

bestemmingsplan  
Schoolstraat - Hoofdstraat  
Oost Uithuizen  
vastgesteld



gemeente  
Het Hogeland



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving



bestemmingsplan Toelichting

## **Schoolstraat - Hoofdstraat Oost Uithuizen**

vastgesteld

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal	13
3.4 Gemeentelijk beleid	15
<b>Hoofdstuk 4 Toets aan wet- en regelgeving</b>	<b>17</b>
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	17
4.2 Bodem	18
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.4 Verkeer en parkeren	20
4.5 Milieuzonering	21
4.6 Geluid	21
4.7 Externe veiligheid	23
4.8 Ecologie	24
4.9 Water	25
4.10 Molenbiotoop	27
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	27
<b>Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving</b>	<b>29</b>
5.1 Algemeen	29
5.2 Bestemmingsplanregels	29
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>33</b>
<b>Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
7.1 Wettelijk vooroverleg	35
7.2 Zienswijzen	35



## **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan de Hoofdstraat Oost 9 in Uithuizen is een Albert Heijn-supermarkt gevestigd. De winkel voldoet niet meer aan de huidige maatstaven. De eigenaren van de supermarkt zijn daarom van plan om op de huidige locatie en op de locatie van de Kerkstraat een nieuwe supermarkt te bouwen. Naast de nieuwbouw van de supermarkt bestaat tevens het voornemen om een nieuwe weg van de parkeerplaats naar de Hoofdstraat Oost te realiseren.

Het planvoornemen past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Om dit planvoornemen planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 7.400 m<sup>2</sup>. Het bevindt zich in de kern Uithuizen. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Hoofdstraat Oost. Ten westen van het plangebied bevinden zich maatschappelijke en gemengde functies. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Schoolstraat en aan de oostzijde zijn gemengde en centrum functies gelegen. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Herziening Uithuizen dorpscentrum' (vastgesteld d.d. 16 november 2017) en heeft de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' en 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1'. Op de huidige locatie van de supermarkt is ook de functieaanduiding 'supermarkt' opgenomen. Het bouwen van een supermarkt en het realiseren van een nieuwe weg zijn niet toegestaan binnen de regels van respectievelijk de bestemmingen 'Verkeer' en de bestemming 'Maatschappelijk'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van het huidige bestemmingsplan opgenomen.





Uitsnede bestemmingsplan 'Herziening Uithuizen dorpscentrum' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt de planbeschrijving aan bod. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid op rijksniveau, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau besproken. In hoofdstuk 4 worden de milieukundige en ruimtelijke omgevingsaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 is de juridische vormgeving van het plan beschreven. De hoofdstukken 6 en 7 gaan achtereenvolgens in op de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van inspraak en overleg.

## **Hoofdstuk 2 Planbeschrijving**

### **2.1 Huidige situatie**

Het plangebied bestaat in de huidige situatie voor het grootste gedeelte uit een supermarkt en parkeerplaats. Aan de westzijde is een grasland gelegen waar voorheen een sporthal stond. Door het oostelijk deel van het plangebied loopt de Kerkstraat. Aan de Kerkstraat zijn een aantal gebouwen met de functies gemengd en centrum gelegen.

### **2.2 Toekomstige situatie**

De bestaande supermarkt aan de Hoofdstraat Oost 9 in Uithuizen is met een winkelvloeroppervlakte van circa 1.030 m<sup>2</sup> en een totale oppervlakte van circa 1.464 m<sup>2</sup> te klein en de uitstraling is verouderd. Hiernaast is het magazijn op de eerste verdieping gevestigd wat met betrekking tot de efficiëntie van het bedrijf voor een zeer ongunstige situatie zorgt. Hierdoor kan de supermarkt niet optimaal de functie vervullen van dagelijkse voorziening voor de inwoners van Uithuizen. Het voornemen is daarom om de bestaande supermarkt in fases te slopen en een nieuwe supermarkt te bouwen.

Het nieuwe gebouw heeft een oppervlakte van circa 1.900 m<sup>2</sup> en is onderverdeeld in winkelruimte, magazijn en sociale ruimten. Hiernaast wordt in het pand ruimte gereserveerd voor een Etos en een Gall& Gall van circa 300 m<sup>2</sup>. Tevens worden op de eerste etage aan de Hoofdstraat Oost drie appartementen mogelijk gemaakt. De toegang van de supermarkt bevindt zich aan de westzijde van het gebouw. Hier is ook de fietsenstalling gesitueerd.

Het magazijn bevindt zich aan de noordzijde van het gebouw. Hier vindt de bevoorrading van de supermarkt plaats. Door het magazijn aan deze zijde te situeren wordt voorkomen dat vrachtverkeer het parkeerterrein op moet. Vrachtwagens voor de bevoorrading kunnen het magazijn bereiken vanaf de Schoolstraat en verlaten het gebied weer via de Schoolstraat. Op deze wijze hoeft vrachtverkeer het terrein niet achterwaarts in- of uit te steken.

Het bestaande parkeerterrein wordt uitgebreid en her ingericht tot in totaal 100 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein is toegankelijk vanaf de Schoolstraat.

Naast het ontwikkelen van het nieuwe gebouw en het uitbreiden van het parkeerterrein, wordt een nieuwe weg aangelegd tussen de Hoofdstraat West 2 en Hoofdstraat Oost 5. Deze weg vormt een verbinding tussen de Hoofdstraat Oost en de Schoolstraat. Onderstaand is een afbeelding met de inrichting van het plangebied opgenomen.

## bestemmingsplan Schoolstraat - Hoofdstraat Oost Uithuizen



Inrichtingsschets plangebied (bron: Ziegler Brandhorst stedenbouw en architectuur)

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Het initiatief is niet strijdig met de NOVI.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Conform de Ladder moet een toelichting bij een ruimtelijk plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

## STEDELIJKE ONTWIKKELING

Voordat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het plangebied bevindt zich in de kern Uithuizen. Op het grootste gedeelte van de locatie waar de nieuwe supermarkt wordt gerealiseerd is een supermarkt toegestaan. In de huidige situatie is een supermarkt van circa 1.464 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aanwezig. Deze supermarkt wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe supermarkt van circa 1.900 m<sup>2</sup>. Het voornemen voorziet in een kleine toename van circa 436 m<sup>2</sup> aan bebouwing.

Het voornemen overschrijdt niet de ondergrens van 500 m<sup>2</sup> aan bruto vloeroppervlak van winkelpanden en leidt derhalve niet tot een naar aard en omvang substantiële wijziging van de gebruiksmogelijkheden van het plangebied ten opzichte van de bestaande mogelijkheden. Gesteld kan worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder is daarmee niet van toepassing op het project.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in het vervolg van dit bestemmingsplan aangetoond dat de ontwikkeling wel leidt tot een zorgvuldige benutting van de ruimte en in die zin in overeenstemming is met de Ladder.

## 3.2 Provinciaal beleid

### Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie 2022 van de provincie Groningen bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Doel van de omgevingsvisie is het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verder verbeteren. Het accent in het beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wil ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen steeds meer door elkaar heen. Dat heeft gevolgen voor het ruimtegebruik. Functies, als bijvoorbeeld wonen en werken, zijn steeds minder van elkaar gescheiden. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. In deze Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

#### RUIMTE

- Ruimtelijke kwaliteit
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat
- Ruimte voor duurzame energie
- Vitale landbouw

#### NATUUR EN LANDSCHAP

- Beschermen landschap en cultureel erfgoed
- Vergroten biodiversiteit

#### WATER

- Waterveiligheid
- Schoon en voldoende water

#### MOBILITEIT

- Bereikbaarheid

#### MILIEU

- Tegengaan milieuhinder
- Gebruik van de ondergrond

De Omgevingsvisie is een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf en door gemeenten en waterschappen. Ook voor andere partijen (bedrijven) die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast. De provincie wil met de Omgevingsvisie ruimte bieden en uitnodigen. Maar uit deze Omgevingsvisie vloeien ook richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

### **Omgevingsverordening**

De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2022 (hierna Omgevingsverordening genoemd) bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met de Omgevingsvisie provincie Groningen 2021 zoals hierboven is beschreven. Hieronder zijn de artikelen weergegeven die relevant zijn voor het plangebied:

- beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen (afdeling 2.1);
- invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen (artikel 2.23.3).

#### **AD 1.**

Afdeling 2.1 ziet toe op de bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen en op de sloop van gebouwen binnen het aardbevingsgebied. De bebouwing in het plangebied bestaat uit niet-karakteristieke bebouwing. Wel is het plangebied op basis het vigerende facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed aangeduid als 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied'. Deze aanduiding is in het onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Het voornemen is op dit punt dan ook niet in strijd met de Omgevingsverordening.

#### **AD 2.**

Het plangebied ligt binnen de 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen'. De toelichting op een plan dat betrekking heeft op de deze zone bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen. In afwijking hiervan kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording als:

- a. het plangebied geheel is gelegen op een afstand van minimaal 200 meter van de betreffende infrastructuur; of
- b. in het vigerende, minder dan 10 jaar geleden vastgestelde, bestemmingsplan reeds een nadere verantwoording van het groepsrisico is opgenomen en het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van:
  1. maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax; of
  2. maximaal 3.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte kantoorruimte per hectare buiten de PRmax; of
  3. maximaal 3.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte winkelruimte per hectare buiten de PRmax; of
  4. maximaal 100 personen per hectare buiten de PRmax in de vorm van objecten of een combinatie van objecten die leiden tot een personen dichtheid van maximaal 100 per hectare.

In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid.

## **3.3 Regionaal**

### **Woon- en Leefbaarheidsplan**

In het convenant 'Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta' (26 april 2012) hebben 35 partijen, waaronder de voormalige gemeente Eemsmond, aangegeven gezamenlijk te willen werken aan de leefbaarheid in de regio. Dit is uitgewerkt in het 'Woon- en Leefbaarheidsplan Eemsdelta - Beter leven voor minder mensen (Stuurgroep PLUS Wonen en Voorzieningen Eemsdelta, 7 november 2012). De bevolking in de Eemsdelta krimpt en verandert van samenstelling. Het aantal ouderen groeit en het aantal jongeren neemt af.

Voorzieningen op het gebied van wonen, werken, school en zorg komen daardoor onder druk te staan. Het Woon- en Leefbaarheidsplan bevat maatregelen om de leefbaarheid te verbeteren.

Inmiddels is het Woon- en Leefbaarheidsplan geactualiseerd; Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2021 - Noord-Groningen Leeft! (Stuurgroep Plus Wonen en Voorzieningen, De Marne en Eemsdelta, 16 maart 2017). Een herijking bleek nodig vanwege de grote impact van de aardbevingen op de leefbaarheid. Doelstelling van het nieuwe Woon- en Leefbaarheidsplan is dat voor 2021 de leefbaarheid ten minste terug is op het niveau van 2011. Voor een deel heeft dat met 'stenen' te maken (sterke, duurzame en toekomstbestendige woningen bijvoorbeeld), maar ook met goede zorg, voor iedereen passend onderwijs en sociale vitaliteit. En het gaat over vertrouwen, samenwerking, energie en 'eigenaarschap': het gevoel mee te kunnen denken en beslissen over je eigen woon- en leefomgeving."

Het Woon- en Leefbaarheidsplan heeft de volgende vijf kernopgaven geformuleerd:

- sociale vitaliteit en het werken aan lokale doelen;
- nieuwe kansen voor kinderen;
- van zorgstructuur naar zorgprestatie;
- het wonen van de toekomst;
- krachtige kernen.

Voor dit bestemmingsplan is vooral de laatste kernopgave belangrijk. In dat verband constateert het Woon- en Leefbaarheidsplan dat de voorzieningen onder druk staan. De opgave is de voortgaande inkrimping van het winkelbestand een plek te geven. "De centrumgebieden worden kleiner, compacter en beter. Na die grote transformatie is het van belang om stap voor stap, ieder jaar weer de winkelstructuur te blijven versterken en oplossingen te vinden voor leegstand." Het Woon- en Leefbaarheidsplan vertaalt dit naar drie opgaven:

- winkels van buiten het centrumgebied verplaatsen naar lege ruimte daarbinnen;
- versterking van individueel en collectief ondernemerschap;
- verbeteren van de uitstraling van het centrum, zowel in identiteit en activiteiten als in fysiek opzicht.

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de twee onderste opgaven van het Woon- en Leefbaarheidsplan. Met de nieuwbouw van de supermarkt wordt derhalve bijgedragen aan een krachtige kern.

### **Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030**

In september 2013 is de 'Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030; Samen denken, samen doen' vastgesteld. Aan het tot stand komen van de Ontwikkelingsvisie hebben verschillende instellingen meegewerkt: de provincie Groningen, de voormalige gemeenten Delfzijl, Eemsum, Appingedam en Loppersum (hierna: DEAL-gemeenten), de Waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's, het Rijk, LTO Noord, Milieufederatie Groningen en Groningen Seaports. Doel van de Ontwikkelingsvisie is de 'economische ontwikkeling samen te laten gaan met substantiële groei van de werkgelegenheid en die op een duurzame wijze vorm te geven. Met behoud en versterking van de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit.' Dit leidt tot vijf centrale opgaven, waaronder: 'de leef- en omgevingskwaliteit in de dorpen en de centrumplaatsen op peil houden en naar een hoger niveau brengen.' De afname, vergrijzing en ontgroening van de bevolking in het gebied vragen volgens de DEAL-gemeenten om een duidelijke visie en maatregelen. De leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit worden versterkt door:

- bovenlokale voorzieningen (intramurale zorgvoorzieningen), niet dagelijkse detailhandel en woningbouw te concentreren in de drie regionale centra (Appingedam, Delfzijl en Uithuizen) en de centrumdorpen (Middelstum, Uithuizermeeden en Loppersum). Gestreefd wordt naar behoud van de dagelijkse detailhandel in de centra van de regionale centra en in de centrumdorpen, bij voorkeur in combinatie met zorgvoorzieningen en woningen voor ouderen;
- te investeren in een kwaliteitsimpuls voor de centra van de drie regionale centra en de centrumdorpen;
- te kiezen voor sloop van verouderde woningen (zowel koop als huurwoningen) en vernieuwbouw om een kwaliteitsslag te maken. Verder is er ruimte voor nieuwbouw in de regionale centra, vooral om ouderen passende huisvesting en zorg te kunnen bieden;
- ruimte te bieden voor woon-werkcombinaties in vrijkomende agrarische gebouwen of karakteristieke

panden die de komende jaren hun functie verliezen.

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming Ontwikkelingsvisie Eemsdelta 2030. Met de nieuwbouw van de supermarkt wordt geïnvesteerd in een kwaliteitsimpuls voor het regionale centra Uithuizen.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### Visie op het centrum

Op 10 maart 2015 is 'Uithuizen - Visie op het centrum' (Broekhuis Rijs Adviseurs, 15 januari 2015) door de gemeenteraad vastgesteld. Voor de totstandkoming van dit rapport is nauw samengewerkt met de Handelsvereniging Uithuizen, supermarkten en MKB Noord. De centrumvisie beoogt een "realistisch en concreet actieplan [te zijn], met voldoende draagvlak bij de diverse stakeholders, om te komen tot een toekomstbestendig centrum van Uithuizen." De opbouw van het rapport is als volgt: eerst is aan de hand van demografische gegevens een ruimtelijk-economische analyse opgesteld; vervolgens zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen beschreven, gevolgd door een kwantitatieve analyse van het detailhandelsaanbod (inclusief distributie planologische analyse van het haalbare winkelaanbod); tenslotte is een kwalitatieve analyse gegeven, waarbij meer in detail is gekeken naar de winkelstructuur, de bereikbaarheid, het vastgoed en de sterke en zwakke punten in het huidige aanbod.

De centrumvisie concludeert dat Uithuizen de functie van 'regionaal verzorgend centrum' heeft. Wil het die functie behouden en versterken, dan zijn een aantal ingrepen nodig in de winkelstructuur/routing (begrenzing van het centrumgebied), omvang en kwaliteit van het winkelaanbod, leegstand, bereikbaarheid en parkeren, uitstraling en kwaliteit van openbaar gebied en marketing. De raad heeft op 12 februari de volgende beleidskaders vastgesteld:

- Twee polen structuur

Een onderzoek naar de mogelijkheid tot herschikking van de supermarkten. Hierdoor kan een beter evenwicht in de bezoekersstromen gecreëerd worden en kan de verdeling van de parkeercapaciteit worden verbeterd.

- Doorgang Blink - Molenerf

Herbouw/herinrichting van Jumbo en Lidl, waarbij de doorgang naar de Blink sterk verbeterd wordt. De zichtlijnen vanaf de Blink naar de supermarkten kunnen sterker worden. De toegankelijkheid van het centrum wordt dan ook beter.

- Functie en uitstraling Blink

Een onderzoek naar de mogelijkheden om meer 'reuring' op de Blink te krijgen. Hierbij kan gedacht worden aan: meer groen, terrassen, het houden van (culturele) evenementen en parkeren.

- Verbeteren van de parkeerroute

Het logischer maken van de parkeerroute verhoogt de aantrekkelijkheid van het centrum voor (regio)bezoekers. Bovendien wordt het openstellen van de Blink voor autoverkeer in overweging genomen. Hierdoor kunnen de routes tussen de verschillende parkeerterreinen verkort worden.

- Marketing

Een goede marketingstrategie moet de sterke punten van Uithuizen in het verzorgingsgebied goed neerzetten. Daarnaast zijn veel winkels niet op hetzelfde moment geopend. Voor het binden van nieuwe bezoekers is eenduidigheid vereist.

- Profilering

Er zijn te veel panden waaraan te zien is dat er de laatste jaren te weinig is geïnvesteerd in het onderhoud. Tevens zijn er winkels waarvan de uitstraling niet overeenkomt met het marktsegment waarin de winkel zich begeeft of is het zelfs niet duidelijk welke producten er worden aangeboden.

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming Visie op het centrum. Het planvoornemen verbetert de routing van het verkeer en de parkeergelegenheid, is onderdeel van de twee polen structuur en maakt de realisatie van een nieuwe supermarkt mogelijk.

#### Welstandsnota en BKP

Op 13 oktober 2016 is de Welstandsnota Gemeente Eemmond vastgesteld. Het doel van deze nota is om



een bijdrage te leveren aan het behouden van en daar waar nodig het versterken van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de voormalige gemeente Eemsmond. Voor het plangebied is echter een specifiek beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. In het kader van welstand wordt het voornemen aan dit BKP getoetst. Het BKP is als bijlage 1 opgenomen.

#### Beeldkwaliteit buitenruimte

Er is een analyse gemaakt van de huidige situatie van de inrichting van de Schoolstraat en omgeving. Het huidige parkeerterrein voor de Albert Heijn is zeer schraal en versteend. De ambitie van de gemeente Het Hogeland is het 'haltermodel' te voorzien van goede groene parkeerpleinen aan beide polen van de halter. Deze groene parkeerplaatsen zijn de ontvangstruimten voor de bezoekers van het dorp. Er is een schetsontwerp ontwikkeld voor het nieuwe parkeerplein bij de nieuwe Albert Heijn aan de Schoolstraat. De materialen en meubilering van dit schetsontwerp sluiten aan bij het ontwerp voor de Blink. Door op beide locaties dezelfde materialen te gebruiken, ontstaat er een eenheid. Dit heeft een positief effect op de structuur en het karakter van het dorp.

#### Beeldkwaliteit Albert Heijn

De vernieuwde Albert Heijn zal in bebouwd oppervlak worden vergroot. Zoals eerder in dit document beschreven, zal de Albert Heijn worden uitgebreid op de grond waar nu de Kerkstraat loopt en het pand van de voormalige bakkerij. De achterzijde van de winkel sluit aan bij de bestaande kavels die aan de Kaakstraat grenzen. Het nieuwe pand sluit aan op het meest historisch waardevolle deel van Uithuizen. De inpassing van het nieuwe pand dient zich in te voegen in schaal, maat en materialiteit van de omgeving. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlage.

## Hoofdstuk 4 Toets aan wet- en regelgeving

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

#### Toetsingskader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

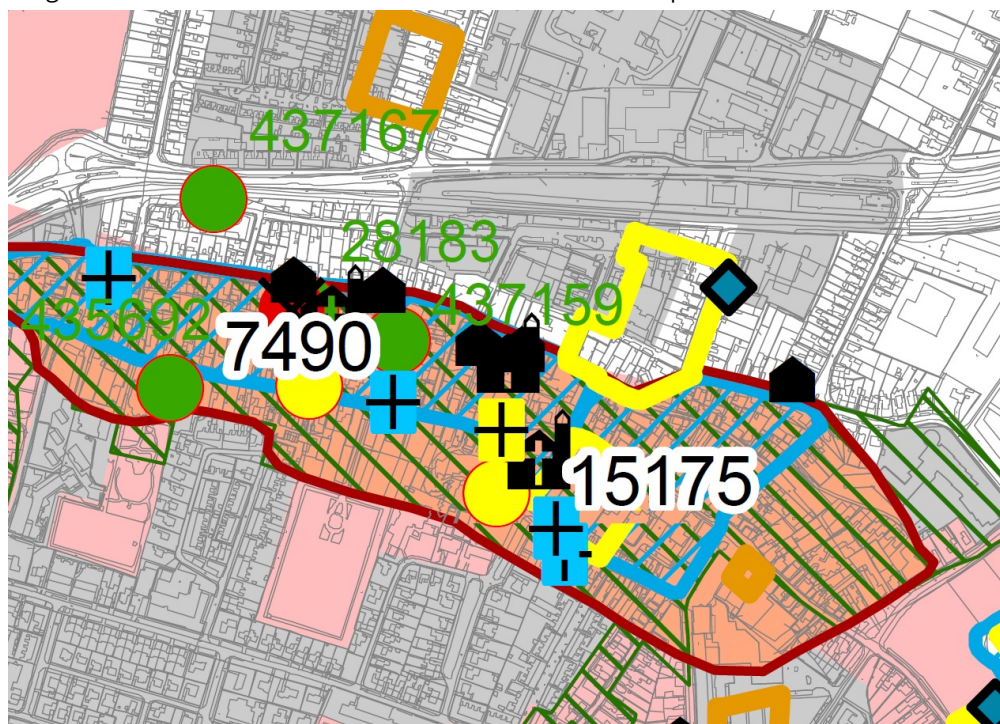
De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ).

Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het projectgebied te bevatten. Voor zover in een projectgebied sprake is van erfgoed, moet op grond van voorgaande dan ook te worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

#### Onderzoek

##### ARCHEOLOGIE

De gemeenten in Noord-Groningen hebben gezamenlijk een archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart op laten stellen. Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Eemsmond aangeduid als 'AMK terrein'. Archeologisch veldonderzoek is hier op grond van het gemeentelijk beleid noodzakelijk. Hiernaast heeft het plangebied op basis van het huidige bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Op basis van deze bestemming geldt een onderzoeksplicht voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> plaatsvinden. Dit geldt tevens voor het uitvoeren van werkzaamheden dieper dan 40 centimeter.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Aangezien in de huidige situatie het plangebied gebruikt wordt en bebouwd is zal de bebouwing in het kader van de omgevingsvergunning bouwen tot het maaiveld worden gesloopt. Na de sloop zal archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd worden. Om de archeologische waarden te borgen is de

dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' uit het onderhavig bestemmingsplan overgenomen.

#### CULTUURHISTORIE

Uithuizen is in de tiende eeuw ontstaan op een kwelderwal. Het dorp is gesticht vanuit de wierde Oldörp, ten westen van Uithuizen. Uithuizen kan worden gezien als een tussenvorm tussen een wierdedorp en een dorp met een lineaire structuur. Het gebied heeft zeven borgen gekend, waarvan nu alleen de Menkemaborg resteert.

Tot 1850 is de lintbebouwing geconcentreerd rond de Hoofdstraat en wat bebouwing rond de haven. Tussen 1850 en 1900 neemt de bebouwing aanzienlijk in omvang toe. Dit komt mede door de aanleg van de Schoolstraat, parallel aan de Hoofdstraat. Door deze ontwikkeling krijgt het dorp een aaneengesloten bebouwing met stedelijk karakter. De aanleg van de spoorweg Groningen-Sauwerd-Roodeschool draagt hier ook aan bij.

Aan het eind van de negentiende eeuw ontstaat langs de uitvalswegen lintbebouwing. In noordelijke richting vindt dit plaats langs strakke polderwegen richting de Oude Dijk en in zuidelijke richting langs het Boterdiep. De verdichting van de bestaande structuur gaat gestaag verder, met uitbreiding tussen de Schoolstraat en het spoor. Ook bouwt onder meer de Stichting Uithuizer Woningbouw tussen 1921 en 1926 aan het Boterdiep zes opvallende dubbele woningen.

In het hart van het dorp staan veel woningen direct aan de straat. Dit is zeer bepalend voor het cultuurhistorisch beeld en de herkenbaarheid van de oorsprong van het dorp tussen het dijenlandschap en het marenlandschap.

Het plangebied is onderdeel van het centrumgebied (oude kern). Onder het centrumgebied wordt globaal verstaan het gebied tussen de Hoofdstraat en de Schoolstraat vanaf het westelijk begin tot en met De Blink en de Leeuwstraat. Het gebied kenmerkt zich door het steenachtig karakter van de straat. Dit wordt veroorzaakt door het nagenoeg ontbreken van privégroen aan de straat en door de gesloten straatwanden. Zelfs waar de panden vrij van elkaar staan, blijft het karakter van de gesloten straatwand behouden. Hierdoor is een sterke samenhang aanwezig tussen bebouwing en straat- en pleinruimte.

De gebieden rond de Jacobikerk en De Blink vormen specifieke plekken. Voor het hele centrumgebied geldt een afwisseling van woon-, winkel- en bedrijfsbebouwing en andere centrumfuncties. De bebouwing kenmerkt zich door een hoge mate van variatie. Het beeld van de gesloten straatwand is hier bepalend.

De te slopen bebouwing in het plangebied is niet aangewezen als karakteristiek pand. In het vigerend facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed is het plangebied wel aangeduid als 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied'. Om de cultuurhistorische waarden te borgen is deze aanduiding in het onderhavig bestemmingsplan overgenomen.

Op basis van deze aanduiding is een omgevingsvergunning voor het slopen van panden noodzakelijk. Deze omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de sloop niet leidt tot achteruitgang van de kenmerkende waarden van het gebied, zodanig dat het stedenbouwkundig beeld onevenredig wordt aangetast.

## 4.2 Bodem

### Toetsingskader

Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het projectgebied voor de voorgenomen functie.

### Onderzoek

Ten behoeve van de verkoop van de gronden van de Kerkstraat is een verkennend bodemonderzoek

uitgevoerd door MUG Ingenieursbureau (projectnummer: 20300264, d.d. 6 maart 2020). Dit verkennend bodemonderzoek is als bijlage 2 opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de grond geschikt is voor de nieuwe functie. Voor de overige delen van het plangebied waar in de huidige situatie bebouwing aanwezig is zijn geen bodemonderzoeken bekend. Voor deze delen van het plangebied waar de toekomstige supermarkt gerealiseerd gaat worden dient voorafgaand aan de bouw een milieukundig bodemonderzoek ingediend en goedgekeurd te worden. Dit geldt tevens voor de locaties waar herinrichtingswerkzaamheden plaats zullen vinden en waar grond wordt afgevoerd.

### 4.3 Luchtkwaliteit

#### Toetsingskader

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

#### NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Infrastructuur en Milieu ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In 2015 is door Infomil een onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de concentratie  $\text{PM}_{10}$  en  $\text{PM}_{2,5}$  in de lucht. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de concentratie  $\text{PM}_{10}$  en  $\text{PM}_{2,5}$  in de lucht sterk samenhangen. Op basis hiervan merkt Infomil op dat "wanneer wordt voldaan aan de maatgevende grenswaarde voor  $\text{PM}_{10}$ , vrijwel altijd ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie  $\text{PM}_{2,5}$ ".

#### Onderzoek

Voor het plan is een berekening uitgevoerd met de NIBM-tool 2020. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen aan de luchtkwaliteit kunnen worden vastgesteld. Het planvoornemen maakt de uitbreiding van een bestaande supermarkt mogelijk, waarbij de oppervlakte toeneemt met circa  $436 \text{ m}^2$ . Op grond van CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren - Van parkeerkencijfers naar parkeernormen) is de verkeersgeneratie per  $100 \text{ m}^2$  bedrijfsvloeroppervlak (niet-stedelijk gebied; centrum) gemiddeld 77 verkeersbewegingen. De uitbreiding van de supermarkt leidt daarmee tot circa 336 extra verkeersbewegingen per etmaal. Voor winkels in het dorpscentrum geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 53 per  $100 \text{ m}^2$  bedrijfsvloeroppervlak. De nieuwe Etos en Gall & Gall hebben een bedrijfsvloeroppervlak van circa  $300 \text{ m}^2$  en hebben derhalve een verkeersgeneratie van circa 159 verkeersbewegingen per etmaal. Voor huur appartementen in het segment midden/goedkoop geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,1 per appartement. De drie appartementen hebben derhalve een verkeersgeneratie van 12,3 verkeersbewegingen per etmaal.

De ruimtelijke ontwikkeling leidt daarmee tot afgerond 508 extra verkeersbewegingen per etmaal. Het plan blijft onder de nibm-grens en kan als 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	508
Aandeel vrachtverkeer	1.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0.32
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0.08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1.2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, moet ook worden bekeken of de luchtkwaliteit in het projectgebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woon- en leefklimaat worden overschreden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland. De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>). Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het projectgebied de achtergrondniveaus voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> in zowel 2020, 2025 als 2030 onder de grenswaarden liggen.

Het planvoornemen moet worden beschouwd als een nibm-project. Uit de achtergrondniveaus blijkt dat deze onder de wettelijke normen blijven. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

## 4.4 Verkeer en parkeren

### Verkeer

In de huidige situatie bevindt de supermarkt zich reeds binnen het plangebied. Het parkeerterrein bevindt zich ten westen van de supermarkt.

In de toekomstige situatie wordt het zelfde parkeerterrein uitgebreid en ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling gebruikt. Zoals aangegeven in de vorige paragraaf leidt de uitbreiding, op grond van CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren - Van parkeerkencijfers naar parkeernormen), tot 508 extra verkeersbewegingen. De wegenstructuur in de omgeving heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen die gepaard gaan met deze ontwikkeling op te vangen. Hiernaast wordt een nieuwe weg aangelegd om de wegenstructuur in het dorp te verbeteren.

### Parkeren

Het uitgangspunt is dat een ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Voor het parkeren wordt daarbij CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren - Van parkeerkencijfers naar parkeernormen) als uitgangspunt genomen. Op basis van de CROW-publicatie geldt voor een fullservice supermarkt (>1.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak) een parkeernorm van gemiddeld 4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak. De nieuwe supermarkt heeft een bedrijfsvloeroppervlak van circa 1.900 m<sup>2</sup> en heeft derhalve een parkeerbehoefte van 76 parkeerplaatsen. Voor winkels in het dorpscentrum geldt een gemiddelde parkeernorm van 3,4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak. De nieuwe Etos en Gall & Gall hebben een bedrijfsvloeroppervlak van circa 300 m<sup>2</sup> en hebben derhalve een parkeerbehoefte van 10,2 parkeerplaatsen. Voor huur appartementen in het segment midden/goedkoop geldt een gemiddelde parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per appartement. De drie appartementen hebben derhalve een parkeerbehoefte van 3,3 parkeerplaatsen.

Op grond van het bovenstaande bedraagt de parkeerbehoefte van het voornemen, afgerond, 90 parkeerplaatsen. Het planvoornemen voorziet in deze parkeerbehoefte aangezien met het plan 100 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

## 4.5 Milieuzonering

### Toetsingskader

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige wijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kan gemotiveerd een kleinere afstandrichtlijn worden aangehouden, omdat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting aanwezig is.

### Onderzoek

Voor een supermarkt geldt een grootste richtafstand van 10 m (voor geluid en gevaar). De omgeving van het projectgebied kan, op basis van de aanwezigheid van diverse andere functies, worden aangemerkt als een gemengd gebied. De richtafstand kan daarom met één stap terug worden gebracht, tot 0 m. De afstand van het projectgebied tot de gevel van de dichtstbijzijnde woning bedraagt 1 m. Aan de richtafstanden wordt daarmee voldaan. Voor de geluidsuitstraling van de supermarkt is nog wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten daarvan komen aan de orde in paragraaf 4.6.

Er zijn in de omgeving geen functies die belemmerend zijn voor de ontwikkeling.

## 4.6 Geluid

### Toetsingskader

#### WEGVERKEERSLAWAAI

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen 200 meter. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone of het aanleggen van wegen dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

#### GELUIDSUITSTRALING SUPERMARKT

Een supermarkt veroorzaakt ook geluidsuitstraling naar de omgeving. Zoals aangegeven in paragraaf 4.5 wordt er voldaan aan de richtafstand. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel getoetst aan de richtwaarden voor geluid; bij een besluit dient sprake te zijn van een goede woon- en leefomgeving, daarnaast dient voldaan te worden aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer die van toepassing zijn op de supermarkt.

### Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en in het kader van de melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer is door het Noordelijk Akoestisch Adviesburo een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnummer: 6412/NAA/hw/ft/2, datum 9 juni 2021) om te onderzoeken in hoeverre de activiteiten en werkzaamheden ter plaatse evenals de bevoorrading, geen akoestische problemen opleveren voor de aanwezige omliggende woningen. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 3 opgenomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is getoetst aan de richtwaarden voor geluid uit de

VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit betreft een afweging voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor wat betreft de toetsing aan de regels uit het Activiteitenbesluit Milieubeheer dient eerst te worden beoordeeld of een supermarkt planologisch toelaatbaar en inpasbaar is in de omgeving aangezien het hier een nieuwe situatie betreft (sloop en grotere nieuwbouw van een winkelpand) welke niet eerder akoestisch in beeld is gebracht.

Het onderzoek is uitgevoerd voor de verschillende beoordelingen: het laden en lossen, zowel overdag als in de nacht, het geluid afkomstig van representatieve bedrijfsactiviteiten in de winkel bij volledige capaciteit en de indirecte hinder van verkeersbewegingen van en naar de winkel (zoals vrachtverkeer en klanten). De geluidsniveaus ten gevolge van de winkel op de omgeving zijn beoordeeld in drie beoordelingsperiodes: dagperiode tussen 07:00 en 19:00 uur, de avondperiode van 19:00 - 23:00 uur en de nachtperiode van 23:00 tot 07:00 uur.

Uit het onderzoek blijkt dat de bedrijfsactiviteiten in de dagperiode niet kunnen voldoen aan het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (gemiddelde geluidsniveau), de norm wordt met 3 dB overschreden. Afwijken is mogelijk indien er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de dagperiode kan afgeweken worden tot een norm van 55 dB(A). De gemeente is voornemens om voor deze overschrijding een maatwerkvoorschrift op te stellen en hogere geluidsniveaus (tot 53 dB(A)) toe te staan in de dagperiode. Daarvoor zal in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer een maatwerkprocedure worden uitgevoerd conform de Algemene wet bestuursrecht waarbij bezwaar en beroep mogelijk is.

Voor het onderdeel indirecte hinder wordt niet voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A). De geluidsbelasting op de nabijgelegen woningen bedraagt tussen 55 dB(A) en 58 dB(A). Ruimtelijke inpassing is echter mogelijk indien het geluidsniveau in nabijgelegen woningen de norm van 35 dB(A) niet overschrijden.

Door het Noordelijk Akoestisch Adviesburo is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnummer: 6600/NAA/jv/ft/1, datum 11 november 2021). Dit aanvullend onderzoek is als bijlage 4 opgenomen. Uit het aanvullend akoestisch onderzoek blijkt in alle onderzochte geluidsgevoelige ruimten wordt voldaan aan de gestelde binnengrenswaarde van 35 dB(A). Derhalve is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is de supermarkt inpasbaar in de omgeving.

Het voorkomen van overlast door het bevoorraden van de supermarkt wordt gestuurd door voldoende afstand tussen winkel en woningen. In dit geval is de afstand vastgelegd in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Aan de richtafstand in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarmee voldaan. Het bevoorraden van een supermarkt dient bij voorkeur binnen plaats te vinden. Bij nieuwbouw kan dat meestal ook gerealiseerd worden. Hier is inpandig laden en lossen echter niet mogelijk gebleken. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet aan de normering vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer kan worden voldaan voor wat betreft het laden en lossen.

Wat betreft de maximale geluidsniveaus worden de normen in zowel de dagperiode als de nachtperiode overschreden. De overschrijding wordt veroorzaakt door het bevoorraden van de supermarkt. Bij het ruimtelijk inpassen moet het laden en lossen worden meegewogen bij de toets of er sprake is van een goede woon- en leefomgeving. Dat is in zowel de dag- als nachtperiode niet het geval; de norm voor het maximale geluidsniveau van 70 dB(A) in de dagperiode en de norm van 60 dB(A) in de nachtperiode wordt overschreden.

Het laden en lossen kan, op grond van het Activiteitenbesluit milieu, in de dagperiode worden uitgesloten van normering. In dat geval kan worden voldaan aan de norm voor het maximale geluidsniveau van 70 dB(A) in de dagperiode. Deze uitsluiting van het laden en lossen bij het toetsen aan de geluidsnormen is landelijk in de wetgeving algemeen geaccepteerd. Geconstateerd kan worden dat bij toetsing aan de normen van het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt voldaan aan het maximale geluidsniveau.

Voor wat betreft het laden en lossen in de nachtperiode (tussen 23:00 en 07:00 uur) is er sprake van

overschrijding van de norm voor het maximale geluidsniveau van 60 dB(A) van het Activiteitenbesluit. Daarbij zijn de maatregelen die zijn genomen om het geluid te reduceren al meegenomen (o.a. 'stille' vrachtwagen met Quiet truck-certificaat). In de nachtperiode is het niet mogelijk geluid van het laden en lossen uit te sluiten van normering zoals wel mogelijk is in de dagperiode. De nachtperiode kent vanuit gezondheidseffecten dan ook een hogere bescherming tegen geluidsoverlast. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat afscherming richting woningen niet mogelijk is, ook het inpandig laden en lossen is geen optie gebleken.

In de nachtperiode wordt de norm van 60 dB(A) als grenswaarde gehanteerd. Bij overschrijding van deze norm is sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het afwijken van deze norm is dan ook niet mogelijk zonder afbreuk te doen aan de woon- en leefkwaliteit in het centrumgebied. Het laden en lossen in de nachtperiode is, op basis van het akoestisch onderzoek en bij toetsing aan het Activiteitenbesluit milieubeheer, dan ook niet mogelijk. Het bevoorraden van de supermarkt zal dan ook plaats moeten vinden na 07:00 uur in de dagperiode.

### **Conclusie**

Indien met de bovenstaande voorwaarden rekening wordt gehouden, kan er worden geconcludeerd dat aan een goede ruimtelijke ordening en het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt voldaan. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor het onderhavig bestemmingsplan.

## **4.7 Externe veiligheid**

### **Toetsingskader**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

### **Inrichtingen en buisleidingen**

Uit een inventarisatie van de risicokaart ([risicokaart.nl](http://risicokaart.nl)) blijkt dat zich in of in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen en buisleidingen bevinden die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en leidingen.

### **Transport**

#### **SPOOR**

Op circa 170 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn tussen Groningen en Roodeschool. Over deze spoorlijn, die is opgenomen in het Basisnet, worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Deze spoorweg heeft geen PR-max of plasbrandaandachtsgebied. Het GR-plafond (10-8) bedraagt maximaal 18 meter. Vanuit de provinciale Omgevingsverordening geldt voor het spoor aan beide zijden een veiligheidszone van 30 meter waarbinnen de bouw van nieuwe kwetsbare objecten en het gebruik voor minder zelfredzame personen niet is toegestaan. Het projectgebied ligt buiten zowel de 30



meter-zone als het invloedsgebied.

#### WEG

veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen

Op circa 180 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich de provinciale weg N363, die is opgenomen in het provinciaal basisnet Groningen. Langs deze weg bevindt zich aan weerszijde een invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen (veiligheidszone 2) van 360 meter. De toelichting op een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de deze zone bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen. In afwijking hiervan kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording als:

- a. het plangebied geheel is gelegen op een afstand van minimaal 200 meter van de betreffende infrastructuur; of
- b. in het vigerende, minder dan 10 jaar geleden vastgestelde, bestemmingsplan reeds een nadere verantwoording van het groepsrisico is opgenomen en het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van:
  1. maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax; of
  2. maximaal 3.000 m2 bruto vloeroppervlakte kantoorruimte per hectare buiten de PRmax; of
  3. maximaal 3.000 m2 bruto vloeroppervlakte winkelruimte per hectare buiten de PRmax; of
  4. maximaal 100 personen per hectare buiten de PRmax in de vorm van objecten of een combinatie van objecten die leiden tot een personen dichtheid van maximaal 100 per hectare.

Het plangebied ligt in zijn geheel binnen de 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen'. Daarnaast ligt het voor een gedeelte ook binnen een afstand van 200 meter van de betreffende infrastructuur.

Voor het dorpscentrum van Uithuizen is op 16 november 2017 een bestemmingsplan vastgesteld. Het plangebied maakt onderdeel uit van dit geldende bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan 'Herziening Uithuizen dorpscentrum' is aangegeven dat het groepsrisico voor de N363 door Uithuizen en de spoorlijn Sauwerd - Roodeschool ruim onder de oriëntatiewaarde ligt.

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt op de locatie waar nu ook een supermarkt staat. De dichtheid van personen in het gebied neemt daardoor niet significant toe. Voor zover er sprake is van een verhoging van het groepsrisico, is deze beperkt.

Door de Veiligheidsregio Groningen is het voornemen beoordeeld op de onderwerpen bereikbaarheid en bestrijdbaarheid. De Veiligheidsregio concludeert dat de bestaande bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van het voornemen voldoen aan de handleiding van de Veiligheidsregio.

#### Conclusie

Een nadere verantwoording van het groepsrisico wordt gezien de aard en omvang van de ontwikkeling niet noodzakelijk geacht. Tevens voldoet het voornemen aan de richtlijnen bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van de Veiligheidsregio. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het onderhavig bestemmingsplan.

## 4.8 Ecologie

#### Toetsingskader

Om de uitvoerbaarheid van het project te toetsen, is een beknopte natuurtoets en een nader onderzoek naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen uitgevoerd (bijlage 5, 6 en 7). Daarnaast is een stikstofberekening uitgevoerd (bijlage 8). Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

#### Onderzoek

### Soortenbescherming

Naar aanleiding van een ecologische quickscan van Eco Reest (rapportnummer 192955, datum 30 maart 2020) is naar voren gekomen dat het gebouw geschikt is voor verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde nestplaatsen van huismussen en gierzwaluwen. Uit het nader onderzoek (rapportnummer 192956, datum 2 november 2020) blijkt dat er in het plangebied geen jaarrond beschermde vogelnesten en niet jaarrond beschermde vogelnesten zijn waargenomen. Tevens zijn er geen verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen. Wel zijn binnen het plangebied foeragerende of doortrekkende vleermuizen waargenomen. Gezien de lage aantallen gaat het hier niet om een essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes. Bovendien zijn in de directe omgeving voldoende alternatieven aanwezig.

Naast de ecologische onderzoeken van de bestaande Albert Heijn is ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de gedeeltelijke sloop van het gebouw "De Rank". Uit de ecologische onderzoeken blijkt dat in de bebouwing een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aanwezig is. Voor het verlies van de paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis is door de provincie Groningen ontheffing verleend.

Voor de overige soortgroepen kunnen negatieve effecten in het kader van de Wnb beschermde soorten worden uitgesloten.

### Gebiedsbescherming

#### NATURA 2000

Het plangebied ligt op een afstand van circa 5 km ten zuiden van het dichtstbijzijnde in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebied, de 'Waddenzee'.

Het plangebied is gescheiden van Natura 2000-gebieden door bebouwing, (water)wegen en agrarisch gebied. Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten.

Over deze afstand kan echter in potentie wel sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Daarom is een AERIUS-berekening gemaakt waaruit blijkt dat tijdens de aanleg- en gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie boven 0,00 mol N/ha/jaar in stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden. Deze AERIUS-berekening is uitgevoerd met de meest actuele programmatuur van de AERIUS-Calculator.

### Conclusie

Als gevolg van het plan treedt geen significant negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden op. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig. Een nadere analyse van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de provinciale omgevingsverordening. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het plan.

## 4.9 Water

### Toetsingskader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder verbouw- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke consequenties deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water. Het beleid van het waterschap Noorderzijlvest is neergelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 en de Notitie Water en Ruimte. In beide documenten is vastgelegd hoe het waterschap invulling geeft aan het integrale waterbeheer, nu en in de toekomst.

Dit plan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Op 6 oktober 2020 is een digitale watertoets uitgevoerd (bijlage 9). Op het plan is de normale procedure van toepassing. In het kader van deze procedure heeft op 1 juli 2021 een overleg met de gemeente en het waterschap plaatsgevonden. De gemaakte afspraken zijn in de onderstaande paragraaf verwerkt.

## Wateradvies

De wijziging van de bestemming en/of de omvang van onderdelen in het plan hebben invloed op de waterhuishouding en/of raken de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer.

### Gelijkblijvend/afname verhard oppervlak

Indien het verhard oppervlak in een ruimtelijk plan toeneemt met meer dan 750 m<sup>2</sup> is het vereist om de mogelijkheden voor afkoppelen van regenwater te onderzoeken en vast te leggen.

### Riolering

Bij de aanleg van riolering in een nieuw plan wordt uitgegaan van de aanleg van een gescheiden stelsel, daar waar het, gelet op de aard van de aangesloten verharde oppervlakken en de mogelijke verontreiniging daarvan, verantwoord is. De initiatiefnemer van een afkoppelproject dient aannemelijk te maken dat het omringende watersysteem over voldoende berging- en afvoercapaciteit beschikt. Dit wordt in samenspraak met Waterschap Noorderzijlvest vastgelegd. Tevens worden mogelijkheden om water langer vast te houden zoveel mogelijk benut.

### Vervuiling verhard oppervlak

Het is alleen mogelijk om verhard oppervlak, aangemerkt als schoon, af te koppelen. Dit wordt in overleg met het waterschap Noorderzijlvest bepaald. Maatregelen om vervuiling te voorkomen, dan wel te verminderen, kunnen noodzakelijk zijn. Voorbeelden hiervan zijn:

- uitlogende materialen voorzien van een coating;
- toepassen van olie-/vetafscheiders bij wegen en parkeerplaatsen;
- in sommige gevallen mag hemelwater van vervuild verhard oppervlak via een voorzuivering, zoals een bodempassage (groenstrook), helofytenfilter of afscheider worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of grondwater. Bij ernstiger vervuild oppervlak dient een verbeterd gescheiden rioolsysteem te worden toegepast.

### Aanleg van een weg

Realisatie van nieuwe wegen leidt doorgaans tot aanpassingen in het oppervlaktewatersysteem. Daarnaast is het afvoeren van hemelwater een aandachtspunt. Het heeft de sterke voorkeur van het waterschap om hemelwater te laten afstromen naar de bermen. Enerzijds is daarmee geen sprake van versnelde afvoer, anderzijds werkt de berm dan als bodempassage, en dat is gunstig voor de waterkwaliteit in het oppervlaktewatersysteem.

Wegen waarvan het hemelwater in de oude situatie wordt afgevoerd naar de riolering (gemengd stelsel), dienen bij reconstructie te worden afgekoppeld. Hetzij rechtstreeks, hetzij via een regenwaterstelsel. Schoon hemelwater zorgt namelijk voor een onnodige belasting van de rioolwaterzuiveringsinstallaties van het waterschap.

### Grondwater

In nieuw bebouwd gebied wordt een minimale drooglegging voor woningen geadviseerd van 1,30 m. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 m. Bij kruipruimteloos bouwen kan een kleinere drooglegging toegepast worden. In een ruimtelijk plan kan een variërende drooglegging gerealiseerd worden in overleg met Waterschap Noorderzijlvest. Bij gebieden die met enige regelmaat mogen inunderen kan een kleinere drooglegging toegepast worden (groenstroken, ecologische zones). Op deze manier kan op creatieve wijze invulling gegeven worden aan de vereiste waterberging (zie onderstaande tabel minimale droogleggingseisen). Als dit wordt toegepast, dient dit in de waterparagraaf te worden vastgelegd.

Droogleggingseisen

Woningen met kruipruimte	1,30 m
Woningen zonder kruipruimte	1,00 m

Gebiedsontsluitingswegen	0,80 m
Erftoegangswegen	0,80 m
Groenstroken/ecologische zones	0,50 m

### Afweging

Door het planvoornemen neemt de hoeveelheid verharding met niet meer dan 750 m<sup>2</sup> toe. In de huidige situatie zijn binnen het plangebied meerdere bouwwerken en is veel verhard oppervlak aanwezig. In het westelijk deel van het plangebied wordt het parkeerterrein met circa 700 m<sup>2</sup> uitgebreid.

Het planvoornemen voorziet in de nieuwbouw van een supermarkt, de uitbreiding en renovatie van het parkeerterrein en de aanleg van een weg. Bij de aanleg van de riolering voor dit plan wordt uitgegaan van een gescheiden stelsel. Op dit gescheiden stelsel wordt het schone hemelwater afgekoppeld.

Bij de realisatie van het voornemen wordt het hemelwater zo veel als mogelijk geïnfiltreerd in de funderingsconstructie door gebruik te maken van (half)open verhardingen en/of wordt afgevoerd naar de te realiseren groenstroken. Via drainage wordt het geïnfiltreerde hemelwater afgevoerd naar het regenwaterstelsel dat uiteindelijk wordt geloosd op het Boterdiep.

Gelet op het aanzienlijke dakoppervlak van de winkel, het vasthouden van hemelwater op het dak en vervolgens vertraagd afvoeren c.q. hergebruik ervan bestaat er een kans voor de gehele waterketen. Geadviseerd wordt om het dakoppervlak multifunctioneel te gebruiken.

### Conclusie

Ondanks de toename van het verhard oppervlak levert de realisatie van het voornemen ten opzichte van de bestaande situatie een betere waterhuishouding op. Dit omdat schoon hemelwater niet meer wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering, afstromend hemelwater vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en omdat in extreme neerslagsituaties de lagere delen in de directe omgeving minder kans lopen op wateroverlast.

Het aspect water vormt geen belemmering voor het onderhavig bestemmingsplan.

## 4.10 Molenbiotoop

### Toetsingskader

Op circa 200 m ten westen van het plangebied bevindt zich aan de Mennonietenkerkstraat molen De Liefde. Hiervoor geldt een vrijwarings- en beschermingszone van 100 m respectievelijk 500 m. In de eerste zone mag in beginsel niet boven de stellinghoogte van de molen van 10,35 m +NAP gebouwd worden, tenzij zwaarwegende argumenten bestaan welke leiden tot een afwijkingsnoodzaak van de maximale hoogte. Daarbuiten geldt binnen een zone van 500 m dat de hoogte van nieuwe bebouwing in de betreffende omgeving mag toenemen met 2 cm per meter afstand ten opzichte van de stellinghoogte. Met deze regeling wordt de molen beschermd in het recht op windvang en als waardevol beeldbepalend element. Het plangebied bevindt zich binnen de beschermingszone van 500 m.

### Onderzoek

De afstand van de supermarkt tot de molen is circa 310 m. De bouwhoogte van de supermarkt mag daarmee  $10,35 + (310 \times 0,02) = 16,55$  m bedragen. De maximale bouwhoogte van de supermarkt bedraagt 7,5 m.

### Conclusie

De molenbiotoop vormt geen belemmering voor het onderhavig bestemmingsplan.

## 4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

### Toetsingskader

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering

milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

### **Afweging**

Het project maakt de nieuwbouw van een bestaande supermarkt en de aanleg van een weg mogelijk. De nieuwbouw heeft een oppervlakte van circa 1.900 m<sup>2</sup>. In onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. is voor stedelijke ontwikkelingsprojecten als grenswaarde een oppervlakte van 100 hectare of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer opgenomen. Het project is daarmee dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat het ruimschoots onder de drempelwaarden voor ontwikkelingen blijft, zoals die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.

Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals opgenomen in deze onderbouwing blijkt dat de effecten van de realisatie van het project in het betreffende gebied niet van dien aard zijn dat er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. De aard van de voorgenomen activiteit is niet van die omvang dat er onevenredig nadelige effecten op de omgeving plaatsvinden. Daarnaast vindt de ingreep niet plaats in een gevoelig gebied. Er zijn geen negatieve effecten op de omgeving te verwachten.

Het project is van een relatief geringe omvang. Daarbij is het project qua situering en potentiële negatieve effecten op de omgeving niet van dien aard dat het nader beoordeeld moet worden in een afzonderlijke m.e.r.(beoordelings)procedure.

## Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het plan bestaat uit:

- een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd;
- een toelichting waarin onder meer het relevante beleid op verschillende overheidsniveaus wordt beschreven, een toets plaatsvindt aan de milieuaspecten en de bestemmingsregels worden toegelicht.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat plannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Het bestemmingsplan, met de daarbij behorende toelichting, wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie beslissend.

### 5.2 Bestemmingsplanregels

Voor wat betreft de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek en inhoud van het moederplan 'Bestemmingsplan herziening Uithuizen dorpscentrum' (vastgesteld op 16 november 2017). Daarnaast is de relevante regeling uit het 'Facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed' (vastgesteld op 12 juli 2018) overgenomen. Tenslotte zijn de relevante bepalingen uit het 'Facetbestemmingsplan 'Harmonisatie Het Hogeland'' (vastgesteld 28 april 2022) overgenomen. In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

#### 5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Artikel 1) en de wijze van meten (Artikel 2). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Deze zijn aangepast in overeenstemming de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

#### 5.2.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een drietal bestemmingen, die de navolgende tekst afzonderlijk bespreekt:

- Artikel 3 Centrum;
- Artikel 4 Gemengd;
- Artikel 5 Verkeer;
- Artikel 6 Waarde - Archeologie;
- Artikel 7 Waarde - Ruimtelijke kwaliteit.

#### CENTRUM

De gronden bestemd als 'Centrum' (Artikel 3) zijn bestemd voor onder andere kantoren, detailhandel en horecabedrijven van categorie 1. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is een supermarkt toegestaan. Ook zijn 3 woningen toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, in of maximaal 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens. De bouwhoogte van de gebouwen is maximaal 7,5 meter. Ook zijn voorwaarden gesteld voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tot slot kan bij omgevingsvergunning onder andere kamerverhuur en horeca van categorie 2 mogelijk worden gemaakt.

#### **GEMENGD**

De bestemming 'Gemengd' (Artikel 4) geldt voor percelen die als zodanig zijn bestemd in het bestemmingsplan. Het verschil met de bestemming 'Centrum' is dat alleen bestaande detailhandel is toegestaan. Eventuele nieuwvestiging van detailhandel is uitsluitend onder toepassing van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk. Verder zijn binnen deze bestemming dezelfde functies als binnen de Centrum-bestemming toegestaan.

#### **VERKEER**

De bestemming 'Verkeer' (Artikel 5) is bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bermstroken en groenvoorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend ten behoeve van deze omschreven bestemming worden opgericht, tot een maximale inhoud van 50 m<sup>3</sup> per gebouw en een maximale hoogte van 3 meter. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 meter, met dien verstande dat de hoogte van reclamemasten niet meer dan 6 meter mag bedragen.

#### **WAARDE - ARCHEOLOGIE**

Artikel 6 bevat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Deze aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Daarnaast is voor een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een vergunningplicht opgenomen. Hierbij kan worden gedacht aan het afgraven van gronden, het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve leidingen en het permanent verlagen van het waterpeil.

#### **WAARDE - RUIMTELIJKE KWALITEIT**

Artikel 7 bevat de dubbelbestemming 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit'. Deze gebieden zijn mede bestemd voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten, waaronder wordt begrepen het aanwezige straat-, bebouwings- en/of landschapsbeeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied'. Het is verboden gebouwen met dergelijke aanduiding te slopen zonder omgevingsvergunning.

#### **5.2.3 Algemene regels**

De algemene regels bestaan uit een zevental regels, die hieronder nader worden toegelicht.

#### **ANTI-DUBBELTELREGEL**

Het doel van de anti-dubbelregel (Artikel 8) is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

### **ALGEMENE BOUWREGELS**

In de algemene bouwregels (Artikel 9) is opgenomen dat het bouwen van een windturbine niet toegestaan is.

### **ALGEMENE GEBRUIKSREGELS**

In de algemene gebruiksregels (Artikel 10) is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen. Hieronder valt in ieder geval het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Ook zijn algemene gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van woningen voor een aan huis verbonden bedrijf en een bed & breakfast.

### **ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS**

In Artikel 11 is een algemene aanduiding opgenomen. De aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' is opgenomen ter bescherming van openheid met het oog op een vrije windvang voor de molen. Nieuwe bebouwing met een grotere hoogte dan 1/50 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen vermeerderd met de stellinghoogte (10,35 +NAP) verminderd met 2 meter, mag niet zonder vergunning en advies van de vereniging "De Hollandsche Molen" worden opgericht. Daarnaast is voor een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een vergunningplicht opgenomen.

### **ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS**

In de algemene afwijkingsregels (Artikel 12) is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Omdat dit zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking mag geen automatisme zijn. Het verlenen van de vergunning wordt zorgvuldig afgewogen en gemotiveerd.

### **OVERIGE REGELS (PARKEREN)**

De overige regels (Artikel 13) bevatten de parkeernormen, om te waarborgen dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor het laden en lossen.

#### **5.2.4 Overgangs- en slotregels**

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen in Artikel 14 en Artikel 15.

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

In de slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven onder welke titel het bestemmingsplan wordt vastgelegd.





## **Hoofdstuk 6      Economische uitvoerbaarheid**

In het kader van het bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin het kostenverhaal is geregeld. Hierin wordt ook rekening gehouden met mogelijke planschade. De vaststelling van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.



## **Hoofdstuk 7      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1      Wettelijk vooroverleg**

In het kader van het wettelijke vooroverleg heeft het voorontwerp bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegen en is ter beoordeling voorgelegd aan de 'overlegpartners' (artikel 3.1.1 van het Bro).

De resultaten van inspraak en overleg zijn vastgelegd in de 'Nota van beantwoording overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat - Hoofdstraat Oost Uithuizen' die als bijlage 10 is opgenomen.

### **7.2      Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 april tot en met 8 juni ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in een nota van beantwoording zienswijzen die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is opgenomen.

