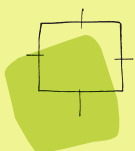
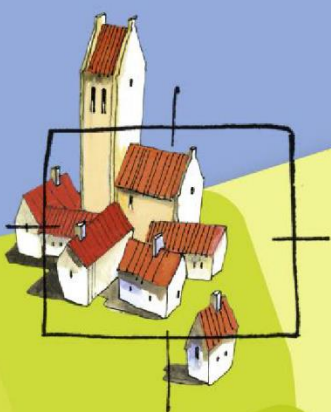


**Nota van beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat -
Hoofdstraat Oost Uithuizen'**



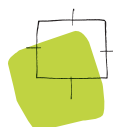
BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

**Nota van beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat -
Hoofdstraat Oost Uithuizen'**

Inhoud
Rapport en bijlage(n)

24 juli 2023
Projectnummer P000714



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Overzicht zienswijzen	4
2.1	Zienswijzen	4
3	Ontvankelijkheid	5
4	Beantwoording zienswijzen	6
4.1	Indiener 1	6
4.1.1	Zienswijze	6
4.1.2	Reactie gemeente Het Hogeland	6
4.1.3	Conclusie	7
4.2	Indiener 2	7
4.2.1	Zienswijze	7
4.2.2	Reactie gemeente Het Hogeland	8
4.2.3	Conclusie	9
5	Aanpassingen bestemmingsplan	10

1 Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Schoolstraat – Hoofdstraat Oost Uithuizen' met bijbehorende stukken lag gedurende zes weken ter inzage. De terinzagelegging ving aan vanaf vrijdag 28 april en duurde tot en met donderdag 8 juni.

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

Na behandeling van de zienswijzen past het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan zo nodig aan en draagt het voor aan de gemeenteraad. Deze stelt het bestemmingsplan al dan niet vast. Na vaststelling staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2 **Overzicht zienswijzen**

2.1 **Zienswijzen**

De onderstaande tabel bevat een overzicht van alle ingediende zienswijzen. De ingediende zienswijzen worden in hoofdstuk 4 besproken.

Nummer	Naam
1.	Indiener 1
2.	Indiener 2

3 Ontvankelijkheid

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van zienswijzen geldt dat de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vanaf 28 april 2023 was. Gedurende een periode van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze periode van zes weken is op grond van artikel 3:16, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Twee zienswijzen zijn binnen deze termijn van terinzagelegging bij de gemeente Het Hogeland binnengekomen en dus tijdig ingediend. Er is gekeken of de zienswijzen een bijdrage kunnen leveren aan de inhoudelijke kwaliteit van het bestemmingsplan.

4 Beantwoording zienswijzen

4.1 Indiener 1

4.1.1 Zienswijze

Indiener geeft aan op zich niet tegen de plannen te zijn maar is van mening dat de uitbreiding op voorgelegde manier ten koste gaat van zijn woon- en leefomgeving nu het gehele bouwvlak is ingetekend tot op de perceelgrens van de indiener.

Indiener acht de uitbreiding op deze manier te verstrekkend en strijdig met een goede ruimtelijk ordening. Derhalve verzoekt de indiener een ruimere afstand tot zijn perceelgrens aan te houden. Dit om het onderhoud aan de woning mogelijk te maken en ook lichtinval te behouden.

Tevens geeft de indiener aan dat er in de toelichting (paragraaf 4.5) een fout zit. In de toelichting is opgenomen dat de nieuwe bebouwing op een afstand van 4 meter tot de dichtstbijzijnde woning komt te liggen. Dit correspondeert niet met de verbeelding.

Als laatste punt geeft de indiener aan dat uit het geluidsonderzoek blijkt dat niet aan alle waarden, bijvoorbeeld bij het laden en lossen alsmede de geluidsniveaus in de dag- en nachtperiode wordt voldaan. Ook kop dit punt dient het de voorkeur van de indiener om een grotere afstand op te nemen in het kader van een goed woon- en leefklimaat.

Indiener verzoekt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door het opnemen van een ruimere afstand naar zijn perceel.

4.1.2 Reactie gemeente Het Hogeland

De gemeente Het Hogeland dankt de indiener voor de zienswijze en heeft begrip voor de situatie van de indiener. In het kader van een goede ruimtelijke ordening deelt de gemeente Het Hogeland de opvatting van de indiener niet. Met het voorliggend plan wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening aangezien in het kader van milieu geen knelpunten ontstaan en in het huidige planologisch kader meer ruimte met betrekking tot de bouwhoogte (14 meter) geboden wordt. Onderstaand geeft de gemeente puntsgewijs haar reactie op de zienswijze van de indiener.

Afstand tot perceel

In overleg met de initiatiefnemer is besloten om de indiener tegemoet te komen en het bouwvlak gelegen naast het perceel van de indiener voor de lengte van 9 meter 1 meter terug te plaatsen. Tevens wordt de bouwhoogte gesteld op 6 meter voor het noordelijk deel van het bouwvlak. Conform het ontwerp van het nieuwe gebouw wordt de bouwhoogte naast het perceel van de indiener 5,5 meter hoog. De lichtinval op de woning en perceel wordt zo veel als mogelijk behouden.

Paragraaf 4.5 van de toelichting is aangepast op basis van de verbeelding.

Geluid

In het kader van geluiduitstraling van de supermarkt is zorgvuldig onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de bedrijfsactiviteiten in de dagperiode niet kunnen voldoen aan het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (gemiddeld geluidsniveau), de norm wordt met 3 dB overschreden. De gemeente is voornemens om voor deze overschrijding een maatwerkvoorschrift op te stellen en hogere geluidsniveaus (tot 53 dB(A)) toe te staan in de dagperiode. Voor het onderdeel indirecte hinder wordt niet voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A). De geluidsbelasting op de nabijgelegen woningen bedraagt tussen 55 dB(A) en 58 dB(A). Ruimtelijke inpassing is echter mogelijk indien het geluidsniveau in nabijgelegen woningen de norm van 35 dB(A) niet overschrijden. Op basis van nader onderzoek is gebleken dat aan deze binnenwaarde kan worden voldaan. Hiervoor zijn nadere gevelonderzoeken uitgevoerd.

Voor het laden en lossen kan de normering van de dagperiode worden uitgesloten. In de nachtperiode wordt de norm van 60 dB(A) als grenswaarde gehanteerd. Bij overschrijding van deze norm is sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het afwijken van deze norm is dan ook niet mogelijk zonder afbreuk te doen aan de woon- en leefkwaliteit in het centrumgebied. Het laden en lossen in de nachtperiode is, op basis van het akoestisch onderzoek en bij toetsing aan het Activiteitenbesluit milieubeheer, dan ook niet mogelijk. Het bevoorraden van de supermarkt vindt dan ook plaats na 07:00 uur in de dagperiode. Deze voorwaarden worden opgenomen in de uiteindelijk te vergeven vergunning. Tevens wordt vanuit de initiatiefnemer toegezegd dat de ondergrond van de rolkarren een platte ondergrond betreffen, waardoor de geluiduitstraling zal afnemen. Hiernaast wordt het magazijn groter waardoor het rollen van karren minder lang buiten plaats zal vinden en ook dit de geluiduitstraling reduceert.

Vanwege de bovenstaande redenen komt de gemeente Het Hogeland toe aan het verzoek van de indiener om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen waarbij de bouwhoogte aan de noordoostzijde wordt gesteld op 5,5 meter en de afstand van het bouwvlak tot de perceelgrens 1 meter terug komt te liggen.

4.1.3 Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De bouwhoogte van het noordoostelijk deel van het bouwvlak wordt verlaagd en de afstand van het bouwvlak tot de perceelgrens komt één meter terug te liggen.

4.2 Indiener 2

4.2.1 Zienswijze

Indiener feliciteert de gemeente het Hogeland voor de toekomstige ontwikkelingen rondom de nieuwe Albert Heijn. De indiener is blij dat er wat gaat gebeuren met het gebied en dat dit wellicht een impuls geeft aan andere ontwikkelingen in Uithuizen.

Indiener heeft bezwaar gemaakt tegen de geluidsoverlast in de huidige situatie. Volgens de indiener kan de situatie verbeterd worden wanneer er overdekt gelaat en gelost wordt. Uit overleg met de ge-

meente heeft de indiener vernomen dat dit financieel niet haalbaar is en dat het laden en lossen onoverdekt blijft plaatsvinden. Door de toekomstige situatie, wat betreft het laden en lossen, verwacht de indiener meer geluidsoverlast dan in de bestaande situatie. Dit aangezien in het nieuwe plan het laden en lossen op circa 6 à 7 meter dicht bij de woning van de indiener plaats zal vinden. Het laden en lossen vindt 7 dagen per week plaats. Het meeste geluidsoverlast wordt ervaren door de wieltjes van de karretjes. Van de vrachtwagens zelf ondervindt de indiener geen overlast, wel van het rollen van de containers over de klep van de vrachtwagen.

Tevens maakt de indiener bezwaar tegen het verlies van uitzicht, door de nieuwbouw in de huidige Kerkstraat in Uithuizen.

4.2.2 Reactie gemeente Het Hogeland

De gemeente Het Hogeland dankt de indiener voor de zienswijze en heeft begrip voor de situatie van de indiener. Onderstaand geeft de gemeente puntsgewijs haar reactie op de zienswijze van de indiener.

Geluid

In het kader van geluiduitstraling van de supermarkt is zorgvuldig onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de bedrijfsactiviteiten in de dagperiode niet kunnen voldoen aan het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (gemiddeld geluidsniveau), de norm wordt met 3 dB overschreden. De gemeente is voornemens om voor deze overschrijding een maatwerkvoorschrift op te stellen en hogere geluidsniveaus (tot 53 dB(A)) toe te staan in de dagperiode. Voor het onderdeel indirecte hinder wordt niet voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A). De geluidsbelasting op de nabijgelegen woningen bedraagt tussen 55 dB(A) en 58 dB(A). Ruimtelijke inpassing is echter mogelijk indien het geluidsniveau in nabijgelegen woningen de norm van 35 dB(A) niet overschrijden. Op basis van nader onderzoek is gebleken dat aan deze binnenwaarde kan worden voldaan. Hiervoor zijn nadere gevelonderzoeken uitgevoerd.

Voor het laden en lossen kan de normering van de dagperiode worden uitgesloten. In de nachtperiode wordt de norm van 60 dB(A) als grenswaarde gehanteerd. Bij overschrijding van deze norm is sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het afwijken van deze norm is dan ook niet mogelijk zonder afbreuk te doen aan de woon- en leefkwaliteit in het centrumgebied. Het laden en lossen in de nachtperiode is, op basis van het akoestisch onderzoek en bij toetsing aan het Activiteitenbesluit milieubeheer, dan ook niet mogelijk. Het bevoorraden van de supermarkt vindt dan ook plaats na 07:00 uur in de dagperiode. Deze voorwaarden worden opgenomen in de uiteindelijk te vergeven vergunning. Tevens wordt vanuit de initiatiefnemer toegezegd dat de ondergrond van de rolkarren een platte ondergrond betreffen, waardoor de geluiduitstraling zal afnemen. Hiernaast wordt het magazijn groter waardoor het rollen van karren minder lang buiten plaats zal vinden en ook dit de geluiduitstraling reduceert.

Uitzicht

De gemeente deelt de opvatting van de indiener dat door de nieuwe ontwikkeling het uitzicht van de indiener verandert. Het uitzicht zal afnemen aangezien de Kerkstraat komt te vervallen. Dit is in overeenstemming met het eerder genomen onttrekkingsbesluit van de gemeente. De nieuwe ontwikkeling van het gebied zal de kwaliteit en uitstraling verbeteren en derhalve het kwalitatieve uitzicht verbeteren. Wel bestaat de kans dat er sprake zal zijn van planschade. Het staat de indiener vrij om een aanvraag voor planschade in te dienen.

4.2.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5 Aanpassingen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan 'Schoolstraat – Hoofdstraat Oost Uithuizen', waarvan in de periode vanaf 28 april 2023 tot en met 8 juni 2023 een ontwerp ter inzage lag aangepast. Eén van de ingediende zienswijzen leidt tot andere inzichten voor de gemeente. De aanpassingen worden in de onderstaande tekst besproken.

Toelichting

In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.5) is de afstand van de supermarkt tot de meest nabij gelegen percelen aangepast.

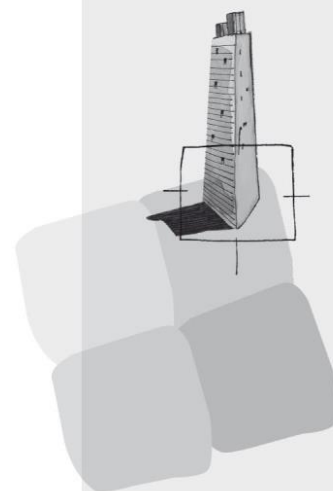
Verbeelding

Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat voor het noordoostelijk deel van het bouwvlak de bouwhoogte maximaal 5,5 meter bedraagt. Tevens komt het bouwvlak naast de woning aan de Schoolstraat 5 voor de lengte van 9 meter, 1 meter verder van de perceelgrens te liggen.

Colofon

Projectnummer

P000714



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart NZ 48-50
9401 GN Assen

T 0592-31 62 06

E info@bugelhajema.nl

W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort