

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

Zorglandgoed Bloemendaal

GEMEENTE VIANEN

Opdrachtnummer : 99.318
IDnr. : n.v.t.
Datum : 15 maart 2018
Versie : v4
Auteurs : gemeente Vianen / mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : n.v.t.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Procedure ter inzage legging	4
1.2	Anonimiseren	4
1.3	Leeswijzer.....	4
2	ZIENSWIJZEN.....	5
2.1	Betrokkene 1.....	5
2.2	Betrokkene 2.....	11
2.3	Betrokkene 3.....	17
2.4	Betrokkene 4.....	18
2.5	Betrokkene 5.....	18
2.6	Betrokkene 6.....	18
2.7	Betrokkene 7.....	19
2.8	Betrokkene 8.....	22
2.9	Betrokkene 9, namens twee cliënten	24
2.10	Betrokkene 10.....	27
2.11	Betrokkene 11.....	28
2.12	Betrokkene 12 – Oasen Drinkwater	33
2.13	Betrokkene 13 – Provincie Utrecht	34
2.14	Betrokkene 14.....	35
2.15	Betrokkene 15 – Stichting Groene Hart en Stichting Buiten Gezond in Vianen e.o.....	36
2.16	Betrokkene 16.....	41
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	43
3.1	Inleiding	43
3.2	Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen	43
3.3	Ambtshalve wijzigingen	44

1 INLEIDING

1.1 Procedure ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zorglandgoed Bloemendaal' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 26 april 2017 tot en met 6 juni 2017 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er zijn in totaal 16 schriftelijke zienswijzen ingekomen.

Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn en voldoen aan de daarvoor geldende eisen. De zienswijzen zijn zodoende ontvankelijk en zijn in behandeling genomen.

1.2 Anonimiseren

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In deze nota van zienswijzen worden indieners van zienswijzen daarom niet bij naam genoemd, maar aangeduid met 'betrokkene'.

1.3 Leeswijzer

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente daarop. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn gewijzigd.

2 ZIENSWIJZEN

De binnengekomen zienswijzen zijn in dit hoofdstuk samengevat weergegeven en beantwoord. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige binnengekomen reacties betrokken.

2.1 Betrokkene 1

Zienswijze <i>Mede namens meerdere betrokkenen</i>	Betrokkene heeft met verbijstering kennisgenomen van de plannen om het bestaande bestemmingsplan van de polder Bloemendaal aan te passen. Betrokkene geeft in de zienswijze aan waarom op basis van een zorgvuldige afweging van belangen, in alle redelijkheid niet tot het plan, zoals nu voorligt, gekomen kan worden. Al vele jaren hebben de provincies Zuid-Holland en Utrecht, alsmede de gemeente Vianen duidelijk gemaakt dat het betreffende gebied agrarisch was en ook zal blijven en dat bebouwing niet is toegestaan. Bij het vaststellen van de Landschapsvisie is door de gemeente Vianen opnieuw vastgelegd dat de bestemming agrarisch is. Door de Provincie Utrecht is, om te kunnen voldoen aan de behoefte om in Vianen te kunnen bouwen en om te voorkomen dat aan de Lange Waaysteeg zou worden gebouwd, besloten een nieuwe locatie aan te wijzen (Hoef en Haag).
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is in de toelichting van het bestemmingsplan verslag gedaan van de uitkomsten van het overleg met de provincie.</i> <i>In de toelichting van het bestemmingsplan is de afweging die ten grondslag ligt aan de voorgestane ontwikkeling verwoord. Belangrijke beweegredenen is de toenemende vraag naar zorgplaatsen en specifiek naar een zorgconcept voor mensen met een verstandelijke beperking, gecombineerd met woonruimte voor ouderen met dementie. Het zorgconcept richt zich op het psychisch en lichamelijk welzijn en welbevinden van de zorgvrager, waarbij volop gebruik gemaakt wordt van de gezonde groene omgeving. Dit zorgconcept kan optimaal worden ingevuld in een landgoedconcept. De voorgestane locatie en het inrichtingsplan zijn daarop gebaseerd.</i> <i>Een dergelijk concept met bijbehorend landgoedomgeving, inclusief de aanverwante recreatieve, landschap- en natuurontwikkeling in een gebied van ca. 17,3 hectare groot, kan niet binnen de rode contour (bestaand stedelijk gebied) worden vormgegeven.</i> <i>De gemeente is bij de locatie keuze en de inrichting niet over één nacht ijs gegaan en maakt daarin een zorgvuldige afweging. Zo is in opdracht van de gemeenteraad (besluit van 11 maart 2014) een onderzoek uitgevoerd naar de meest geschikte locatie of locaties voor de realisatie van de bebouwing ten behoeve van het zorglandgoed, rekening houdend met de uitgangspunten uit de</i>

	<i>structuurvisie, de landschapsvisie en de toekomstvisie. Dit onderzoek heeft geleid tot vier inrichtingsmodellen, die vervolgens zijn beoordeeld door de ervenconsulenten van het Landgoed Erfgoed Utrecht en Mooisticht, als aanvulling op de onderbouwing voor de geschikte locatiekeuze. De beoordeling van de voornoemde ervenconsulenten heeft geresulteerd in een integraal schetsontwerp voor het Zorglandgoed Bloemendaal. Dat integraal schetsontwerp ligt ten grondslag aan het bestemmingsplan.</i> <i>Het beoogde concept is afgestemd op de landschapskenmerken verwoord in de Landschapsvisie. Het gegeven dat in het vastgestelde (vigerend) bestemmingsplan en de landschapsvisie nog sprake is van een agrarisch gebruik, wil niet zeggen dat daarin nooit een heroverweging kan plaatsvinden. De landschapsvisie geeft juist de kaders voor heroverwegingen. Ontwikkeling binnen het landelijke gebied is mogelijk als het past binnen de uitgangspunten van de landschapsvisie. Het is inherent dat de keuze c.q. afweging voor de ontwikkeling van een Zorglandgoed Bloemendaal op deze locatie een wijziging tot gevolg heeft van het vigerend bestemmingsplan. Zoals hiervoor aangegeven maakt de gemeente daarin een zorgvuldige (her)overweging en weegt zij daarin de algemene belangen af ten opzichte van de individuele belangen (waaronder de belangen en wezen van betrokkene).</i> <i>Ook de provincie Utrecht maakt daarin een heroverweging en geeft aan dat gemeente een goede ruimtelijke onderbouwing in de toelichting van dit bestemmingsplan heeft opgenomen, waarmee al voor een groot deel wordt voldaan aan het vereiste in artikel 3.7 van de Provinciale Ruimtelijke verordening (PRV). Artikel 3.7 van de PRV maakt in een zogenaamde kernrandzone verstedelijking mogelijk, mits die verstedelijking gepaard gaat met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking en de nieuwe functie ten dienste staat van aangrenzende kern. Zoals voornoemd is provincie van mening dat met de toelichting en onderbouwing van het Zorglandgoed Bloemendaal voor een groot deel wordt voldaan aan de eisen/randvoorwaarden uit art 3.7 van de PRV. 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:</i> <i>- de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking;</i> <i>- de verstedelijking ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar is;</i> <i>- de realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit tijdig</i>
--	---

	<i>en duurzaam geborgd is; omliggende functies daardoor niet onevenredig worden geschaad.</i>
Conclusie	<i>Op dit onderdeel is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met de uitkomsten van het overleg met de provincie Utrecht.</i>
Zienswijze	Blijkbaar is er behoefte aan zorgopvang voor een aantal kinderen uit Vianen (Stichting Iris). Het getal van 6 jongeren wordt genoemd. Waarom hiervoor 16 appartementen voor jongeren, 16 appartementen voor ouderen en een woning moet worden gebouwd is onduidelijk. Een onderbouwing hiervoor is niet gegeven. Betrokkene vraagt zich af waarom in de gemeente Vianen ook ruimte gevonden moet worden voor andere zorgaanbieders. Vooral omdat er geen concrete vraag op tafel ligt, en meerdere partijen in raadsvergaderingen hebben gezegd dat er alleen moet worden voorzien in de vraag in Vianen en niet die van de regio.
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de motivering van de behoefte aan zorgwonen op het Zorglandgoed Bloemendaal in het bestemmingsplan aangevuld.</i> <i>Het (bouw)programma is afgestemd op de actuele en verwachte zorgvraag, die zowel vanuit de kern Vianen, maar ook vanuit de directe regio wordt gevoed. Gemeente ziet het als haar taak om ook in samenwerking met de directe regio, waaronder de U10 gemeenten, te werken aan een goed zorgaanbod voor alle inwoners.</i> <i>De U10 is een netwerk van tien gemeenten in de provincie Utrecht, waaronder de gemeente Vianen, waar samenwerking plaatsvindt op het terrein van economie, wonen, ruimtelijke ontwikkeling, bereikbaarheid en het sociale domein.</i> <i>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 Nieuwegein¹. 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.</i> <i>Daar komt bij dat voor het onderhavige Zorglandgoed Bloemendaal onlangs overeenkomsten zijn afgesloten met het ouderinitiatief 'De Iris' en met De Herbergier². Voor het ouderinitiatief De Iris zijn er nu al meer aanmeldingen dan beschikbare plaatsen in het Zorglandgoed.</i>

¹ 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.

² De Herbergier is een zorgconcept waarbij in kleinschalige huisvesting door een zorgondernemers-stel wordt voorzien in 24-uurszorg aan dementerende ouderen.

Conclusie	<i>Op dit onderdeel is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met een uitgebreidere motivering van de regionale en lokale behoefte.</i>
Zienswijze	Betrokkene wijst erop dat uit hedendaagse inzichten is gebleken mensen met een 'rugzakje' niet gehuisvest moeten worden op afgelegen plekken, maar zoveel mogelijk moeten kunnen integreren in de samenleving. Betrokkene geeft voorbeelden uit de gemeente Soest en Zeist en vraagt zich af waarom Vianen het tegenovergestelde gaat doen.
Reactie gemeente	<i>Deze stelling van betrokkene wordt niet onderschreven. De zorg kan zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk plaatsvinden, afhankelijk van de specifieke zorgvraag. De reden dat hier gekozen wordt voor een buitenstedelijke ligging is het gegeven dat het zorgconcept met bijbehorend landgoedomgeving, inclusief de aanverwante recreatieve, landschap- en natuurontwikkeling in een gebied van ca. 17,3 hectare groot, niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden vormgegeven</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan</i>
Zienswijze	Betrokkene stelt voor, indien de gemeente van mening is dat huisvesting in het buitengebied wenselijk is, te overwegen om te gaan huisvesten in een bestaande agrarische woning. Onderzoek van het VNG laat zien dat steeds meer boerderijen / agrarische woningen leeg komen te staan. Betrokkene stelt daarom voor om de bestemming van een bestaande agrarische woning te veranderen i.p.v. nieuwe gebouwen in landelijk gebied op te richten.
Reactie gemeente	<i>Dit voorstel is niet opportuun, aangezien zich geen situatie voordoet waar sprake is van voormalige agrarische bebouwing die relatief eenvoudig geschikt kan worden gemaakt voor dit zorgconcept, met aanliggende gronden.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan</i>
Zienswijze	Tevens wijst betrokkene erop dat de beoogde plannen in strijd zijn met de 'ladder van de duurzame verstedelijking', omdat er een beperkte lokale behoefte is en dat deze met gemak kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied.
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de motivering van de behoefte aan zorgwonen op het Zorglandgoed Bloemendaal in het bestemmingsplan aangevuld. Deze stelling wordt niet onderschreven. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarin uitgebreid is onderbouwd dat wordt voldaan aan de zogenaamde 'laddertoets'. Het beoogde landgoed zorgconcept is niet mogelijk in</i>

	<i>binnenstedelijk gebied.</i> <i>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 Nieuwegein³. 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.</i> <i>Daar komt bij dat voor het onderhavige Zorglandgoed Bloemendaal onlangs overeenkomsten zijn afgesloten met het ouderinitiatief 'De Iris' en met De Herbergier⁴. Voor het ouderinitiatief De Iris zijn er nu al meer aanmeldingen dan beschikbare plaatsen in het Zorglandgoed.</i>
Conclusie	<i>Op dit onderdeel is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met een uitgebreidere motivering van de regionale en lokale behoefte.</i>
Zienswijze	Ook is er strijdigheid met het provinciaal beleid. Anders dan de in het verleden geldende rode contour heeft de provincie nu het begrip kernrandzone geïntroduceerd. Maar nog steeds gaat het om het behouden en versterken van de kwaliteit en de vitaliteit van het landelijk gebied. Alleen als de ruimtelijke kwaliteit van het totale gebied wordt verbeterd kan er sprake zijn van aanvaardbare veranderingen. Volgens betrokkene is hiervan geen sprake, omdat er versnippering van ruimtegebruik zal plaatsvinden. Bovendien stelt betrokkene zich bij een landgoed iets anders voor en lijkt de term vooral een gezocht motief. Al met al is er geen sprake van verbetering van ruimtelijke kwaliteit.
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is in de toelichting van het bestemmingsplan verslag gedaan van de uitkomsten van het overleg met de provincie.</i> <i>Er is geen sprake van strijdigheid met het provinciaal beleid. Artikel 3.7 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) maakt in een zogenaamde kernrandzone verstedelijking mogelijk, mits die verstedelijking gepaard gaat met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking en de nieuwe functie ten dienste staat van aangrenzende kern.</i> <i>De provincie Utrecht heeft kenbaar gemaakt dat met de toelichting en onderbouwing van het Zorglandgoed Bloemendaal voor een groot deel wordt voldaan aan de eisen/randvoorwaarden uit art 3.7</i>

³ 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.

⁴ De Herbergier is een zorgconcept waarbij in kleinschalige huisvesting door een zorgondernemers-stel wordt voorzien in 24-uurszorg aan dementerende ouderen.

	van de PRV. De ontwerp-schets 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. Van strijdigheid is geen sprake.
Conclusie	Op dit onderdeel is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met de uitkomsten van het overleg met de provincie Utrecht.
Zienswijze	Ook vindt betrokkene het vreemd dat het ontwerpbestemmingsplan al ter inzage is gelegd terwijl er een nader natuuronderzoek noodzakelijk is en deze nog ontbreekt.
Reactie gemeente	Bij het ontwerp bestemmingsplan is in de toelichting in bijlage 4 de Quickscan Natuurtoets zorglandgoed Bloemendaal, Vianen van het bureau Ecogroen bv, d.d. 10 maart 2017 opgenomen. In dit onderzoek is onder meer geconcludeerd dat voor een aantal beschermde soorten (Grote modderkruiper, Heikikker en Rugstreeppad) nog nader onderzoek uitgevoerd moest worden. Reden dat dit aanvullende onderzoek nog niet bij de ontwerp ter inzage legging is toegevoegd, heeft te maken dat deze onderzoeken in bepaalde perioden van het jaar uitgevoerd moeten worden (i.c. het latere voorjaar en begin zomer). In de zomerperiode van 2017 zijn deze aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het definitieve ecologisch onderzoek gevoegd, waarin ook de aanvullende resultaten zijn verwerkt. Conclusie is dat in het plangebied weliswaar de beschermde heikikker aanwezig is, maar deze beschermde soort ingepast kan worden in de voorgestane planontwikkeling en derhalve de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Bij de verdere uitwerking van de plannen/inrichting is het streven gericht om het een aantasting van het leefgebied te voorkomen. Ook dit zal door een ecooloog in het vervolgproces worden beoordeeld, mede in het kader van de Wet natuurbescherming. Laatste zal sowieso blijven gelden voor de verdere planvorming.

Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	Conclusie: Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de bepalingen van de ladder van duurzame verstedelijking, met de bepalingen en de geest van het provinciale ruimtelijk beleid en het reeds vele jaren uitgevoerde gemeentelijk beleid. Het is onzorgvuldig omdat geen onderbouwing van de vraag is gegeven en geen afweging van belangen heeft plaatsgevonden. In plaats van een verbetering zal dit plan tot een forse verslechtering van het landschap leiden. Door die forse verslechtering alsmede het verlies van landschappelijk uitzicht zal de waarde van de bestaande bebouwing verminderen, wat tot planschade kan leiden. Verzocht wordt af te zien van een verder traject van dit plan en het voorliggende voorstel te verwerpen.
Reactie gemeente	<i>In voorgaande zijn de opgesomde punten al beantwoord. Gemeente heeft kennis genomen van de planschademelding en verwijst betrokkene naar de daarvoor van toepassing zijnde procedure, opgenomen in artikel 6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.</i>
Conclusie	<i>De zienswijze is op onderdelen gegrond en leidt tot een aanvulling van de toelichting van het bestemmingsplan.</i>

2.2 Betrokkene 2

Zienswijze <i>Mede namens meerdere betrokkenen</i>	LEKSTEDewonen heeft een grondpositie in Polder Bloemendaal. Betrokkene vindt dat LEKSTEDewonen onvoldoende heeft onderbouwd waarom er nu of in de nabije toekomst een (acuut) tekort is aan locaties waaruit zorg kan worden geleverd aan Vianen of de regio. Eventuele knelpunten worden niet onderbouwd en daarmee ook niet de noodzaak om agrarisch gebied op te offeren aan bebouwing.
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de motivering van de behoefte aan zorgwonen op het Zorglandgoed Bloemendaal in het bestemmingsplan aangevuld.</i> <i>De gemeente kan de stelling van betrokkene niet onderschrijven. De zorgbehoefte van ouderen en met name dementerenden is evident. Stichting De Iris heeft de ambitie om in Vianen op het Zorglandgoed Bloemendaal de deuren van een wooninitiatief te openen waar jongeren met een verstandelijke beperking onder begeleiding zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen. Hierin wordt samengewerkt met Amerpoort, die de jongeren de gewenste ondersteuning op maat gaat leveren. Amerpoort ondersteunt ruim 2.300 mensen met een verstandelijke beperking in de provincies Utrecht en Flevoland en in 't Gooi: van jong tot oud en van licht tot ernstig meervoudig beperkt.</i>

	<i>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 Nieuwegein⁵. 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 Herbergier⁶. Voor het ouderinitiatief De Iris zijn er nu al meer aanmeldingen dan beschikbare plaatsen in het Zorglandgoed.</i> <i>Het gegeven dat sprake is van een relatief grote zorgbehoefte is al een knelpunt op zichzelf, welke niet verder onderschreven hoeft te worden. Het zorgconcept maakt gebruik van de groene omgeving en kan optimaal worden ingevuld in een landgoedconcept. De voorgestane locatie en het inrichtingsplan zijn daarop gebaseerd. Op basis van de behoefte, de zorgwensen en de toekomstige zorgvraag maakt de gemeente een zorgvuldige afweging tussen de verschillende belangen en is gekozen om medewerking te verlenen aan dit bijzondere zorgconcept. De grondeigendom is daarin voor de gemeente geen relevant punt, maar slechts indirect van belang. De afweging betreft primair het vergroten van het aanbod zorgvoorziening en daarmee voorgestane initiatief ten opzichte van de overige belangen (waaronder het belang van betrokkene). Initiatiefnemer kan het project ook tot uitvoer brengen, doordat men de grond in eigendom heeft, wat bijdraagt aan de uitvoerbaarheid van het plan. Laatste is een onderdeel dat de gemeente wel (positief) weegt.</i>
Conclusie	<i>Op dit onderdeel is de zienswijze gegrond en is toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met een uitgebreidere motivering van de regionale en lokale behoefte.</i>
Zienswijze	Betrokkene maakt op dat Stichting IRIS huisvesting wenst voor 16 verstandelijk gehandicapten. Nu blijken ook nog 16 zorgappartementen en een beheerderswoning voor dementeerden ouderen te worden gebouwd. Het is onduidelijk waarom hier nu een grootschalig zorgcomplex noodzakelijk is, zeker in tijden waar extramuralisering plaatsvindt en er leegstand ontstaat op locaties waar zorg geboden wordt. Bovendien is bij een woongemeenschap voor dementerende ouderen veelal sprake van een serieuze aandoening en zal het terrein continu bewaakt en afgesloten moeten zijn. Ook wordt getwijfeld aan de goede combinatie van een wooninitiatief voor mensen met een verstandelijke handicap gecombineerd met dementeerden ouderen. Verder wordt gesproken over een kleine gemeenschap, maar gaat het over

⁵ 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.

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

	een groot aantal plekken en een omvangrijke locatie. Waarom wordt hier zo grootschalig gebouwd? Als alternatieve locatie valt te denken aan het verbouwen van leegstaande winkelpanden of kantoorpanden of tot woongelegenheden in een nieuw te bouwen wijk. Kortom, de noodzaak van grootschalige bouw voor de regio Vianen is niet vastgesteld. Ook de wenselijkheid en synergie van een combinatie van verstandelijk gehandicapten en dementerende ouderen op deze locatie is niet onderbouwd.																																																																														
Reactie gemeente	<i>Met het stijgen van de levensverwachting van de mensen, stijgt ook het aantal dementerenden. Leeftijd is namelijk de belangrijkste risicofactor voor dementie. De kans op dementie neemt sterk toe met de leeftijd:</i> - Ruim 10% van de mensen boven de 65 jaar heeft dementie. - Ruim 20% van de mensen boven de 80 jaar heeft dementie. - Ruim 40% van de mensen boven de 90 jaar heeft dementie. <i>Het aantal mensen met dementie zal als gevolg van de vergrijzing in de toekomst explosief stijgen naar meer dan een half miljoen (landelijk) in 2040. In 2050 bereikt het aantal mensen met dementie een piek van ruim 565.000. Die stijging is per provincie verschillend. In de provincie Utrecht zal de stijging 121% bedragen ten opzichte van 2013.</i> <table><tr><th></th><th>2013</th><th>2014</th><th>2020</th><th>2030</th><th>2040</th></tr><tr><td>Groningen</td><td>9304</td><td>9480 (+2%)</td><td>10882 (+17%)</td><td>14600 (+57%)</td><td>17743 (+91%)</td></tr><tr><td>Drenthe</td><td>8846</td><td>9111 (+3%)</td><td>10835 (+22%)</td><td>14798 (+67%)</td><td>18564 (+110%)</td></tr><tr><td>Friesland</td><td>10840</td><td>11136 (+3%)</td><td>13184 (+22%)</td><td>17993 (+66%)</td><td>22075 (+104%)</td></tr><tr><td>Flevoland</td><td>3595</td><td>3715 (+3%)</td><td>4654 (+29%)</td><td>7724 (+115%)</td><td>11806 (+228%)</td></tr><tr><td>N-Holland</td><td>40017</td><td>40940 (+2%)</td><td>47548 (+19%)</td><td>66052 (+65%)</td><td>83843 (+110%)</td></tr><tr><td>Overijssel</td><td>17211</td><td>17696 (+3%)</td><td>20734 (+20%)</td><td>27733 (+61%)</td><td>34612 (+101%)</td></tr><tr><td>Z-Holland</td><td>54400</td><td>55539 (+2%)</td><td>63537 (+17%)</td><td>86178 (+58%)</td><td>109791 (+102%)</td></tr><tr><td>Utrecht</td><td>17013</td><td>17437 (+2%)</td><td>20500 (+21%)</td><td>28723 (+69%)</td><td>37565 (+121%)</td></tr><tr><td>Gelderland</td><td>31344</td><td>32250 (+3%)</td><td>38396 (+22%)</td><td>53115 (+69%)</td><td>67326 (+115%)</td></tr><tr><td>Zeeland</td><td>7556</td><td>7726 (+2%)</td><td>8876 (+17%)</td><td>11929 (+58%)</td><td>14481 (+92%)</td></tr><tr><td>N-Brabant</td><td>37001</td><td>38375 (+4%)</td><td>46972 (+27%)</td><td>64678 (+75%)</td><td>80691 (+118%)</td></tr><tr><td>Limburg</td><td>19719</td><td>20397 (+3%)</td><td>24504 (+24%)</td><td>32580 (+65%)</td><td>39645 (+101%)</td></tr></table> <i>Bron: alzheimer-Nederland.</i> <i>Het specifieke zorgconcept richt zich op het psychisch en lichamelijk welzijn en welbevinden van de zorgvrager, waarbij volop gebruik gemaakt wordt van de gezonde groene omgeving.</i> <i>Dit zorgconcept kan optimaal worden ingevuld in een landgoedconcept. De voorgestane locatie en het inrichtingsplan zijn daarop gebaseerd.</i> <i>Een dergelijk concept met bijbehorend landgoedomgeving, inclusief de aanverwante recreatieve, landschap- en natuurontwikkeling in een gebied van ca. 17,3 hectare groot, kan niet binnen de rode contour (bestaand stedelijk gebied) worden vormgegeven.</i> <i>Initiatiefnemer en de betrokken zorgaanbieders zien juist meerwaarde in de combinatie van de verschillende zorgdoelgroepen. Het is niet aan de gemeente daarover een oordeel te geven.</i>		2013	2014	2020	2030	2040	Groningen	9304	9480 (+2%)	10882 (+17%)	14600 (+57%)	17743 (+91%)	Drenthe	8846	9111 (+3%)	10835 (+22%)	14798 (+67%)	18564 (+110%)	Friesland	10840	11136 (+3%)	13184 (+22%)	17993 (+66%)	22075 (+104%)	Flevoland	3595	3715 (+3%)	4654 (+29%)	7724 (+115%)	11806 (+228%)	N-Holland	40017	40940 (+2%)	47548 (+19%)	66052 (+65%)	83843 (+110%)	Overijssel	17211	17696 (+3%)	20734 (+20%)	27733 (+61%)	34612 (+101%)	Z-Holland	54400	55539 (+2%)	63537 (+17%)	86178 (+58%)	109791 (+102%)	Utrecht	17013	17437 (+2%)	20500 (+21%)	28723 (+69%)	37565 (+121%)	Gelderland	31344	32250 (+3%)	38396 (+22%)	53115 (+69%)	67326 (+115%)	Zeeland	7556	7726 (+2%)	8876 (+17%)	11929 (+58%)	14481 (+92%)	N-Brabant	37001	38375 (+4%)	46972 (+27%)	64678 (+75%)	80691 (+118%)	Limburg	19719	20397 (+3%)	24504 (+24%)	32580 (+65%)	39645 (+101%)
	2013	2014	2020	2030	2040																																																																										
Groningen	9304	9480 (+2%)	10882 (+17%)	14600 (+57%)	17743 (+91%)																																																																										
Drenthe	8846	9111 (+3%)	10835 (+22%)	14798 (+67%)	18564 (+110%)																																																																										
Friesland	10840	11136 (+3%)	13184 (+22%)	17993 (+66%)	22075 (+104%)																																																																										
Flevoland	3595	3715 (+3%)	4654 (+29%)	7724 (+115%)	11806 (+228%)																																																																										
N-Holland	40017	40940 (+2%)	47548 (+19%)	66052 (+65%)	83843 (+110%)																																																																										
Overijssel	17211	17696 (+3%)	20734 (+20%)	27733 (+61%)	34612 (+101%)																																																																										
Z-Holland	54400	55539 (+2%)	63537 (+17%)	86178 (+58%)	109791 (+102%)																																																																										
Utrecht	17013	17437 (+2%)	20500 (+21%)	28723 (+69%)	37565 (+121%)																																																																										
Gelderland	31344	32250 (+3%)	38396 (+22%)	53115 (+69%)	67326 (+115%)																																																																										
Zeeland	7556	7726 (+2%)	8876 (+17%)	11929 (+58%)	14481 (+92%)																																																																										
N-Brabant	37001	38375 (+4%)	46972 (+27%)	64678 (+75%)	80691 (+118%)																																																																										
Limburg	19719	20397 (+3%)	24504 (+24%)	32580 (+65%)	39645 (+101%)																																																																										

Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	LEKSTEDEwonen heeft met diverse documenten onderbouwd dat het mogelijk is om hier een zorglandgoed te realiseren. Maar of het naast mogelijk ook wenselijk is dat een natuurgebied wordt volgebouwd wordt niet serieus op ingegaan. Door betrokkene wordt in dit kader ook de relatie gelegd met het recent (14 december 2014) vastgestelde bestemmingsplan 'Landelijk gebied' en de daarin opgenomen agrarische bestemming. Dat is toen een afweging geweest voor inrichting van een veel groter gebied. Bij het aanpassen van het bestaande plan zouden toch ook de overwegingen die bij de totstandkoming van de agrarische bestemming zijn meegenomen weer moeten worden meegenomen, dat is nu niet het geval. Betrokkene vindt het een groot verlies als dit landelijke gebied wordt bebouwd. Het is een belangrijk en mooi natuurgebied waar Vianen reclame mee maakt.
Reactie gemeente	<i>In de toelichting van het bestemmingsplan is de afweging die ten grondslag ligt aan de voorgestane ontwikkeling verwoord.</i> <i>Belangrijke beweegreden is de toenemende vraag naar zorgplaatsen en specifiek naar een zorgconcept voor mensen met een verstandelijke beperking, gecombineerd met woonruimte voor ouderen met dementie. Het specifieke zorgconcept richt zich op het psychisch en lichamelijk welzijn en welbevinden van de zorgvrager, waarbij volop gebruik gemaakt wordt van de gezonde groene omgeving.</i> <i>Dit zorgconcept kan optimaal worden ingevuld in een landgoedconcept. Zoals reeds aangegeven zijn de voorgestane locatie en het inrichtingsplan daarop gebaseerd. Een dergelijk concept met bijbehorend landgoedomgeving, inclusief de aanverwante recreatieve, landschap- en natuurontwikkeling in een gebied van ca. 17,3 hectare groot, kan niet binnen de rode contour (bestaand stedelijk gebied) worden vormgegeven.</i> <i>De gemeente is bij de locatie keuze en de inrichting niet over één nacht ijs gegaan en maakt daarin een zorgvuldige afweging. Zo is in opdracht van de gemeenteraad (besluit van 11 maart 2014) een onderzoek uitgevoerd naar de meest geschikte locatie of locaties voor de realisatie van de bebouwing ten behoeve van het zorglandgoed, rekening houdend met de uitgangspunten uit de structuurvisie, de landschapsvisie en de toekomstvisie.</i> <i>Dit onderzoek heeft geleid tot vier inrichtingsmodellen, die vervolgens zijn beoordeeld door de ervenconsulenten van het Landgoed Erfgoed Utrecht en Mooisticht, als aanvulling op de onderbouwing voor de geschikte locatiekeuze.</i> <i>De beoordeling van de voornoemde ervenconsulenten heeft geresulteerd in een integraal schetsontwerp voor het Zorglandgoed Bloemendaal.</i> <i>Dat integraal schetsontwerp ligt ten grondslag aan het bestemmingsplan. Hierbij moet ook in ogenschouw worden genomen dat het plangebied in de huidige situatie geen natuurgebied betreft en er inde toekomstige inrichting natuur wordt toegevoegd.</i> <i>Het beoogde concept is afgestemd op de landschapskenmerken verwoord in de Landschapsvisie.</i>

	<i>Het gegeven dat in het vastgestelde (vigerend) bestemmingsplan en de landschapsvisie nog sprake is van een agrarisch gebruik, wil niet zeggen dat daarin nooit een heroverweging kan plaatsvinden.</i> <i>Het is inherent dat de keuze c.q. afweging voor de ontwikkeling van een Zorglandgoed Bloemendaal op deze locatie een wijziging tot gevolg heeft van het vigerend bestemmingsplan. Zoals hiervoor aangegeven maakt de gemeente daarin een zorgvuldige (her)overweging en weegt zij daarin de algemene belangen af ten opzichte van de individuele belangen (waaronder de belangen en wezen van betrokkene).</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	Betrokkene vindt dat het niet mogelijk is om te stellen dat het plan bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit van deze plek en de kernwaarden van het landschap met alleen een schetsontwerp i.p.v. een uitgewerkt plan. Daarbij is de betrokkene van mening dat de schetsontwerpen het landelijk gebied aantasten. Bovendien is het bebouwen van dit gebied geen tijdelijk besluit dat later teruggedraaid kan worden. Als deze aanpassing wordt toegestaan dan is het voorgoed verloren als landelijk gebied.
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijzen zijn waarborgen in het bestemmingsplan opgenomen om de groene inrichting en landschappelijke inpassing van het landgoed zeker te stellen en om ook het 'groen beheer' te garanderen.</i> <i>Deze stelling wordt niet onderschreven. De voorgestane inrichting is, zoals hiervoor al omschreven, zorgvuldig tot stand gebracht en gebaseerd op de aanwezige landschapkenmerken.</i> <i>Daarnaast geldt dat nog steeds sprake is van een relatief klein deel van de gronden dat zal worden bebouwd voor het zorglandgoed. Het overgrote deel van het gebied behoudt het landelijk karakter.</i> <i>Om de groene inrichting en landschappelijk inpassing zeker te stellen is een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen, waarin is voorgeschreven dat de gebouwen van het zorglandgoed pas in gebruik mogen worden genomen als de groene inrichting en landschappelijke inpassing zijn gerealiseerd en wordt beheerd volgens het voorgeschreven beheerplan. Het inrichtings- en beheerplan zijn daartoe als bijlagen in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.</i> <i>Ook de toelichting is op dit punt aangevuld met een uitgebreide beschrijving van de voorgeschreven inrichting en beheer.</i> <i>Verder zijn de uitkomsten van het overleg met de provincie in de toelichting beschreven. 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:</i> - <i>de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking;</i>

	- 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.
Conclusie	<i>Op dit onderdeel is de zienswijze gegrond en zijn de regels aangevuld met waarborgen voor inrichting en beheer, en is de toelichting aangevuld met een beschrijving van deze waarborgen en de uitkomsten van het overleg met de provincie.</i>
Zienswijze	Omdat er nog een aantal onderzoeken gedaan dient te worden, verbaasd het betrokkene dat er nu al een besluit wordt genomen voor het wijzigen van de bestemmingen in het plangebied. De betrokkene is van mening dat de onderzoeken eerst moeten worden afgerond zodat er een totaalbeeld ontstaat van de impact, de noodzakelijke maatregelen en eventuele financiële consequenties, voordat er een verzoek tot verandering van het bestaande bestemmingsplan mag worden ingediend.
Reactie gemeente	<i>Bij het ontwerp bestemmingsplan waren diverse bijlagen en onderzoeksrapportages gevoegd. Betrokkene doelt waarschijnlijk op het ecologisch onderzoek.</i> <i>In het ontwerp bestemmingsplan was gevoegd 'Quickscan natuurtoets zorglandgoed Bloemendaal, Vianen d.d. 10 maart 2017'. In dit onderzoek is onder meer geconcludeerd dat voor een aantal beschermde soorten (Grote modderkruiper, Heikikker en Rugstreeppad) nog nader onderzoek uitgevoerd moest worden. Reden is dat deze onderzoeken in bepaalde perioden van het jaar uitgevoerd moeten worden (i.c. het latere voorjaar en begin zomer). In de zomerperiode van 2017 zijn deze aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het definitieve ecologisch onderzoek gevoegd, waarin ook de aanvullende resultaten zijn verwerkt.</i> <i>Conclusie is dat in het plangebied weliswaar de beschermde heikikker aanwezig is, maar deze beschermde soort ingepast kan worden in de voorgestane planontwikkeling en derhalve de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Bij de verdere uitwerking van de plannen/inrichting is het streven gericht om het een aantasting van het leefgebied te voorkomen. Ook dit zal door een ecooloog in het vervolgproces worden beoordeeld, mede in het kader van de Wet natuurbescherming. Laatste zal sowieso blijven gelden voor de verdere planvorming.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	Tevens vraagt betrokkene zich af of de exploiterende instanties garant staan voor de bezetting en handhaving van de zorgbestemming 'Wonen – Zorglandgoed'. Betrokkene vindt dat slecht onderbouwd is dat er behoefte is naar zorghuisvesting en dat er niet wordt gesproken over waarborgen dat deze huisvesting alleen voor zorg gebruikt gaat worden. Ook vraagt betrokkene zich af hoe LEKSTEDewonen kan waarborgen dat de woningen alleen gebruikt zullen worden als zorgwoningen/zorgwooneenheden i.p.v. reguliere bouw en bewoning, te meer gezien de grote behoefte aan starters-

	woningen.
Reactie gemeente	<i>Gemeente mag er van uitgaan dat initiatiefnemende instanties zelf zorg zullen dragen voor voldoende bezetting. Indien dit niet het geval moge zijn, zijn het dezelfde instanties die daarvan de gevolgen ondervinden. Gemeente gaat uit van het gegeven dat de deelnemende instanties ook adequaat inhoud geven aan hun eigen (oprichtings- en bestaans)doelstellingen. Het te bebouwen gebied is opgenomen in de bestemming 'Wonen - Zorglandgoed', waarin de gronden bestemd zijn voor wonen op een zorglandgoed, een beheerderswoning en bij deze bestemming behorende voorzieningen. In dezelfde planregels is een 'zorglandgoed' gedefinieerd als; "Een complex van agrarische gronden, recreatieve gronden, woningen voor specifieke doelgroepen die aangewezen zijn op zorgverlening en gemeenschappelijke ruimten voor zorgverlening." De vrees voor reguliere woningen dan wel starterswoningen is hiermee niet nodig.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	Volgens betrokkene is er in de huidige plannen geen sprake van een zorgvuldige afweging van belangen. Gezien het commerciële belang voor de initiatiefnemers worden er fraaie stukken opgeleverd door niet onpartijdige onderzoeksbureaus alsook beelden geschetst die een onrealistische en onevenwichtig beeld scheppen. Betrokkene heeft als belanghebbende niet de middelen daartoe en vraagt daarom de raad om op te komen voor de belangen van het landelijk gebied zoals vastgelegd in het op 14 december 2014 vastgestelde bestemmingsplan. Tot slot onderkent betrokkene de belangen van Stichting Iris en zou, met voorgaande in overweging nemend, graag zien dat vanuit hun belangen wordt gezocht naar een oplossing buiten de polder Bloemendaal.
Reactie gemeente	<i>Zoals hiervoor al is beantwoord is gemeente van mening dat hier sprake is van een open, transparante en bovenal zorgvuldige afweging.</i>
Conclusie	<i>De zienswijze is op onderdelen gegrond en leidt tot een aanvulling van de regels en de toelichting van het bestemmingsplan.</i>

2.3 Betrokkene 3

Zienswijze <i>Mede namens meerdere betrokkenen</i>	De ingediende zienswijze is gelijklopend als de ingediende zienswijze door betrokkene 2.
Reactie gemeente	<i>Verwezen wordt naar de beantwoording in paragraaf 2.2</i>
Conclusie	<i>De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot een aanvulling van de regels en de toelichting van het bestemmingsplan.</i>

2.4 Betrokkene 4

Zienswijze	De ingediende zienswijze is gelijkloidend als de ingediende zienswijze door betrokkene 1.
Reactie gemeente	<i>Verwezen wordt naar de beantwoording in paragraaf 2.1</i>
Conclusie	<i>De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot een aanvulling van de regels en toelichting van het bestemmingsplan.</i>

2.5 Betrokkene 5

Zienswijze <i>Mede namens meerdere betrokkenen</i>	De ingediende zienswijze is gelijkloidend als de ingediende zienswijze door betrokkene 1.
Reactie gemeente	<i>Verwezen wordt naar de beantwoording in paragraaf 2.1</i>
Conclusie	<i>De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot een aanvulling van de regels en toelichting van het bestemmingsplan.</i>

2.6 Betrokkene 6

Zienswijze <i>Mede namens meerdere betrokkenen</i>	De ingediende zienswijze is gelijkloidend als de ingediende zienswijze door betrokkene 2.
Reactie gemeente	<i>Verwezen wordt naar de beantwoording in paragraaf 2.2</i>
Conclusie	<i>De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot een aanvulling van de regels en toelichting van het bestemmingsplan.</i>

2.7 Betrokkene 7

Zienswijze	Al vele jaren hebben de provincies Zuid-Holland en Utrecht, alsmede de gemeente Vianen duidelijk gemaakt dat het betreffende gebied agrarisch was en ook zal blijven en dat bebouwing niet is toegestaan. Bij het vaststellen van de Landschapsvisie is door de gemeente Vianen opnieuw vastgelegd dat de bestemming agrarisch is. Door de Provincie Utrecht is, om te kunnen voldoen aan de behoefte om in Vianen te kunnen bouwen en om te voorkomen dat aan de Lange Waaysteeg zou worden gebouwd, besloten een nieuwe locatie aan te wijzen (Hoef en Haag).
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is in de toelichting van het bestemmingsplan verslag gedaan van de uitkomsten van het overleg met de provincie.</i> <i>In de toelichting van het bestemmingsplan is de afweging die ten grondslag ligt aan de voorgestane ontwikkeling verwoord. Belangrijke beweegredenen is de toenemende vraag naar zorgplaatsen en specifiek naar een zorgconcept voor mensen met een verstandelijke beperking, gecombineerd met woonruimte voor ouderen met dementie. Het specifieke zorgconcept richt zich op het psychisch en lichamelijk welzijn en welbevinden van de zorgvrager, waarbij volop gebruik gemaakt wordt van de gezonde groene omgeving.</i> <i>Dit zorgconcept kan optimaal worden ingevuld in een landgoedconcept. De voorgestane locatie en het inrichtingsplan is daarop gebaseerd.</i> <i>Een dergelijk concept met bijbehorend landgoedomgeving, inclusief de aanverwante recreatieve, landschap- en natuurontwikkeling in een gebied van ca. 17,3 hectare groot, kan niet binnen de rode contour (bestaand stedelijk gebied) worden vormgegeven.</i> <i>De gemeente is bij de locatie keuze en de inrichting niet over één nacht ijs gegaan en maakt daarin een zorgvuldige afweging. Het beoogde concept is afgestemd op de landschapskenmerken verwoord in de Landschapsvisie.</i> <i>Het gegeven dat in het vastgestelde (vigerend) bestemmingsplan en de landschapsvisie nog sprake is van een agrarisch gebruik, wil niet zeggen dat daarin nooit een heroverweging kan plaatsvinden. Het is inherent dat de keuze c.q. afweging voor de ontwikkeling van een Zorglandgoed Bloemendaal op deze locatie een wijziging tot gevolg heeft van het vigerend bestemmingsplan. Zoals hiervoor aangegeven maakt de gemeente daarin een zorgvuldige (her)overweging en weegt zij daarin de algemene belangen af ten opzichte van de individuele belangen (waaronder de belangen en wezen van betrokkene).</i> <i>Ook de provincie Utrecht maakt daarin een heroverweging en geeft aan dat gemeente een goede ruimtelijke onderbouwing in de toelichting van dit bestemmingsplan heeft opgenomen, waarmee al voor een groot deel wordt voldaan aan het vereiste in</i>

	<i>artikel 3.7 van de Provinciale Ruimtelijke verordening (PRV). Artikel 3.7 van de PRV maakt in een zogenaamde kernrandzone verstedelijking mogelijk, mits die verstedelijking gepaard gaat met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking en de nieuwe functie ten dienste staat van aangrenzende kern. Zoals voornoemd is provincie van mening dat met de toelichting en onderbouwing van het Zorglandgoed Bloemendaal voor een groot deel wordt voldaan aan de eisen/randvoorwaarden uit art 3.7 van de PRV.</i> <i>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:</i> <i>- de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking;</i> <i>- de verstedelijking ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar is;</i> <i>- de realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit tijdig en duurzaam geborgd is;</i> <i>- omliggende functies daardoor niet onevenredig worden geschaad.</i>
Conclusie	<i>Op dit onderdeel is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met de uitkomsten van het overleg met de provincie Utrecht.</i>
Zienswijze	Blijkbaar is er behoefte aan zorgopvang voor een aantal kinderen uit Vianen (Stichting Iris). Het getal van 6 jongeren wordt genoemd. Waarom hiervoor 16 appartementen voor jongeren, 16 appartementen voor ouderen en een woning moet worden gebouwd is onduidelijk. Een onderbouwing hiervoor is niet gegeven. Betrokkene vraagt zich af waarom in de gemeente Vianen ook ruimte gevonden moet worden voor andere zorgaanbieders. Uitgaande van een beperkt lokale behoefte aan opvang moet het met gemak mogelijk zijn deze in te passen in stedelijk gebied.
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de motivering van de behoefte aan zorgwonen op het Zorglandgoed Bloemendaal in het bestemmingsplan aangevuld.</i> <i>Het (bouw)programma is afgestemd op de actuele en verwachte zorgvraag, die zowel vanuit de kern Vianen, maar ook vanuit de directe regio wordt gevoed. Gemeente ziet het als haar taak om ook in samenwerking met de directe regio, waaronder de U10 gemeenten, te werken aan een goed zorgaanbod voor alle inwoners.</i>

	<i>De U10 is een netwerk van tien gemeenten in de provincie Utrecht, waaronder de gemeente Vianen, waar samenwerking plaatsvindt op het terrein van economie, wonen, ruimtelijke ontwikkeling, bereikbaarheid en het sociale domein.</i> <i>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 Nieuwegein⁷. 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.</i> <i>Daar komt bij dat voor het onderhavige Zorglandgoed Bloemendaal onlangs overeenkomsten zijn afgesloten met het ouderinitiatief 'De Iris' en met De Herbergier⁸. Voor het ouderinitiatief De Iris zijn er nu al meer aanmeldingen dan beschikbare plaatsen in het Zorglandgoed.</i>
Conclusie	<i>Op dit onderdeel is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met een uitgebreidere motivering van de regionale en lokale behoefte.</i>
Zienswijze	Betrokkene wijst erop dat uit hedendaagse inzichten is gebleken dat mensen met een handicap juist niet gehuisvest moeten worden op afgelegen plekken, maar juist zoveel mogelijk moeten kunnen integreren.
Reactie gemeente	<i>Deze stelling van betrokkene wordt niet onderschreven. De zorg kan zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk plaatsvinden, afhankelijk van de specifieke zorgvraag. De reden dat hier gekozen wordt voor een buitenstedelijke ligging is het gegeven dat het zorgconcept met bijbehorend landgoedomgeving, inclusief de aanverwante recreatieve, landschap- en natuurontwikkeling in een gebied van ca. 17,3 hectare groot, niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden vormgegeven.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	Nu is de polder Bloemendaal een aaneengesloten agrarisch gebied, omsloten door wegen, waar fietsers, wandelaars en anderen genieten van dit gebied. Het biedt uitzicht op de rand van het Groene Hart. In de voorgestelde situatie wordt het gebied niet meer agrarisch gebruikt en wordt het versnipperd in ruimtegebruik.

⁷ 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.

⁸ De Herbergier is een zorgconcept waarbij in kleinschalige huisvesting door een zorgondernemers-stel wordt voorzien in 24-uurszorg aan dementerende ouderen.

	Door de geplande invulling een landgoed te noemen wordt het beeld opgeroepen dat het hier om een verrijking van het landschap gaat, terwijl het juist tot een forse verslechtering van het landschap zal leiden. Het plan is in strijd met de bepalingen en de geest van het provinciale ruimtelijk beleid en het reeds vele jaren uitgevoerde gemeentelijk beleid.
Reactie gemeente	<i>Het is evident dat het polderlandschap ter plaatse van het plangebied als gevolg van de voorgestane ontwikkeling zal wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Echter, dat sprake zou zijn van een verslechtering wordt niet onderschreven. Zoals hiervoor al is geantwoord is gemeente van mening dat sprake is van een zorgvuldige afweging en planvorming, waarbij de inrichting is afgestemd op de aanwezige landschapskenmerken. Bovendien zal slechts een klein deel van het gehele plangebied worden aangewend voor bebouwing en blijft het overgrote deel haar groene karakter en kenmerken behouden.</i> <i>Het plan is niet in strijd met (de geest van) het provinciale beleid. Gezien ook de reactie van de provincie Utrecht, die aangeeft dat grotendeels wordt voldaan aan de eisen en randvoorwaarden uit artikel 3.7 van de PRV.</i>
Conclusie	<i>De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

2.8 Betrokkene 8

Zienswijze	Betrokkene zet vraagtekens bij de (sociale) ambities van de woningbouwvereniging Lekstede waarbij de Stichting de IRIS gebruikt wordt om de plannen er door te krijgen.
Reactie gemeente	<i>De gemeente heeft geen reden te twijfelen aan de (sociale) ambities van de woningbouwvereniging.</i> <i>Voor de afweging van belangen door de gemeente is het initiatief op zichzelf van belang, i.c. het leveren van zorg voor verschillende doelgroepen die zij afweegt tegenover de overige belangen, waaronder het privé belang van betrokkene.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	Betrokkene is het niet eens met de locatiekeuze van de beoogde huisvesting. De kans bestaat dat er meer bebouwing komt in het nu nog fraaie agrarisch gebied met fauna. Dit zal na bebouwing verdwijnen.
Reactie gemeente	<i>In de toelichting van het bestemmingsplan is de afweging die ten</i>

	<i>grondslag ligt aan de voorgestane ontwikkeling verwoord. Belangrijke beweegredenen is de toenemende vraag naar zorgplaatsen en specifiek naar een zorgconcept voor mensen met een verstandelijke beperking, gecombineerd met woonruimte voor ouderen met dementie. Dit zorgconcept kan optimaal worden ingevuld in een landgoedconcept. De voorgestane locatie en het inrichtingsplan is daarop gebaseerd.</i> <i>Een dergelijk concept met bijbehorend landgoedomgeving, inclusief de aanverwante recreatieve, landschap- en natuurontwikkeling in een gebied van ca. 17,3 hectare groot, kan niet binnen de rode contour (bestaand stedelijk gebied) worden vormgegeven.</i> <i>Gemeente is van mening dat initiatiefnemer daarin een inrichting voorstaat, die afgestemd is op de landschapkenmerken, voldoende natuurwaarden zal bevatten en geen verslechtering van de landschappelijke situatie tot gevolg heeft.</i> <i>De bebouwing beperkt zich tot een relatief klein deel van de gehele (landchaps)ontwikkeling.</i> <i>De vrees van betrokkenen dat, met de invulling van het zorglandgoed, in de toekomst ook meer bebouwing in het buitengebied zal ontstaan wordt niet gedeeld.</i> <i>Daarvan is geen sprake.</i> <i>Indien daar al sprake van zou zijn, zal daarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig zijn en zal er een nieuwe gemotiveerde afweging aan ten grondslag moeten liggen.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	Betrokkene vraagt zich af of er voldoende gezocht is naar alternatieve locaties in de binnenstad of omgeving. Betrokkene zet vraagtekens bij de plannen van de Stichting de IRIS. De exploitatie en financiële haalbaarheid worden niet onderbouwd. Staat de gemeente garant bij een eventueel debacle.
Reactie gemeente	<i>Hiervoor is al beantwoord dat een het zorgconcept met bijbehorend landgoedomgeving, inclusief de aanverwante recreatieve, landschap- en natuurontwikkeling in een gebied van ca. 17,3 hectare groot, niet binnen de rode contour (bestaand stedelijk gebied) kan worden vormgegeven.</i> <i>Het leveren of faciliteren van voldoende zorg blijft sowieso een moeilijk vorm te geven punt, omdat locaties niet voorhanden zijn dan wel mogelijk geschikte locaties een ander gebruik kennen en eigenaren niet voornemens zijn de zorgfunctie te ontwikkelen.</i> <i>Nu grondeigenaar en initiatiefnemer met de zorggebruikers dit zorgconcept ten uitvoer willen en kunnen brengen, biedt dit voor de gemeente een mogelijkheid om de zorg ook te faciliteren, met dit bestemmingsplan.</i> <i>Gemeente mag er van uit gaan dat initiatiefnemer en de zorggebruikers zelf zorg zullen dragen voor voldoende bezetting.</i> <i>Indien dit niet het geval moge zijn, zijn het dezelfde instanties die</i>

	<i>daarvan de gevolgen ondervinden. Gemeente gaat daar echter niet van overtuigd en gaat uit van het gegeven dat de deelnemende instanties ook adequaat inhoud geven aan hun eigen (oprichtings- en bestaans)doelstellingen.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	Betrokkene verzoekt het ingediende plan te verwerpen en de Stichting te ondersteunen bij het vinden van een toekomstbestendige huisvestingslocatie.
Reactie gemeente	<i>In voorgaande zijn de punten al beantwoord.</i>
Conclusie	<i>De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

2.9 Betrokkene 9, namens twee cliënten

Zienswijze namens cliënten	De woning van cliënten zijn gelegen ten noorden van het plangebied. Het plan heeft nadelige gevolgen voor hen. Betrokkene maakt de volgende opmerkingen.
	Schetsontwerp bij plan wijkt af van schetsontwerp op informatieavond Bijlage 5, schetsontwerp, komt niet overeen met wat op de informatieavond d.d. 16 mei 2017 is gepresenteerd en wijkt af op de volgende punten: • De parkeerplaatsen d.d. 16 mei 2017, zijn ingetekend aan de voorzijde van het gebouw aan de Lange Waaijsteeg i.p.v. aan de achterzijde. • De toegangsweg is gelegen voor het midden van de gebouwen i.p.v. aan de zijkant van de gebouwen. De diverse recreatieve voorzieningen worden hierdoor verplaatst of verdwijnen. Onduidelijk is nu welk plan/schets doorgang zal vinden. Dit dient bij het bestemmingsplan al duidelijk te zijn i.v.m. het toekennen van bestemmingen.
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijzen zijn waarborgen in het bestemmingsplan opgenomen om de groene inrichting en landschappelijke inpassing van het landgoed zeker te stellen en om ook het 'groen beheer' te garanderen.</i> <i>De gepresenteerde tekening d.d. 16 mei 2017 wijkt inderdaad af van bijlage 5 van het bestemmingsplan.</i> <i>Ook in de nabije toekomst zullen er naar verwachting nog nieuwe (en t.o.v. bijlage 5 en de tekening van 17 mei 2017) afwijkende tekeningen worden gemaakt. De precieze en definitieve inrichting van het gebied zal ook nog onderwerp van studie, overleg, etc. zijn en is nog niet bekend.</i> <i>Van belang is in deze het bestemmingsplan, dat verschillende</i>

	<i>inrichtingsvarianten mogelijk maakt in de bestemming 'Wonen-Zorglandgoed'. Situering van het hoofdgebouw, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen is nog nader indeelbaar, binnen het bestemmingsvlak 'Wonen-Zorglandgoed'.</i> <i>Betrokkene zal het bestemmingsplan, met die flexibiliteit, ook als zodanig moeten beoordelen. Wel zijn diverse ruimtelijke aspecten vastgelegd, zoals het maximum aantal vierkante meters aan bebouwing, het maximum aantal wooneenheden, de maximale goot- en bouwhoogte, etc. In dit kader wordt verwezen naar artikel 5.2 van het bestemmingsplan.</i> <i>Om de groene inrichting en landschappelijk inpassing zeker te stellen is een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen, waarin is voorgeschreven dat de gebouwen van het zorglandgoed pas in gebruik mogen worden genomen als de groene inrichting en landschappelijke inpassing zijn gerealiseerd en wordt beheerd volgens het voorgeschreven beheerplan. Het inrichtings- en beheerplan zijn daartoe als bijlagen in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.</i> <i>Ook de toelichting is op dit punt aangevuld met een uitgebreide beschrijving van de voorgeschreven inrichting en beheer.</i> <i>Verder zijn de uitkomsten van het overleg met de provincie in de toelichting beschreven. 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:</i> <i>- de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking;</i> <i>- de verstedelijking ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar is;</i> <i>- de realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit tijdig en duurzaam geborgd is;</i> <i>- omliggende functies daardoor niet onevenredig worden geschaad.</i>
Conclusie	<i>Op dit onderdeel is de zienswijze gegrond en zijn de regels aangevuld met waarborgen voor inrichting en beheer, en is de toelichting aangevuld met een beschrijving van deze waarborgen en de uitkomsten van het overleg met de provincie.</i>
Zienswijze	Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening <u>Verlies uitzicht:</u> cliënten verliezen door het plan het vrije uitzicht en kijken straks uit gebouwen en geparkeerde voertuigen. Voor cliënten betekent dat een ernstige aantasting en grote inbreuk op de bestaande situatie.
Reactie gemeente	<i>In hoeverre sprake is van een strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening, wanneer het uitzicht wijzigt, is maar zeer de vraag.</i>

	<i>Los daarvan geldt dat betrokkenen wonen op ruim 70 meter afstand van de bestemming 'Wonen-Zorglandgoed' en tussen de woningen en de geplande ontwikkeling diverse groenvoorzieningen aanwezig zijn, die het genoemde vrije uitzicht niet bevorderen.</i> <i>Gemeente is van mening dat hier geen sprake is van enige strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening en er sprake is van een gedegen en transparante afweging.</i> <i>Desalniettemin staat het betrokkenen vrij om gebruik te maken van de planschaderegeling als bedoeld in artikel 6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	<i><u>Toename verkeersdruk:</u> het beoogde plan zorgt voor extra autoverkeer. Het grootste aandeel van de toenames wordt veroorzaakt door personeel.</i> <i>Het is onduidelijk waarom bij het berekenen van de verkeersgeneratie is aangesloten bij de functie 'huurhuis, sociale huur' in het buitengebied. Waarom niet bij een andere functie? Onduidelijk is hoe het extra verkeer wordt opgevangen en wat de mogelijkheden zijn voor een goede ontsluiting.</i> <i>Tevens is het onduidelijk in hoeverre er sprake is van een beperkte toename.</i>
Reactie gemeente	<i>Gemeente is uitgegaan van een 'worst-case scenario', door uit te gaan van een verkeersproductie, als ware sprake van reguliere woningbouw. Uitgaande van het programma komt dit neer op ca. 200 verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal wordt als een geringe / beperkte toename gezien, zeker in relatie tot de huidige functie en bijbehorende wegcapaciteit van de Lange Waaijsteeg. Deze geringe toename kan eenvoudig via de geplande ontsluitingsweg en de Lange Waaijsteeg worden verwerkt.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	<i><u>Planschade:</u> cliënten vrezen voor waardedaling van de woning. Bij planschadeclaims dient het nadeel zo klein mogelijk te blijven. Reden temeer om te zoeken naar een andere locatie waarbij minder planschade verwacht wordt.</i>
Reactie gemeente	<i>Het staat betrokkenen vrij om gebruik te maken van de planschaderegeling als bedoeld in artikel 6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zoals hiervoor al beantwoord is gemeente van mening dat een keuze voor de onderhavige locatie, met de bijbehorende inpassing verantwoord is.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

Zienswijze	<i>Alternatieve locatie:</i> het ontwerpplan verwijst naar een regionaal behoefte onderzoek. Hieruit wordt geconcludeerd dat sprake is een tekort aan capaciteit voor intramurale gehandicapten zorg in de U10 regio. Gelet op de regionale werking van instellingen zou het logischer zijn te kiezen voor een centrale locatie. Verzocht wordt om onderzoek te doen naar een meer centraal gelegen locaties.
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de motivering van de behoefte aan zorgwonen op het Zorglandgoed Bloemendaal in het bestemmingsplan aangevuld.</i> <i>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 Nieuwegein⁹. 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 Herbergier¹⁰. Voor het ouderinitiatief De Iris zijn er nu al meer aanmeldingen dan beschikbare plaatsen in het Zorglandgoed.</i>
Conclusie	<i>Op dit onderdeel is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met een uitgebreidere motivering van de regionale en lokale behoefte.</i>
Zienswijze	Cliënten verzoeken het plan aan te passen.
Reactie gemeente	Verwezen wordt naar de beantwoording van de voorgaande punten.
Conclusie	<i>De zienswijze is op onderdelen gegrond en leidt tot een aanvulling van de regels en de toelichting van het bestemmingsplan.</i>

2.10 Betrokkene 10

Zienswijze Mede namens meerdere	De ingediende zienswijze is gelijkloidend als de ingediende zienswijze door betrokkene 2.
---	---

⁹ 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.

¹⁰ De Herbergier is een zorgconcept waarbij in kleinschalige huisvesting door een zorgondernemers-stel wordt voorzien in 24-uurszorg aan dementerende ouderen.

<i>betrokkenen</i>	
Reactie gemeente	<i>Verwezen wordt naar de beantwoording in paragraaf 2.2</i>
Conclusie	<i>De zienswijze is op onderdelen gegrond en leidt tot een aanvulling van de regels en de toelichting van het bestemmingsplan.</i>

2.11 Betrokkene 11

Zienswijze	<i>Bebouwing buiten rode contour</i> De betrokkene is over het algemeen positief over het bestemmingsplan. Echter heeft het wel een aantal opmerkingen op het voorliggende ontwerp. De betrokkene vindt dat er in de toelichting onvoldoende blijkt of de beoogde zorgwoningen binnen bestaand gebied gerealiseerd kunnen worden. Daarbij wijst de betrokkene erop dat, net zoals bij gewone woningen, er eerst moet worden beoordeeld of er ruimte gevonden kan worden binnen de rode contour.
Reactie gemeente	<i>De zorg kan zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk plaatsvinden, afhankelijk van de specifieke zorgvraag. De reden dat hier gekozen wordt voor een buitenstedelijke ligging is het gegeven dat het zorgconcept met bijbehorend landgoedomgeving, inclusief de aanverwante recreatieve, landschap- en natuurontwikkeling in een gebied van ca. 17,3 hectare groot, niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden vormgegeven.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	<i>Landgoed in kernrandzone</i> De betrokkene is van mening dat het ecologische aspect van het realiseren van ecologische verbindingen nog onvoldoende terug komt in de plantoelichting. Bovendien vindt betrokkene dat de verhouding tussen het realiseren van verstedelijking en het realiseren van ecologische verbinden / echte natuur niet in balans is. Men is van mening dat er meer aandacht gegeven is aan landschapselementen en recreatief medegebruik en veel minder aan natuurontwikkeling. De betrokkene is ook van mening dat er onvoldoende aandacht is besteed aan een belangrijk onderdeel van het kernrandzonebeleid, namelijk ecologie.
Reactie gemeente	<i>Aan de planontwikkeling ligt een uitgebreid ecologisch onderzoek ten grondslag. De stelling dat er te weinig aandacht wordt besteed aan de natuurwaarden wordt dan ook niet onderschreven.</i> <i>Dat laat onverlet dat in de toelichting dit onderdeel nog eens extra kan worden benadrukt en toegelicht. We zullen de toelichting daarop actualiseren.</i> <i>De beoogde inrichting is afgestemd op de (historische) verkaveling. Het uitwaaiierende patroon is zichtbaar in de vorm van de weide ten westen van de zorgwoningen, en in de vorm van het perceel met de bebouwing. De hagen aan de randen van de boomgaard</i>

	<i>benadrukken de verkaveling en versterken de zichtlijnen in het veld. Om de historische verkaveling te benadrukken wordt er een nieuwe watergang aangelegd. De boomgaard sluit aan bij het historische gebruik, bodem en hoogteligging en bij het erf. Een wandelrouting loopt langs de boomgaard. Bloemrijk gras op basis van de bodemsoort ten behoeve van natuurontwikkeling en biodiversiteit. Voor recreatie wordt het gebied toegankelijker gemaakt door de aanleg van een afwisselende wandelroute aan de randen van diverse percelen. Deze route sluit aan op de Helsdingse Achterweg en Panoven en loopt langs en door het wilgenbosje, deels door de grienden, langs een akker en door de hoogstam boomgaard. Om de oversteken te kunnen maken over de sloten worden er eenvoudige bruggetjes gerealiseerd.</i> <i>Het gebied rondom de kern van het zorglandgoed zal tevens een agrarisch gebruik kennen, in de vorm van akkerbouw en graslanden. Langs de randen van dit agrarische gebruik wordt natuur ontwikkeld bestaande uit ruigtezones, singels, kwelopvang in sloten en het bestaande wilgenbosje. De watergang en oever bieden kansen voor flora en fauna door het aanbrengen van verbreding en verdieping van watergangen, aanleg natuurvriendelijkere oevers, vooroevers, ruigte-zones aan oevers, vasthouden kwelwater.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	Natuurontwikkeling De betrokkene vindt dat de woningbouwontwikkeling te fors is en de natuurontwikkeling minimaal. Daarbij wijst de betrokkene op de structuurvisie van Vianen, die aangeeft dat de planlocatie is opgenomen als landschapspark met natuurontwikkeling (10 ha) i.c.m. de realisatie van een hospice met zorgappartementen. Volgens de betrokkene is er echter geen sprake van 10 ha natuurontwikkeling. Tevens is de betrokkene van mening dat de ecologische potenties die het gebied kent niet worden uitgewerkt. Daarbij vindt de betrokkene dat het creëren van natuurlijke akker- en slootranden en ruigtes (veel) te beperkt is en niet opwegen tegen de rode ontwikkelingen.
Reactie gemeente	<i>Deze stelling wordt niet onderschreven. Er is wel degelijk sprake van een substantiële toename van het areaal natuur. Hiervoor is al geantwoord dat sprake is van bloemrijk grasland, wandelpaden, verhogen van de natuurwaarden van de akkerranden en sloten etc. Zoals hiervoor al benoemd zal het bestemmingsplan ook meer aandacht besteden aan de ecologie van het plangebied en de voorgestane inrichting.</i> <i>Verder zullen de gronden met de bestemming 'Agrarisch' worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap'. Hiermee wordt ook nog eens benadrukt dat de toekomstige inrichting en beheer van het gebied wel degelijk wordt afgestemd op zowel de landschaps- en natuurwaarden.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing</i>

	<i>van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	<i>Inrichtings- en beheersplan</i> Betrokkene ziet voor de beoogde ontwikkeling graag dat er een inrichtings- en beheerplan wordt opgesteld dat een goed beeld geeft van de te ontwikkelen natuurwaarden. Als voorbeeld hiervoor wordt Linge's Zorglandgoed in Rumpt (Geldermalsen) genoemd.
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijzen zijn waarborgen in het bestemmingsplan opgenomen om de groene inrichting en landschappelijke inpassing van het landgoed zeker te stellen en om ook het 'groen beheer' te garanderen.</i> <i>Om de groene inrichting en landschappelijk inpassing zeker te stellen is een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen, waarin is voorgeschreven dat de gebouwen van het zorglandgoed pas in gebruik mogen worden genomen als de groene inrichting en landschappelijke inpassing zijn gerealiseerd en wordt beheerd volgens het voorgeschreven beheerplan. Het inrichtings- en beheerplan zijn daartoe als bijlagen in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.</i> <i>Deze regeling biedt meer waarborgen dan het plan in Geldermalsen waar het inrichtings- en beheerplan geen deel uit maken van het juridische gedeelte van het bestemmingsplan.</i> <i>Ook de toelichting is op dit punt aangevuld met een uitgebreide beschrijving van de voorgeschreven inrichting en beheer.</i> <i>Verder zijn de uitkomsten van het overleg met de provincie in de toelichting beschreven. De ontwerpsschets 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:</i> <i>- de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking;</i> <i>- de verstedelijking ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar is;</i> <i>- de realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit tijdig en duurzaam geborgd is;</i> <i>- omliggende functies daardoor niet onevenredig worden geschaad.</i>
Conclusie	<i>Op dit onderdeel is de zienswijze gegrond en zijn de regels aangevuld met waarborgen voor inrichting en beheer, en is de toelichting aangevuld met een beschrijving van deze waarborgen en de uitkomsten van het overleg met de provincie.</i>
Zienswijze	<i>Borging natuurwaarden</i> De betrokkene wijst erop dat in het plan en de planregels niet is

	geborgd dat de natuurwaarden ontwikkeld worden en behouden blijven. Geen van de percelen heeft een bestemming 'natuur'. De betrokkene vraagt om naast natuurwaarden ook natuurbestemmingen te borgen in het bestemmingsplan en verwijst hiervoor naar het eerder genoemde Zorglandgoed in Rumpt.
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijzen zijn waarborgen in het bestemmingsplan opgenomen om de groene inrichting en landschappelijke inpassing van het landgoed zeker te stellen en om ook het 'groen beheer' te garanderen.</i> <i>Hiervoor is al aangegeven dat de bestemming 'Agrarisch' wordt omgezet in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' en er een beheerplan zal worden gemaakt, waarin ook de natuurontwikkeling een rol speelt.</i> <i>Zie de beantwoording hiervoor over het opnemen van waarborgen voor een groene landschappelijke inrichting en het beheer van bestaande en ontwikkelde waarden.</i>
Conclusie	<i>Op dit onderdeel is de zienswijze gegrond en zijn de regels aangevuld met waarborgen voor inrichting en beheer, en is de toelichting aangevuld met een beschrijving van deze waarborgen en de uitkomsten van het overleg met de provincie.</i>
Zienswijze	Soortenbescherming De betrokkene vraagt zich af of het nader onderzoek naar een aantal beschermde soorten wordt uitgevoerd voordat het bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld. Er wordt aangegeven dat het bestemmingsplan mogelijk niet kan worden vastgesteld omdat niet bekend is of het uitvoerbaar is.
Reactie gemeente	<i>Het nadere ecologisch onderzoek heeft inmiddels plaats gevonden. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het definitieve / aanvullende ecologisch onderzoek gevoegd, waarin ook de aanvullende resultaten zijn verwerkt.</i> <i>Conclusie is dat in het plangebied weliswaar de beschermde heikikker aanwezig is, maar deze beschermde soort ingepast kan worden in de voorgestane planontwikkeling en derhalve de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Bij de verdere uitwerking van de plannen/inrichting is het streven gericht om het een aantasting van het leefgebied te voorkomen. Ook dit zal door een ecooloog in het vervolgproces worden beoordeeld, mede in het kader van de Wet natuurbescherming. Laatst zal sowieso blijven gelden voor de verdere planvorming.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	Natuurnetwerk Nederland (NNN) Het plan hecht veel waarde aan het realiseren van 'ommetjes',

	waarvan er eentje door het NNN gaat (d.m.v. een vlonderpad). Omdat dit gedeelte geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, vraagt de betrokkene of de toetsing van de effecten van het vlonderpad op de NNN en de daar aanwezige soorten toe te voegen aan het plan. De betrokkene wil dit omdat hiermee kan worden aangetoond of het bestemmingsplan uitvoerbaar is.
Reactie gemeente	<i>De aangehaalde toets heeft in het definitieve ecologisch onderzoek plaatsgevonden en wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Conclusie is dat het ontwerp van het vlonderpad en de werkzaamheden in de griend nader worden uitgewerkt. Vervolgens dient op basis van de resultaten van het uitgevoerde ecologisch onderzoek en de globale effectbeschrijving een nadere beoordeling te worden uitgevoerd om te beoordelen of er sprake is of kan zijn van (significante) aantasting. Indien sprake is van negatieve effecten dienen mitigerende maatregelen te worden genomen om schade te beperken dan wel te voorkomen. Dit vervolgttraject zal in samenwerking met een ecooloog worden vormgegeven. Andere mogelijkheid is bijvoorbeeld het pad langs het griendbos te laten lopen.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	Planregels De betrokkene ziet de noodzaak van planregel 3.1 onder a en 4.1 onder a niet. Deze regels maken grondgebonden agrarische bedrijven mogelijk terwijl dat niet het initiatief is. De betrokkene verzoekt deze mogelijkheid uit het plan te halen zodat de gerealiseerde natuurlijke akker- en slootranden en bloemrijke weides ook in de toekomst behouden blijven. De betrokkene verzoekt om in planregel 4.3 en 4.4 ook het ecologische oogpunt en natuurwaarden op te nemen als voorwaarde en dit analoog te laten lopen met planregel 4.6.3. De betrokkene adviseert om voor werkzaamheden zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers en het aanleggen van amfibiepoelen een uitzondering te maken op het verplicht aanvragen van een omgevingsvergunning. Hierdoor ontstaan er geen belemmeringen bij het realiseren van natuurontwikkeling.
Reactie gemeente	<i>Deze stelling wordt onderschreven. Het is geenszins de bedoeling hier nieuwe agrarische activiteiten tot ontwikkeling te brengen. Zoals voornoemd zal de bestemming 'Agrarisch' worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur', waarmee betreffend artikel en de geopperde mogelijkheden niet meer aan de orde zijn. In de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur' worden werkzaamheden ten behoeve van de natuurontwikkeling</i>

	<i>uitgezonderd van het omgevingsvergunningstelsel (art 4.6.2).</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

2.12 Betrokkene 12 – Oasen Drinkwater

Zienswijze	De betrokkene maakt de volgende opmerkingen. Milieubeschermingsgebied Het plangebied ligt in het milieubeschermingsgebied. Het grondwater ter plaatse dient als bron voor de lokale drinkwatervoorziening. Om de kwaliteit van de bodem en grondwaterkwaliteit te waarborgen zijn aanvullende regels opgesteld in de provinciale milieuverordening. De voorschriften inclusief een kaart zijn als bijlage bij deze zienswijze ingevoegd. Oasen verzoekt deze op te nemen in het ontwerpplan.
Reactie gemeente	<i>Anders dan betrokkene meent maakt het plangebied geen deel uit van het drinkwaterbeschermingsgebied zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (en aangegeven op de bijgevoegde kaart van de Provinciale Milieuverordening). De bescherming vanwege de drinkwaterwinning ligt alleen op het aangrenzende griendbosje. Dit maakt echter geen deel uit van het plangebied.</i> 
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

Zienswijze	Wandelpad De naastgelegen griend is eigendom van Oasen. Bij de verkoop is overeengekomen dat er houtsnippers komen en geen vlonder. Tot Slot Oasen verzoekt op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen.
Reactie gemeente	<i>Betrokkene zal op de hoogte worden gehouden.</i> <i>Van de opmerking betreffende de houtsnippers wordt kennis genomen. De afspraken tussen initiatiefnemer en Oasen zullen worden nagekomen. Los daarvan geldt dat afspraken tussen de initiatiefnemer en Oasen vooral uitvoeringsaspecten betreffen, die buiten de strekking van het bestemmingsplan vallen.</i>
Conclusie	<i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

2.13 Betrokkene 13 – Provincie Utrecht

Zienswijze	Provinciaal beleid De PRV is op 20 januari 2017 in werking getreden. De provincie geeft aan een aantal provinciale belangen te willen laten doorwerken naar gemeentelijk niveau. Om de belangen te borgen kan zo nodig de Wro ingezet worden.
Zienswijze	Het ontwerpplan geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen: Provincie merkt op dat inzichtelijk gemaakt dient te worden wat de redelijke verhouding is tussen kwaliteitsverbetering en stedelijke ontwikkeling. De provincie spreekt haar waardering uit voor de geboden mogelijkheid om hierover in ambtelijk overleg te gaan. Dit overleg is echter nog niet afgerond. In het tweede overleg zal worden gesproken over de groene inrichting van het plangebied. Het ontwerpplan ontbeert nog het inzicht; er kan dan ook nog geen conclusie worden getrokken of het plan voldoet aan de vereisten van art. 3.7 PRV.
Reactie gemeente	<i>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:</i> <i>- de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking;</i> <i>- de verstedelijking ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar is;</i> <i>- de realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit tijdig</i>

	<i>en duurzaam geborgd is;</i> - <i>omliggende functies daardoor niet onevenredig worden geschaad.</i>
Zienswijze	Conclusie Behalve de hiervoor gemaakte opmerkingen, geeft het plan verder geen aanleiding tot verder opmerkingen.
Conclusie	<i>De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

2.14 Betrokkene 14

Zienswijze <i>Mede namens meerdere betrokkenen</i>	Betrokkenen hebben met verbijstering kennisgenomen van de plannen en maken de volgende opmerkingen. 1. Betrokkenen sluiten zich volledig aan bij de zienswijze nr. 4 welke tevens is ingevoegd als bijlage.
Reactie gemeente	<i>Verwezen wordt naar de beantwoording in paragraaf 2.4, c.q. 2.1.</i>
Conclusie	<i>De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot een aanvulling van de regels en toelichting van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	2. Een woonbestemming geeft de mogelijkheid dit open gebied verder met woningen vol te bouwen.
Reactie gemeente	<i>Deze stelling wordt niet gedeeld. Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van zorgvoorzieningen. De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen-Zorglandgoed' (artikel 5.1) is hierop afgestemd, te weten:</i> - <i>wonen op een zorglandgoed;</i> - <i>één beheerderswoning;</i> - <i>bijbehorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, (ontsluitings)wegen en parkeervoorzieningen.</i> <i>Ook de bouwregels in artikel 5.2 zijn hierop afgestemd. Binnen de bestemming kan dus maximaal één beheerderswoning en de zorgvoorzieningen hebben een maximaal oppervlak van 2.250 m², met maximaal 32 wooneenheden.</i> <i>Volbouwen met woningen is derhalve niet aan de orde.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	3. Voor landbouwvoertuigen is er reeds een aansluiting van de openbare weg. Een nieuwe aansluiting is gevaarlijk en kostbaar.
Reactie gemeente	<i>De Lange Waaijsteeg kent een relatief lage verkeersintensiteit en heeft voldoende breedte en capaciteit om het extra verkeer als gevolg van deze ontwikkeling (ca. 200 motorvoertuigen per etmaal)</i>

	<i>te kunnen verwerken. Niet wordt ingezien dat hiermee gevaarlijke situaties zouden ontstaan. In het bestemmingsplan is de locatie van de ontsluiting aangeduid op de verbeelding.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	4. Het aantal geplande parkeerplaatsen is onvoldoende.
Reactie gemeente	<i>In artikel 14.1 van de planregels is bepaald dat de bebouwde voorzieningen gepaard moeten gaan met voldoende parkeergelegenheid, afgestemd op de normen zoals opgenomen in de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen' van 23 april 2013. Bovendien is in paragraaf 5.6.3 van de plantoelichting aangegeven hoe hieraan invulling gegeven wordt.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	Ten slotte wordt het open zicht van de woningen van betrokkene ernstig aangetast. Betrokkenen verzoeken af te zien van een verder traject van dit plan en het voorliggende voorstel te verwerpen.
Reactie gemeente	<i>Betrokkenen wonen op ruim 70 meter afstand van de bestemming 'Wonen-Zorglandgoed. Tussen de woningen en de geplande ontwikkeling zijn diverse groenvoorzieningen aanwezig, die het genoemde vrije uitzicht niet bevorderen. Desalniettemin staat het betrokkenen vrij om gebruik te maken van de planschaderegeling als bedoeld in artikel 6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).</i>
Conclusie	<i>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

2.15 Betrokkene 15 – Stichting Groene Hart en Stichting Buiten Gezond in Vianen e.o.

Zienswijze	Betrokkenen zijn van mening dat de situering van zorgwoningen in het buitengebied planologisch ongewenst en onjuist is. Gevreesd wordt dat er tevens een precedentwerking vanuit gaat. Nut en noodzaak om speciaal voor een locatie buiten de bebouwde kom te kiezen, ontbreken. De toevallige eigendomssituatie kan niet als argument gelden om hier te bouwen. Lekstede heeft nog meer grondbezit in de polder. De eigendomsposities van het kavel op de hoek van de Lange Waaijsteeg en de Helsdingse Achterweg en het langgerekt kavel tussen kavels van LEKSTEDewonen aan zuidzijde tussen Lange Waaijsteeg en het griendbos zijn niet betrokken bij de planvorming. Het huidige initiatief van 16 ha natuurontwikkeling is niet
-------------------	---

	geloofwaardig. LEKSTEDewonen moet gezien worden als een projectontwikkelaar die zijn grondpositie in het gebied probeert af te bouwen en daarbij wordt gefaciliteerd door de gemeente. Betrokkenen verzoeken geen verder uitvoering aan het plan te geven.
Reactie gemeente	<i>In de toelichting van het bestemmingsplan is de afweging die ten grondslag ligt aan de voorgestane ontwikkeling verwoord. Belangrijke beweegreden is de toenemende vraag naar zorgplaatsen en specifiek naar een zorgconcept voor mensen met een verstandelijke beperking, gecombineerd met woonruimte voor ouderen met dementie. Het concept richt zich op het psychisch en lichamelijk welzijn en welbevinden van de zorgvrager, waarbij volop gebruik gemaakt wordt van de gezonde groene omgeving. Dit zorgconcept kan optimaal worden ingevuld in een landgoedconcept. De voorgestane locatie en het inrichtingsplan is daarop gebaseerd.</i> <i>Een dergelijk concept met bijbehorend landgoedomgeving, inclusief de aanverwante recreatieve, landschap- en natuurontwikkeling in een gebied van ca. 17,3 hectare groot, kan niet binnen de rode contour (bestaand stedelijk gebied) worden vormgegeven.</i> <i>De gemeente is bij de locatiekeuze en de inrichting niet over één nacht ijs gegaan en maakt daarin een zorgvuldige afweging. Zo is in opdracht van de gemeenteraad (besluit van 11 maart 2014) een onderzoek uitgevoerd naar de meest geschikte locatie of locaties voor de realisatie van de bebouwing ten behoeve van het zorglandgoed, rekening houdend met de uitgangspunten uit de structuurvisie, de landschapsvisie en de toekomstvisie. Dit onderzoek heeft geleid tot vier inrichtingsmodellen, die vervolgens zijn beoordeeld door de ervenconsulenten van het Landgoed Erfgoed Utrecht en Mooisticht, als aanvulling op de onderbouwing voor de geschikte locatiekeuze.</i> <i>De beoordeling van de voornoemde ervenconsulenten, heeft geresulteerd in een integraal schetsontwerp voor het Zorglandgoed Bloemendaal, dat ten grondslag aan het bestemmingsplan. Het beoogde concept is afgestemd op de landschapskenmerken verwoord in de Landschapsvisie.</i> <i>Op basis van de behoefte, de zorgwensen en de toekomstige zorgvraag maakt de gemeente een zorgvuldige afweging tussen de verschillende belangen en is gekozen om medewerking te verlenen aan dit bijzondere zorgconcept.</i> <i>De grondeigendom is daarin voor de gemeente geen relevant punt, maar slechts indirect van belang. De afweging betreft primair het vergroten van het aanbod zorgvoorziening en daarmee voorgestane initiatief ten opzichte van de overige belangen (waaronder het belang van betrokkene).</i> <i>Initiatiefnemer kan het project ook tot uitvoer brengen, doordat men de grond in eigendom heeft, wat bijdraagt aan de uitvoerbaarheid van het plan. Laatste is een onderdeel dat de gemeente wel (positief) weegt.</i>

Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	Het veeteeltbedrijf aan de Helsdingse Achterweg 20 wil het grondoppervlak van het bedrijf uit kunnen breiden met ha van het geplande landgoed. Het bedrijf staat niet open voor duurzame manier van veeteelt. Uitbreiden van intensieve veeteelt is ongewenst en gaat ten kosten van de natuurwaarden in het gebied.
Reactie gemeente	<i>Het is geenszins de bedoeling intensieve agrarische activiteiten tot ontwikkeling te brengen. Rondom de kern van het zorglandgoed is nog agrarisch gebruik mogelijk in de vorm van akkerbouw en graslanden. De functie natuur is aan de rand van de akkerbouw gesitueerd en bestaat uit; ruigtezones, singels, kwelopvang in sloten en het bestaande wilgenbosje. De watergang en oever bieden kansen voor flora en fauna met de volgende aanpassingen: onder andere verbreding en verdieping van watergangen, aanleg natuurvriendelijkere oevers, vooroevers, ruigte-zones aan oevers, vasthouden kwelwater.</i> <i>Deze voorgestane inrichting vormt een combinatie van natuur en agrarisch gebruik. Daartoe zal de bestemming 'Agrarisch' dan ook worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap'.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	Betrokkenen geven in overweging om aan alle 23 ha van Lekstede nadere voorwaarden te stellen aan het gebruik van het gebied. Ook wordt geadviseerd te onderzoeken of de 23 ha overgedragen kan worden aan bijv. Natuur- en Vogelwacht VHL of het Utrechts Landschap.
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijzen zijn waarborgen in het bestemmingsplan opgenomen om de groene inrichting en landschappelijke inpassing van het landgoed zeker te stellen en om ook het 'groen beheer' te garanderen.</i> <i>De initiatiefnemer is samen met gemeente in overleg over de definitieve inrichting van het zorglandgoed. Dat zal zowel een agrarisch gebruik en natuur en landschapsontwikkeling betreffen.</i> <i>Om de groene inrichting en landschappelijk inpassing zeker te stellen is een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen, waarin is voorgescreven dat de gebouwen van het zorglandgoed pas in gebruik mogen worden genomen als de groene inrichting en landschappelijke inpassing zijn gerealiseerd en wordt beheerd volgens het voorgescreven beheerplan. Het inrichtings- en beheerplan zijn daartoe als bijlagen in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.</i> <i>Deze regeling biedt meer waarborgen dan het plan in Geldermalsen</i>

	<i>waar het inrichtings- en beheerplan geen deel uit maken van het juridische gedeelte van het bestemmingsplan.</i> <i>Ook de toelichting is op dit punt aangevuld met een uitgebreide beschrijving van de voorgeschreven inrichting en beheer. Verder zijn de uitkomsten van het overleg met de provincie in de toelichting beschreven. 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:</i> <i>- de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking;</i> <i>- de verstedelijking ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar is;</i> <i>- de realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit tijdig en duurzaam geborgd is;</i> <i>omliggende functies daardoor niet onevenredig worden geschaad.</i>
Conclusie	<i>Op dit onderdeel is de zienswijze gegrond en zijn de regels aangevuld met waarborgen voor inrichting en beheer, en is de toelichting aangevuld met een beschrijving van deze waarborgen en de uitkomsten van het overleg met de provincie.</i>
Zienswijze	Bijlage 4 betreft een Quickscan Natuurtoets van "eco groen" met de status definitief. Blijkens de quickscan moet nog nader onderzoek worden gedaan naar beschermde soorten grote modderkruiper, heikikker en rugstreeppad, moet de mogelijke invloed op leefgebied van de soorten en moeten de effecten van de aanleg van een vlonderpad nog nader worden onderzocht. Het gebied wordt bezocht door trekvogels. De ransuil, matkop, koekoek en nachtegaal worden niet genoemd, terwijl uit de Hora- en fauna inventarisatie Panovan", in opdracht van Oasen uitgevoerd voor het westelijk deel van het griendbos, blijkt dat deze daar voorkomen. De vier percelen wilgenbos/griend ten zuidenwesten van het plangebied verdienen bijzonder aandacht. Het wilgenbos maakt deel uit van de EHS. De twee oostelijke delen zijn eigendom van Lekstede. Het plan beoogt een vlonderpad om het meest oostelijk deel toegankelijk te maken voor publiek. Betrokkenen verzoeken nadrukkelijk het wilgenbos niet aan te laten tasten. De twee westelijke percelen zijn eigendom van het waterbedrijf Oasen die voornemens is om hieraan de dubbelfunctie waterwinning en natuur toe te kennen. Oasen heeft een de inventarisatie rapport opgesteld. Hierin staan in het gebied aangetroffen soorten. Deze moeten ook van toepassing worden geacht in de twee percelen griendbos van

	Lekstede.
Reactie gemeente	<i>Bij het ontwerpbestemmingsplan waren diverse bijlagen en onderzoeksrapportages gevoegd. In het ontwerpbestemmingsplan was gevoegd 'Quickscan natuurtoets zorglandgoed Bloemendaal, Vianen d.d. 10 maart 2017'. In dit onderzoek is onder meer geconcludeerd dat voor een aantal beschermde soorten (Grote modderkruiper, Heikikker en Rugstreeppad) nog nader onderzoek uitgevoerd moest worden. Reden is dat deze onderzoeken in bepaalde perioden van het jaar uitgevoerd moeten worden (i.c. het latere voorjaar en begin zomer). In de zomerperiode van 2017 zijn deze aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het definitieve ecologisch onderzoek gevoegd, waarin ook de aanvullende resultaten zijn verwerkt.</i> <i>Conclusie is dat in het plangebied weliswaar de beschermde heikikker aanwezig is, maar deze beschermde soort ingepast kan worden in de voorgestane planontwikkeling en derhalve de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Bij de verdere uitwerking van de plannen/inrichting is het streven gericht om het een aantasting van het leefgebied te voorkomen. Ook dit zal door een ecooloog in het vervolgproces worden beoordeeld, mede in het kader van de Wet natuurbescherming. Laatste zal sowieso blijven gelden voor de verdere planvorming.</i> <i>Bij de verdere invulling van het gebied zal ook rekening worden gehouden met de natuurwaarden van de buiten het plangebied liggende griendbossen.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	<i>Conclusie</i> • Er is onvoldoende informatie verstrekt om de plannen te kunnen beoordelen. • Er zijn geen andere locaties onderzocht. • De plannen maken de weg vrij voor bebouwing. • Er wordt onherstelbare schade toegebracht aan het historische landschap Bloemendaal. • Er is geen sprake van verbetering van ruimtelijke kwaliteit. • Het gebied maakt deel uit van de polder Vijfheerenland dient behouden te blijven; het maakt deel uit van een historisch gebied behorend tot de Lek, uiterwaarden en de polders. • Er zijn onvoldoende argumenten om de plannen een herziening te rechtvaardigen.
Reactie gemeente	<i>Zie de beantwoording hiervoor</i>
Conclusie	<i>De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

--	--

2.16 Betrokkene 16

Zienswijze	Betrokkenen maken de volgende opmerkingen. <u>Bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap':</u> Bij de wijziging van het bestemmingsplan komen gronden, die deze bestemming krijgen, beschikbaar. De intentie is om deze gronden te verkopen met beperkingen die zijn opgelegd vanuit het bestemmingsplan en anterieure overeenkomst. Agrariërs kunnen deze gronden kopen; echter slechts een deel van de gronden is geschikt voor agrarisch gebruik. Op een kaart is aangeduid welke percelen geschikt zijn – verwezen wordt naar de kaartbijlage. Betrokkenen geven aan positief te staan tegenover de plannen en zijn bereid de aan het zorglandschap grenzende landen te onderhouden en te bewerken voor hun agrarisch bedrijf. Betrokkenen wijzen op een aantal regels die in de toekomst problemen kunnen opleveren nl.: 4.5e: het egaliseren van de bodem anders dan in het kader van natuurontwikkeling. Deze ontwikkeling vindt soms plaats om de bewerking van de grond te vereenvoudigen. Betrokkenen verzoeken deze beperking te schrappen en deze over te hevelen naar de anterieure overeenkomst waar dit alleen geldt voor gronden die minder geschikt zijn voor agrarisch gebruik.
Reactie gemeente	<i>Gemeente is verheugd dat betrokkene positief staat tegenover de planvorming en de positieve grondhouding om de agrarische gronden in het gebied te beheren.</i> <i>Gemeente zal in overleg met initiatiefnemer bepalen op welke wijze de instandhouding van de agrarische gronden met natuurwaarden het beste gearrangeerd kan worden. Hierover zal ook communicatie met betrokkene plaats gaan vinden.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
Zienswijze	Betrokkene geeft aan dat er nog gronden over blijven, tegen het kanaal aan, die gebruikt kunnen worden voor waterberging of bloemrijk grasland.
Reactie gemeente	<i>Hiervan wordt kennis genomen en zal ook overleg met initiatiefnemer plaatsvinden.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan</i>
Zienswijze	<u>Suggestie van betrokkenen</u> De gemeente zelf is eigenaar van aangrenzende gronden die geschikt zijn om aan te sluiten op de aan te leggen wandelpaden en

	boomgaarden. Een kaart met een wenselijke route van paden en percelen geschikt voor agrarisch gebruik, is al bijlage ingevoegd.
Reactie gemeente	<i>Hiervan wordt kennis genomen en zal ook overleg met initiatiefnemer plaatsvinden.</i>
	<i>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen (paragraaf 3.2) en ambtshalve wijzigingen (paragraaf 3.3). Uitzondering vormen de kleine tekst en redactionele aanpassingen.

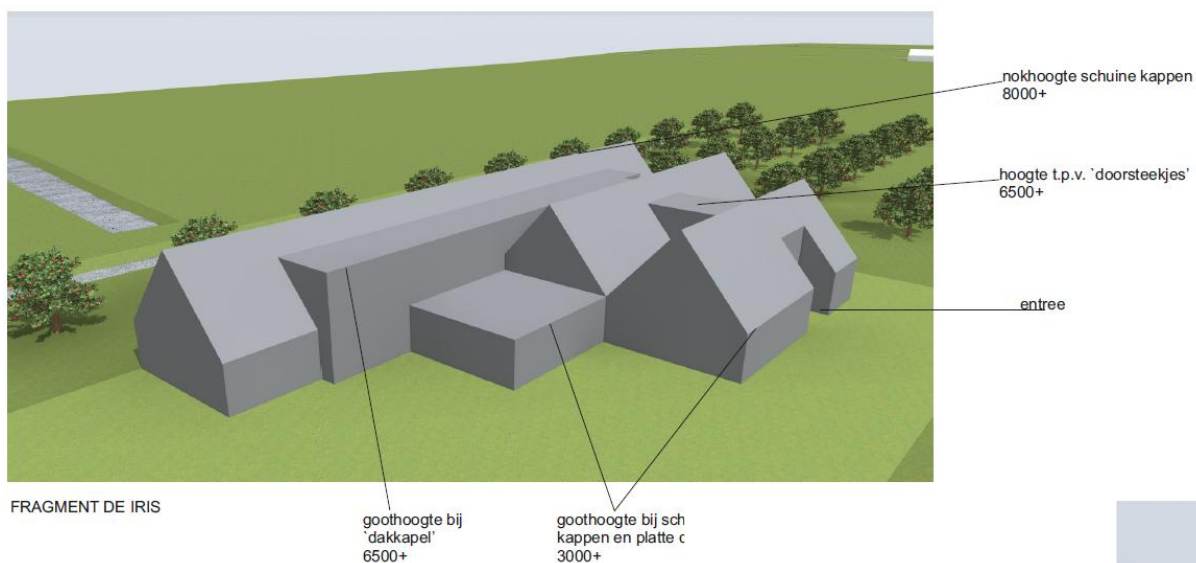
3.2 Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen

- Mede naar aanleiding van zienswijze 2.1 is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met een uitgebreidere motivering van de regionale en lokale behoefte, en met de uitkomsten van het overleg met de Provincie Utrecht.
- Mede naar aanleiding van zienswijze 2.2 is in artikel 4.3 van de regels voor de bestemming 'Wonen-Zorglandgoed' een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van de gebouwen uitsluitend is toegestaan onder de voorwaarde dat de bij het zorglandgoed behorende agrarische gronden uiterlijk bij de ingebruikname zijn ingericht volgens het schetsontwerp zoals opgenomen in bijlage 1, en worden beheerd volgens het beheerplan in bijlage 2 van de regels. Het schetsontwerp en beheerplan zijn als bijlagen aan de regels toegevoegd. Verder is de toelichting van het bestemmingsplan ook mede naar aanleiding van zienswijze 2.2 aangevuld met een uitgebreidere motivering van de regionale en lokale behoefte.
- Mede naar aanleiding van de gelijk met zienswijze 2.2 luidende zienswijzen 2.3, 2.6 en 2.10 zijn de regels en toelichting van het bestemmingsplan aangepast zoals onder zienswijze 2.2. weergegeven.
- Mede naar aanleiding van de gelijk met zienswijze 2.1 luidende zienswijzen 2.4, 2.5 en 2.14 is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met een uitgebreidere motivering van de regionale en lokale behoefte, en met de uitkomsten van het overleg met de Provincie Utrecht.
- Mede naar aanleiding van zienswijze 2.7 is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met een uitgebreidere motivering van de regionale en lokale behoefte, en met de uitkomsten van het overleg met de Provincie Utrecht.
- Mede naar aanleiding van zienswijze 2.9 is in artikel 4.3 van de regels voor de bestemming 'Wonen-Zorglandgoed' een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van de gebouwen uitsluitend is toegestaan onder de voorwaarde dat de bij het zorglandgoed behorende agrarische gronden uiterlijk bij de ingebruikname zijn ingericht volgens het schetsontwerp zoals opgenomen in bijlage 1, en worden beheerd volgens het beheerplan in bijlage 2 van de regels. Het schetsontwerp en beheerplan zijn als bijlagen aan de regels toegevoegd. Verder is de toelichting van het bestemmingsplan ook mede naar aanleiding van zienswijze 2.9 aangevuld met een uitgebreidere motivering van de regionale en lokale behoefte.

- Naar aanleiding van zienswijze 2.11 is de beschrijving van de landschappelijke en natuurlijke waarden in de toelichting aangevuld.
- Mede naar aanleiding van zienswijzen 2.11 hebben alle agrarische gronden in het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' gekregen, waarin de natuur- en landschapswaarden bescherming genieten.
- Mede naar aanleiding van zienswijze 2.11 is in artikel 4.3 van de regels voor de bestemming 'Wonen-Zorglandgoed' een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van de gebouwen uitsluitend is toegestaan onder de voorwaarde dat de bij het zorglandgoed behorende agrarische gronden uiterlijk bij de ingebruikname zijn ingericht volgens het schetsontwerp zoals opgenomen in bijlage 1, en worden beheerd volgens het beheerplan in bijlage 2 van de regels. Het schetsontwerp en beheerplan zijn als bijlagen aan de regels toegevoegd.
- Naar aanleiding van zienswijze 2.13 is de toelichting aangevuld met een nadere motivering van de kwaliteitsverbetering in de kernrandzone ter compensatie van de beoogde rode ontwikkeling.
- Mede naar aanleiding van zienswijze 2.13 is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met de uitkomsten van het overleg met de Provincie Utrecht.
- Mede naar aanleiding van zienswijzen 2.15 hebben alle agrarische gronden in het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' gekregen, waarin de natuur en landschapswaarden bescherming genieten.
- Mede naar aanleiding van zienswijze 2.15 is in artikel 4.3 van de regels voor de bestemming 'Wonen-Zorglandgoed' een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van de gebouwen uitsluitend is toegestaan onder de voorwaarde dat de bij het zorglandgoed behorende agrarische gronden uiterlijk bij de ingebruikname zijn ingericht volgens het schetsontwerp zoals opgenomen in bijlage 1, en worden beheerd volgens het beheerplan in bijlage 2 van de regels. Het schetsontwerp en beheerplan zijn als bijlagen aan de regels toegevoegd.

3.3 Ambtshalve wijzigingen

- Op de verbeelding is de bestemming 'Wonen-Zorglandgoed' verkleind. De hoogstamboomgaard heeft een agrarische bestemming gekregen met recreatief medegebruik. Een deel van het parkeren zal daartoe ook in de vorm van 'specifieke vorm van verkeer - parkeren in de boomgaard' worden vormgegeven.
- In de regels is een maximale goothoogte van 3 meter voorgeschreven voor de gebouwen van het zorglandgoed, maar is voor een deel van de gebouwen een goothoogte van 6,5 meter toegestaan. Die hogere goothoogte mag echter niet gelijk aan de zijde van de Lange Waaysteeg worden gerealiseerd, maar is uitsluitend toegestaan op tenminste 4 meter achter de voorgevels (aan deze zijde van het bestemmingsvlak) en voor niet meer dan 40% van het dakvlak.
De ambtshalve aanpassing van de goothoogte is 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.