



gemeente  
**Het Hogeland**

De heer J.G.A. van Herp  
Borgstraat 3  
9981 CG UITHUIZEN

Datum: 7 september 2022  
Kenmerk: Z.HHL.064732  
Onderwerp: vooroverleg/principeverzoek – het bouwen van een ontmoetingsgebouw

Geachte heer Van Herp,

Op 24 augustus 2022 hebben wij een vooroverleg ontvangen voor het bouwen van een ontmoetingsgebouw op het perceel nabij Dingeweg/Moeshornweg in Uithuizen. Wij vragen u bij verdere correspondentie het kenmerk Z.HHL.064732 te vermelden.  
Het bouwplan is getoetst aan het ruimtelijk plan (bestemmingsplan). In deze brief berichten wij u over de uitkomsten van deze toetsen.

### **Welstand**

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn wij niet bereid voor dit bouwplan een vergunning te verlenen. Dit is de reden dat wij daarom deze aanvraag niet hebben voorgelegd voor beoordeling door de welstandscommissie.

### **Bestemmingsplan**

Het perceel is gelegen in het "Bestemmingsplan Uithuizen" en heeft de bestemming "Groen". Het bouwplan is strijdig met de regels van het ruimtelijk plan.

De aanvrager wil een ontmoetingsgebouw op het terrein van het hertenkamp aan de Moeshornweg / Dingeweg in Uithuizen realiseren. De aanvraag is in strijd met het "Bestemmingsplan Uithuizen" en gedeeltelijk op de perceel de "Enkelbestemming Groen" met de "functieaanduiding "cultuur en ontspanning".

### **Conclusie**

Wij zijn niet bereid medewerking te verlenen aan een ontmoetingscentrum voor burgers bij de Moeshornweg / Dingeweg te Uithuizen. Hieronder leggen wij uit waarom we geen medewerking willen verlenen.

### **Strijdigheden**

Bestemmingsomschrijving.

- De aanvraag is in strijd met artikel 8.1 sub a. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor, groenvoorzieningen. De exacte locatie is niet aangegeven maar een ontmoetingsgebouw past hier niet in.

- De aanvraag is in strijd met artikel 8.1 sub e. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: een speel- en dierenweide, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en

ontspanning'. De exacte locatie is in de aanvraag niet aangegeven maar het zal een ontmoetingsplek worden voor burgers en dat is wat anders dan een speel- en dierenweide.

#### *Bouwregels*

- De aanvraag is in strijd met artikel met artikel 8.2.1 sub a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning'. De exacte locatie is niet aangegeven maar buiten de aanduiding 'cultuur en ontspanning' mag niet gebouwd worden.

- De aanvraag is in strijd met artikel 8.2.1 sub b. Als gebouw mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van een dierenverblijf en het onderhoud en beheer worden gebouwd. Het gebouw zal gebruikt worden als ontmoetingsplek voor burgers en is niet direct ten behoeve van een dierenverblijf of het onderhoud en beheer.

- De aanvraag is ook in strijd met artikel 8.2.1 sub c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen. Het huidige gebouw heeft een oppervlakte van circa 60 m<sup>2</sup> en het nog te realiseren gebouw heeft een oppervlakte van circa 149 m<sup>2</sup>. Je hebt dan een oppervlakte van 209 m<sup>2</sup>. Dit is 109 m<sup>2</sup> meer dan toegestaan.

#### *Overige regels*

- Als laatste is de aanvraag is in strijd met artikel 28.2 sub a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Een ontmoetingsgebouw voor burgers zal voornamelijk inwoners van Uithuizen aantrekken maar er zullen ook inwoners met de auto komen maar er is geen parkeergelegenheid voor de auto. Het aantal verwachte unieke bezoekers per jaar is uiteindelijk 10000.

#### *Afwijkingsmogelijkheden*

Met artikel 26, sub a, zou afgeweken worden van artikel 8.2.1, sub c. Dit zou ten hoogste 10% zijn. Men zou dan 110 m<sup>2</sup> aan gezamenlijke bouwwerken. kunnen realiseren. Dit is onvoldoende om het ontmoetingsruimte voor burgers te kunnen realiseren. Binnenplans zijn er onvoldoende afwijkingsmogelijkheden om af te kunnen wijken.

De enige mogelijkheid om medewerking te kunnen verlenen is met een uitgebreide procedure een buitenplanse afwijkingsprocedure (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo).

#### *Motivering*

Een ontmoetingscentrum voor burgers met uiteindelijk met daarbij nog een kinderboerderij met diverse soorten dieren is niet passend op deze locatie. Op deze locatie is maar beperkt ruimte voor kleinschalig dierenverblijf. Daarnaast heeft een ontmoetingscentrum voor burgers niet direct te maken met een dierenverblijf. De plannen lijken meer op een dagrecreatie / maatschappelijk bestemming en dat is op deze locatie niet mogelijk. De locatie heeft juist de "Enkelbestemming Groen" gekregen om bepaalde groenstructuren te behouden. Er ontbreekt

ook parkeergelegenheid in de omgeving. De parkeergelegenheid van de Menkemaborg is eigen terrein en niet van de gemeente het Hogeland en kan daardoor niet meegenomen worden. De grond van het hertenkamp is in eigendom van gemeente Het Hogeland en er is een contract afgesloten met de huidige beheerder voor de dierenweide. De exacte locatie van het ontmoetingscentrum voor burgers bij het hertenkamp met daarbij de totale invulling van de kinderboerderij hebben wij niet kunnen beoordelen.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met het Klant Contact Centrum van onze gemeente tussen 9.00 en 12.30 uur via telefoonnummer 088 - 345 88 88 of mail uw vragen aan ons via [gemeente@hethogeland.nl](mailto:gemeente@hethogeland.nl).

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland  
namens dezen,

J. Bijma  
Regisseur Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving

Deze brief is voorzien van een elektronische ondertekening.