

Nota beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Waarder, Molendijk/Kerverland' (ontwikkeling woonzorg-eenheden, Maxima fase 3) (behoort bij besluit van de gemeenteraad d.d. 27-5-2020)

Inleiding

Bijna 50 jaar geleden was er in Waarder – Driebruggen het burger initiatief om te komen tot een woon-zorg /diensten centrum. Het gemeentelijke woningbedrijf van destijds zag hiertoe geen mogelijkheden. Dit heeft geresulteerd in de oprichting van de stichting woon-dienstencentrum "Kerverland ". Een vrijwilligersbestuur heeft het voor elkaar gekregen om 45 sociale 2-kamer huurappartementen te realiseren met daarbij een dienstencentrum. Een van de woningen werd bewoond door een beheerders echtpaar, die zorgden voor het dienstencentrum, alarmering, welzijn en klussen. De huurders van de appartementen kwamen voornamelijk uit de voormalige gemeente Driebruggen of waren ouderen waarvan de kinderen in een van de kernen van de voormalige gemeente Driebruggen woonde.

In 2004 kwam het bestuur tot de constatering dat het woonproduct onvoldoende aansloot op de vraag en de eisen van levensloopbestendig wonen. Omdat in toenemende mate ouderen de laatste levensfase in een verpleeghuis doorbrachten, is destijds onderzocht om te komen tot een mix van intramuraal en zelfstandig wonen. De plannen voor intramuraal konden niet gerealiseerd worden omdat een kleinschalige intramurale voorziening toen niet exploitabel werd geacht. Toen duidelijk was dat intramurale zorg niet haalbaar was, is ingezet op een volledig nieuw woonprogramma. Omdat transformatie de financiële mogelijkheden van de stichting Kerverland te boven gingen is de samenwerking gezocht met Woningbouwvereniging Reeuwijk en de (voormalige) gemeente Reeuwijk. De gemeente had op de naastliggende locatie een schoolgebouw, welke toe was aan vervanging. Ook zijn in de directe omgeving woningen aangekocht om een transformatie mogelijk te maken. Dit waren de eerste stappen in de ontwikkeling van de Maxima-locatie. Om het plan haalbaar te maken heeft de Stichting Kerverland haar bestaande vastgoed en vermogen overgedragen aan de woningbouwvereniging Reeuwijk.

Korte schets fases Maxima-ontwikkeling

De 1e fase van de Maxima-ontwikkeling resulteerde in een nieuwe basisschool met daarbij ruimte voor voor- en naschoolse opvang en daarboven 22 huur- en koopappartementen. Ook is een kinderopvang voor het dorp gerealiseerd. Gelijktijdig is een vleugel van het oude Kerverland gesloopt.

Op de locatie van de oude basisschool is in de 2e fase van de ontwikkeling door de Woningbouwvereniging Reeuwijk een appartementencomplex met 28 sociale huurappartementen gerealiseerd (ter vervanging van de appartementen in het oude Kerverland). Op de begane grond is daarnaast ruimte voor andere voorzieningen gecreëerd, namelijk een fysiotherapiepraktijk, een administratiekantoor en de huiskamer van Waarder. Tevens zijn in deze fase 5 grondgebonden woningen gerealiseerd aan de Prins Bernhardstraat.

Na realisatie van fase 2 kon het bestaande Kerverland worden gesloopt. De oude bestaande woningen hebben tijdelijk nog dienst gedaan voor opvang van asielzoekers. Omdat het realiseren van sloop nieuwbouw relatief hoge kosten met zich meebrengt (sociaalplan, sloop en saneringskosten etc.) was het voor de woningbouwvereniging noodzakelijk de vrijkomende gronden na sloop en

sanering te verkopen aan een marktpartij en de inkomsten te benutten voor het dekken van de onrendabele investering. Het verkoopproces heeft enige tijd geduurd. De ontwikkelaar die uiteindelijk de locatie heeft overgenomen heeft een plan ontwikkeld voor 19 vrijesector grondgebonden eengezinswoningen. Hiervoor is het bestemmingsplan vastgesteld.

In 2019 zijn de gronden verkocht aan een andere ontwikkelende partij. Deze ontwikkelaar heeft het plan in zoverre aangepast dat er 6 (i.p.v. 7) grondgebonden (levensloopbestendige) woningen worden gerealiseerd aan de Prins Willem Alexanderstraat (PWA-straat) en, gelet op de toenemende behoefte aan woon-zorgvoorzieningen, een woon-zorgcomplex aan de Molendijk. Gelet op de bestemming die altijd op de locatie van toepassing was, en de cijfers die bevestigen dat er een behoefte is aan voldoende woon-zorgvoorzieningen, heeft het college met dit initiatief ingestemd, onder de voorwaarde dat 20% van de wooneenheden in het sociale huursegment worden uitgegeven.

Ten behoeve van de woon-zorgwoningen is een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend, die door diverse omwonenden/betrokkenen is ondertekend.

Samenvatting zienswijze en overwegingen n.a.v. de zienswijzen

Hierna is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen. Aansluitend is steeds een reactie naar aanleiding van de zienswijzen opgenomen.

Kern van het bezwaar

1. Waarder is een relatief klein dorp en heeft 1345 inwoners, waarvan 275 in de leeftijdscategorie 0-15. Voor de leefbaarheid van dorpen is het van belang dat zij de jongeren weten te behouden.

Voor de laatste fase van de ontwikkeling "Maxima" heeft de gemeente gekozen voor intramurale zorg. Dit plan sluit echter niet aan bij de behoefte van het dorp Waarder. Aangezien er binnen de ontwikkeling "Maxima" al ouderenwoningen zijn gerealiseerd (boven de school en in de tegenovergelegen appartementengebouwen), is het beter om starterswoningen of betaalbare woningen voor jonge gezinnen te realiseren.

Verzocht wordt daarom het programma aan te passen waardoor tegemoet wordt gekomen aan de wens om een goede mix tussen jong en oud en te realiseren en de jongeren een plaats te bieden, wat goed is voor goede samenhang van het dorp en toekomstbestendig Waarder.

Overwegingen n.a.v. deze zienswijze

Dat er een wens is om voor starters op de woningmarkt en gezinnen te bouwen, is een terugkerende vraag in verschillende kernen in onze gemeente. Daarnaast overwegen wij het volgende:

1. Locatie is niet bestemd geweest voor starterswoningen of goedkope woningen
Wij stellen echter allereerst vast dat het voorliggende plan wordt gerealiseerd op gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente. De bouw van starterswoningen of betaalbare woningen voor gezinnen is dan ook, gelet op de huidige marktomstandigheden (en daarbij behorende bouwkosten), niet uitvoerbaar, maar is ook nooit de bedoeling geweest. Zoals wij in de inleiding hebben

aangegeven zou in fase 3 van de planontwikkeling vrije sector woningen worden gerealiseerd om de onrendabele top van de huurwoningen in fase 2 te bekostigen.

2. Ontwikkeling van woon-zorgeenheden past in gemeentelijk beleid en is nodig om in (toekomstige) behoefte te voorzien.

In feite wordt een deel van het plangebied (waar 12 grondgebonden woningen konden komen) gewijzigd, waardoor een woon-zorgcentrum kan worden gerealiseerd met 32 onzelfstandige woon-zorgeenheden. Dat hier een groeiende behoefte aan bestaat wordt ons inziens niet betwist, maar dit is nog een keer nader onderbouwd door het adviesbureau Stec. De realisatie van een woonzorgcomplex in Waarder past ook in ons beleid. Daarin hebben we namelijk aangegeven dat er voldoende geschikte woningen moeten zijn en voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen om in die groeiende behoefte te voorzien. Dit kan door (vooral in Bodegraven en Reeuwijk-Brug) bestaande seniorencomplexen om te vormen tot intramurale zorgvoorzieningen. In de overige kernen is dit minder goed mogelijk. Hier kunnen nieuwe woonzorgconcepten mogelijkheden bieden. Net als voorheen het bejaardentehuis Kerverland een functie had voor meerdere kernen zoals Waarder/Driebruggen/Nieuwerbrug (maar ook daarbuiten zoals Papekop en Hekendorp) kan ook dit nieuwe woon-zorgcentrum een aanvulling betekenen voor bewoners die een groeiende zorgvraag hebben. Wij zien deze vorm van wonen (met zorg) ook als aanvulling op het bestaande aanbod van woningen voor ouderen zoals onder andere in fase 2 van de Maxima-locatie is gerealiseerd.

3. Aanpassing levensloopbestendige woningen naar eengezinswoningen

Om echter tegemoet te komen aan het bezwaar van de indieners van de zienswijze hebben wij naar aanleiding van de zienswijze, uitvoerig overleg gepleegd met de initiatiefnemer over gedeeltelijke aanpassing van het woonprogramma. De initiatiefnemer heeft, gelet op het bestaande planologische regime, de mogelijkheid om de levensloopbestendige woningen aan de PWA-straat te realiseren. Het bestemmingsplan staat dit programma immers toe en er is een vergunning verleend.

Wij hebben, gelet op de bezwaren uit de omgeving, evenwel nadrukkelijk gevraagd of er mogelijkheden zijn om toch een ander type woning te realiseren, namelijk voor gezinnen. Uit de gesprekken die wij met de initiatiefnemer hebben gevoerd, is gebleken dat de initiatiefnemer bereid is om de (6) grondgebonden levensloopbestendige woningen (voor met name ouderen) aan de Kerverwetering aan te passen naar (7) reguliere woningen (twee lagen met een kap) voor gezinnen. De plannen worden daarvoor momenteel nader uitgewerkt. Deze ontwikkeling is, binnen de geldende bestemmingsplanmogelijkheden, uitvoerbaar.

Met deze aanpassing wordt tegemoet gekomen doordat er meer woningen voor gezinnen worden toegevoegd aan de woningvoorraad van Waarder.

4. Onderzoek naar extra betaalbare woningen in locatie Kromme Kamp.

Daarnaast zijn wij bereid om op korte termijn te onderzoeken of wij elders in het dorp Waarder, binnen een gemeentelijke grondpositie (Kromme Kamp), de realisatie van betaalbare woningen, mogelijk kunnen maken.

5. Woningbouwvereniging Reeuwijk voegt 5 huurwoningen toe aan voorraad.

Ten slotte kan nog worden opgemerkt dat ook de woningbouwvereniging opnieuw in het dorp Waarder investeert door 7 grondgebonden woningen te vervangen door 12 nieuwe woningen (8 grondgebonden woningen en 4 appartementen).

Zienswijze bij hoofdstuk 2 bestemmingsplan

2. Het is onduidelijk waarom Waarder gebaat zou zijn met een landmarkstatus. De relatie van het gebouw met het dorp wordt niet onderbouwd. Het gebouw past niet in het bestaande lint (hoger en groter).

Overwegingen n.a.v. deze zienswijze

Het bestaande gebouw van Kerverland vormde al decennia een doorbreking van het bebouwingslint aan de Molendijk. Gelet op de afwijkende functie (Maatschappelijk) die met het onderhavige plan wordt gerealiseerd, zijn wij van mening dat hier een duidelijk herkenbaar gebouw mag worden gerealiseerd. In de plantoelichting is de stedenbouwkundige relatie met het dorp toegelicht. Daarnaast is gemotiveerd dat het plan meer ruimte biedt voor een groene invulling van het achtergebied en de zone richting de Wetering. Wij zijn van mening dat het plan stedenbouwkundig beter is dan het eerdere plan waarbij grondgebonden woningen relatief dicht op de Molenwijk waren gesitueerd (circa 4,5 meter). Die afstand is nu meer dan verdubbeld.

3. Daarnaast blijkt uit het inrichtingsplan op pagina 12 van de plantoelichting niet dat er een stoep langs de woning Prins Willem Alexanderstraat wordt gerealiseerd. De verantwoordelijkheid voor deze onveilige situatie wordt bij het gemeentebestuur gelegd als goedkeurende instantie.

Overwegingen n.a.v. deze zienswijze

Hoewel de toelichting van een bestemmingsplan geen juridische status heeft, zullen wij deze afbeelding wijzigen. Overigens hebben wij de betrokken bewoner(s) al een tijd geleden geïnformeerd dat er een stoep om de woning PWA-straat 1 wordt gemaakt. Dat past in het bestemmingsplan en dit is ook contractueel met de initiatiefnemer overeengekomen.

Zienswijze bij hoofdstuk 3 bestemmingsplan

4. De onderbouwing van de behoefte (bijlage 1) is niet duidelijk. Er wordt ten onrechte gesproken over "verzorgingstehuis Kerverland", de terminologie (zzp 4) wordt niet toegelicht en de gehanteerde indexcijfers, leeftijdsgroepen en onderzoeksgebieden overlappen elkaar. Hieruit is niet af te leiden hoe groot de (in absolute getallen) de zorgvraag is in Bodegraven-Reeuwijk. Tevens wordt gebruik gemaakt van een suggestieve factsheet over dementerenden. Omdat de cijfers niet herleidbaar zijn, hebben deze slechts een beperkte waarde. Er is derhalve niet aangetoond dat er een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte bestaat aan de 32 zorgappartementen.

Overwegingen n.a.v. deze zienswijze

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is in de bestemmingsplantoelichting gemotiveerd dat:

- Het marktgebied zich primair richt tot Bodegraven-Reeuwijk;
- De prognoses laten zien dat de groep 75+ de komende jaren (in ieder geval tot 2040) zal toenemen. Ten opzichte van het jaar 2015 zal er sprake zijn van een verdubbeling;
- Demografisch gezien er binnen de regio Midden-Holland sprake is van een stijgende groep ouderen met een behoefte aan o.a. beschermd wonen;
- Er een toename wordt verwacht (zowel op de lange als korte termijn) van het aantal personen met dementie.

Hoewel op basis hiervan niet een absoluut aantal is vastgesteld, kan uit deze informatie wel worden geconcludeerd dat er een behoefte is aan deze vorm van wonen (met zorg).

Gelet op deze zienswijze is door adviesbureau Stec nog een keer onderbouwd dat er een kwantitatieve behoefte bestaat aan het initiatief. Binnen Bodegraven-Reeuwijk bestaat er, binnen de planperiode, een uitbreidingsbehoefte van 60-75 woon-zorgeenheden. Met het onderhavige plan en een nog te ontwikkelen plan in Bodegraven worden 39 woon-zorgeenheden toegevoegd. Er is daarnaast dus nog extra ruimte voor deze doelgroep. Het rapport van Stec is als bijlage bij deze nota opgenomen.

Gelet op het voorgaande, is naar onze mening voldoende aangetoond dat er sprake is van een behoefte aan het voorliggende plan. Daarbij merken wij nog op dat 6 van 32 wooneenheden zullen worden gerealiseerd in het sociale segment. Daarmee wordt er ook een gedifferentieerd aanbod gecreëerd.

5. Onduidelijk is welke voorzieningen vervangen moeten worden (pg. 16 plantoelichting). Er is geen vervanging nodig, omdat dit reeds heeft plaatsgevonden in de eerdere fases van de ontwikkeling van Maxima.

Overwegingen n.a.v. deze zienswijze

Dit betreft een beschrijving van de planopsteller. Het betreft een tekstgedeelte uit de Ruimtelijke Agenda Midden Holland. Daarin wordt echter over de kleine woonkernen met een landelijk woonmilieu aangegeven dat dorpsvernieuwing centraal staat en de instandhouding en waar mogelijk *versterking* (niet vervanging) van de (nog) aanwezige voorzieningen, om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden en te vergroten.

Overigens vormt het onderhavige plan ook een voorziening voor de ouderen (en hun kinderen) uit Waarder en omgeving (zoals ook Kerverland een functie had voor omliggende kernen).

6. Het plan voor een grootschalige woonzorgontwikkeling vindt geen steun in de Woonvisie waarin wordt gesteld dat de groei van de intramurale capaciteit wordt gerealiseerd door het aanpassen van de bestaande voorraad in Reeuwijk-Brug en Bodegraven. Volgens een enquête van het dorpssteam Driebruggen blijven ouderen graag in het dorp wonen. Maar de enquête wordt toegepast voor Waarder. Het is volgens indieners zienswijzen verwarrend en misleidend dat elders geconstateerde behoeften wordt geprojecteerd op Waarder. In Driebruggen worden weliswaar woningen gebouwd maar wordt niet voorzien in de behoefte aan ouderenzorg.

Overwegingen n.a.v. deze zienswijze

Wij zien met het plan mogelijkheden voor de realisatie van woon-zorgeenheden voor onze bewoners uit Waarder (maar ook Driebruggen en Nieuwerbrug e.o.). Het is spijtig dat dit door de indieners zienswijze als misleidend wordt omschreven. Deze twee kernen zijn voor diverse voorzieningen (o.a. sport, welzijn, religie) overigens nauw met elkaar verbonden. Ook in Driebruggen trachten we plannen te (laten) realiseren die (ook) zien op huisvesting voor ouderen. Het voorliggende plan betreft echter een woon-zorgvoorziening.

7. Het plan is strijdig met de woonvisie waarin wordt gesteld dat woningbouw in ieder dorp wordt mogelijk gemaakt. Met het voorliggende plan wordt een te eenzijdig programma toegevoegd.

Overwegingen n.a.v. deze zienswijze

Zoals wij hiervoor hebben aangegeven, worden in deze laatste fase van de ontwikkeling Maxima, ook grondgebonden woningen gerealiseerd. Omdat dit ook levensloopbestendige woningen kunnen zijn voor de doelgroep ouderen, heeft de initiatiefnemer naar aanleiding van de zienswijzen, besloten om dit plandeel aan te passen naar 7 grondgebonden eengezinswoningen. Daarnaast is bij de ontwikkeling van fase 2 naast de appartementen voor de woningbouwvereniging ook 5 grondgebonden woningen gerealiseerd. Wij onderschrijven dan ook niet dat er sprake is van een te eenzijdig woonprogramma bij de Maxima-ontwikkeling.

Zienswijze bij hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan

8. Aangezien het advies van de veiligheidsregio nog ontbreekt is de veiligheid van de toekomstige bewoners nog niet gewaarborgd. Daarom kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

Overwegingen n.a.v. deze zienswijze

Wij hebben advies ontvangen van de Veiligheidsregio (als bijlage). Dit is overigens geen voorwaarde om het plan wel of niet vast te stellen.

Vraag bij hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan

9. Betrokkenen wensen de overeenkomst te ontvangen tussen initiatiefnemer en gemeente waaruit blijkt dat het bestemmingsplan economisch haalbaar is.

Overwegingen n.a.v. deze zienswijze

De betrokkenen kunnen, de overeenkomst inzien in het gemeentehuis.

Algemene bezwaren tegen het initiatief

Dit initiatief is niet geschikt voor de voorgestelde locatie om de volgende redenen:

- Er is een zeer beperkte vraag in Waarder. Het plan zou veel kleiner moeten worden, waardoor er ruimte ontstaat voor een aanvullend ander programma startende gezinnen en (alleenstaande) jongeren.
- Het initiatief heeft geen relatie met andere voorzieningen in het dorp (die er dus niet van zullen profiteren). Het bestaande plan om eengezinswoningen of woningen voor startende jongeren op de locatie te bouwen, draagt wel bij aan (het behoud van) deze voorzieningen.
- Het initiatief drijft starters Waarder uit en zorgt op de lange termijn voor het voortbestaan en de toekomstbestendigheid van het hele dorp. De doorstroming zal zeer beperkt zijn. Er zullen minder gezinnen in Waarder komen wonen (hetgeen leidt tot lager leerlingaantal, minder leden verenigingen etc). Het voorzieningenniveau komt hierdoor in gevaar.
- Het initiatief draagt niet bij aan de sociale samenhang in het dorp. De bewoners van deze voorziening zullen zeer weinig buitenkomen. Voorzieningen als een jeu de boules baan kan ook in bestaande plannen worden gerealiseerd.
- Verzocht wordt te stoppen met dit initiatief en met een alternatief plan te komen.

Overwegingen n.a.v. deze zienswijze

Ten aanzien van deze algemene bezwaren verwijzen wij naar de eerder opgenomen overwegingen, o.a. in de inleiding. Daarbij merken wij op dat het oorspronkelijke plan niet zag op de realisatie van starterswoningen of betaalbare woningen. Het gaat ons ook veel te ver om te concluderen dat door het vervangen van 12 woningen in ruil voor deze woon-zorgeenheden (met bijbehorende werkgelegenheid) het voorzieningenniveau in Waarder in gevaar komt. Daarbij hebben wij ook al aangegeven dat we onderzoeken of binnen een gemeentelijke grondexploitatie (Kromme Kamp) een goedkoper woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd en is de initiatiefnemer bereid om de levensloopbestendige woningen om te vormen naar 7 eengezinswoningen.

Doordat de (ouders van) inwoners uit Waarder en omgeving in deze voorziening kunnen wonen, draagt het plan juist wel bij aan een sociale samenhang. Wij zijn van mening dat het plan een goede bijdrage kan leveren omdat onze huidige inwoners dichtbij hun bestaande sociale-/woonomgeving kunnen blijven.

Wat de jeugd de boulesbaan betreft. Deze is juist opgenomen op uitdrukkelijk verzoek van het dorpsteam Waarder. Wij overwegen om deze te laten vervallen en hiervoor enkele voorzieningen voor de jongste jeugd (0-4 jr) op te nemen. Deze voorzieningen kunnen mogelijk ook gebruikt kunnen worden voor bewegingsoefeningen voor ouderen.

Gelet op voornoemde overwegingen zijn wij niet voornemens om deze ontwikkeling te staken. Wel zijn wij bereid om te onderzoeken of wij voor alternatieve programma's in de vorm van betaalbare woningen, in de nabije toekomst gemeentelijke gronden kunnen benutten.

Bijlagen

1. Advies Veiligheidsregio
2. Advies Stec
3. A. zienswijze geanonimiseerd
B. handtekeningenlijst

College van burgemeester en wethouders van de
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Th. L. D. van Deursen
Postbus 401
2410 AK BODEGRAVEN

Postadres

Postbus 1123
2302 BC Leiden
advies@vrhm.nl
www.vrhm.nl

Verzenddatum: 24 oktober 2019

Zaaknummer: Z-2019-092453

Ons kenmerk: UIT-2019-085860

Uw brief van: 30 september 2019

Contactpersoon: Amber van Lunsen

Telefoon: 088 2465450

E-mail: advies@vrhm.nl

Onderwerp: Vooroverleg voorontwerp- bestemmingsplan Waarder
Molendijk/Kerverland Bodegraven-Reeuwijk

Bijlage: 2

Graag bij correspondentie kenmerk en onderwerp vermelden.

Geacht College,

Op 30 september 2019 heeft u de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) verzocht advies uit te brengen over de (externe) veiligheid omtrent het voorontwerp bestemmingsplan Waarder Molendijk/Kerverland, Bodegraven-Reeuwijk. Beoogd wordt nieuwbouw te realiseren ten behoeve van een kleinschalige woonzorgvorm, bestaande uit maximaal 32 onzelfstandige wooneenheden met bijbehorende voorzieningen. De beoogde ontwikkeling zal worden ingericht voor 65-plussers met een blijvende, intensieve zorgbehoefte en beschikken over een WLZ (zzp 4 of hoger).

De informatie en afspraken over dit dossier zijn door de gezamenlijke hulpdiensten (politie, GHOR en brandweer) betrokken in en vertaald naar dit advies. In deze brief treft u het advies aan, in de bijlagen is dit advies nader uitgewerkt en onderbouwd. Indien van dit advies wordt afgeweken zal dit effecten hebben op de multidisciplinaire hulpverlening.

Opkomsttijd

De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. De wettelijke norm bedraagt zes minuten voor gebouwen met een woonfunctie voor verminderd zelfredzamen. Er is een gemiddelde overschrijding van de opkomsttijd van drie tot vier minuten.

Bluswatervoorziening

Op de Molendijk, Prins Willem-Alexadnerstraat en de Kosterdijk zijn een drietal brandkranen aanwezig. Deze primaire bluswatervoorziening bevindt zich binnen een afstand van 100 meter en voldoet daarmee aan de nieuwe richtlijn die gehanteerd wordt binnen de regio.

Bereikbaarheid

Het plangebied is bereikbaar via de Molendijk en de Prins Bernhardstraat en vervolgens via de Prins Willem Alexanderstraat. Ten aanzien van de bereikbaarheid naar het plangebied zijn er verder geen bijzondere aandachtspunten.

Geadviseerde maatregelen

Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren, adviseren wij de volgende maatregel:

1. Extra bouwkundige dan wel organisatorische maatregelen ten behoeve van de zelfredzaamheid van de (kwetsbare) bewoners. Mede gezien de overschrijding van de opkomsttijd van de hulpdiensten wordt aangeraden na te denken over dergelijke maatregelen. De Brandweer Hollands Midden denkt hier graag met u over mee.

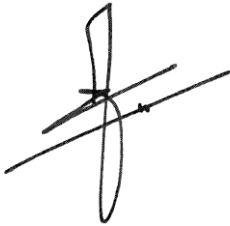
Ik verwacht met dit advies u van dienst te zijn geweest en dat dit voldoende informatie bevat om maatregelen te kunnen treffen.

Tot slot

Wij ontvangen van u graag een afschrift van het door u genomen besluit.

Mochten er vragen zijn naar aanleiding van dit advies of u wilt graag meer informatie, kunt u contact opnemen met dhr. De Winter, coördinator Risicoadvies van VRHM, via advies@vrhm.nl of via 088-2465000.

Met vriendelijke groet,



Ing. J.J. Zuidijk, directeur Veiligheidsregio Hollands Midden

Bijlagen:

- Adviesrapport
- Definities en begrippen

Verzonden aan:

- dvandeursen@bodegraven-reeuwijk.nl

Bijlage 1 – Adviesrapport

Betreft

In deze bijlage is een nadere uitwerking en onderbouwing opgenomen van het advies omtrent (externe) veiligheid binnen het Voorontwerp- bestemmingsplan Waarder Molendijk/Kerverland te Bodegraven-Reeuwijk.

Opstellers

Amber van Lunsen, Veiligheidsregio Hollands Midden
Eric Meijer, Brandweer Hollands Midden
Barend Tamerus, Politie-Eenheid Den Haag
Majella Roosjen, GHOR Hollands-Midden

Analyse

Beoogd wordt een kleinschalige woonzorgvorm, bestaande uit maximaal 32 onzelfstandige wooneenheden, te realiseren. De beoogde woonzorgvorm bestaat uit een gebouw van maximaal drie bouwlagen met een plat dak.

De realisatie van de woonzorgvorm is gericht op het huisvesten van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijk en/of lichamelijke verzorging behoeven. De beoogde ontwikkeling is gericht op 65-plussers die een blijvende, intensieve zorgbehoefte kennen en beschikken over een WLZ-indicatie (zzp 4 of hoger).

Opkomsttijd

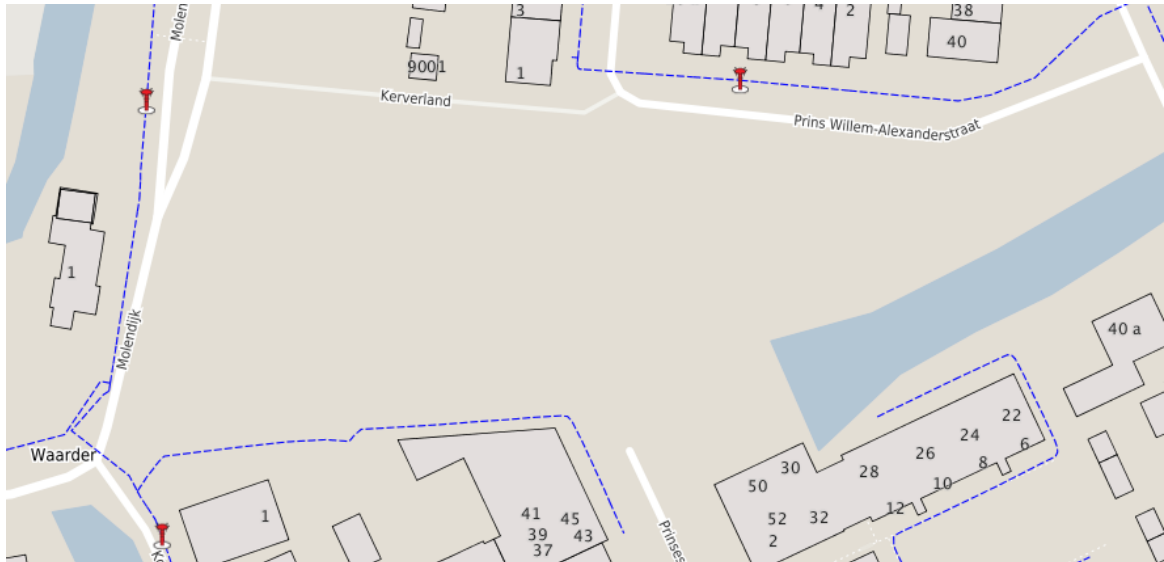
De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. De wettelijke norm bedraagt zes minuten voor gebouwen met een woonfunctie voor verminderd zelfredzamen. Er is een gemiddelde overschrijding van de opkomsttijd van drie tot vier minuten.

In deze situatie adviseren wij u wel extra maatregelen op te nemen waarbij gedacht kan worden aan extra rookmelders voor snellere alarmering / woningsprinkler of waterleidingsprinkler voor geringere brandschade). Met de aanvullende maatregelen wordt bereikt dat de aanwezige personen minder afhankelijk zijn van de brandweerinspanningen.

Mede gezien de type bewoners (verminderd zelfredzamen, extra hulpbehoevenden) van het toekomstige pand is het belangrijk dat er voldoende maatregelen getroffen worden om ervoor te zorgen dat een mogelijke ontruiming zo spoedig mogelijk verloopt.

Bluswatervoorziening

Op de Molendijk, Prins Willem-Alexanderstraat en de Kosterdijk zijn een drietal brandkranen aanwezig (zie onderstaande afbeelding). Deze primaire bluswatervoorziening bevindt zich binnen een afstand van 100 meter en voldoet daarmee aan de nieuwe richtlijn die gehanteerd wordt binnen de regio. Onderstaande afbeelding geeft de huidige waterwinning binnen het gebied weer:



Bereikbaarheid

Het plangebied is bereikbaar via de Molendijk en de Prins Bernhardstraat en vervolgens via de Prins Willem Alexanderstraat. Ten aanzien van de bereikbaarheid naar het plangebied zijn er verder geen bijzondere aandachtspunten. Onderstaande afbeelding geeft de locatie van het plangebied weer:



Aanwezige risicobronnen

De afstand tussen het plangebied en relevante externe veiligheidsbronnen is op dusdanig dat deze geen belemmering vormen voor de realisatie van de nieuw te bouwen woonzorg woningen.

Scenario's

Een relevant scenario betreffende dit plangebied is een (gebouw)brand.

Geadviseerde maatregelen

Niet alle geadviseerde maatregelen kunnen worden opgenomen in dit bestemmingsplan, maar zijn bedoeld voor andere afdelingen binnen de gemeente. Deze maatregelen kunnen mogelijk binnen andere ruimtelijke plannen of door andere disciplines van de gemeente worden geborgd. De VRHM gaat ervan uit dat na de bestuurlijke afweging de overgenomen maatregelen bij de juiste afdeling(en) van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk bekend worden gemaakt.

Maatregel ten behoeve van de verhoging van de zelfredzaamheid:

1. De opkomsttijd voor de brandweer wordt overschreden. In deze specifieke situatie adviseren wij u wel extra maatregelen op te nemen waarbij gedacht kan worden aan extra rookmelders voor snellere alarmering / woningsprinkler of waterleidingsprinkler voor geringere brandschade). Met de aanvullende maatregelen wordt bereikt dat de aanwezige personen minder afhankelijk zijn van de brandweerinspanningen. Mede gezien de type bewoners (verminderd zelfredzamen, extra hulpbehoevenden) van het toekomstige pand is het belangrijk dat er voldoende maatregelen getroffen worden om ervoor te zorgen dat een mogelijke ontruiming zo goed mogelijk verloopt.

Bijlage 2 – Begrippen en definities

Aandachtsgebied

Aandachtsgebieden zijn gebieden waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevaren die in de omgeving kunnen optreden. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (**brand**), overdruk (**explosie**) en concentratie giftige stoffen in de lucht (**gifwolk**). Aandachtsgebieden maken het inzichtelijk in welk gebied zich bij een ongeval bij een activiteit met gevaarlijke stoffen nog levensbedreigende gevolgen voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Binnen de aandachtsgebieden is extra aandacht nodig om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. De aandachtsgebieden maken deze gevaren zichtbaar. Voor de bepaling van de aandachtsgebieden is uitgegaan van de bescherming die nieuwbouw en reguliere rampenbestrijding bieden. De gemeente beoordeelt of, en zo ja welke maatregelen nodig zijn om mensen in aandachtsgebieden voldoende te beschermen.

Op grond van het Bkl (artikel 5.15, lid 1) moet binnen een aandachtsgebied rekening worden gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar, als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit met gevaarlijke stoffen.¹

Ballastbed

Het ballastbed vormt de ondersteuning van Rails en Dwarsliggers en zorgt voor de verdeling van de krachten in de Rails over het baanlichaam, zijdelingse krachten veroorzaakt door temperatuurverschillen en passerende treinen. Tevens zorgt het ballastbed voor vering en demping van trillingen en verzekert het een snelle afvoer van regenwater.² De ballastlaag kan bestaan uit steenslag, (gebroken) grind, of een combinatie van deze materialen.

Bereikbaarheid

Onder bereikbaarheid wordt in het algemeen verstaan, de mate waarin een bepaald doel snel en/of eenvoudig te bereiken is. Er kan dus sprake zijn van een goede of slechte bereikbaarheid en zelfs van onbereikbaarheid. Bij de brandweer gaat het om het goed kunnen bereiken van het incidentadres door het eigen materieel, de middelen en het personeel. Een openbare weg is veelal ontworpen conform CROW30 publicatie 164 a t/m d met als aanvulling CROW publicatie 165 'Hulpdiensten snel op weg'. Wanneer deze publicatie gehanteerd wordt, voldoet de weg aan de specifieke kenmerken van brandweervoertuigen.

Eisen aan openbare wegen

De volgende zaken ten aanzien van de bereikbaarheid tot het plangebied zijn van belang:

- Het plangebied is minimaal via twee onafhankelijke toegangswegen bereikbaar;
- De minimale verharde rijstrookbreedte varieert per wegkenmerk:
 - o Een erftoegangsweg is minimaal 3,25 meter breed;
 - o Een eenrichtingsweg is minimaal 5,50 meter breed;
 - o Een tweerichtingsweg is minimaal 8,00 meter breed.
- De doorgangshoogte van de wegen dient minimaal 4,2 meter te zijn.
- De wegen (inclusief bruggen) zijn belastbaar tot een gewicht dat minder is dan een asbelasting van 100 kN (NEN 1008, klasse 30).

¹ Handboek Omgevingsveiligheid – 'Aandachtsgebieden'; uitgave RIVM, 2018.

² Ballastbed; infrasite.nl.

- De bochtstraal moet berijdbaar zijn voor de brandweervoertuigen. Bochtstralen zijn minimaal eisen om een bocht te kunnen nemen. Voor de binnenbocht geldt een straal van 5,5 meter. Voor de buitenbocht een straal van 10 meter.

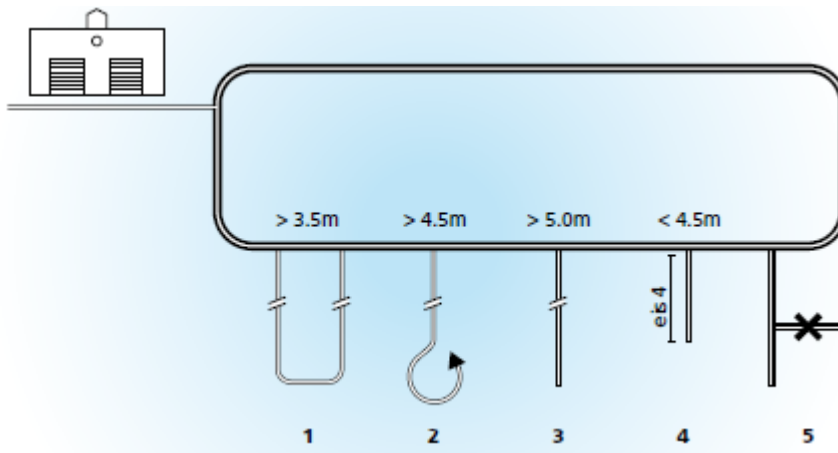
Eisen aan verblijfsgebieden

Voor de hulpverleningsdiensten is het van belang dat verblijfsgebieden goed ontsloten zijn. Een willekeurig adres moet vanaf een verkeersader binnen twee minuten bereikbaar zijn. Dit leidt er toe dat:

- een erftoegangsweg niet onacceptabel lang mag zijn;
- een erftoegangsweg binnen beperkte grenzen met vertragende verkeersobstakels mag zijn ingericht;
- de ontsluitingen van een verblijfsgebied op strategische punten worden gepland.

Uitzonderingen

Een doodlopende weg is een weg die maar op één manier in en uit te rijden is. Dit betekent dat per definitie niet voldaan kan worden aan de eis van een tweede onafhankelijke route. Er zijn verschillende situaties voor een doodlopende weg, zie onderstaande afbeelding:



- Situatie 1: is toegestaan. Er is geen sprake van een doodlopende weg, de weg dient minimaal 3,5 meter te zijn.
- Situatie 2: is toegestaan mits de weg minimaal 4,5 meter breed is en beschikt over een keermogelijkheid.
- Situatie 3: is toegestaan mits de weg minimaal 5,0 meter breed is. Een keermogelijkheid is hier niet noodzakelijk.
- Situatie 4: is toegestaan mits de weg minimaal 4,5 meter breed is, en maximaal 40 meter lang.
- Situatie 5: niet toegestaan.

Eisen opstelplaats brandweervoertuigen

Elke incidentlocatie kent een opstelplaats: een veilige, doelmatige en goed bereikbare plaats voor brandweervoertuigen van waaruit de inzet kan plaatsvinden. Deze opstelplaats kan en zal vaak samenvallen met de openbare weg. Eisen waar aan voldaan moet worden zijn:

- Voor eengezinswoningen geldt een maximale afstand van 40 meter tussen de opstelplaats en de woning;
- Voor andere gebouwtypen wordt er een maximale afstand van 10 meter aangehouden.

Opkomsttijden

Onder 'opkomsttijd' wordt verstaan de tijd tussen de melding van een incident tot en met het moment dat de brandweer ter plaatse is. De opkomsttijd is opgebouwd uit drie elementen. De verwerkingstijd (de tijd tussen de melding aan de meldkamer van de burger in nood en het alarmeren van de brandweer), de uitruktijd (de tijd tussen het alarmeren van de brandweer door de meldkamer en het tijdstip dat het eerste voertuig de kazerne verlaat op weg naar het brandadres) en de rijtijd (de tijd die het eerste voertuig nodig heeft om van de kazerne naar de plaats incident te gaan. Daarbij geeft het Besluit veiligheidsregio's (Bvr) aan dat het bestuur van de veiligheidsregio geen opkomsttijd mag vaststellen die hoger is dan achttien minuten.

Het bestuur van de veiligheidsregio is tevens verantwoordelijk gesteld voor een sluitende registratie van de gerealiseerde opkomsttijden. Omdat het opstellen van een dekkingsplan maatwerk is en het niet altijd mogelijk is om overal deze normen te halen, biedt het Besluit de mogelijkheid tot het bestuurlijk gemotiveerd afwijken. Indien het bestuur van de veiligheidsregio voor bepaalde locaties opkomsttijden vaststelt die afwijken van de wettelijke tijdnormen, motiveert het de keuze van de locatie en de mate van de afwijking.

De normtijden uit het Besluit veiligheidsregio's zijn als volgt:

Type gebouw/ functie	Maximale opkomsttijd
Winkelfunctie met gesloten constructie	5 minuten
Gebouwen met een woonfunctie boven een gebouw met een winkelfunctie	
Gebouwen met een celfunctie	
Portiekwoningen	6 minuten
Portieklats	
Gebouwen met een woonfunctie voor verminderd zelfredzamen	
Andere woonfunctie dan hierboven beschreven	8 minuten
Winkelfunctie	
Gezondheidszorgfunctie	
Onderwijsfunctie	
Logiesfunctie	10 minuten
Kantoorfunctie	
Industriefunctie	
Sportfunctie	
Bijeenkomstfunctie	
Overige gebruiksfunctie	18 minuten
Onderbouwd afwijken	

Bluswatervoorziening

Primaire bluswatervoorziening

De bluswatervoorziening kan binnen 3 minuten worden opgebouwd en operationeel zijn. De brandweer beschikt over materieel en middelen om de bluswatervoorziening in stand te houden, zodat continuïteit van blussing gegarandeerd is voor tenminste 1 uur. Bluswater wordt geleverd door brandkranen of alternatieve voorzieningen (zie hiervoor ook het rapport 'Alternatieven voor primaire bluswatervoorziening'³). In deze filosofie kan een tankwagen of tankautospuiter ook als primaire bluswatervoorziening beschouwd worden. Er moet dan wel gezorgd worden voor aanvulling van de watervoorraad, zodat continuïteit van blussing voor tenminste 1 uur gegarandeerd wordt.

³ 'Alternatieven voor primaire bluswatervoorziening'; uitgave NVBR, 2009.

Secundaire bluswatervoorziening

De bluswatervoorziening kan binnen een half uur worden opgebouwd en operationeel zijn. De brandweer beschikt over materieel en middelen om de bluswatervoorziening in stand te houden, zodat continuïteit van blussing gegarandeerd is voor tenminste 4 uur. De minimale bluswatercapaciteit die uit de bluswatervoorziening te onttrekken is, bedraagt 90 kubieke meter per uur, oftewel 1500 liter per minuut.

Tertiaire bluswatervoorziening

De bluswatervoorziening kan binnen een uur worden opgebouwd en operationeel zijn. De brandweer beschikt over materieel en middelen (zoals bijvoorbeeld grootschalige watertransportsystemen) om de bluswatervoorziening in stand te houden, zodat continuïteit van blussing gegarandeerd is voor onbepaalde tijd. De te onttrekken bluswatercapaciteit bedraagt minimaal 120 kubieke meter per uur, oftewel 2000 liter per minuut, en het bluswater is onbeperkt leverbaar.

Plaatsgebonden risico

In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is een definitie opgenomen van het plaatsgebonden risico (PR). Het PR is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. In het besluit is een norm opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Deze norm is een grenswaarde voor kwetsbare objecten en moet daarom door het bevoegde gezag in acht worden genomen (mag niet van worden afgeweken).⁴

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Zo zullen velen zich de vuurwerkcramp in Enschede herinneren, waarbij meer dan 20 doden vielen. Maar veel minder mensen kunnen zich concreet iets voorstellen bij het totale aantal van meer dan 700 verkeersdoden per jaar, omdat het verschillende kleinere incidenten betreft. De officiële definitie van groepsrisico in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) luidt: "de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

⁴ Plaatsgebonden risico; Kenniscentrum InfoMil.

stec
groep



Behoeftte aan zorgwoningen in Waarder

Stec Groep aan Arcom Partners B.V.

Sven Beekers, Erik de Leve & Joery Schouten
3 april 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Uw vragen	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Belangrijkste conclusies	4
3	Beoordeling plan en analyses	6
3.1	Beoordeling en toelichting plan(locatie)	6
3.2	Marktregio: primair gemeente Bodegraven-Reeuwijk.....	7
3.3	Sterke vergrijzing leidt tot vraag naar 60 tot 75 intramurale zorgwoningen tot 2030	7
3.4	Huidig aanbod en plannen: voldoende marktruimte voor plan Molendijk	10

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

U wilt met het plan Molendijk een kleinschalige intramurale woon-zorgvorm voor ouderen ontwikkelen in de dorpskern Waarder, gelegen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het bestemmingsplan, met bestemmingswijziging van maatschappelijk naar wonen, ligt op dit moment ter inzage. Om het plan optimaal te kunnen onderbouwen wilt u beschikken over een gedegen onderzoek naar de behoefte aan dit type woningen.



Het plangebied van het wijzigingsplan betreft de gronden van het voormalig zorgcomplex Kerverland. De locatie bevindt zich aan het einde van de Molendijk en aan het begin van het Dorp. Het perceel strekt zich uit langs de Kerverland en de Prins Willem Alexanderstraat. Uw plannen omvatten een woonvorm met 32 onzelfstandige eenheden inclusief algemene en gezamenlijke voorzieningen (woonkamers, keuken en dergelijke), voor ouderen met dementie.

1.2 Uw vragen

Om tot een sterke onderbouwing van uw plan te komen heeft u ons gevraagd om de behoefte van de doelgroep (intramurale zorgbehoevenden) in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en de kern Waarder in beeld te brengen.

Specifiek wilt u het volgende weten:

- Wat zijn de kansen en risico's van de locatie en het product (wonen met zorg)?
- Wat is de marktopnamecapaciteit van onzelfstandige wooneenheden op deze locatie (vanuit uw concept met zorg, mede gericht op dementerende ouderen)?
- Hoe ontwikkelt de behoefte naar dit type woonvorm zich op korte, middellange en langere termijn binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en de kern Waarder?

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk zetten we eerst de belangrijkste conclusies voor u op een rij. In hoofdstuk 3 werken we onze analyses en planbeoordeling vervolgens uitgebreider uit. Hierin beoordelen we uw plan en de locatie aan de hand van een SWOT-analyse, zetten we meerdere prognosemodellen en kengetallen ten aanzien van de behoefte aan intramurale zorgwoningen¹ tegen elkaar af en vergelijken deze aantallen met het aantal nu geplande nieuwbouwwoningen.

¹ Een woonruimte waarvoor een bewoner vanwege beperkingen in zelfredzaamheid een indicatie nodig heeft voor zorg of begeleiding, en waarbij die zorg of begeleiding in de directe nabijheid van die woning beschikbaar is en geleverd wordt door een professionele zorgorganisatie

2 Belangrijkste conclusies

We zetten hierna de belangrijkste conclusies op een rij.

Bereikbare inbreidingslocatie nabij supermarkt maakt plan sterk, houdt rekening met verder beperkt voorzieningenniveau en potentieel concurrerende nieuwbouw

De locatie van uw project is zeer goed met de auto bereikbaar. Hoewel dit voor potentiële bewoners misschien minder interessant is, is dit een pré voor mogelijke bezoekers (bijvoorbeeld (klein)kinderen of kennissen). Daarbij zijn er op loopafstand van de projectlocatie een supermarkt en twee kerken gevestigd. Het overige voorzieningenniveau in Waarder is relatief laag.

Ondanks de extramuralisering van de zorg, kunt u vanwege sterke vergrijzing, een groeiende intramurale behoefte verwachten op zowel gemeente- als kernniveau. Naast uw beoogde project, is er een plan voor toevoeging van zeven intramurale zorgwoningen in Bodegraven. Ook zijn er in Bodegraven onlangs 22 intramurale zorgwoningen aan de voorraad toegevoegd.

Markregio is primair Waarder en gemeente Bodegraven-Reeuwijk, mogelijk ook vraag vanuit omliggende gemeenten

De reguliere woningmarkt in Bodegraven-Reeuwijk heeft een relatief lokaal karakter: circa 55% van alle verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeentegrenzen. Ook onder ouderen is over het algemeen sprake van beperkte verhuismobiliteit. Een intramurale zorgwoning wordt zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke woning gezocht. De reisafstand tussen kernen binnen Bodegraven-Reeuwijk is relatief kort en er is sprake van een vergelijkbare cultuur in alle dorpskernen. Dit gegeven zorgt, samen met de aard en omvang van uw project, dat we de gemeente Bodegraven-Reeuwijk als primaire marktregio zien. Beschouw vraag vanuit omliggende gemeenten als aanvullend op vraag vanuit de primaire marktregio.

Behoeftte aan intramurale zorgwoningen ligt komende tien jaar op 60 tot 75

In totaal verwachten we een vraag naar 60 tot 75 extra intramurale zorgwoningen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de komende tien jaar (2020-2030). We baseren ons op een combinatie van twee prognosemodellen en de te verwachten (forse) toename van het aantal dementerende personen in Bodegraven-Reeuwijk. Deels verouderd bestand vastgoed zorgt op termijn mogelijk daarnaast ook nog voor een vervangingsvraag. Omdat dit nog onzeker is nemen we deze vraag niet cijfermatig mee. De behoefte raming is daarmee naar verwachting een 'conservatieve raming' van de totale behoefte.



Ruim voldoende marktruimte voor plan Molendijk (Waarder)

Wanneer we de vraag naar 60 tot 75 extra intramurale zorgwoningen afzetten tegen bekende nieuwbouwplannen zien we voldoende marktruimte voor het plan Molendijk in Waarder. Inclusief dit plan staan er nu 39 nieuwe intramurale zorgwoningen gepland. Dit is aanzienlijk minder dan de verwachte behoefte de komende tien jaar, zelfs wanneer we rekening houden met de recente lichte verruiming van de markt door oplevering van 'Wonen in September' in Bodegraven (22 woningen).

LEESWIJZER TABELLEN

Tabel 1 gaat over de totale groep dementerenden (waarvan een deel uiteindelijk een intramurale zorgwoning nodig heeft). Dit is, zoals beschreven, één van de kansrijke doelgroepen voor het beoogde project. Tabel 1 duidt op een sterke uitbreidingsbehoefte aan wonen met zorg, maar kijkt enkel vanuit één type zorgbehoevenden en niet alle dementerenden hebben een intramurale zorgwoning nodig op termijn. Daarom verdiepen we vervolgens op de te verwachten behoefte op basis van concrete prognoses/modellen. Fortuna 2016 (tabel 2) en ons model op basis van Primos 2019 (tabel 3) laten een behoefte van circa 60 tot 75 intramurale zorgwoningen zien. Dit ligt aanzienlijk hoger dan nu bekend nieuwbouwaanbod, waarmee Waarder voorziet in een behoefte. Indicatief geeft tabel 3 ook een uitsplitsing naar leeftijdsgroepen, maar omdat vraag en aanbod naar leeftijdsgroepen tot op zeker mate uitwisselbaar zijn kijken we bij onze conclusies naar de totalen: ca. 60 – 75 behoefte, ca. 39 nieuwbouw verwacht.

3 Beoordeling plan en analyses

In dit hoofdstuk leest u onze beoordeling van het plan en de beoogde locatie in Waarder en brengen we vervolgens de behoefte uitgebreider in beeld. We starten met een SWOT van de locatie en het product.

3.1 Beoordeling en toelichting plan(locatie)

Figuur 1: Indicatie sterke en minder sterke punten Molendijk

<p>Sterkten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autobereikbaarheid van projectlocatie is zeer goed. De locatie is van de dichtstbijzijnde afrit van snelweg A12 binnen twee minuten bereikbaar. De locatie is hiermee goed bereikbaar voor familie en vrienden (en verzorgers). • Dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Op steenworpafstand van de projectlocatie is een Plus-supermarkt gevestigd. Bewoners kunnen zo (onder begeleiding) zelf nog (kleine) boodschappen doen. • Het aantal inwoners in de gemeente met een intramurale zorgvraag zal de komende tien jaar groeien als gevolg van aanhoudende vergrijzing. Dit is gunstig voor de bezettingsgraad van uw project. • Inpassing van het project binnen de bestaande kern. Dit is in lijn met 'goede ruimtelijk ordening' (inbreiding boven uitbreiding) en draagt bij aan een prettige woonervaring. 	<p>Zwakten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorzieningenniveau in Waarder is relatief lager dan in grotere kernen. Het voorzieningenniveau in Waarder bestaat o.a. uit een supermarkt, fysiotherapiepraktijk en kapperszaak. Voor grootschaligere voorzieningen moet worden uitgeweken naar Woerden (10 min. rijden, 20 min. met OV) of Bodegraven (10 min. rijden, 25 min. met OV). We merken hierbij op dat dit voor de toekomstige bewoners van het project zelf geen sterke beperking vormt, daar zij intramuraal wonen en dus van veel services op locatie gebruik kunnen maken.
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Relatief grote groei van het aantal dementerende ouderen de komende 10 jaar. In Waarder groeit de groep ouderen met dementie de komende tien jaar naar circa 35. Dit vergroot de potentiële bezettingsgraad van de zorgeenheden in Waarder. • Het plan vervult (zeker in de beginfase) mogelijk een regionale functie, vergelijkbaar met het voormalige bejaardenhuis Kerverland. In veel kleine kernen is er geen of krimpend aanbod van intramurale zorgwoningen. Zo is onlangs woonzorgcentrum Schuylenburcht in Oudewater gesloten en gesloopt. Beschouw vraag vanuit omliggende gemeenten echter als aanvullend op vraag vanuit de primaire marktregio (de gemeente zelf). 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extramuralisering van de zorg. Veranderende wetgeving en algehele ambulantisering van de zorg drukt in de basis de behoefte aan intramurale zorgwoningen. De sterke vergrijzing zorgt echter alsnog voor een groeiende behoefte. • Naast uw beoogde project, zijn er plannen voor toevoeging van 7 zorgwoningen en zijn er onlangs 22 zorgwoningen gerealiseerd in Bodegraven (beiden intramuraal). Hier concurreert u mee (bij mutatie).

Figuur 2: Impressie omgeving projectlocatie



Bron: Locatiebezoek, februari 2020

Figuur 3: Locatieprofiel omgeving projectlocatie

Bron: Stec Groep (2020).

3.2 Marktregio: primair gemeente Bodegraven-Reeuwijk

De vraag naar zorgwoningen in Waarder wordt mede bepaald door de omvang van de marktregio van de locatie en het beoogde woonconcept. Onder ouderen is over het algemeen sprake van een geringe verhuismobiliteit. Wanneer de stap naar een intramurale zorgwoning wordt gemaakt, is dit bij voorkeur zo dicht mogelijk bij hun oorspronkelijke woning. Zo blijven de ouderen nabij hun voormalige woonomgeving met bijbehorende sociale contacten. Gezien de beperkte reisafstand tussen kernen binnen Bodegraven-Reeuwijk en de vergelijkbare cultuur in de dorpskernen, zien we de gemeente Bodegraven-Reeuwijk als primaire marktregio van uw project². We stellen de vraagstelling dan ook op, op het niveau van gemeente Bodegraven-Reeuwijk, met waar mogelijk een verdieping naar de kern Waarder. Beschouw vraag afkomstig uit andere (omliggende) gemeenten als aanvullend op vraag vanuit de primaire marktregio: er zullen weliswaar mogelijk ook ouderen van buiten de gemeente op de ontwikkeling afkomen, bijvoorbeeld omdat hun kinderen in Bodegraven-Reeuwijk wonen en hun ouders graag dichtbij hebben wonen om op bezoek te kunnen, maar omgekeerd geldt dit ook voor ontwikkelingen buiten de gemeente andersom. Het merendeel van de behoefte zal echter naar verwachting van binnen de gemeente komen. Ter referentie merken we hierbij op dat ook de reguliere woningmarkt (alle doelgroepen, niet alleen ouderen) een relatief lokaal karakter heeft in Bodegraven-Reeuwijk. Ruim 55% van alle verhuisbewegingen naar Bodegraven-Reeuwijk vindt binnen de gemeente plaats³. Hierna komen de meeste personen uit Gouda (circa 10% van alle inkomende verhuisbewegingen).

3.3 Sterke vergrijzing leidt tot vraag naar 60 tot 75 intramurale zorgwoningen tot 2030

In deze paragraaf schetsen we eerst beknopt een beeld van relevante trends en ontwikkelingen. Vervolgens brengen we de behoefte aan intramurale zorgwoningen in Bodegraven-Reeuwijk en Waarder in beeld aan de hand van diverse bronnen en methoden. Zo komen we uiteindelijk tot een betrouwbare bandbreedte

² We sluiten hiermee aan bij het marktgebied zoals benoemd in de 'Toets Ladder voor duurzame verstedelijking' voor het plangebied.

³ Bron: CBS, periode 2011-2018

van de te verwachten behoefte aan intramurale zorgwoningen voor zorgbehoevende ouderen. Vervolgens zetten we de vraagontwikkeling af tegen aanbod en plannen voor ouderenwoningen om tot een eindoordeel te komen.

Trends en ontwikkelingen

Nederlanders worden (gemiddeld) steeds ouder en voelen zich daarbij steeds vaker (ook op hogere leeftijd) gezond en zelfstandig. Deze ontwikkeling heeft echter ook een keerzijde. Vanwege het toenemende aantal ouderen stijgt het aantal mensen met chronische aandoeningen en sociale problemen als eenzaamheid. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu heeft in 2018 een Volksgezondheid Toekomst Verkenning 2018 opgesteld.

De komende 25 jaar zet de vergrijzing in Nederland door. De groep 65-plussers zal tot 2040 met 55% groeien en de groep 90-plussers zelfs met 191%. Hierdoor zijn er in de toekomst steeds meer mensen met een chronische aandoening als artrose, nek-en rugklachten en diabetes. Dementie wordt volksziekte nummer één: het zal in 2040 de meeste sterftegevallen veroorzaken en de hoogste ziektelast met zich meebrengen (VTV, 2018).

Aantal personen met dementie stijgt tot 2030: +340 in Bodegraven-Reeuwijk, indicatief +15 in Waarder

Mensen met dementie vormen één van de kansrijke doelgroepen voor de beoogde ontwikkeling in Waarder. We zoomen hierna cijfermatig in op deze doelgroep en kijken vervolgens naar de brede groep intramuraal zorgbehoevendenden.

ABF Research heeft in opdracht van Alzheimer Nederland in 2018 een berekening gemaakt van de te verwachten ontwikkeling van het aantal mensen met dementie, op het niveau van Nederland en individuele gemeenten.

In 2018 woonden er in gemeente Bodegraven-Reeuwijk circa 540 personen met dementie. Tot 2025 neemt dit aantal naar verwachting toe met 180. In de vijf jaar erna stijgt dit aantal verder naar 880. Aan de hand van deze cijfers maken we een *indicatieve* berekening van de ontwikkeling van het aantal dementerenden op kernniveau, uitgaande van een naar rato van inwoners-verdeling. We hebben hiervoor het percentage inwoners met een leeftijd van 65 jaar of ouder geselecteerd. In gemeente Bodegraven-Reeuwijk wonen circa 34.500 personen. Circa 5% van deze inwoners komt uit Waarder⁴. Van het aantal inwoners in Bodegraven-Reeuwijk hebben er circa 6.845 een leeftijd van 65 of ouder. Circa 4% (325 personen) van deze ouderen woont in Waarder. Op basis van deze verdeling telt Waarder indicatief circa 20 dementerende inwoners. Dit aantal zal tot 2030 groeien met circa 15, zie de tabel hieronder. Op gemeenteniveau gaat het om een groei van +340.

Tabel 1: Ontwikkeling aantal dementerende inwoners

	Inwoners totaal	Inwoners 65+	Inwoners met dementie 2018	Inwoners met dementie 2025	Inwoners met dementie 2030	Inwoners met dementie 2040
Waarder	1.725 (5%)	325 (4%)	20	30 (+10)	35 (+15)	50 (+30)
Overig Bodegraven- Reeuwijk	32.775 (95%)	6.525 (96%)	520	690 (+170)	845 (+325)	1.150 (+630)
Totaal gemeente	34.500	6.850	540	720	880	1.200

Bron: Alzheimer Nederland (2018), CBS (2019). Afgerond op vijftallen. Tussen haakjes de ontwikkeling t.ov. 2018.

We merken hierbij op dat het gaat om één van de kansrijke doelgroepen voor de beoogde ontwikkeling in Waarder. Ook voor andere zorgbehoevende doelgroepen is de ontwikkeling interessant. We kijken hierna daarom ook naar de bredere ontwikkeling van de groep intramuraal zorgbehoevendenden.

⁴ Inclusief Oosteinde en Westeinde

Fortuna 2016: Vraag naar intramurale zorgwoningen neemt komende tien jaar met circa 70 toe

Een deel van de dementerenden woont nog zelfstandig (niet-intramuraal), bijvoorbeeld samen met zijn of haar partner. ABF-Research heeft aan de hand van woon-zorgprognosemodel Fortuna 2016 een geprognostiseerde behoefte aan intramurale woonvormen opgesteld. Volgens deze prognose zouden er in Bodegraven-Reeuwijk op dit moment circa 295 personen wonen die behoefte hebben aan een intramurale zorgwoning. Dit aantal groeit de komende jaren tot circa 365 personen in 2030 en 495 personen in 2040, zie tabel hieronder.

RELATIE ONTWIKKELING AANTAL ZORGBEHOEVENDE PERSONEN EN BEHOEFTE WOONEENHEDEN

We spreken in deze rapportage van intramurale zorgbehoevende personen en van intramurale zorgwoningen. We bepalen daarbij de vraag naar intramurale zorgwoningen aan de hand van de ontwikkeling van het aantal zorgbehoevende personen met een indicatie voor intramurale zorg. We stellen daarbij het aantal zorgbehoevende personen met een indicatie voor intramurale zorg gelijk aan de behoefte aan intramurale zorgwoningen. Anders dan bij zelfstandig (niet-intramurale) zorgwoningen waar personen (ook met afname van zorg) met hun partner samen kunnen blijven wonen, worden intramurale zorgwoningen vaak door één persoon bewoond en is de omvang en inrichting van een intramurale zorgwoning hier ook op ingesteld.

De stijging van de intramurale woonbehoefte wordt met name veroorzaakt door personen met psychogeriatrische (zoals dementie) en somatische (lichamelijke) klachten. Tot 2030 groeit de vraag met circa 75 intramurale zorgwoningen en in de tien jaar erna met nog eens 115. Het aantal personen met een verstandelijke of lichamelijke beperking met behoefte aan een intramurale zorgwoning blijft de komende jaren relatief stabiel. Voor uw woonconcept is hiermee met name de eerste, snel groeiende, groep zorgbehoevenden interessant.

Tabel 2: Prognose vraag naar intramurale woonvormen

	2020	2025	2030	2040
Verpleging en verzorging (psychogeriatricie en somatisch)	150	180 (+30)	225 (+75)	340 (+190)
Gehandicaptenzorg (verstandelijke en lichamelijke beperking)	145	140 (-5)	140 (-5)	155 (+10)
Totaal	295	320 (+25)	365 (+70)	495 (+200)

Bron: Fortuna 2016 (ABF-Research 2017). Afgerond op vijftallen.

Stec-zorgmodel: Aantal intramurale zorgvragers stijgt met circa 65 tot 2030

In aanvulling op de hiervoor beschreven (inmiddels licht verouderde) Fortuna-prognose brengen we zelf ook de woon-zorgbehoefte in kaart met behulp van het Stec-zorgmodel. Hierin combineren we CIZ-gegevens met de recente Primos2019-huishoudensprognose. We brengen eerst het huidige intramurale zorggebruik in beeld en geven vervolgens een indicatie van het aantal personen wonend in een intramurale zorgwoning in 2030. Het betreft een indicatieve prognose met een aantal kanttekeningen op het gebied van extramuralisering, zie onderstaand kader voor meer toelichting.

Op basis van ons model en Primos2019 voorzien we een groei van circa 65 intramurale zorgbehoevenden tot 2030. Dit aantal ligt in lijn met wat de Fortuna 2016 prognose voor de komende tien jaar laat zien (zie tabel 2). Splitsen we de prognose uit naar leeftijden, dan zien we dat met name de oudere doelgroepen met een intramurale zorgbehoefte flink zullen groeien. Met name het aantal intramurale zorgbehoevenden met een leeftijd van 55 tot 65 en 75 jaar of ouder zal de komende tien jaar flink groeien.

Tabel 3: Ontwikkeling aantal personen wonend in een intramurale zorgwoning naar leeftijd

	2020	2030	Vershil 2020 - 2030
intramuraal 0-15	3	3	-
intramuraal 15-25	23	29	6
intramuraal 25-35	43	46	3
intramuraal 35-45	29	31	2
intramuraal 45-55	25	29	4
intramuraal 55-65	6	22	16
intramuraal 65-75	3	5	2
intramuraal 75-85	14	30	16
intramuraal 85+	51	65	14
Totaal	197	260	63

Bron: CIZ (2015), Primos (2019). Bewerking Stec Groep 2020).

STAND 2020 VERSCHILT TUSSEN PRIMOS2019 EN FORTUNA2016, VOORAL ONTWIKKELING RELEVANT

Het standcijfer voor 2020 voor het aantal intramuraal wonende zorgbehoevenden verschilt relatief sterk tussen huishoudensprognose Primos2019 (197 personen, tabel 3) en het woon-zorgprognosemodel Fortuna2016 (297 personen, tabel 2). Dit is het gevolg van een verschil in definitie. Fortuna gaat uit van CAK-registraties (zorgbehoevenden)) en neemt ook personen mee die maar gedurende een korte periode binnen het jaar intramuraal wonen. Deze personen hebben in theorie niet allemaal tegelijk hun eigen intramurale woonruimte nodig: een woonruimte kan een deel van het jaar door de ene persoon worden bewoond en het volgende deel van het jaar door een andere persoon. Primos gaat uit van BRP-registraties, waarin juist alleen personen worden meegenomen die voor langere periode intramuraal wonen gedurende het jaar. Deze personen hebben dus wel langdurig een intramurale woonruimte nodig. Voor de toekomstige behoefte is vooral de ontwikkeling van belang. De verwachte ontwikkeling 2020-2030 ligt voor beide prognoses relatief dicht bij elkaar, in een bandbreedte van grofweg 60 tot 75 personen.

INDICATIE TOEKOMSTIG ZORGGEBRUIK (INTRA- EN EXTRAMURAAL)

Om het toekomstig aantal intramurale zorgbehoevenden in beeld te brengen combineren we de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt, et cetera) per leeftijdsgroep met de ontwikkeling van de intramurale bevolking per leeftijdsklasse op basis van Primos 2019. We gaan hierbij uit van een gelijkblijvend aandeel zorgindicaties per type per leeftijdsklasse. We baseren ons op zorgindicaties uit 2015 die we extrapoleren met behulp van de meest recente huishoudensprognose van Primos. Er zijn verschillende trends ingezet zoals de afbouw van zorg- en verpleegcentra, de hervorming van de intramurale geestelijke gezondheidszorg, de ambulantisering van de GGZ en de ambulantisering van beschermd wonen. De gevolgen hiervan zijn moeilijker uit te drukken in prognoses. De verdeling naar zorgtypen en leeftijdsgroepen op basis van het model is hiermee indicatief.

3.4 Huidig aanbod en plannen: voldoende marktruimte voor plan Molendijk

Naast de vraagontwikkeling, kijken we ook naar het huidige aanbod en de plannen die er in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn voor toevoeging van intramurale zorgwoningen.

Vraag en aanbod op dit moment relatief in balans, verouderd bestaand vastgoed versterkt concurrentiepositie ontwikkeling Waarder

Op basis van de memo 'Vraag en aanbod intramuraal wonen en zorg' van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zien we dat er in de gemeente circa 269 intramurale zorgwoningen beschikbaar zijn⁵. Dit ligt tussen het huidige aantal zorgbehoevenden in ruime zin (297 personen, Fortuna2016) en krappe zin (197 personen, Primos2019) in. Op basis hiervan lijken vraag en aanbod op dit moment in balans. Wel heeft de recente oplevering van 'Wonen in September' in Bodegraven (22 woningen) naar verwachting geleid tot een lichte verruiming van de markt. Van het huidige aanbod zijn 167 woonruimten beschikbaar voor ouderen met psychogeriatrische en/of somatische klachten en 102 voor personen met een verstandelijke beperking. Een deel van dit beschikbare huidige aanbod, zoals de Vijverhof en de Akker in Bodegraven, is verouderd. Veroudering kan zowel betrekking hebben op de manier waarop het vastgoed het verlenen van zorg bemoeilijkt (bijvoorbeeld te kleine draaicirkels van deuren of weinig loopruimte om bedden) of beperkt woongenot biedt (geen goed klimaatsysteem, verouderde uitstraling, energetische kwaliteit et cetera). Dit komt de concurrentiepositie van uw project ten opzichte van de bestaande intramurale voorraad ten goede.

Voldoende marktruimte voor plan Molendijk (Waarder): 39 intramurale zorgwoningen in plannen, behoefte aan 60 tot 75 extra intramurale zorgwoningen in periode 2020-2030

Naast uw project, is er in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk nog een ander plan voor toevoeging van intramurale zorgwoningen. Het betreft het plan 'Oudenhuis' waarbij er zeven intramurale zorgeenheden worden toegevoegd.

Tellen we deze 7 eenheden op bij uw plan, is de verwachting dat de intramurale zorgwoningvoorraad, geschikt voor ouderen met psychogeriatrische en/of somatische klachten, de komende jaren zal groeien met 39 woningen. Hiermee is er voldoende marktruimte voor het plan Molendijk in Waarder, ook wanneer we rekening houden met de lichte verruiming van de huidige markt na oplevering van 'Wonen in September' in Bodegraven (22 woningen). Zelfs na realisering van de bestaande plannen, blijft er naar verwachting een kleine uitbreidingsbehoefte over de komende tien jaar, zie onderstaande tabel.

Tabel 4: Confrontatie vraag en aanbod 2020 - 2030

	Aantal
Aanbod	
Nieuwbouw intramurale zorgwoningen m.u.v. uw project	7
Ontwikkeling Molendijk Waarder	32
Totaal	39
Uitbreidingsvraag in 2020-2030	60 tot 75
Resterende marktruimte (afgerond)	20 tot 35

Bron: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk (2020), Primos (2019) en Fortuna (2016). Bewerking Stec Groep 2020).

AANTONEN BEHOEFTE KOMENDE TIEN JAAR IN LIJN MET SYSTEMATIEK VAN DE LADDER

In onze vraag-aanbodconfrontatie kijken we naar de komende tien jaar – de geldigheidsduur van een bestemmingsplan onder de huidige ruimtelijk wetgeving. Dit is in lijn met de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals verankerd in het Bro in artikel 3.1.6. lid 2. Conform de Ladder voor duurzame verstedelijking is een onderbouwing verplicht voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Uit jurisprudentie blijkt dat de behoefte moet worden aangetoond binnen de periode van het bestemmingsplan, dus tien jaar vooruit kijkend.

⁵ Dit is inclusief de recent opgeleverde 22 intramurale zorgwoningen binnen het project 'Wonen in September' in Bodegraven. Dit plan zeer recent opgeleverd en geopend, waarmee het totale van intramurale zorgwoningen binnen de gemeente aanbod iets is gegroeid.

Aan: Burgemeester, Wethouders en Gemeenteraad
Gemeente Bodegraven – Reeuwijk
Postbus401
2410AK Bodegraven

Tevens per email aan:
info@bodegraven-reeuwijk.nl

Onderwerp: Zienswijze bestemmingsplan "Waarder, Molendijk/Kerverland"

Overzichtskaart van de gemeente Bodegraven – Reeuwijk
Van. Hoijer en Van den Berg en de ondergetekenden
Prins Willem Alouderstraat 2 en 7
3406LW Waarder

Waarder, 17 januari 2020

Geachte burgemeester, wethouders en gemeenteraad van de gemeente Bodegraven – Reeuwijk,

Door middel van dit schrijven dienen wij een zienswijze in wat betreft het ontwerp bestemmingsplan "Waarder, Molendijk/Kerverland" met identificatie NL.IMRO.1901.molendijkwaarder-BP40 zoals onder meer gepubliceerd op ruimtelijskeplannen.nl

In de toelichting bij het bestemmingsplan gedateerd op 16-12-2019 wordt onderbouwd waarom dit nieuwe bestemmingsplan nodig zou zijn. Hiertegen hebben wij bezwaren die hierna beschreven worden. Eerst zullen wij samenvatten wat het grootste bezwaar is en daarna zullen wij u van een reactie voorzien op de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan.

Kern van het bezwaar

Waarder is een relatief klein dorp en telt 1.345 inwoners in 2019. Volgens de demografische cijfers zijn er relatief veel jongeren in het dorp. Vooral de leeftijdscategorie 0– 15 jaar kent maar liefst 275 jongeren in Waarder. Voor dorpen is het van het grootste belang dat zij jongeren weten te behouden binnen de kern van hun gemeenschap. Dit om leefbaarheid te stimuleren en verloedering te voorkomen. Het is van groot belang dat Waarder deze jongeren die binnen afzienbare periode naar een volwassen leeftijd zullen groeien iets te bieden heeft.

De Maximalocatie als geheel kan daarbij als kern van het dorp worden beschouwd. In de eerste fase van het Maximaplan is een nieuwe basisschool gerealiseerd met ouderenwoningen daarboven en tegenover de school zijn ouderenwoningen gerealiseerd evenals een aantal zakelijke ondernemingen. Dit is een mooie stap in het kader van de leefbaarheid van het dorp.

Nu het Kerverland is afgebroken kan er doorontwikkeld worden. Als gemeente heeft u daarbij gekozen voor intramurale zorg. Deze intramurale zorg sluit volgens ondergetekenden echter niet aan bij de behoefte van het dorp Waarder. Zoals reeds benoemd kent Waarder een grote groep jongeren, die de wens hebben om zich in Waarder te huisvesten. Aangezien er reeds ouderenwoningen in Waarder zijn gerealiseerd is het volgens ondergetekenden raadzaam dat er woningen worden gerealiseerd voor starters of betaalbare woningen voor jonge gezinnen. Immers, dit is allereerst in het belang van het voortbestaan van het dorp. Een mix van oud en jong is dan ook aan te bevelen aangezien dit de leefbaarheid van het dorp ten goede komt. Uit diverse onderzoeken is gebleken dat een mix van oudere en jongere generaties juist een grote wens is van ouderen. Zeker

in de kern van Waarder is dit van groot belang. Ouderen zitten in feite niet te wachten op andere ouderen maar willen graag het contact met de jongeren.

Intramurale zorg doet dan ook juist afbreuk aan het dorp in die zin dat de ouderen op één locatie worden geplaatst terwijl er voor de jongere generatie in de kern van het dorp geen plaats is. Dit is geen wenselijke situatie en vanuit ondergetekenden het dringende verzoek om het bestemmingsplan aan te passen om:

- Aan de wens van ouderen tegemoet te komen door een mix te realiseren tussen jong en oud;
- De jongeren van Waarder een plaats te bieden en een toekomst;
- Voor het behoud van de cohesie in het dorp;
- Een toekomst bestendig Waarder te waarborgen welke niet gelegen is in ouderen maar in de jongere generatie.

Bezwaren bij hoofdstuk 2:

A) Op pagina 11 wordt geschreven dat "het beoogde gebouw een duidelijke relatie kent met het dorp" en dat er wordt ingezet op een "landmarkstatus" van dit gebouw. Het is totaal onduidelijk waarom Waarder gebaat zou zijn bij het hebben van een "landmark" intramurale zorg ofwel dag en nacht klinische zorg voor ouderen.

Tevens wordt de relatie van het gebouw met het dorp niet onderbouwd anders dan door een algemene tekst over de locatie en ligging. Het gebouw past niet in het reeds aanwezige lint langs de Molendijk/Dorp. Het gebouw is onder meer aanzienlijk hoger dan de lintbebouwing en een massale onderbreking van het lint.

Conclusie: dit gebouw/hoogbouw past niet op de beoogde locatie

B) Op het "inrichtingsplan voor de buitenruimte" (p.12) is te zien dat er naast Pr. Willem Alexanderstraat nr. 1 een nieuw te bouwen weg gepland is welke doorloopt tot naast Molendijk nr. 4. Tussen deze aan de noordzijde gelegen percelen bevindt zich een brandsteeg met achteruitgangen van de bewoners die direct uitkomt op de geplande weg. Dit levert een onveilige situatie op voor eenieder die de steeg uitkomt. In en nabij het plangebied wonen veel jonge kinderen die momenteel veilig op de stoep rond dit huizenblok spelen, rennen en fietsen. De voorgestelde wijziging zou levensgevaarlijk zijn voor deze kinderen. Er is ons een tekening bekend met een iets andere indeling, waarop een stoep ingetekend is. Dit is echter niet op te maken uit de tekening zoals deze nu weergegeven is. Dit is in een reeds eerder bestemmingsplan met de gemeente besproken. De veiligheid voor de kinderen dient voorop te staan en wordt op dit moment niet gewaarborgd. **De verantwoordelijkheid voor ongelukken op bovengenoemde locaties leggen we bij uitvoering van het plan in de huidige onveilige vorm bij u als goedkeurende instantie neer.**

Bezwaren bij hoofdstuk 3

A) De toets ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen. In deze toets (d.d. 27 mei 2019) wordt gesproken over "verzorgingstehuis Kerverland". Dit is niet correct. Er worden in hoofdstuk 2 diverse getallen genoemd waaruit zou blijken dat er sprake is van vraag naar deze vorm van zorg (zzp 4, waarom legt u niet uit wat dit inhoudt?). Er wordt door elkaar heen gebruik gemaakt van index cijfers, verschillende overlappende leeftijdsgroepen en onderzoeken die gaan over verschillende gebieden. Uit deze getallen is niet af te leiden hoe groot de werkelijke ontwikkeling (in absolute getallen) is van de zorgvraag in Bodegraven-Reeuwijk. Tevens wordt gebruik gemaakt van een suggestief gebruikte factsheet over dementerenden. Uit de cijfers van het ministerie in de grafiek op p. 8 blijkt dat een groot deel van de dementerenden geen psychogeriatrische problematiek heeft die om dit zorgniveau vraagt.

Van de getallen die over het gebied "Midden-Holland" gaan is niet duidelijk welk deel van toepassing is op Bodegraven-Reeuwijk en specifiek op Waarder. Daardoor hebben deze getallen slechts een

beperkte waarde en geven ze geen duidelijk beeld van de te verwachten ontwikkeling op lokaal niveau.

De getallen die uit de Woonvisie 2015-2020 komen zijn slechts indexgetallen waar geen aantallen aan gekoppeld zijn. Daardoor hebben deze getallen slechts een beperkte waarde en geven ze geen duidelijk beeld van de te verwachten ontwikkeling op lokaal niveau.

Conclusie: er is niet aangetoond dat er een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is die de ontwikkeling van een zorgcomplex van 32 woningen met ZZP4* in Waarder rechtvaardigt.

* ZZP4: Zorg Zwaarte Pakket 4: Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging

B) Op p.16 wordt gesteld: "In Waarder is vervanging van voorzieningen nodig. Dit is een belangrijke voorwaarde om de leefbaarheid te waarborgen." Het is niet duidelijk welke voorzieningen vervangen zouden moeten worden. De voorzieningen die in het oude Kerverland aanwezig waren zijn in uitgebreide vorm beschikbaar in de reeds gebouwde Maxima locatie in fase 1 en 2 (deelplan 2 en de woningen boven/naast de school). Het is zeker belangrijk de leefbaarheid te waarborgen, echter zijn daar betere mogelijkheden voor binnen Waarder (zie verderop).

Conclusie: er is geen vervanging noodzakelijk (dat is reeds gebeurd). De kwaliteit van de leefomgeving wordt wat dit betreft niet vergroot (eerder verkleind door een vergroot aandeel van senioren- en zorgcomplexen) en vindt geen steun bij de ruimtelijke agenda Midden Holland op dit punt.

C) Op p. 18 wordt gesteld dat "Aangeven wordt dat het aanbod in principe voldoende is, maar dat wel nodig is om de intramurale capaciteit op organische wijze te laten groeien met de behoefte". In de Woonvisie 2015-2020 p.11 staat dat het gemeentelijk beleid er op gericht is om deze groei te verwezenlijken door bestaande seniorenwoningen in Reeuwijk-Brug en Bodegraven hiervoor aan te passen.

Conclusie: het plan voor een voor Waarder grootschalige woonzorgontwikkeling wordt niet gesteund door de Woonvisie omdat zij zich richt op een dergelijke ontwikkeling in Reeuwijk-Brug en Bodegraven en niet in Waarder.

Op p.18 van de toelichting is te lezen: "Tevens wordt (in de woonvisie red.) geconstateerd dat ouderen graag in het eigen dorp oud willen worden". Op p.11 van de Woonvisie kunt u lezen dat dit blijkt uit een enquête van het dorpsoverleg Driebruggen en dus niet Waarder. De dorpen kunnen dan ook niet als één geheel worden benoemd. In Driebruggen worden momenteel woningen gebouwd, maar wordt niet of beperkt voorzien in de in Driebruggen geconstateerde behoefte aan ouderenzorg! Het is verwarrend en misleidend dat u elders geconstateerde behoeften projecteert op Waarder en ondertussen niet voorziet in de behoefte in de plaats waar deze geuit is.

D) In de woonvisie staat op p. 24 dat één van de belangrijkste beleidsvoornemens is "Mogelijk maken van woningbouw in ieder dorp" en het "Beperkt toevoegen van ook voor senioren geschikte woningen". Het toevoegen van een zorgcomplex van 32 woningen, terwijl er zeer beperkt andere nieuwe woningen gebouwd worden, is niet in overeenstemming met deze beleidsvoornemens.

Conclusie: het plan voor een zorgcomplex in Waarder met de voorgestelde grootte is strijdig dan wel niet in lijn met de Woonvisie.

Bezwaren bij hoofdstuk 4

A) in hoofdstuk 4 blijkt dat er nog geen sluitend onderzoek is gedaan wat betreft de veiligheid in geval van calamiteiten e.d. Aangegeven wordt dat hiervoor een advies van de veiligheidsregio afgewacht wordt. Het is op moment van schrijven blijkbaar niet duidelijk of de toekomstige bewoners veilig kunnen wonen in het voorgestelde complex.

Conclusie: de veiligheid van toekomstige bewoners is niet gewaarborgd. Daarom kan het bestemmingsplan niet in deze vorm goedgekeurd worden.

Vraag bij hoofdstuk 6

A) op p. 45 wordt aangegeven dat er een overeenkomst is tussen de gemeente en de initiatiefnemer, die bewijst dat het plan economisch haalbaar is. Deze overeenkomst willen wij graag ontvangen, lezen en toetsen. Zonder dit document is onduidelijk of het plan economisch haalbaar is.

Verzoek: u wordt verzocht om elke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer en eventuele andere belanghebbenden voor dit initiatief te publiceren en aan ons toe te zenden.

Algemene bezwaren tegen het initiatief

Dit initiatief is niet geschikt voor de voorgestelde locatie om meerdere redenen:

- er is in Waarder in zeer beperkte mate vraag naar dit soort voorzieningen. Veruit het grootste deel van de bewoners zal van buiten Waarder komen. Dit is uit diverse contacten met de wethouder naar voren gekomen. De gemeente vindt het belangrijk dat ouderen in hun eigen woonplaats oud kunnen worden. Voor de enkeling die dan in Waarder oud kan worden, moeten er velen uit andere plaatsen verhuizen naar een locatie buiten hun eigen woonplaats. Het initiatief draagt dan ook niet positief bij aan de doelen van de gemeente. In Waarder zou een veel kleinere voorziening volstaan. Dat (veel) kleinere voorzieningen mogelijk zijn, blijkt wel daaruit dat deze reeds bestaan binnen de gemeentegrenzen. Dan zou er tevens ruimte geboden worden aan andere mogelijkheden op deze locatie zoals bijvoorbeeld eenvoudige woningen voor beginnende gezinnen en (alleenstaande) jongeren.
- het initiatief heeft geen samenhang met andere voorzieningen in het dorp. De PLUS, school, diverse (sport)verenigingen en kerken, de fysio, kapper enz. zullen er niet of zeer beperkt van profiteren. Het bestaande plan om eengezinswoningen of woningen voor startende jongeren op de locatie te bouwen, draagt wel bij aan al deze voorzieningen.
- het initiatief drijft starters Waarder uit en veroorzaakt op langere termijn problemen voor het voortbestaan en de toekomstbestendigheid van het hele dorp. Vanwege de aard van het initiatief zal de doorstroming die door het initiatief ontstaat op de woningmarkt van Waarder zeer, zeer beperkt zijn. Dit heeft tot gevolg dat starters niet terecht kunnen in ons dorp. Door een gebrek aan aanwas van onderaf (omdat er geen woningen beschikbaar zijn) zullen er minder gezinnen (en kinderen) in Waarder komen te wonen. Dit heeft tot gevolg dat het leerlingaantal op de school afneemt, het aantal bezoekers van verenigingen, winkels enz. afneemt. Dit levert op termijn grote problemen op voor al deze belangrijke voorzieningen! Een doel van de gemeente is om te zorgen voor een goed voorzieningenniveau. Dit komt in gevaar door dit initiatief.
- het initiatief draagt niet bij aan de sociale samenhang in het dorp. De mensen die hier zullen wonen hebben permanent zorg nodig en zullen zeer weinig buiten kunnen komen. Voorzieningen als een "jeu de boules" zullen vermoedelijk niet eens gebruikt kunnen worden door de bewoners. Tevens zijn dit soort voorzieningen zeker niet afhankelijk van dit initiatief en kunnen ook ingepast worden in bestaande plannen.

Kortom, een groot aantal redenen om dit initiatief vanaf heden te stoppen en met een alternatief te komen. Er is bereidheid en de wens om mee te denken over alternatieven, maar dan wel in de ontwerpfasen voorafgaand aan eventuele wijzigingen in een bestemmingsplan. Een dergelijke samenwerking kan het draagvlak in de lokale samenleving aanzienlijk verbeteren. Van belang is dat de wens van de burger die in het dorp woont gerespecteerd dient te worden. Immers de bewoner van het dorp leeft, werkt en heeft zijn sociale contacten aldaar.

Een herziening van het voorgestelde bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om bovengenoemde redenen.

Ondertekend door de bijgevoegde handtekeningenlijst met titel "handtekeningenlijst bij zienswijze met onderwerp: Zienswijze bestemmingsplan "Waarder, Molendijk/Kerverland" gedateerd 10 januari 2020