

De raadsleden

Ons kenmerk : 13593

Onderwerp : Zorglandgoed Bloemendaal.

Datum: 15 maart 2018

Geachte leden,

Tijdens de forumavond van 6 maart jongstleden zijn er met betrekking tot het bestemmingsplan Zorglandgoed Bloemendaal een aantal vragen aan ons college en initiatiefnemer LekstedeWonen gesteld. Wij hebben u toegezegd om het schetsontwerp van het gebouw aan u toe te zenden. Dit schetsontwerp is als bijlage toegevoegd.

Ook hebben wij u toegezegd u te informeren omtrent de openbaarheid van de anterieure overeenkomst en deze eveneens aan u toe te zenden. Gelet op de daarvoor geldende situatie vinden wij het gepast om u daarover per separate brief te informeren.

Er zijn vragen gesteld over of de realisatie en instandhouding van het zorglandgoed tot de kernactiviteiten van de woningcorporatie behoren. Hierover hebben wij een duidelijk memo van LekstedeWonen ontvangen waarin de raadsvragen duidelijk zijn beantwoord. Het memo hebben wij als bijlage achter deze informatiebrief opgenomen.

In de onderhavige informatiebrief hebben wij, mede naar aanleiding van de aanvullende stukken van LekstedeWonen, enige aanvullende informatie opgenomen ten aanzien van een aantal raadsvragen uit de forumavond van 6 maart jongstleden. De beantwoording geeft ons aanleiding om uw Raad enkele beperkte aanpassingen voor te stellen in de plantoelichting en regels. Daarnaast vinden wij het gepast om enkele stukken als bijlage bij het bestemmingsplan toe te voegen.

Deze aanpassingen van plantoelichting en regels zijn uiteraard ook verwerkt in de 'Nota van beantwoording van zienswijzen'. De aangepaste 'Nota van beantwoording van zienswijzen' treft u als bijlage aan. Om een snelle vergelijking met de vorige nota mogelijk te maken zijn alle wijzigingen in de aangepaste Nota van een gele markering voorzien.

Wij zijn van mening dat gelet op hetgeen tijdens de forumavond is besproken deze schriftelijke reactie op zijn plaats is. Ook verbeterd dit de rechtszekerheid voor alle partijen, wordt een efficiëntieslag in de besluitvorming bereikt en een vermindering in de bestuurslasten. Tot slot achten wij verder uitstel van de besluitvorming niet in het belang van de toekomstige gebruikers. Wij hopen hiermee uw Raad op een adequate wijze te hebben geïnformeerd.

Raadsvragen:

De heer **Schoonhoven** heeft om een reactie gevraagd op de zorg die door insprekers is geuit over het beheer en het ontbreken van waarborgen daaromtrent in het bestemmingsplan.

De heer **Van Tilburg** heeft gevraagd waarom het beleid (ten aanzien van inrichting en beheer) privaatrechtelijk is geregeld (in de anterieure overeenkomst) en niet publiekrechtelijk (in het bestemmingsplan).

Mevrouw **Kamstra-Van Dam** heeft gevraagd wat de resultaten zijn van het aangekondigde overleg met de provincie Utrecht (over inrichting en beheer).



Aanvullende informatie:

In beginsel kunnen in de regels van het bestemmingsplan (het juridische gedeelte) geen zaken worden vastgelegd die enkel zien op de uitvoering van dat plan.

In dit geval schrijft het bestemmingsplan echter het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden voor, en het behoud en de versterking van de landschappelijke karakteristiek. De wijze waarop dit moet gebeuren is geregeld in het beheerplan voor de inrichting van het schetsontwerp (inclusief toelichting).

Daarmee voorzien het schetsontwerp en beheerplan in meer dan enkel de uitvoering van het bestemmingsplan, en kunnen ze ook in het bestemmingsplan worden opgenomen. Daar komt bij dat het schriftelijke akkoord van Gedeputeerde Staten van Utrecht met de inrichting en het beheer¹ nog geen formeel onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Bij het opstellen van de 'Nota van beantwoording van zienswijzen' moest het overleg met de provincie immers nog worden afgerond.

Gelet op het vorenstaande geven wij de Raad in overweging om in het vaststellingsbesluit te bepalen dat het bestemmingsplan als volgt wordt aangevuld:

- het schetsontwerp en het beheerplan worden als bijlage aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd.
- In hoofdstuk 3 van de toelichting over het geldende beleid wordt een slotalinea toegevoegd in paragraaf 3.3.2. 'Landschapsvisie' met de volgende tekst:

De ontwerpschets voor de inrichting van Zorglandgoed Bloemendaal en het beheerplan zijn herhaaldelijk met de provincie Utrecht besproken. Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben aangegeven dat de inrichting en het beheer zoals nu opgenomen in het schetsontwerp en beheerplan, in overeenstemming is met het provinciale beleid voor de kernrandzone, hetgeen betekent dat:

- *de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking;*
- *de verstedelijking ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar is;*
- *de realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit tijdig en duurzaam geborgd is;*
- *omliggende functies daardoor niet onevenredig worden geschaad.*

- artikel 4.3 van de regels voor de bestemming 'Wonen-Zorglandgoed' wordt aangevuld met een **voorwaardelijke verplichting**, die als volgt luidt:

Het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een zorglandgoed is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de bij het zorglandgoed behorende agrarische gronden uiterlijk ten tijde van ingebruikname zijn ingericht volgens het schetsontwerp in bijlage 1 van deze regels, en worden beheerd volgens het beheerplan in bijlage 2 van deze regels.

- Hoofdstuk 4 van de toelichting over de planbeschrijving wordt aangevuld met een paragraaf 4.6 'Inrichting en beheer' die als volgt luidt:

Algemeen

Voor de realisatie van het ontwerp zal 17,3 hectare agrarische grond worden omgevormd naar agrarische grond met waarden. Op een deel van de gronden kan bebouwing plaatsvinden.

¹ Rood-groen-balans zoals opgenomen in het beheerplan voor de inrichting van het schetsontwerp.



Op het landgoed worden de volgende landschaps- en natuurelementen gerealiseerd, die in de figuur hierna zijn weergegeven:

1. 12.000 m² boomgaard met bebouwing privé
2. 10.500 m² boomgaard met bloemrijk grasland
3. 13.650 m² boomgaard met speelobjecten, toegangsweg en parkeervoorzieningen
4. 3.950 m² moestuin collectief
5. 3.350 m² ruigtestrook
6. 1.800 m¹ wandelroute
7. 1.125 m² watergang



Figuur: Landschaps- en natuurelementen.

Beheer algemeen:

Naast het beheer zoals hierboven omschreven worden enkele algemene beheersmaatregelen getroffen voor het gehele landgoed:

- Onderhoud rasters.
- Onderhoud bebording.
- Onderhoud wegen en paden. De wandelpaden dienen te worden gemaaid afhankelijk van de hoeveelheid gras die er groeit en de mate van verschraling. Dit betekent dat er minimaal enkele keren maar zeker in de eerste jaren tot 5 keer gemaaid moet worden.

Openstelling publiek:

Landgoed Bloemendaal wordt opengesteld voor publiek. Hierbij draagt het landgoed bij aan de recreatiemogelijkheden nabij Vianen. De ontsluiting van het landgoed kan prima aansluiten bij het maken van een ommetje vanuit Vianen. De openstelling wordt aangegeven middels bebording.

Boomgaard met bebouwing privé

Algemene beschrijving:

In totaal zal 12.000 m² ingericht worden als hoogstam boomgaard. Deze boomgaard wordt om de bebouwing heen aangelegd.

Beheersvoorschriften:



- Minimaal 30% tot maximaal 100% van de beheereenheid is gesnoeid in de periode 1 juli van het vorige kalenderjaar tot 15 maart van dit kalenderjaar. Het overige deel wordt in stand gehouden.
- Snoei- en of maaiafval is verwijderd.
- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste eenmaal per 2 jaar gesnoeid.
- Andere soorten enkel vorm- of onderhoudsnoei indien nodig.
- Snoeiwerkzaamheden dienen vooral te worden verricht in herfst of winter.
- Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- De onderbegroeiing wordt jaarlijks beweide, of de boomgaard wordt jaarlijks gemaaid waarbij het maaisel wordt afgevoerd.
- Bemesting met drijfmest, ruige mest (geen pluimveemest) of kalk is toegestaan.
- Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd.
- Niet branden in, of in de directe omgeving van het element

Boomgaard met bloemrijk grasland

Algemene beschrijving:

In totaal zal 10.500 m² ingericht worden als hoogstam boomgaard met kruiden en faunairijk grasland.

Het kruiden en faunairijk grasland zal worden ingezaaid met een bloemenweidemengsel dat nog nader wordt vastgesteld tussen partijen.

Beheersvoorschriften:

Grasland:

- 90% van het grasland wordt jaarlijks gehooide en beweide.
- Er wordt geen bemesting toegepast met uitzondering van vaste stalmest, max. 20 ton per hectare per jaar en bekalking.
- Tussen 1 juli en 1 april mogen er op enig moment maximaal drie grootvee eenheden (GVE) per hectare bloemrijk grasland op het land staan.
- In geval van maaien en afvoeren mag de eerste maaibeurt pas na 15 juni worden uitgevoerd.
- dit geldt niet voor de eerste drie jaar na inrichting. Gedurende de eerste drie jaar mag het hele jaar worden gemaaid met een maximum van drie maaibeurten per jaar om de bodem versneld te verschrallen.

Boomgaard:

- Minimaal 30% tot maximaal 100% van de beheereenheid is gesnoeid in de periode 1 juli van
- het vorige kalenderjaar tot 15 maart van dit kalenderjaar. Het overige deel wordt in stand gehouden.
- Snoei- en of maaiafval is verwijderd.
- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste eenmaal per 2 jaar gesnoeid.
- Andere soorten enkel vorm- of onderhoudsnoei indien nodig.
- Snoeiwerkzaamheden dienen vooral te worden verricht in herfst of winter.
- Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- De onderbegroeiing wordt jaarlijks beweide, of de boomgaard wordt jaarlijks gemaaid waarbij het maaisel wordt afgevoerd.
- Bemesting met drijfmest, ruige mest (geen pluimveemest) of kalk is toegestaan.
- Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd.
- Niet branden in, of in de directe omgeving van het element.

Boomgaard met speelobjecten, toegangsweg en parkeervoorzieningen

Algemene beschrijving:

In totaal zal 13.650 m² ingericht worden als hoogstam boomgaard.



Beheersvoorschriften:

- Minimaal 30% tot maximaal 100% van de beheereenheid is gesnoeid in de periode 1 juli van het vorige kalenderjaar tot 15 maart van dit kalenderjaar. Het overige deel wordt in stand gehouden.
- Snoei- en of maaiafval is verwijderd.
- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste eenmaal per 2 jaar gesnoeid.
- Andere soorten enkel vorm- of onderhoudsnoei indien nodig.
- Snoeiwerkzaamheden dienen vooral te worden verricht in herfst of winter.
- Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- De onderbegroeiing wordt jaarlijks beweide, of de boomgaard wordt jaarlijks gemaaid waarbij het maaisel wordt afgevoerd.
- Bemesting met drijfmest, ruige mest (geen pluimveemest) of kalk is toegestaan.
- Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd.
- Niet branden in, of in de directe omgeving van het element.

Moestuin collectief:

Algemene beschrijving:

Op het landgoed is 3.950 m² gereserveerd voor een collectieve moestuin. Dit onderdeel wordt nader uitgewerkt met belangstellenden die willen deelnemen aan de collectieve moestuin. Mocht er geen voldoende animo zijn om een collectieve moestuin te exploiteren, dan zal dit deel van het landgoed worden ingericht als Boomgaard met bloemrijk grasland.

Ruigtestrook

Algemene omschrijving:

Langs de watergang komt een zone met natte ruigte (vooroever) en een zone drogere ruigte. Totaal wordt 3.350m² ruigtestrook gerealiseerd.

Beheersvoorschriften

- Minimaal 40% tot maximaal 100% van de beheereenheid is van 15 juli tot 1 maart van het volgende jaar geschoond en/of gemaaid.
- Snoei- en of maaiafval is verwijderd.
- De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal éénmaal per 2 jaar en maximaal éénmaal per jaar geschoond en/of gemaaid

Wandelroute

Algemene omschrijving:

Het landgoed wordt ontsloten door een structuur met wandelpaden die aansluit bij de directe omgeving. De wandelpaden worden uitgevoerd als graspaden.

Beheersvoorschriften:

- Het wandelpad heeft een breedte van tenminste 1 meter.
- Het wandelpad moet opengesteld zijn van zonsopgang tot zonsondergang.
- Het wandelpad is verboden voor motoren en ander gemotoriseerd verkeer, mountainbikers, fietsers en loslopende honden.
- Het wandelpad wordt periodiek gemaaid zodat een goede begaanbaarheid gedurende het jaar gewaarborgd is.

Watergang

Algemene omschrijving:

Om de historische verkaveling weer zichtbaar te maken in het landschap wordt er 225m¹ watergang teruggebracht in het landschap.

Beheersvoorschriften:

Conform voorschriften waterschap Rivierenland.



Raadsvragen:

Mevrouw **Kamstra-Van Dam** heeft gevraagd waarom in de agrarische bestemming een maximum diepte van 40 cm is voorgeschreven en in de dubbelbestemming archeologie een maximum diepte van 30 cm?

Mevrouw **Kamstra-Van Dam** heeft ook gevraagd wanneer er volgens de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' nu een onderzoeksverplichting ontstaat? Bij grondbewerkingen van meer dan 2.500 m² of ook als er grondbewerkingen dieper dan 30 cm plaatsvinden, zoals heien?

Aanvullende informatie:

Het verschil in diepte heeft te maken met de waarden die beschermd moeten worden. In de agrarische bestemming zijn dit de landschaps- en natuurwaarden, en in de archeologische dubbelbestemming de archeologische waarden.

In de agrarische bestemming is het woelen van de grond (normaal agrarisch gebruik) gewoon toegestaan, maar is diepwoelen alleen met een vergunning toegestaan (dieper dan 40 cm), omdat daardoor natuur- en landschapswaarden verloren kunnen gaan.

In de archeologische dubbelbestemming kunnen archeologische waarden al verloren gaan als er grondbewerkingen dieper dan 30 cm plaatsvinden.

Als beide bestemmingen voorkomen, geldt een maximum diepte van 30 cm. Dan kunnen er namelijk al archeologische waarden in het geding zijn, ongeacht of het nu om diepwoelen gaat of andere grondbewerkingen.

Maar in de archeologische dubbelbestemmingen gaat het wel om de bescherming van archeologische **verwachtingswaarden**, en niet om de bescherming van bekende en aanwezige archeologische waarden. Die verwachting kan hoog zijn (Waarde-Archeologie 2) of middelhoog (Waarde-Archeologie 3). Bij verwachtingswaarden moeten de onderzoeksverplichting en de kosten die dat voor een burger met zich meebrengt, in verhouding staan tot de verwachting voor dat gebied. Daarom is voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde bepaald dat een voorafgaand archeologisch onderzoek pas verplicht is bij grondbewerkingen met een oppervlakte van 2.500 m² of meer. Voor grondbewerkingen die minder oppervlakte hebben, zoals het gebouw voor het zorglandgoed, is geen voorafgaand archeologisch onderzoek nodig. Ook niet als heiwerkzaamheden nodig zijn dieper dan 30 cm.

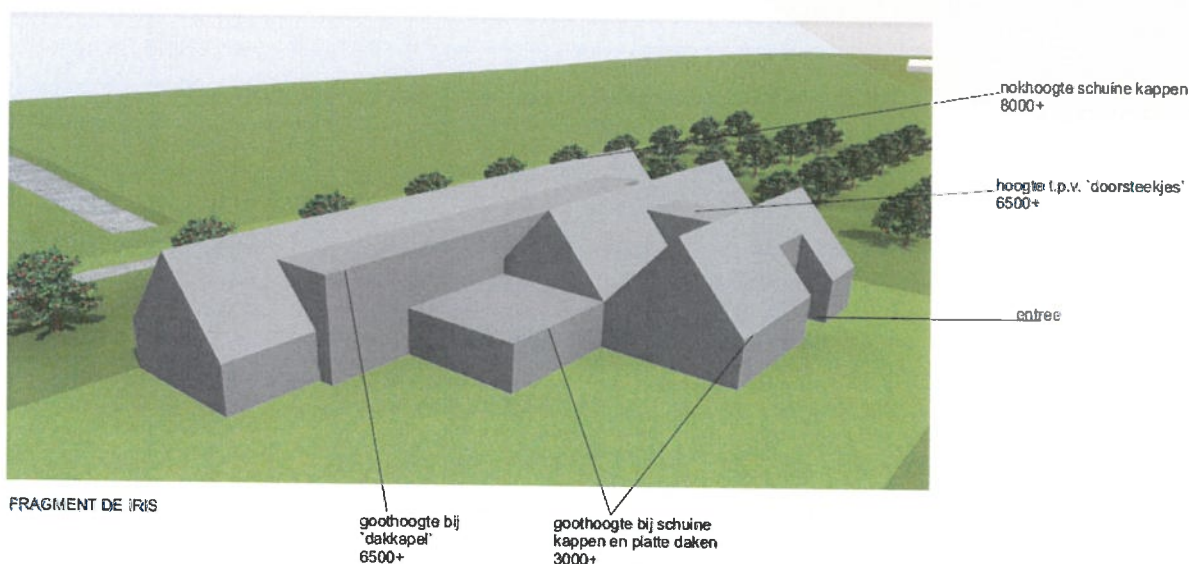
Uit de beantwoording tijdens de forumavond zou een andere indruk kunnen zijn ontstaan.

Raadsvragen:

De heer **Schoonhoven** heeft gevraagd wat de reden is voor de ambtshalve wijziging van de goothoogte.

Aanvullende informatie:

De ambtshalve aanpassing van de goothoogte was noodzakelijk omdat het schetsontwerp voor het gebouw voorziet in een aantal achter elkaar gesitueerde kappen die met een 'doorsteek' aan elkaar zijn verbonden en een dakkapel aan de achterzijde van de kap (zie de figuur hierna).



Figuur: achter elkaar gesitueerde kappen die met een doorsteek zijn verbonden. Bron: Van der Zee architecten.

Deze doorsteken zijn in omvang weliswaar ondergeschikt aan de kappen, maar hebben een goot die boven de 3 meter is gesitueerd. Om deze architectuur, die verwijst naar voor het buitengebied karakteristieke gebouwen met kappen zoals voorgesteld in het schetsontwerp mogelijk te maken, is een maatwerkvoorschrift opgenomen voor de goothoogte.

Aanvullende informatie algemeen:

Tot slot willen wij de Raad nog graag informeren over de laatste stand van zaken met betrekking tot de regionale behoefte aan 'wonen en zorg', de concrete vraag naar plaatsen in het Zorglandgoed Bloemendaal en de overeenkomsten die daaromtrent met zorgpartijen zijn afgesloten.

In de 'Nota van beantwoording van zienswijzen' is al gemeld dat de gemeente Vianen op het terrein van onder meer 'wonen' en 'het sociale domein' samenwerkt met een aantal gemeenten in de directe regio en dat het bouwprogramma voor het Zorglandgoed Bloemendaal is afgestemd op de actuele en verwachte zorgvraag vanuit Vianen en de directe regio (zie o.m. blz. 7 Nota van beantwoording).

In 2017 is een onderzoek uitgevoerd door Atrivé naar de vraag naar huisvesting op het snijvlak van wonen en het sociaal domein, in opdracht van de gemeenten Vianen, Houten, IJsselstein, Lopik en Nieuwegein². In een apart bijlagenrapport zijn de uitkomsten per gemeente opgenomen. Voor de gemeente Vianen is een duidelijke vraag naar extramurale woonvormen in het onderzoek vastgesteld, in de periode tussen 2017 en 2036.

Daar komt bij dat voor het onderhavige Zorglandgoed Bloemendaal onlangs overeenkomsten zijn afgesloten met het ouderinitiatief 'De Iris' en met De Herbergier³. Voor het ouderinitiatief De Iris zijn er nu al meer aanmeldingen dan beschikbare plaatsen in het Zorglandgoed.

Gelet op het vorenstaande geven wij de Raad in overweging om in het vaststellingsbesluit te bepalen dat het bestemmingsplan als volgt wordt aangevuld:

- het hoofdrapport en het bijlagenrapport 'Wonen en zorg regio Lekstroom' worden als bijlagen aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
- In paragraaf 4.1 van de toelichting over het initiatief, een subparagraaf 4.1.2. 'Regionale behoefte' toe te voegen (en de huidige paragraaf 4.1.2. 'Programma' te vernummernummeren tot 4.1.3), die als volgt luidt:

² Wonen en zorg regio Lekstroom, Inzicht in vraag van zorgdoelgroepen en mensen met een mobiliteitsbeperking in gemeenten Houten, Lopik, Nieuwegein, IJsselstein en Vianen, Atrivé, 6 juli 2017.

³ De Herbergier is een zorgconcept waarbij in kleinschalige huisvesting door een zorgondernemers-stel wordt voorzien in 24-uurszorg aan dementerende ouderen.



In 2017 is een onderzoek uitgevoerd naar de vraag naar huisvesting op het snijvlak van wonen en het sociaal domein, in opdracht van de gemeenten Vianen, Houten, IJsselstein, Lopik en Nieuwegein⁴. In een apart bijlagenrapport zijn de uitkomsten per gemeente opgenomen⁵. Beide onderzoeksrapporten zijn als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste uitkomsten en beleidsaanknopingspunten voor de gemeente Vianen zijn hierna kort samengevat.

Op het terrein van wonen en zorg zijn grofweg een drietal huisvestingsopgaven te onderscheiden, waaronder: voldoende woonvormen voor zorgdoelgroepen (intramuraal en extramuraal).

Vraag woonvormen voor zorgdoelgroepen

Voor zes zorgdoelgroepen is de ontwikkeling in de vraag naar intramuraal verblijf en extramuraal wonen berekend. In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de vraag van zorgdoelgroepen in de periode 2017-2036 weergegeven:

Tabel 3. Behoefte aan extramurale woonvormen

	2017	2020	2025	2036	2017-2036
Verzorgd wonen ouderen (lage ZZP's)	65	75	100	140	+75
Verzorgd wonen voor mensen met dementie	15	15	20	25	+10
Wonen met begeleiding voor VG	40	45	45	55	+15
Wonen met begeleiding voor LG	-	-	-	-	-
Wonen met begeleiding GGZ	55	60	65	80	+25

Aanknopingspunten voor beleid

- De komende 20 jaar groeit het aantal ouderen met een somatische of psychogeriatrische aandoening sterk.
- De groei in de behoefte aan intramurale woonvormen in de komende 20 jaar komt vooral van mensen met een psychogeriatrische aandoening (+65) en mensen met een verstandelijke beperking (+30). Hun beperking maakt het noodzakelijk dat zij in een woonvorm wonen waar 24uurs zorg en toezicht is.
- Het is wenselijk om voor mensen met een somatische aandoening het aanbod aan verzorgd wonen met 75 woningen uit te breiden.
- De behoefte aan wonen met begeleiding voor de andere doelgroepen neemt de komende jaren met 10 à 25 woningen toe. Een deel van hen zal een geclusterde woonvorm wensen.
- De behoefte aan verblijf voor jeugdigen met jeugdhulp neemt de komende jaren gering toe (demografische of trendvariant) of enigszins af met 10 plaatsen (beleidsvariant). (einde samenvatting)

⁴ Wonen en zorg regio Lekstroom, Inzicht in vraag van zorgdoelgroepen en mensen met een mobiliteitsbeperking in gemeenten Houten, Lopik, Nieuwegein, IJsselstein en Vianen, Atrivé, 6 juli 2017.

⁵ Bijlagenrapport: Wonen en zorg regio Lekstroom, Uitkomsten per gemeente: Houten, IJsselstein, Lopik, Nieuwegein en Vianen, Atrivé, 6 juli 2017.



Het zorglandgoed Bloemendaal is een kans om tegemoet te komen aan vorenstaande vraagontwikkeling. Voor het Zorglandgoed Bloemendaal is onlangs een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met het ouderinitiatief 'De Iris' (wonen met begeleiding voor jongeren met verstandelijke beperking), en met De Herbergier⁶. Beide initiatieven spelen bij de zorgverlening nadrukkelijk in op de landgoedsetting met een combinatie van wonen, agrarische gebruik en recreatief gebruik. Voor het ouderinitiatief De Iris zijn er nu al meer aanmeldingen dan beschikbare plaatsen in het Zorglandgoed.

Wij hopen u hiermee op gepaste wijze te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Vianen,
de secretaris, de burgemeester,

W. (Wybrand) Boersma l.s.

W. G. (Wim) Groeneweg

Informatie : Hans Ariaans – h.ariaans@vijfheerenlanden.nl – 088 - 599 7512
Bijlage : Memo LekstedeWonen;
Schetsontwerp Zorglandgoed Bloemendaal;
Aangepaste Nota beantwoording zienswijzen;
Rapport Wonen en Zorg Regio Lekstroom;
Bijlagen Rapport Wonen en Zorg Regio Lekstroom.
Afschrift :

⁶ De Herbergier is een zorgconcept waarbij in kleinschalige huisvesting door een zorgondernemers-stel wordt voorzien in 24-uurszorg aan dementerende ouderen.