



Stichting Buiten Gezond in Vianen

en omstreken

KvK 57755434 - postadres: Franciscushof 125, 4133 BD Vianen
t: 0347-322314, e: info@buitengezondinvianen.nl

Datum 29 december 2020

Aan: Commissie Bezwaarschriften VHL
Postbus 11
4140 AA Leerdam

Onderwerp :

Bezwaar tegen besluit OV-2020-0245 van 19 oktober 2020
Omgevingsvergunning voor het bouwen van 32 zorgappartementen met 1 inpandige
beheerderswoning en 1 berging (zorglandgoed Bloemendaal)

Uw kenmerk: 210780

Geacht College,

Op 29 november 2020 maakten wij ter bewaring van rechten bezwaar tegen bovenvermelde
omgevingsvergunning.
Op 11 december 2020 bevestigde u de ontvangst per e-mail (op 29 november 2020) van het
bezwaarschrift.

U verzocht de volgende informatie voor 28 december 2020 te doen toekomen
- alsnog indiening van het bezwaarschrift per gewone post, omdat digitaal indienen bij VHL niet
mogelijk is;
- de motivering van het bezwaar.

Op ons verzoek is de gestelde termijn op 21 december 2020 per e-mail n verlengd tot
uiterlijk dinsdag 5 januari 2021

- De gronden van het bezwaar

Wij hebben kennis genomen van de inhoud van de omgevingsvergunning, de overwegingen, de aan
vergunning gehechte voorschriften en de bijlagen bij de vergunning.

1. Stikstof

De vergunning voorziet slechts in de activiteit Bouwen De stikstofemissies als gevolg van het beheer
van de gronden is buiten beschouwing gelaten. Slechts de (geringe) stikstofemissie in relatie met de
bouwactiviteiten is in kaart gebracht.
De kwantificering van de stikstofdepositie als gevolg van de stikstofemissie bij het gebruik en beheer
van de gronden ontbreekt. De invloed daarvan op nabijgelegen Natura2000 gronden en Natuurnetwerk
gronden is niet onderzocht.

Gronden die door de provincie zijn of kunnen worden aangewezen in het kader van de Groene Contour
en waarvoor nog de middelen ontbreken om deze toe te voegen aan het Natuurnetwerk zijn geheel
buiten beschouwing gebleven.

Op de website van Provincie Utrecht is onderstaande info over de Groene Contour te vinden

Groene Contour

In de Groene Contour willen wij landbouwgronden omvormen tot natuurgebied om daarmee het Natuurnetwerk Nederland te versterken. Het gaat om een totale omvang van 3000 hectare. U vindt de Groene Contour op de kaart [externe link van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie](#) (paragraaf 6.5.2). Na realisatie wordt de nieuwe natuur opgenomen in het NNN.

Financiering

Voor natuurontwikkeling in de Groene Contour is geen subsidie beschikbaar. Het groen kan gefinancierd worden door passende bebouwing, bijvoorbeeld in de vorm van een nieuw landgoed. Het is belangrijk dat eventuele bouw plaatsvindt op een manier die natuur en landschap zoveel mogelijk versterkt. Een andere vorm van financiering is compensatie. Als elders natuur moet wijken voor bijvoorbeeld woningbouw of wegaanleg dan kan die natuur op kosten van de initiatiefnemer worden gecompenseerd in de groene contour.

Waarop letten?

Bij de inrichting van de nieuwe natuur is het belangrijk om te letten op aardkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en op de ruimtelijke kwaliteit. Ook een combinatie met waterberging en extensieve vormen van recreatie is mogelijk en gewenst. De gemeente is het eerste aanspreekpunt voor initiatieven op dit gebied.

Bij raadsbesluit van 4 december 2012 stelde de Gemeenteraad van Vianen een Structuurvisie vast. In de maatregelenmatrix (Landschap natuur en water) (bijlage 1 bij de Structuurvisie) is met name de Polder Bloemendaal in verband met het realiseren van een lokale ecologische verbinding.

	Maatregel	Initiatief
Landschap, natuur en water	Bestaande groenstructuren behouden en versterken	Gemeente
	Landbouw nevenactiviteiten en schaalvergroting	Particulier
	Agrarisch natuurbeheer	Particulier
	Opstellen landschapsvisie(s) kernrandzones en buitengebied	Gemeente
	Realiseren EHS	Provincie/ gemeente
	Realiseren lokale ecologische verbinding, onder meer: - Polder Bloemendaal - Zuidwestelijke stadsrand - Landschapspark Vijverlust	Particulier/Gemeente
	Landschappelijke inpassing bedrijventerrein Gaasperwaard	Gemeente
	Waterberging - Hoef en Haag - Autena en Bolgerijen	Waterschap/ Gemeente
	Ruimte voor de Lek	Provincie

Het Zorglandgoed, dat gelegen is in de Polder Bloemendaal, is dan ook een passende kandidaat om in de toekomst deel uit te maken van het Nederlandse Natuurnetwerk.

Andere mogelijke kandidaten zijn bijvoorbeeld het Viaanse Bos en de Uiterwaarden die in het kader van Ruimte voor de Lek zijn bestemd voor natuurontwikkeling.

In het oostelijk deel van de binnen VHL gelegen uiterwaard is inmiddels aangetoond dat zich daar al kalkmoeras aan het ontwikkelen is.

De vergunning voorziet slechts in de activiteit Bouwen. Het bestemmingsplan bevat echter de voorwaardelijke verplichting dat de ingebruikname van de bouwwerken op het zorglandgoed pas is toegestaan nadat de bij het zorglandgoed behorende agrarische gronden zijn ingericht.

In Bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat deze gronden moeten worden beheerd volgens een beheerplan.

In Bijlage 2 van de regels is bepaald dat voor het uitvoeren van werkzaamheden (graven, verharderen, beplanten etc.) een aanlegvergunning is vereist.

In de omgevingsvergunning is de volgende voorwaarde opgenomen.

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

2. Beheerplan

In de omgevingsvergunning zijn ten onrechte geen regels gesteld aan het beheer in het bijzonder in relatie tot de bestemming Agrarisch met waarden Landschap en Natuur.

In Beheerplan Bloemendaal d.d. 15 december 2017, bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan, is onder meer het volgende bepaald

Het feitelijke beheer van de nieuwe landschap- en natuurelementen is niet geregeld in het bestemmingsplan. Afspraken over het beheer worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst die tussen de initiatiefnemer en gemeente wordt afgesloten. Het beheerplan vormt een onderdeel van deze overeenkomst en wordt aan die overeenkomst gehecht.

Het beheerplan maakt geen deel uit van de regels bij het bestemmingsplan.

Het beheerplan is uitsluitend gebaseerd op een privaatrechtelijk overeenkomst tussen gemeente VHL, (als rechtvolgver van de gemeente Vianen) en Lekstede Wonen: de Anterieure overeenkomst dd 28-2-2018.

In paragraaf 3 van de beheerovereenkomst is bepaald dat partijen de mogelijkheden behouden in de toekomst andere afspraken te maken over de werkwijze van het beheer van het landgoed.

Bij de aanleg van Zorglandgoed Bloemendaal zal 17,3 hectare agrarische grond worden omgevormd naar agrarische grond met waarden Landschap en Natuur'.

Op het landgoed worden de volgende landschaps- en natuurelementen gerealiseerd: Daarvoor is met betrekking tot bemesting het volgende overeengekomen.

1. 12.000 m2 boomgaard met bebouwing privé

- Bemesting met drijfmest, ruige mest (geen pluimveemest) of kalk is toegestaan.

- Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd

2. 10.500 m2 boomgaard met bloemrijk grasland

Grasland:

- Er wordt geen bemesting toegepast met uitzondering van vaste stalmest, max. 20 ton per hectare per jaar en bekalking.

Boomgaard:

- Bemesting met drijfmest, ruige mest (geen pluimveemest) of kalk is toegestaan.

- Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd

3. 13.650 m2 boomgaard met speelobjecten, toegangsweg en parkeervoorzieningen

- Bemesting met drijfmest, ruige mest (geen pluimveemest) of kalk is toegestaan.

- Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd.

4. 3.950 m2 moestuin collectief

Op het landgoed is 3.950 m2 gereserveerd voor een collectieve moestuin. Dit onderdeel wordt nader uitgewerkt met belangstellenden die willen deelnemen aan de collectieve moestuin.

Mocht er geen voldoende animo zijn om een collectieve moestuin te exploiteren, dan zal dit deel van het landgoed worden ingericht als Boomgaard met bloemrijk grasland.

5. 3.350 m2 ruigtestrook

6. 1.800 m1 wandelroute

7. 1.125 m2 watergang

Dit betekent dat van de 17,3 ha slechts ca 4,5 ha (44.575 m2) zal worden ingevuld met landschaps- en natuurelementen en dat overvloedig mest en kalk zullen worden gebruikt.

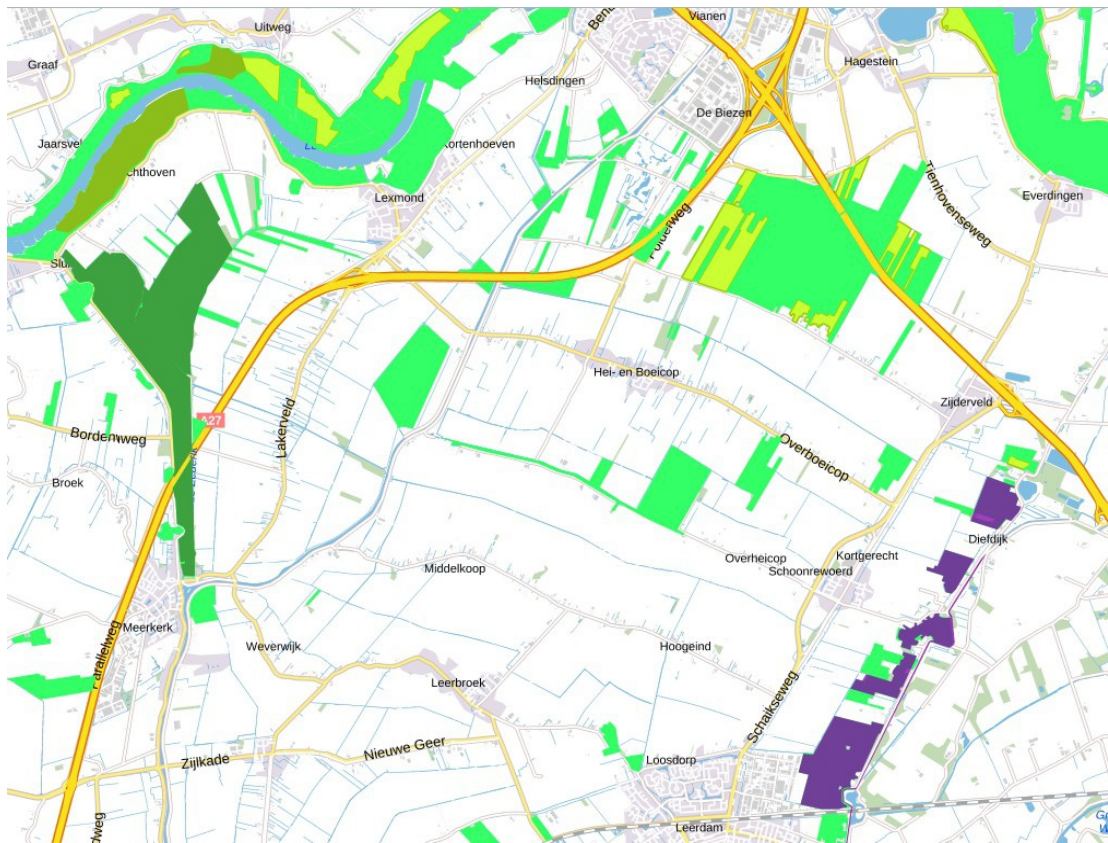
Daarnaast zal op 1484 ca (0,1484 ha), bebouwing plaatsvinden.

Onduidelijk is hoe de resterende (ruim) 12,5 ha zal worden ingericht en beheerd. Daarover is niets bepaald in de vergunning. Wellicht is het de bedoeling dat daar het huidige gebruik als akkerland zal worden voortgezet.

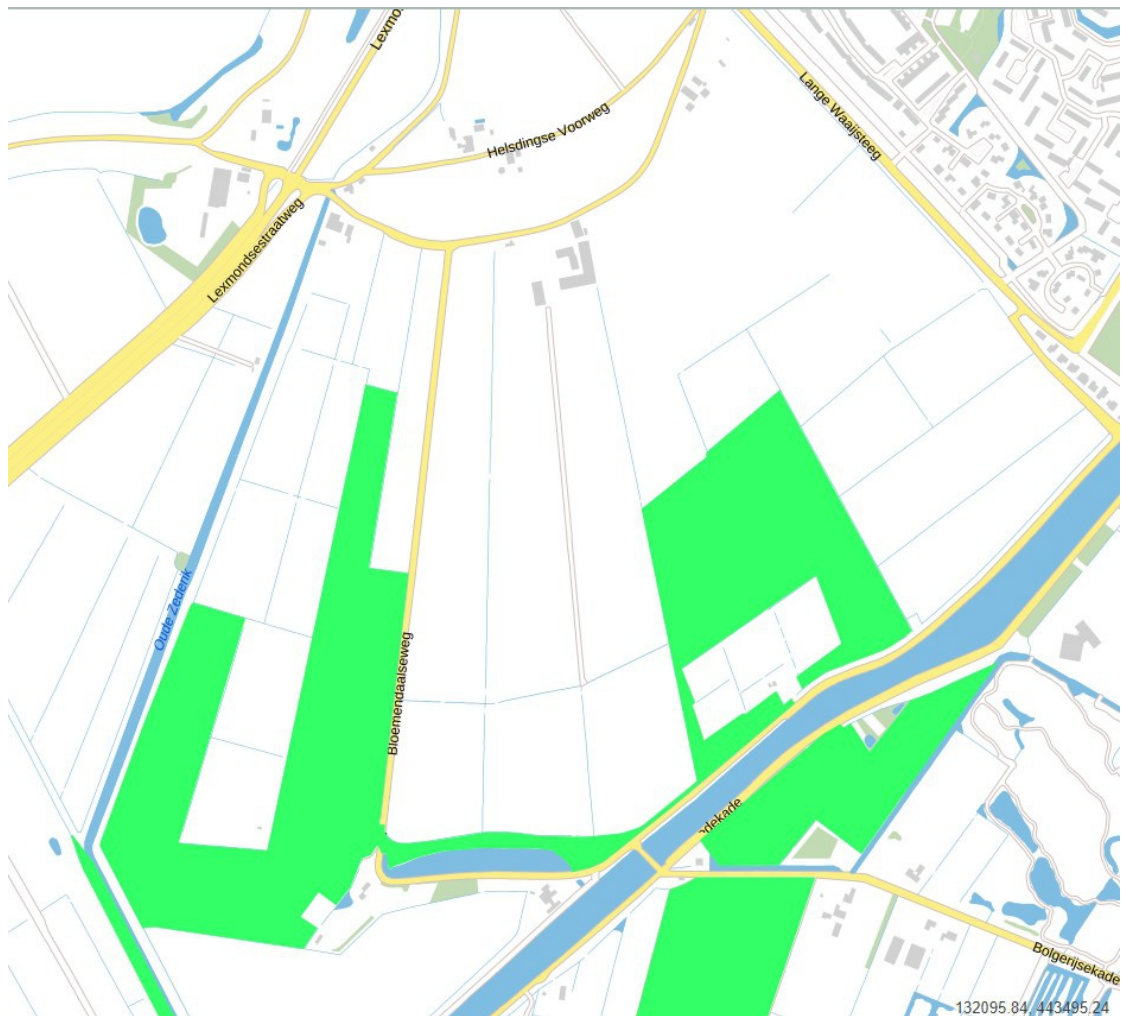
Blijkens een artikel (interview) in het AD van 9 december 2020 denkt de directeur van Lekstede Wonen niettemin aan mogelijke verdere bebouwing van de gronden aan de Lange Waaijsteeg. Daarover heeft Lekstede Wonen recent in een brief een voorstel ter kennis gebracht aan de gemeenteraad:

Kavel beschikbaar

De woningcorporatie schrijft in een brief aan de gemeente dat het een kavel beschikbaar heeft en aan wil bieden voor de bouw van bijvoorbeeld flexwoningen, tiny houses en woningen met een tijdelijk karakter. 'Wij zijn bereid een deel van onze grondkavel aan de Lange Waaijsteeg in Vianen onder voorwaarden beschikbaar te stellen', schrijft directeur Ed de Groot.



Natuurnetwerk inclusief Natura2000 gronden (donkergroen, geelgroen en paars)



Gronden in en nabij Polder Bloemendaal die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland

3.Archeologie

De gekozen locatie voor het gebouw IRIS dient te worden gewijzigd.

Blijkens archeologische onderzoeken (Exaltus & Orbons 2019, Exaltus & Orbons 2020) is op een diepte vanaf circa 90 centimeter beneden het huidige maaiveld een archeologische vindplaats aangetroffen met een vermoedelijke datering in de IJzertijd/Romeinse Tijd. De vindplaats ligt deels ter plaatse van het toekomstige gebouw De Iris. De bouwactiviteiten kunnen de vindplaats aantasten. Vervolgstappen zijn daarom noodzakelijk.

Het als bijlage bij de vergunning aangetroffen versie van het rapport uit 2020 betreft een conceptversie met datum 09-06-2020. In dat rapport (pagina 29) is aanbevolen om, daar waar de geplande bodemingrepen dieper zullen reiken dan een halve meter beneden het maaiveld, een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuvenonderzoek, eventueel vooraf gegaan door karterend booronderzoek.

In de vergunning staat dat in een oplegnotitie d.d. 10 juli 2020 bij het archeologische rapport de volgende maatregelen worden voorgesteld:

- ophogen van het terrein met circa 0,55 m, zodat ten behoeve van de funderingen niet dieper gegraven hoeft te worden dan 0,3-0,4 m beneden huidig maaiveld, uitgaande van een aanlegdiepte van 0,88 m beneden peil;
- geen kelders, geen liftputten;
- een palenplan met een verstoring van circa 0,85 % van het totale vloeroppervlak.

De oplegnotitie van 10 juli 2020 en de definitieve versie van het betreffende archeologische rapport. ontbreken bij de ter inzage ontvangen stukken.

Blijkbaar is besloten om het op 6 juni 2020 geadviseerde onderzoek niet uit te voeren.

Uit de Statische berekening type Iris van Bouwhuis bouwtechniek BV (blad 229) blijkt dat is gekozen voor een paalfundering die bestaat uit heipalen met een voethoek op 10,25 m - NAP en een dikte van 250 en/of 320 mm.

Palenplan, constructieve berekeningen en tekeningen van de palen en de gegevens van de uitgevoerde sonderingen, waarop onder meer het gekozen voethoek moet zijn gebaseerd ontbreken in of bij het rapport.

Door het heien van palen kunnen de daar mogelijk aanwezige archeologisch objecten worden vernietigd. Daarnaast zal door het ophogen (en belasting met ca 1 ton per m²) de dikke kleilaag daaronder inklinken en daarmee schade kunnen toebrengen aan in de ondergrond mogelijk aanwezige waardevolle objecten.

In artikel 3.3 van de regels (Nadere eisen) bij het bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is vanuit milieuhygiënisch, verkeerskundig, landschappelijk dan wel cultuurhistorisch oogpunt de aard van de bedrijfsvoering en de ligging, alsmede de omvang van het bedrijf.

In artikel 3.5 van de regels (Specifieke gebruiksregels) bij het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat niet is toegestaan om de gronden te gebruiken voor het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem, anders dan in het kader van natuurontwikkeling;

4. Conclusie

Alhoewel de bouwvergunning in overeenstemming lijkt te zijn met het vigerende bestemmingsplan, blijkt bij nadere bestudering dat geen uitvoering is gegeven aan de eisen ter bescherming van natuur en milieu, als ook aan de archeologie.

De bouwvergunning voldoet dus niet; reden waarom de afgegeven vergunning ingetrokken dient te worden.

Door het toevoegen van aanvullende voorwaarden aan de huidige vergunning verandert er niets aan de nu geconstateerde onvolkomenheden: het blijft lapwerk.

Daarom eisen wij een geheel nieuwe procedure.

Met vriendelijke groet