



Raadsvoorstel

Onderwerp: Onttrekken Kerkstraat/Uithuizen aan de openbaarheid

Datum: 17 juni 2020

Agendapunt: 11

Behandeling: Opiniërend en besluitvormend

Portefeuille-

houder(s): Wethouder E. Dijkhuis

Steller: Annita Imminga a.imminga@hethogeland.nl

Zaaknummer: Z.HHL.017709

1. Samenvatting

Het programma Centrumontwikkeling Uithuizen heeft als doel een sterk en helder afgebakend, compact winkelcentrum te creëren. Sterke supermarkten aan beide zijden van het centrum vormen een belangrijk doel binnen dit programma. Uitbreiding/nieuwbouw van de AH aan de Hoofdstraat-oost is op die locatie alleen mogelijk over de Kerkstraat heen richting het pand van de voormalige bakkerij de Boer. Voor de geschetste ontwikkeling is het noodzakelijk de Kerkstraat aan de openbaarheid te onttrekken.

Het aan de openbaarheid onttrekken van een weg vraagt een integrale belangenafweging waarbij de redenen om de weg aan het openbaar verkeer te onttrekken moeten worden afgewogen tegen het belang van openbaarheid. Het primaire belang dat speelt bij de onttrekking is of daardoor de verkeersafwikkeling in dit deel van Uithuizen niet onevenredig nadeel ondervindt. Daarvan is geen sprake. Er blijven voldoende ontsluitingswegen om het verkeer te kunnen afwikkelen. 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.

Het college heeft hiertoe op 25 februari besloten het voornemen te hebben de raad voor te stellen de Kerkstraat te Uithuizen aan de openbaarheid te onttrekken. Een ontwerpbesluit heeft tussen 27 april en 9 april ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Dit heeft één ondernemer gedaan. De ingediende zienswijzen leiden niet tot wijziging van deze conclusies of tot aanpassing van het voorstel.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de zienswijzennota Onttrekken Kerkstraat aan de openbaarheid voor het verkeer.
2. Op grond van artikel 9 van de Wegenwet de Kerkstraat te Uithuizen 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.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

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 dorpsbeeld. 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.

Onderstaande schets laat de gewenste ontwikkeling in het platte vlak zien



Voor de geschetste ontwikkeling is het noodzakelijk de Kerkstraat aan de openbaarheid te onttrekken. Een ontwerpbesluit heeft tussen 27 februari en 9 april ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Dit heeft één ondernemer gedaan.

3.2 Bevoegdheid raad

De raad is bevoegd tot het nemen van het besluit tot onttrekking aan het openbaar verkeer.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Artikel 9 van de Wegenwet vormt de wettelijke grondslag voor dit besluit.

3.4 Historische context

n.v.t.

4. Beoogd resultaat (of effect)

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.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

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 en overeenstemming bereikt met de eigenaar van het pand aan de Hoofdstraat Oost 13, het voormalig pand van bakker de Boer. Aan de Kerkstraat zelf staan geen andere woningen of bedrijven.

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. Het voornemen om de Kerkstraat aan de openbaarheid te onttrekken is integraal beschouwd vanuit onder ander stedenbouw, erfgoed, archeologie, bodem, verkeer en infra. Het primaire belang dat speelt bij de onttrekking is of daardoor de verkeersafwikkeling in dit deel van Uithuizen niet onevenredig nadeel ondervindt. Daarvan is geen sprake. Er blijven voldoende ontsluitingswegen om het verkeer te kunnen afwikkelen. 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, dat de stedenbouwkundige kwaliteit door de nieuwe ruimtelijke structuur juist versterkt wordt en dat de bodem en de ondergrondse infrastructuur niet leiden tot belemmeringen of extreme kosten. 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.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot wijziging van deze conclusies of tot aanpassing van het voorstel.

5.2 Risico's

n.v.t.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Er zijn aan dit besluit geen directe kosten verbonden.

7. Inbreng belanghebbenden

Eén ondernemer heeft zienswijzen ingediend.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

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 verkoop en de werkzaamheden voor het gereed maken voor verkoop van de Kerkstraat zullen aansluiten op de planontwikkeling van de AH. De verwachting is dat eind dit jaar die plannen uitgewerkt zijn. De daadwerkelijke onttrekking van de Kerkstraat aan de openbaarheid zal hiermee afgestemd worden.

8.2 Tijdsfad

De verwachting is dat de daadwerkelijke onttrekking van de Kerkstraat aan de openbaarheid aan het einde van dit jaar plaats vindt. Tegen het besluit tot onttrekking van de Kerkstraat aan de openbaarheid is beroep mogelijk.

8.3 Communicatie

Het besluit tot onttrekking aan het openbaar verkeer zal bekendgemaakt worden in het Gemeentebled en op de gemeentelijke pagina in de huis-aan-huis krant. De indiener van de zienswijzen zal persoonlijk geïnformeerd worden. De daadwerkelijke onttrekking zal tijdig via de gebruikelijke kanalen bekend worden gemaakt.

8.4 Evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n):

- 1 Zienswijze K.A. Dijkhuis, Dijkhuis Schoenen
- 2 Zienswijzennota Onttrekken Kerkstraat aan de openbaarheid voor het verkeer
- 3 Situatie-Kerkstraat Uithuizen 1-500
- 4 Situatie-Kerkstraat Uithuizen 1-1000

Winsum, 19 mei 2020.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding