliteit van het gebied sterk verbeteren. De hoeveelheid achtergevels wordt teruggedrongen en ingezet op meer beeldkwaliteit van de aanwezige supermarktbebouwing (zie beeldkwaliteitsplan). Ook wordt er een robuuste groenstructuur gerealiseerd in combinatie met een nog nader uit te werken "dorpstuin" ter plaatse van de overgang van het Molenerf naar het Boterdiep. De locatie van de weekmarkt zal worden ingericht als marktterrein, waar de rest van de week ook kan worden geparkeerd. Dus niet een parkeerterrein, waar secundair een markt kan worden gehouden. Door de marktfunctie bij het ontwerp als primaire functie te bestempelen vraagt dit een extra inzet op de ruimtelijke kwaliteit van dit gebiedje.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Het voorliggende plan geeft invulling aan de beleidskaders "Plan centrumversterking Uithuizen", zoals medio 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.

Hierin is vastgesteld dat de transformatie en aanpak van het centrum tot doel heeft om de centrumfunctie van Uithuizen te behouden en versterken. Het voorliggende plan geeft hieraan concreet invulling voor het gebied Molenerf. Voor een vitaal en leefbaar centrum van Uithuizen is het essentieel dat de supermarkten in het centrum blijven. In het plan wordt het haltermodel aangehouden, waarbij de supermarkten op de locaties Molenerf en Schoolstraat/Hoofdstraat Oost als de twee trekkers aan de uiteinden van de halter fungeren. Het gewenste eindbeeld is een evenwichtig en goed functionerend winkelcentrum met maximaal 2 supermarkten aan elk uiteinde.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft planologisch invulling aan de stedenbouwkundige kaders zoals deze beleidsmatig in het stedenbouwkundig plan worden beoogd. Het ontwerp van het bestemmingsplan Molenerf, Uithuizen heeft met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging ving aan vanaf vrijdag 22 december en duurde tot en met donderdag 1 februari. Gedurende de termijn zijn er twee zienswijzen binnengekomen. De ingediende zienswijzen en de beantwoording zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen.

5.2 Risico's

Planologische risico's

Een belangrijk risico is mogelijk beroep door derden tegen het bestemmingsplan, waardoor plannen vertragen of bij vernietiging van het bestemmingsplan door Raad van State zelfs geen doorgang kunnen vinden. Om dit risico zo klein mogelijk te laten zijn, zijn alle noodzakelijke ruimtelijke onderzoeken zorgvuldig en uitputtend uitgevoerd.

Ten tijde van schrijven van dit voorstel loopt er nog een hoger beroep bij het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, welke is aangespannen door Aldi tegen uitspraak van de rechtbank Groningen, inhoudende een goedkeuring van de huuropzegging door Lidl. Er bestaat dan ook een kans dat Aldi beroep zal aantekenen tegen de vaststelling van onderhavig

bestemmingsplan. Het is hierbij overigens nog de vraag of Aldi dan (nog) als belanghebbende moet worden aangemerkt. Dit zal waarschijnlijk afhangen van de uitspraak van het Gerechtshof in het voornoemde hoger beroep.

Juridische risico's

Alle juridische en financiële afspraken tussen de gemeente Het Hogeland en Lidl zijn inmiddels beschreven in een koop- en realisatieovereenkomst.

Ten tijde van behandeling van dit raadsvoorstel zal deze overeenkomst naar verwachting door beide partijen zijn ondertekend.

Dit bestemmingsplan verandert inhoudelijk niets aan deze koop- en realisatieovereenkomst. Wel worden met de vaststelling van het bestemmingsplan de afgesproken activiteiten, werkzaamheden en overige afspraken planologisch gefaciliteerd.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

De uitvoering en realisatie van het openbare gebied door de gemeente is opgenomen in de door de raad vastgestelde Grondexploitatie Centrumplan Uithuizen (deelgebied Molenerf).

Recente wijzigingen en ontwikkelingen in de planvorming voor het Molenerf zijn reeds meegenomen in de reguliere jaarlijkse herziening van de gemeentelijke grondexploitaties. Vaststelling van dit bestemmingsplan heeft dan ook geen financiële consequenties of risico's die niet reeds eerder zijn begroot of ingecalculeerd.

7. Inbreng belanghebbenden

Het ontwerp van het bestemmingsplan Molenerf, Uithuizen heeft met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging ving aan vanaf vrijdag 28 april en duurde tot en met donderdag 8 juni. Gedurende de termijn zijn er twee zienswijzen binnengekomen. De ingediende zienswijzen en de beantwoording zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling door uw raad zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

8.2 Tijdspad

Planning uitvoering

- september/oktober 2024 - start nutswerkzaamheden
- najaar 2024 - sloop Sennema-locatie
- januari 2025 - start werkzaamheden openbare ruimte
- april 2025 - start nieuwbouw Lidl
- begin 2026 - nieuwbouw Lidl gereed
- medio 2026 - sloop bestaande Lidl en afronding openbare ruimte

8.3 Communicatie

Bekendmaking van de vaststelling van het plan door uw raad vindt plaats middels een publicatie op de gemeentepagina in de Ommelander en in het Gemeenteblad. Belanghebbenden kunnen vervolgens beroep instellen bij de Raad van State. Indien er geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd zal zes weken na deze publicatie het bestemmingsplan onherroepelijk in werking treden.

De indieners van de zienswijzen krijgen tevens een persoonlijke brief waarin de vervolgpcedure en de beantwoording van de Nota van zienswijzen wordt opgenomen.

Bijlage(n):

1. Plankaart Molenerf Uithuizen
2. Molenerf Uithuizen – Toelichting
 - 2.1 Bijlagen bij toelichting – Beeldkwaliteitsplan
 - 2.2 bijlagen bij toelichting – Parkeeronderzoek
 - 2.3 Bijlagen bij de toelichting – Bodemonderzoek
 - 2.4 Bijlagen bij toelichting – Akoestisch onderzoek Jumbo
 - 2.5 Bijlagen bij de toelichting – Akoestisch onderzoek Lidl
 - 2.6 Bijlagen bij toelichting – AERIUS berekening
 - 2.7 Bijlagen bij toelichting – Quickscan natuurwaardenonderzoek
 - 2.8 Bijlagen bij toelichting – Archeologisch onderzoek
 - 2.9 Bijlage bij toelichting – Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling
 - 2.10 Bijlagen bij toelichting – Watertoets
 - 2.11 Bijlagen bij toelichting – Zienswijzennota
3. Molenerg Uithuizen – Regels
 - 3.1 Bijlagen bij regels – Lijst van toegestane bedrijven en beroepen
 - 3.2 Bijlagen bij regels – Staat van bedrijven
 - 3.3 Bijlagen bij regels – Quickscan natuurwaardenonderzoek
4. Nota van Zienswijzen
5. Beeldkwaliteitsplan Molenerf e.o.

Winsum, 24 juni 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding