GEMEENTERAAD - VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van 6 februari 2018

Onderwerp:
bouwplan verbouw voormalige mandenmakerij tot 13 woonappartementen aan Koningin Wilhelminalaan 20-22 in Wilhelminaoord - Besluitvorming College/besluitvorming Raad

Beknopte samenvatting:
Maatschappij van Weldadigheid heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om de voormalige mandenmakerij aan Koningin Wilhelminalaan 20-22 in Wilhelminaoord te verbouwen tot 13 woonappartementen met kantoor/slaapwacht voor de huisvesting van jongvolwassenen met een aandoening in het autistisch spectrum. Het pand is een rijksmonument en behoud van dit cultureel erfgoed is belangrijk voor het gebied Koloniën van Weldadigheid. Het pand verkeert in slechte staat en is dringend aan groot onderhoud toe. Om het pand te kunnen herstellen en in stand te kunnen houden, is gekeken naar een invulling voor woondoeleinden. In eerste instantie werd gedacht dat het mogelijk verbouwd zou kunnen worden tot 2 herenhuizen of 10 appartemtenten. Dit bleek niet haalbaar dus is er gekozen voor dit plan. De doelgroep kan zelfstandig wonen maar heeft wel enige begeleiding nodig. Het wonen staat voorop, niet de zorg. Op deze manier leert men zelfstandig(er) mee te doen in de maatschappij. Het plan past binnen het gedachtengoed van Johannes van den Bosch.

De aanvraag past niet in het geldende bestemmingsplan. Er kan meegewerkt worden door toepassing te geven aan 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo waarbij via een uitgebreide procedure afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. In het kader van deze procedure dient de raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

INFO BIJ HET BESLUIT

Besluit nummer: 2018_Raad_00004

Leefomgeving — Leefomgeving

Bestemd voor:
- Commissie Fysiek Domein en Middelen

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Volgende bijlagen worden bijgevoegd:
- Vvgb

Volgende informatieve bijlagen worden bijgevoegd:
- onderbouwing bouwplan
- terreintekening
- Gewijzigde situatie

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Maatschappij van Weldadigheid heeft 30 rijksmonumenten in eigendom waaronder de voormalige mandenmakerij aan Wilhelminalaan 20 en 22 te Wilhelminaoord. De mandenmakerij was van oorsprong als fabriek in gebruik. Na verlies van deze functie is het pand lange tijd dubbel bewoond geweest. Het staat nu leeg en de staat van het pand is slecht. Verhuur van het pand in de huidige staat met de verouderde voorzieningen is niet rendabel. Bovendien moet er een behoorlijke investering plaats vinden

om het pand op te knappen en in stand te kunnen houden. Er is hiervoor gekeken naar een nieuwe invulling. Diverse instanties hebben gekeken naar een rendabele exploitatie om zo het pand te kunnen restaureren en in stand te houden. Er is gezocht naar een duurzame oplossing voor behoud van het rijksmonument/cultureel erfgoed. Door het uitblijven van een oplossing is het pand verder achteruit gegaan en dreigen historische element in verval te raken. Zonder te investeren zal de uitstraling van de mandenmakerij zelfs afbreuk kunnen doen aan de (waarborgen van de) nominatie voor UNESCO-werelderfgoed.

Er is verder gewerkt aan een invulling die tweeledig is: behoud erfgoed en voortzetten gedachtegoed van Johannes van den Bosch. Samen met Ecolan heeft Maatschappij van Weldadigheid een treffende invulling gevonden. Het plan is in de mandemakerij huisvesting aan jongvolwassenen te bieden met een aandoening in het autistisch spectrum. Het uitgangspunt bij deze groep is dat men zelfstandig kan wonen. Het wonen staat voorop, niet de zorg. De begeleiding bestaat uit een dagbesteding of andersoortige begeleiding afhankelijk van de specifieke vraag/behoefte van de bewoner. Er is 's avonds en 's nachts iemand aanwezig (slaapwacht). De dagbesteding zal bijvoorbeeld veelal plaatsvinden in het gebied van Maatschappij van Weldadigheid bijv. het Kiemhuis of werken in het bos. Naast een grondige verbouwing wordt het het bijbehorende terrein ook aangepakt. Op deze manier ontstaat weer een bij het gebied behorend geheel (pand, terrein en invulling).

Bij de afweging om mee te werken is het toetsingskader zorg-en opvangvoorzieningen gehanteerd en is in het kader daarvan gesproken met de initiatiefnemers. Hieruit blijkt niet dat het toetsingskader een belemmering vormt.

Initiatiefnemers hebben inmiddels de plannen met de buurt besproken. De meeste reacties waren positief. Afgesproken is dat aanvrager/Ecolan begin 2018 teruggaat richting de buurt met het vervolg. Indien een procedure gestart kan worden, zal dat meegenomen kunnen worden in het vervolggesprek.

Beoogd resultaat:
Meewerken aan een herinvulling van een rijksmonument.

Bijdragen aan herstel cultureel erfgoed.

Bijdragen aan huisvesting van een doelgroep.

Argumentatie:
De antwoord op de vraag of meegewerkt kan worden, is of het initiatief past binnen een goede ruimtelijke ordening. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Frederiksoord-Wilhelminaoord 2011 was de keuze in feite al gemaakt. Het pand is toen voorzien van een woonbestemming. Daarna, mede in het licht van het project Unesco is gekeken naar een meer omvattende bestemming. Bij de vaststststelling van de correctieve herziening van dat bestemmingsplan in 2015 is gekozen voor een gemengde bestemming met daarbij de wijzigingsbevoegdheid om de gemengde bestemming te wijzigen naar een woonbestemming voor max. 10 woningen.

In dit geval gaat het om 13 zelfstandige woonappartementen welke verhuurd gaan worden. Alle voorzieningen zijn aanwezig zoals eigen sanitair en keuken. Er is een gezamenlijke ingang waarachter eigen, af te sluiten, woonruimten zitten. De schuur wordt opgeknapt en verbouwd tot bergingen. Er is een wachtlijst voor jong volwassenen die wel zelfstandig kunnen wonen maar hierbij wel enige vorm van begeleiding nodig zijn. Deze vorm van wonen is daarmee anders dan 24uurs zorg-wonen (zoals bijv. bij Oranjeborg). De meeste bewoners hebben momenteel een wajong-uitkering en vallen onder de Wet langdurige zorg. Dit betekent geen financiële effect richting gemeente onder voorbehoud dat wajong en Wlz in de huidige vorm blijft bestaan. Aan de hand van een uitgebreide screening wordt bepaald of iemand in Wilhelminaoord kan gaan wonen en wordt de groep samengesteld.

Het is in dit geval van belang dat het cultureel erfgoed in stand kan blijven. Vaak wordt gekozen voor een recreatieve/horeca invulling voor rijksmonumenten (zie Landgoed Overcinge of Oldengaerde) maar in dit geval is gekozen voor een invulling met minder effect op de omgeving. Doordat het geen zorgvoorziening is, maar wonen leidend is, is geen sprake van personeel en bijv. extra parkeerruimte. Het is geen gaan en komen van mensen/personeel. Dertien mensen wonen er alleen en gaan dag-dagelijks weg voor werk of indien nog van toepassing voor school. Het is geen ruimtelijke relevant item maar het is logisch dat gevraagd is naar de toekomstige bewoners. Het gaat om mensen met een stoornis in het autistisch spectrum. Er worden geen mensen geplaatst die niet zelfstandig kunnen wonen of intensieve (24 uur) zorg/begeleiding nodig hebben. Ecolan zorgt via zorgaanbieders dat de wooneenheden bewoond gaan worden. Er wordt samengewerkt met o.a. Lentis en 's Heerenloo.

Het onderscheid in de planologie tussen wonen en een woonzorginstelling komt met name tot uitdrukking in de mate waarin zorg aangeboden wordt. Immers een gebouw waar ook personeel werkt, heeft meer effect op de omgeving dan als er alleen gewoond wordt. Meestal zijn deze gebouwen en de directe omgeving ingericht op zorgprocessen. Daarvan is in dit geval geen sprake. De dagbesteding vindt elders plaats zoals bijv. in het Kiemhuis of andere delen van het gebied. De vaste lijn van de Raad van State hierin is dat in dit soort situaties in feite gesproken moet worden van een woonbestemming. Deze voorgenomen invulling met woning past binnen de mogelijkheid zoals deze al was vastgesteld bij de correctieve herziening in 2015. Dit houdt in dat de raad bij het vaststellen van dat bestemmingsplan al rekening heeft gehouden met een invulling voor woonappartementen.

Het geldende bestemmingsplan is "Correctieve herziening beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord" uit 2015. De bestemming van het pand is gemengde doeleinden. Wonen past hier niet binnen. Er zit weliswaar een wijzigingsbevoegheid in dit plan om de bestemming te wijzigen naar wonen alleen is dit beperkt tot max. 10 woonappartementen. In dit plan is sprake van 13 eenheden. Dit betekent dat voor medewerking afgeweken dient te worden van het bestemmingsplan. Een herinvulling tot 13 wooneenheden in combinatie met herinrichting van het terrein wordt niet in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening. Het

is een groot pand met van oudsher een zodanige bestemming dat meer impact op de omgeving had of kon hebben dan met wonen het geval zou zijn. Uiteraard is oog voor de doelgroep en communicatie met de omgeving. Aan de hand van gesprekken tussen initiatiefnemer en de buurt zal blijken of er voldoende draagvlak is en behouden kan blijven. Kennismaken en met elkaar in contact blijven is van belang.

Voorgesteld wordt mee te werken aan de afwijkingsmogelijkheid zoals genoemd in artikel 2.12 1e lid sub a onder 3 van de Wabo en de raad verzoeken in het kader van die procedure een verklaring van geen bedeningen af te geven.

Kanttekening:
De plan is niet te vergelijken met de vestiging van Oranjeborg in Havelte. Het gaat hier om zelfstandige bewoning zonder intensieve begeleiding. Cliënten vallen weliswaar onder de Wet langdurige zorg met een bepaalde indicatie maar het is een andere doelgroep met andere beperkingen/achtergronden.

Communicatie met de omgeving is belangrijk. Uit de eerste bijeenkomst voor de buurt bleek niet dat er geen draagvlak was. Richting de buurt is aangegeven dat, zodra er meer duidelijkheid komt over vergunningverlening, opnieuw met de buurt gesproken gaat worden.

Aanpak / uitvoering:
In het kader van deze procedure dient de aanvrager een aanvullend akoestisch onderzoek te doen. Zodra er nieuwe woningen toegevoegd worden nabij een doorgaande weg, dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan eisen vanuit de Wet geluidhinder als het gaat om wegverkeerslawaai versus wonen. Bij het vaststelling van het bestemmingsplan Frederiksoord-Wilhelminaoord is voor de nieuwbouw van de koloniewoningen een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is een hoger grenswaarde vastgesteld. Echter was ten tijde daarvan er nog sprake van de "oude" situatie (80 km/uur en een ander wegdek). Nu is sprake van 60 km/u en een ander wegdek. Dit betekent dat in het kader van deze procedure een afzonderlijk onderzoek uitgevoerd moet worden. Indien blijkt dat een hogere grenswaarde vastgesteld moet worden dan kan dit toegevoegd worden aan ter inzage legging van de ontwerpvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Het college dient in dat geval een een hogere grenswaarde vast te stellen.

Zodra de raad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, kan de ontwerpvergunning ter visie gelegd worden. Met de aanvrager is afgesproken dat vooraf met de buurt gesproken gaat worden. Indien er zienswijzen komen, dan worden deze voorgelegd aan de raad bij het voorstel tot het al dan niet afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Participatie niveau:
Intern_en_extern

Duiding participatie niveau:
Overleg gevoerd met:

Caroline van Kooten (Maatschappelijk Welzijn)

Bernard Stikfort (monumenten / Unesco)

Jacob Zwier (project Kolonie van Weldadigheid)

Bugel Hajema (akoestisch onderzoek)

RUD

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor het bouwplan en functieverandering ten behoeve van de herinvulling van de voormalige mandenmakerij aan Koninging Wilhelminalaan 20-22 in Wilhelminaoord.

Besluitpunt 2:
Dat, indien er geen zienswijzen zijn ingediend en er in de omgevingsvergunning ten opzichte van het ontwerpbesluit geen wijzigingen zijn doorgevoerd, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen geldt als een definitieve verklaring van geen

bedenkingen.

De raad van de Gemeente Westerveld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 januari 2018;

gelet op het bepaalde in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

besluit:

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor het bouwplan en functieverandering ten behoeve van de realisatie van 13 woonappartementen in de voormalige mandenmakerij aan Koningin Wilhelminalaan 20-22 in Wilhelminaoord;

2. Indien er geen zienswijzen zijn ingediend en er in de omgevingsvergunning ten opzichte van het ontwerpbesluit geen wijzigingen zijn doorgevoerd de ontwerp verklaring van geen bedenkingen geldt als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Besloten in de openbare vergadering
van de raad van 9 maart 2018.

de griffier,	de voorzitter,
R. van der Veen	H. Jager