

# Bestemmingsplan **Molenerf Uithuizen**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

**Juni 2024**

**Vastgesteld**

Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle  
Dr. van Wiechenweg 2  
8025 BZ Zwolle

E [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)

Vestiging Utrecht  
Wattbaan 51  
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen  
Helperpark 284  
9723 ZA Groningen

## Bestemmingsplan Molenerf Uithuizen

Bestemmingsplan:	Molenerf Uithuizen
IMRO:	NL.1966.BPMolenerfuhn-VS01
Status:	Vastgesteld
Datum:	Juni 2024



## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME .....	6
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
2.1	GESCHIEDENIS .....	9
2.2	CENTRUMPLAN UITHUIZEN .....	9
2.3	HERONTWIKKELING MOLENERF .....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>12</b>
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	13
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>16</b>
4.1	RIKSBELEID .....	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	20
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>24</b>
5.1	GELUID .....	24
5.2	BODEMKWALITEIT .....	25
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	27
5.5	MILIEUZONERING .....	28
5.6	GEUR .....	31
5.7	ECOLOGIE .....	31
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	33
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	36
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>37</b>
6.1	VIGEREND BELEID .....	37
6.2	WATERPARAGRAAF .....	38
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>40</b>
7.1	INLEIDING .....	40
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	40
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	41
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>43</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG EN INSPRAAK .....</b>	<b>44</b>
9.1	VOOROVERLEG EN INSPRAAK .....	44
9.2	ZIENSWIJZEN .....	44
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>45</b>	
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN .....	45
BIJLAGE 2	PARKEERONDERZOEK .....	46

BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK .....	47
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK JUMBO .....	48
BIJLAGE 5	AKOESTISCH ONDERZOEK LIDL .....	49
BIJLAGE 6	AERIUS-BEREKENING .....	50
BIJLAGE 7	QUICKSCAN FLORA & FAUNA.....	51
BIJLAGE 8	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	52
BIJLAGE 9	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....	53
BIJLAGE 10	WATERTOETS.....	54
BIJLAGE 11	ZIENSWIJZENNOTA .....	55

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Het Hogeland werkt samen met de Handelsvereniging Uithuizen aan de vernieuwing van het centrum van Uithuizen, waarbij wordt gewerkt aan een sterk en sprankelend winkelcentrum. Hiertoe worden meerdere centrumlocaties herontwikkeld. Eén van deze locaties betreft het Molenerf. Het Molenerf betreft een plein waar in de huidige situatie een Jumbo, Lidl en Aldi zijn gevestigd. Tevens bevindt zich hier het pand van de voormalige bouwmarkt Sennema.

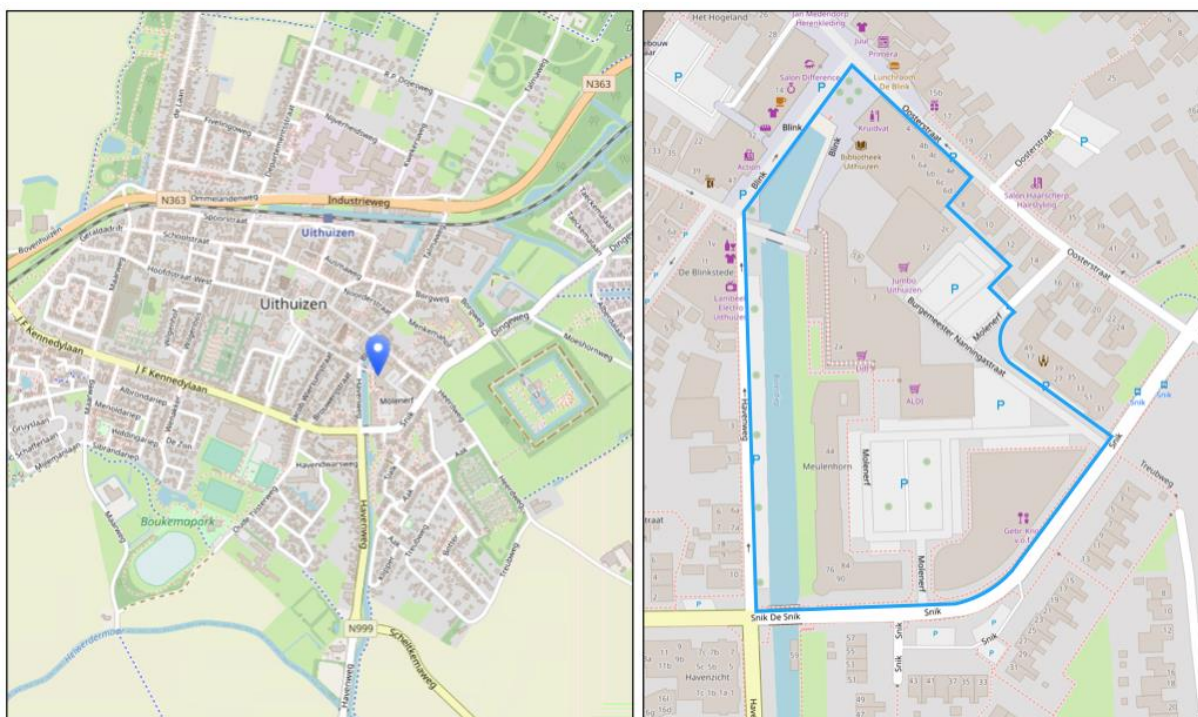
Het centrum van Uithuizen is de laatste jaren volop in ontwikkeling. De opwaardering van winkelplein de Blink is hierin een belangrijk doel. Onder andere de SNS bank, in het verleden gevestigd ten westen van de Jumbo, is inmiddels gesloopt. Met de voorliggende ontwikkeling wordt de volgende stap gezet in de opwaardering van het centrum. Het plangebied zal worden herontwikkeld waarbij het Molenerf in directe verbinding wordt gebracht met de Blink ten noordwesten en de Hoofdstraat ten zuidoosten van het plangebied.

De panden van de Lidl, de Aldi en de voormalige bouwmarkt worden gesloopt. Na de sloop van de hierboven genoemde panden realiseert de Lidl ter plaatse van de voormalige bouwmarkt een nieuwe supermarkt met een oppervlakte van 2.290 m<sup>2</sup>. De Jumbo wordt tevens uitgebreid en krijgt een gewenste oppervlakte van ca. 1.900 m<sup>2</sup>. Ter plaatse van de voormalige locaties van de Lidl en de Aldi wordt een parkeerterrein aangelegd, welke groen wordt ingepast. deze manier kan het plangebied middels een doorgaande weg in directe verbinding met de Blink worden gebracht.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het “Bestemmingsplan herziening Uithuizen dorpscentrum”. Ter plaatse van het plangebied ontbreken de benodigde gebruiks- en bouwregels om de uitbreidingen en ontwikkelingen te kunnen realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in de gemeente Het Hogeland en omvat een deel van het centrumgebied van Uithuizen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in Uithuizen en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Uithuizen en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Plattekaart.nl)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Molenerf Uithuizen” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.1966.BPMolenerfuhn-VS01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen);

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

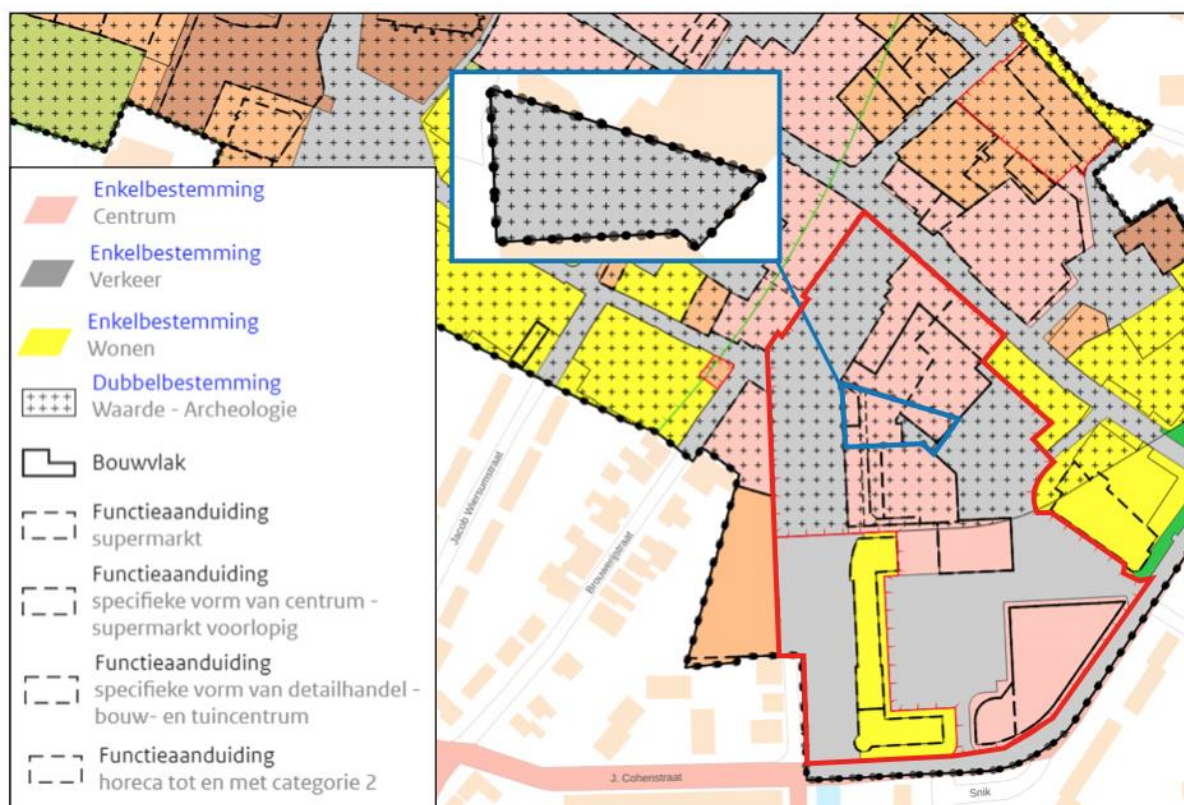
### 1.4 Huidig planologisch regime

#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het “Bestemmingsplan herziening Uithuizen dorpscentrum”, dat op 16 november 2017 is vastgesteld door de gemeente Eemsmond (inmiddels gefuseerd tot gemeente Het Hogeland). Verder zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- Facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed (vastgesteld op 12 juli 2018);
- Uithuizen dorpscentrum (Verbinding Blink Molenerf) (vastgesteld op 22 september 2020);
- Bestemmingsplan Facetregeling geitenhouderijen (vastgesteld op 18 oktober 2020);
- Facetbestemmingsplan ‘Harmonisatie Het Hogeland’ (vastgesteld op 28 april 2022).

Voor de duiding van het planologische regime zijn met name het “Bestemmingsplan herziening Uithuizen dorpscentrum” en het wijzigingsplan “Uithuizen dorpscentrum (Verbinding Blink Molenerf)” van belang. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende planologische regime opgenomen. Met de rode contour is de begrenzing van het plangebied indicatief aangegeven; met de blauwe contour is de ligging en verbeelding van het wijzigingsplan “Uithuizen dorpscentrum (Verbinding Blink Molenerf)” aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldend planologisch regime (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

#### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het vigerende planologische regime is het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Centrum', 'Verkeer' en 'Wonen'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en zijn er meerdere functieaanduidingen en maatvoeringseisen van kracht.

##### 'Centrum'

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor kantoren, dienstverlening, maatschappelijke instellingen, detailhandel, horeca categorie 1 en woningen (al dan niet in gestapelde vorm). De voormalige bouwmarkt Sennema is voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – bouw- en tuincentrum'. Ter plaatse van deze aanduiding is detailhandel in bouwmaterialen, doe-het-zelfartikelen en tuininrichting toegestaan. De bebouwing van de Jumbo, Lidl en de Aldi is voorzien van de aanduiding 'supermarkt'; ter plaatse van deze aanduiding zijn supermarkten toegestaan.

##### 'Wonen'

Ten zuiden van de Lidl en de Aldi is een woontoren aanwezig die is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor woningen en wooneenheden in al dan niet gestapelde bouwvorm met inbegrip van op de bewoners gerichte woonzorg- en dienstverlenende voorzieningen op de begane grond (woongebouw).

##### 'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en verblijfsdoeleinden, bermstroken en groenvoorzieningen.

In afbeelding 1.2 is met de blauwe contour de ligging en verbeelding van het wijzigingsplan "Uithuizen dorpscentrum (Verbinding Blink Molenerf)" aangegeven. Met voorgenoemd wijzigingsplan is voorzien in de realisatie van een openbaar ontsluitingsvoorziening, die de Blink en het Molenerf met elkaar verbindt.



### **‘Waarde – Archeologie’**

De voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden. In de bouwregels is bepaald dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

#### **1.4.3 Strijdigheid**

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van het Molenerf. De Aldi en de voormalige bouwmarkt verdwijnen van deze locatie en de bestaande supermarkten Jumbo en Lidl worden uitgebreid en in het geval van de Lidl ook verplaatst. Het plangebied wordt daarnaast verbonden met de Blink en de Hoofdstraat en het centrale gedeelte van het plangebied wordt ingericht als parkeerterrein. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

### **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en omliggend gebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat een planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Groningen en de gemeente Het Hogeland beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de vooroverleg en inspraak.

## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Geschiedenis

Het Boterdiep is gedurende de 17e eeuw gegraven met de Blink in Uithuizen als één van de twee eindpunten. Het Boterdiep was in deze tijd de verbinding naar de afzetmarkten voor bijvoorbeeld melk en boter (Boterdiep). De bewoners van de Menkemaborg namen hier hun trekschuit om naar Stad te gaan. In de vorige eeuw werd de auto belangrijk en werden er veel wegen aangelegd. De haven werd minder belangrijk. In de jaren '60 van de vorige eeuw wordt het Boterdiep in het centrum van Uithuizen gedempt. Hierdoor ontstaat een plein, de Blink voor de auto, winkels en recreatie. Er verschijnen in die jaren verschillende “moderne” gebouwen aan de randen van het plein. Hier is het voormalige SNS-gebouw een duidelijk gedateerd voorbeeld van. Met het terugbrengen van het water op de Blink is er een hoogwaardige openbare ruimte in het centrum van Uithuizen gemaakt. In afbeelding 2.1 zijn een aantal historische beelden van het Molenerf opgenomen.



Afbeelding 2.1 Historische beelden Molenerf (Bron: Gemeente Het Hogeland)

### 2.2 Centrumplan Uithuizen

De gemeente Het Hogeland werkt aan de vernieuwing van het centrum van Uithuizen. De vernieuwing is al gedeeltelijk uitgevoerd. Met het terugbrengen van het water op de Blink is er een hoogwaardige openbare ruimte in de vorm van een plein in het centrum van Uithuizen gemaakt. Het voornemen is om het Molenerf, gelegen ten oosten van de Blink, in directe verbinding met dit plein te brengen. Het voornemen is om deze overgang te realiseren met een doorgang met een openbaar karakter, met ruimte voor groen, water en ontspanning. Zoals in paragraaf 1.4 beschreven, is hiervoor reeds in 2020 het planologische kader vastgesteld, met het wijzigingsplan “Uithuizen dorpscentrum (Verbinding Blink Molenerf)”.

In afbeelding 2.2 wordt een impressie gegeven van de reeds uitgevoerde opwaardering van de Blink middels een vergelijking van de situatie in 2010 en in 2022. Afbeelding 2.3 toont een impressie van de overgang tussen de Blink en het Molenerf.



Afbeelding 2.2 Plein de Blink: links de situatie in 2010, rechts de situatie in 2022 (Bron: Google Maps)



Afbeelding 2.3 Impressie overgang de Blink naar Het Molenerf (Bron: Gemeente Het Hogeland)

## 2.3 Herontwikkeling Molenerf

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Oosterstraat aan de noordoostzijde, de Snik aan de zuidoostzijde, het Boterdiep aan de westzijde en winkelplein de Blink aan de noordwestzijde.

Het Molenerf bestaat in de huidige situatie uit vier gebouwen. In het noordelijk deel van het plangebied bevindt zich een pand waarin onder andere een Jumbo, Kruidvat en een bibliotheek zijn gevestigd. Centraal in het plangebied bevindt zich een pand waar de Lidl en de Aldi aanwezig zijn. Binnen het plangebied bevinden zich in de huidige situatie dan ook drie supermarkten. In het zuidoostelijke deel van het plangebied bevindt



zich de voormalige bouwmarkt Sennema. Ten slotte bevindt zich in het zuidwestelijke deel een woonzorgcomplex. De overige gronden binnen het plangebied zijn in gebruik als infrastructuur, waaronder parkeerterreinen en ontsluitingswegen.

De parkeerterreinen zijn bereikbaar vanuit het zuidoosten van het plangebied, via de Snik. Vanaf de Blink is het plangebied voor voetgangers bereikbaar middels een smalle doorgang langs de Lidl. Afbeelding 2.4 toont middels een luchtfoto de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Afbeelding 2.4 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Google Maps, bewerkt)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

De gewenste herontwikkeling van het Molenerf maakt onderdeel uit van het Centrumplan Uithuizen. Eén van de doelen is om het Molenerf in verbinding te brengen met de rest van centrum, waarbij het plangebied wordt verbonden met de Blink en de Hoofdstraat. Hiermee wordt ten eerste een betere doorstroming van en naar het centrum gerealiseerd. Ten tweede verbetert hiermee het aanzicht van het Molenerf, gezien vanaf De Blink. Hiermee draagt de herontwikkeling bij aan een algehele verbetering van de aantrekkelijkheid van het centrum.

Binnen de ontwikkeling staan een aantal ontwikkelingen centraal. De openbare ruimte van de Blink zal versterkt worden door een nieuw hoekpand op deze zeer zichtbare locatie aan de Blink. In dit pand komt een plint met horeca en/of detailhandel. Op de verdieping worden 10 nieuwe appartementen gerealiseerd. De hoek van het gebouw wordt daarom uitgevoerd met 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 14 meter. Voor de goothoogte wordt in dit bestemmingsplan 10 meter aangehouden. In afbeelding 3.1 is een visualisatie van de nieuwe Blink met de herontwikkeling van het voormalige SNS-pand opgenomen.



Afbeelding 3.1 Visualisatie van de nieuwe Blink, kijkend naar het noordoosten. Herontwikkeling voormalig SNS-pand als indicatie aangegeven (bron: Gemeente Het Hogeland)

Binnen de ontwikkeling staat verder de herontwikkeling van de Jumbo en de Lidl centraal. Beide supermarkten hebben vanwege ruimtegebrek in combinatie met het feit dat de huidige panden niet voldoen aan de moderne maatstaven voor de winkelformules behoefte aan uitbreiding. Binnen het plangebied wordt hier ruimte voor gemaakt door de huidige Aldi en Lidl te slopen. Hierdoor komt het centrale gedeelte van het plangebied vrij waarmee er een doorlopende oost-west georiënteerde weg en parkeerterrein kan worden aangelegd. Hiermee wordt het plangebied verbonden met de Hoofdstraat in het zuidoosten. Naast de Aldi en de Lidl wordt tevens het pand van de bouwmarkt Sennema worden gesloopt.

De nieuwe Jumbo krijgt een oppervlakte van 1.898 m<sup>2</sup>. Voor de bouwhoogte wordt een maximale hoogte van 6 meter aangehouden. De Lidl verplaatst zich naar de voormalige locatie van bouwmarkt Sennema. De Lidl heeft een nieuw modern en rechthoekig pand nodig om de standaard Lidl-winkelformule toe te passen. De vrij te komen locatie van bouwmarkt Sennema biedt hiervoor de gelegenheid. Het pand krijgt een oppervlakte van



2.290 m<sup>2</sup> en krijgt een flauw lessenaarsdak. Voor de bouw- en goothoogte wordt een maximale hoogte van 7 en 5,5 meter aangehouden.

Vanwege de sloop van de Lidl en Aldi komt in het middenterrein van het plangebied meer openbare ruimte beschikbaar. Dit gedeelte wordt met dit bestemmingsplan flexibel ingericht. Zo wordt de mogelijkheid geboden dat hier een markt kan worden gehouden.

In afbeelding 3.2 is een situatietekening van de gewenste ontwikkeling opgenomen.



Afbeelding 3.2 Situatietekening gewenste situatie (Bron: Ziegler Branderhorst)

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

### 3.3.2 Verkeerssituatie

Met het voornemen is sprake van de herstructurering van het Molenerf. Twee supermarkten breiden met deze ontwikkeling uit, terwijl er één bouwmarkt en één supermarkt verdwijnt. Met de sloop en nieuwbouw ontstaat er meer openbare ruimte en wordt het plangebied in verbinding gebracht met de omliggende infrastructuur. Hiermee kan worden gesteld dat er een verbetering van de verkeerssituatie plaatsvindt op het gebied van verkeersveiligheid en doorstroming van het verkeer.

### 3.3.3 Parkeren

In voorliggend geval is de parkeervraag onderzocht aan de hand van een parkeerdrukonderzoek waarbij theorie en praktijk met elkaar worden gecombineerd. Op basis van de parkeerstudie volgt de conclusie dat de plansituatie voor het Molenerf volgens een parkeernormering conform CROW kencijfers een netto parkeervraag kent van 154 (minimaal) tot 288 (maximaal) parkeerplaatsen. Uit het parkeerdrukonderzoek volgt de conclusie dat de parkeerbehoefte van de huidige appartementen aansluit op het minimale CROW parkeerkecijfer. De parkeerbehoefte van het aangrenzend aan het plangebied gelegen dienstcentrum sluit aan bij het minimale CROW parkeerkecijfer voor een verpleegtehuis. De parkeerbehoefte van de huidige supermarkten sluit aan bij het gemiddelde CROW parkeerkecijfer voor een supermarkt.

Hieruit volgt de conclusie dat het rechtvaardig is om voor de appartementen en het dienstcentrum uit te gaan van een minimaal CROW parkeerkecijfer en voor de supermarkten van het gemiddelde CROW parkeerkecijfer. Toepassing van deze uitgangspunten leidt tot een bruto parkeervraag van 226 parkeerplaatsen. Op basis van dubbelgebruik is dit aantal terug te brengen tot een netto parkeervraag van 208 parkeerplaatsen. Aanbevolen wordt om in de plansituatie op het Molenerf minimaal 208 parkeerplaatsen te realiseren. In de huidige plannen wordt voorzien in 202 parkeerplaatsen.

#### Oplegnotitie parkeren

Ten behoeve van het vervolg van de ruimtelijke procedure is voor het eerder uitgevoerde parkeeronderzoek een oplegnotitie opgesteld. Het parkeerdrukonderzoek en deze oplegnotitie zijn opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. De aanvullende notitie geeft inzicht in:

- Enkele gewijzigde uitgangspunten t.o.v. de in de parkeerrapportage gehanteerde uitgangspunten (waaronder het programma, de aangehouden functies, de gebiedskenmerken en de gehanteerde parkeerkecijfers en het verwachte dubbelgebruik).
- Een toetsing van de berekende parkeerdruk voor supermarkten in relatie tot de in het bestemmingsplan toegestane oppervlakte aan supermarkten en de beschikbare parkeerruimte (en effecten daarvan op het Molenerf en de directe omgeving).
- Een toetsing van de berekende parkeerdruk voor woonfuncties in relatie tot de alle in het bestemmingsplan toegestane functies (en effecten daarvan op het Molenerf en de directe omgeving).
- Beoordeling en beleidsafweging van de berekende parkeerdruk en de effecten op de omgeving in relatie tot overige ruimtelijke aspecten en beoogde beleidsdoelstellingen achter herstructurering van Molenerf.

Bovenstaande uitgangspunten leiden tot een bijstelling van de parkeerbehoefte. Rekening houdende met dubbelgebruik en bezettingspercentages is er sprake van een maximale parkeerbehoefte van 168 parkeerplaatsen. Met de realisatie van het op het bestemmingsplan Molenerf gebaseerde infrastructurele ontwerp worden structureel circa 200 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit bestemmingsplan maakt tevens de verplaatsing van de weekmarkt naar het Molenerf mogelijk. Als gevolg van de weekmarkt zal de parkeercapaciteit op het Molenerf op zaterdagmiddag 165 parkeerplaatsen bedragen.

Op het piekmoment (zaterdagmiddag) is daarom gedurende enkele uren sprake van een tekort aan enkele parkeerplaatsen. Dit betreft echter uitsluitend het piekmoment op de zaterdagmiddag. De parkeerdruk is voor het overige deel van de week altijd ruim onder de 70% (parkeerbehoefte 133 plaatsen versus ca. 200 plaatsen beschikbaar). Aanvullend is daarom ook gekeken naar de parkeersituatie en het parkeeraanbod direct buiten het plangebied van de herstructurering van Molenerf. Geconstateerd wordt dat in en direct buiten het plangebied op een afstand van 50 – 150 m nog eens ca. 100 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Het betreft de locaties Boterdiep; Oosterstraat, Blink en Zuiderstraat (achter Action). Hoewel geen parkeeronderzoek is uitgevoerd in het omliggende gebied, kan vanuit de ervaring van de praktijksituatie worden geconstateerd dat

direct rond het plangebied voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is, om eventuele overloop vanuit het Molenerf te kunnen opvangen.

#### **3.3.4 Conclusie**

Met uitzondering van het piekmoment is er gezien de beschikbare parkeercapaciteit en -druk in en direct rond plangebied, voldoende parkeercapaciteit en restcapaciteit beschikbaar om tot een verkeerskundig acceptabele eindsituatie te komen. Het piekmoment betreft een periode van een enkele uren op de zaterdagmiddag. Het voorzien in de extra parkeerplaatsen voor deze enkele uren is in voorliggend geval afgewogen tegen de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit, extra groen en het tegengaan van hittestress. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de toevoeging aan ruimtelijke kwaliteit, extra groen en het tegengaan van hittestress zwaarder opweegt tegen het voorzien in de extra parkeerplaatsen van een paar uur in de week. Bovendien zijn er voldoende mogelijkheden om uit te wijken naar een parkeerlocatie op 50-150 meter afstand. Er wordt geconcludeerd dat de gekozen parkeeroplossing verkeerskundig en ruimtelijk gezien verantwoord is.



## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op de ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

#### 4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### 4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Voorliggend initiatief betreft een plan waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Met het voornemen wordt een deel van het centrum van Uithuizen herontwikkeld, waarbij leegstaande bebouwing wordt gesloopt, de te handhaven functies door uitbreiding meer toekomstperspectief krijgen en meer en een groenere openbare ruimte wordt gecreëerd. Voorliggend plan gaat dan ook zorgvuldig om met de beschikbare ruimte. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (inclusief detailhandel) in bestemmingsplannen.

Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de herontwikkeling van het winkelcentrum Molenerf. Hierbij wordt één bouwmarkt en één supermarkt (de Aldi) gesloopt en wordt het huidige pand van de Lidl gesloopt en op een andere locatie in het plangebied groter herbouwd. Daarmee is er geen sprake van een toevoeging van

een stedelijke voorziening en kan logischerwijs worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Op dit punt wordt geconcludeerd dat verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid van de provincie Groningen is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2022 (geconsolideerd 2022) en de Omgevingsverordening provincie Groningen.

### 4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2022 (geconsolideerd 2022)

#### 4.2.1.1 Algemeen

Op 1 juni 2016 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 vastgesteld. Nadien hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening geactualiseerd, waarvan de geconsolideerde versie in juni 2022 de laatste versie betreft.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om samenhang te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Om dit te doen is al het provinciaal beleid in vijf thema's en elf provinciale 'belangen' geordend.

De thema's en belangen zijn:

- **Ruimte**
  1. Ruimtelijke kwaliteit
  2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
  3. Ruimte voor duurzame energie
  4. Vitale landbouw
- **Natuur landschap**
  5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
  6. Vergroten biodiversiteit
- **Water**
  7. Waterveiligheid
  8. Schoon en voldoende water
- **Mobiliteit**
  9. Bereikbaarheid
- **Milieu**
  10. Tegengaan milieuhinder
  11. Gebruik van de ondergrond

Met de Omgevingsvisie wil de provincie Groningen aansluiting vinden bij maatschappelijke ontwikkelingen en hier samen met anderen aan werken. De provincie ziet drie dominante ontwikkelingen, namelijk bevolkingsontwikkeling, de digitale revolutie en de energietransitie.

De voorgenomen ontwikkeling heeft binnen de zojuist benoemde thema's en belangen het meeste raakvlak met het thema 'Ruimte' en de belangen die gelden vanuit 'ruimtelijke kwaliteit' en 'aantrekkelijk vestigingsklimaat'.

#### 4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

De provincie Groningen streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. Een hoge ruimtelijke kwaliteit is van belang

om de provincie aantrekkelijk te laten blijven om te wonen, werken en recreëren. Het omgevingsbeleid wordt zoveel mogelijk gericht op het bieden van kansen die zich voordoen in lokale en regionale situaties.

In het beleid maakt de provincie onderscheid tussen stedelijk gebied en buitengebied. Binnen het stedelijk gebied laat de provincie zeer veel ruimtelijke bevoegdheden over aan gemeenten. In het buitengebied ziet de provincie, in verband met taken op het gebied van onder meer natuur, water, landschap en erfgoed een grotere verantwoordelijkheid voor de provincie. Het plangebied ligt in voorliggend geval binnen het stedelijk gebied.

#### Stedelijk gebied

Onder stedelijk gebied wordt verstaan een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en water en infrastructuur. De provincie wil stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, om zo het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van de provincie, te behouden en versterken. Dit in lijn met de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die bij nieuwe stedelijke ontwikkeling vraagt om motivering en afweging van (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Dit vraagt extra zorgvuldigheid bij ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied.

#### *4.2.1.3 Aantrekkelijk vestigingsklimaat*

De provincie streeft naar een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor woningbouw, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en detailhandel door het concentreren van ruimtelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden en vitale kernen. Zo wordt getracht te komen tot een aantrekkelijke en leefbare provincie, waar voldoende werk en dynamiek is. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat realiseert de provincie onder meer door samen met de gemeenten te werken aan een goede structuur voor wonen, werken en opleiden, maar tegelijkertijd ook het buitengebied voor onder andere natuur, water en landbouw te ontwikkelen binnen hun landschappelijke context. Een veilige woonomgeving, een levendige cultuur, voldoende schoon water en zo min mogelijk milieuhinder dragen hier allemaal aan bij. Het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat is net als ruimtelijke kwaliteit een integrale opgave waar veel andere provinciale belangen een bijdrage aan leveren.

Gemeenten zijn goed op de hoogte van lokale omstandigheden en zijn vaak goed in staat maatwerkoplossingen te vinden voor de vraagstukken die op hen afkomen. Vraagstukken op het gebied van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en detailhandelslocaties zijn vaak gemeentegrens overstijgend. Gemeenten krijgen voor deze onderwerpen meer verantwoordelijkheid. Om te voorkomen dat gemeenten elkaar beconcurreren met een overaanbod vinden wij het belangrijk dat er in regionaal verband bij voorkeur integrale visies (structuurvisie, Omgevingsvisie of beleidsvisie) worden opgesteld. Daarbij moet worden voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zoals die is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie ziet haar rol hierin om gemeenten hierbij te faciliteren/ondersteunen.

#### *4.2.1.4 Toetsing*

Voorliggende ontwikkeling ziet toe op de herontwikkeling van het Molenerf waarbij de bestaande Jumbo en Lidl worden uitgebreid. Uitbreiding van de supermarkten is noodzakelijk om te voldoen aan de hedendaagse wensen en eisen van de consument. Tevens wordt de bereikbaarheid en parkeergelegenheid om deze supermarkten verbeterd en uitgebreid. De ontwikkeling draagt daarmee enerzijds bij aan de aantrekkelijkheid van het vestigingsklimaat en anderzijds aan een betere consumentenverzorging.

De ontwikkeling draagt tevens bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Uithuizen. Het Molenerf wordt verbonden met de Blink, waarmee het Molenerf ruimtelijk gezien meer een eenheid vormt met de rest van het centrum. Het parkeerterrein wordt daarnaast groen ingericht en langs het Boterdiep komt de planologische mogelijkheid voor nieuwe appartementen.

Bovenstaande herontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. De provincie Groningen geeft aan dat functies zoals werken, waaronder detailhandel, en wonen zoveel mogelijk in het stedelijk gebied dienen te worden ondergebracht. Voorwaarde hierbij is dat wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

In paragraaf 4.1.1.4 is de ontwikkeling hier reeds aan getoetst en is aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met dit beleid. Gelet op vorenstaande is het initiatief in overeenstemming met de provinciale uitgangspunten zoals verwoord in de Omgevingsvisie Groningen.

#### 4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie is de bijbehorende Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 – 2022 vastgesteld. De Omgevingsverordening is de juridische vertaling van de Omgevingsvisie. Ten aanzien van de functie ‘detailhandel’ wordt opgemerkt dat de Omgevingsverordening hier geen aanvullende regels voor stelt. Ten aanzien van de toevoeging van woningen is artikel 2.15.1 van toepassing.

##### Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadere regels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruijmt vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
  - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente; of
  - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

Het toevoegen van 10 appartementen past in de lijn van de woonvisie en in het kader van de bilaterale afspraken met de provincie, vastgelegd in de brief van Gedeputeerde Staten, 26 augustus 2021, documentnr 2021-057902. Om deze reden kan worden geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met het gestelde in artikel 2.15.1 van de Omgevingsverordening Groningen.

#### 4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Groningen, die is verankerd in de Omgevingsverordening Groningen.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de hierna genoemde beleidsdocumenten het belangrijkste.

#### 4.3.1 Omgevingsvisie Het Hogeland

##### 4.3.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie vertelt de visie op de leefomgeving. De visie geeft richting en kaders. De gemeente geeft richting aan wat de gemeente graag ziet voor de toekomst. Dat doet de gemeente aan de hand van het toekomstbeeld. Met het toekomstbeeld kijkt de gemeente ver vooruit. De gemeente vertaalt dat beeld ook naar ambities voor de gemeente. Deze ambities maken scherp hoe de gemeente het toekomstbeeld wil

realiseren. Aan de hand van ontwikkellijnen laat de gemeente zien waar de gemeente concreet de komende jaren mee aan de slag willen, zodat de gemeente de eerste stappen kan zetten.

De gemeente geeft ook kaders op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de gemeente: wat mag waar wel en niet? De gemeente maakt daarbij verschil tussen gebieden. Want verschillen zijn er in onze gemeente: de Waddenkust is anders dan het zuidelijk deel grenzend aan de stad Groningen en in kleine dorpen zijn er andere opgaven dan in grote dorpen als Winsum, Leens, Bedum of Uithuizen. De gemeente heeft daarom in de Omgevingsvisie voor elk gebied een eigen kompas gemaakt.

#### 4.3.1.2 Kompas gebied – Wereld van wierden

In dit gebied waar de bewoningssporen eeuwen terug gaan liggen de meeste van onze dorpen. Vaak klein gebleven, soms gegroeid, maar nooit heel groot geworden. Wel allemaal met hun eigen karakter en met zeer betrokken inwoners. Het verenigingsleven is groot, net als het gevoel van saamhorigheid. Kenmerkend voor het gebied is de samenhang tussen de hogere kwelderwallen waarop de wierden en de dorpen liggen en de laagtes ertussen. In die laagtes stromen maren en liggen vaarten en diepen. Op sommige plekken is het kronkelende beloop van de oude rivieren heel kenmerkend. Zoals bij de Fivel, de oude Hunze, het Reitdiep en de Lauwers. De lange geschiedenis van het gebied zien we terug in prachtige boerderijen, fraaie arbeiderswoningen, kerken, molens en niet in de laatste plaats de monumentale borgen en borgterreinen. Het hart van Eenrum en de boerderijenreeks aan de Wadwerderweg bij Warffum zijn rijksbeschermd dorpsgezichten. Kronkelende wegen verbinden de dorpen en de boerenerven die verspreid in het gebied liggen. Bomenrijen langs de grotere wegen laten de verbindingen tussen de dorpen en de weidsheid van het gebied zien.

De gemeente heeft voor dit gebied 4 ambities geformuleerd:

1. Pronkjewail Hogeland;
2. Levend(ig) Hogeland;
3. Ondernemend Hogeland;
4. Groenbewust Hogeland;

#### 4.3.1.3 Toetsing van het voornemen aan de Omgevingsvisie Het Hogeland

Het voornemen betreft de herontwikkeling van het centrumgebied Molenerf. Deze ontwikkeling draagt op de volgende manier bij aan ambitie 2, 3 en 4 binnen het gebied ‘Wereld van wierden’:

##### Ambitie 2: Levend(ig) Hogeland

De uitgangspunten om bij te dragen aan een levend(ig) Hogeland betreffen het stimuleren van de samenredzaamheid en zelforganiserend vermogen van de dorpen en het concentreren van regionaal verzorgende functies in Uithuizen. Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling krijgen de Jumbo en de Lidl beide een modern pand die voldoen aan de moderne maatstaven, wat passend is bij de regionaal verzorgende functie van Uithuizen.

##### Ambitie 3: Ondernemend Hogeland

De ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van twee supermarkten. De bebouwing van de Aldi en de voormalige bouwmarkt Sennema worden hierbij gesloopt. Daarmee is er sprake van een toekomstbestendige vervolgfunctie voor het plangebied en wordt leegstand en verloedering van verouderde panden voorkomen.

##### Ambitie 4: Groenbewust Hogeland

In de huidige situatie is het Molenerf volledig verhard. Op warme dagen is hier sprake van hittestress; bij veel regen is er juist sprake van onvoldoende infiltratiemogelijkheden van hemelwater in de bodem door een gebrek aan groen, waardoor de riolen overbelast raken. Met de herinrichting van het Molenerf en de Snik wordt er ingespeeld op deze problematiek, waardoor het voornemen in een belangrijke duurzaamheidsopgave voorziet. Het aanplanten van bomen en aanbrengen van plantvakken draagt bij aan de verkoeling in de steeds warmer wordende zomermaanden. Tegelijkertijd wordt de biodiversiteit in de stad vergroot en ontstaat er een gezondere leefomgeving. Molenerf zal zich hierdoor als een groene en hoogwaardige ‘ontvangstruimte’ presenteren binnen het bestaande stedelijk gebied in Uithuizen. Het voornemen sluit daarmee naadloos aan

bij de duurzaamheidsdoelen waar de gemeente zich aan heeft geconformeerd, namelijk meer biodiversiteit op land en water, en levert daardoor een bijdrage aan de ambitie voor een groenbewust Hogeland.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen passend is binnen de Omgevingsvisie Het Hogeland.

### 4.3.2 Detailhandelsvisie 2019 met actieplan

#### 4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Het Hogeland is op 1 januari 2019 ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Bedum, Winsum, de Marne en Eemsmond. Binnen de nieuwe gemeente is de detailhandel een belangrijke sector. De detailhandel is niet alleen een belangrijke werkgever, maar ze draagt ook bij aan de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van de centra en kernen in Het Hogeland. De winkelgebieden zijn gebieden waar mensen elkaar ontmoeten en hebben dus voor veel mensen een maatschappelijke betekenis.

In de sector detailhandel is sprake van een forse dynamiek. Naast demografische ontwikkelingen als vergrijzing, ontgroening en gezinsverdunding zijn er ook diverse andere ontwikkelingen waarneembaar, zoals schaalvergroting, 'blurring' en online winkelen. Er gebeurt zeer veel en de veranderingen gaan bijzonder snel.

Het is belangrijk om de sector detailhandel en de verzorgingsstructuur van de gemeente ook in de toekomst aantrekkelijk te houden. Om hiervoor te zorgen is een kader nodig om aantrekkelijke en levensvatbare centra te behouden. In een detailhandelsvisie voor de gemeente Het Hogeland wordt de visie op de detailhandel en de verzorgingsstructuur duidelijk weergegeven.

#### 4.3.2.2 Kwalitatieve analyse per winkelgebied

De gemeente Het Hogeland is een grote, uitgestrekte gemeente met een lange grens aan de Waddenzee. De afstand van de west- naar de oostkant bedraagt al snel zo'n 50 kilometer. Er is niet één centrale grote plaats in het midden, maar er zijn meerdere kernen van redelijke omvang. Elk deel van de gemeente heeft zo zijn eigen hoofdkern, terwijl de trekkracht van de stad Groningen op het hele gebied groot is. Vanwege de ligging ten opzichte van de stad Groningen heeft de kern Uithuizen een (beperkt) regionale functie. Hieronder wordt ingegaan op de kwalitatieve positie van de winkelgebieden in Uithuizen.

In Uithuizen liggen de meeste winkels aan de Hoofdstraat Oost, de Blink en het Molenerf. Daarnaast zitten er nog enkele winkels aan de Hoofdstraat-West. Belangrijke trekkers aan de Hoofdstraat Oost zijn o.a. de supermarkt van AH, Hema en Blokker. Aan de Blink zijn de Action, Kruidvat en Zeeman gevestigd. Aan het Molenerf zijn de supermarkten van Jumbo, Aldi en Lidl gevestigd. Vanaf het Molenerf is er nog geen goede zicht- en looproute naar de Blink, maar daar wordt momenteel, in het kader van de aanpak van het centrum volop aan gewerkt. In de Hoofdstraat zelf zijn de trekkers redelijk verspreid over de straat, maar ook staan hier panden leeg en zijn diverse panden met andere functies ingevuld. Dit zorgt voor een onderbreking van het winkelfront, hetgeen niet aantrekkelijk is voor bezoekers.

#### 4.3.2.3 Plan van aanpak per winkelgebied

Voor Uithuizen staat het meer in evenwicht brengen en het optimaliseren van het supermarktaanbod centraal. Met vier supermarkten in de kern is sprake van een sterk en gevarieerd aanbod, kwalitatief is dit onvoldoende het geval. Van de vier is de Aldi het kleinst in omvang, maar ook de overige zijn naar moderne maatstaven niet echt groot. Bovendien is binnen het centrum geen evenwichtige verdeling; aan het Molenerf (oostzijde centrum) liggen 3 supermarkten, en aan de westzijde 1. Een optimalisatieslag voor de supermarkten is gewenst.

In de verbinding tussen het Molenerf en de winkels in de Hoofdstraat is de Blink heel belangrijk. De laatste jaren vervulde de Blink deze rol niet; het was een ongezellig plein, waar de verblijfskwaliteit laag was. De looproutes en zichtlijnen tussen de twee delen van het centrum waren ook niet goed. Er wordt nu gewerkt aan plannen om het water terug te brengen op de Blink; met deze grootschalige herinrichting van de openbare ruimte met water en groen is een eerste stap gezet naar een sterker centrumgebied van Uithuizen, waar meer eenheid en sfeer aanwezig is. Hierdoor zal het prettiger zijn voor bezoekers om te verblijven.

#### *4.3.2.4 Toetsing van het voornemen aan de Detailhandelsvisie 2019*

Voorliggend bestemmingsplan is de invulling van het plan van aanpak zoals deze in de detailhandelsvisie 2019 is geformuleerd voor Uithuizen. Met de ontwikkeling verdwijnt de Aldi van het Molenerf waarmee (samen met het verdwijnen van bouwmarkt Sennema) ruimte beschikbaar komt voor de Jumbo en Lidl om uit te breiden. Uitbreiding is gewenst om te voldoen aan de moderne maatstaven. Ten slotte wordt met de ontwikkeling voorzien in de verbinding tussen het Molenerf en de Blink. Hiermee wordt een sterke bijdrage geleverd aan de aantrekkelijkheid en verbondenheid van het projectgebied met het centrum, maar ook aan de beleving van het centrum als geheel.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen naadloos aansluit bij de uitgangspunten zoals geformuleerd in de detailhandelsvisie 2019 van de gemeente Het Hogeland.

#### **4.3.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten.



## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectenrapportage.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

Met het voornemen worden nieuwe appartementen mogelijk gemaakt op de verdieping van de commerciële plint aan de Blink, in het noordwesten van het plangebied. Toetsing aan de aspecten wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai is daarom noodzakelijk.

##### Wegverkeerslawaaï

Er worden nieuwe appartementen gerealiseerd. In de nabije omgeving liggen echter enkel wegen waar een 30 km/uur regime geldt. De wegen worden met name gebruikt voor het bestemmingsverkeer. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï wordt dan ook niet nodig geacht.

##### Railverkeerslawaaï

De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op ruim 320 meter afstand van het plangebied. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï kan dan ook achterwege blijven.

##### Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Daarnaast worden er geen grote geluidsmakers zoals bedoeld in de Wgh mogelijk gemaakt. Voor de geluidshinder afkomstig van het plangebied op de omliggende geluidsgevoelige objecten wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

#### 5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

### 5.2.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling is door Dumea een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Opgemerkt wordt dat het bodemonderzoek enkel uitpandig is uitgevoerd. Bodemonderzoek ter plaatse van de bebouwing zal worden gedaan na de sloop van de bebouwing.

#### Verkennend bodemonderzoek

##### *Gehele locatie*

- In de bovengrondmengmonsters BM1, BM2 en BM3 zijn lichte verhogingen PAK en zware metalen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM2 is een lichte verhoging PAK aangetroffen.
- In het ondergrondmengmonster OM2 is eveneens een matige verhoging lood aangetroffen. Naar aanleiding van deze matige verhoging zijn de separate deelmonsters van OM2 geanalyseerd op lood, alsmede de ondergrond van boring 21.
- In de separaat geanalyseerde deelmonsters zijn enkel verhogingen lood aangetroffen ten opzichte van de streefwaarde. Het verschil in gehalten tussen het mengmonster en de deelmonsters wordt waarschijnlijk veroorzaakt door de heterogeniteit van de monsters.
- Er kan gesteld worden dat de boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie diffuus licht verontreinigd is met lood.
- In het grondwatermonster Pb1wm1 is een lichte verhoging naftaleen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb4wm1 is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen.

##### *Trafo*

- In het bovengrondmengmonster BM4 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 is een lichte verhoging naftaleen aangetroffen.

Een nader bodemonderzoek wordt voor het onderzoeksgebied niet noodzakelijk geacht.

### 5.2.3 Conclusie

Uit het verkennende bodemonderzoek is gebleken dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. De bovenstaande gunstige uitkomst van het verrichte verkennend bodemonderzoek heeft betrekking op slechts een deel van het plangebied. Om een actueel beeld te krijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) ter plaatse van het hele plangebied dient ook ter plaatse van de niet onderzochte terreindelen (te slopen bebouwing en nog niet onderzochte terreindelen waar graaf-/herinrichtingswerkzaamheden zijn voorzien) nog verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 te worden uitgevoerd. Hierbij dient tevens te worden nagegaan in hoeverre het vooronderzoek conform de NEN5725 voldoende is uitgevoerd.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

### 5.3.2 Situatie plangebied

Er zijn bepaalde gevallen waarbij een plan als 'niet in betekende mate' bijdragend aan de luchtkwaliteit wordt beschouwd. Dit betreffen bijvoorbeeld woonwijken waar minder dan 1.500 woningen worden gerealiseerd of een kantoorpand met een maximaal bvo van 100.000 m<sup>2</sup>.

Voor dergelijke plannen hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd en kan worden aangenomen dat deze plannen daarom in niet betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Voorliggend voornemen voorziet in de uitbreiding van twee supermarkten en het slopen van een supermarkt en een bouwmarkt. Het oppervlakte aan bebouwing neemt hierbij met circa 2.200 m<sup>2</sup> af; het overige deel van het plangebied wordt ingericht als parkeerterrein. Gelet op de bovengenoemde gevallen draagt het plan dan ook zeker 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging, aangezien de programmatische invulling van het plangebied afneemt.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

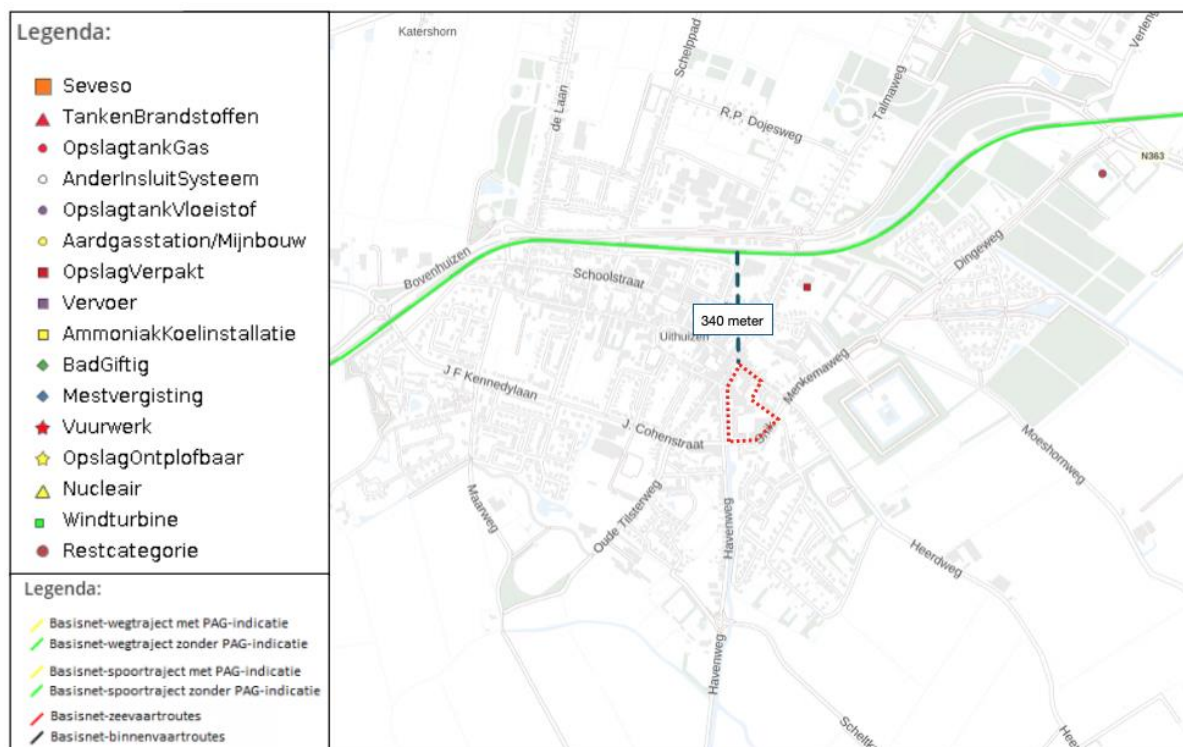
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

### 5.4.2 Situatie in het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode stippellijn) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Ten aanzien van de risicobronnen kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Risicobron	Beoordeling
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb)	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een aardgasleiding.
Inrichtingen (Bevi)	De dichtstbijzijnde inrichting betreft een opslagplaats waar brandbare stoffen worden opgeslagen. De bijbehorende veiligheidsafstand betreft maximaal 20 meter. Hier ligt het plangebied ruimschoots buiten.
Transport gevaarlijke stoffen over water (Bevt)	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg waarover vervoer van gevaarlijk stoffen plaatsvindt.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt)	Op circa 340 meter ten noorden loopt de N363. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De weg heeft geen PAG index en geen PR $10^{-6}$ contour. De PR $10^{-7}$ en $10^{-8}$ contour bedragen 11 en 18 meter, wat inhoudt dat er binnen een afstand van 18 meter er een kan van 1 op 100 miljoen bestaat dat iemand in geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen komt te overlijden. Het plangebied ligt hier ruimschoots buiten.
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een spoorweg waarover vervoer van gevaarlijk stoffen plaatsvindt.

### 5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het plan in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering

verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk: ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door diverse centrumfuncties. Door deze functiemenging is het plangebied aan te merken als omgevingstype ‘gemengd gebied’. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden voor zowel een rustige woonwijk als het gemengd gebied weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 5.5.3 Situatie plangebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

In voorliggend geval worden de Jumbo en Lidl uitgebreid. Ondanks dat de supermarkten reeds aanwezig zijn in het plangebied, verandert de akoestische situatie ter plaatse. Dit aangezien de Lidl wordt verplaatst en uitgebreid, de Jumbo wordt uitgebreid en de verkeerssituatie verandert, waarbij onder andere een groter parkeerterrein wordt aangelegd.

Om deze reden is door Alcedo een akoestisch onderzoek industrielaawaai uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is om het effect van het voornemen op de omliggende woningen te beoordelen (externe werking) en om te beoordelen in hoeverre ter plaatse van de te realiseren appartementen in het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (interne werking). Hieronder worden de resultaten beschreven.

#### Geluidsonderzoek – Jumbo

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat bij de nieuwe appartementen zowel voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als het maximale geluidniveau aan de grenswaarden en richtwaarden wordt voldaan.

Bij de bestaande woningen is sprake van overschrijdingen van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau.

Om de geluidsniveaus naar beneden te brengen zijn de volgende maatregelen mogelijk:

- Het niet verplaatsen van de laad- en loslocatie;
- Het laden en lossen zoveel mogelijk inpandig laten plaatsvinden;
- Het uitzetten van de koelmotor van de vrachtwagen.

Het verder treffen van maatregelen aan de bron is niet mogelijk. Het plaatsen van afschermende voorzieningen is niet mogelijk, omdat de activiteiten plaatsvinden op de openbare weg. Verwacht wordt dat de ruimte te beperkt is om het laden en lossen binnen plaats te laten vinden. De vrachtwagen heeft te weinig ruimte op de openbare weg om naar binnen te draaien. Het verder treffen van maatregelen aan de bron is niet mogelijk. Het plaatsen van afschermende voorzieningen is niet mogelijk, omdat de activiteiten plaatsvinden op de openbare weg.

Om een goed woon- en leefklimaat in de te realiseren appartementen te waarborgen dient de gevelwering minstens 34 dB(A) te bedragen. Verwacht wordt dat dit zonder (zware) aanvullende maatregelen voor de appartementen niet haalbaar zal zijn. De bestaande appartementen boven de Jumbo zijn relatief nieuw en beschikken daarom minimaal over een geluidswering van 20 dB(A). Met deze geluidswering wordt daarom in de woningen wel voldaan aan het maximaal toelaatbare langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 35 dB(A) in de dagperiode.

#### Geluidsonderzoek – Lidl

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat bij de nieuwe appartementen zowel voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als het maximale geluidniveau aan de grenswaarden en richtwaarden wordt voldaan.

Bij de bestaande woningen is sprake van overschrijdingen van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

- Uit een indicatieve berekening blijkt dat een scherm op het dak van 2,5 meter, in combinatie met het beperken van het laden en lossen tot de dagperiode, voldoende is om bij de bestaande woningen in alle etmaalperioden aan de grenswaarden en richtwaarden te voldoen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau;
- Door het laden en lossen te beperken tot de dagperiode is er in de nachtperiode niet langer sprake van overschrijdingen. Daarmee resteren de overschrijdingen in de dagperiode;
- Aan het plein van de Molenerf bevindt zich in de huidige situatie een Lidl en een Aldi. Het is aannemelijk dat er sprake is van optrekkende vrachtwagens van en naar deze supermarkten via de Snik. Daarmee treden de piekniveaus ook in de huidige situatie op. Daarnaast blijkt dat in de praktijk overschrijdingen van de maximale geluidsniveaus door laad- en losactiviteiten gedurende de dagperiode in het algemeen niet tot hinder te leiden en hoeven daarom conform het Activiteitenbesluit ook niet beoordeeld te worden. Gezien voorgaande kunnen de piekniveaus als toelaatbaar worden geacht;
- Daarmee resteert de overschrijding vanwege de achteruitrijdsignalering met een maximaal geluidniveau van 72 dB(A) in de dagperiode. Van belang is dat, bij een gemiddelde geluidswering van

de gevels van 17 dB(A), in de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft de maximale geluidsniveaus. Verwacht wordt dat de appartementen hier aan kunnen voldoen.

#### 5.5.4 Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek voor de Jumbo is gebleken dat wanneer het laden en lossen in het noordoosten plaatsvindt, dit gepaard gaat met overschrijdingen van de naastgelegen bestaande woningen. Vanwege de inrichting van de openbare ruimte is het noodzakelijk om het laden en lossen in dit gedeelte van het plangebied uit te voeren. Het laden en lossen is op basis van het de geldende planologische situatie hier reeds toegestaan, waardoor er planologisch gezien geen sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Wel wordt in het vervolgtraject, in overleg met de omwonenden, nader worden bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om aan de geluidsniveaus van het Activiteitenbesluit te voldoen.

### 5.6 Geur

#### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

#### 5.6.2 Situatie plangebied

Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf bevindt zich op circa 430 meter ten zuidoosten van het plangebied. Dit betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf waarvoor een richtafstand van 100 meter, aangezien het plangebied in voorliggend geval binnen de bebouwde kom ligt. Het plangebied ligt daarom ruim buiten de vaste aan te houden afstanden, waardoor er geen sprake is van enige (extra) belemmeringen voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarisch bedrijven.

#### 5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### 5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

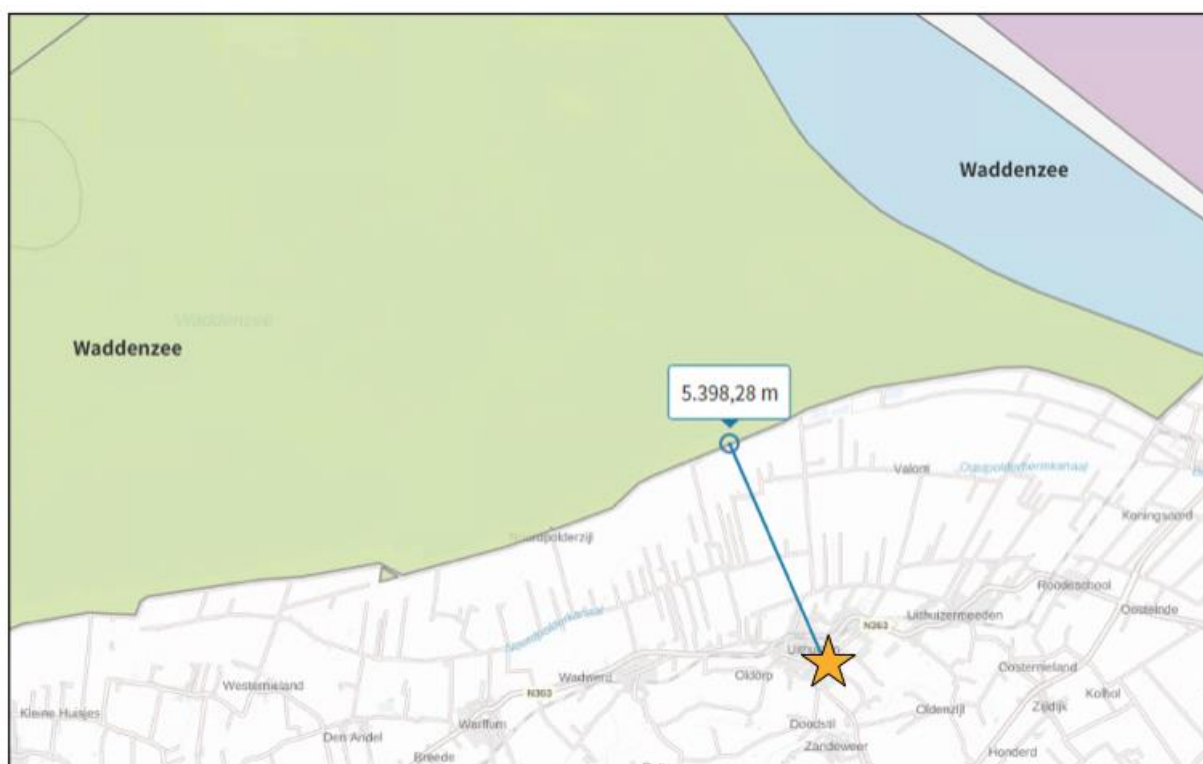


### 5.7.1 Gebiedsbescherming

#### 5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd. Het plangebied ligt op circa 5,4 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Waddenzee'.

In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied (oranje ster) ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven. Vanwege deze afstand kan directe hinder in de vorm van geluid, verstrooiing van licht etc. worden uitgesloten. Naast directe hinder kan er tevens sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. Om dit te beoordelen is door BJZ.nu een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting.



*Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 (Bron: AERIUS.nl)*

In de AERIUS-berekening voor zowel de aanleg- als gebruiksfase wordt geconcludeerd dat wanneer de bronnen van de nieuwe situatie tegen de bronnen aanwezig ten tijde van de referentiesituatie worden weggezet er sprake is van rekenresultaten van 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

#### 5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is als onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het GNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Van enige aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN is dan ook geen sprake.

## 5.7.2 Soortenbescherming

### 5.7.2.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

### 5.7.2.2 Situatie plangebied

Vanwege de sloopwerkzaamheden dient in kaart te worden gebracht of deze werkzaamheden gepaard gaan met negatieve effecten op beschermde soorten. Hierom is door Natuurbank Overijssel een quickscan flora en fauna uitgevoerd, die is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting.

#### Quickscan flora en fauna

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk bezetten vleermuizen er een verblijfplaats en nestelen er vogels. Amfibieën en grondgebonden zoogdieren bezetten er geen vaste (winter)rust- of verblijfplaats. Het plangebied is tevens geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de klimopstruik wordt verwijderd tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het slopen van bebouwing en het verbouwen van de Jumbo wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats verstoord, beschadigd en vernield. Er dient een aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden om de functie van de bebouwing vast te kunnen stellen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september (half oktober). Op basis van nader onderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen mogelijk tijdelijk af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

## 5.7.3 Conclusie

Het voornemen gaat niet gepaard met negatieve effecten op beschermde gebieden. In het kader van soortenbescherming is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen benodigd. De uitvoering van dit aanvullend onderzoek is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat

initiatiefnemers van plannen waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.8.1.2 *Situatie plangebied*

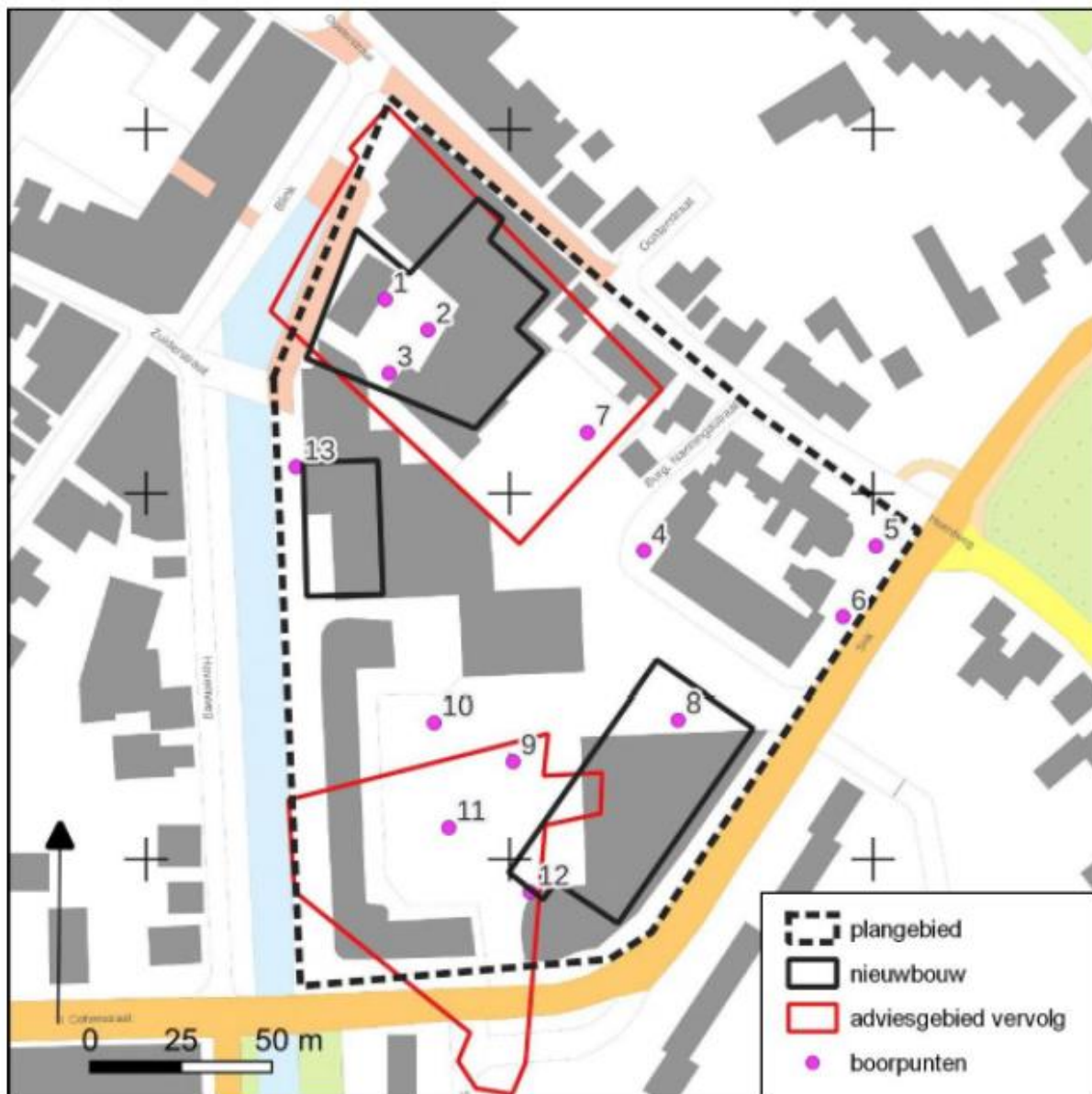
Het plangebied is op basis van het “Bestemmingsplan herziening Uithuizen dorpscentrum” deels voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht bij ontwikkelingen waarbij bodemingrepen van 50 m<sup>2</sup> of meer worden gepleegd. Met de uitbreiding van de Jumbo wordt ter plaatse van deze dubbelbestemming de oppervlakte overschreden, waardoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hieronder worden de resultaten en conclusies van het door Laagland uitgevoerde archeologisch onderzoek weergegeven. In bijlage 8 is het volledige onderzoek te vinden.

#### Archeologisch onderzoek

Op basis van het uitgevoerde bureau- en verkennend booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van resten uit de nieuwe tijd en late middeleeuwen in de noordpunt en resten van de molen en bijgebouwen in de zuidzijde. Het historisch/archeologisch belang hiervan is hoog.

Om deze reden wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren bij bodemverstoringen dieper dan 70 cm in de noordpunt en zuidzijde van het plangebied. Het gaat hier met name om de plannen in de noordpunt van het plangebied (zie afbeelding 5.3). Van de geplande nieuwbouw in de zuidzijde valt slechts de zuidwestpunt in de zone waar resten uit de nieuwe tijd kunnen voorkomen.

Geadviseerd wordt om vervolgonderzoek uit te voeren bij bodemverstoringen dieper dan 70 cm binnen de adviesgebieden. Het gaat hier om een archeologische begeleiding van het sloop- en bouwrijp maken van het terrein. Dus het verwijderen van oude funderingen etc. en het daarna noodzakelijk nieuwe graafwerk. Het gaat om een opgravingsvariant archeologische begeleiding. Voor het uitvoeren van een archeologische begeleiding dient een programma van eisen (PvE) te worden opgesteld en goedgekeurd door de bevoegde overheid.



Afbeelding 5.3 Adviesgebied vervolgonderzoek (Bron: Laagland Archeologie)

## 5.8.2 Cultuurhistorie

### 5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

### 5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Groningen, in of nabij het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Ook kent het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

### 5.8.3 Conclusie

Het voornemen gaat niet gepaard met negatieve effecten op cultuurhistorisch waardevolle objecten. Ten aanzien van het aspect archeologie wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te voeren bij bodemverstoringen dieper dan 70 cm binnen de adviesgebieden. Deze gebieden zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

## 5.9 Besluit milieueffectrapportage

### 5.9.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);  
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

### 5.9.2 Situatie plangebied

Voor deze ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, zie bijlage 9. Uit de aanmeldnotitie is gebleken dat op voorhand geen negatieve effecten op de omliggende milieugevoelige functies worden verwacht.

### 5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

#### 6.1.3 Provincie Groningen

In Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (consoliderend 2022) wordt ruim aandacht besteedt aan de wateraspecten en wordt een aantal doelen nagestreefd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de aspecten 'bescherming tegen overstroming en wateroverlast' en de zorg voor 'voldoende schoon drinkwater'. Beide aspecten worden als essentieel gezien om een schone, gezonde en veilige leefomgeving te creëren binnen de provincie. Bescherming tegen overstroming grote delen van de provincie Groningen liggen onder de zeewaterspiegel. Door de klimaatverandering zal de zeespiegel in de toekomst verder gaan stijgen en door aardgaswinning in de provincie zal de bodem in delen van de provincie verder gaan dalen. Verder heeft het veranderde klimaat ook gevolgen voor de neerslag. Door toename van de neerslag wordt er meer aandacht gevraagd voor de bescherming van laag gelegen delen van de provincie tegen wateroverlast. Om een optimale bescherming tegen overstromingen en wateroverlast te kunnen garanderen en om dit te kunnen bereiken is een aantal concrete uitgangspunten geformuleerd:

- Klimaatadaptatie
- Kustverdediging
- Wateroverlast uit boezemsystemen
- Regionale wateroverlast
- Bodemdaling door delfstoffenwinning
- Overstromingsrisico's.

#### 6.1.4 Waterschap Noorderzijlvest

Het beleid van het waterschap is opgenomen in de Blauwe Omgevingsvisie, de beleidsnotitie water en ruimte en het waterbeheerprogramma. In de blauwe omgevingsvisie staan de onderwerpen waarmee nu en op langere termijn aan de slag moet worden gegaan om het gebied klaar voor de toekomst te houden. De richting die wordt ingeslagen is duidelijk: een groener, natuurlijker waterbeheer.

Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap Noorderzijlvest inzicht in de manier waarop zal worden omgegaan met zijn taken in het beheergebied in de periode 2022-2027.

Met het dagelijks werk zorgt het waterschap voor gezuiverd water, voldoende en gezond water en worden de dijken en kades op orde gehouden. Dit doet het waterschap doorbeheer, onderhoud, vergunningverlening, toezicht en handhaving. Waterschap Noorderzijlvest heeft een eigen crisisorganisatie voor het bestrijden van calamiteiten of crisissituaties. In het uitvoeren van de kerntaken ziet het waterschap veranderingen op zich afkomen. Deze veranderingen gaan met name over digitalisering, biodiversiteit, duurzaamheid en samenwerken.

De doelen van het waterbeheerprogramma zijn per thema uiteengezet:

#### Gezuiverd water

Het waterschap Noorderzijlvest borgt de continuïteit van het zuiveringsproces van de dertien zuiveringsinstallaties. Daarvoor worden de assets op orde gehouden door risico gestuurd onderhoud volgens de principes van assetmanagement. Hiermee wordt ingezet op een doelmatige waterketen waarin kosteneffectief wordt gewerkt, samen met gemeenten. Door in te zetten op het besparen van energie en hergebruik van stoffen in het zuiveringsproces wordt gewerkt aan een duurzame waterketen.

#### Veilig leven met water

Het waterschap is verantwoordelijk voor de bijna 70 kilometer lange zeedijk tussen Lauwersoog en Delfzijl. Achter de kust liggen maren, diepen, sloten en kanalen. Langs al dat water ligt ook 450 kilometer aan dijken en kades. Samen met eigenaren en terreinbeheerders zorgt het waterschap voor veilige dijken. De dijken en kades worden onderhouden zodat ze sterk genoeg blijven om water tegen te houden. Het waterschap toetst elke zes jaar of de dijken en kades nog sterk genoeg zijn. Zo weet het waterschap op tijd welke stukken aangepakt moeten worden.

#### Voldoende en gezond water

Het waterschap werkt aan een goede aan- en afvoer van water. Het waterschap maakt afspraken over peilen, baggert de watergangen, registreert (grondwater)onttrekkingen en houdt waterstanden en de kwaliteit van het oppervlaktewater goed in de gaten.

In de notitie Water en Ruimte wordt het beleid van waterschap Noorderzijlvest ten aanzien van het waterbeheer in bebouwd gebied toegelicht. Deze notitie is een vervolg op de notitie Stedelijk Water die in 2006 is opgesteld.

De notitie kan gebruikt worden als informatiebron voor advisering in het Watertoetsproces, waarmee het waterbelang wordt geborgd in ruimtelijke plannen van Rijk, provincies en gemeenten.

## **6.2 Waterparagraaf**

### **6.2.1 Watertoets**

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### 6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Noorderzijlvest is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'standaard advies procedure' van toepassing is. Het plan heeft een beperkte invloed op de waterhuishouding. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 10 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Noorderzijlvest geeft, mits aan onderstaande uitgangspunten wordt voldaan, een positief wateradvies.

### 6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

#### Verhardingstoename

Vanwege de sloop/nieuwbouw en groenere inrichting van het plangebied is er sprake van een afname van het verhard oppervlak.

#### Afvoer van riool- en hemelwater

Door het afvalwater en schone hemelwater gescheiden aan te bieden aan de daarvoor bestemde rioolstelsels wordt invulling gegeven aan het beleid van gemeente en waterschap. Tegelijkertijd betekent het afkoppelen wel een extra belasting van het oppervlaktewatersysteem waarvoor compensatie nodig is. Het hemelwater wordt ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd door gebruik te maken van doorlatende verharding. Daarnaast wordt door de toevoeging van groenstroken het water opgevangen en vertraagd afgevoerd naar het Boterdiep.

#### Grondwater

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met drooglegging. Om grondwateroverlast te voorkomen kan worden gewerkt met de volgende indicatieve droogleggingsnormen:

- 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.

### 6.2.4 Conclusie

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling heeft een geringe invloed op de waterhuishouding.



## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*  
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Gebruiksregels: gebruik dat binnen de geldende bestemming toegestaan of verboden is.

#### 7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 10)*  
Dit artikel bevat algemene regels omtrent bestaande afwijkingen, ondergeschikte bouwonderdelen, aangrenzende terreinen en woningaantallen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 11)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Tevens worden vormen van strijdig gebruik beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 13)*  
In dit artikel zijn de regels ten aanzien van parkeren en laden en lossen opgenomen.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

### 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

#### Centrum (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de nieuwe locatie van de Jumbo en de Lidl. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor een verscheidenheid aan bestemmingen, waaronder kantoren, dienstverlening, maatschappelijke instellingen en detailhandel. Detailhandel in de vorm van supermarkten is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', die is opgenomen ter plaatse van de Jumbo en de Lidl. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen', zijn daarnaast maximaal 10 wooneenheden toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat de gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden opgericht. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte. Ter plaatse van de entree van de Jumbo is een aanduiding 'specifieke vorm van centrum - entree' opgenomen. Hier geldt een dat de bouwhoogte in afwijking van de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte 8 meter bedragen, indien er installaties op het dak worden geplaatst.

In de gebruiksregels is ten slotte een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de uitvoering van het nader onderzoek naar vleermuizen en eventueel het nemen van vervolgstappen juridisch is geborgd.

#### **Groen (Artikel 4)**

De gronden ten zuidoosten van de nieuwe Lidl zijn bestemd als 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, waterberging, waterlopen, paden en berm- en oeverstroken.

#### **Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 5)**

De gronden rondom de bebouwing zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en verblijfsdoeleinden. Tevens is er een aanduiding 'markt' opgenomen, waarbij een markt is toegestaan.

#### **Water (Artikel 6)**

Het Boterdiep is voorzien van de bestemming 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor water met een functie voor waterberging en waterhuishouding, oeverstroken en groenvoorzieningen.

#### **Wonen (Artikel 7)**

Het reeds aanwezige woongebouw behoudt de bestemming 'Wonen'. De planregels zijn conform het "Bestemmingsplan herziening Uithuizen dorpscentrum" overgenomen in dit bestemmingsplan.

#### **Waarde – Archeologie (Artikel 8)**

De adviesgebieden zoals opgenomen in paragraaf 5.8.1.2 zijn voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Deze gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen hoofdbestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In voorliggend geval is de gemeente in het kader van dit bestemmingsplan initiatiefnemer. De Lidl is eigenaar van het pand waarin de Lidl supermarkt, de Aldi supermarkt en de Passage zijn gevestigd, evenals het voormalige pand van de bouwmarkt en zijn dus een belangrijke partner in de herontwikkeling van het Molenerf.

Op 11 januari 2023 heeft de gemeente samen met Lidl een intentie- en samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Deze overeenkomst voorziet in de realisatie van het voorliggende bestemmingsplan. De gemeente is samen met Lidl op dit moment bezig met het omzetten van deze overeenkomst naar een koop- en realisatieovereenkomst. Hierover hebben partijen al vergaande overeenstemming bereikt. Deze koopovereenkomst zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden ondertekend.

Daarnaast vinden er momenteel constructieve gesprekken plaats met Jumbo Nederland en vastgoedbeheerder Annexum over de aanpassing, verbouw en uitbreiding van de Jumbo supermarkt.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSpraak

### 9.1 Vooroverleg en inspraak

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Bij aanvang van deze periode is het bestemmingsplan in het kader van vooroverleg toegestuurd naar de volgende partijen:

- Provincie Groningen;
- Veiligheidsregio Groningen;
- Waterschap Noorderzijlvest.

De provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest hebben gebruik gemaakt van het uitbrengen van advies. Naar aanleiding hiervan zijn paragraaf 4.2.2, 5.1, 6.1.4 en 6.2.3 van de toelichting aangepast. Daarnaast is de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de nog niet onderzochte delen van het plangebied vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

### 9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is door een tweetal partijen (onder partijen worden eveneens individuen verstaan) gebruik gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. In de in bijlage 11 opgenomen zienswijzennota zijn de zienswijzen opgenomen en is aangegeven hoe hiermee is omgegaan.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

### **Bijlage 1      Beeldkwaliteitsplan**

## Bijlage 2      Parkeeronderzoek

**Bijlage 3      Bodemonderzoek**



**Bijlage 4      Akoestisch onderzoek Jumbo**

**Bijlage 5      Akoestisch onderzoek Lidl**

**Bijlage 6      AERIUS-berekening**

**Bijlage 7      Quickscan flora & fauna**

## Bijlage 8      Archeologisch onderzoek

**Bijlage 9      Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling**

## Bijlage 10      Watertoets

**Bijlage 11      Zienswijzennota**