



gemeente  
**Het Hogeland**



## Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan de Tille Uithuizen  
Datum: 22 mei 2024  
Agendapunt: 6  
Behandeling: Ter bespreking in het raadsoverleg  
Portefeuille-  
houder(s): Wethouder E. Dijkhuis  
Steller: Moes, Bart  
Zaaknummer: Z.HHL.063244

### 1. Samenvatting

Met dit voorstel wordt u gevraagd het bestemmingsplan De Tille in Uithuizen vast te stellen. Dit bestemmingsplan beoogt de bestemming te wijzigen van de Oude Tilsterweg 23 in Uithuizen (zorgcentrum de Tille). Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor het bouwen van zorg/woonclusters. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor het realiseren van een theehuis en stalgebouw met dierenweide.

Het initiatief komt voort uit het Groninger Zorg Akkoord. In het Groninger Zorg Akkoord zijn door 18 zorgaanbieders in de provincie onder meer afspraken gemaakt over de aardbevingsbestendigheid van zorgcomplexen in en rondom het bevinggebied. Kort gezegd moeten zorgcomplexen met het oog op de veiligheid van bewoners 30 minuten kunnen blijven staan bij een aardbeving met een kracht van 5 op de schaal van Richter. De locatie 'De Tille' in het zuiden van Uithuizen van aanbieder Lentis voldoet niet aan deze eis. Ook een zorglocatie van aanbieder Cosis voldoet niet aan de eis. Om te kunnen conformeren aan het Groninger Zorg Akkoord moeten de locaties worden herontwikkeld, in deze opgave hebben de twee partijen elkaar gevonden. Samen hebben zij het plan ontwikkeld om gezamenlijk, in Uithuizen, een nieuwe, toekomst- en aardbevingsbestendige woonvorm voor mensen met een zorg- en/of ondersteuningsvraag te realiseren. Na uitgebreid onderzoek naar mogelijke locaties, is de locatie De Tille van Lentis als meest geschikte locatie gekozen voor de beoogde herontwikkeling. In de bestaande situatie wordt de locatie reeds gebruikt voor zorgdoeleinden, het huidige gebouw, waar circa 48 bewoners kunnen wonen verdeeld over 24 wooneenheden, wordt gesloopt. Het gehele plangebied wordt herontwikkeld als woongebied inclusief zorg en ondersteuning.

Daarnaast voorziet het plan in de ontwikkeling van een multifunctioneel centrum. Het centrale idee achter de samenwerking tussen de zorgorganisaties is het realiseren van een toekomstgericht geïntegreerd totaalconcept van wonen, ontmoeten, welzijn, zorg, dagbesteding en dienstverlening voor mensen met een zorgvraag in Uithuizen en omgeving. Hiervoor worden op locatie voorzieningen gecreëerd voor zowel de bewoners en medewerkers van de woonzorglocatie als bewoners uit de naaste omgeving ten behoeve van (beschermde) dagbesteding en ontmoeting. Rondom het plangebied wordt een nieuw fietspad aangelegd tussen de Oude Tilsterweg en het fietspad tussen Ulbrandahof en Havenweg; hiermee wordt een nieuwe fietsroute gecreëerd.

De beoogde ontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk, derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarmee in een passend juridisch-planologisch kader.

Van 8 december 2023 tot en met 18 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn twee zienswijzen binnengekomen. Met dit voorstel vragen wij u de zienswijze te beantwoorden conform het voorstel in de zienswijzennota en het bestemmingsplan vast te stellen.

## **2. Gevraagd of voorgesteld besluit**

1. Op de zienswijzen te beslissen overeenkomstig de 'zienswijzennota bestemmingsplan De Tille';
- b. Het bestemmingsplan de Tille te Uithuizen conform de voorgestelde wijzigingen op onderdelen aan te passen;
- c. Het bestemmingsplan de Tille te Uithuizen vast te stellen.

## **3. Inleiding**

### **3.1 Aanleiding**

Twee zorgaanbieders (Lentis en Cosis) hebben het voornemen om de locatie De Tille van aanbieder Lentis te herbestemmen en te hergebruiken in het kader van het Groninger Zorg Akkoord. Dit voornemen bestond uit het realiseren van 104 wooneenheden, verspreid over 3 clusters; door het wegvallen van Noorderzorg is één van de clusters komen te vervallen. Voor de vrijgekomen ruimte wordt een nieuwe derde partij gezocht. Daarnaast wordt er een multifunctioneel centrum op het terrein gerealiseerd en komt er een stal met dierenweide. Rondom het plangebied wordt een nieuw fietspad aangelegd tussen de Oude Tilsterweg en het fietspad tussen Ulbrandahof en Havenweg; hiermee wordt een nieuwe fietsroute gecreëerd.

Het planvoornemen is binnen het vigerende Herziening Bestemmingsplan Uithuizen niet mogelijk. Derhalve is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan moet aantonen dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Bijgevoegd is het ontwerp bestemmingsplan.

### **3.2 Bevoegdheid raad**

Het beantwoorden van de zienswijzen en het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Dit is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### **3.3 Wettelijk of beleidskader**

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad. Het meewerken aan dit initiatief is een beleidsmatige keuze.

### **3.4 Historische context**

Het plangebied aan de Oude Tilsterweg 23 in Uithuizen ligt aan de zuidelijke rand van Uithuizen. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 37.810 vierkante meter. De huidige locatie wordt nu gebruikt als zorgcomplex voor psychiatrische zorg en biedt huisvesting aan maximaal 48 personen.

## **4. Beoogd resultaat (of effect)**

Locatie De Tille -de nieuwe naam is De Zijwende- zal door zorgorganisaties Cosis, en Lentis worden her ontwikkeld naar een nieuw, modern en aardbevingsbestendig woon-zorgcomplex. Door dit voorstel wordt er voorzien in een veranderende vraag naar ondersteunende (woon)zorg en aardbevingsbestendige woonzorggebouwen. Het huidige

complex zal worden her ontwikkeld tot een zorgcomplex met verschillende clusters voor in totaal 104 wooneenheden. 70 van deze wooneenheden zijn gereserveerd voor Cosis en Lentis. De overige 34 zijn nog niet ingevuld, doordat Noorderzorg zich heeft teruggetrokken uit het project. Gezocht wordt naar een derde kandidaat. Een andere optie is 'woningbouw, bijvoorbeeld een 'knarrenhof'. Daarom is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het plan.

Daarnaast worden er op het terrein ook een multifunctioneel centrum, een theehuis en een stalgebouw gebouwd.

Het karakter van het terrein van De Tille sluit aan op de groene rafelrand aan zuidkant van Uithuizen. Buiten het hof van de gebouwen krijgt het terrein een agrarisch karakter. Door het aanleggen van wandel- en fietspaden krijgt het terrein een semi-openbaar karakter en wordt de interactie tussen dorpsbewoners en de toekomstige Tille-bewoners gestimuleerd.

## **5. Toelichting**

### **5.1 Argumenten/motivering**

#### **Woon-zorgbeleid**

De gemeente kent de visie Toekomstvisie Ruimte. Hierin staat dat met betrekking tot het aspect zorg de lokale overheid verantwoordelijk is voor de zorg voor haar inwoners. Er wordt gestreefd naar een hoge kwaliteit van zorg, zorg dicht bij de inwoners, een integrale aanpak en het creëren van logische verbindingen met de beleidsvelden buiten het sociale domein. Het herbestemmen en hergebruiken van de locatie De Tille is in lijn met dit streven. Met het voorgenomen plan wordt er een hoogwaardig, aardbevingsbestendig zorgcomplex gerealiseerd aan de rand van Uithuizen. De nieuwe zorglocatie biedt zorg aan verschillende doelgroepen. Door de invulling van het terrein zorgt het voor een semi-openbaar karakter, waardoor het dicht bij de inwoners komt te staan. Daarnaast voorziet de ontwikkeling eerder in een vernieuwing van het bestaande aanbod dan een toevoeging op het aanbod van zorg, omdat twee verschillende aanbieders van zorg in de regio zich clusteren in Uithuizen op de nieuwe locatie.

De te realiseren wooneenheden zijn niet beschikbaar voor de vrije woningmarkt (zij zijn alleen bereikbaar met CIZ indicatie). De woningen worden uitsluitend ter beschikking gesteld aan personen met een zorgvraag. De wooneenheden tellen dan ook niet mee als toevoeging aan de woningvoorraad, het woningbouwprogramma komt daarmee niet in het geding.

#### **Wijzigingsbevoegdheid**

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 104 zorgwooneenheden mogelijk, waarbij de aanduiding 'zorg' uitsluitend wonen met zorg toestaat. Door het terugtrekken van Noorderzorg blijven echter wel 34 zorgwoningen beschikbaar. Mocht hier geen passende kandidaat gevonden kunnen worden, dan hebben we in de planregels de optie in het bestemmingsplan opgenomen om het bestemmingsplan te kunnen wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om maximaal 20 reguliere wooneenheden te realiseren. Wanneer hier gebruik van wordt gemaakt komen 34

Zorg-woonzorgeenheden te vervallen. Indien gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid moet worden aangetoond dat de reguliere woningen voorzien in actuele behoefte.

#### **Ruimtelijke kwaliteit**

Zoals eerder beschreven is sluit het karakter van het nieuwe zorgcomplex aan op de al bestaande omgeving. Binnen het hof zal de vormgeving tuinachtig van karakter zijn. Auto's zijn er te gast en parkeren zal bij de ingang moeten. Bij elk gebouw zal er een tuin

aangelegd worden wat het groen aldaar dicht bij de inwoners brengt. Daarnaast zorgt het voor privacy, gezien het totale complex semi-openbaar zal zijn. In het hof zal er ruimte gemaakt worden voor een theehuis, wat de schakel zal zijn tussen de ruimte binnen en buiten het hof. De terrassen die daar worden gerealiseerd zullen een ontmoetingsplek worden voor gezamenlijk gebruik.

Er zal worden gewerkt met rustige en neutrale kleuren en materialen om de toekomstige bewoners niet onnodig te overprikken. Tot slot zal het ontwerp de biodiversiteit op deze plek stimuleren, omdat er gebruik gemaakt wordt van inheemse beplanting.

### **Omgevings- en milieuaspecten**

In het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de omgevings- en milieuaspecten van deze ontwikkeling. Uit de aangeleverde onderzoeken blijkt dat er sprake is van een geode ruimtelijke ordening en dat de omgevings- en milieuaspecten geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkeling van dit planvoornemen. Zo blijkt uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling dat de activiteiten die mogelijk worden gemaakt met het planvoornemen (bestemmingsplan De Tille, Uithuizen), gelet op de kenmerken en de plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu zijn dat een m.e.r. rapportage moet worden doorlopen.

### **5.2 Risico's**

Voor de gemeente zijn geen financiële risico's. Het bestemmingsplan is opgesteld in opdracht van de zorgpartijen. Eventuele planschade is voor de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst met een planschadeparagraaf ondertekend.

### **6. Financiële aspecten en wijze van dekking**

Het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan heeft geen aanvullende financiële gevolgen.

### **7. Inbreng belanghebbenden**

Initiatiefnemers hebben zich in een vroeg stadium gemeld bij de omwonenden. Het participatietraject met de omwonenden van de locatie is in de zomer van 2021 opgestart. Binnen dit traject zijn er meerdere omwonendenavonden geweest. De zorg van de omwonenden ging met name over de hoogte van de bebouwing, de afstand van de nieuwbouw tot de woningen in de buurt en de parkeerplaatsen. Uit onderzoek van RoyalHaskoningDHV is geconcludeerd dat de huidige verkeerssituatie passend is bij het toekomstige programma. In bijlage 12 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een participatiedocument toegevoegd.

Van 8 december 2023 tot en met 16 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn twee zienswijzen binnengekomen, waarvan één pro forma die later is aangevuld. Deze zienswijzen en de voorgenomen beantwoording zijn te vinden in bijgevoegde zienswijzennota. De eerste zienswijze gaat over het niet persoonlijk zijn geïnformeerd over de plannen, maar heeft inhoudelijk geen bezwaar tegen het plan. De andere zienswijze is verstuurd namens de eigenaar van de nabijgelegen camping. Die ziet met name op mogelijke overlast van de activiteiten van de stal en het nog aan te leggen fietspad langs de camping. Naar aanleiding van deze zienswijze is nader contact opgenomen door de initiatiefnemers met de campingeigenaar om te kijken of de zorgen (deels) kunnen worden weggenomen. De zienswijze heeft wel geresulteerd in een paar geringe aanpassingen aan het bestemmingsplan voor meer rechtszekerheid voor de campingeigenaar.

### **8. Vervolgtraject**

### **8.1 Uitvoering**

De uitvoering van dit project is aan de zorgpartijen.

### **8.2 Tijdsplan**

Na vaststelling van dit bestemmingsplan willen de zorgpartijen zo snel mogelijk beginnen met de eerste werkzaamheden en de benodigde omgevingsvergunningen aanvragen.

### **8.3 Communicatie**

In de Ommelander Courant, in het gemeenteblad en op de website van de gemeente geven wij kennis van de vaststelling van het bestemmingsplan. Onze vooroverlegpartners, zoals de provincie en Noorderzijlvest, lichten we per e-mail in over de vaststelling van het plan. Ook de initiatiefnemers en de indiener van de zienswijze krijgen persoonlijk bericht over de vaststelling en het vervolg van de procedure.

### **8.4 Evaluatie**

n.v.t.

### **Bijlage(n):**

1. De Tille Uithuizen Toelichting + Regels met bijlagen
2. De Tille Uithuizen Verbeelding
3. Zienswijzennota de Tille

### **Achterliggende documenten:**

N.v.t.

Winsum, 23 april 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding