

Voorstel

Onderwerp	Kerkstraat te Uithuizen onttrekken aan de openbaarheid
Zaakkenmerk	Z.HHL.017709
Datum registratie	11 feb 2020
Portefeuillehouder	Eltjo Dijkhuis
Afdeling	RO Beleid
Opsteller	Imminga, Annita
Documentkenmerk	D058605

Inhoudsopgave

1. Voorstel / Advies
2. Besluit
3. Publieksamenvatting
4. Inleiding
5. Mogelijke maatregelen en beoogd resultaat
6. Maatschappelijke impact
7. Gevolgen

Toelichting besluit

Voorstel / Advies	<p>Het college besluit:</p> <ul style="list-style-type: none">• Voornemens te zijn de raad voor te stellen de Kerkstraat te Uithuizen te onttrekken aan de openbaarheid voor het verkeer ten behoeve van het mogelijk maken van de uitbreiding van een supermarkt passend in de centrumontwikkeling van Uithuizen.• Dit ontwerpbesluit met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te publiceren en 6 weken ter inzage te leggen en een ieder de gelegenheid te geven een zienswijze in te dienen.• De raad middels bijgevoegd memo te informeren.
Besluit	<ul style="list-style-type: none">• Voornemens te zijn de raad voor te stellen de Kerkstraat te Uithuizen te onttrekken aan de openbaarheid voor het verkeer ten behoeve van het mogelijk maken van de uitbreiding van een supermarkt passend in de centrumontwikkeling van Uithuizen.• Dit ontwerpbesluit met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te publiceren en 6 weken ter inzage te leggen en een ieder de gelegenheid te geven een zienswijze in te dienen.• De raad middels bijgevoegd memo te informeren.

Publieksamenvatting

Uithuizen heeft een regionaal verzorgend centrum. Om deze centrumfunctie met zijn voorzieningen te behouden en te versterken is het noodzakelijk om te blijven investeren in kwaliteit. Sterke supermarkten aan beide zijden van het centrum zijn daarbij erg belangrijk; zij hebben een aanzuigende werking voor de rest van het centrum. De eigenaar van de Albert Heijn aan de Hoofdstraat Oost wil een ruime moderne winkel realiseren door nieuwbouw. Deze uitbreiding/nieuwbouw op de huidige locatie is alleen mogelijk over de Kerkstraat heen richting het pand van de voormalige bakkerij de Boer. Op deze wijze blijft er een goede aansluiting tussen de Hoofdstraat Oost en de supermarkt. Gelijktijdig betekent het ook dat de rotte kies die de voormalige bakkerij vormt opgelost wordt. Uitbreiding over de achterliggende parkeerplaats is geen optie omdat er dan te weinig parkeerruimte over blijft.

Voor deze ontwikkeling is het nodig de Kerkstraat op te heffen zodat er een aaneengesloten kavel ontstaat waarop de supermarkt gerealiseerd kan worden. Hiervoor is moet de Kerkstraat aan de openbaarheid te onttrokken worden. Voor het onttrekken van een weg aan de openbaarheid wordt een belangenafweging gemaakt waarbij de redenen om de weg aan het openbaar verkeer te onttrekken wordt afgewogen tegen het belang van openbaarheid. Op grond van de belangenafweging, waarbij onder andere nadrukkelijk is gekeken naar de bereikbaarheid van het centrum, is de conclusie dat het onttrekken van de Kerkstraat aan de openbaarheid geen nadelige gevolgen heeft voor de bereikbaarheid. Het onttrekken van de Kerkstraat aan de openbaarheid schaadt het algemeen belang niet. Juist met oog voor de leefbaarheid van Uithuizen en het omringende gebied wordt deze actie genomen. Om op deze wijze ook voor de toekomst een regionaal verzorgend centrum met een goed voorzieningenniveau te behouden en versterken.

Het college wil de raad daarom voorstellen de Kerkstraat te Uithuizen te onttrekken aan de openbaarheid voor het verkeer ten behoeve van het mogelijk maken van de uitbreiding van een supermarkt passend in de centrumontwikkeling van Uithuizen. Hiervoor heeft het college eerst een voorgenomen besluit genomen en dit zal nu zes weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Inleiding

Het programma Centrumontwikkeling Uithuizen heeft als doel een sterk en helder afgebakend, compact winkelcentrum te creëren. Het programma omvat een aantal projecten. De omgeving rond de Albert Heijn (AH) supermarkt vormt, net als het gebied Molenerf, de begrenzing van het centrum. Dit gebied wordt aangeduid als het project Schoolstraat. Het project Schoolstraat heeft als omvattend doel een sterke westzijde van het centrum. Aanvullende doelen van het project Schoolstraat zijn: *'De gemeente wil initiatieven van de marktpartijen om te investeren in het centrum honoreren om gezamenlijk een kwaliteitsslag te realiseren. De Aldi en de AH worden gefaciliteerd in verplaatsing en/of nieuwbouw in het gebied. Er moeten voldoende parkeerplaatsen komen en een goede verkeerskundige verbinding tussen het*

parkeerplein en het centrum. De parkeerplaatsen krijgen een betere inrichting in het groen. Randvoorwaarden voor de benodigde ontwikkelruimte worden bepaald. Het geheel aan supermarkten, parkeerplaatsen en verbindingen wordt zorgvuldig ingepast in een ruimtelijke structuur die past bij het dorpse beeld. De jaren-80 aanbouw gebouwd voor een kerkgemeenschap wordt gesloopt, waarbij invulling afhankelijk is van het totaal plan'.

De AH aan de Hoofdstraat-oost, die in de loop der jaren meerdere uitbreidingen heeft gekend, is aan het verpauperen. De AH is eind 2018 verkocht. De onderhandelingen met zowel AH als Aldi zijn na een periode van stilstand vervolgens weer opgestart. De supermarkten voelen de noodzaak om ruime up-to-date winkels te realiseren. Kijkend naar de AH is uitbreiding/nieuwbouw op die locatie, tussen de Schoolstraat en de Hoofdstraat Oost, alleen mogelijk over de Kerkstraat heen richting het pand van de voormalige bakkerij de Boer. De ontwikkeling van de AH op deze locatie zal een stevig stempel op het hele gebied drukken. Voor de geschetste ontwikkeling is het noodzakelijk de Kerkstraat aan de openbaarheid te onttrekken.

Onderstaande schets laat de gewenste ontwikkeling in het platte vlak zien



Beleidskader

- Artikel 9 (onttrekken) van de Wegenwet vormt de wettelijke grondslag voor dit besluit
- Uithuizen, Visie op het centrum. De conclusies en aanbevelingen van deze notitie vormen de basis voor de planuitwerking.
- Plan Centrumversterking Uithuizen: Integrale aanpak van het centrum waarbij de thema's economische versterking, verkeer en bereikbaarheid, wonen en openbare ruimte met elkaar zijn verbonden tot een programma.

Mogelijke maatregelen en beoogd resultaat

Het streven is een supermarkt met enkele appartementen aan de Hoofdstraat Oost-zijde passend bij het dorpse beeld van Uithuizen en conform de plannen voor de centrumontwikkeling van Uithuizen. Dit voorstel beoogt het aan de openbaarheid onttrekken van de Kerkstraat. Het aan de openbaarheid onttrekken van een weg vraagt een belangenafweging waarbij de redenen om de weg aan het openbaar verkeer te onttrekken moeten worden afgewogen tegen het belang van openbaarheid.

Uithuizen heeft een regionaal verzorgend centrum. Om deze centrumfunctie met zijn voorzieningen te behouden en te versterken is het noodzakelijk om te blijven investeren in kwaliteit. Het programma Centrumontwikkeling Uithuizen beoogt een economisch sterk, compact, leefbaar en onderscheidend winkelcentrum te realiseren waar het prettig

verblijven is. Sterke supermarkten aan beide zijden van het centrum vormen een belangrijk doel binnen dit programma. Ze geven invulling aan het zogenaamde haltermodel met twee gelijkwaardige polen aan beide kanten van de Hoofdstraat Oost. De supermarkten zorgen voor een aanzuigende werking voor de rest van het centrum en bieden daardoor ook de kleinere winkels toekomstperspectief.

Gebleken is dat het gebied aan de westzijde van het centrum, dat oorspronkelijk gedacht was voor twee supermarkten en parkeerruimte, te klein is om hier om twee moderne supermarkten en voldoende parkeerruimte te creëren. Alleen op de voorgestelde wijze kan de AH uitbreiden, wordt de huidige verpaupering van het pand doorbroken, blijft de aansluiting tussen de Hoofdstraat Oost en de supermarkt goed en kan invulling gegeven worden aan het onderliggende haltermodel. Gelijktijdig betekent het ook dat de supermarkt meer ruimte aan de Hoofdstraat Oost in neemt en dat de rotte kies die de voormalige bakkerij vormt opgelost wordt. Uitbreiding over de achterliggende parkeerplaats heen zou bovendien betekenen dat er te weinig parkeerruimte over blijft.

Om de ontwikkeling te kunnen realiseren heeft de eigenaar van de AH in Uithuizen inmiddels een overeenkomst gesloten met de eigenaar van de woning aan de Schoolstraat 5. Over de aankoop van Hoofdstraat Oost 13, het voormalig pand van bakker de Boer, is ook overeenstemming bereikt. Aan de Kerkstraat zelf staan geen andere woningen of bedrijven.

Het voornemen om de Kerkstraat aan de openbaarheid te onttrekken is integraal beschouwd vanuit onder ander stedenbouw, erfgoed, archeologie, bodem, verkeer en infra.

Verkeer

Het onttrekken van de Kerkstraat aan de openbaarheid heeft geen negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid van het centrum. De Kerkstraat vervult op dit moment, samen met de Kaakstraat, een rol in de rijrouting voor en ontsluiting van het centrumverkeer door Uithuizen. Eindbeeld van de centrumontwikkeling in Uithuizen is dat de rijrouting in het centrum wordt omgedraaid om zo een compactere rijrouting naar en door het centrum te krijgen. Onderdeel van dit eindbeeld is de realisatie van een nieuwe ontsluiting voor verkeer in beide richtingen tussen de Schoolstraat (parkeerplaats) en de Hoofdstraat Oost, langs het historische deel van de Rank. Gelijktijdig wordt ook de bereikbaarheid van de supermarkt(en) aan de westzijde aanzienlijk verbeterd. Het parkeerterrein aan de Schoolstraat wordt zo bovendien direct verbonden met de parkeerplaats op het Kerkplein.

Met de komst van deze nieuwe ontsluiting, vervalt de functie die de Kerkstraat heeft in de rijrouting voor en ontsluiting van het centrumverkeer. Dit omdat de nieuwe verbinding zorgt voor een snellere en vlottere ontsluiting van verkeer in twee richtingen zonder dat dit leidt tot een toename van de reistijd. Er ontstaat tussen de Schoolstraat en de Hoofdstraat Oost in het verlengde van de Engersmastraat (richting station) een nieuwe route voor langzaam verkeer. Deze route zal voor de

AH langs gaan ongeveer op de plaats van de huidige AH-passage.

Het onttrekken van de Kerkstraat aan de openbaarheid heeft derhalve geen impact op de bereikbaarheid van het centrum van Uithuizen en routing van verkeer door het centrum, mits de nieuwe verbinding tussen de Schoolstraat en Hoofdstraat Oost wordt gerealiseerd.

Stedenbouw

De vernieuwing van het dorpscentrum van Uithuizen is in volle gang. De Blink is volledig getransformeerd. Het cluster van supermarkten bij het Molenerf zal worden getransformeerd en in verbinding komen te staan met de Blink. Nu zal ook de AH, gelegen tussen de Hoofdstraat-Oost en de Schoolstraat worden vernieuwd. Het plan Centrumversterking voor Uithuizen is gebaseerd op een haltermodel voor de supermarkten. In het haltermodel zullen twee gelijkwaardige voorzieningspolen komen met de Hoofdstraat Oost als verbindende winkelstraat. De ene pool bestaat uit de Jumbo en de Lidl aan het Molenerf. De andere pool bestaat uit de AH en de Aldi bij de Schoolstraat.

In lijn met het plan Centrumversterking voor Uithuizen ontwikkelt de AH een gefaseerd nieuwbouwplan dat voorziet in een modernisering van de supermarkt en een uitbreiding van het vloeroppervlak. Een gefaseerde nieuwbouw van de AH is alleen mogelijk als de Kerkstraat onderdeel wordt van de ontwikkelingslocatie. Zoals hierboven aangegeven ontstaan er voldoende routes tussen Schoolstraat en Hoofdstraat-Oost die beter aansluiten op het omliggende netwerk van straten. De zichtlijnen op de Jacobikerker worden door deze nieuwe routes versterkt. De stedenbouwkundige kwaliteit van deze zijde van het centrum wordt met deze nieuwe ruimtelijke structuur versterkt. De specifieke vormgeving van de supermarkt zelf biedt bovendien nog meer kansen tot stedenbouwkundige versterking.

Erfgoed, Flora en fauna en Archeologie

De aspecten vanuit Erfgoed, Flora en fauna en Archeologie betreffen niet het onttrekken van de Kerkstraat aan de openbaarheid maar spelen bij de daadwerkelijke ontwikkeling en realisatie van een supermarkt op de beoogde locatie en zullen daarbij worden betrokken. Ter plaatse van de Kerkstraat geldt een archeologische dubbelbestemming. Bij de planontwikkeling voor de AH dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Bodem

De aspecten betreffende bodem betreffen niet rechtstreeks het onttrekken van de Kerkstraat aan de openbaarheid maar speelt bij de verkoop van de grond. Er zijn geen bodemgegevens beschikbaar van de locatie. Voorafgaand aan de verkoop dient een verkennend milieukundig bodemonderzoek in opdracht van de gemeente aan te tonen dat de locatie kan worden gebruikt voor de realisatie van een supermarkt. De verwachting is niet dat dit tot een belemmering leidt. Maar aangezien het doel van de onttrekking van de Kerkstraat aan de openbaarheid juist is

om het te kunnen verkopen ten behoeve van de realisatie van een supermarkt is inmiddels een opdracht gegeven om dit onderzoek uit te voeren.

Infra

De ondergrondse infrastructuur is onderzocht. Het verwijderen van de onder de Kerkstraat liggende riolering, waterleiding en overige kabels en leidingen is relatief eenvoudig te realiseren en leidt op grond van de gegevens van de nutsbedrijven niet tot extreme kosten.

Op grond van de belangenafweging en de integrale afweging is de conclusie dat het onttrekken van de Kerkstraat aan de openbaarheid ten behoeve van het mogelijk maken van de ontwikkeling van een AH geen nadelige gevolgen heeft voor de bereikbaarheid. Het onttrekken van de Kerkstraat aan de openbaarheid schaadt het algemeen belang niet. Juist met oog voor het grote algemeen belang in het kader van de leefbaarheid van Uithuizen en het omringende gebied wordt deze actie genomen. Om op deze wijze ook voor de toekomst een regionaal verzorgend centrum met een goed voorzieningenniveau te behouden en versterken.

Maatschappelijke impact

1 Dit besluit heeft consequenties voor de eigenaar van de AH, de Aldi, de ondernemers van het centrum van Uithuizen, de klanten van de AH, de gebruikers van de Kerkstraat, de omwonenden en de hele regio waarvoor het centrum van Uithuizen de regiofunctie vervult. Het raakt ook intern aan de nodige vakgebieden.

2 Dit voorstel is afgestemd in de stuurgroep (SG) en projectgroep Centrumontwikkeling Uithuizen (PG). De Handelsvereniging Uithuizen (HVU) is vertegenwoordigd in de SG en PG projectgroep. Ruimtelijke ordening beleid, Economie en arbeidsmarkt, Juridische zaken, Ruimtelijke ordening Infra en Ruimtelijke ordening VTH hebben meegedacht en gewerkt aan de inhoud van het voorstel. De communicatieadviseur heeft meegedacht over de publiekssamenvatting. Teamleider Ruimtelijke ordening vastgoed/grond heeft kennis van het advies. Met AH en Aldi wordt de totale ontwikkeling van de westzijde besproken. Over specifiek de Kerkstraat is ook afzonderlijk met AH overlegd.

3 Door middel van een persbericht wordt het voorgenomen besluit kenbaar gemaakt en door publicatie van dit besluit worden belanghebbenden de mogelijkheid gegeven zienswijzen in te dienen.

Samen met de AH en Aldi wordt de totale ontwikkeling vorm gegeven.

Intern blijven in ieder geval Ruimtelijke ordening beleid (en in het verlengde daarvan de betrokken architect), Economie en arbeidsmarkt, Juridische zaken, Ruimtelijke ordening vastgoed/grond, Ruimtelijke ordening Infra, Financiën en Samenleving en sociaal betrokken bij het vervolgtraject.

Als de planontwikkeling concretere vormen krijgt zullen ook omwonenden en inwoners bij de plannen betrokken worden.

Gevolgen

Nadat het college het voorgenomen besluit heeft genomen zal het voorgenomen besluit op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Als de procedure is afgerond en de plannen voor de nieuwbouw van de AH nader geconcretiseerd zijn zal een definitief besluit aan de raad worden voorgelegd.

De gemeente als eigenaar van de Kerkstraat kan deze weg na de onttrekking aan de openbaarheid (laten) verwijderen en de vrijkomende ruimte verkopen aan de eigenaar van de AH ten behoeve van de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig, ruime en moderne supermarkt met enkele appartementen in het centrum van Uithuizen.

De financiële kaders worden gevormd door het door de raad op 18 oktober 2018 beschikbaar gestelde krediet zoals vastgelegd in de Grondexploitatie Centrumplan Uithuizen, actualisatie 2018.