



## RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	30 mei 2024
Voorstelnummer	D748128
Datum raadsvoorstel	26 maart 2024
Portefeuillehouder(s)	Roos
Commissie	ARC
Datum commissie	23 mei 2024
Soort agendering	Besluitvorming
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Stephan Plezier
Datum B&W besluit	2 april 2024
Bijlagen:	Nota van zienswijzen en bestemmingsplan Saenehof

**Onderwerp** : **Onderwerp**  
Vaststellen nota van zienswijzen en bestemmingsplan Saenehof

### Voorgesteld besluit

1. De Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Saenehof Bergen, zoals opgenomen als bijlage 2 bij dit besluit vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Saenehof Bergen met identificatienummer NL.IMRO.0373.BPG01015Saenehof-C001, zoals opgenomen als bijlage 1 bij dit besluit, vast te stellen;
3. Vast te stellen dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd en daaruit volgend geen exploitatieplan vast te stellen.

### Geheimhouding

Geheimhouding  Ja  Nee

## RAADSVORSTEL

### INLEIDING

Viva zorggroep, eigenaar van verzorgingshuis "De Marke" en de ernaast gelegen aanleunwoningen heeft de gemeente gevraagd de bestemming van de aanleunwoningen te wijzigen van een Maatschappelijke- in een Woonbestemming. De vraag komt voort uit de wens van Viva zorggroep de woningen te verkopen. De belangrijkste reden voor de verkoop is dat bestaande- en toekomstige huurders geen zorg (meer) van Viva zorggroep afnemen terwijl Viva zorggroep als kerntaak heeft het verlenen van zorg en niet het verhuren van woningen. Dat geen zorg meer wordt afgenomen heeft zijn grondslag in de Wet maatschappelijke ondersteuning die uitgaat van een scheiding tussen Wonen en zorg.

Met de gevraagde bestemmingswijziging wordt ons inziens recht gedaan aan de bestaande situatie waarbij sprake is van wonen zonder (verplichte) zorg.

De bestemmingswijziging heeft enkel betrekking op wijziging van het gebruik van de bestaande gebouwen van Maatschappelijk naar Wonen. Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden toegekend. Voor wat betreft de bestemming Wonen hebben wij als eis in het bestemmingsplan opgenomen dat de woningen voor tenminste 30% in het sociale huursegment moeten worden gerealiseerd en de overige woningen in het midden huursegment. Allen met een instandhouding van tenminste 20 jaar. Hiermee zijn betaalbare woningen waar veel behoefte aan is, voor tenminste 20 jaar gegarandeerd. Dit wijkt af van de bij de raad bekende verhouding 40%-60%. Wij zijn echter dat het beter is alle woningen betaalbaar te houden in plaats van 40% sociaal en 60% geheel vrij.

Ons college heeft het ontwerp voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpplan en een zienswijze in te dienen. In totaal zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in de nota van zienswijzen. De zienswijzen geven ons geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wij adviseren uw raad de Nota van zienswijzen en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

### INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

De bestemmingswijziging heeft geen nadelige invloed op het woon- en leefklimaat van omringende bewoners. Het is echter aan uw raad een bestemmingsplan vast te stellen.

### TOELICHTING OP HET VORSTEL

Het Saenehof bestaat uit 78 aanleunwoningen. Aanleunwoningen zijn woningen die historisch gebouwd zijn tegen of in de nabijheid van een verzorgingshuis. Deze woningen waren bedoeld voor mensen die nog wel grotendeels zelfstandig kunnen wonen, maar een specifieke vraag naar zorg hebben. De zorg werd dan geboden via het nabij gelegen zorgcentrum. De laatste jaren is de vraag naar de aanleunwoningen, inclusief zorg, dermate gedaald dat de woningen al in grote mate gebruikt worden voor "reguliere bewoning" zonder zorg.

Dit sluit aan bij de Wet maatschappelijke ondersteuning, welke Wet uitgaat van het scheiden van wonen en zorg. Het gebruiken van de aanleunwoningen als reguliere huurwoning, bij de

gemeente al sinds 2015 bekend en een landelijke trend, is formeel niet toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan. Omdat het regulier wonen wel bijdraagt aan de woningbehoefte ligt een herbestemming naar een woonfunctie en daarmee legalisering van het huidige gebruik voor de hand.

Zoals in de inleiding al is aangegeven zijn op het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen ingediend. De Zienswijzen handelen grofweg over vier onderwerpen.

1. De behoefte aan zorgwoningen, het onttrekken van seniorenwoningen en het belemmeren van de doorstroming op de huizenmarkt.
2. Parkeeroverlast.
3. Relatie vergunningvrij bouwen.
4. Eigendom in relatie tot openbare voorzieningen als parkeerplaatsen en afvalcontainers.

De zienswijzen geven ons college geen aanleiding uw raad voor te stellen het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen. Voor de inhoud van de zienswijzen en de beantwoording daarvan wordt u verwezen naar de Nota van zienswijzen welke als bijlage is toegevoegd.

Het nu voorliggend raadsvoorstel is in december 2023 ook aan uw raad voorgelegd. Uw raad heeft bij het vaststellen van de agenda besloten het voorstel die vergadering niet te behandelen vanwege onduidelijkheid die er bij raadsleden bestond over het parkeren en het "verlies" aan seniorenwoningen. In het raadsvoorstel en de Nota van Zienswijzen zijn beide onderwerpen voldoende uitgelegd. Hierover heeft de portefeuillehouder overleg met de fractievoorzitters van uw raad gehad.

Restte nog een vraag die bij uw raad leefde over een drietal andere percelen in Bergen. Deze informatie heeft u inmiddels per mail ontvangen hetgeen de fractievoorzitters ertoe heeft bewogen aan ons college te verzoeken het voorstel opnieuw in te brengen.

De extra informatie, welke met uw raad is gedeeld, m.b.t. de drie andere percelen, te weten De Rekere, Frankenstaete en Merici betreft het volgende:  
*Alle gebouwen hebben een andere bestemming.*

*Voor De Rekere geldt een Maatschappelijke bestemming. Echter: je mag er niet regulier wonen. Dit is exact hetzelfde als bij Saenehof. Er is geen aanduiding ("wonen") in het bestemmingsplan welke het mogelijk maakt hier te wonen.*

### **Bestemming Rekere**

**Artikel 15 Maatschappelijk (M)** Bestemmingsomschrijving 1. De op de plankaart voor Maatschappelijk (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren; alsmede voor: b. ter plaatse van de aanduiding "natuur- en landschapswaarden (nlw)": natuur- en landschapswaarden; c. ter plaatse van de aanduiding "wonen": het wonen op de verdieping; d. archeologisch waardevol gebied zoals bedoeld in artikel 28; e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater; met dien verstande dat : f. ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats (bg)", uitsluitend een begraafplaats is toegestaan; g. ter plaatse van de aanduiding "therapeutisch centrum (thc)", uitsluitend een therapeutisch



centrum is toegestaan; h. buurthuizen, sociaal-culturele centra en ontmoetingscentra niet zijn toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding "ontmoetingscentrum (oc)"; i. bedrijfs-/dienstwoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning (bw)" zijn toegestaan; j. ter plaatse van de aanduiding "wonen (w)": ten hoogste 6 woningen zijn toegestaan.

Frankenstaete heeft de bestemming Wonen. Bestuursrechtelijk mag iedereen daar wonen. Privaatrechtelijk is er wellicht iets anders geregeld.

### **Bestemming Frankenstaete is "woongebouw".**

Voor Merici geldt een gemengde bestemming voor "het zustergebouw". Deze bestemming gaat uit van wonen en zorgwoningen. Zorgwoning wordt als volgt gedefinieerd: Een gebouw of gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn, waarbij het tevens mogelijk is dat verzorgend personeel inwoont. Dit pand kent een andere geschiedenis dan "reguliere" ouderwetse bejaardenhuizen. Het is namelijk eigendom van de zusters geweest en ze hebben het aan Kennemer Wonen verkocht onder de nadrukkelijke voorwaarde dat ze tot de laatste zuster mochten blijven met hun eigen ruimte. Dit verklaart de aanduiding zorgwoning. Het woondeel is opgenomen omdat er ook "reguliere bewoning" is door anderen dan de zusters (huis was te groot).

### **Bestemming Merici**

#### **Artikel 3 Gemengd**

##### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. zorgwoningen;
- c. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- d. paden;
- e. parkeren;
- f. groen;
- g. water;
- h. nutsvoorzieningen;

#### **Resume**

Bij de Rekere mag formeel niet gewoond worden.

Frankenstate is bestemd als wonen en er wordt gewoond. Privaatrechtelijk is e.e.a. geregeld m.b.t. voorzieningen en zorg.

Merici is gemengd. Dit komt voort uit afspraken die de zusters hebben afgedwongen bij de verkoop. Het is in ieder geval geen wonen voor ouderen.

In alle gevallen geldt dat zorg niet verplicht is.

### **DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN**

Geen. De bestemmingsplan wijziging doet recht aan de bestaande situatie.

Daar komt bij dat het op grond van de huidige maatschappelijke bestemming niet verplicht is zorgwoningen of seniorenwoningen op de locatie te hebben. De bestemming maakt het evenzogoed mogelijk b.v. een kinderdagverblijf te starten.

## **REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE**

n.v.t.

## **RISICO'S**

Aan het vaststellen van een bestemmingsplan zijn geen risico's verbonden. Personen die zich niet in het plan kunnen vinden, kunnen zich tot de raad van State wenden.

## **FINANCIËN**

De gemeente is verplicht bij ruimtelijke besluiten de kosten die de gemeente maakt in rekening te brengen bij de initiatiefnemer. Denk hierbij aan de ambtelijke uren. Deze kosten vallen buiten de gebruikelijke leges. In de Wet ruimtelijke ordening, meer specifiek in artikel 6.12 van die wet, is opgenomen dat de gemeente voor het verhalen van deze kosten een zogenaamd 'exploitatieplan' moet vaststellen. Het exploitatieplan vormt de basis voor het verhalen van de hiervoor genoemde kosten. In de wet is opgenomen in welke gevallen dit nodig is.

Van de regel in de wet die verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als het verhalen van de kosten anders is geregeld. Denk hierbij aan een anterieure overeenkomst waarbij alle kosten worden verhaald. Het gaat dan veelal over het verhalen van ambtelijke kosten. De gemeenteraad moet volgens de wet (artikel 6.12, tweede lid) dan expliciet besluiten om af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan. Voor het verhalen van de (plan)kosten voor het bestemmingsplan Saenehof Bergen is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het verhaal van de gemaakte kosten anderszins verzekerd en is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig. Uw raad wordt gevraagd dit punt, vanwege de wettelijke verplichting daartoe, te bekrachtigen.

## **DUURZAAMHEID**

n.v.t.

## **PARTICIPATIE**

Het betreft ruimtelijk gezien een betrekkelijk eenvoudige bestemmingswijziging die het bestaande gebruik vastlegt. "Van buitenaf", voor omwonenden, treden nagenoeg geen wijzigingen op omdat de woningen niet vergroot mogen worden en het parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd. Om deze reden is geen uitgebreid participatietraject gevolgd. wel is door initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd en heeft initiatiefnemer diverse keren gesproken met de cliëntenraad van De Marke.

## **UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE**

Direct na uw besluit zal het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd.



gemeente BERGEN

## **BIJLAGEN**

- Nota van zienswijzen
- Bestemmingsplan
- Toelichting bestemmingsplan
- Verbeelding (kaart)

## **ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN**

n.v.t.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor  
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil  
burgemeester