



## Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Schoolstraat - Hoofdstraat Oost Uithuizen'

Datum: 20 september 2023

Agendapunt: 13

Behandeling: Ter bespreking in het raadsoverleg

Portefeuille-

houder(s): Wethouder E. Dijkhuis

Steller: Marleen Klingenberg m.klingenberg@hethogeland.nl

Zaaknummer: Z.HHL.075587

### 1. Samenvatting

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Schoolstraat – Hoofdstraat Oost Uithuizen' definitief vast te stellen. Hiermee wordt de weg vrijgemaakt voor de ontwikkeling van de bouw van een nieuwe Albert Heijn, met daarin een Gall & Gall, Etos en een aantal appartementen.

De Albert Heijn aan de Hoofdstraat Oost 9 is verouderd. Daarom zijn de eigenaren van plan om een nieuwe supermarkt te bouwen. Deze komt op de huidige plek en op de plek van de Kerkstraat. Ook komt er een nieuwe weg van de parkeerplaats naar de Hoofdstraat Oost. De nieuwe verbindingsweg tussen Hoofdstraat Oost en Schoolstraat komt langs het pand De Rank te liggen.

Deze plannen zijn onderdeel van het Centrumplan Uithuizen en hebben als doel een sterk en helder afgebakend, compact winkelcentrum te maken. Om de plannen mogelijk te maken is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

### 2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Schoolstraat – Hoofdstraat Oost Uithuizen;
2. Het bestemmingsplan Schoolstraat – Hoofdstraat Oost Uithuizen (NL.IMRO.1966.BP12395BP01-VS01) gewijzigd, conform de Nota van zienswijzen, vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan Schoolstraat e.o. als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen.

### 3. Inleiding

#### 3.1 Aanleiding

Het programma Centrumontwikkeling Uithuizen heeft als doel een sterk en helder afgebakend, compact winkelcentrum te creëren. Het programma omvat een aantal projecten. De omgeving rond de Albert Heijn supermarkt vormt, net als het gebied Molenerf, de begrenzing van het centrum. Dit voorstel heeft betrekking op de omgeving rond de Albert Heijn. Dit gebied wordt aangeduid als het project Schoolstraat. Het project Schoolstraat bestaat uit het realiseren van een pand met daarin de Albert Heijn, Etos en Gall & Gall. Het

nieuwe pand komt deels op de huidige locatie en deels op de Kerkstraat en op de voormalige bakkerij (hoek Kerkstraat/Hoofdstraat-Oost). De Kerkstraat en de voormalige bakkerij worden dan ook opgeheven. Ook komt er een nieuwe weg van de parkeerplaats naar de Hoofdstraat Oost. De nieuwe verbindingsweg tussen Hoofdstraat Oost en Schoolstraat komt langs het pand De Rank te liggen. Daarnaast er worden een aantal appartementen gerealiseerd boven de winkel.

Het project Schoolstraat heeft als omvattend doel een sterke halter creëren aan de westzijde van het centrum. Dit is als volgt nader omschreven: 'De gemeente wil initiatieven van de marktpartijen om te investeren in het centrum honoreren om gezamenlijk een kwaliteitsslag te realiseren. Supermarkt(en) worden gefaciliteerd in verplaatsing en/of nieuwbouw in het gebied (Schoolstraat).

Het huidige pand van Albert Heijn aan de Hoofdstraat-Oost is in de loop der jaren meerdere keren uitgebreid. Ondanks de uitbreidingen is het pand verouderd. De oppervlakte, kwaliteit en aanbod van het pand voldoet niet aan de hedendaagse eisen van een Albert Heijn-supermarkt.

De Albert Heijn is eind 2018 overgegaan in eigendom van een andere franchisenemer. Deze franchisenemer heeft de Albert Heijn overgenomen met het doel deze uit te breiden en te moderniseren, om deze zo om te vormen tot een kwalitatief hoogwaardige Albert Heijn.

Door de uitbreiding van de Albert Heijn en de toevoeging van de Etos en Gall & Gall wordt de rol van westelijke halter volledig benut.

Door deze ontwikkelingen wordt uitvoering gegeven aan de beleidsmatige plannen voor de Schoolstraat uit het programma Centrumontwikkeling Uithuizen.

Het ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat – Hoofdstraat Oost Uithuizen heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

Eén van de indieners is van mening dat de uitbreiding op de voorgestelde manier ten koste gaat van zijn woon- en leefomgeving nu het gehele bouwvlak is ingetekend tot op de perceelgrens van de indiener. Om het onderhoud aan de woning mogelijk te maken en ook lichtinval te behouden verzoekt de indiener om de grens van het bouwvlak op een ruimere afstand van de perceelgrens te leggen.

Daarnaast geeft de indiener aan dat uit het geluidsonderzoek blijkt dat niet aan alle waarden wordt voldaan.

De andere indiener heeft bezwaar gemaakt tegen de verwachte geluidsoverlast in de nieuwe situatie, omdat de plek voor het laden en lossen dicht bij de woning van de indiener komt te liggen. Het gaat de indiener dan met name om het geluid van rollende containers.

De zienswijzen en de reactie hierop zijn weergegeven in de Nota van zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot een kleine aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt ter plaatse van de woning van de eerste indiener voor de lengte van 9 meter 1 meter terug geplaatst. Daarnaast wordt de bouwhoogte aan de noordoostzijde verlaagd naar 5,5 meter. In het geldende planologische regime ligt het bouwvlak tot aan de zijgevel van de woning van de indiener en is er bebouwing toegestaan met een maximale bouwhoogte van 7 meter. De voorgestelde aanpassingen zorgen daarmee voor een verbetering van het woon- en leefklimaat van de indiener.

Wat betreft de geluidsoverlast is de gemeente van mening dat uit het geluidsonderzoek blijkt dat deze ontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### **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 Albert Heijn aan de Hoofdstraat-Oost, heeft in de loop der jaren vele uitbreidingen gekend, maar is het afgelopen decennium sterk achteruit gegaan. De oppervlakte, kwaliteit en aanbod van deze AH voldoen niet meer aan de eisen die vandaag de dag aan een Albert Heijn-supermarkt worden gesteld. Hierdoor wordt de beoogde trekkersrol voor een supermarkt aan het uiteinde van de westelijke halter van het centrum nu niet optimaal vervuld.

De Albert Heijn is eind 2018 overgegaan in eigendom van een andere franchisenemer. Deze ondernemer heeft de Albert Heijn overgenomen met het doel deze uit te breiden en te moderniseren, om deze zo om te vormen tot een kwalitatief hoogwaardige Albert Heijn. In aansluiting op de beleidsmatige doelstelling zoals hierboven omschreven zijn hierop de onderhandelingen met de nieuwe franchisenemer weer opgestart. Separaat hieraan is door ontwerp bureau Ziegler/Branderhorst een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor het gebied gelegen tussen de Schoolstraat en de Hoofdstraat-Oost, waarin de Albert Heijn is gesitueerd.

Partijen zijn het eerder in beginsel eens geworden over de stedenbouwkundige kaders en de inrichting van het betreffende gebied. Medio 2021 zijn gemeente Het Hogeland en de ondernemer van de Albert Heijn al eens geworden over de voorwaarden en kaders waarbinnen partijen met elkaar een koop- en realisatieovereenkomst wensen te sluiten. Partijen hebben de afspraken omtrent over het gezamenlijke doel, alsmede de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling vervolgens medio 2021 vastgelegd in een intentieovereenkomst. Deze intentieovereenkomst was een tussenstap op weg naar een anterieure exploitatieovereenkomst, waarin de afspraken uiteindelijk definitief worden vastgelegd. In het afgelopen jaar zijn partijen bezig geweest om de afspraken en plannen nader uit te werken. Zo is onder meer een nieuw distributief planologisch onderzoek uitgevoerd naar de staat van de detailhandel in Uithuizen en omgeving. Vervolgens is het bestemmingsplan verder in procedure gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat – Hoofdstraat Oost Uithuizen heeft van 28 april tot en met 8 juni ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Eén van de indieners is van mening dat de uitbreiding op de voorgestelde manier ten koste gaat van zijn woon- en leefomgeving nu het gehele bouwvlak is ingetekend tot op de perceelgrens van de indiener. Om het onderhoud aan de woning mogelijk te maken en ook lichtinval te behouden verzoekt de indiener om de grens van het bouwvlak op een ruimere afstand van de perceelgrens te leggen.

Daarnaast geeft de indiener aan dat uit het geluidsonderzoek blijkt dat niet aan alle waarden wordt voldaan.

De andere indiener heeft bezwaar gemaakt tegen de verwachte geluidsoverlast in de nieuwe situatie, omdat de plek voor het laden en lossen dicht bij de woning van de indiener komt te liggen. Het gaat de indiener dan met name om het geluid van rollende containers.

De zienswijzen en de reactie hierop zijn weergegeven in de Nota van zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot een kleine aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt ter plaatse van de woning van de eerste indiener voor de lengte van 9 meter 1 meter terug geplaatst. Daarnaast wordt de bouwhoogte aan de noordoostzijde verlaagd naar 5,5 meter.

Wat betreft de geluidsoverlast is de gemeente van mening dat uit het geluidsonderzoek blijkt dat deze ontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **4. Beoogd resultaat (of effect)**

##### *Een impuls voor de westelijke halter van het centrum van Uithuizen*

Door de nieuwbouw van de Albert Heijn met daarin een Etos en Gall & Gall wordt de westelijke halter van het centrum van Uithuizen optimaal benut. Tevens krijgt dit gebied door de aanpak van de openbare ruimte ruimtelijk gezien een nieuwe impuls door deze ontwikkeling. Naast de uitbreiding van de bebouwing wordt er ook voldoende parkeergelegenheid gecreëerd en komt er een goede verkeerskundige verbinding met de Hoofdstraat Oost.

##### *Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door nieuwe situering en oriëntatie van de Albert Heijn*

Voor de ruimtelijke inpasbaarheid worden er twee ingangen voor de Albert Heijn gecreëerd; een ingang op de parkeerplaats en een ingang aan de Hoofdstraat Oost. Dit alles kan worden gerealiseerd door de Albert Heijn over de bestaande Kerkstraat en de voormalige bakkerij heen te laten uitbreiden. Tenslotte is het voor het goed functioneren van de locatie Schoolstraat/Hoofdstraat Oost als trekker op het uiteinde van de halter essentieel dat sprake is van voldoende parkeercapaciteit en een goede verkeerskundige verbinding met de Hoofdstraat Oost.

Het gebouw zelf voldoet aan de specifieke kwaliteitseisen en is daardoor ook stedenbouwkundig een aanwinst voor Uithuizen. Door het toevoegen van de Etos en Gall & Gall wordt het winkelaanbod van het centrum van Uithuizen uitgebreid. Op de bovenverdieping van het pand komen een aantal appartementen, wat bijdraagt aan de leefbaarheid van Uithuizen.

#### **5. Toelichting**

##### **5.1 Argumenten/motivering**

*De Gemeente heeft 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 voorliggende plan geeft hieraan concreet invulling voor het gebied rond Schoolstraat - Hoofdstraat-Oost*

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 aan elk uiteinde maximaal 2 supermarkten.

*Het bestemmingsplan geeft planologisch invulling aan de stedenbouwkundige kaders zoals deze beleidsmatig in het stedenbouwkundig plan worden beoogd*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat – Hoofdstraat Oost Uithuizen' met bijbehorende stukken heeft 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. De zienswijzen geven geen aanleiding tot ingrijpende wijzigingen van de plannen. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van derden. Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

## **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.

## **6. Financiële aspecten en wijze van dekking**

De ambtelijke inzet wordt opgepakt binnen de reguliere taken van de verschillende betrokken beleidsdisciplines en teams. Ambtelijke inzet wordt dan ook gedekt vanuit de reguliere loonkosten. Hiervoor is door het college een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

Externe advieskosten voor zaken zoals juridische advisering en bestemmingsplan komen volledig voor rekening van de ontwikkelende partij.

Alle juridische en financiële afspraken tussen de gemeente en Albert Heijn Uithuizen zijn reeds eerder contractueel vastgelegd. Dit bestemmingsplan verandert niets aan die overeenkomst.

## **7. Inbreng belanghebbenden**

Het ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat – Hoofdstraat Oost Uithuizen heeft van 28 april tot en met 8 juni ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de reactie hierop zijn weergegeven in de Nota van zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot een kleine aanpassing van het bestemmingsplan.

Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de overlegpartners (provincie, waterschap en veiligheidsregio). Zij hebben aangegeven met het plan in te kunnen stemmen.

## **8. Vervolgtraject**

### **8.1 Uitvoering**

De raad van de gemeente Het Hogeland wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen. Na de vaststelling worden het bestemmingsplan met vaststellingsbesluit vervolgens gepubliceerd in de Ommelander en het Gemeenteblad.

Men kan eventueel beroep instellen tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Indien geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de Raad van State, treedt het bestemmingsplan na de beroepstermijn van zes weken in werking.

### **8.2 Communicatie**

Bekendmaking van dit voorstel aan de raad gebeurt via de publiekssamenvatting die op zowel de gemeentelijke website (besluitenlijst) gezet wordt, als met de media gedeeld wordt.

Bekendmaking van de vaststelling van het plan door de 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.

### **8.3 Evaluatie**

n.v.t.

Bijlage:

1. Nota van beantwoording van zienswijzen
2. Bestemmingsplan Schoolstraat – Hoofdstraat Oost Uithuizen - plankaart
3. Bestemmingsplan Schoolstraat – Hoofdstraat Oost Uithuizen - regels
4. Bestemmingsplan Schoolstraat – Hoofdstraat Oost Uithuizen - toelichting
5. Bestemmingsplan Schoolstraat – Hoofdstraat Oost Uithuizen - bijlagen regels
6. Bestemmingsplan Schoolstraat – Hoofdstraat Oost Uithuizen - bijlagen toelichting

### **Achterliggende documenten:**

Winsum, 5 september 2023.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding