

# Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan Saenehof te Bergen

Datum: 1 november 2023

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pag.</b>
1. Inleiding	2
2. Samenvatting en reactie op zienswijzen	2

## **1. Inleiding**

Er is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld voor het Saenehof te Bergen, een gebied dat begrensd wordt door de Koninginneweg , het Zakedijkje en “de” Leek.

Aanleiding voor het bestemmingsplan is de wens van de eigenaar (Viva zorggroep) om de bestemming van de bestaande bebouwing in het plangebied te wijzigen. De bestaande bebouwing betreft 78 voormalige aanleunwoningen nabij zorgcentrum De Marke. De bestemmingswijziging voorziet in het omzetten van de nu op het perceel liggende Maatschappelijke bestemming naar een Woonbestemming. Met de bestemmingswijziging wordt recht gedaan aan de bestaande situatie waarin sprake is van wonen zonder (verplichte) zorg.

Het ontwerp bestemmingplan heeft vanaf 26 mei 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpplan en een zienswijze in te dienen. Deze Nota van Zienswijzen behandelt de ingediende zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

In totaal zijn twee zienswijzen ontvangen, met bij één zienswijze een handtekeningenlijst van vijf huishoudens. De eerste zienswijze heeft betrekking op de gevolgde procedure, het parkeren, de behoefte aan zorgwoningen en vergunningvrij bouwen. De tweede zienswijze heeft enkel betrekking op het parkeren.

De zienswijzen zijn hierna samengevat en van een beantwoording voorzien in paragraaf 2. Per onderwerp is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2. Samenvatting en reactie op zienswijzen**

### **1. Gevolgde procedure**

Het is gebruikelijk dat vooraf overleg met de bewoners wordt gevoerd en een voorontwerp wordt gepubliceerd. Nu is enkel een informatieavond gehouden door de Vivagroep waar geen vertegenwoordiging van de gemeente was. Dit kan niet gezien worden als een informatieavond over de voorgenomen bestemmingswijziging. Tijdens de informatieavond werd misleidende informatie gegeven.

#### **Beantwoording:**

Het initiatief voor het houden van overleg en het presenteren van plannen is niet (perse) de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het is juridisch ook niet verplicht een informatieavond te houden. In dit geval is ervoor gekozen dat initiatiefnemer zelf met de omgeving en de bewoners van het Saenehof, in overleg zou gaan. Dit mede vanwege de geringe bestemmingsplanwijziging. Het is spijtig te moeten vernemen dat de indiener van de zienswijze de avond niet beschouwd als een informatieavond en aangeeft dat sprake is van misleiding. Het in een eerder stadium in de procedure tervisie leggen van een voorontwerp bestemmingsplan, wordt in Bergen nooit gedaan behalve bij grote bestemmingsplanherzieningen en is juridisch niet verplicht. In dit geval is geen sprake van

een groot, ingrijpend, bestemmingsplan. Om die reden is geen voorontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd.

Overigens heeft initiatiefnemer naast de informatieavond diverse overleggen gevoerd met de cliëntenraad.

*Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **2. Waarom bestemming wijzigen?**

### *2.1 zorgbehoefte en afname*

In de toelichting staat dat steeds meer bewoners geen zorg afnemen. Dit komt omdat de woningen niet worden aangeboden aan mensen die zorg willen afnemen. Er is een wachtlijst van 200 mensen die een grote behoefte aan zorg hebben, maar niet gevraagd worden/in aanmerking komen. Er wordt bewust gestuurd op een afname van de zorgbehoefte.

Beantwoording:

In zijn algemeenheid geldt dat de vraag of wel of geen behoefte aan zorg is, geen ruimtelijke impact heeft op de omgeving. Bij een bestemmingswijziging moet beoordeeld worden of sprake is (en blijft) van een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving. Zo gezien moet geconcludeerd worden dat het antwoord op deze vraag niet “strekt ter bescherming van de belangen van de omgeving”. Desondanks wordt inhoudelijk op de zienswijze ingegaan.

Na de invoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) in 2007 is scheiding van wonen en zorg verplicht. De relatie tussen het verzorgingshuis en de aanleunwoningen is daarmee verdwenen. Het zijn door de invoering van de Wet feitelijk reguliere woningen geworden. Dit heeft tot gevolg dat alle woningen in het Saenehof een zelfstandige huurovereenkomst hebben. Daarmee is een vrije zorgkeuze van bewoners gegarandeerd zoals door de wet beoogd. Onder vrije zorgkeuze wordt ook verstaan dat bewoners helemaal geen zorg hoeven af te nemen. De woningen worden door Viva al sinds vele jaren regulier verhuurd zonder verplichte zorgafname aan mensen van 65 jaar en ouder. Er wordt absoluut niet geselecteerd op mensen die geen zorg nodig hebben. Bewoners kunnen nog steeds zorg bij Viva afnemen indien ze daarvoor kiezen. Dat dit niet gebeurt komt omdat mensen er tegenwoordig steeds meer voor kiezen de zorg af te nemen in hun bestaande huis waar ze graag zo lang mogelijk wensen te wonen.

De bestemmingswijziging naar het, sinds vele jaren, bestaande gebruik (wonen), als gevolg van scheiding tussen wonen en zorg, is nooit doorgevoerd. Met de bestemmingswijziging verdwijnen geen zorgwoningen. Die zijn met de invoering van de Wmo, voor zover daar nog sprake van was, al verdwenen. Met de bestemmingswijziging wordt enkel het bestaande gebruik juist bestemd. Hierbij dient tevens benadrukt te worden dat de woningen ook na de gewenste bestemmingswijziging zeer geschikt blijven voor het bieden van zorg. De bestemmingswijziging doet daar niet aan af.

*Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## 2.2 Landelijk is er behoefte aan 400.000 tot 500.000 extra seniorenwoningen

Met het bestemmingsplan worden 78 bestaande seniorenwoningen aan de woningvoorraad onttrokken voor andere doelgroepen. Dit staat haaks op landelijk beleid. Er is nu ook in Bergen een grote behoefte aan deze woningen. Met de bestemmingswijziging worden de woningen voor andere doelgroepen geschikt.

### Beantwoording:

In het huidige bestemmingsplan ligt op de woningen een Maatschappelijke bestemming. Er ligt geen bestemming "Seniorenwoning" op de woningen. Met andere woorden, het perceel mag op alle mogelijke manieren Maatschappelijk gebruikt worden en niet enkel voor senioren. Hiervoor is al uitgelegd dat in de woningen regulier gewoond kan worden door de scheiding van wonen en zorg. Dat er nu ouderen wonen is enkel gelegen in het eigen beleid van Viva zorggroep. Bewoning door senioren is niet verplicht volgens het geldende bestemmingsplan of andere wetgeving. Er kan dus niet gesteld worden dat daadwerkelijk "juridisch bestaande seniorenwoningen" worden onttrokken aan de woningvoorraad. Met andere woorden. De bestemmingswijziging leidt planologisch niet tot een afname van seniorenwoningen.

*Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## 2.3 Doorstroming

Met de voorgenomen wijziging wordt de doorstroming op de huizenmarkt belemmert. Ook jonge gezinnen hebben er weinig aan. Zodra een eerste kind wordt geboren is de woning ongeschikt. Ze hebben dan behoefte aan en groter huis dat er niet is omdat ouderen er nog steeds wonen.

### Beantwoording:

De bestemmingswijziging is allereerst, zoals hiervoor al aangegeven, vereist om recht te doen aan de bestaande situatie van wonen zonder zorg. Niet ingezien wordt dat de bestemmingswijziging een belemmerend effect heeft op de doorstroming in de huizenmarkt. Ook is de bestemmingswijziging niet bedoeld voor jonge gezinnen. Met de bestemmingswijziging wordt gewaarborgd dat voor minimaal 20 jaar betaalbare woningen in de huursector behouden blijven. Een voor de gemeente zeer belangrijk beleidsuitgangspunt dat voorziet in de woonbehoefte. Het ligt erg voor de hand dat de woningen, gezien het woningtype, in de toekomst aan 1-2 persoons huishoudens -waaronder zeker senioren- worden toegewezen.

*Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## 2.4 Parkeren

De parkeerberekening klopt niet met de realiteit. Er dient deugdelijk onderbouwd te worden hoe de parkeerplaatsen gerealiseerd worden. In de huidige situatie is geen sprake van een parkeerprobleem. Met de nieuwe bestemming kan een tekort ontstaan van 50 parkeerplaatsen op het terrein en in de nabije omgeving.

### Beantwoording:

In de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven dat de parkeernorm voor een serviceflat ligt op 1,2 parkeerplaatsen per woning. Met de bestemmingswijziging "ontstaan" planologisch kleine zelfstandige woningen. Deze woningen kennen een norm van 1,4 parkeerplaatsen per woning, een verschil van 0,2 parkeerplaatsen per woning derhalve.

Zodoende moeten er tenminste 15,6 (78x0,2) extra parkeerplaatsen worden aangelegd t.o.v. de huidige situatie.

Deze 16 parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein gerealiseerd worden. Niet ingezien wordt waarom, wanneer een toename van 16 parkeerplaatsen vereist is, een tekort van 50 parkeerplaatsen kan ontstaan.

Hoeveel parkeerplaatsen in de huidige situatie aanwezig zijn, doet voor de beoordeling van de bestemmingswijziging niet ter zake. Eventuele bestaande tekorten, waarvan in de praktijk overigens geen sprake is volgens de indiener van de zienswijze, hoeven op grond van het parkeerbeleid namelijk niet betrokken te worden.

*Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### *2.5 Bijbouwen is niet mogelijk*

Het plan voorziet niet in het toevoegen of vergroten van de bestaande bebouwing.

Er kan helaas niet worden voorkomen dat aan de buitenzijde van de bouwblokken vergunningvrij gebouwd kan worden zoals vastgelegd in het Bor (Besluit omgevingsrecht). Aan de kant van De Leek liggen de achterzijden van de woningen aan het Saenehof aan de doorgaande ontsluitingsweg en aan de overzijde bevinden zich de voorzijden van de tegenoverliggende woningen. Volgens het Bor zou hier gebouwd kunnen worden. Dat is ongewenst. Het plan moet voorzien in een oplossing om vergunningvrij wonen tegen te gaan.

Beantwoording:

In de Wet staat omschreven in welke gevallen aan een hoofdgebouw vergunningvrij kan worden aangebouwd. De bestemmingswijziging leidt niet tot een wijziging van de Wet, dus ook niet aan de omstandigheid of vergunningvrij kan worden aangebouwd. Ter geruststelling van de indiener van de zienswijze. Aan de zijde van De Leek loopt, zoals de indiener zelf al schrijft, de openbare weg. Aan de zijde van de openbare weg mag nooit vergunningvrij worden gebouwd op grond van de Wet. Ook niet na de bestemmingswijziging.

*Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### *2.6 Eigendomssituatie en openbare voorzieningen*

De vorm van het plangebied is niet duidelijk. Waarschijnlijk heeft dit met de nieuwe eigendomssituatie te maken. Binnen het plangebied bevinden zich openbare voorzieningen zoals parkeerplaatsen en een openbare papiercontainer. Onduidelijk is hoe afvalinzameling wordt gewaarborgd binnen het plan. Niet duidelijk is welke invloed de nieuwe eigendomssituatie heeft op de openbare voorzieningen, direct en op termijn.

Beantwoording:

Feitelijk wordt er geen zienswijze ingediend, maar worden er enkel vragen gesteld. De eigendomssituatie en de bestemmingsplanssituatie (nu en straks) staan los van elkaar. Eigendom heeft geen invloed op een bestemmingsplan en een bestemmingsplan heeft geen invloed op eigendom. De parkeerplaatsen aan De Leek en de containers staan al lang op de plaats waar ze nu staan. Hier zal het bestemmingsplan geen verandering in brengen.

*Conclusie: De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*