

Agendapunt : 17.  
Voorstelnummer : 09-078  
Raadsvergadering : 26 september 2013  
Naam opsteller : A.J.R. van Leeuwen  
Informatie op te vragen bij : A.J.R. van Leeuwen  
Portefeuillehouders : A. Hietbrink

Onderwerp: Stedenbouwkundig plan De Marke

**Aan de raad,**

**Beslispunt:** 1. Instemmen met het stedenbouwkundig plan De Marke, d.d. 20 december 2012.  
2. In te stemmen met de sloop van het T&O-gebouw na integratie van de activiteiten in MFA De Marke.  
3. De bij dit besluit behorende begrotingswijziging vaststellen.

**1. Waar gaat dit voorstel over?**

Stichting Zorgcentrum voor Ouderen De Marke (De Marke) heeft een onherroepelijke bouwvergunning (2005) voor nieuwbouw van een groter verzorgingshuis op het perceel Saenehof 1 in Bergen. Het bestuur van De Marke wil hiervan echter geen gebruik maken en heeft een nieuw stedenbouwkundig plan voor herontwikkeling van de locatie uitgewerkt.

In dit voorstel wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht en uw raad ter besluitvorming aangeboden.

*Ter inleiding*

Op 25 mei 2010 heeft ons college ingestemd met een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) voor een aangepast nieuwbouwplan. Dit SPvE vormt de basis voor het voorliggende stedenbouwkundig plan. Het bestuur van De Marke is van mening, dat dit nieuwe plan tegemoet komt aan de actuele vraag naar intra- en extramurale zorg waarmee in het oorspronkelijke plan onvoldoende rekening werd gehouden. Daarnaast heeft het oorspronkelijke plan tot onrust in de buurt geleid, wat met het nieuwe stedenbouwkundige plan kan worden weggenomen.

Dit voorstel heeft alleen betrekking op het stedenbouwkundig plan voor De Marke. In een apart voorstel wordt uw raad geïnformeerd en geadviseerd over een haalbaarheidsonderzoek en de gemeentelijke participatie in een multifunctionele accommodatie (MFA) als onderdeel van het nieuwe verzorgingshuis. Beide voorstellen worden u gelijktijdig ter advisering aangeboden.

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de ontwikkeling in de awbz-gefinancierde ouderenzorg, waarbij mensen met een lichte beperking langer dan voorheen, door verbeterde thuiszorg, thuis kunnen blijven wonen. Met het plan anticipeert De Marke op deze ontwikkeling door voor omringende woonwijken Saenegheest, Tuin- en Oostdorp het aanbod van zorgdiensten in de thuissituatie te versterken. Daarnaast voorziet het bouwprogramma in een woningaanbod voor bewoners met verschillende inkomenscategorieën en (zwaardere) zorgbehoeftes. In de MFA biedt De Marke faciliteiten voor dagbesteding, ontmoeting en recreatie. De integratie van de functies uit de bestaande gemeentelijke locaties T&O en Binnenhof in één nieuwe MFA De Marke staat als ambitie in ons coalitieakkoord beschreven.

*Het bouwprogramma*

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit drie onderdelen:

1. Sloop en nieuwbouw (inclusief MFA) van het bestaande verzorgingshuis,

2. Nieuwbouw van 74 appartementen,
3. Renovatie van de aanleunwoningen 'Saenehof'.

#### Ad.1 Het verzorgingshuis

Het oorspronkelijke plan ging uit van de nieuwbouw van een traditioneel verzorgingshuis (gangenstructuur, besloten, enz.). In het voorliggende plan is eigenlijk geen sprake van een verzorgingshuis, maar eerder van een complex bestaande uit zorgstudio's, voorzieningen en accommodaties voor multifunctioneel gebruik.

Het huidige pand voldoet in meerdere opzichten niet meer aan de eisen van deze tijd. Het pand is sterk verouderd en niet geschikt voor de gewijzigde zorgvraag en sluit niet aan op de visie die het bestuur van De Marke heeft op het leveren van zorg. Het pand huisvest momenteel 64 bewoners. In het nieuwe verzorgingshuis worden eveneens 64 zorgeenheden gerealiseerd, aangevuld met 12 tweepersoons zorgappartementen. De 12 appartementen worden in het sociale koop- of huursegment aangeboden en zijn bestemd voor cliënten met niet aangeboren hersenletsel.

#### Ad.2 Appartementen

Het stedenbouwkundig plan omvat de bouw van 74 nieuwbouwappartementen. Verdeeld over drie urban villa's zijn dit 42 wooneenheden in het vrije huur- of koopsegment. Voor deze appartementen geldt dat de bewoners geen zorgindicatie behoeven te hebben. Mocht echter na verloop van tijd een zorgbehoefte ontstaan, dan kunnen diensten vanuit het aangrenzende verzorgingshuis worden afgenomen.

In de overige twee appartementengebouwen worden respectievelijk 12 en 8 sociale zorgappartementen voor personen met respectievelijk een zorgzwaartepakket III en IV gebouwd.

#### Ad.3 Aanleunwoningen

Evenals het huidige verzorgingshuis voldoen de 78 aanleunwoningen niet meer aan de eisen van deze tijd. Ze zijn sterk verouderd en zijn qua woonoppervlak te klein. Om het oppervlak van de woningen te verruimen worden 16 aanleunwoningen gesloopt en de resterende 62 omgebouwd en gerenoveerd.

#### *Bouwhoogte*

Het nieuwe verzorgingshuis wordt in vier bouwlagen (15 meter) uitgevoerd. Alleen het entreegebouw wordt vijf lagen (18 meter). De twee urban villa's voorzien van de half verdiepte parkeerkelder bestaan uit vier woonlagen en worden elk 14,5 meter hoog. De urban villa met vier woonlagen, waarbij op maaiveld geparkeerd wordt, heeft een bouwhoogte van 13 meter. De resterende twee gebouwen met zorgappartementen worden in drie bouwlagen uitgevoerd, hiervoor geldt een bouwhoogte van 9,75 meter.

Het vergunde bouwplan uit 2005 voorzag in een maximale bouwhoogte van 18 meter. Dit plan is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Bergen dorpskern-zuid (vastgesteld 24-03-2009).

#### *Volkshuisvesting*

Na realisatie is sprake van 212 wooneenheden in het plangebied, waarvan 76 in het verzorgingshuis. In totaal worden 58 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad (dit in verband met het verdwijnen van 16 aanleunwoningen). Voor de nieuwe woningen geldt op basis van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid een verdeling van 30-10-60 voor de verschillende volkshuisvestingscategorieën (1, 2 en  $\geq 3$ ).

Voor het stedenbouwkundig plan van De Marke betekent dit voor de 58 eenheden:

Categorie 1: 20 woningen = 34% (30)

Categorie 2: 12 woningen = 21% (10)

Categorie  $\geq 3$ : 42 woningen = 45% (60)

#### *Verkeer en parkeren*

Voor de herontwikkeling van De Marke worden in totaal 148 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het betreft 143 parkeerplaatsen in het plangebied en 5 daarbuiten (langs de Leek en het Zakedijkje).

Het totaal benodigd aantal parkeerplaatsen is berekend op 148. Onder twee van de drie urban villa's worden 56 half verdiepte parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de appartementen van deze twee gebouwen is de benodigde capaciteit berekend op 36 plaatsen. Om te voorkomen dat de 20 resterende half verdiepte plaatsen onbenut en daarmee een tekort in de rest van het plangebied veroorzaakt, worden deze beschikbaar gesteld voor het personeel van De Marke. Bezoekers aan de woningen dienen elders te parkeren.

De verkeersontsluiting van het verzorgingshuis wordt evenals in de huidige situatie via de Leek georganiseerd. De ingang van de parkeervoorziening wordt echter zuidelijker (richting de Van Blaaderenweg) aangelegd waardoor eventuele verkeersoverlast voor omwonenden wordt beperkt. De noordelijke twee urban villa's met halfverdiepte parkeerkelder worden ontsloten via het Zakedijkje. Voetgangers die overdag door het plangebied van noord naar zuid (of andersom) zich verplaatsen worden via een corridor door het binnenterrein van het verzorgingshuis en daarmee langs de voorzieningen van de MFA geleid.

#### *Waterberging en groen*

De twee bestaande waterpartijen worden in het stedenbouwkundig plan gehandhaafd en enigszins vergroot om te voorzien in de extra waterberging die als gevolg van de herontwikkeling noodzakelijk is.

De groenstructuur is in de bestaande situatie versnipperd en wordt bij de herontwikkeling op zwakke punten versterkt door toevoeging van (extra) nieuwe beplanting in afstemming met de gemeente.

#### *Grondruil*

Om het stedenbouwkundig plan De Marke te kunnen realiseren is een grondruil met de gemeente noodzakelijk. In de huidige situatie loopt de eigendomsgrens van De Marke tot de aanwezige waterpartij westelijk van het verzorgingshuis. De gemeente Bergen is eigenaar van dit bergingswater. De urban villa's zijn gedeeltelijk geprojecteerd in de waterpartij en hiervoor stelt De Marke een grondruil voor. Conform de bijgevoegde tekening wordt een nieuwe eigendomsbegrenzing voorgesteld. Evenals in de bestaande situatie blijft de gemeente eigenaar van de waterpartij en het openbaar groen. Hierbij verwerft De Marke uiteindelijk 3034 m<sup>2</sup> van de gemeente. De waarde van de gronden is residueel bepaald op € 150,- p/m<sup>2</sup> (excl. BTW) en ligt op basis van het gemeentelijk grondbeleid tussen de prijzen voor maatschappelijk vastgoed en woningbouw. De gemeentelijke opbrengst met de grondruil bedraagt hiermee € 455.100,- (excl. BTW). Gronden, die aangemerkt worden als openbare ruimte worden door De Marke, volgens richtlijnen van de gemeente, ingericht en 'om niet' na planrealisatie overgedragen aan de gemeente.

#### *Klankbordgroep*

Het oorspronkelijke plan voor nieuwbouw van De Marke stuitte op veel weerstand bij de bewoners van aangrenzende woonwijken. Mede om die reden is er voor de uitwerking van dit nieuwe stedenbouwkundig plan afstemming gezocht bij de wijkvereniging en enkele directe omwonenden. Verenigd in een klankbordgroep van 13 personen is de herontwikkeling van De Marke en het stedenbouwkundig plan vier keer besproken met de belanghebbenden, de directie van De Marke en de gemeente Bergen. Over het voorliggende plan heeft de klankbordgroep zich positief uitgesproken in de laatste bijeenkomst op 22 januari 2013.

De verslagen van de bijeenkomsten van de klankbordgroep zijn als bijlagen opgenomen bij dit raadsvoorstel.

#### *Enquête en marktonderzoek*

De directie van De Marke heeft medio 2012 een enquête gehouden onder de bewoners van Bergen. Ruim 400 personen hebben het enquêteformulier ingevuld en hun interesse voor een nieuwbouwwoning (met of zonder zorgindicatie) kenbaar gemaakt. Verder heeft De Marke door TNO uit Delft de nieuwbouw op economische haalbaarheid laten onderzoeken. Hoewel de resultaten hiervan hoopvol zijn, realiseert De Marke zich dat de markt zich in deze tijd moeilijk laat voorspellen.

### *Fasering*

De beoogde nieuwbouw start met de bouw van het nieuwe verzorgingshuis. Deze wordt in twee fasen uitgevoerd om te voorkomen dat de huidige bewoners tijdelijk moeten verhuizen. De nieuwbouw van het verzorgingshuis is (financieel) niet afhankelijk van de verkoop en bouw van de appartementen. De urban villa's worden pas (per gebouw) gerealiseerd als hiervan voldoende woningen zijn verkocht.

### *Bestemmingsplanprocedure*

Het stedenbouwkundig plan van De Marke is in strijd met het vigerende bestemmingsplan dorpskern-zuid (vastgesteld 24-03-2009). Om het plan te kunnen realiseren zal een (postzegel)bestemmingsplanprocedure gevoerd worden. Hierbij is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het aanleveren van de juiste stukken en heeft de gemeente alleen een faciliterende rol (beoordelen van stukken en bestuursadvisering).

### *Beeldkwaliteit en welstand*

In het stedenbouwkundig plan is, mede op verzoek van de gemeente, de beeldkwaliteit voor de verschillende planonderdelen beschreven. De sfeerbeelden en suggesties voor materiaalgebruik geven een indruk van het uiteindelijke plan. Hoewel van een definitief (architectonisch) ontwerp nog geen sprake is, heeft de stedenbouwkundige Ton Algra van Urban Design namens De Marke het plan op 28 januari 2013 toegelicht in de regionale welstandscommissie. Een verslag van de behandeling is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

## **2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?**

Als uw raad instemt met het stedenbouwkundig plan voor De Marke, dan kan gestart worden met een bestemmingsplanprocedure voor herontwikkeling van de locatie. De koppeling met uw besluit over het haalbaarheidsonderzoek MFA De Marke en met de daarin beschreven condities voor gemeentelijke participatie in de MFA is daarbij wel essentieel. Met de MFA wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid rondom welzijnsaccommodaties en met de ambitie uit het coalitieakkoord om met een MFA in De Marke een woonservicezone te creëren.

## **3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?**

Dit onderwerp wordt u nu ter besluitvorming voorgelegd omdat het stedenbouwkundig plan in concept is afgerond. Daarnaast is het haalbaarheidsonderzoek MFA De Marke voldoende uitgewerkt om u eveneens ter besluitvorming voor te leggen. Indien uw raad met beide voorstellen instemt, dan kan voor de herontwikkeling van De Marke een bestemmingsplanprocedure gestart worden.

## **4. Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?**

Uw besluit is van bepalend voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan van De Marke. Verder hebben omwonenden en geïnteresseerden voor zorgwoningen met uw besluit van doen.

### **a. Burgerparticipatie**

In afstemming met de wijkcontactfunctionaris is het stedenbouwkundig plan opgesteld in overleg met een klankbordgroep van 13 personen. Direct belanghebbenden hebben op deze manier in een vroegtijdig stadium kennis kunnen nemen van de plannen van De Marke en hierop invloed kunnen uitoefenen.

### **b. Externe communicatie**

Voor de communicatie over het project (zowel stedenbouwkundig plan als MFA) is een communicatieplan opgesteld. Bij positieve besluitvorming wordt een persbericht verzonden.

### **c. Extern overleg gevoerd met**

|                    |                                        |
|--------------------|----------------------------------------|
| Dhr. C. de Mol;    | Raad van bestuur, Zorgcentrum de Marke |
| Dhr. F. Heidinga;  | Coresta Healthcare b.v.                |
| Dhr. E. Kruisheer; | Coresta Healthcare b.v.                |

**5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?**

De Marke is ontwikkelaar voor de herontwikkeling. De gemeente faciliteert en heeft geen actieve rol bij de stedenbouwkundige uitwerking. Dit ligt anders bij de MFA als onderdeel van de herontwikkeling van het verzorgingshuis. De gemeentelijke deelname in de MFA maakt het mogelijk om de gemeentelijke accommodaties T&O en Binnenhof te beëindigen. Voor herontwikkeling van De Marke is de gemeentelijke deelname in de MFA niet noodzakelijk.

**6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?**

Als uw raad instemt met beide voorstellen (stedenbouwkundig plan en MFA), dan kan voor de herontwikkeling van De Marke een bestemmingsplanprocedure gestart worden.

**7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?**

*Gemeentelijke plankosten*

De gemeentelijke plankosten tot vaststelling van het (postzegel)bestemmingsplan zijn geraamd op € 50.000,-. Dit bedrag wordt (lump sum) opgenomen in de anterieure overeenkomst die met De Marke wordt gesloten als uw college en de gemeenteraad instemt met dit stedenbouwkundig plan. De Marke vergoedt deze kosten aan de gemeente en worden geboekt op fcl 68100200 r.o. algemeen, ecl 34095 bijdrage overige goederen en diensten. Na de bestemmingsplanprocedure worden gemeentelijke plankosten via de legesverordening verhaald op de ontwikkelende partij.

*Grondruil*

Om de plannen te kunnen realiseren worden gronden geruild tussen de gemeente en De Marke. 3034 m<sup>2</sup> wil De Marke verwerven van de gemeente. Met de voorgestelde grondwaarde van € 150,-/m<sup>2</sup> (excl. BTW) levert dit de gemeente eenmalig € 455.100,- (excl. BTW) op. Naar verwachting zal het grootste deel van dit bedrag in 2014 geboekt worden. Mocht dit alsnog later plaatsvinden, dan wordt hiervoor een begrotingswijziging opgesteld. Deze opbrengst wordt geboekt op fcl 68300200 verkoop vastgoed, ecl 33200 Verkoop gebouwen en overige onroerende zaken en komt ten gunste van de algemene reserve.

*T&O en Binnenhof*

Voor de Binnenhof bestaan ideeën om bij vrijkomen van de locatie deze te benutten voor uitbreiding van de naastgelegen Albert Heijn supermarkt. Deze ideeën kunnen concreet uitgewerkt worden als de activiteiten uit de Binnenhof overgaan in MFA De Marke.

Ook voor de locatie T&O geldt dat deze voor herontwikkeling in aanmerking kan komen als de activiteiten geïntegreerd worden in MFA De Marke. De T&O-locatie leent zich (gelet op de ligging) voor woningbouw. Uitgangspunt is om de opstallen van T&O te slopen zodra de activiteiten in MFA De Marke zijn overgeplaatst. Naar verwachting zullen de sloopwerkzaamheden in 2015 worden uitgevoerd. De sloopkosten worden geraamd op € 39.000,- en worden geboekt op fcl 66300100 ondersteuning sociaal-culturele organisaties, ecl 34330 onderhoud en reparatiekosten en worden gedekt door een onttrekking aan de algemene reserve.

Gelet op de huidige economische ontwikkeling op de vastgoedmarkt is de opbrengstpotentie van beide locaties moeilijk in te schatten.

Voor de herontwikkeling van De Marke zijn geen externe subsidiebronnen waar de gemeente in dit kader gebruik van kan maken.

**7a Risico's**

De Marke heeft aangegeven dat de herontwikkeling van het verzorgingshuis inclusief MFA niet afhankelijk is van de realisatie van commercieel vastgoed zoals in het stedenbouwkundig plan is

opgenomen. De Marke heeft echter aangegeven dat de financiering van de herontwikkeling moeizaam verloopt. Het is niet uitgesloten dat De Marke de financiering bij een bank niet rond krijgt en de ontwikkeling in combinatie met een investeerder zal realiseren. Het risico bestaat dat De Marke (op welke wijze dan ook) er niet in slaagt de financiering voor het project rond te krijgen. De gemeente zal dan alternatieven voor de MFA moeten onderzoeken.

Er bestaat het risico dat De Marke als instelling failliet gaat. In dat geval is het de vraag of een andere zorgleverancier De Marke zal overnemen. Het is niet te garanderen dat een eventuele nieuwe partij de (realisatie en/of exploitatie van) MFA De Marke op eenzelfde wijze wil voortzetten. Vanuit een maatschappelijke verantwoordelijkheid zal bij beëindiging de gemeente voor met name gesubsidieerde activiteiten alternatieve huisvesting moeten zoeken.

In het regeerakkoord is nieuw zorgbeleid geformuleerd, dat grote gevolgen heeft voor de huidige zorgzwaartepakketten (ZZP) 1 t/m 4. Dit betekent dat circa 800 verzorgingshuizen in het kader van het scheiden van wonen en zorg zullen sluiten. Het gewijzigde beleid kan ook gevolgen hebben voor De Marke. In die zin neemt De Marke een risico met deze ontwikkeling.

#### **8. *Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?***

Het voorliggende voorstel biedt een goed stedenbouwkundig alternatief voor het bouwplan dat in 2005 voor nieuwbouw van De Marke vergund is. Het plan voorziet in een toenemende behoefte aan zorgwoningen en aanverwante faciliteiten in de gemeente Bergen.

#### **Bijlagen:**

1. Stedenbouwkundig plan De Marke, d.d. 20-12-2012, **Risbis**
2. Verslagen klankbordgroep De Marke, d.d. 13-11-2012 en 22-01-2013,
3. Verslag adviesaanvraag stedenbouwkundig plan De Marke, Welstandszorg NH, d.d. 28-01-2013,
4. Informatiedocument planonderdelen De Marke,
5. Visiedocument De nieuwe Marke, 'Eigentijds ouder worden', d.d. 12-02-2010, **Risbis**
6. Stedenbouwkundig programma van eisen De Marke, d.d. 16-02-2010, **Risbis**
7. Kaartbeeld te ruilen gronden gemeente Bergen – De Marke, d.d. 12-02-2013, **Risbis**
8. Weergave vergund bouwplan 2005 De Marke,
9. Resultatenrekening 2012 De Marke,
10. Projectplanning De nieuwe Marke, d.d. 06-03-2013.

Bergen, 23 mei 2013

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman  
secretaris

drs. H. Hafkamp,  
burgemeester