



Gemeenteraad van Ridderkerk
p/a griffie

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	2025-024267
Uw kenmerk:	-	Contact:	Ann van Kruijssen
Bijlage:	2	Telefoonnr.:	(0180) 451 234
		Team:	Ruimtelijke ontwikkeling
		Datum:	30 mei 2025

Betreft: Intentieovereenkomst nieuwbouw Pruimendijk 130-132

Geachte raadsleden,

Eind juli 2024 ontvingen wij een principeplan voor de locatie Pruimendijk 130-132 (zie bijlage). Het principeplan omvat een nieuw gebouw voor 18 zorgwoningen, een zorgondernemerswoning en een niet-commercieel theehuis. De nieuwbouw is gepland naast de bestaande monumentale boerderij, die op dit moment grondig wordt gerenoveerd. De gewenste nieuwbouw en het theehuis passen niet binnen de regels van het omgevingsplan. De initiatiefnemer heeft de gemeente dan ook gevraagd of zij bereid is om samen de (verdere) haalbaarheid van het plan te onderzoeken. Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u over ons besluit van 27 mei jl.

Het principeplan sluit goed aan bij de behoefte aan woonvormen voor ouderen met een zorgvraag

Door vergrijzing is er een toenemende behoefte aan zorgappartementen voor deze doelgroep. Deze behoefte staat in ons beleid dat is vastgelegd in de Nota Integraal Beleid Sociaal Domein 2021 en het Actieplan Wonen, Welzijn, Zorg 2023-2026. Het plan is dan ook een verrijking van het zorgaanbod in Rijsoord. De beoogde zorgondernemers van de zorglocatie komen uit Ridderkerk. Zij worden daarbij ondersteund door Fidesta Zorg Franchise.

De initiatiefnemer heeft in maart 2025 een eerste bijeenkomst georganiseerd voor de omgeving. Het participatieverslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd.

Wij hebben besloten een intentieovereenkomst met initiatiefnemer te sluiten

Via een anterieure overeenkomst verzekeren wij ons kostenverhaal. Dit is nodig volgens regels in de Omgevingswet. Op dit moment van de planontwikkeling beschikken we nog niet over voldoende inzicht om een anterieure overeenkomst te kunnen sluiten. In de periode tot aan het sluiten van de anterieure overeenkomst maken we als gemeente de nodige kosten. In de intentieovereenkomst is daarom afgesproken een bedrag van €10.000,-, vooruitlopend op de anterieure overeenkomst, al in rekening te brengen. Na besluitvorming over de anterieure overeenkomst informeren wij u opnieuw via een raadsinformatiebrief.

Later in het proces vragen wij u om een bindend advies uit te brengen

Om dit plan te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. Op 24 november 2022 heeft u een lijst van gevallen van BOPA's vastgesteld waarop het bindend adviesrecht van toepassing is. Het marktinitiatief betreft de bouw van meer dan 11 (zorg)woningen, zodat het een geval betreft als opgenomen in artikel 1 sub a van dat besluit. Na ontvangst van de aanvraag omgevingsvergunning zullen wij u vragen om een bindend advies uit te brengen.

Daarbij geven wij u nu al mee dat de locatie zeer dicht langs de Rijkswegen A15/A16 ligt als gevolg waarvan er sprake is van een hoge geluidsbelasting en slechte luchtkwaliteit. De initiatiefnemer onderzoekt in overleg met DCMR maatregelen aan de nieuwbouw om te zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de woningen. Het is echter niet mogelijk de situatie buiten met maatregelen te verbeteren. Met het sluiten van de intentieovereenkomst aanvaarden wij het feit dat de buitenruimte niet voldoet aan de in het programma Geluid en Lucht opgenomen normen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris,

de burgemeester,



mevr. M. Kitselar



dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen:

- Principeplan
- Participatieverslag