

## Raadsinformatiebrief

|                           |                                                                      |                           |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Onderwerp</b>          | : Ter inzage ontwerp omgevingsvergunning Randweg 116                 |                           |
| <b>Aanleiding</b>         | : Besluit college geen verklaring van geen bedenkingen aan te vragen |                           |
| <b>Datum</b>              | : 29 oktober 2013                                                    |                           |
| <b>Doel</b>               | : Ter informatie over de afweging                                    |                           |
| <b>Portefeuillehouder</b> | : S.J. Veerman<br>(078) 770 6004                                     | s.veerman@alblasserdam.nl |
| <b>Primaathouder</b>      | : D.G. Jansen<br>(078) 770 6110                                      | d.jansen@alblasserdam.nl  |

---

### Te verstrekken informatie

23 mei 2012 is een principeverzoek ontvangen van Woningcorporatie Woonkracht10 om een woonzorgboerderij aan de Randweg 116 te realiseren. De uitgebreide procedure is echter opgeschort omdat er op 20 mei 2013 aanvullende onderzoeken en daarmee aanpassing van ruimtelijke onderbouwing gevraagd zijn door gemeente. Tauw BV, heeft in opdracht van Woonkracht10 voor de zomer een aangepaste ruimtelijke onderbouwing ingeleverd met bijbehorende onderzoeken, waarna de gemeente de uitgebreide procedure weer heeft opgestart.

Het betreft het ombouwen van een historische boerderij naar een kleinschalige woon- en dagbestedingvoorziening. De boerderij zal op authentieke wijze gerestaureerd worden en er wordt nieuwbouw bij de boerderij geplaatst. Stichting WoonCadans zal zich gaan vestigen in de woonzorgboerderij. Deze stichting biedt in Alblasserdam en direct omgeving ondersteunende begeleiding, verzorging en dagbesteding primair gericht op mensen met een verstandelijke of meervoudige beperking.

Het programma dat Woonkracht10 wil gaan realiseren is: Gezamenlijk wonen (6 studio's), begeleid wonen (6 appartementen), een logeerstudio, woonhuis, dagbesteding en trefpunt voor bewoners en bezoekers. Er is op eigen terrein ruimte voor 14 parkeerplaatsen.

De kwetsbare groepen in Alblasserdam kunnen in de woonboerderij een beschermende omgeving vinden waar zij zich onder begeleiding kunnen ontwikkelen. Naast de intramurale functie (wonen+zorg) wordt de mogelijkheid van dagbesteding geboden. In het kader van de decentralisaties in het sociale domein vormt dit een waardevolle aanvulling op onze sociale infrastructuur.

De beoogde realisatie van de woonzorgboerderij levert een strijdigheid op met het vigerende bestemmingsplan 'Kom', onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Raad van State op 18 februari 2010. De bestemmingen van de binnen het plangebied/projectgebied gelegen gronden zijn: 'Maatschappelijk' en 'Waarde Archeologie 1'. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bouwvlak en de bestemming

Maatschappelijk. Binnen de huidige bestemming mogen niet permanent bezoekers aanwezig zijn in de boerderij en is nachtverblijf niet toegestaan.

Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling kan worden volstaan met een buitenplanse ontheffing (omgevingsvergunning voor afwijken bestemmingsplan) om het project te realiseren.

Omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen, aanleggen en kappen worden in een later stadium ingediend. Deze vergunningen kunnen verleend worden, 1 dag na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

Woonkracht10 wil snel starten met de bouw, in verband met het BTW-voordeel dat eind 2014 stopt en feit dat cliënten (er is al een wachtlijst) een oplevering verwachten eind 2014. Het maatschappelijke belang om dit plan snel te realiseren is hierdoor groot.

#### Ontheffing geluid

Voor de geluidsbelasting op de zuidelijke gevel is het noodzakelijk een ontheffing af te geven om het plan mogelijk te maken. De geluidbelasting ten gevolge van verkeer over de Randweg bedraagt maximaal 57 dB. Hiermee is de geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) maar lager dan de maximale ontheffingswaarde (63dB) zoals beschreven in het gemeentelijk beleid vastgesteld op 1 oktober 2008. Gelet op dat geluidsbelasting binnen de maximale ontheffingswaarde blijft en er voldoende onderzoek is gedaan naar overdrachtsmaatregelen verleend het college medewerking aan de ontheffing voor geluid.

#### Wenselijkheid en Verklaring van geen bedenkingen(VVGB)

In het raadsvoorstel van 26 maart 2013 heeft de raad besloten om voor een aantal categorieën geen afgifte van een Verklaring van geen bedenkingen meer noodzakelijk te achten.

Punt 2 kan hier van toepassing zijn:

*Het bouwen, herbouwen, vernieuwen, uitbreiden van gebouwen en bouwwerken en/of het omzetten van bestaande functies ten behoeve van de woonfunctie inclusief de bij die functie behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, met een maximum van vijf woningen.*

Hoewel het aantal woningen groter is dan 5, kan beargumenteerd worden dat er eigenlijk maar een woning is omdat er niet zelfstandig gewoond gaat worden. Daarnaast wordt de ontwikkeling binnenstedelijk ingepast en is de oppervlakte zeer gering.

De ontwikkeling is zeer wenselijk voor de gemeente omdat dit project goed past binnen het collegeprogramma, hoofddossier 'Meedoen'. Gezien het grote maatschappelijke belang om vaart achter het plan te zetten kan hier beargumenteerd worden dat een VVGB niet noodzakelijk is, ondanks dat het aantal 'woningen' afwijkt van wat het beleid voorschrijft.

### **Financiële aspecten**

De plankosten en eventuele toekomstige planschade worden volledig gedragen door Woonkracht10 en worden verrekend via de legesverordening en de anterieure overeenkomst die voor 8 november getekend wordt.

### **Juridische aspecten**

De anterieure overeenkomst is in de afrondingsfase en zal voor 8 november door gemeente en Woonkracht10 ondertekend kunnen worden.

### **Communicatie en inspraak**

De ontwerpbeschikkingen en zakelijk beschrijving van de anterieure overeenkomst zullen vanaf 8 november 2013 voor 6 weken ter inzage liggen. Het plan zal gepubliceerd worden in het Klaroen, in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een ieder mag hierop zienswijzen indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

De bewoners van de Staringstraat worden door Woonkracht10 voor 8 november 2013 geïnformeerd over de procedure middels een brief.

De zienswijzen worden behandeld door Woonkracht10 in samenwerking met hun adviseurs en de gemeente Alblasserdam. Na behandeling van de zienswijzen, wordt het plan en de ontheffing voor het geluid ter vaststelling aangeboden aan het college.

### **Uitvoering (inclusief planning)**

Woonkracht10 wil snel starten met de bouw, in verband met het BTW-voordeel en feit dat cliënten (er is al een wachtlijst) een oplevering verwachten eind 2014.

#### *Planning afgestemd met Woonkracht10:*

Van 8 november t/m 19 december ter inzage periode  
21 januari behandeling in college voor vaststelling en nota zienswijzen  
31 januari vastgesteld plan ter inzage  
14 maart plan afwijken bestemmingsplan onherroepelijk  
15 maart vergunning verlenen voor bouw, aanleggen en kappen

### **Evaluatie**

Nvt.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders

secretaris



b. a.

burgemeester

