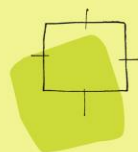


**Nota van beantwoording overlegreacties
voorontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat -
Hoofdstraat Oost Uithuizen'**



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

**Nota van beantwoording overlegreacties
voorontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat -
Hoofdstraat Oost Uithuizen'**

Inhoud

Nota van beantwoording overlegreacties

20 april 2023

Projectnummer P000714



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Overzicht overlegreacties	4
2.1	Overlegreacties	4
3	Ontvankelijkheid	5
4	Beantwoording overlegreacties	6
4.1	Overlegreactie indiener 1	6
4.1.1	Overlegreactie	6
4.1.2	Reactie gemeente Het Hogeland	6
4.1.3	Conclusie	7
4.2	Overlegreactie indiener 2	7
4.2.1	Overlegreactie	7
4.2.2	Reactie gemeente Het Hogeland	8
4.2.3	Conclusie	9
4.3	Overlegreactie indiener 3	9
4.3.1	Overlegreactie	9
4.3.2	Reactie gemeente Het Hogeland	9
4.4	Overlegreactie indiener 4	11
4.4.1	Overlegreactie	11
4.4.2	Reactie gemeente Het Hogeland	11
4.4.3	Conclusie	13
4.5	Overlegreactie waterschap Noorderzijlvest	13
4.5.1	Overlegreactie	13
4.5.2	Reactie gemeente Het Hogeland	13
4.5.3	Conclusie	14
4.6	Overlegreactie provincie Groningen	14
4.6.1	Overlegreactie	14
4.6.2	Reactie gemeente Het Hogeland	14
4.6.3	Conclusie	14
4.7	Overlegreactie Veiligheidsregio Groningen	14
4.7.1	Overlegreactie	14
4.7.2	Reactie gemeente Het Hogeland	15
4.7.3	Conclusie	15
5	Aanpassingen bestemmingsplan	16

1 Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Schoolstraat – Hoofdstraat Uithuizen' met bijbehorende stukken lag gedurende zes weken ter inzage. De terinzagelegging ving aan vanaf 10 juni 2021 en duurde tot en met 22 juli 2021.

Gedurende de termijn zijn er zeven overlegreacties binnengekomen. Het college van burgemeester en wethouders neemt de ingediende overlegreacties in behandeling. De overlegreacties zijn in dit document samengevat en voorzien van beantwoording. Indieners van een overlegreactie zullen hierover schriftelijk worden geïnformeerd.

Na behandeling van de overlegreacties past het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan zo nodig aan voordat het plan als ontwerp ter inzage wordt gelegd.

2 Overzicht overlegreacties

2.1 Overlegreacties

Vier omwonenden en drie instanties hebben in het kader van het overleg een vraag of advies ingediend ten aanzien van het bestemmingsplan. De ingediende overlegreacties zijn in hoofdstuk 4 besproken.

Nummer	Naam
1.	Indiener 1
2.	Indiener 2
3.	Indiener 3
4.	Indiener 4
5.	Waterschap Noorderzijlvest
6.	Provincie Groningen
7.	Veiligheidsregio Groningen

3 Ontvankelijkheid

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van overlegreacties geldt dat de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 9 juni 2021 was. Gedurende een periode van zes weken kon eenieder een overlegreactie indienen over het voorontwerpbestemmingsplan. Deze periode van zes weken is op grond van artikel 3:16, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Zeven overlegreacties zijn binnen deze termijn van terinzagelegging bij de gemeente Het Hogeland binnengekomen en dus tijdig ingediend.

4 Beantwoording overlegreacties

4.1 Overlegreactie indiener 1

4.1.1 Overlegreactie

Indiener geeft aan voorstander te zijn van de ontwikkelplannen aangaande het centrum van Uithuizen en spreekt haar dank uit voor het gesprek met de gemeente. Een sterk centrum zorgt voor de sterke regio-functie van Uithuizen.

Wel heeft de indiener een grote zorg en aandachtspunt omtrent het aspect geluidsoverlast m.b.t. het laden en lossen van de nieuwe Albert Heijn. Het nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de bebouwing van de Albert Heijn dichterbij de Schoolstraat gerealiseerd kan worden. Dit betekent dat het laden en lossen vanaf of aan de Schoolstraat plaats kan vinden. Daarmee vindt het laden en lossen dichterbij het pand van de indiener plaats, wat voor meer overlast zal zorgen.

De indiener vraagt de gemeente en de ontwikkelaar om rekening te houden met de omwonenden en dan in dit geval specifiek de omwonenden aan de Schoolstraat. De gemeente heeft aangegeven dat de ontwikkelaar zich uiteraard aan het wettelijk kader dient te houden aangaande geluidshinder, echter is er meer dan alleen een wettelijk kader. De indiener vraagt dat het woongenot, leefbaarheid en eventuele overlast niet uit het oog worden verloren. Met alleen een wettelijk kader is niet gezegd dat het woongenot niet aangetast wordt. De indiener draagt aan dat (gedeeltelijk) inpandig laden en lossen wellicht nog een mogelijkheid is.

4.1.2 Reactie gemeente Het Hogeland

De gemeente Het Hogeland dankt de indiener voor het indienen van een overlegreactie.

Geluid

In opdracht van de gemeente Het Hogeland is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels van een aantal woningen binnen het Centrumplan Uithuizen.

Uit het eerder door het NAA uitgevoerde akoestisch onderzoek "Onderzoek geluiduitstraling uitbreiding en verbouw Albert Heijn in Uithuizen. Onderzoek industrielawaai; locatie Hoofdstraat-Oost" van 9 juni 2021 met kenmerk 6412/NAA/hw/ft/2 is gebleken dat de richtwaarde voor indirecte hinder wordt overschreden. De overschrijdingen van de richtwaarde voor indirecte hinder rond de vestiging van Albert Heijn zijn een gevolg van het openbaar parkeerterrein nabij de supermarkt en de ontsluitingswegen van en naar dit parkeerterrein.

De maximale geluidbelasting, vanwege indirecte hinder, op de omliggende woningen bedraagt 58 dB(A). Met een geluidbelasting op woningen tot deze waarde is het mogelijk dat de binnenwaarde van 35 dB(A) in de woningen wordt overschreden. In dit rapport wordt, voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 55 dB(A), onderzocht of de binnenwaarde van 35

dB(A) wordt gerespecteerd. De lijst in bijlage 7 van het voornoemde akoestisch rapport dient hiervoor als uitgangspunt.

Voor het onderhavige onderzoek zijn de berekeningen uitgevoerd op basis van de bij de gemeente beschikbare bouwtekeningen en op basis van Google Street View. Op basis van deze gegevens is conservatief ingeschat wat de isolatiewaarde van de verschillende gevelelementen is en vervolgens het geluidsniveau binnen de verschillende geluidsgevoelige ruimten van de woning berekend.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen is aannemelijk gebleken, dat in alle onderzochte geluidsgevoelige ruimten wordt voldaan aan de gestelde binnengrenswaarde van 35 dB(A).

Ondanks het feit dat de wettelijk vastgestelde normen voor geluidsbelasting niet worden overschreden begrijpt de gemeente de zorgen van indiener van deze inspraakreactie.

De gemeente zegt daarom toe, dat zij bij de vergunningverlening en in de exploitatiefase van de nieuwe supermarkt erop zal toezien dat de regels uit het Activiteitenbesluit met betrekking tot het voorkomen van geluidsoverlast worden nageleefd.

4.1.3 Conclusie

De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

4.2 Overlegreactie indiener 2

4.2.1 Overlegreactie

Indiener geeft aan dat de nieuwe plannen een verrijking zijn voor het dorp. Wel geeft de indiener aan een aantal zaken zeker te willen stellen aangezien in het bestemmingsplan een zekere mate van flexibiliteit en nog geen definitieve maten en tekeningen zijn opgenomen. Het gaat de indiener hierbij om de volgende punten:

- de doorsteek aan de westzijde van de Schoolstraat 3 te Uithuizen dient te allen tijde vrij gehouden te worden;
- de nieuwe Albert Heijn wordt op een minimale afstand van 4 meter van de woning aan de Schoolstraat 3 te Uithuizen en het verlengde van deze woning gebouwd;
- de hoogte van de nieuwe Albert Heijn wordt maximaal 6 meter;
- de indiener ontvangt graag het akoestisch onderzoek, de locatie en de specifieke aanrijroutes van de distributie van de nieuwe Albert Heijn;
- mochten er ramen langs de gehele lengte van zijn perceel komen deze met matglas of iets soortgelijks bedekt dienen te worden, om inkijk te voorkomen;
- mochten er buiten het gebouw compressoren geplaatst worden, ten behoeve van koel- en vriessystemen, dan dienen deze geen geluidsoverlast te veroorzaken.

4.2.2 Reactie gemeente Het Hogeland

De gemeente Het Hogeland dankt de indiener voor het indienen van een overlegreactie.

Doorsteek

Er heeft een persoonlijk gesprek plaatsgevonden tussen zowel gemeente en indiener van deze inspraakreactie, als ook tussen de exploitant supermarkt en indiener van deze inspraakreactie. Hierbij is afgesproken dat in overleg tussen partijen de genoemde doorsteek tussen de nieuwe supermarkt en naastgelegen woning op een nette manier wordt afgesloten. De doorgang blijft hierbij bereikbaar voor de bewoner.

Bouwhoogte

De hoogte van de supermarkt is in het ontwerp bestemmingsplan afgestemd op het architectonische ontwerp en - m.u.v. de appartementen aan de Hoofdstraat-Oost - begrensd op 6 meter.

Geluid

In opdracht van de gemeente Het Hogeland is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels van een aantal woningen binnen het Centrumplan Uithuizen.

Uit het eerder door het NAA uitgevoerde akoestisch onderzoek "Onderzoek geluiduitstraling uitbreiding en verbouw Albert Heijn in Uithuizen. Onderzoek industrielawaai; locatie Hoofdstraat-Oost" van 9 juni 2021 met kenmerk 6412/NAA/hw/ft/2 is gebleken dat de richtwaarde voor indirecte hinder wordt overschreden. De overschrijdingen van de richtwaarde voor indirecte hinder rond de vestiging van Albert Heijn zijn een gevolg van het openbaar parkeerterrein nabij de supermarkt en de ontsluitingswegen van en naar dit parkeerterrein.

De maximale geluidbelasting, vanwege indirecte hinder, op de omliggende woningen bedraagt 58 dB(A). Met een geluidbelasting op woningen tot deze waarde is het mogelijk dat de binnenwaarde van 35 dB(A) in de woningen wordt overschreden. In dit rapport wordt, voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 55 dB(A), onderzocht of de binnenwaarde van 35 dB(A) wordt gerespecteerd. De lijst in bijlage 7 van het voornoemde akoestisch rapport dient hiervoor als uitgangspunt.

Voor het onderhavige onderzoek zijn de berekeningen uitgevoerd op basis van de bij de gemeente beschikbare bouwtekeningen en op basis van Google Street View. Op basis van deze gegevens is conservatief ingeschat wat de isolatiewaarde van de verschillende gevelelementen is en vervolgens het geluidsniveau binnen de verschillende geluidsgevoelige ruimten van de woning berekend.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen is aannemelijk gebleken, dat in alle onderzochte geluidsgevoelige ruimten wordt voldaan aan de gestelde binnengrenswaarde van 35 dB(A).

Ondanks het feit dat de wettelijk vastgestelde normen voor geluidsbelasting niet worden overschreden begrijpt de gemeente de zorgen van indiener van deze inspraakreactie.

De gemeente zegt daarom toe, dat zij bij de vergunningverlening en in de exploitatiefase van de nieuwe supermarkt erop zal toezien dat de regels uit het Activiteitenbesluit met betrekking tot het voorkomen van geluidsoverlast worden nageleefd.

Inkijk

Met betrekking tot het voorkomen van inkijk zijn er regels opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. Op basis van artikel 5:50 lid 1 BW is het verboden om vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de erfgrans van het naburige erf te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dat erf. Hieraan zal bij de uitwerking van het architectonische ontwerp worden voldaan.

4.2.3 Conclusie

Met betrekking tot de bouwhoogte leidt de overlegreactie tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De overige opmerkingen uit de overlegreactie leiden niet tot inhoudelijke aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

4.3 Overlegreactie indiener 3

4.3.1 Overlegreactie

Indiener geeft aan dat de zorg omtrent het bestemmingsplan voornamelijk een historische inslag heeft. Het is duidelijk dat de bestaande bebouwing geen historische waarde kent. Aan de Kerkstraat zelf is echter wel degelijk een cultuurhistorische waarde toe te kennen. De Kerkstraat is één van de oudste straten in Uithuizen en was van oorsprong een kerkepad dat de huidige Hoofdstraat Oost met de Schoolstraat verbond. Door de eeuwen heen hebben vooraanstaande families gebruik gemaakt van deze weg en hebben meerdere statige panden aan de weg gestaan. Indiener vindt het zeer spijtig dat met het verdwijnen van de Kerkstraat een stukje geschiedenis verloren gaat.

Als tweede geeft de indiener aan het merkwaardig te vinden dat de gemeente de supermarkt Albert Heijn faciliteert met de uitbreiding, c.q. herbouw van de supermarkt. Met andere woorden de concurrentiepositie van de Albert Heijn wordt aanmerkelijk versterkt ten nadele van de andere drie bestaande supermarkten te Uithuizen. De indiener weet zich te herinneren dat in de jaren 90' en rapport is opgesteld waarin werd gesteld dat vier supermarkten in een dorp als Uithuizen met zijn verzorgingsgebied te veel was. Zelfs een dorp als Winsum, groter als Uithuizen met nog een groeiend inwonertal, heeft geen vier maar drie supermarkten.

4.3.2 Reactie gemeente Het Hogeland

De gemeente Het Hogeland dankt de indiener voor het indienen van een overlegreactie.

Cultuurhistorische waarde Kerkstraat

De stedenbouwkundige structuur van Uithuizen wordt van oorsprong gekenmerkt door parallelle linten. De Hoofdstraat (oost en west) vormt hierin de historische ruggengraat. Ten zuiden ligt de Zuiderstaat en ten noorden ligt de Schoolstraat. Deze linten vormen continue routes met kleinschalige dorps bebouwing er langs. Het gebied rondom de Schoolstraat en de Hoofdstraat-West, dat een historische structuur heeft, is goed bewaard gebleven. In het gebied komen vooral woningen voor met twee à drie woonlagen, grotendeels uit de tweede helft van de negentiende eeuw. Langs een groot deel van de Hoofdstraat-West bevinden zich centrumvoorzieningen: winkels, kantoren en horeca. Naast wonen kennen beide straten een kerkgebouw en staat er aan de Schoolstraat ook een molen.

Kenmerkend zijn de smalle straatjes tussen de Hoofdstraat-West en -Oost en de Schoolstraat, die de lattenstructuur vormen van de twee parallel gelegen wegen. Deze straatjes hebben een rustig karakter en hebben over het algemeen geen winkels. In de plattegrond uit 1850 valt op dat de dominante structuur van Schoolstraat en Hoofdstraat slechts een aantal dwarsverbindingen kent, waaronder de Mennonietenkerkstraat, de Oudestraat en inderdaad de Kerkstraat. Later zijn hier meer dwarsverbindingen bijgekomen.

Het netwerk van dwarsverbindingen ontwikkelt zich door de jaren heen. Ook zijn de dwarsverbindingen door de jaren heen aan verandering onderhevig. In de toekomstige situatie is te zien dat de Kerkstraat vervalt en er bij de Rank een nieuwe straat wordt aangelegd. De zogenoemde Nieuwe Kerkstraat. Ook zal een nieuwe looproute voor de Albert Heijn langs, de verbinding tussen de Schoolstraat en de Hoofdstraat verbeteren.

Faciliteren uitbreiding Albert Heijn

De gemeente is al jaren bezig om de verzorgingsstructuur van de kern Uithuizen te versterken. Daarvoor zijn in eerdere jaren al diverse acties ondernomen. Op dit moment is planvorming in ontwikkeling ter versterking van beide polen van het centrumgebied.

Een belangrijk uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkelingen is dat, zoals vastgesteld in de detailhandelsvisie van de gemeente Het Hogeland, de regionale verzorgingsfunctie in de winkelhiërarchie goed wordt ingevuld. Supermarkten vervullen daarbij een belangrijke functie. In Uithuizen zijn de huidige supermarkten naar moderne maatstaven te klein om te voldoen aan de behoeften van bezoekers. Het gaat momenteel om vier supermarkten, twee full-service (AH en Jumbo) en twee discounters (Aldi en Lidl). De plannen voor de invulling van de twee polen gaan uit van de vergroting van drie supermarkten en het verdwijnen van de vierde. De kwantitatief berekende vloerproductiviteit is en blijft voor de supermarkten laag. De wens tot investeren in uitbreiding is verklaarbaar vanuit de huidige beperkte maatvoering per supermarkt en het behoud van marktaandeel. Kwalitatief zal sprake zijn van een sterke verbetering van het aanbod.

Naast de vergroting van drie supermarkten naar een normaal niveau worden ook de infrastructuur en het parkeren aangepast en sterk verbeterd. De huidige looproutes van de supermarkten (en het parkeren) naar de Blink en de Hoofdstraat-Oost (het hart van het winkelgebied) zijn niet logisch en zichtlijnen ontbreken vrijwel geheel. Door de nieuwe routes, die alleen mogelijk zijn door de aanpassing van de bronpunten met de supermarkten, wordt het de bezoekers eenvoudiger gemaakt om ook de rest van het centrum te bezoeken.

Met de aanpassingen bij de polen zal het hele centrumgebied aan kracht winnen en beter in staat zijn om de regionale verzorgingsfunctie naar behoren in te vullen. De planvorming zal niet leiden tot structurele leegstand in andere delen van het centrum of in de omliggende kernen.

Conclusie

De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

4.4 Overlegreactie indiener 4

4.4.1 Overlegreactie

Indiener geeft aan in te stemmen met de strekking van het bestemmingsplan aangezien dit een positieve bijdrage levert aan de ontwikkeling van Uithuizen. Wel geeft de indiener aan dat er na het realiseren van het plan naast hun woning geen ruimte meer is om een auto te parkeren.

Met de burens heeft de indiener een mogelijke overeenstemming bereikt voor het overnemen van een stuk grond grenzend aan de grond van de indiener om op deze grond een carport te plaatsen. Dit onder de voorwaarde dat de buurman het stuk grond waarop in de huidige situatie de fietsenstalling van de Albert Heijn is gesitueerd kan overnemen. De buurman is dan tevens voornemens om een carport op zijn perceel te plaatsen. Beide carports zullen ontsloten worden op de nieuwe weg.

Als laatste vraagt de indiener aandacht voor de te verwachte geluidsoverlast van de nieuwe weg. De indiener geeft aan dat deze gevel bestaat uit halfsteens verband met een slechte isolatie. Het idee bestaat om op deze gevel degelijk isolatiemateriaal aan te brengen. De indiener wil graag met de gemeente in overleg over het aanbrengen van dit isolatiemateriaal.

4.4.2 Reactie gemeente Het Hogeland

De gemeente Het Hogeland dankt de indiener voor het indienen van een overlegreactie.

Parkeerplek

De gemeente begrijpt de wens om een parkeervoorziening te realiseren op eigenterrein, nu in de openbare ruimte naast de woning van indiener van deze overlegreactie een nieuwe verbindingsweg zal worden gerealiseerd tussen Hoofdstraat-Oost en de Schoolstraat. Stedenbouwkundig is tegen de realisatie van een carport of garage achter betreffende woning geen

bezwaar. Ook vanuit verkeersveiligheid zijn hiertegen geen overwegende bezwaren. De gemeente zegt daarom toe medewerking te verlenen aan de realisatie van een carport of garage op de door inspreker aangeduide locatie. In een hiervoor noodzakelijke grondtransactie is de gemeente echter geen partij.

De supermarktexploitant heeft aangegeven bereidt te zijn mee te werken aan overdracht van de gronden onder de huidige fietsenstalling. Hetgeen blijkt uit het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte, waarin feitelijk al deze grondoverdracht wordt voorzien, aangezien betreffende gronden niet zijn meegenomen.

Geluidsonderzoek

In opdracht van de gemeente Het Hogeland is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels van een aantal woningen binnen het Centrumplan Uithuizen.

Uit het eerder door het NAA uitgevoerde akoestisch onderzoek "Onderzoek geluiduitstraling uitbreiding en verbouw Albert Heijn in Uithuizen. Onderzoek industrielawaai; locatie Hoofdstraat-Oost" van 9 juni 2021 met kenmerk 6412/NAA/hw/ft/2 is gebleken dat de richtwaarde voor indirecte hinder wordt overschreden. De overschrijdingen van de richtwaarde voor indirecte hinder rond de vestiging van Albert Heijn zijn een gevolg van het openbaar parkeerterrein nabij de supermarkt en de ontsluitingswegen van en naar dit parkeerterrein.

De maximale geluidbelasting, vanwege indirecte hinder, op de omliggende woningen bedraagt 58 dB(A). Met een geluidbelasting op woningen tot deze waarde is het mogelijk dat de binnenwaarde van 35 dB(A) in de woningen wordt overschreden. In dit rapport wordt, voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 55 dB(A), onderzocht of de binnenwaarde van 35 dB(A) wordt gerespecteerd. De lijst in bijlage 7 van het voornoemde akoestisch rapport dient hiervoor als uitgangspunt.

Voor het onderhavige onderzoek zijn de berekeningen uitgevoerd op basis van de bij de gemeente beschikbare bouwtekeningen en op basis van Google Street View. Op basis van deze gegevens is conservatief ingeschat wat de isolatiewaarde van de verschillende gevelelementen is en vervolgens het geluidsniveau binnen de verschillende geluidsgevoelige ruimten van de woning berekend.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen is aannemelijk gebleken, dat in alle onderzochte geluidsgevoelige ruimten wordt voldaan aan de gestelde binnengrenswaarde van 35 dB(A).

Ondanks het feit dat de wettelijk vastgestelde normen voor geluidsbelasting niet worden overschreden begrijpt de gemeente de zorgen van indiener van deze inspraakreactie.

De gemeente zegt daarom toe planologisch medewerking te verlenen aan eventueel noodzakelijke aanpassingen aan de woning.

4.4.3 Conclusie

De overlegreactie leidt tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Aan locatie van de fietsenstalling is de bestemming Gemengd toegekend. Binnen deze bestemming is gebruik voor woondoeleinden toegestaan.

4.5 Overlegreactie waterschap Noorderzijlvest

4.5.1 Overlegreactie

Het waterschap Noorderzijlvest geeft aan dat in de waterparagraaf van de toelichting is beschreven dat het hemelwater binnen het plangebied wordt afgekoppeld van het hemelwater. Dit is in overeenstemming met het beleid van de gemeente en het waterschap.

Om dit te concretiseren heeft op 1 juli 2021 een gesprek plaatsgevonden met de gemeente en het waterschap. In dat overleg zijn de kansen voor het afkoppelen en vertraagd afvoeren van het hemelwater besproken. Vooral ook omdat het plangebied qua maaiveldhoogte van ca. +2.75 m NAP behoort tot de hogere delen van de kern Uithuizen.

Samengevat is afgesproken dat:

- bij de renovatie en aanleg van de parkeervakken en de wegen, hemelwater zo veel als mogelijk geïnfiltreerd wordt in de funderingsconstructie door gebruik te maken van (half)open verhardingen en/of wordt afgevoerd naar de te realiseren groenstroken;
- via drainage het geïnfiltreerde hemelwater afgevoerd wordt naar het regenwaterstelsel dat uiteindelijk wordt geloosd op het Boterdiep (streefpeil -1.16 m NAP);
- gelet op het aanzienlijke dakoppervlak van de winkel, het vasthouden van hemelwater op het dak en vervolgens vertraagd afvoeren c.q. hergebruik ervan een kans is voor de gehele waterketen. En het biedt mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik van het dakoppervlak.

Het waterschap Noorderzijlvest geeft aan dat ondanks de toename aan verharding de bovenstaande uitgangspunten een verbetering ten opzichte van de huidige situatie opleveren. Dit omdat schoon hemelwater niet meer wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering, afstromend hemelwater vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en omdat in extreme neerslagsituaties de lagere delen in de directe omgeving minder kans lopen op wateroverlast.

Het waterschap Noorderzijlvest staat positief tegenover de ruimtelijke ontwikkeling.

4.5.2 Reactie gemeente Het Hogeland

De gemeente Het Hogeland bedankt het waterschap Noorderzijlvest voor het indienen van een overlegreactie. De gemeente is het met het waterschap eens en zal er bij de renovatie en aanleg van de parkeervakken zo veel als mogelijk voor zorgen dat het hemelwater geïnfiltreerd wordt in de funderingsconstructie. Via drainage zal het geïnfiltreerde hemelwater worden afgevoerd naar het regenwaterstelsel dat uiteindelijk wordt geloosd op het Boterdiep. Met de initiatiefnemer zal de gemeente in overleg gaan met betrekking tot de mogelijkheden voor het multifunctioneel gebruiken van het dakoppervlak.

4.5.3 Conclusie

De overlegreactie leidt tot het aanpassen van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. De waterparagraaf wordt aangevuld met de gemaakte afspraken.

4.6 Overlegreactie provincie Groningen

4.6.1 Overlegreactie

De provincie Groningen geeft aan dat in het kader van de Wet natuurbescherming in het gebouw 'De Rank' een verblijfplaats van Gewone dwergvleermuis aangetroffen is. Dit gebouw wordt gedeeltelijk gesloopt ten behoeve van de aanleg van de nieuwe weg. Door de provincie is voor het verwijderen van deze verblijfplaats onder voorwaarden een ontheffing verleend. Hierover wordt echter niet vermeld in het bestemmingsplan. De provincie Groningen verzoekt om de toelichting op dit punt aan te vullen.

Als tweede punt geeft de provincie Groningen aan dat in het kader van de Arbo-wetgeving het noodzakelijk is dat daar waar grondverzet plaatsvindt inzicht in de kwaliteit van de bodem benodigd is. Dat inzicht is ook nodig indien bij herinrichtingswerkzaamheden grond vrij zal komen en van de locatie afgevoerd zal worden. Dit in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. De provincie Groningen verzoekt om de toelichting op dit punt aan te vullen.

4.6.2 Reactie gemeente Het Hogeland

De gemeente Het Hogeland bedankt de provincie Groningen voor het indienen van een overlegreactie. De gemeente neemt de verzoeken van de provincie Groningen ter harte en zal de aanvullingen verwerken in het bestemmingsplan.

4.6.3 Conclusie

De overlegreactie leidt tot het aanpassen van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. De paragrafen bodem en ecologie worden aangevuld met de beschreven toevoegingen.

4.7 Overlegreactie Veiligheidsregio Groningen

4.7.1 Overlegreactie

De Veiligheidsregio Groningen geeft aan dat er op de planontwikkeling geen externe veiligheidsrisico's van invloed zijn. In het kader van bereikbaarheid en bestrijdbaarheid adviseert de Veiligheidsregio Groningen de gemeente Het Hogeland. De Veiligheidsregio concludeert dat de bestaande bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van het voornemen voldoen aan de handleiding van de Veiligheidsregio.

4.7.2 Reactie gemeente Het Hogeland

De gemeente Het Hogeland bedankt de Veiligheidsregio Groningen voor het indienen van een overlegreactie. De gemeente Het Hogeland neemt de adviezen en conclusies van de overlegreactie over in de toelichting van het bestemmingsplan

4.7.3 Conclusie

De overlegreactie leidt tot het aanpassen van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. De paragraaf externe veiligheid wordt aangevuld met de beschreven adviezen en conclusies.

5 Aanpassingen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende overlegreacties wordt het bestemmingsplan 'Schoolstraat – Hoofdstraat Oost Uithuizen', waarvan in de periode vanaf 10 juni 2021 tot en met 22 juli 2021 een voorontwerp ter inzage lag aangepast. De overlegreacties leiden tot andere inzichten voor de gemeente. De aanpassingen worden in de onderstaande tekst besproken.

Toelichting

In de toelichting van het bestemmingsplan worden de onderdelen bodem, ecologie, water en externe veiligheid aangevuld met nadere informatie, afspraken en conclusies. Verder wordt in de juridische vormgeving de nieuwe bestemming 'Gemengd' nader toegelicht.

Regels

De regels van het bestemmingsplan worden ook aangepast. De hoogte van de supermarkt wordt in de regels van het ontwerp bestemmingsplan afgestemd op het architectonische ontwerp en - m.u.v. de appartementen aan de Hoofdstraat-Oost - begrensd op 6 meter. Tevens is de bestemming 'Gemengd' in de regels van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

Verbeelding

Op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan wordt de bouwhoogte van de Albert Heijn begrensd op 6 meter en worden de appartementen aan de Hoofdstraat-Oost begrensd op 7,5 meter. Tevens is de bestemming 'Gemengd' op de locatie van de oude fietsenstalling toegevoegd.

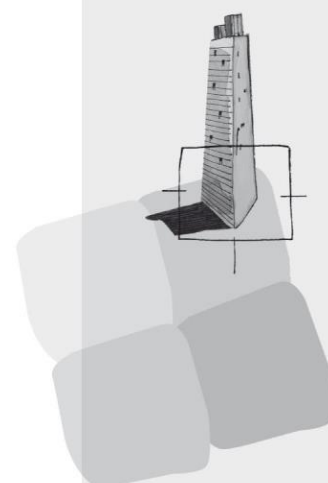
Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Het Hogel Land

Projectnummer

P000714



BügelHajema Adviseurs
bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
9401GN Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en