



Schriftelijke vragen van de raad

Van	I. Buijck (VVD)
Aan:	Het college van de gemeente Hillegom

Zaaknummer:	Z-23-314296
Onderwerp:	Villa Santwijck
Ingediend op:	23 mei 2023
Wijze van beantwoording:	Schriftelijk
Doorgezonden aan college/ overige raadsleden op:	30 mei 2023
Uiterste datum beantwoording:	29 juni 2023

Inleiding:

De fractie van de VVD is zeer verbaasd over het afwijzen van de conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning voor het renoveren van villa Santwijck t.b.v. zorgwoningen op de locatie Wilhelminalaan 1. Wij hebben kennisgenomen van de afwijzingsbrief D13.1 van de gemeente aan Gaudium Estate Holding en de reactie van Gaudium hierop. VVD Hillegom heeft een gesprek geïnitieerd met de initiatiefnemer, dit gesprek riep enkele vragen op. Alvorens over te gaan tot de schriftelijke vragen lichten wij de, voor de VVD Hillegom, onduidelijkheden toe;

In 2020 heeft Gaudium villa Santwijck aangekocht met de nadrukkelijke bevestiging van de gemeente dat, bij het aantonen van de zorgbehoefte, ontwikkeling van zorgappartementen goed zou komen. Met andere woorden, een bestemmingswijziging. Dit was een reden voor Gaudium om te kopen, dit risico te nemen en de voor de plannen benodigde gronden van de Rabobank te verwerven. Gaudium ontwikkelt uitsluitend zorgvastgoed en heeft uitgebreid onafhankelijk onderzoek laten doen naar de doelgroep en deze overlegt aan de gemeente. Er is een principe verzoek ingediend dat in lijn is met de eisen van geïnteresseerde zorgexploitanten en qua volume en opzet passend op deze locatie, begane grond en een kap. Positieve reactie van sociaal domein en ruimtelijke ordening. Dit voorstel is echter afgekeurd, omdat de zorgdoelgroep onvoldoende onderbouwd zou zijn en er vanuit de HOZO was aangegeven dat er behoefte zou zijn aan aanleunwoningen. De gemeente vraagt Gaudium om een ontwikkeling met aanleunwoningen, wat geresulteerd heeft in een 3 laags plan.

Extramurale zorg doet geen beroep op WMO-budgetten of een maandelijkse eigen bijdrage van zorgbehoefteigen van maximaal € 2.652. Maar het betreft huren vanaf € 966,70 tot € 1500. Dit wordt landelijk gestimuleerd en geeft meer keuzemogelijkheden en kwaliteit voor bewoners. De wachtlijsten zijn lang en deze zorg is vaak acuut. In Hillegom is de vraag hiernaar groot en groeiend.

Uiteindelijk volgt vanuit de gemeente een formele afwijzing: 3 laags is te massief, het bestemmingsplan is karakteristiek bouwwerk en kantoren, er is geen woonzorgbehoefte aangetoond.

Onze vragen:

1. De wijze waarop dit proces loopt is wat VVD Hillegom betreft niet efficiënt. Wat maakt dat de gemeente niet vooraf aan het proces duidelijk kaders maakt en helder eisen stelt zodat dit niet terugkerend kan worden afgewezen?
2. Waarom wordt onvoldoende bestuurlijk draagvlak als argument gebruikt, als er wel degelijk extramurale zorgbehoefte is aangetoond?

3. In hoeverre is het renoveren en uiteindelijk de historische waarde borgen van belang voor gemeente Hillegom? Dit traject duurt, wat ons betreft, te lang en is inmiddels bij de 2e projectontwikkelaar in handen. In hoeverre is het belang van een aantrekkelijke entree van Hillegom herstellen zwaarwegend in tempo en flexibiliteit voor de gemeente?
4. Wat is de huidige stand van zaken rondom Villa Santwijck? Prognose en tijdspad?
5. De duur van dit proces komt de staat van de Villa niet ten goede, kan deze nog voldoende hersteld/gerenoveerd worden?

VVD Hillegom ziet graag een schriftelijke reactie tegemoet,

datum antwoordbesluit college: 20 juni 2023

Antwoord college:

Vraag 1:

De wijze waarop dit proces loopt is wat VVD Hillegom betreft niet efficiënt. Wat maakt dat de gemeente niet vooraf aan het proces duidelijke kaders maakt en helder eisen stelt zodat dit niet terugkerend kan worden afgewezen?

Antwoord vraag 1:

Het college is van mening dat zij, ook richting een eerdere initiatiefnemer, duidelijk heeft aangegeven waar de voorkeur naar uitgaat voor de herontwikkeling van deze locatie, en welke kaders daarbij van toepassing zouden zijn. Initiatiefnemers willen kaders echter vaak verder oprekken dan mogelijk is. Dat is wellicht efficiënt, maar hoort bij het proces om te komen tot een initiatief dat bijdraagt aan onze omgevingsvisie en voor een ontwikkelaar financieel haalbaar is.

Vraag 2:

Waarom wordt onvoldoende bestuurlijk draagvlak als argument gebruikt, als er wel degelijk extramurale zorgbehoefte is aangetoond?

Antwoord vraag 2:

Extramurale zorgbehoefte is geen eenduidig begrip. Het kan gaan om zorg voor ouderen, jeugd, mensen met psychiatrische problematiek of zorg voor mensen met een lichamenlijk of verstandelijke beperking. De zorgbehoefte kan gaan van planbare zorg, naar zorg op afroep tot volledige intramurale zorg thuis.

De initiatiefnemer (Gaudium) richt zich bij Villa Santwijck op ouderen met een verpleeghuiszorg indicatie (verpleeghuiszorg in de vorm van volledig pakket thuis (VPT)) . In de afgelopen periode heeft het college medewerking verleend aan meerdere woonzorginitiatieven gericht op deze doelgroep, te weten locaties Hofstede, Savioschool en het terrein rondom de Jozefkerk. Deze initiatieven zijn momenteel in ontwikkeling. Hiermee wordt naar de mening van het college richting 2030 voldaan aan deze zorgbehoefte.

Naar de mening van het college leent de locatie rondom Villa Santwijck zich beter voor een ontwikkeling gericht op ouderen die behoefte hebben aan een woonvorm, waarbij sprake is van geclusterde zelfstandige woningeenheden met de mogelijkheid tot zorg op afroep.

Ook is in het 'afwegingskader woonzorginitiatieven' uit het Woonprogramma opgenomen dat beoogde nieuwe locaties bij voorkeur op korte afstand van de bestaande woonzorgzones (Bloemswaard en Parkwijk) zijn gelegen. Dat is bij de locatie van Villa Santwijck niet het geval. In het najaar agenderen wij een toelichting via een beeldvormende sessie over extramurale zorg.

Vraag 3:

In hoeverre is het renoveren en uiteindelijk de historische waarde borgen van belang voor de gemeente Hillegom? Dit traject duurt, wat ons betreft, te lang en is inmiddels bij de 2^e projectontwikkelaar in handen. In hoeverre is het belang van een aantrekkelijke entree van

Hillegom herstellen zwaarwegend in tempo en flexibiliteit voor de gemeente?

Antwoord vraag 3:

Het pand Villa Santwijck was reeds in het voormalig bestemmingsplan 'De Zanderij' aangewezen als karakteristiek pand. Deze bescherming is in het nu vigerende omgevingsplan 'Buitengebied en De Zanderij' overgenomen. Villa Santwijck is als karakteristieke bollenvilla, in haar huidige verschijningsvorm en ondanks de huidige staat, nog steeds van cultuurhistorisch belang, aangezien deze een fysieke verschijning is van de rijke bollengeschiedenis van Hillegom. Het college is van mening dat het behoud en het opknappen van de historische villa een bijdrage levert aan het in stand houden van het Hillegomse culturele erfgoed en dat de Villa, in gerenoveerde staat, een bijdrage levert aan het realiseren van aantrekkelijke entrees van de kern van Hillegom.

Met meerdere eigenaren is de afgelopen jaren gesproken over de mogelijkheden met villa Santwijck. Waarbij ook na een positieve reactie onzerzijds een eigenaar het pand toch doorverkocht heeft en het traject opnieuw gestart is.

Vraag 4:

Wat is de huidige stand van zaken rondom Villa Santwijck? Prognose en tijdspad?

Antwoord vraag 4:

Het college heeft in september 2022 een reactie verstuurd op het door Gaudium ingediende principeverzoek. Na deze datum hebben in het voorjaar van 2023 een tweetal gesprekken plaatsgevonden met Gaudium. Naar aanleiding van het laatste gesprek is door Gaudium aan het college verzocht haar standpunt te heroverwegen of een voorstel te doen voor overname van deze locatie. De gesprekken hebben het standpunt van het college zoals opgenomen in de reactie op het principeverzoek uit september echter niet gewijzigd. Momenteel is het pand nog steeds in eigendom bij Gaudium, die inmiddels ook een sloopmelding en een sloopvergunning voor het pand heeft ingediend. Deze sloopmelding betreft asbestverwijdering, de aanvraag sloopvergunning is bij het college in behandeling en zal ook ter advies worden voorgelegd aan de gemeentelijke erfgoedcommissie.

Vraag 5:

De duur van dit proces komt de staat van de Villa niet ten goede, kan deze nog voldoende hersteld/gerenoveerd worden?

Antwoord vraag 5:

Medio 2022 is in opdracht van Gaudium door adviesbureau IDDS een bouwhistorische verkenning met waardestelling en advisering uitgevoerd (als vervolg op een eerder bouwhistorisch onderzoek uit 2021, naar aanleiding van de aanvraag om villa Santwijck aan te wijzen als gemeentelijk monument. Hieruit is niet gebleken dat de villa niet meer hersteld/gerenoveerd kan worden.

Bijlagen: -

Datum afhandeling in vergadering: