



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 5 juni 2024
Agendapunt: 8
Zaaknummer: Z.HHL.063244

De gemeenteraad van Het Hogeland,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 april 2024,
gelet op:
het bepaalde in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

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

Aldus besloten in de vergadering van 5 juni 2024.



Henk Jan Bolding
voorzitter



Pieter Norder
griffier



gemeente
Het Hogeland



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan de Tille Uithuizen

Datum: 5 juni 2024

Agendapunt: 8

Behandeling: Besluitvormend

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 bevingengebied. 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 ontwikkelt 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 herontwikkeld 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 goede 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,

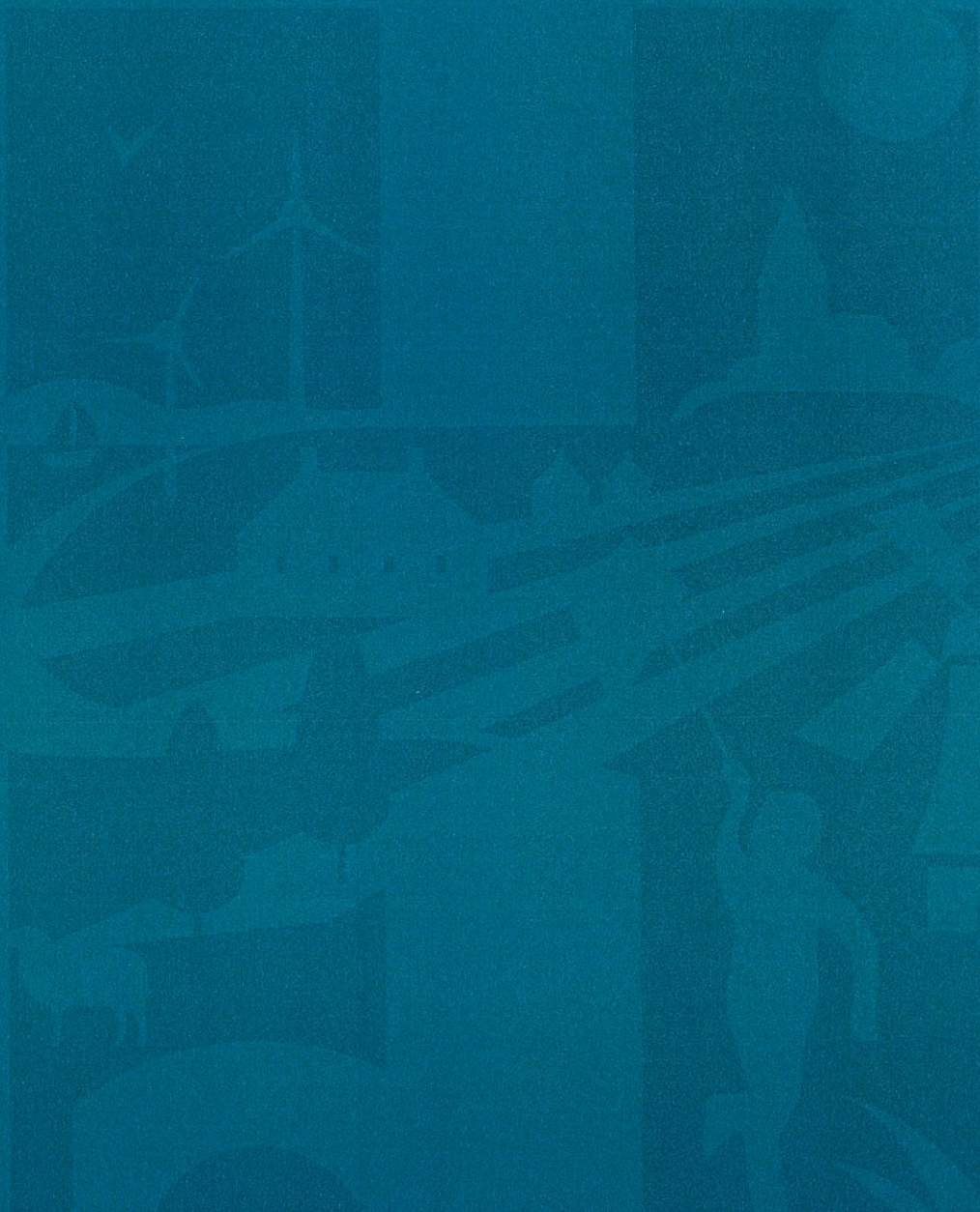
Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding



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 opengehouden 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 specifieker 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 (stembeluid, 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*

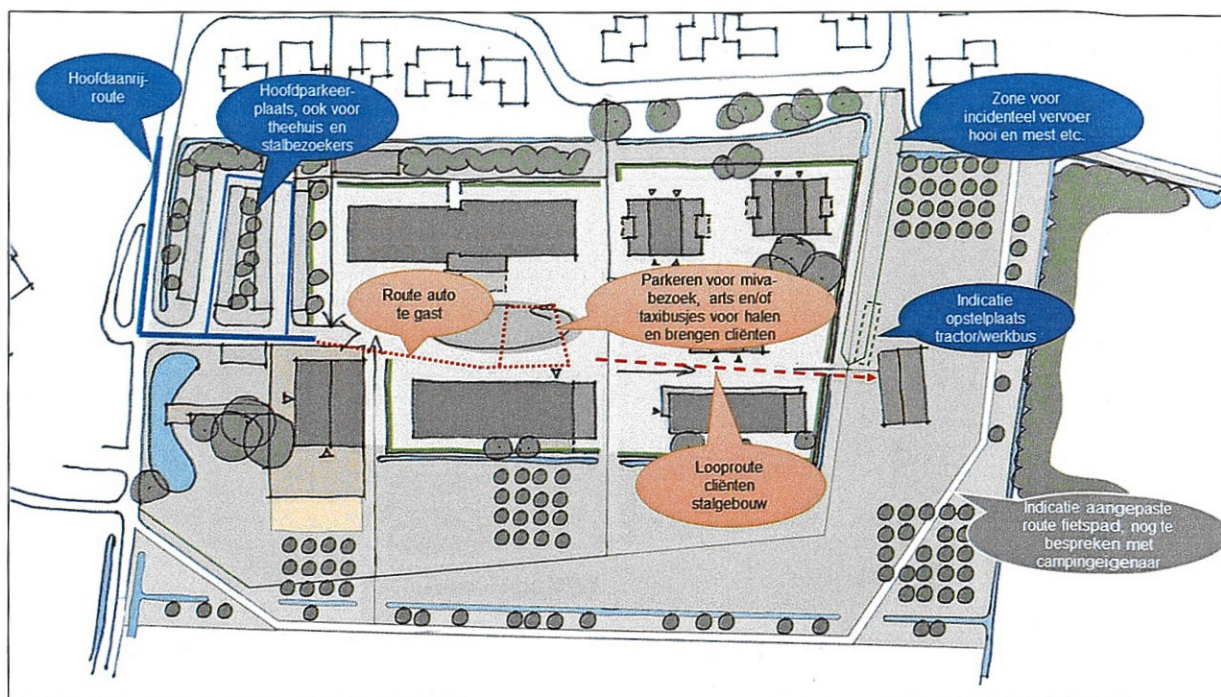
3. Onduidelijk is of er autoverkeer over het terrein gaat rijden. Hoe komen de bezoekers en de cliënten voor de dagbesteding bij het stalgebouw? Het vervoer van hout, materialen, personen die slecht te been zijn, etc.? Hoe gaat dat plaatsvinden. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast van busjes en auto's.

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.