



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	14 december 2023
Voorstelnummer	D692615
Datum raadsvoorstel	25 oktober 2023
Portefeuillehouder(s)	Roos
Commissie	ARC
Datum commissie	7 december 2023
Soort agendering	
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Stephan Plezier
Datum B&W besluit	7 november 2023
Bijlagen:	Nota van zienswijzen (bijlage 2) en bestemmingsplan Saenehof Bergen (bijlage 1)

Onderwerp : **Onderwerp**

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 VOORSTEL

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.

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.

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