



gemeente
Het Hogeland

Zienswijzennota bestemmingsplan De Tille te Uithuizen



Inhoudsopgave

Inleiding	4
Zienswijze 1: bewoner Maarweg 50 te Uithuizen	5
Zienswijze 2: namens eigenaar Camping Maarlandhoeve.....	6

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Tille te Uithuizen' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 8 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn zijn er 2 zienswijzen binnengekomen, waarvan één pro forma. De aanvulling op de pro forma zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

De zienswijzen zijn in dit document samengevat en voorzien van beantwoording. Indieners van een zienswijze zullen hierover schriftelijk worden geïnformeerd.

Zienswijze 1: bewoner Maarweg 50 te Uithuizen

- 1. Indiener zienswijze is door de gemeente, ondanks toezeggingen, niet tijdig persoonlijk geïnformeerd over de uitvoeringsplannen voor het perceel ten zuiden van de Tille.**

Reactie:

de gemeente is niet de ontwikkelende partij en daarmee niet in de lead voor dit project. De woning staat op ruim 300 meter van het plangebied en daarom zijn wij van mening dat de belangen niet onevenredig zijn geschaad doordat indiener zienswijze niet persoonlijk is geïnformeerd. Wij zijn van mening dat een uitgebreid en zorgvuldig participatie- en informatie traject heeft plaatsgevonden. In bijlage 13 van de toelichting van het bestemmingsplan is het participatiedocument te vinden.

- 2. Indiener behoudt graag vrije zichtlijnen naar het oosten en het westen waarbij gebouwd wordt in de visie van het open marenlandschap .**

Reactie:

De gronden ten zuiden van de Tille worden gebruikt voor de landschappelijke inrichting van het woonzorgcomplex. Daarmee wordt een zachte overgang van de bebouwing naar het open landschap bewerkstelligd. De uitbreiding van het perceel van de Tille heeft geen gevolgen voor de vrije zichtlijnen vanuit de woning van indiener zienswijze, die blijven bestaan.

Zienswijze 2: namens eigenaar Camping Maarlandhoeve

- 1. de campingzijde - waar nu een fietspad is beoogd- is door cliënte van indiener zienswijze opgehouden en staan er knotwilgen. In de vormgeving is een fietspad beoogd geheel rondom het terrein van De Tille. Ook langs de sloot die grenst aan het campingterrein waar zich juist het tentveld bevindt. Gevreesd wordt door overlast voor de campinggasten die juist voor de rust naar de Maarlandhoeve komen. Het dag- en nachtritme van de natuur wordt verstoord door een fietspad met verlichting.**

Reactie:

Het fietspad heeft vooral een recreatieve functie. Naar onze inschatting zal overlast voor campinggasten beperkt zijn. Daarnaast regelt het bestemmingsplan niet of er wel of geen verlichting (straatmeubilair) langs het fietspad komt waardoor verstoring van natuur door eventuele verlichting van het fietspad niet inzake is in dit bestemmingsplan.

- a. Cliënte stelt een alternatief fietspad voor. De voorgestelde route zal als voordeel hebben dat deze ook sociaal veiliger zal zijn, omdat hij over het terrein van De Tille loopt.**

Reactie:

Voor de veiligheid van de cliënten is het beter om het fietspad gescheiden te houden van het terrein om zo veilig mogelijke verkeerssituatie te houden voor de cliënten. De route zoals nu ingetekend is ons inziens de meest ideale. Het bestemmingsplan biedt overigens voldoende flexibiliteit om hier in nader overleg over de definitieve trace afspraken te maken. Gesprekken hierover zijn gaande.

- b. Verzocht wordt om fietspadverlichting te kiezen die weinig energie gebruikt en pas aangaat als er een fietser voorbij komt. Verder dient de verlichting zodanig te zijn dat deze niet naar buiten uitstraalt, maar echt alleen dat verlicht wat nodig is. Cliënte ziet een en ander graag geborgd in het bestemmingsplan door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.**

Reactie:

Als gemeente werken wij met het Handboek Openbare ruimte waarin de uitgangspunten zijn verwerkt voor straatverlichting en de eisen waar dat aan moet voldoen. Hierbij houden we rekening met de lichtuitstraling voor natuur en omgeving. Straatmeubilair (waaronder verlichting) is vergunningsvrij. Hierover kunnen wij geen nadere voorwaardelijke verplichting opnemen in het bestemmingsplan.

- c. Uit de ontwerp planregels volgt niet waar de bestemming verkeer is beoogd. Het gehele plangebied is aangewezen als Woongebied. Welke grondslag wordt gebruikt om het fietspad te realiseren? Wat er wordt verstaan onder verkeers- en verblijfsdoeleinden is niet nader omschreven.**

Reactie:

Het plangebied is bestemd als 'Woongebied'. Daarmee wordt aangesloten met de bestemming 'woongebied' van het bestemmingsplan Uithuizen (voorganger van het bestemmingsplan de Tille). Binnen deze gebieden zijn niet alleen de woningen geregeld, maar ook de erven, groenvoorzieningen, de ontsluitingswegen, parkeren en verblijfsgebieden (o.a. groen, woonstraten, (fiets)paden, parkeren, water). De grondslag van het fietspad zit daardoor in de verkeers- en verblijfsdoeleinden. Een nadere begripsbepaling wat verkeers- en verblijfsdoeleinden zijn is ons inziens niet noodzakelijk. Wel zullen we dit in de toelichting nader toelichten.

Ten overvloede willen wij er op wijzen dat ook in het vigerende bestemmingsplan Uithuizen binnen de bestemming Agrarisch ondergeschikt aan het agrarische cultuurgrond wegen en paden zijn toegestaan en dat dus ook op basis van de bestaande regels op deze locatie een fietspad kan/mag worden aangelegd.

Actie: *De Toelichting hoofdstuk 5.2 Toelichting op de regels nader omschrijven wat er allemaal onder 'woongebied' wordt bedoeld.*

- 2. Het tweede punt waar cliënte van indiener zienswijze bezwaar tegen heeft, is de beoogde locatie en het gebruik van het stalgebouw. Het gebruik wordt - in plaats van een stal voor dieren - een multifunctioneel gebouw. Dit is niet overeenkomstig hetgeen jarenlang in gesprekken naar voren is gekomen. Het gebouw zou gebruikt worden voor opslag van hooi en andere zaken. Gevreesd wordt voor (geluids-) overlast, vooral nu het gebouw maximaal 7 dagen per week geopend zal zijn van 9.00 tot 18.00 uur en bij activiteiten tot maximaal 22.00 uur.**
 - a. Het stalgebouw kan maximaal 300 m2 meter worden. Waar is het stalgebouw precies beoogd? Uw college dient dit specifiek te maken. Nu kan binnen het gehele bouwvlak een stal van maximaal 300 m2 opgericht worden, dit is in strijd met de rechtszekerheid.**

Reactie:

Wij kunnen instemmen met het verzoek om te specificeren waar het stalgebouw wordt gesitueerd.

Actie: *verbeelding aanpassen. De aanduiding waar het stalgebouw gaat komen wordt verkleind en zal worden voorzien van een bouwvlak. Tevens zal in de regels bij de bestemming artikel 3 woongebied bij paragraaf 3.1 bestemmingsomschrijving onder j. worden toegevoegd: dierenweide voor kleinvee*

- b. Om wat voor activiteiten gaat het? Grote groepen mensen? Om discussie en onduidelijkheid te voorkomen dienen de activiteiten benoemd en geconcretiseerd te worden. Vinden de activiteiten binnen in het stalhuis plaats, met ramen en deuren dicht of zijn er ook activiteiten die (gedeeltelijk) buiten, rond het stalgebouw plaatsvinden? Het college heeft dit niet onderzocht en onderbouwd en dient dat wel te doen. Pas dan kan de afweging gemaakt worden of de ruimtelijke impact van de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (stemgeluid, verkeer, machinegeluiden etc.). De belangen van cliënte zijn niet zichtbaar meegewogen.**

Reactie:

Het stalgebouw is een ten dienste van de zorginstellingen multifunctioneel gebouw, waarbij dagbesteding centraal staat. Dagbesteding is het door een zorginstelling voorzien in een zinvolle besteding van de dag van cliënten, voor bijvoorbeeld mensen met een handicap, voor mensen met psychiatrische problemen en voor ouderen. Bijvoorbeeld door het verzorgen van dieren, het in dienstverlenende zin repareren of creëren van goederen, bedienen van klanten en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen activiteiten.

In dit concrete geval voorziet de stal in kantoor/kantine/werkruimte voor personeel, een werkplaats voor cliënten, opslag van materialen en diervoer, hokken voor kleinvee en voorzieningen als toiletten, kleedruimte en lockers en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen functies behorende bij een multifunctioneel gebouw. De activiteiten zijn verenigbaar met activiteiten die vallen onder de milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter op woningen en is daarmee verenigbaar in de omgeving, zeker nu de plaatsing van het stalgebouw nader is bepaald. Het is een plek om planten en groenten te verpotten, water te tappen, materialen op te slaan, een fietsband te plakken, te klussen, kloven en handwerk te verrichten. Houtzaag activiteiten zijn niet toegestaan. In de

toelichting van het bestemmingsplan staat deze activiteit wel opgenomen. Dit is een omissie en wordt voor de volledigheid verwijderd.

De dagbesteding is er voor ca. 16 cliënten (twee groepen van 8) met per groep twee begeleiders en bestaat uit diverse werkzaamheden. Sommige cliënten gaan werken in het dorp, bij de school of bij verenigingen (en zijn dus alleen bij start en afsluiten bij de stal), andere cliënten werken buiten rondom de stal of elders op het terrein.

- c. Verzocht wordt om geen activiteiten tot 22.00 uur in het stalgebouw te organiseren. Zoals onder b al opgenomen is onduidelijk hoe vaak, welke en hoeveel activiteiten er plaats zullen vinden. In plaats van 22.00 uur ligt een eindtijdstip van activiteiten in/rond het stalgebouw tot maximaal 19.00/20.00 uur meer in de rede. Theoretisch zijn er nu 7 dagen per week activiteiten mogelijk in het stalgebouw (en in het theehuis) tot 22:00 uur 's avonds, met alle overlast voor de campinggasten van dien. Organiseer dan tot 22.00 uur alleen activiteiten in het theehuis en sluit activiteiten in het stalgebouw in de avond uit. Ten aanzien van de openingstijden van het terras bij het theehuis wordt verzocht die aan te passen naar 20:00 uur of eerder. Niet is in te zien waarom het terras langer open zou moeten zijn en ook van het terras wordt overlast gevreesd.**

Reactie:

Binnen de gemeente hanteren we geen openings- en sluitingstijden. De tijden zijn op verzoek van de initiatiefnemer opgenomen in de bepalingen van het bestemmingsplan om voor iedereen inzichtelijk te maken welke tijden ze hanteren. Wij zien dan ook geen aanleiding om de regels rondom de openingstijden in het bestemmingsplan te wijzigen. Desondanks is de initiatiefnemer bereid voor de stal de eindtijd voor activiteiten aan te passen tot 20.00 u, waarbij als uitzondering mogelijk moet blijven dat hier incidenteel van afgeweken wordt.

Het Theehuis is op ca. 200 meter afstand gelegen van de camping. Dit is een dermate grote afstand, dat overlast van het terras van het theehuis niet wordt verwacht. Nader onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht en het hanteren van strengere sluitingstijden ook niet.

Actie: sluitingstijden stalgebouw wordt gewijzigd naar 20.00 uur

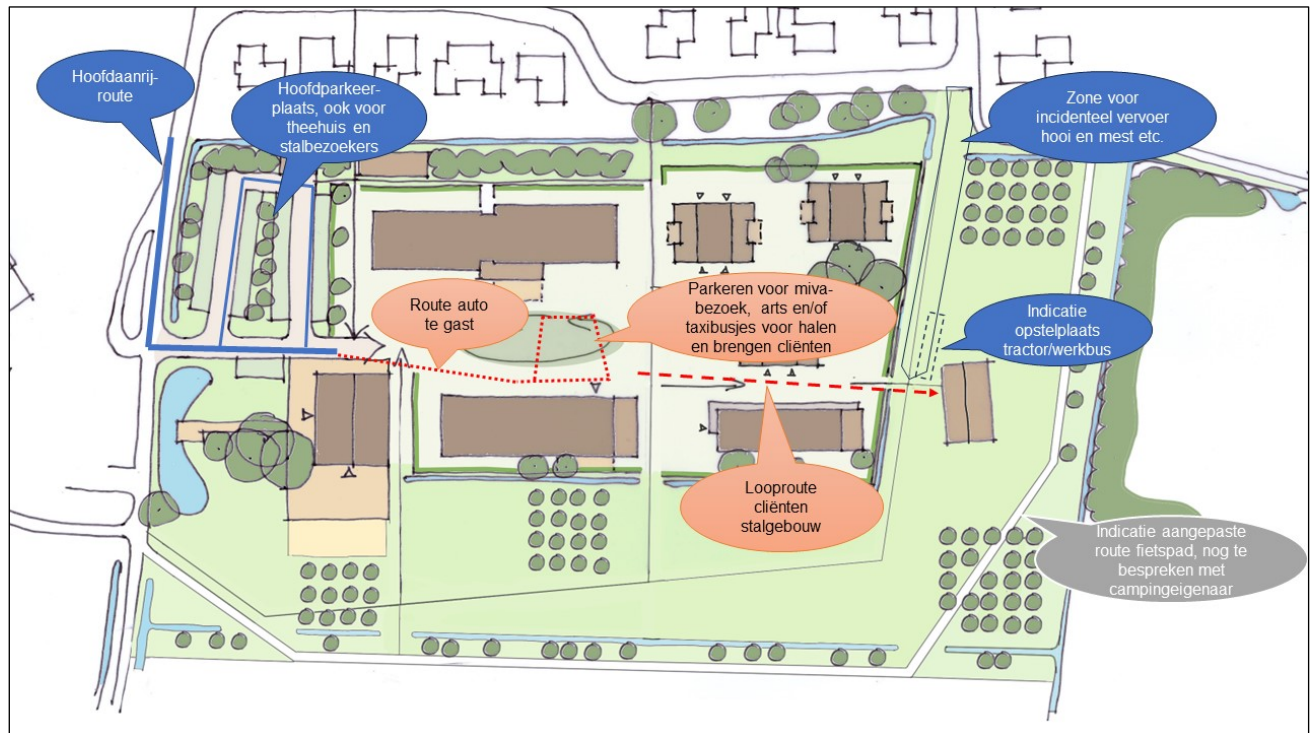
3. Onduidelijk is of er autoverkeer over het terrein gaat rijden. Hoe komen de bezoekers en de cliënten voor de dagbesteding bij het stalgebouw? Het vervoer van hout, materialen, personen die slecht te been zijn, etc.? Hoe gaat dat plaatsvinden. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast van busjes en auto's.

De verkeersbewegingen over het terrein dienen inzichtelijk te worden gemaakt. Het is nu onduidelijk of er overlast van auto's te verwachten is. Hoeveel verkeersbewegingen komen er op het terrein en hoe is onderzocht of een en ander aanvaardbaar is voor de naastgelegen camping?

Reactie:

Specifiek ingaande op de situatie het volgende. Personeel, bezoekers, cliënten en ander verkeer zal over de Oude Tilsterweg het terrein bereiken en ook aan die zijde parkeren. In het centrale middengebied is de auto te gast, maar zijn nog wel enkele parkeerplekken bereikbaar voor minder valide bezoekers, een arts of haal- en brengen met taxi's. M.b.t. de bereikbaarheid van de stal ligt dit wat genuanceerder. Bij het voetpad dat langs de stal loopt, is een zone van grasbetontegels voorzien waar een busje of tractor overheen kan rijden. Er zal vanaf de Ulbrandahof naar de stal gemiddeld 1 retourrit per dag plaatsvinden voor het aan- of afvoeren van mest, hooi en/of andere benodigdheden. Een busje met aanhanger (tendermaster) zal daarvoor bij de stal geparkeerd staan. Maar bijv. ook wanneer een cliënt slecht te been is, moet die dicht bij de stal afgezet kunnen worden. De normale

route voor cliënten en andere bezoekers loopt via de Oude Tilsterweg. Langs die route zullen die het terrein bereiken en ook aan die zijde moeten parkeren op de grote parkeerplaats. In het centrale middengebied is de auto te gast, maar zijn nog wel enkele parkeerplekken bereikbaar voor minder valide bezoekers, een arts of haal- en brengen met taxi's. Via die route zullen ook de cliënten die wel goed ter been zijn, naar de stal lopen. Zie onderstaande tekening met toelichting.



Zoals reeds aangegeven zal het aantal verkeersbewegingen binnen het plangebied zeer beperkt zijn. Vanuit milieuzonering geldt voor een camping een richtafstand van 50 meter tot woningen. Het wooncomplex ligt op meer dan 50 meter en daarmee is voldoende aangetoond dat de camping op voldoende afstand ligt van het wooncomplex en daarmee dus het wooncomplex op voldoende afstand van de camping. Voor het stalgebouw t.b.v. de dagbesteding geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid. Het stalgebouw komt op meer dan 30 meter van de camping.