



bosch stabbers

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING, ONTWERP ERF KORTLAND 42, ALBLASSERDAM

COLOFON

OPGESTELD DOOR

Bosch Slabbers Landschapsarchitecten;
J.W. Bosch
In samenwerking met WDAadvising
Dordrecht

OPDRACHTGEVER

Dhr. T. Dekker

DATUM

24 december 2013



**RUIMTELIJKE
ONDERBOUWING, ONTWERP
ERF KORTLAND 42, ALBLASSERDAM**

NL.IMRO.0482.abkortland42080-on01

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Vigerend bestemmingplan	13
1.3	Opzet van de toelichting	13
2	HUIDIGE EN BEOOGDE ONTWIKKELING	15
2.1	Plangebied	15
2.2	Beoogde ontwikkeling	21
2.2.1	Inleiding	21
2.2.2	Variantenstudie in relatie tot molen biotoop en landschapsstructuur	21
2.2.3	Gewenste Beeldkwaliteit	27
2.2.4	Uitwerking voorkeursmodel tot definitief inrichtingsplan	30
2.2.5	Omgang met water en het patroon van watergangen	36
2.2.6	Architectuur	39
2.2.7	Beplantingsplan	51
3	BELEIDSKADERS	55
3.1	Rijksbeleid	55
3.2	Provinciaal beleid	56
3.3	Gemeentelijk beleid	68
3.4	Toetsing beleidskaders	69
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	73
4.1	Bodem	73
4.2	Archeologie	78
4.3	Watertoets	81
4.3.1	Inleiding	81
4.3.2	waterkwantiteit	81
4.3.3	waterkwaliteit	85
4.4	Ecologie	88
4.4.1	inleiding	88
4.4.2	Flora- en faunawet	88
4.4.2.1	Quickscan	88
4.4.2.2	Conclusie en aanbevelingen	94
4.4.3	Toetsing natuurbeschermingswet 1988	99
4.4.3.1	Methode	99
4.4.3.2	Effecten op aangewezen habitattypen, habitatsoorten en broedvogel soorten	100

4.5	Verkeer	104
4.6	Milieuhinder	105
4.7.	Besluit Milieueffectrapportage	105
4.8	Geluidhinder	106
4.9	Luchtkwaliteit	106
4.10	Externe veiligheid	107
4.11	Duurzaamheid	110
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	113
5.1	Exploitatie	113
6	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	115
6.1	Vooroverleg	115
6.2	Maatschappelijke Toetsing	115
6.3	zienswijzen	117
7	CONCLUSIE	119

BIJLAGEN

BODEM:

Verkennd bodemonderzoek, Kortland 42 Alblasserdam, Laboratorium Zeeuws-Vlaanderen, Graauw, 19 september 2013

ARCHEOLOGIE:

Plangebied Kortland in Alblasserdam, gemeente Alblasserdam; archeologisch vooronderzoek:

een bureauonderzoek en karterend veldonderzoek, RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp 18 september 2013

ECOLOGIE:

Natuurwaardenonderzoek, in het kader van de realisatie van een vleesveebedrijf aan de weg Kortland in Alblasserdam, opgesteld door het Natuur-Wetenschappelijk Centrum, Dordrecht rapport nr: W804/P13-082 d.d. september 2013

BESLUITVLAKKEN:

Oude en Nieuwe besluitvlakken.

Kaart WDAvising, Dordrecht 23 september 2013

NL.IMRO.0482.abkortland42080-on01

1.1 AANLEIDING

De boerderij aan Kortland 42 te Alblasserdam is sinds enige tijd eigendom van de heer T. Dekker. De heer Dekker (hierna te noemen initiatiefnemer) heeft de boerderij met bijbehorende kadastrale kavels Alblasserdam D53 en D55 met een gezamenlijke oppervlakte van 12,01 ha gekocht met de bedoeling om zijn vleesveebedrijf Cowporation naar deze locatie te verplaatsen. De initiatiefnemer wil bij het bedrijf gaan wonen. De huidige opstallen, woning met schuren, verkeren in deplorabele staat en zijn sterk bouwvallig. Restauratie wordt dan ook niet overwogen te meer daar de schuren niet geschikt te maken zijn voor het gebruik ten behoeve van het vleesvee van Cowporation. Cowporation is één van de meest hoogwaardige fokkerijen van het Limousin veeras in Nederland. Als erkende en gerenommeerde Limousin fokkerij bevoorraadt Cowporation enerzijds de Nederlandse Limousin fokkers van kwalitatief fokvee en anderzijds een groot aantal geselecteerde slagerijen, slachterijen, restaurants en hotel(keten)s. Cowporation heeft veel oog voor dierenwelzijn, dit verklaart mede waarom het bedrijf relatief veel stalruimte nodig heeft voor haar veestapel. Inpassing van grotere stallen binnen het bestaande cultuurlandschap is een opgave die steeds nadrukkelijker aan de orde komt. Ook in de Alblasserwaard zijn daar al vele voorbeelden van te zien.

Initiatiefnemer beschikt in totaal over:

Omschrijving:	Kadastrale gegevens:		Groot-ha:
Molen:	Alblasserdam	D 486	2,2670
Kortland:	Alblasserdam	D 53	6,8690
	Alblasserdam	D 55	5,1410
	Alblasserdam	D98	2,2890
Achter Tiendweg pacht BBL:	Alblasserdam	D 99	1,9000
	Alblasserdam	D 148	0,2775
	Alblasserdam	D 150	1,6610
	Alblasserdam	D 379	3,4315
	Alblasserdam	D 380	1,6010
Achter Tiendweg eigendom:	Alblasserdam	D 103	4,3880
	Alblasserdam	D 104	4,6600
	Alblasserdam	D 105	6,1470
	Alblasserdam	D 113	2,9540
Percelen in Alblasserdam dorp:	Alblasserdam	C 3236	1,0440
	Alblasserdam	C 2435	0,9020
In de directe omgeving:	Oud Alblas	D340	3,0925
	Oud Alblas	E462, E541, E542	4,1280



	Bleskensgraaf	D473, D476, D77, D488	10,2165
	Bleskensgraaf	D465, D467	4,3710
	Bleskensgraaf	E368	2,7830
	Wijngaarden	A725, A403	8,8910
In de nabije omgeving:	Goudriaan	D435	4,8910
	Giessenburg	H128, H306, H321, H696, H698, H700, H702	<u>13,5779</u>
Totaal in gebruik:			97,4829 Ha

De rood gekleurde kadastrale gegevens hebben betrekking op het plan-gebied.

Initiatiefnemer heeft Bosch Slabbers, landschapsarchitecten opdracht gegeven de planontwikkeling te verzorgen voor de nieuwbouw van de boerderij. Het gaat hierbij om de bouw van het nieuwe stallencomplex met woning, alsmede om een inpassing van het geheel in het bijzondere landschap van de Alblasserwaard. De wijze waarop het nieuwe gebouwen ensemble is opgebouwd en is ingepast in het landschap van de Alblasserwaard komt in deze ruimtelijke onderbouwing uitgebreid aan de orde.

Een bijzonder aandachtspunt bij de herontwikkeling van de agrarische functie op het adres Kortland 42 is verder de ligging binnen de molenbiotoop van de Souburgse Molen. Deze molen bevindt zich zuidoostelijk op ca. 175 meter van de huidige boerderij. Ook aan de noordwestkant van het huidige erf bevindt zich een molenbiotoop. Hierbij gaat het om de Kortlandse Molen. De huidige bebouwing bevindt zich echter niet binnen deze molenbiotoop.

De ruimtelijke onderbouwing maakt duidelijk dat er een hoogwaardig economisch en landschappelijk perspectief bestaat voor deze thans verwaarloosde plek. Inpassing in het landschap, afstemming op de molenbiotoop en versterking van de ecologische waarden zijn belangrijke uitgangspunten voor de planontwikkeling.

Het bouwplan is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Medewerking kan worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan. Hiervoor kan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3o Wabo worden verleend. Voor de planologische afwijking geldt de uitgebreide procedure als bedoeld in de Wabo, waartoe een goede ruimtelijke onderbouwing aanwezig moet zijn. Met voorliggend document wordt aan dit vereiste voldaan.



1.2 VIGEREND BESTEMMINGPLAN

Het thans vigerende bestemmingsplan waartoe het projectgebied Kortland 42 behoort is het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Alblasserdam 2006'. Dit bestemmingsplan is op 26 september 2007 door de gemeenteraad vastgesteld.

De percelen behorende tot Kortland 42 hebben integraal een bestemming Agrarisch – landschaps- en natuurwaarden. Op een deel van de gronden is een dubbelbestemming Leidingen (watertransportleiding) van kracht. Eveneens is een deel van de gronden aangewezen als molenbeschermingszone.



1.3 OPZET VAN DE TOELICHTING

In de toelichting wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven. Hierbij wordt specifiek ingegaan op de landschappelijke kwaliteiten en de aanwezigheid van de molenbiotopen. Vervolgens wordt, eveneens in hoofdstuk 2, inzicht gegeven in de beoogde situatie. In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling langs de meetlat van de beleidskaders gelegd. Dit resulteert in paragraaf 3.1 in een toetsing aan de betreffende beleidskaders.

In hoofdstuk 4 wordt een samenvatting gegeven van de in het kader van de ruimtelijke onderbouwing verrichte onderzoeken.

Voorts komen respectievelijk in hoofdstuk 5 en 6 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing aan de orde. De conclusie die uit de ruimtelijke onderbouwing wordt getrokken staat vermeld in hoofdstuk 7.



▲ topografische kaart



▲ topografische kaart ca. 1910

2.1 PLANGEBIED

Het erf Kortland 42 bevindt zich in de buitenbocht van een scherpe meander van het riviertje de Alblas, direct ten oosten van de bebouwde kom van Alblasserdam. Het plangebied heeft betrekking op de volgende kadastrale percelen Alblasserdam D53 en Alblasserdam D55, en heeft een totaal oppervlakte van 12,01 hectare.

De boerderij bevindt zich aan de noordzijde van de weg (Kortland) en grenst hierdoor niet direct aan de Alblas. De bebouwde kom van Alblasserdam bevindt zich in de directe nabijheid van Kortland 42, maar wordt visueel grotendeels afgeschermd door het Alblasserbos dat tevens de westelijke begrenzing van de eigendommen van de heer Dekker vormt. Ruimtelijk is het Alblasserbos van grote invloed op de locatie. Niet alleen de bebouwing van Alblasserdam wordt door het bos afgeschermd, maar het bos maakt dat er ter plaatse sprake is van een relatief besloten landschapsbeeld. Dit wordt nog eens versterkt doordat er ook aan de oostkant, in de Polder Grote Nes, een omvangrijk bosperceel aanwezig is. Ook de maat en de schaal van de bossen zijn specifiek voor dit deel van het lint langs de Alblas. Het uit drie delen bestaande Alblasserbos vormt een ruimtelijk element van formaat. Groene massa-elementen met een lengte die oploopt van ca. 600 m bij de projectlocatie, tot ruim een kilometer ten zuidoosten van Oud- Alblas, maken dat er op deze locatie geen sprake is van een doorsnee veenlint. In het doorsnee veenlint ontbreken dergelijke massa-elementen (meestal) volledig. De aanwezigheid van bebouwingsconcentraties (Alblasserdam, Papendrecht) heeft met deze bosaanleg te maken.

Maar ook historisch gezien was er in dit deel van de Alblasserwaard vrij veel bos aanwezig geweest. Zo was er in de Polder Souburgh in het begin van de twintigste eeuw al een uitgebreide bosaanleg rond het Hof Souburgh aanwezig. Het Alblasserbos dateert uit de tijd van de ruilverkaveling en is aangelegd in de jaren zeventig van de twintigste eeuw.



▲ woonwijk in aanbouw aan de overzijde Alblas



◀▲ huidige staat erf Kortland 42



Aan de overzijde van de Alblas is een nieuwe woonwijk van Alblasserdam, de Waterhoven, in ontwikkeling. De zuidoever van de Alblas ontwikkelt zich hierdoor in stedelijke zin.

Het erf Kortland 42 bevindt zich in deplorabele, bouwvallige toestand. Dit geldt zowel voor de woning met de schuur als de losse schuren die achter de boerderij aanwezig zijn. Het erf wordt aan de oostkant direct begrensd door een agrarisch bedrijf dat dateert uit de jaren zeventig van de vorige eeuw. Aan de westkant is er tussen het erf en het Alblasserbos nog één relatief kleine burgerwoning aanwezig. Deze woning ligt half verscholen tegen het Alblasserbos. Het bebouwingslint van Kortland volgt de Alblas maar gedeeltelijk.

Ter hoogte van de polder Souburgh wordt een kortsluiting gemaakt tussen de dubbele meander die de Alblas hier maakt. Hier bevindt het lint zich in feite midden in een meer open gebied.

Dit gegeven, tezamen met de aanwezigheid van relatief veel bos, maakt het lint ter plaatse van de projectlocatie tot een bijzonder geval binnen de veenlinten van de Alblasserwaard.

Het lint langs Kortland is ruim van opzet. Er zijn op diverse plaatsen (brede) doorzichten naar het polderlandschap. Vanwege de aanwezigheid van de gedeeltelijk begroeide achterkade gaat het hierbij overigens niet om grootse vergezichten, zoals in andere delen van de Alblasserwaard wel het geval is.



In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich twee historische molens, die elk zijn voorzien van een molenbeschermingszone (zie hiervoor tevens 2.2.2 Variantenstudie in relatie tot molenbiotoop en landschapsstructuur en 3.3 Gemeentelijk beleid). De Souburghse Molen bevindt zich nog in deplorabele toestand, maar wordt binnenkort gerestaureerd. De afstand tussen het huidige erf Kortland 42 en de molen bedraagt ca. 175 m. Daarmee bevindt het erf zich midden in de molenbiotoop van deze Souburghse Molen. Nieuwe ontwikkelingen zullen moeten voldoen aan de regels die aan een molenbiotoop worden gesteld.

Samengevat kan de locatie gezien worden als een relatief besloten deel van de Alblasserwaard. Dit komt vooral door de aanwezigheid van een tweetal grotere boscomplexen, de begroeiing die op de achterkade aanwezig is en de nabijheid van stedelijk gebied. De situatie van het lint ter plaatse is verder afwijkend vanwege de aanwezigheid van de polder Souburgh, waardoor het lint hier over ruim 600 meter niet watergerelateerd is.



▲ beeld vanaf Kortland in Noordelijke richting, beplantingen verkleinen het karakter van het bestaande landschap



▲ typebeeld voor het open landschap in Alblasserwaard

◀ huidige staat Souburghse Molen

2.2 BEOOGDE ONTWIKKELING

2.2.1 INLEIDING

De Initiatiefnemer wil zijn vleesveebedrijf Cowporation verplaatsen naar de projectlocatie (zie tevens 1.1. Aanleiding). Omdat de bestaande historische boerderij aan Kortland 42 in deplorabele staat verkeert en hier geen eigentijds vleesveebedrijf gehuisvest kan worden, is het de bedoeling dat alle bestaande opstallen (boerderij met bijgebouwen) worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wil de initiatiefnemer een nieuwe boerderij bouwen. Het bouwprogramma omvat een woonhuis, een stallencomplex met een hoofdstal en een werktuigenberging. De afmetingen van de hoofdstal incl. personeels-, kantoor, dressuur- en personeelsruimte bedraagt ca. 85 x 35 meter en de afmeting van de werktuigenberging incl. opslag van stro en voergang bedraagt ca. 89 x 22 meter. De gewenste bouwhoogte van het stallencomplex varieert van 11,58 meter voor het smalle westelijke deel tot 13,15 meter voor het oostelijke bouwdeel.

Vanwege de aanwezigheid van de molenbiotoop van de Souburghse Molen is herbouw op de locatie van de huidige boerderij geen optie. De bouwhoogte van het stallencomplex staat op gespannen voet met de regels van de molenbiotoop.

Door middel van een variantenstudie is onderzocht waar nieuwbouw het beste kan plaatsvinden. Hierbij is niet alleen naar de molenbiotoop gekeken, maar ook naar de beste inpassing in de aanwezige landschapsstructuur. Wat betreft de molenbiotoop is de overheersende windrichting een belangrijk gegeven. De huidige en de toekomstige bebouwing bevindt zich ten noord-westen van de molen Souburgh. Dit is dus gunstig vanwege de overheersende windrichting die zuid-west georiënteerd is.

2.2.2 VARIANTENSTUDIE IN RELATIE TOT MOLENBIOTOOP EN LANDSCHAPSSTRUCTUUR

In de variantenstudie wordt een drietal oplossingsrichtingen voor het bouwprogramma in beeld gebracht. De varianten worden beoordeeld op effecten met betrekking tot de molenbiotoop en op effecten met betrekking tot de bestaande landschapsstructuur. Hierbij gaat het om de wijze waarop de gebouwen ten opzicht van elkaar zijn geplaatst en hoe ze passen in de historische structuur van het bebouwingslint van Kortland. Hierbij zijn de plaatsing in het lint, het effect op doorzichten en het creëren van ruimte en ruimtebeleving van belang. Daarnaast is het van belang dat een ensemble van gebouwen ontstaat dat past bij de Alblasserwaard.

De uitwerking in architectonische en landschapsarchitectonische zin komt respectievelijk in de paragrafen 2.2.4 en 2.2.6 aan de orde.

Variant 1. Herbouw op bestaande locatie

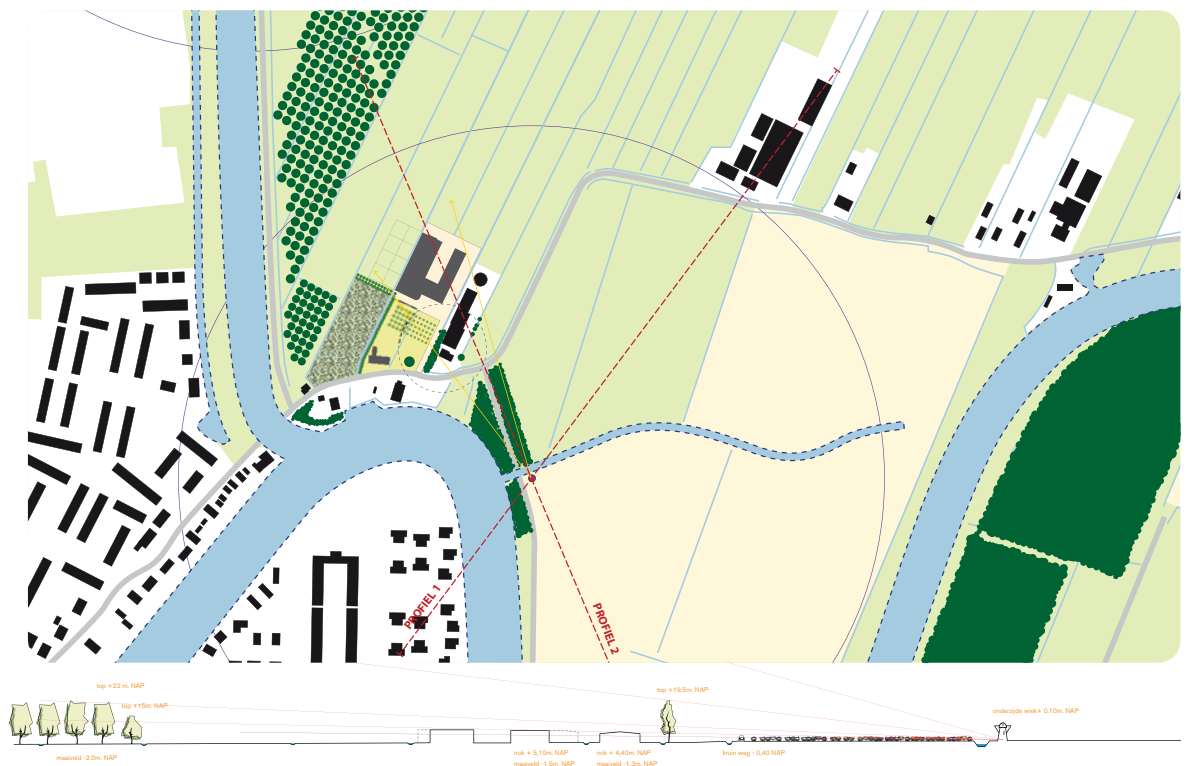
Deze variant gaat uit van herbouw op de huidige locatie.

Effecten op de molenbiotoop

Wat betreft het woonhuis is het effect op de molenbiotoop neutraal. Wat betreft het stallencomplex is het effect op de molenbiotoop sterk negatief. De bouwhoogte en de bebouwingsomvang binnen de molenbiotoop nemen aanzienlijk toe.

Effecten op landschap en cultuurhistorie

De mogelijkheid tot ensemblewerking tussen de gebouwen is in potentie aanwezig. De plaatsing direct tegen het erf van de buren wordt als negatief beoordeeld. Het doorzicht naar achteren vanaf Kortland wordt gerespecteerd.



Variante 2. Naar achteren geplaatst, in de lijn van het lint van Kortland

Het nieuwe erf wordt in zijn geheel naar achteren geplaatst, zodanig dat het stallencomplex buiten de molenbiotoop komt te liggen. Het woonhuis bevindt zich nog net binnen de molenbiotoop.

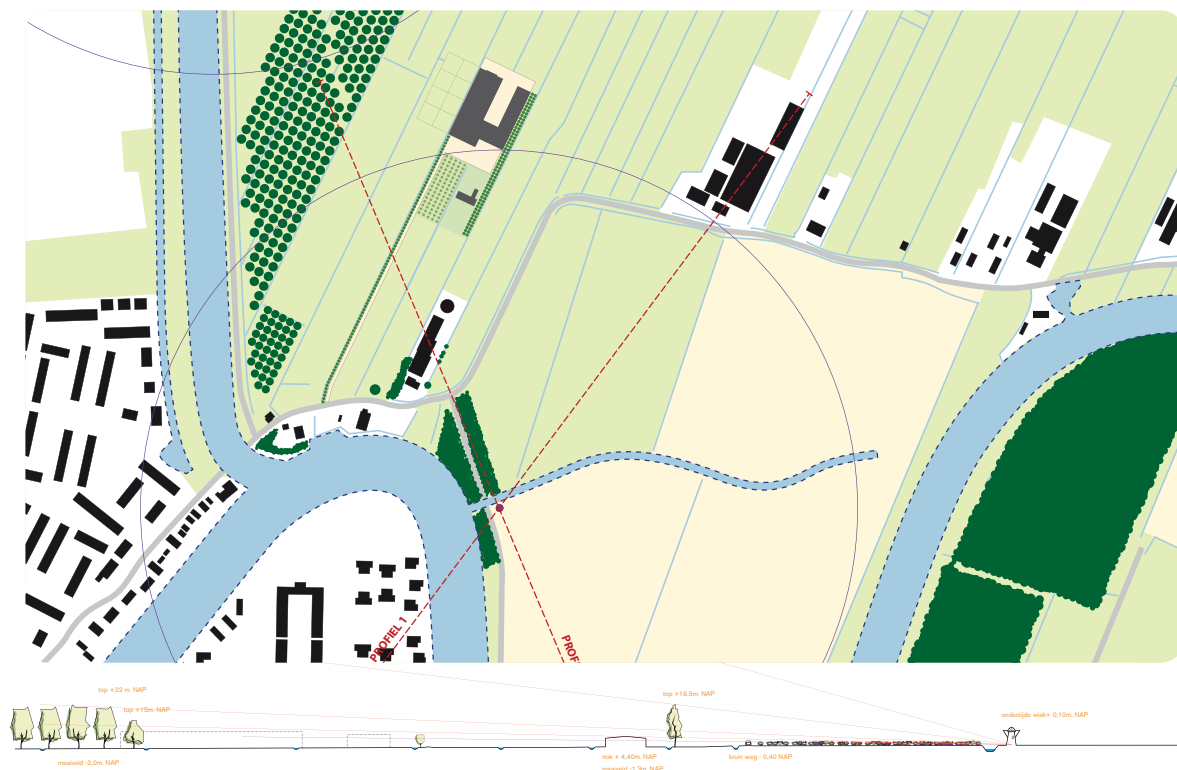
Het erf wordt visueel in het verlengende van het lint van Kortland geplaatst.

Effecten op de molenbiotoop

De effecten op de molenbiotoop zijn bijzonder gunstig. In deze variant verbetert de molenbiotoop aanzienlijk. De bestaande bebouwing wordt (overigens net als in de overige varianten) geamoveerd. Alleen het woonhuis wordt binnen de molenbiotoop teruggebouwd, maar op een veel grotere afstand, namelijk vrijwel aan de rand van de molenbiotoop. De plaatsing van het stallencomplex is eveneens niet van invloed op de molenbiotoop van de Kortlandse Molen, die zich aan de noordkant van het projectgebied bevindt.

Effecten op landschap en cultuurhistorie

De mogelijkheden tot het maken van een goed ensemble tussen de gebouwen met een geïntegreerde landschappelijke aanleg zijn in dit model gunstig. Het doorzicht vanaf Kortland langs het Alblasserbos blijft in stand. Er ontstaat een mooie afgebakende ruimte aan de voorzijde van het nieuwe erf. De plaatsing in het verlengde van het bestaande lint van Kortland wordt als een logische plek ervaren.



Variant 3 – Naar achteren en tegen de bosrand geplaatst.

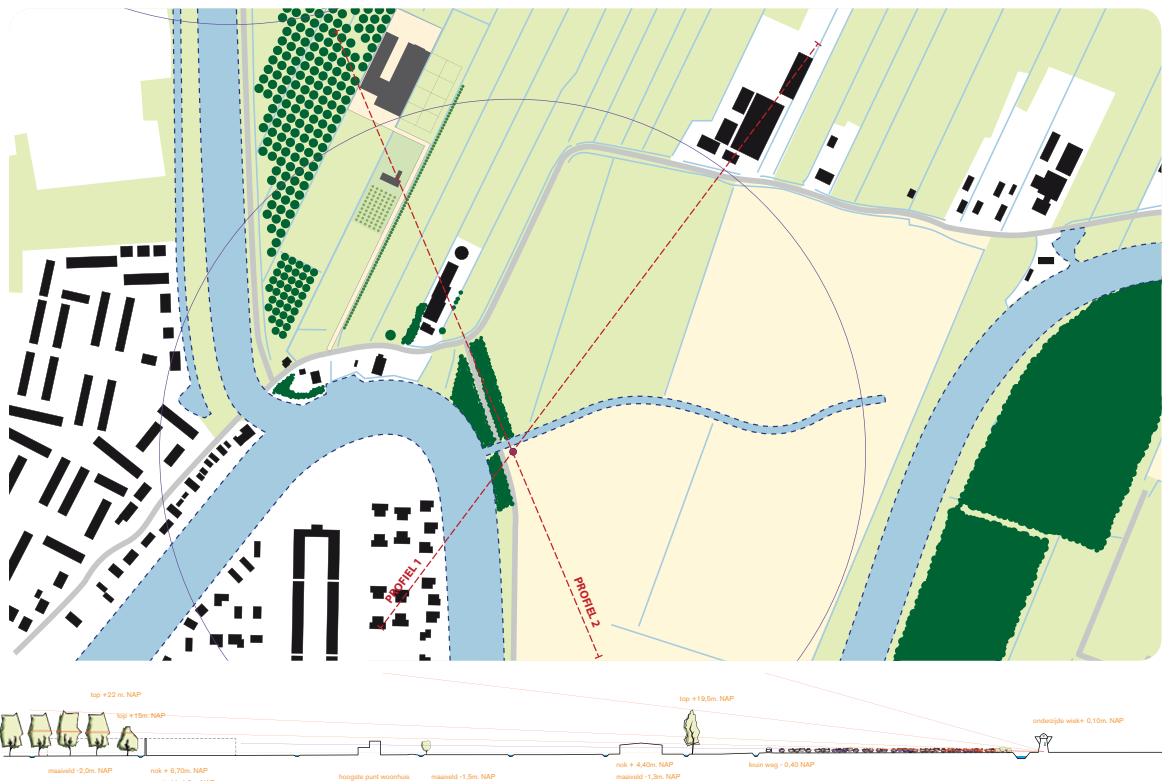
Het nieuwe erf wordt als het ware tegen de bosrand van het Alblasserbos aangeschoven.

Effecten op de molenbiotoop

De effecten zijn net zo gunstig als in variant 2.

Effecten op landschap en cultuurhistorie

De koppeling (de link) met het bebouwingslint van Kortland wordt minder dan in variant 2.



Beoordeling

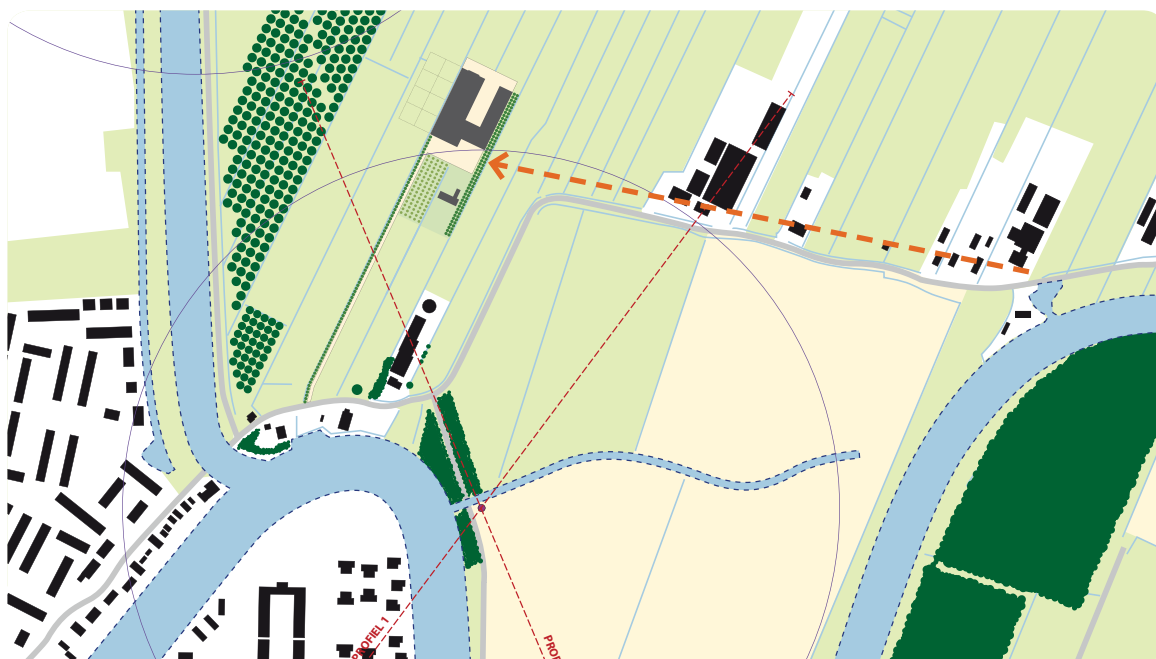
De effecten van de verschillende varianten op de molenbiotoop zijn eveneens verwerkt in het profiel over de molenbiotoop. Bij variant 1 wordt de schuur in de molenbiotoop gebouwd.

Bij de varianten 2 en 3 wordt de schuur buiten de molenbiotoop geplaatst. Het woonhuis bevindt zich in deze varianten aan de rand van de molenbiotoop. Dit is dus ook een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie, waarbij de woning veel dichterbij de molen is gelegen. Per saldo treedt er zowel bij variant 2 als 3 een aanzienlijke verbetering op van de molenbiotoop.

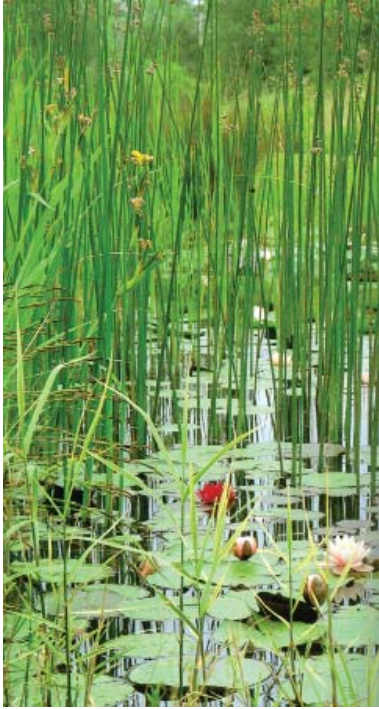
Bij variant 2 wordt het bouwblok in het verlengde van het lint Kortland gesitueerd. Hierdoor vormt het erf een passende landschappelijke compositie met de bestaande bebouwing van het lint. Het erf ligt voldoende los van de naastgelegen bebouwing, hierdoor blijft er lucht in het lint en zijn doorzichten op het open landschap gegarandeerd.

In variant 3 sluit het bouwblok aan bij de opgaande beplanting. Het bouwblok staat hierdoor meer op zich zelf. Variant 3 gaat veel minder een relatie aan met het bestaande bebouwingspatroon.

Op grond van deze landschappelijke waardering en toetsing aan de molenbiotoop is besloten variant 2 als voorkeursmodel verder uit te werken tot een concreet bouwplan.



▲ plaatsing boerderij in het lint van Kortland



2.2.3 GEWENSTE BEELDKWALITEIT

Bij de realisatie van een nieuw erf in het bijzondere landschap van de Alblasserwaard gaat het bij de gewenste beeldkwaliteit om zowel de landschapsarchitectonische/ stedenbouwkundige uitwerking van het ensemble, als om de uitwerking van de architectuur van de gebouwen. Wat betreft beide aspecten is een korte beeldanalyse gemaakt van hetgeen karakteristiek is voor de Alblasserwaard.

Beeldanalyse landschap

De boerderij wordt gesitueerd aan de rand van de molenbiotoop. Wil er sprake zijn van een verbetering van de molenbiotoop dan mag er geen hoge beplanting worden geplaatst binnen het biotoop. In de Alblasserwaard komen veel knotboombeplantingen en halfstamfruitbomen voor. Deze streekeigen beplantingselementen vormen dan ook de geschikte ingrediënten bij de opbouw van de erfbeplanting op en rond het nieuwe erf. Bijgaande beelden uit de Alblasserwaard geven een goede impressie van de landschapselementen die bij het erf van Dekker gebruikt gaan worden. De beplantingen zijn hierbij ondersteunend aan het ensemble met de gebouwen. De plaatsing van de gebouwen komt geïntegreerd met het beplantingsontwerp tot stand. Landschap en gebouwen staan niet op zichzelf, maar vormen een gezamenlijke compositie.

Naast opgaande beplantingen (knotbomen en halfstamfruit) vormen ook riet en water in de vorm van een sloot of een grotere waterspiegel (streekeigen) elementen, die bewust als ontwerpmiddel worden toegepast en de totaalcompositie versterken.



▲ *beeld kenmerkende historische boerderijen uit de streek*



▲ *beeld van niet gewenste architectuur*



Beeldanalyse gebouwen

Bij deze analyse is een drietal voor de streek kenmerkende historische boerderijen opgenomen (zie foto's).

Wat opvalt is dat woonhuis en stal van een oorspronkelijke boerderij uit één volume bestaan. Het dakvlak van de woning is soms iets lager dan dat van het achter de woning gelegen schuurgedeelte. In andere gevallen is er echter geen sprake van een dergelijk hoogteverschil. De volumes stralen eenvoud en soberheid uit en zijn robuust. Een kenmerk dat veel terugkomt is, dat de voorgevel een asymmetrische gevelindeling kent. Dit is terug te voeren op de dakvlakken die links en rechts vaak verschillend doorlopen. De zijgevels hebben bijgevolg dikwijls een verschillende hoogte. Baksteen, vaak met een geraffineerde detaillering, wordt toegepast in het voorhuis, terwijl het achterhuis zich vaak kenmerkt door houten gepotdekselde delen. De kap is vaak uitgevoerd in riet of dakpannen.

Bij de uitwerking van de architectuur (2.2.6) zijn bovenstaande streekeigen kenmerken in het ontwerp verwerkt.

Daarnaast moet het bouwprogramma van het stallencomplex worden vormgegeven. Het stallencomplex laat zich niet direct in historische streekeigen referenties vertalen, simpelweg omdat er van dergelijke stallen geen historische voorbeelden zijn. Bij de vormgeving wordt er gestreefd naar een ensemblewerking tussen de gebouwen, waarbij het materiaalgebruik niet letterlijk identiek is, maar er wel sprake is van een onderlinge verwantschap. Zo worden in de stallen de ventilatielamellen uitgevoerd in hetzelfde zwarte hout als de gepotdekselde delen van de woning. Eigentijdse accenten als staal en hout laten zien dat het niet om historiserende gebouwen gaat, maar om een eigentijdse interpretatie van historische kenmerken.

Bij een zoektocht naar wat gewenste architectuur is, is het goed tevens te laten zien wat expliciet niet de bedoeling is. Daarom zijn tevens enkele beelden opgenomen van gebouwen uit de streek, die uitgesproken niet voldoen aan de bovenstaande omschrijving (zie de twee onderste foto's). Dergelijke gebouwen kunnen overal staan en missen volledig de binding met de streek.

2.2.4 UITWERKING VOORKEURSMODEL TOT DEFINITIEF IN- RICHTINGSPLAN

Zoals uit 2.2.2 blijkt heeft het voorkeursmodel een bijzonder gunstig effect op de molenbiotoop.

Er verdwijnt substantiële bebouwing uit de molenbiotoop, waardoor er een aanzienlijke versterking van de molenbiotoop optreedt.

De bestaande bouwvallige bebouwing aan Kortland 42 wordt volledig opgeruimd. Alle aanwezige rommel die met name achter het gebouwencomplex aanwezig is wordt eveneens opgeruimd.

De toegangsdreef tot het nieuwe erf komt iets westelijker te liggen dan in de bestaande situatie. De dreef wordt zo los gekoppeld van de grens met het belendende perceel van de bureu. Voor de toegang wordt gebruik gemaakt van een bestaande dam, die zal worden verbreed. Deze dam ligt ook ten opzichte van andere aanwezige bebouwing vrij in het land. Op deze wijze zorgt de toegang voor de minste overlast voor de aanwezige bebouwing.

De dreef wordt vanaf het bestaande lint van Kortland tot en met het nieuwe erf begeleid door een dubbele rij knotwilgen.

Het nieuwe erf bestaat uit een bouwblok van 2 ha. Op dit bouwblok zijn het stallencomplex, het woonhuis en diverse huisweiden in samenhang vormgegeven.

De voorzijde van het bouwblok wordt bepaald en gedomineerd door het woonhuis met zijn streekeigen beplantingen. Aan de achterzijde van het bouwblok is ruimte gereserveerd voor (tijdelijke) opslag van materialen. Deze liggen hier uit het zicht achter de stal.

Stedenbouwkundige opzet en inbedding in de landschapsstructuur

Door het stallencomplex uit twee ten opzichte van elkaar verspringende bouwvolumes vorm te geven wordt enerzijds de volumewerking vermindert en ontstaat er anderzijds een interessante voorruimte bij de stal. Deze voorruimte wordt benut voor de plaatsing van het woongebouw. De woning wordt als het ware in deze ruimte geplaatst en hierbij uitgelijnd met de lange zijde van de oostelijke gevel van het stallencomplex. In combinatie met de dakvlakken van de stal en het woongebouw ontstaat er door deze plaatsing een hechte samenhang tussen de beide gebouwdelen.

De aangebrachte huisweiden met de halfstam-boomgaarden smeden het geheel op een landschappelijke wijze aaneen.

De dreef met knotwilgen, de halfstam-fruitgaarden en de met hagen omgeven moes- en siertuinen aan de voorzijde van de woning zorgen voor een adequate en streekeigen landschappelijke setting van het gebouwencomplex, dat wat betreft omvang uiteraard groter is dan een historische boerderij uit de Alblasserwaard. Het nieuwe gebouwenensemble gaat met zijn beplantingen ook een ruimtelijke relatie aan met het naast gelegen boscomplex. Het boscomplex op de achtergrond zorgt voor een extra inbedding in het landschap. Daarnaast geeft de ligging direct in het verlengde van het lint van Kortland (boven de polder Souburgh) hechting aan de ruimtelijke structuur ter plaatse.

Bijgaand schema illustreert in stappen de opbouw van het ensemble van de boerderij.

Standaard stal



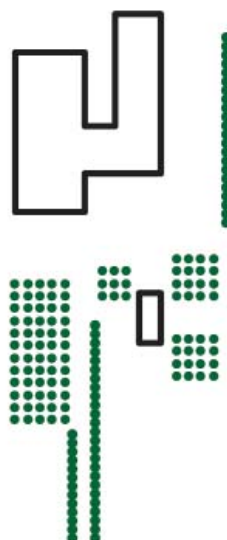
Verspringen van
bouwvolumes



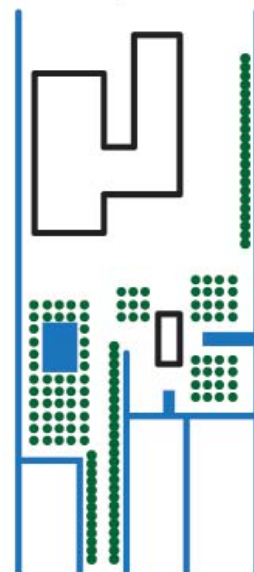
"Natuurlijke" plaats
woning



Groen inbedding



Toevoegen
watercomponent



▲ stappenplan opbouw van het ensemble van de boerderij



▲ Definitief Inrichtingsplan plangebied, met de plaatsing van de boerderij in het verlengde van het lint van Kortland

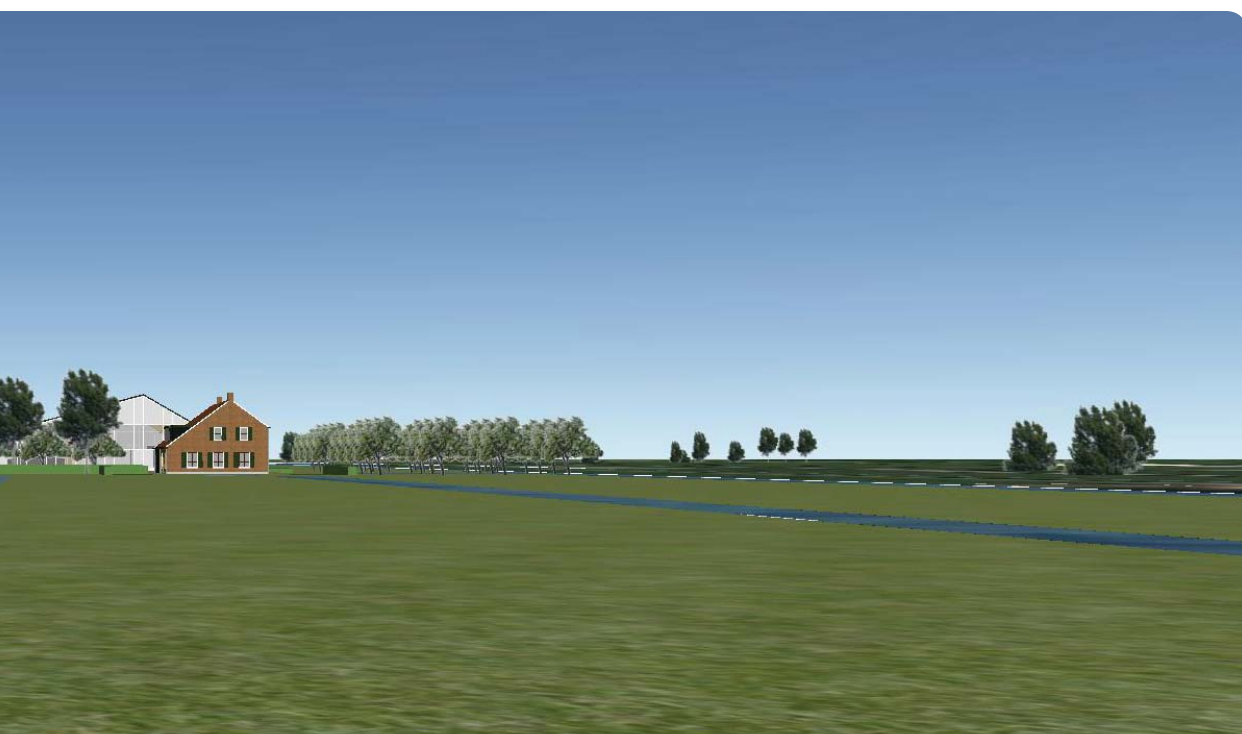
Zoals uit bijgaande tekening blijkt wordt de stal geheel buiten de molenbiotoop geplaatst. De woning staat nog juist binnen de molenbiotoop. De stal (het grootste bouwvolume) is dus in het geheel niet van invloed op de molenbiotoop, de woning slechts in beperkte mate. In ieder geval in mindere mate dan het bestaande bebouwingscomplex aan het Kortland. Per saldo betekent de nieuwe opstelling van gebouwen een aanzienlijke winst voor de molenbiotoop.



▲ Definitief Inrichtingsplan plangebied, met molenbiotoop



▲ *Impressie van het inrichtingplan*



2.2.5 OMGANG MET WATER EN HET PATROON VAN WATERGANGEN

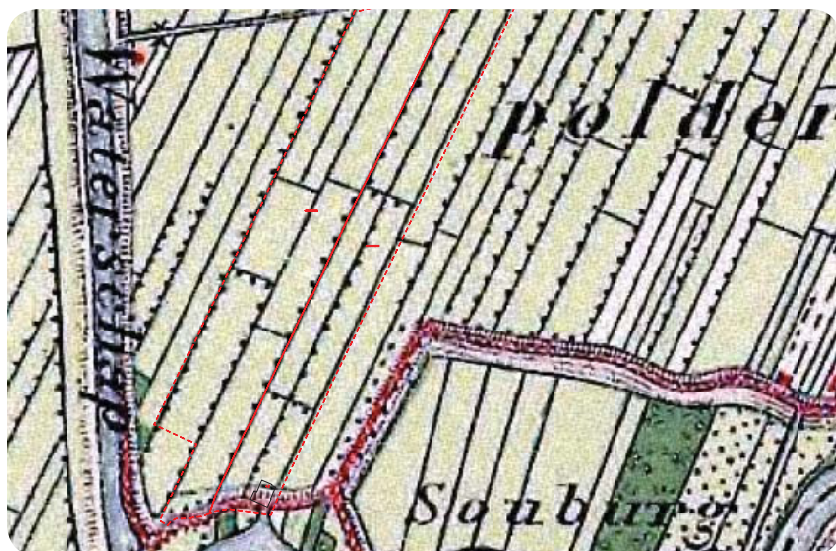
Op bijgaande afbeelding is het toekomstige erf over het bestaande slotenpatroon geprojecteerd. Hieruit blijkt dat, om het boerderijcomplex te kunnen realiseren, een aantal watergangen moet worden gedempt. In paragraaf 4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing is de watertoets opgenomen, die in overleg met het waterschap Rivierenland tot stand is gekomen. Deze toets heeft zowel waterkwaliteits- als waterkwantiteitsaspecten.

Voor de overzichten op kaart en de berekeningen die aan de toets ten grondslag ligt wordt verwezen naar 4.3.

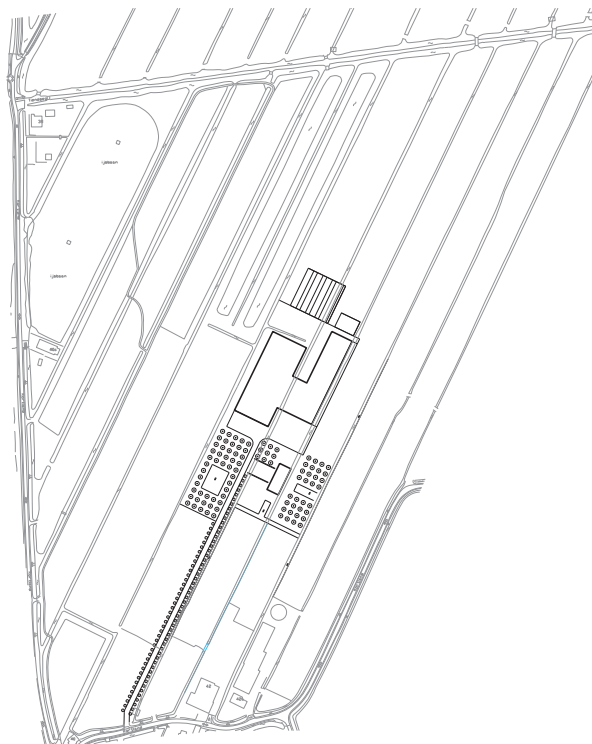
Uit de watertoets volgt onder meer dat er sprake is van een 100 % compensatieplicht voor de te dempen watergangen en dat er tevens extra waterberging gerealiseerd moet worden, omdat de hoeveelheid verhard en bebouwd oppervlak in de plansituatie per saldo toeneemt.

De compensatie vindt plaats door voor een deel het historisch aanwezige slotenpatroon te herstellen. De extra waterberging wordt gerealiseerd door de aanleg van oppervlaktewater dat aan het erf wordt toegevoegd. Daarnaast wordt als extra waterberging een nieuwe sloot gegraven aan de linkerzijde van de toegangsdreef. Ook de sloot aan de rechterzijde van de dreef wordt verbreed ten behoeve van de compensatie van de waterberging. Alle nieuw te graven watergangen worden voorzien van natuurvriendelijke oevers, hetgeen tevens een gunstig effect heeft op de waterkwaliteit. Het riet dat op deze oevers gaat groeien heeft namelijk een zuiverend effect op het water.

In het inrichtingsplan (zie 2.2.4) zijn de resultaten van de watertoets verwerkt.



▲ historische kaart sloten ca. 1905



▲ Toekomstig erf op betsaande slotenpatroon



▲ Plan voor de watergangen. Naast demping voorziet het plan in nieuwe watergangen waaronder het herstel van sloten die in het verleden zijn gedempt: rood = dempen, blauw = te graven

2.2.6 ARCHITECTUUR

Algemeen

Met de bouw van de woning en het stallencomplex wordt het hart van het bedrijf Cowporation met een omvang van ruim 97 ha verplaatst naar Kortland 42. Het stallencomplex herbergt 125 stuks grootvee. Dit impliceert dat uit oogpunt van zorg en toezicht het stallencomplex niet zonder een bedrijfswoning kan.

De woning heeft een basisafmeting van 28 bij 12 meter. Hiermee gaat het om een voorname boerenwoning die wat betreft volume (ca. 2270 m³) een ensemblewerking aan gaat met het stallencomplex. Zoals in 2.2.4 al is aangegeven bestaat het stallencomplex uit twee ten opzichte van elkaar verspringende staldelen. Bij het Definitief Ontwerp van de stal is deze opzet volledig gerespecteerd. Door de verspringing komt het stallencomplex veel minder massaal over en er ontstaat een spel van dakvlakken. Bovendien wordt door de verspringing als het ware 'van nature' de ruimte gedefinieerd waar het woonhuis moet staan. De gebouwen gaan hierdoor een hechte ensemble werking aan.

In het woonhuis is tevens het kantoor van het agrarisch bedrijf opgenomen. Daarnaast maakt een senioren gedeelte deel uit van het woonprogramma. De initiatiefnemer heeft ook bij zijn huidige woning zijn ouders, die zorg behoeven in een apart senioren gedeelte in huis. Deze situatie kan met het bouwplan op de locatie Kortland 42 worden gecontinueerd. De woning is hierdoor levensloop bestendig voor twee generaties. De aanwezigheid van het senioren gedeelte past bij het beleid om ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen, waarbij de familie in staat voor de mantelzorg. Uiteraard gaat het om 1 woning en dat zal in de toekomst ook zo blijven.

Zowel de aanwezigheid van het kantoor als het senioren gedeelte verklaren mede de omvang van de woning.

Woonhuis

Betreffende het woonhuis is gezocht naar de juiste balans tussen streek-eigen kenmerken, hedendaagse wensen van de gebruikers en de juiste schaal van de woning in verhouding tot de directe omgeving (waaronder het stallencomplex). De woning bestaat uit een begane grond, een eerste verdieping (gedeeltelijk opgenomen onder de kap) en een vliering. De bouwhoogte bedraagt 8,96 meter.

De streekeigen kenmerken komen in de eerste plaats tot uiting in de volumetrie van de woning. Uitgangspunt is een monoliet en statig volume met een lage gevel aan de westzijde en een verhoogde gevel aan de oostzijde. Zo ontstaat een in de lengteas asymmetrisch volume met een groot dakvlak aan de westzijde en een korter dakvlak aan de oostzijde. De dakhel-

lingen blijven hierbij gelijk. Door de verhoogde gevel aan de oostkant opent de woning zich naar het meest weidse uitzicht vanaf het kavel. Het volume kent geen uit- of aanbouwen waarmee de verschijningsvorm voortborduurde op bestaande (woon)boerderijen in de streek, en een robuust en rustig beeld bewerkstelligd wordt.

Ook de positionering van gevelopeningen verwijst op subtiele wijze naar bestaande voorbeelden en volgt de volumetrie van het gebouw en de inrichting van het landschap. De zuidelijke kopgevel grenst aan een representatieve voortuin met een meer kleinschalige vormtaal, waarbij onder andere het water naar binnen is gehaald. De gevelopeningen zijn hier ingetogen van afmeting, staan merendeels op gelijke afstand van elkaar en zijn voorzien van gelijke onderverdelingen en donkergroene luiken.

De oostgevel kent met zijn oriëntatie op het weidse landschap en grotere lengte meer variatie in uiterlijk. Een duidelijke tweedeling is hier zichtbaar tussen het 'voorhuis' en het 'achterhuis'. Het voorhuis bevat voornamelijk woonvertrekken terwijl de achterzijde meer functies bevat die aansluiten bij het achtergelegen stallencomplex, zoals kantoor, opslag en werkkamers. Deze tweedeling wordt benadrukt door het verschil in gevelmateriaal, namelijk baksteen aan de voorzijde en gepotdekseld zwart hout aan de achterzijde. Onderverdelingen in de raamopeningen worden naar achter toe minder fijnmazig. De dubbel hoge keuken geeft aanleiding tot een grote glazen pui waardoor het omliggende landschap maximaal kan worden ervaren.

De lagere westgevel is georiënteerd op naastgelegen bebossing. Zodoende heerst hier een wat intiemer karakter en vormt dit een goede plek voor de entree van de woning. Bij het betreden van de woning is zo een duidelijke sequentie merkbaar: Men komt binnen in de entreehal met zicht op de lage dakhelling. Vervolgens bereikt men via een gang de dubbel hoge keuken waar het landschap zich door de grote glazen gevel openbaart.

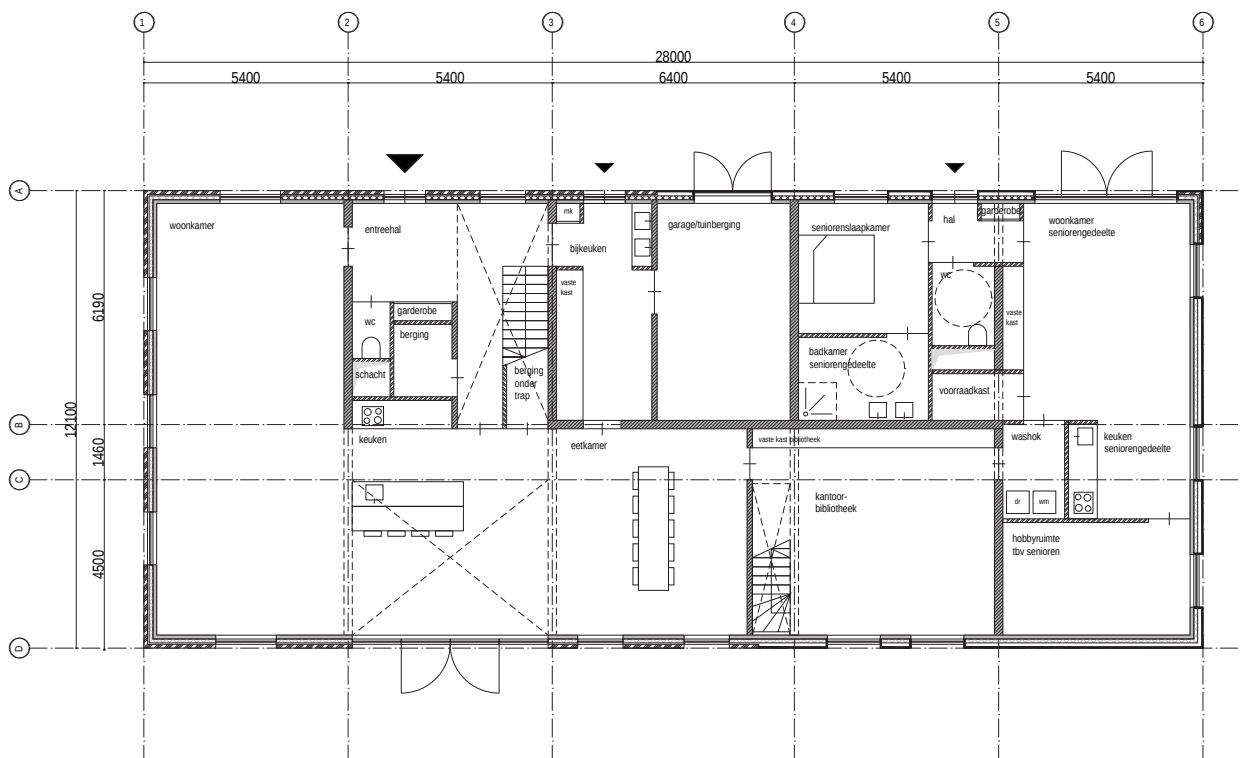
Op de verdieping zijn de slaapvertrekken gevestigd. De slaapkamers zijn voornamelijk gelegen aan de oostkant waarmee deze eveneens profiteren van het weidse uitzicht. Badkamers en overige meer gesloten ruimtes krijgen hun plek onder het lager gelegen dak aan de westkant.

Op een kleiner schaalniveau worden ook streekeigen kenmerken geïmplementeerd. Een voorbeeld hiervan is het metselwerk van het 'voorhuis' waarbij gele IJsselsteen in kruisverband wordt aangebracht. Een natuurstenen gevelplint vormt een klassieke en solide basis. Houten kozijnen worden wit geschilderd met donkergroene accenten. Een rollaag in staand verband, natuurstenen dorpels en donkergroene houten luiken comple-

menteren een streekeigen en tijdloos beeld. Als dakbedekking zijn klassieke Holle dakpannen in een donkerrode kleur voorgesteld.

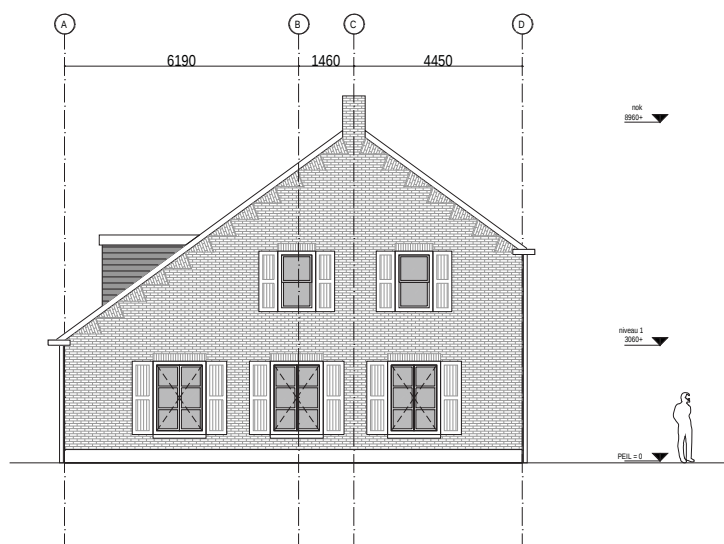
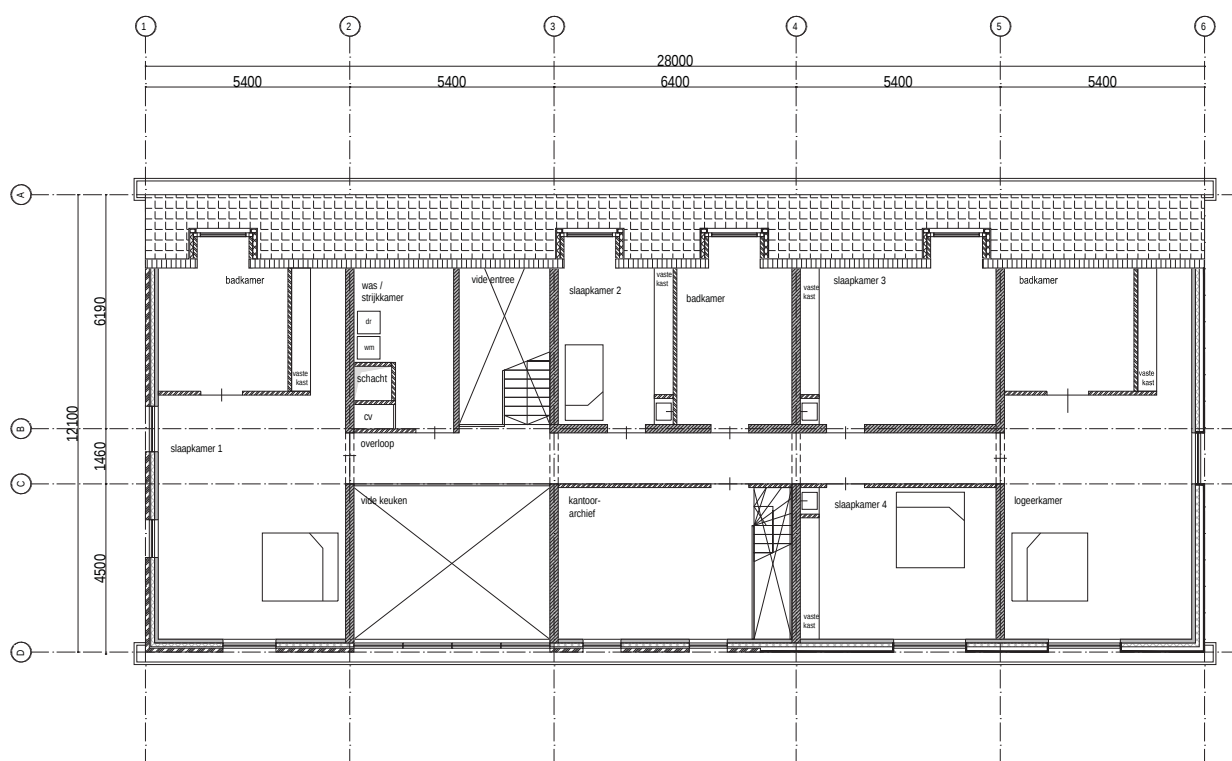
Het gebouw voegt zich met een afgewogen volume in de omgeving en zorgt voor evenwicht in het ensemble met de stal. Tevens zorgt het aanzienlijke kavel en de teruggetrokken positie van de woning ten opzichte van de kleinschaliger bebouwing van Alblasserdam voor ruimte waar een groter gebaar gelegitimeerd is.

18-11-2013

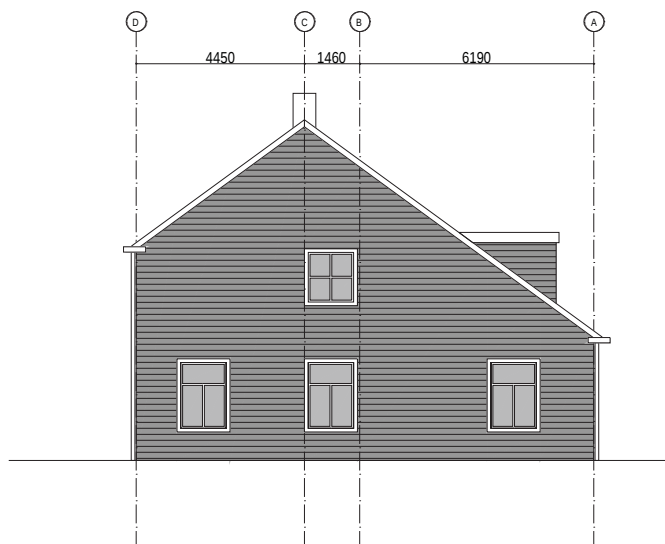


▲ *begane grond woonhuis*

▼ eerste verdieping woonhuis

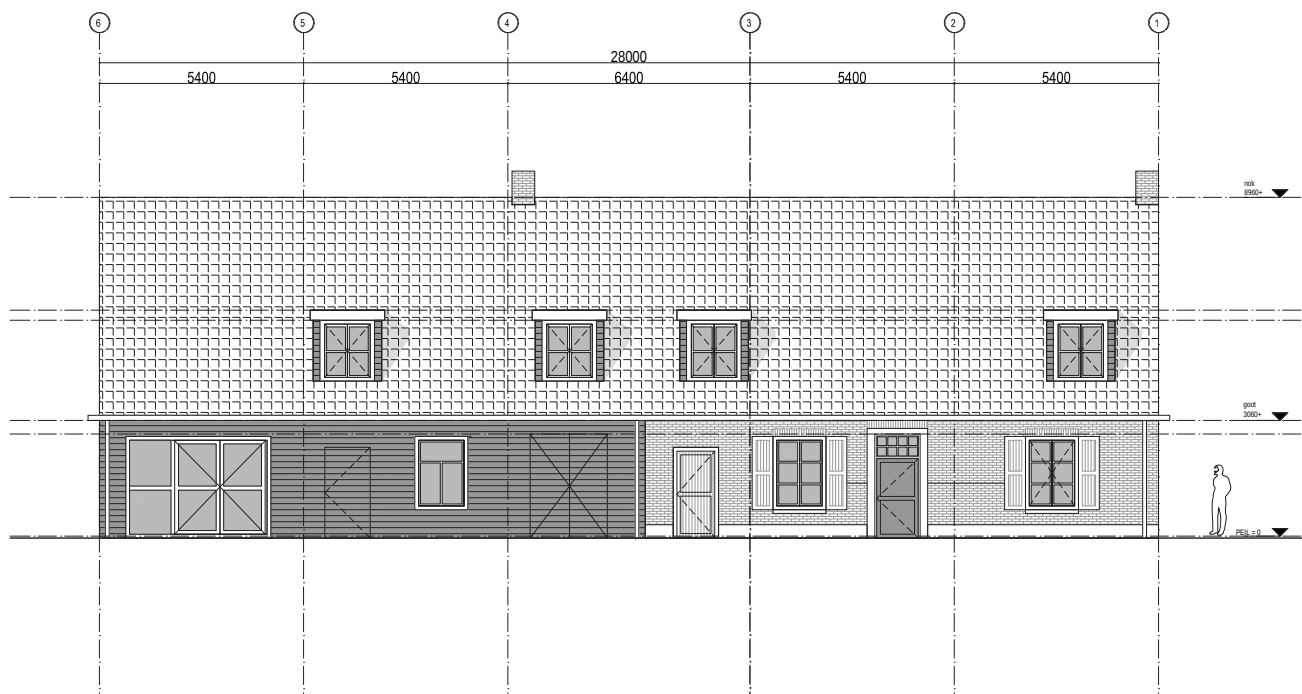
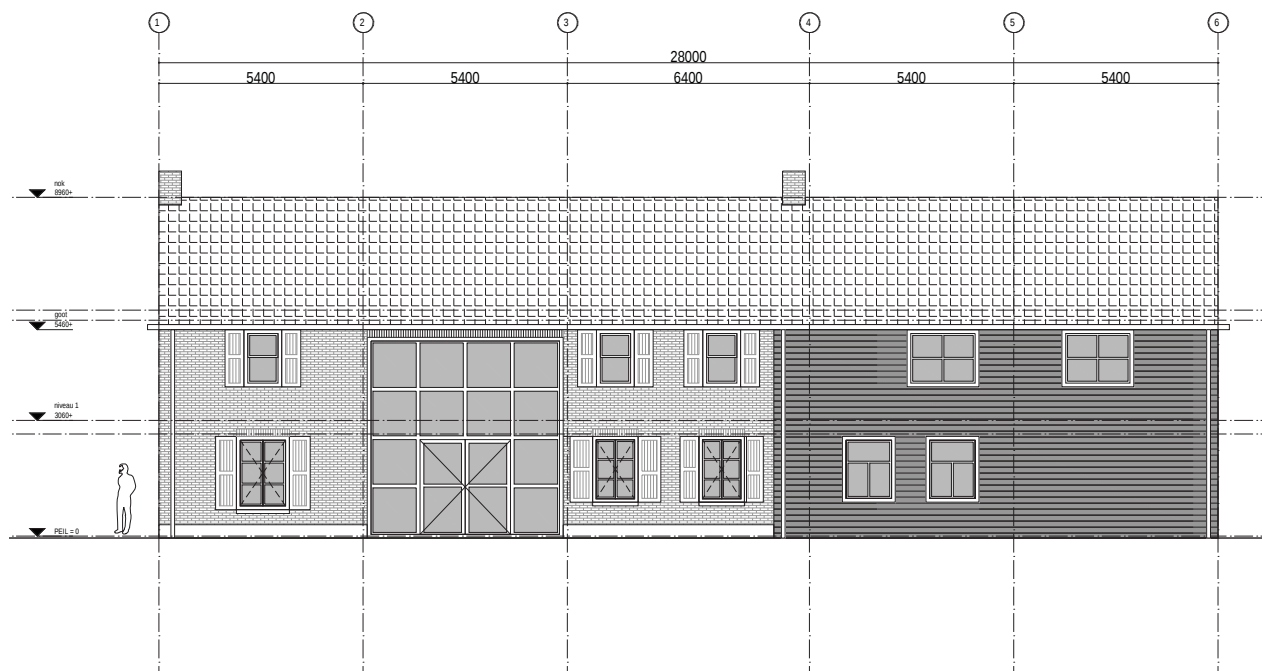


▲ zuidgevel woonhuis



▲ noordgevel woonhuis

▼ oostgevel woonhuis



▲ westgevel woonhuis

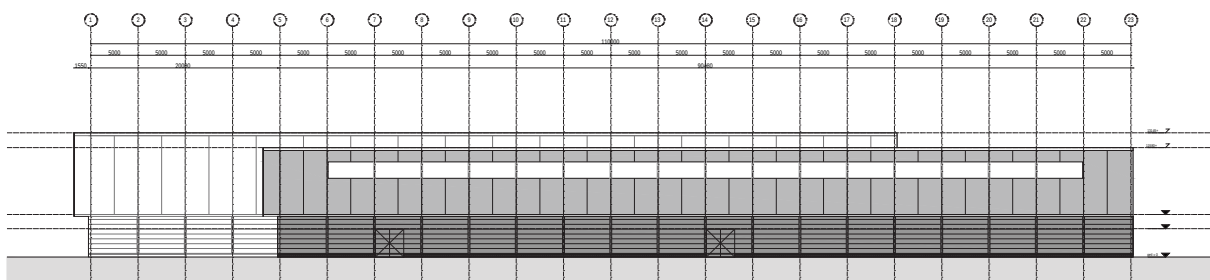
Stallencomplex

Wat betreft het stallencomplex is een licht afwijkende strategie gehanteerd. Hierbij zijn geen duidelijke precedents aan te wijzen, en wordt een meer eigentijdse vormtaal toegepast, echter zonder de plaatselijke materialisatie en het ensemble uit het oog te verliezen.

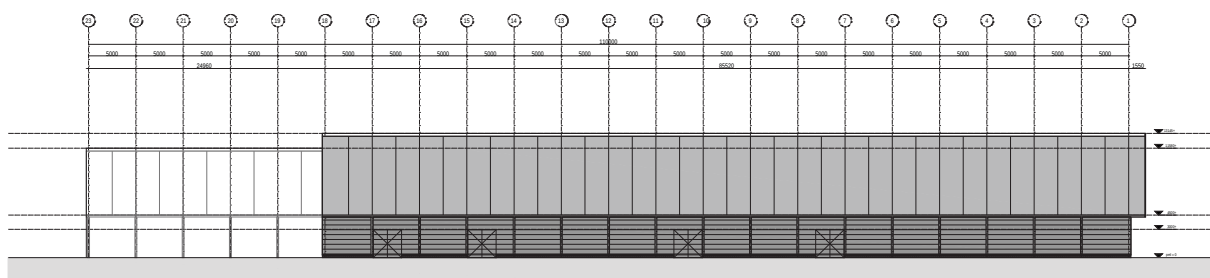
Gezien de grootte van het programma met bijbehorend volume is gekozen voor een tweedeling van het totale programma. Het geheel krijgt hierdoor een overzichtelijke schaal terug en brengt de verschillende onderdelen van het complex op een logistiek voor de hand liggende manier onder.

De twee hoofdvolumes van het stallencomplex zijn verschillend van afmeting waardoor verschillende dakvlakken ontstaan die een dialoog aangaan met de dakhellingen van het woongebouw. Ook wordt hiermee wederom teruggegrepen op de asymmetrie die zo kenmerkend is voor dit gebied. De twee volumes verspringen in de lengterichting van elkaar zodat tussen het woongebouw en stallencomplex een voorplein ontstaat. Dit levert niet alleen manoeuvreerruimte op, maar ontstaat er ook een buffer tussen wonen en werken. Tussen de twee stalvolumes ontstaat een ruim open binnengebied dat zorgt voor lucht en licht, ook in het hart van het complex. Het uiteenleggen van de bouwvolumes leidt eveneens tot verschillende hoogtes van de twee bouwdelen. Het brede bouwdeel krijgt een hoogte van 13,15 meter en het smalle bouwdeel een hoogte van 11,58 meter. Overigens zou de hoogte van de stal hoger zijn uitgekapt dan 13,15 meter indien het gebouw niet in twee volumes was gesplitst.

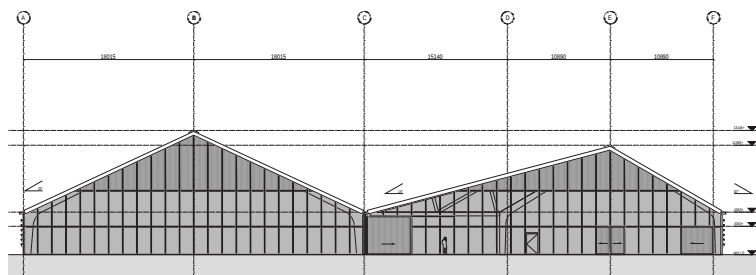
De constructie bestaat uit gelamineerde driescharnierspanten die de grote ruimten in een keer kunnen overspannen. Aan de buitenzijde wordt onderscheid gemaakt in kop- en langsgevels. De kopgevels worden zo transparant mogelijk uitgevoerd waarbij de plint (tot 4,5 meter boven maaiveld) geheel in glas wordt uitgevoerd. Voor de bovenliggende gedeelten is gekozen voor een combinatie van open en gesloten delen. De langsgevels worden uitgevoerd in zwarte gepotdekselde houten delen die zo aansluiten bij het 'achterhuis' van het woongebouw. Op plaatsen waar dit klimaattechnisch nodig is worden de houten delen uitgevoerd als draaiende lamellen om zo een goede ventilatie van de stallen te waarborgen. Achter deze opengaande delen is een zwart gaasdoek voorzien. De glazen kopgevels met gegalaniseerd stalen frame, de betonnen vloeren en stalen schoorverbanden van de houten spanten voegen een eigentijdse laag aan het complex toe.



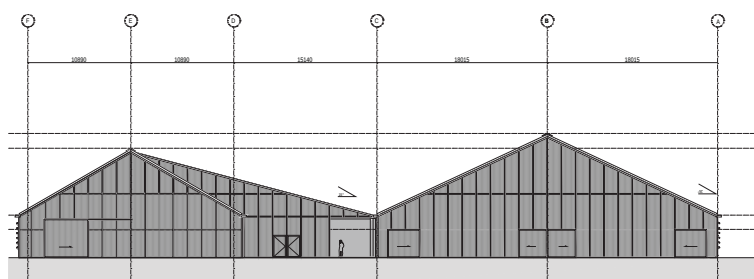
▲ *oostgevel stallencomplex*



▲ *westgevel stallencomplex*



▲ *zuidgevel stallencomplex*



▲ *noordgevel stallencomplex*



▲ *Impressie woonhuis en stallecomplex*



2.2.7 BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan voor het erf Kortland 42 is afgestemd op de ligging in de molenbiotoop.

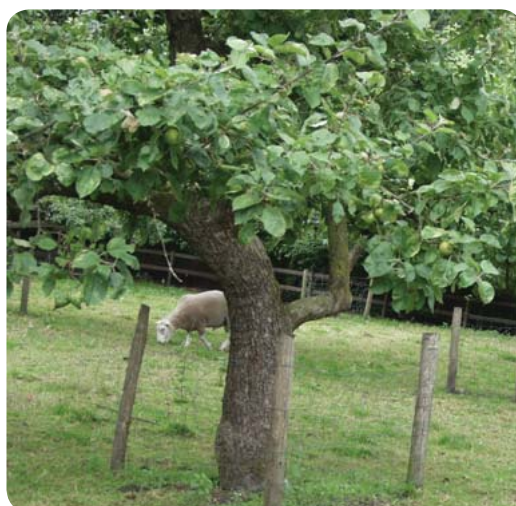
De bestaande opgaande beplanting aan de voorzijde van Kortland 42 wordt verwijderd. Dit heeft een positief effect op de molenbiotoop.

De dreef die het nieuwe erf ontsluit wordt aan beide zijden begeleid door een rij knotwilgen. Aan de linkerzijde stopt de rij knotwilgen ter hoogte van een boomgaard die volledig uit halfstam fruitbomen bestaat. De rechter rij knotwilgen loopt door tot aan de entree van de boerderij. De boerderij wordt op drie plaatsen omgeven door blokvormige boomgaarden, eveneens bestaande uit halfstamfruit. In de tuin van de boerderij worden verder twee opgaande bomen geplant, een noot en een linde. Zowel de knotwilgen als de halfstamfruitbomen zijn boomsoorten die goed passen bij de Alblasserwaard en nauwelijks invloed hebben op de molenbiotoop. De twee opgaande bomen die bij de boerderij worden geplant bevinden zich weliswaar binnen de molenbiotoop, maar staan veel verder naar achteren dan de beplanting die nu nog rond het bestaande erf staat. Per saldo gaat de molenbiotoop er door de realisatie van dit beplantingsplan er op vooruit. Ter hoogte van de stal wordt langs de meest oostelijke sloot nog een rij knotwilgen aangeplant. Dit rijtje voorziet het stallencomplex van een groene voorgrond (gezien vanuit het lint van Kortland)

Overzicht soorten, aantallen	plantmaat
Knotwilgen:	
125 Salix alba (te onderhouden als knotwilg)	poten
Halfstam fruitbomen	
89 fruitbomen verdeeld over de volgende soorten	
Vak 4, 4x Braeburn	halfstam
Vak 5, 8x Elstar	halfstam
Vak 6, 8x Gala	halfstam
Vak 7, 18x Golden Delicious	halfstam
Vak 8, 15x Jonagold	halfstam
Vak 9, 15x Karmijn de Sonnaville	halfstam
Vak 10, 9x Rode Dijkmanszoet	halfstam



▲ *plankaart beplantingsplan*



Peren

Vak 1 4x Gieser Wildeman	halfstam
Vak 2 4x Doyenne de Comice	halfstam
Vak 3 4x Conference	halfstam

Overige bomen

A 1 Tilia 'Pallida' (Koningslinde)	16/18
B 1 Juglans regia 'Buccaneer' (Walnoot)	16/18

Hagen:

412st Ligustrum ovalifolium (liguster)	80-100
te planten in een dubbele rij 6 st/meter	

3.1 RIJKSBELEID

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bieden geen directe beleidsuitgangspunten voor deze ruimtelijke onderbouwing. De algemene hoofddoelen van de structuurvisie werken wel door, maar bieden geen belangrijke input of belemmering voor het bestemmingsplan.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft het Rijk aan belang te hechten aan landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten: '.....zij geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland'.

Het Rijk laat echter de sturing tussen verstedelijking en landschap over aan de provincies om meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. Daarmee is het beleid ten aanzien van landschap (op land) niet langer een verantwoordelijkheid van het Rijk.

Barro

De bepalingen van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) hebben tot doel er voor te zorgen dat provincies en gemeenten in hun ruimtelijk beleid voldoende rekening houden met ro-belangen van het Rijk. De regels van het Barro werken door in de ruimtelijke instrumenten van provincie en gemeente, zoals structuurvisies, algemene regels van de provincie, bestemmingsplannen, maar ook besluiten als de omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van bestemmingsplannen.

Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust en de grote rivieren.

Nationaal Waterplan 2009-2015

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Waterbeheer is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, waarbij de taken in zogenaamd medebewind worden uitgevoerd. Tussen al deze bestuurslagen worden taken verdeeld onder het motto 'Decentraal wat kan, centraal wat moet'.

Een belangrijk instrument is de watertoets, die is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de watertoets is de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder bij ruimtelijke planprocessen te borgen. Daarmee wordt beoogd alle doelstellingen van het waterbeleid expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing te nemen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor het watersysteem. De watertoets heeft daarmee meer een procesmatig karakter dan dat van een echte toets.

Het Rijk wil bevorderen, dat in het watertoetsproces meer aandacht komt voor klimaatverandering, waterveiligheid, watertekort en waterkwaliteit. Het waterbeleid is in deze ruimtelijke onderbouwing vertaald door een waterparagraaf op te nemen. In paragraaf 4.3 is verwoord hoe met de verschillende onderdelen is omgegaan.

Het beleid op het gebied van cultuurhistorie is recent vernieuwd. Sinds 1 januari 2012 is het verplicht in de toelichting op een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing aan te geven hoe rekening is gehouden met de cultuurhistorie. In paragraaf 4.2. is hier nader op ingegaan.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte'.

De Provinciale Structuurvisie is op 2 juli 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Nadien is de visie meerdere keren op onderdelen aangepast, meest recent op 30 januari 2013.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de Provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk, groenstructuur en landelijk gebied. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor landbouw, natuur en water zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

De provincie stuurt op kwaliteit en functies.

Meer dan voorheen stuurt de provincie op hoofdlijnen en zet zij in op vroegtijdige samenwerking. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. De Provincie geeft het lokale bestuur ruimte bij de ruimtelijke inrichting en stelt daarvoor kaders. Hierbij zijn sturen op efficiënt ruimtegebruik, verbeteren van de verbindingen en samenhang tussen de gebieden naast versterken van de ruimtelijke kwaliteiten de uitgangspunten. Vandaar de subtitel "Ontwikkelen met schaarse ruimte". Dit vraagt om duidelijke keuzes. Deze zijn in de structuurvisie gemaakt op basis van de provinciale belangen.



▲ *Functiekaart Provinciale Structuurvisie*

Een functiekaart en een kwaliteitskaart maken deel uit van de structuurvisie. Zij visualiseren de gewenste functies en de ruimtelijke kwaliteit tot 2020.

Op de functiekaart staat het gebied van de polder Kortland aangeduid als 'Agrarisch landschap - inspelen op bodemdaling'. Op de Kwaliteitskaart staat het gebied van de polder Kortland aangeduid als 'Herkenbaar waterrijk veen(weide)' en in aansluiting op het gebied van Kinderdijk behoort het tot de identiteitsdragers van de provincie Zuid-Holland.

De functiekaart en de kwaliteitskaart hebben een zelfde status en zijn hierbij aanvullend op elkaar.

Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie 2020 zich nadrukkelijk ook op ruimtelijke kwaliteiten. Het is gangbaar om ruimtelijke kwaliteit (inclusief milieukwaliteit) uit te drukken in de begrippen gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde en hun onderlinge samenhang. Functie en kwaliteit staan niet los van elkaar. Vooral bij de gebruikswaarde liggen functie en kwaliteit sterk in elkaars verlengde.

Bij gebruikswaarde gaat het om doelmatig, rendabel en veilig gebruik van de ruimte voor verschillende functies. Bij toekomstwaarde gaat het om duurzaamheid, klimaatbestendigheid, biodiversiteit, maar ook om flexibiliteit in de tijd. Belevingswaarde speelt een steeds belangrijker rol in de leefomgeving. Het gaat daarbij om cultureel besef, (ruimtelijke) diversiteit, variatie en betekenis. Ook gaat het om de menselijke maat, aanwezigheid van karakteristieke kenmerken (identiteit), beleefbaarheid van (cultuur)historie, schoonheid en verschillen in (stedelijke) dynamiek en (landelijke) rust. Vooral de belevingswaarde vraagt meer aandacht in het ruimtelijke beleid, uiteraard in samenhang met de gebruikswaarde en de toekomstwaarde

In de structuurvisie kiest de Provincie dan ook voor een tweeledige sturing, zowel op ruimtelijke functies als op ruimtelijke kwaliteiten.

Sturen op ruimtelijke kwaliteit is sterk verbonden met de uitwerking op regionaal en gemeentelijk niveau. Voor het sturen op ruimtelijke kwaliteit wordt dan ook gebouwd aan een kwaliteitskader dat werkzaam is op verschillende schalen. Dit kader wordt gevormd door de kwaliteitskaart (provinciale schaal), gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit (regionale schaal) en beeldkwaliteitsparagrafen (lokale schaal).

Voor De Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is een dergelijk gebiedsprofiel opgesteld.

De gebiedsprofielen slaan een brug tussen het globale van de kwaliteitskaart en de concreetheid van de beeldkwaliteitsparagraaf en zijn daarmee bruikbaar voor kwaliteitsbeoordeling aan de voorkant van het planproces; met andere woorden ze bieden een handreiking bij het opstellen van regionale en gemeentelijke structuurvisies en bij bestemmingsplannen.

Gebiedsprofielen worden vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Daarmee verbindt de provincie zich aan de gebiedsprofielen. Bij voorkeur worden gebiedsprofielen ook door de partners vastgesteld. Na het vaststellen van de gebiedsprofielen worden deze door de provincie gebruikt voor twee dingen:

- Vooral aan de voorkant van planprocessen vormt het gebiedsprofiel de basis waarmee de provincie het gesprek aangaat over de kwalitatieve aspecten van een ontwikkeling.
- Het gebiedsprofiel kan samen met de kwaliteitskaart de inhoudelijke basis zijn voor een overlegreactie of een zienswijze van de provincie over een bestemmingsplan.

Een beeldkwaliteitsparagraaf wordt gevraagd bij alle aanpassingen van het bestemmingsplan in het Buitengebied. Beeldkwaliteitsparagrafen beschrijven dus de effecten op de ruimtelijke kwaliteit. Zij worden vooral door gemeenten opgesteld.

De juridische vertaling van de Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland vindt plaats in de Provinciale Verordening Ruimte, welke gelijktijdig met de Provinciale Structuurvisie is vastgesteld door Provinciale Staten (2 juli 2010). In de Provinciale Verordening Ruimte zijn de provinciale ruimtelijke belangen bindend vastgelegd.

Allereerst komt de relatie van het plan met de Provinciale Verordening Ruimte aan de orde, vervolgens wordt ingegaan op het Gebiedsprofiel Alblasserwaard&Vijfheerenlanden.

Provinciale Verordening Ruimte

In de Provinciale Verordening Ruimte zijn de provinciale ruimtelijke belangen bindend vastgelegd. De verordening is een juridische vertaling van de Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland.

Zoals bij het Barro, werken ook de bepalingen van deze verordening door in de ruimtelijke instrumenten van de gemeente. In de verordening worden uiteenlopende provinciale belangen veilig gesteld, zoals de bebouwingscontouren, de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven, de ecologische hoofdstructuur de ontwikkeling van het buitengebied, bedrijventerreinen, detailhandel, windenergie, molenbiotop, archeologie.

De locatie ligt buiten de bebouwingscontour. Dit betekent dat nieuwe verstedelijking hier niet is toegestaan. Uitzonderingen hierop zijn bebouwing in het kader van "ruimte voor ruimte" en vervangende nieuwbouw.

Voor de beoogde ontwikkeling van de locatie Kortland 42 zijn verder de bepalingen voor agrarische bedrijven van belang. Zo moet agrarische bebouwing geconcentreerd worden binnen een bouwperceel van 2 ha, moet bebouwing noodzakelijk en doelmatig zijn voor de bedrijfsvoering en is één agrarische bedrijfswoning toegestaan.

De Verordening Ruimte bepaalt voorts dat bestemmingsplannen bescherming moeten bieden aan gebieden met een 'veenweideverkavelingspatroon'. In die gebieden, waaronder de bouwlocatie Kortland 42, geldt een verbod voor het dempen van lengtesloten en voor het dempen van alle aanwezige sloten in gebieden met een blokverkaveling. In bepaalde gevallen kan hiervan worden afgeweken, zoals voor de aanleg van een dam of als sprake is van een groot maatschappelijk belang en mits het veenweideverkavelingspatroon niet in onevenredige mate wordt aangetast.

De bescherming van het slotenpatroon komt aan de orde in artikel 6 'Bescherming veenweideverkavelingspatroon en graslanden'.

De bescherming van de Molenbiotop is eveneens geregeld in de Provinciale Verordening Ruimte en komt aan de orde in artikel 16.

Bij de Verordening Ruimte hoort de volgende toelichting:

Veenweideverkavelingspatroon

Het veenweidelandschap in Zuid-Holland is uniek en van internationale betekenis. Kenmerkend voor het veenweidegebied is het open karakter, de grote dichtheid aan sloten en de vaak langgerekte en smalle kavels. De verhouding land-water is niet alleen erg bepalend voor het beeld van het

landschap, maar laat ook zien dat water in deze gebieden onmisbaar is voor de instandhouding van het veen. Het slotenpatroon is niet in het hele veenweidegebied gelijk en weerspiegelt op elke plek de ontginningsgeschiedenis van die specifieke plek. De verschillende veenweidegebieden kennen daardoor weliswaar een overeenkomst in ondergrond en waterhuishouding maar er is sprake van grote verschillen in verschijningsvorm (strokenverkaveling, gerende verkaveling, dan wel blokverkaveling).

De provincie wil deze unieke veenweideverkavelingspatronen instandhouden. Dit betekent dat in de gebieden waar de lengtesloten beeldbepalend zijn en in de gebieden met een blokverkaveling de demping van sloten alleen mogelijk is bij ontwikkelingen van groot maatschappelijk belang. Daarbij kan worden gedacht aan de aanleg van een weg, kavelruil, waterhuishoudkundige maatregelen door waterschappen, natuurherstelmaatregelen of aanpassingen noodzakelijk in het kader van een milieu-investering of andere situaties waarbij over het algemeen meer dan één grondeigenaar is betrokken. In die gevallen kan het zijn dat het dempen van sloten aan de orde is mits het niet leidt tot onevenredig aantasten van het verkavelingspatroon ter plaatse. Aangezien dit verkavelingspatroon per plek specifiek is zal de gemeente voor deze situaties op gebiedsniveau een afwegingskader moeten ontwikkelen. Slootdempingen door individuele grondeigenaren vallen nadrukkelijk niet onder groot maatschappelijk belang, behalve als het gaat om de aanleg van een dam over een slootlengte van maximaal 8 meter (gemeten aan het maaiveld) mits het verkavelingspatroon hierdoor niet in onevenredige mate wordt aangetast.

Verordening Ruimte en de molenbiotoop:

Ten aanzien van gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens moet de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende worden gegarandeerd. Binnen een straal van 100 meter van het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. In het gebied van 100 tot 400 meter van middelpunt van de molen geldt een maximale hoogte van niet meer bedragen dan 1/100ste van de afstand tussen het bouwwerk en de beplanting en het middelpunt van de molen. Gerekend wordt vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. Afwijking hiervan is mogelijk in gevallen waarin de vrije windvang en het zicht al zijn beperkt, mits de vrije windvang en het zicht niet verder worden beperkt.

Dit betekent dat in de ruimtelijke onderbouwing niet alleen aandacht moet worden besteed aan de vrije windvang (slechter, neutraal of beter) maar ook aan de gevolgen van het plan met betrekking tot het zicht op de molen. Zie hiertoe de afweging die bij de variantenstudie 2.2.2 is gemaakt.

Artikel 21 van de Provinciale Verordening Ruimte biedt Algemene ontheffings- en afwijkingsbepalingen.

In het onderhavige geval dient ontheffing te worden aangevraagd vanwege het bouwen in de molenbiotoop, hetgeen betrekking heeft op de bouw van de woning en het dempen van sloten ten behoeve van de bouw van de woning en het stallencomplex.

De ontheffing kan worden verleend, conform Lid 1 van genoemd artikel wegens bijzondere omstandigheden:

Lid 1 algemene ontheffing

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van de regels van deze verordening voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Aan de ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden indien de betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Een ontheffingsaanvraag komt tot stand op basis van Artikel 22:

Artikel 22 Aanvraag ontheffing

Een verzoek om ontheffing zoals bedoeld in de bepalingen van de Provinciale Verordening Ruimte dient zo vroeg mogelijk in de procedure van een nieuw bestemmingsplan te worden ingediend bij Gedeputeerde Staten. Het verzoek kan worden gedaan door het college van Burgemeester en Wethouders in overeenstemming met de gemeenteraad. Het verzoek dient vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing, bijvoorbeeld in de vorm van een conceptbestemmingsplan, waarin mede wordt ingegaan op de voorwaarden die zijn genoemd bij de ontheffingsmogelijkheid.

In deze ruimtelijke onderbouwing is de afweging met betrekking tot de Molenbiotoop inzichtelijk gemaakt in 2.2.2 (Variantenstudie in relatie tot Molenbiotoop en landschapsstructuur) en in 2.2.4 (Uitwerking voorkeursmodel tot definitief inrichtingsplan).

In de uitwerking van het voorkeursmodel tot definitief inrichtingsplan 2.2.4 is het toekomstig slotenpatroon ontworpen. Dit toekomstig slotenpatroon heeft enerzijds een relatie met de uitgevoerde Watertoets (4.3) en anderzijds een relatie met de gewenste kenmerken van het slotenpatroon in veenweidegebieden. De toetsing van de beleidskaders vindt plaats in paragraaf 3.4 van deze onderbouwing.

Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden

Wat betreft het plangebied gaat het vooral om de in het gebiedsprofiel beschreven veenlinten.

De linten

In het verder vooral open gebied zijn de linten ruimtelijk dominant. Alle linten zijn organisch gegroeid, kennen een afwisselende bebouwing en variëren in dichtheid en daarmee ook in doorzichten naar het achterland.

In het landelijk gebied van de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden vinden we bebouwingslinten langs de veenstromen en op de stroomruggen. De linten in de Alblasserwaard zijn veelal compact en begrensd door het water. Daarbij zijn er zowel enkele linten, met de bebouwing aan een zijde van het water, als dubbele linten, waarbij de bebouwing aan beide zijden van het water staat. In sommige linten is de bebouwing op het water georiënteerd terwijl op andere locaties de bebouwing juist met de rug naar het water staat. Met name de veenlinten van de Alblas en Giessen zijn ruimtelijk dominant. Ze kennen een sterke oost-west oriëntatie.

Voor wat betreft de linten worden in het gebiedsprofiel de volgende ambities uitgesproken:

- Het veiligstellen van de oost-west oriëntatie van de open ruimte in de Alblasserwaard.
- Het veiligstellen en waar mogelijk versterken van het lommerrijke karakter van de Vijfheerenlanden als contrast met de Alblasserwaard.
- Het behoud van de kamerstructuur door het herkenbaar houden van de middeleeuwse polderkaden en de linten.
- Het herkenbaar houden en versterken van de differentiatie tussen en binnen de linten.
- Het herkenbaar houden en versterken van het hoofdwatersysteem.



▲ Ambitiebeeld; Gebiedsprofiel Alblasterwaard & Vijfheerenlanden

Ontwikkelingen

In het gebiedsprofiel worden de komende tijd ruimtelijke veranderingen voorzien. Hierbij wordt expliciet de sloop en herbouw van bestaande agrarische bedrijven genoemd.

De dynamiek, die van invloed kan zijn op het ruimtelijke beeld van het waterrijke veenweide landschap, komt dus vooral voort vanuit de ontwikkeling van de landbouw:

- Vergroting van de bouwblokken van 1,5 naar 2 hectare als gevolg van de toename van bebouwing
- Een aantal nieuwe boerderijlocaties

Bovenstaande twee punten hebben vooral gevolgen voor de linten.

Vanuit de provinciale kwaliteitskaart gelden de volgende ambities:

- Behoud van het veenlandschap door het afremmen van bodemdaling.
- Behoud van het contrast tussen de meer verdichte hooggelegen boezems, linten en het uitgestrekte, ingeklonken veen.
- Bewaren van diversiteit aan verkavelingspatronen, waarbij lengtesloten als beeldbepalend worden beschouwd.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan boerenervenlinten en vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.
- Behoud van de veenstroom, de dijk en de kade als herkenbare landschappelijke structuurdragers van het veen(weide)landschapen als begrenzing van de poldereenheden.
- Het gebruik is zoveel mogelijk gericht op behoud van de karakteristieken (maat van de poldereenheden, verkavelingspatroon, beplanting, kades en dijken, de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems).
- Ontwikkelingen zijn gericht op een duurzaam gebruik en eigenschap van het veen(weide) gebied. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie zijn een mogelijkheid

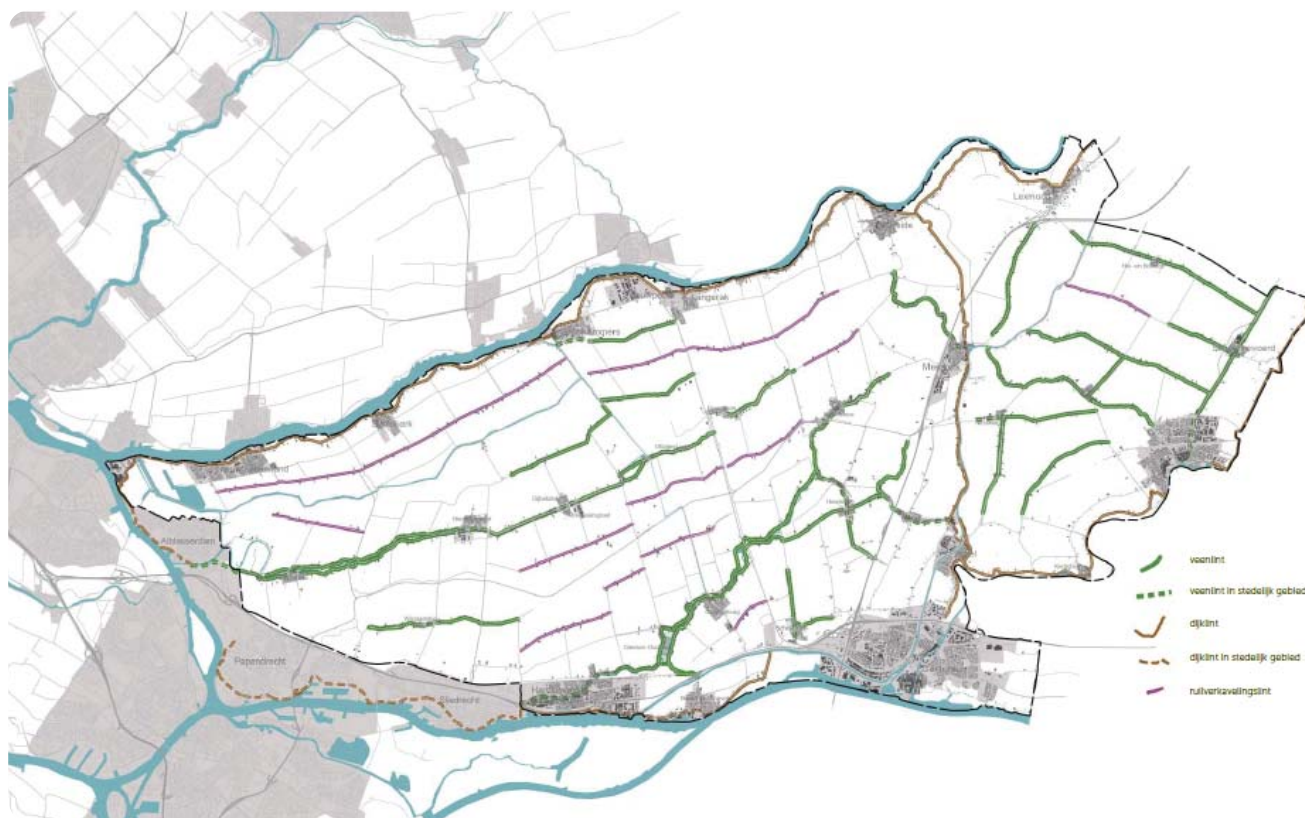
Veenlinten

De veenlinten liggen meestal op hogere delen. In de Vijfheerenlanden, het veenweidegebied met rivierinvloeden, zijn dit de oeverwallen. Die hebben over het algemeen een grillig, slingerend beloop. Deze veenlinten zijn wat ruimer en meer lommerrijk: er is afstand tussen de bebouwing, het profiel is ruimer van opzet, er staat meer beplanting langs de wegen en op het erf. In de Alblasserwaard, het veenweidegebied, hebben de meeste linten een veel langgerekter karakter. De linten zijn hier bovendien compacter: de be-

bouwing staat vaak aaneengesloten, het profiel is smaller en de kavels liggen dichter op het water. Binnen deze linten komt veel variatie voor. Kijkend naar de positie van de bebouwing ten opzichte van de waterloop zijn er enkelzijdige linten, dubbelzijdige linten en ook dubbele linten (langs de Alblas en de Graafstroom) waarbij de bebouwing met de achterzijde naar het water staat.

Als richtlijn voor ontwikkelingen in de veenlinten wordt het volgende meegegeven:

De bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.



▲ overzicht van de veenlinten in de Alblasserwaard Vijfheerenlanden. De projectlocatie is niet als zodanig aangemerkt

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Alblasserdam 2006

Dit bestemmingsplan is op 26 september 2007 door de gemeenteraad vastgesteld.

Binnen de polder Kortland, waartoe de percelen van Kortland 42 behoren, hebben de gronden die in gebruik zijn door de landbouw integraal de bestemming “Agrarisch -landschaps- en natuurwaarden”. gekregen.

De bestemming is hier toegekend vanwege de huidige functie, de karakteristieke verkaveling structuur, de aanwezige natuurwaarden en de aanduiding in het toenmalige streekplan, waarin het gebied is aangeduid als agrarische gebied met natuur- en landschapswaarden.

Deze bestemming sluit aan bij de huidige functie van de polders en handhaaft de aanwezige natuur, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De gemeente beoogt deze waarden te behouden met de gekozen regeling. Specifieke waarden en zones zijn als zodanig aangeduid op de plankaart. Op Kortland 42 gaat het hierbij om de molenbiotopen van de Kortlandse Molen en de Souburgse Molen.

In het gebied van de polder Kortland zijn geen beschermde stads- of dorpsgezichten aanwezig.

Ruimtelijke Toekomstvisie Alblasserdam 2005 - 2015

In de Ruimtelijke Toekomstvisie Alblasserdam 2005 – 2015 ‘Dorp met karakter, nu en in de toekomst’ zet de gemeenteraad van Alblasserdam de hoofdlijnen uit van haar koers voor een samenhangende, ruimtelijke en functionele ontwikkeling van Alblasserdam richting 2015 en verder. Vanuit de identiteit van Alblasserdam zijn diverse ruimtelijke opgaven benoemd.

Deze identiteit bestaat uit 3 pijlers: de sociale pijler, de fysiek-ruimtelijke pijler en de ruimtelijk-functionele pijler. Binnen de fysiek-ruimtelijk pijler is aangegeven dat het karakteristieke groen-blauwe raamwerk van Alblasserdam tenminste zo behouden moet blijven en zo mogelijk verder versterkt moet worden. Dit als drager van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Alblasserdam.

3.4 TOETSING BELEIDSKADERS

Het plan biedt een duurzame oplossing voor de toekomst, zowel in economisch, ecologisch als in landschappelijk opzicht. Duurzaamheid staat in alle facetten centraal. Het plan heeft hierbij de ambitie een voorbeeldproject te zijn. Bij de toetsing van de beleidskaders zijn vooral de voor het plan benodigde ontheffingen van belang.

Dit betreft de ontheffingsaanvragen in het kader van de Provinciale Verordening Ruimte van belang. Deze artikel 21 ontheffing heeft betrekking op het dempen van sloten en het bouwen binnen de molenbiotoop.

Daarnaast is het schaalniveau van het gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden van belang. Vooral de toetsing aan het beleid met betrekking tot de veenlinten is hierbij specifiek aan de orde.

Toetsing aan de Provinciale Verordening Ruimte

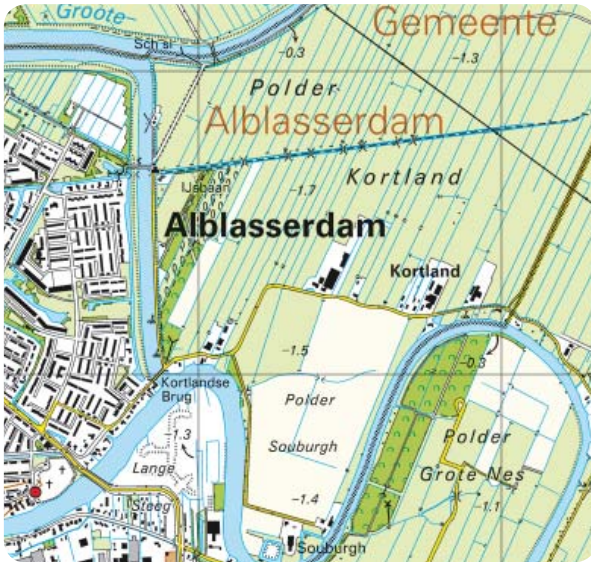
Verordening Ruimte: Molenbiotoop

Het gehele plan heeft een gunstig effect op de molenbiotoop van de Souburgse molen. Bestaande gebouwen worden gesloopt en grotendeels buiten de molenbiotoop teruggebouwd. Zie hiertoe tevens 2.2.2 Variantenstudie in relatie tot Molenbiotoop en landschapsstructuur en 2.2.4 Uitwerking voorkeursmodel.

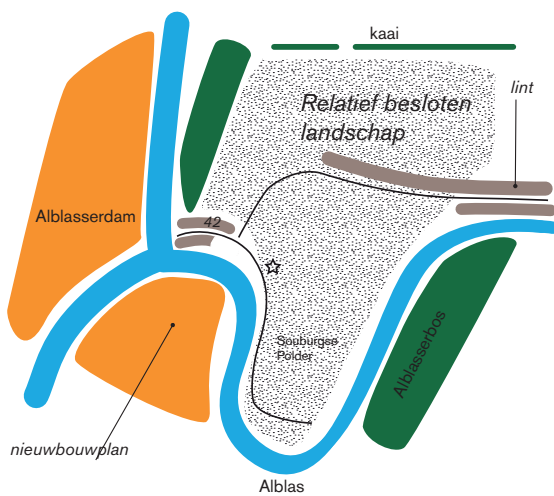
Verordening Ruimte: Demping van sloten

De integrale wijze waarop de nieuwbouw van het erf van de heer Dekker wordt aangepakt, de algehele kwaliteitsverbetering waarvan sprake is na de sloop van het bestaande boerderijcomplex en de realisatie van het nieuwe erf in combinatie met de wijze waarop in de plansituatie met het slotenpatroon is omgegaan vormt een belangrijke reden om medewerking te verlenen aan het in kader van het plan noodzakelijke demping van enkele sloten.

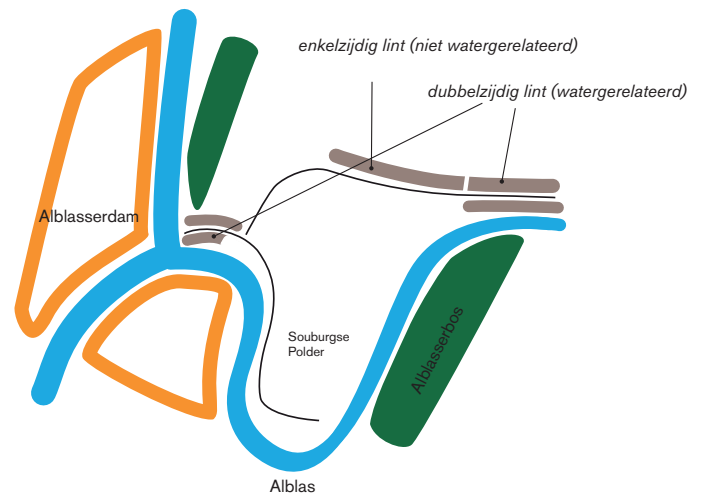
Per saldo wordt 490 meter sloot gedempt en 570 meter nieuwe sloot gegraven. Alle sloten worden bovendien voorzien van natuurvriendelijke oevers. Het slotenpatroon is verder zo veel als mogelijk ook op het nieuwe erf doorgezet.



▲ *projectlocatie is geen standaardsituatie in de Alblasserwaard.
Topgrafische kaart projectgebied in vergelijking met omgeving Bleskensgraaf.*



▲ *mate van beslotenheid projectlocatie*



▲ specifieke kenmerken projectbeleid

Vanwege het herstel van het historische slotenpatroon, waarvan naast de demping eveneens sprake is, wordt het bestaande slotenpatroon niet in onevenredige mate aangetast.

Toetsing aan het Gebiedsprofiel

Uit het gebiedsprofiel komt naar voren dat er in de linten de komende tijd ruimtelijke veranderingen te verwachten zijn, onder andere in de vorm van sloop en herbouw van gebouwen. Het project Kortland 42 is hiervan een voorbeeld. Ook wordt verwacht dat, als gevolg van plaatsing van nieuwe gebouwen tussen de bestaande, een verdichting van de linten zal optreden.

In het gebiedsprofiel zijn de belangrijkste ruimtelijke ambities voor de veenlinten verwoord. Deze veenlinten zijn in 3.2 op een kaart weergegeven. Het lint Kortland is niet in deze categorisering opgenomen. Dit komt vanwege de afwijkende ruimtelijke situatie die op de projectlocatie aanwezig is. De situatie ter plaatse van Kortland 42 is heel specifiek. Dit blijkt al bij de beschrijving van het plangebied in 2.1.

De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van het in het gebiedsprofiel beschreven veenlint van de Alblasserwaard zijn:

- De aanwezigheid van de polders Souburgh en Grote Nes, welke binnen grote meanders van de Alblas tot stand zijn gekomen, maken de situatie heel specifiek.
- Er is ter plaatse geen sprake van een compact bebouwingslint, zoals elders in de Alblasserwaard wel het geval is. Het lint is luchtiger dan gemiddeld.
- Door de aanwezigheid van het bos, zowel ten westen als ten oosten van de projectlocatie is ter plaats sprake van een relatief besloten en lommerrijk landschapsbeeld, dit in tegenstelling tot het uitgesproken open karakter van de meeste delen van de Alblasserwaard.

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat er op de locatie Kortland 42 sprake is van een specifieke ruimtelijke situatie die vraagt om maatwerk.

Het project Kortland voldoet dus niet aan het standaardprofiel voor de veenlinten zoals in het gebiedsprofiel beschreven. Er wordt in het gebiedsprofiel wel een aantal aanbevelingen beschreven die ook ter plaatse van Kortland 42 ter harte zijn genomen:

- De bebouwing binnen de veenlinten ligt op één niveau met de omgeving (dit in tegenstelling tot de dijklinten). Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.
- Doordat de nieuwbouw op de lijn van het naar achteren gelegen deel van het lint wordt geplaatst (noordzijde Souburgh polder) wordt het lint meer verdicht. De plaatsing is echter zodanig dat er doorzichten in het lint aanwezig blijven, gelijktijdig wordt het lint versterkt. Daarnaast gaat het om een herontwikkeling van een agrarisch bedrijf, waarbij er niet alleen gebouwd maar ook gesloopt wordt. Er is hierdoor zowel sprake van zowel verluchting als verdichting binnen het lint.
- Behoud en versterk het karakter van de aanwezige linten door bij ontwikkelingen uit te gaan van de karakteristieken: aanpassingen aan het lint en nieuwe ontwikkelingen passen in de in de uiteenlopende typologie. Bij de invulling is sterk gelet op de typologie van de zowel de architectuur als de landschapsarchitectuur van de Alblasserwaard.
- Zorg voor organische overgangen en contact met het achterliggende landschap: landschappelijke elementen, zoals sloten, heggen, bomen- en knotwilgenrijen tot aan het lint laten doorgaan.

Het ontwerp voorziet in doorzichten, herstel van slotenpatronen en de knotwilgen beplantingen worden doorgezet tot aan het lint.

- Garandeer transparantie binnen de linten door doorzichten en huisweides. Nieuw vestiging van boerderijen bij voorkeur alleen in die boerderijlinten die de 'kamer' versterken.

Doordat de nieuwe boerderij in de lijn van het lint wordt geplaatst vindt geen verstoring van de 'kamer' plaats. Tevens is de plaatsing zodanig dat doorzichten in stand blijven en er sprake blijft van een luchtig lint. Huisweiden vormen een belangrijke karakteristiek van het plan.

Samenvattend kan het bouwplan als een maatwerkoplossing worden gezien, die het gebiedsprofiel vanwege de afwijkende situatie ter plekke niet altijd naar de letter kan opvolgen, maar wel altijd de geest ervan respecteert.

KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 BODEM

SAMENVATTING BODEMONDERZOEK

Op een gedeelte van het perceel aan Kortland 42 te Alblasserdam (kadastraal bekend: Alblasserdam D 53 en 55 (beiden ged.)) is in september 2013 door Laboratorium Zeeuws-Vlaanderen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van een nieuwe woning en een nieuwe schuur. Het onderzoek is gebaseerd op de richtlijnen van de NEN 5740 waarna het volgende wordt geconcludeerd:

Bestaande bebouwing

In de matig puinhoudende en zwak kolengruishoudende bovengrond (GM05) wordt een sterk verhoogde concentratie lood boven de interventiewaarde, matig verhoogde concentraties nikkel, zink en PAK (som 10) boven de tussenwaarde en licht verhoogde concentraties cadmium, kobalt, koper en molybdeen boven de achtergrondwaarden aangetroffen. De matig puinhoudende bovengrond (GM02) bevat matig verhoogde concentraties lood en PAK (som 10) boven de tussenwaarde en licht verhoogde concentraties cadmium, zink, PCB (som 7) en minerale olie boven de achtergrondwaarden. In de bovengrond waar een zwakke dieselgeur en sporen puin (GM04) worden aangetroffen, wordt een matig verhoogde concentratie zink en minerale olie boven de tussenwaarden en licht verhoogde concentraties cadmium, kobalt, koper, lood, nikkel, PAK (som 10) en PCB (som 7) boven de achtergrondwaarden. In de matig puinhoudende bovengrond (GM01), sporen puinhoudende bovengrond met een zwakke dieselgeur (GM03), de zwak puinhoudende bovengrond (MM01), de sporen puinhoudende bovengrond (MM02), de zintuiglijk schone bovengrond (MM03 en MM04), de sporen puinhoudende ondergrond (MM05) en de zintuiglijk schone bovengrond (MM06) worden ten hoogste licht verhoogde concentraties boven de achtergrondwaarde aangetroffen.

Het grondwater uit peilbuis P2 (boring 13) bevat een matig verhoogde concentratie barium boven de tussenwaarde en een licht verhoogde concentratie kwik boven de achtergrondwaarde. Het grondwater uit peilbuis P1 (boring 4) bevat hoogstens licht verhoogde concentraties barium en kwik.

Nieuwe woning

De zintuiglijk schone bovengrond (MM07) bevat een matig verhoogde concentratie nikkel boven de tussenwaarde en licht verhoogde concentraties cadmium, kobalt, koper, lood, molybdeen en zink boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone ondergrond (MM08) worden geen verhoogde concentraties boven de achtergrondwaarden aangetroffen. Het grondwater uit peilbuis P4 (boring 27) bevat geen verhoogde concentraties boven de tussenwaarden.

Nieuwe schuur

De zintuiglijk schone bovengrond (MM09) bevat een matig verhoogde concentratie nikkel boven de tussenwaarde en licht verhoogde concentraties kobalt en zink boven de achtergrondwaarden. Ter plaatse van de overige zintuiglijk schone bovengrond (MM10 en MM11) en de zintuiglijk schone ondergrond (MM12) worden geen verhoogde concentraties boven de achtergrondwaarden aangetroffen. Het grondwater uit peilbuis P3 (boring 28) bevat geen verhoogde concentraties boven de tussenwaarden.

AANBEVELINGEN

Conclusies met betrekking tot de bestaande bebouwing

Op basis van de sterke verontreiniging lood in de bovengrond ter plaatse van boring 17 (traject 0.10 – 0.60 m-mv), de matige verontreinigingen nikkel, zink en PAK (som 10) en de matige verontreinigingen lood en PAK (som 10) in de bovengrond ter plaatse van boring 09, zink en minerale olie in de bovengrond ter plaatse van boring 16 wordt vervolgonderzoek noodzakelijk geacht, er kunnen ter plaatse van de boringen 9, 16 en 17 mogelijk risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn.

Aangeraden wordt om een nader grondonderzoek uit te voeren rondom de boringen 9, 16 en 17. Een dergelijk onderzoek geeft inzicht in de omvang, aard en concentratie van de verontreiniging, waarna advies kan worden gegeven omtrent een eventuele saneringsnoodzaak.

Teneinde de analytisch aangetoonde matige verontreiniging met barium in het grondwater te verifiëren wordt aanbevolen het grondwater uit peilbuis P2 opnieuw te bemonsteren en ter analyse aan te bieden op barium.

Conclusies met betrekking tot de nieuwe woning

Op grond van de verhoogde concentratie nikkel in het grondmengmonster MM07 wordt aanbevolen om mengmonster MM07 uit te splitsen en deze separaat op nikkel te analyseren.

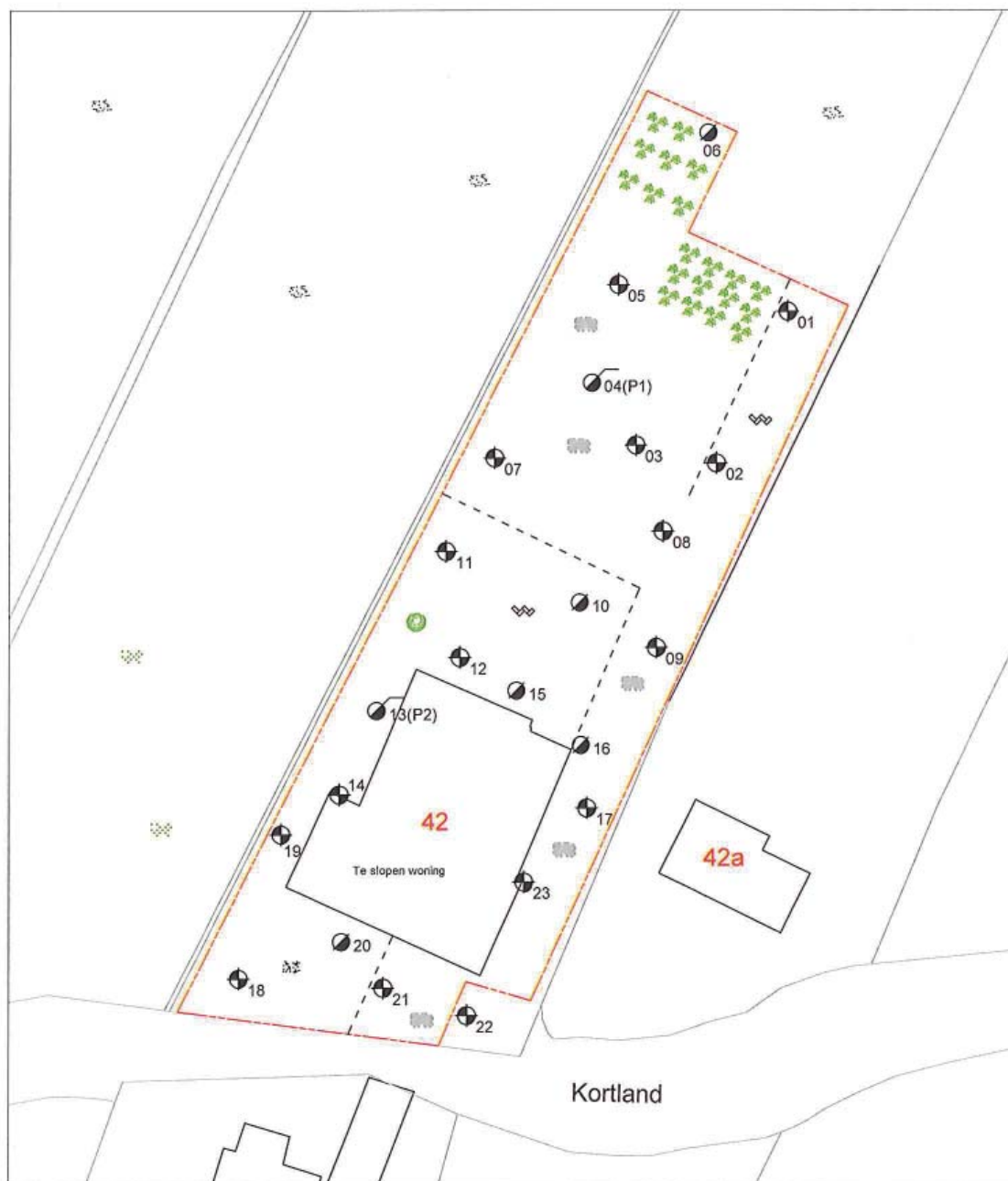
Conclusies met betrekking tot de nieuwe schuur

Op grond van de verhoogde concentratie nikkel in het grondmengmonster MM09 wordt aanbevolen om mengmonster MM09 uit te splitsen en deze separaat op nikkel te analyseren.

Indien grondafvoer plaatsvindt is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, onderhavig onderzoeksrapport kan in dat geval door het bevoegd gezag (Gemeente/Waterschap) als niet afdoende worden beschouwd.

Algemene conclusie

Algemeen kan worden geconcludeerd dat er na het aanbevolen vervolgonderzoek duidelijkheid komt over de saneringsnoodzaak van de bodem ter plaatse van het bestaande erf. De situatie met betrekking tot de aangetroffen concentraties nikkel op de bouwlocaties kan na uitsplitsing van de mengmonsters finaal worden beoordeeld. Indien het bevoegd gezag bovenstaande aanbevelingen overneemt en de uitkomsten van vervolgonderzoek aanleiding geven tot bodemsanering zal de initiatiefnemer hier op aanwijzing van het bevoegd gezag gevolg aan geven.



© Topografische Dienst Kadaster, Emmen [2013]

Regionale
grondwaterstroming

Legenda

- Contour onderzoekslocatie bestaande woning
- Contour verharding/begroeiing
- Kadastrale grenzen
- Boring met peilbuis
- Diepe boring
- Bouwland
- Gras/Weiland
- Klinkerverharding

Onverhard- of brakliggend terrein

Hooiroten

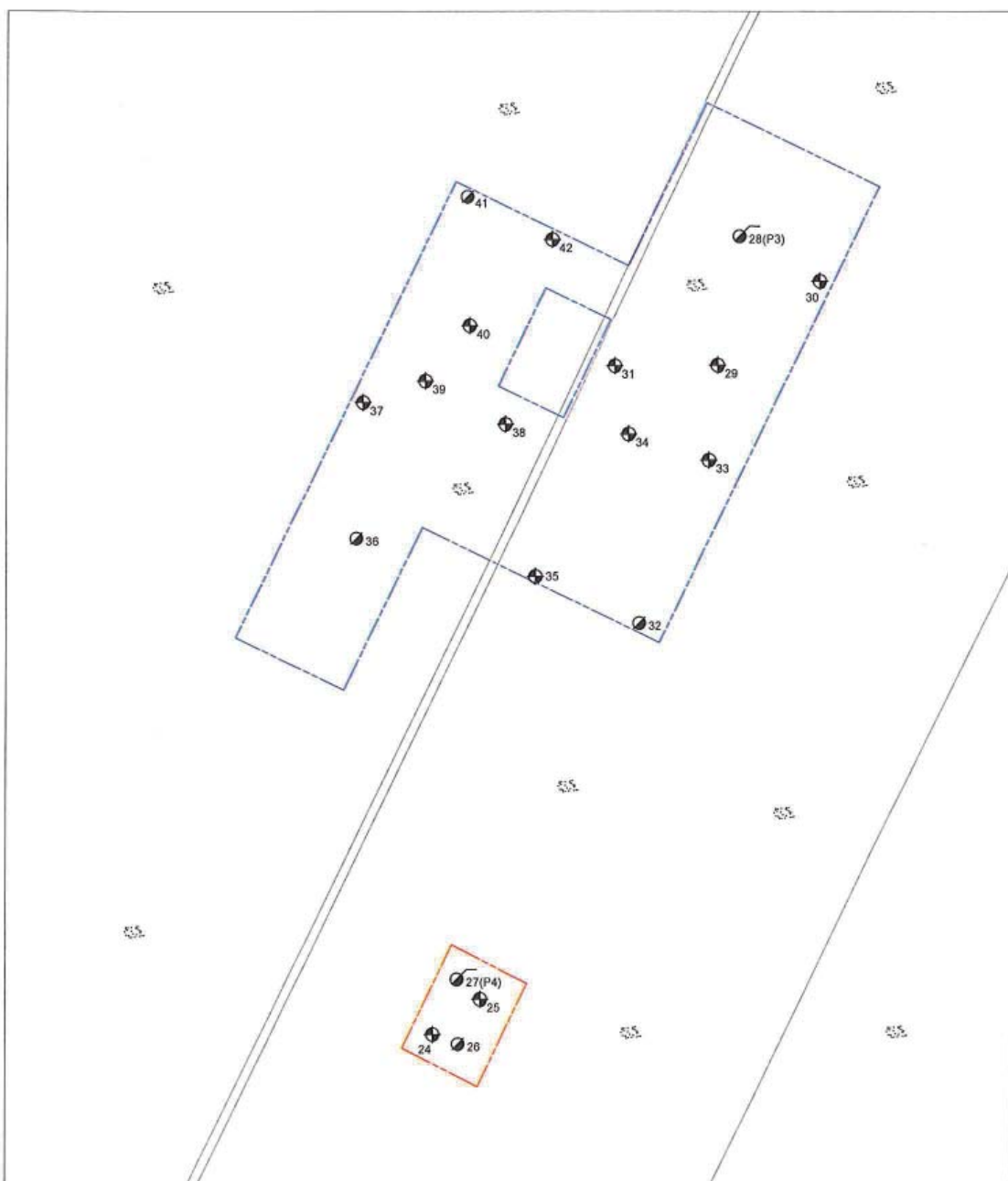
Sloot

Beton

Project : **Kortland 42 te Alblasterdam**
Figuur : *Situatie verkennend bodemonderzoek bestaande woning*

Opdrachtgever : Bosch Slabbers tuin- en landschapsarchitecten	Schaal : 1 : 600
Getekend : NG	Datum : 19-09-2013
Formaat : A4	Projectnummer : 13A1067
Filenaam : rapportage\utocad\2013\13A1067	

**Laboratorium
Zeeuws-Vlaanderen B.V.**
Zandbergsestraat 1
4569 TC Graauw
Telefoon : (0114) 635 400
Fax : (0114) 635 754
E-mail : info@labzvl.nl



© Topografische Dienst Kadaster, Emmen [2013]

	Legenda - Contour onderzoekslocatie Nieuwe Woning - Contour onderzoekslocatie Nieuwe Schuur - Kadastrale grenzen - Boring met peilbuis - Ondiepe boring - Diepe boring - Bouwlend - Sloot	Project : Kortland 42 te Alblasserdam	
		Figuur : Situatie verkennend bodemonderzoek nieuwe woning en nieuwe schuur	
Opdrachtgever : Bosch Slabbers tuin- en landschapsarchitecten		Schaal : 1 : 800	
Getekend : NG		Datum : 19-09-2013	
Formaat : A4		Projectnummer : 13A1067	
Fiernaam : rapportage/autocad/2013/13A1067			
Laboratorium Zeeuws-Vlaanderen B.V. Zandbergsestraat 1 4509 TC Graauw Telefoon : (0114) 635 400 Fax : (0114) 635 754 E-mail : info@labzvl.nl			

4.2 ARCHEOLOGIE

SAMENVATTING

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft in september 2013 een archeologisch bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), karterende fase, door middel van boringen uitgevoerd in het plangebied Kortland, gemeente Alblasserdam. De aanleiding voor dit onderzoek is het voornemen om op deze locatie een nieuwe boerderij met woonhuis en stallen te bouwen, waarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is. Het onderzoek is nodig aangezien naar verwachting eventueel aanwezige archeologische resten bij toekomstige graafwerkzaamheden in het gebied zullen worden verstoord. Een archeologische onderbouwing met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden is derhalve verplicht conform het vigerend gemeentelijk beleid.

Zoals op basis van het bureauonderzoek reeds verwacht werd, bestaat de opbouw van het plangebied grotendeels uit komklei van de Alblasstroomgordel op veen. Voor deze afzettingen gold een lage archeologische verwachting. Direct onder de bouwvoor zijn in het noordwesten van het plangebied crevasse-afzettingen van de Alblas aangetroffen. Alhoewel voor deze landschappelijke eenheid een middelhoge verwachting voor resten uit de Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen gold, zijn tijdens het veldonderzoek geen aanwijzingen voor bewoningsniveaus en/of vindplaatsen uit deze periode aangetroffen. Ten aanzien van deze afzettingen in het plangebied geldt op basis van de onderzoeksresultaten dan ook een lage verwachting.

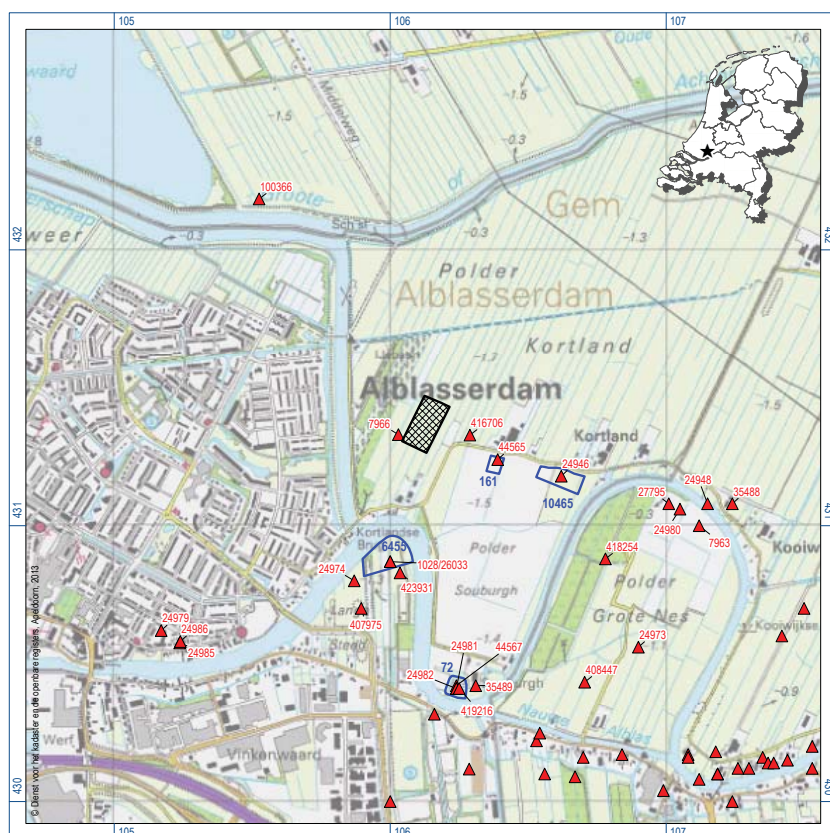
Vanaf 210 cm -Mv zijn in het zuiden van het plangebied crevasse-afzettingen aangetroffen die behoren tot de Schoonrewoerdstroomgordel. Voor deze eenheid gold een middelhoge verwachting voor resten uit het Neolithicum en de Bronstijd. Tijdens het booronderzoek zijn in deze afzettingen geen indicatoren of vegetatieniveaus waargenomen. Het booronderzoek was echter niet gericht op het opsporen van vindplaatsen op dit niveau. Deze eenheid behoudt de middelhoge verwachtingswaarde. Echter dit niveau wordt volgens de huidige plannen niet verstoord door ontgravingen, maar alleen door heipalen ter plaatse van het beoogde bedrijfspand. Deze verstoring is dusdanig gering dat de kans dat hierdoor archeologische resten worden verstoord zeer klein wordt geacht.

Er zijn binnen 7,0 m -Mv geen aanwijzingen voor rivierduinen gevonden.

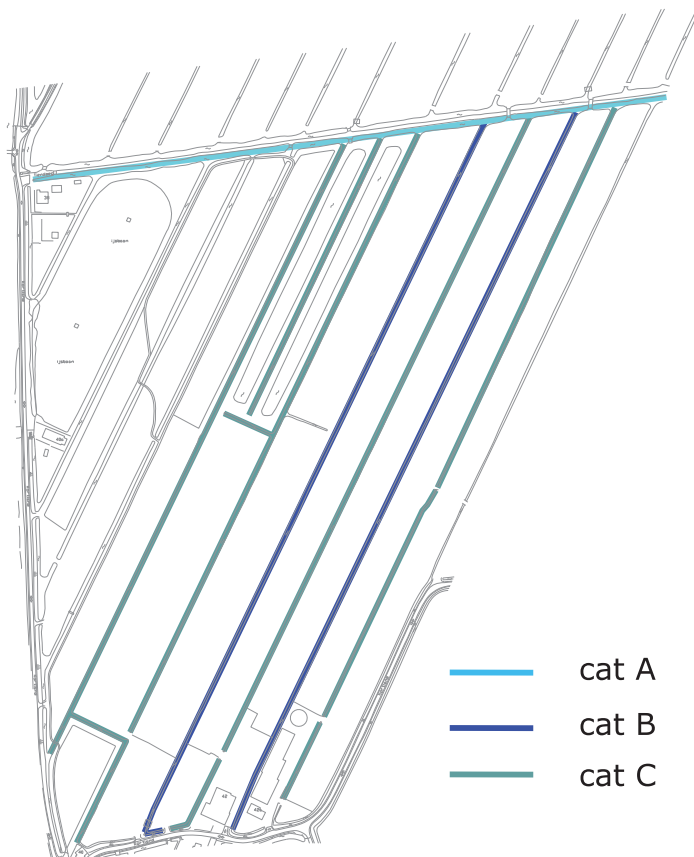
Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit

het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

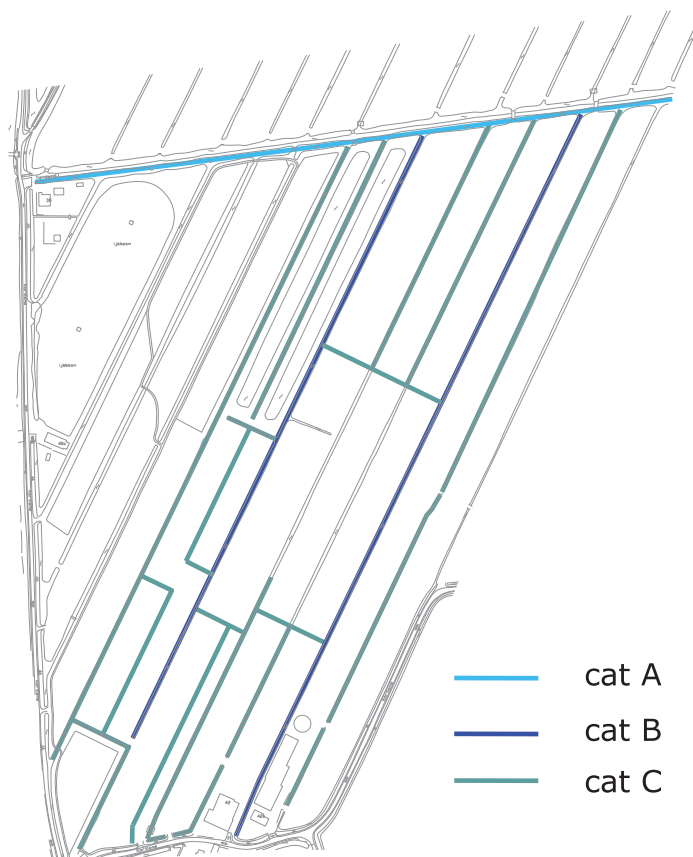
Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).



▲ ligging van het plangebied (gearceerd) met ARCHIS-waarnemingen (rood) en AMK-terreinen (blauw); inzet: ligging in Nederland.
(bron: RAAP-notitie, plangebied Kortland in Alblasterdam)



▲ *bestaande categorisering sloten Polder Kortland*



▲ *categorisering sloten in plan situatie*

4.3 WATERTOETS

4.3.1 INLEIDING

Bij de beschrijving van de beoogde ontwikkeling (2.2) is in 2.2.5 'Omgang met water en het patroon van watergangen' aangegeven dat het noodzakelijk is enkele watergangen te dempen teneinde de beoogde situatie te kunnen bereiken. In 2.2.5 is in algemene zin aangegeven hoe er met de waterkwantiteits – en waterkwaliteitsaspecten omgegaan dient te worden. In deze watertoets die in samenwerking met het Waterschap Rivierenland is opgesteld is de integrale toets opgenomen en cijfermatig onderbouwd.

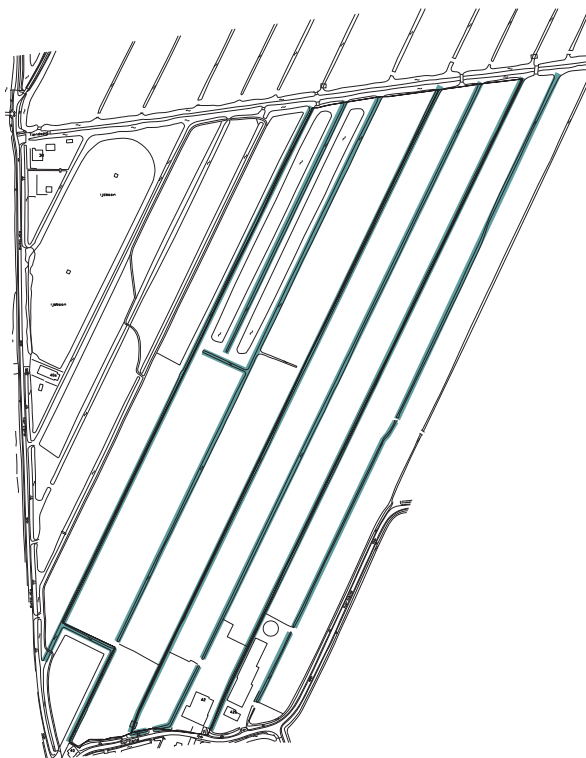
4.3.2 WATERKWANTITEIT

De afwatering van het betreffende gedeelte van de Polder Kortland vindt in noordelijke richting plaats. Het waterschap heeft de watergangen naar belangrijkheid voor de afwaterende functie ingedeeld in categorieën. Op de afbeelding hiernaast is deze categorisering weergegeven.

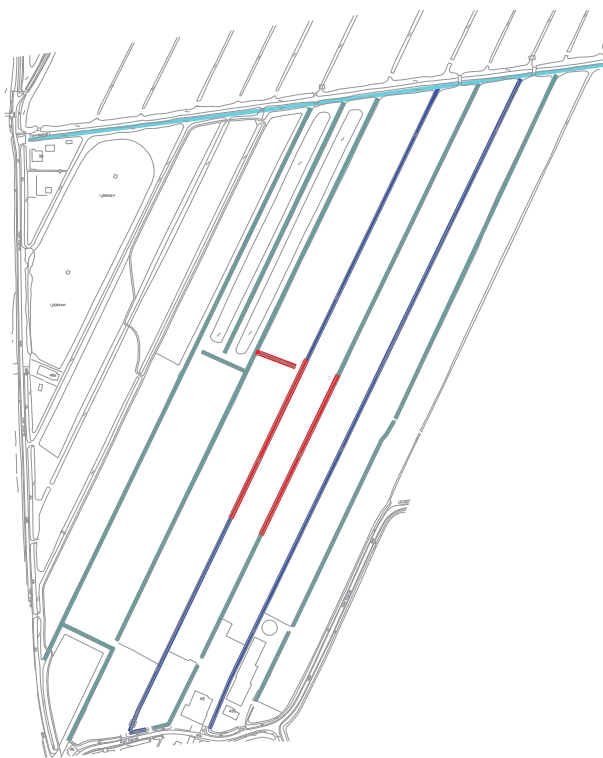
Categorie A	hoofdwatervgangen, belangrijk voor de afwatering op de schaal van de polder (eigendom van het waterschap)
Categorie B	op perceelsniveau de belangrijkste watergangen voor de afwatering
Categorie C	voor de afwatering op perceelsniveau minder belangrijke watergangen
Categorie D	watervgangen met weinig betekenis voor de afwatering



▲ historische kaart sloten ca. 1905



▲ bestaand slotenpatroon



▲ in rood aangegeven de te dempen sloten



▲ toekomstig slotenpatroon

In het projectgebied komt ter plaatse van de bouw van de nieuwe boerderij één categorie A watergang voor. De overige watergangen behoren tot de categorie C en D.

Historisch patroon van watergangen

Op bijgaande afbeelding is het historisch patroon van watergangen afgebeeld. Dit patroon is gekoppeld aan de Middeleeuwse ontginning waarbij langgerekte watergangen werden gegraven. Deze ontginningsvorm leidde tot de zogenaamde cope-verkaveling, die kenmerkend is voor de veenweidegebieden.

Op de afbeelding hiermaast is het bestaande slotenpatroon te zien. Te zien is dat er in het verleden al watergangen zijn gedempt.

Op de afbeelding zijn de te dempen watergangen in rood aangegeven. Hieruit blijkt dat een gedeelte van de categorie B watergang wordt gedempt. Dit is alleen toegestaan indien de functie van de categorie B watergang elders wordt overgenomen. Met andere woorden een categorie B watergang mag alleen worden afgewaardeerd als een andere watergang wordt opgewaardeerd op een zodanige wijze dat de afwaterende functie van de oude categorie B watergang geheel wordt overgenomen.

In overleg met het waterschap is het toekomstige patroon van watergangen ontworpen. Dit toekomstige patroon is weergegeven op de afbeelding, hierbij is een aantal nieuwe dwarsloten voorzien, die er voor zorgen dat de afwatering gegarandeerd is. Daarnaast is te zien hoe één van de bestaande C watergangen tot B watergang wordt opgewaardeerd, waardoor voldaan wordt aan een belangrijke eis van het waterschap.

De te dempen watergangen moeten volgens de keur van het waterschap verder één op één (voor 100 %) worden gecompenseerd.

Te dempen watergangen 540 meter

Nieuw te graven watergangen 785 meter

Conclusie: Er wordt voldoende gecompenseerd.

Daarnaast neemt de oppervlakte bebouwing en verhard oppervlakte in de plansituatie toe ten opzichte van de bestaande situatie. De toename is aangegeven in de onderstaande tabel.

Het waterschap eist dat de hoeveelheid waterberging die als gevolg van deze toename verloren gaat ter plaatse wordt gecompenseerd. Het waterschap gebruikt hierbij de volgende berekening:

<i>oppervlak bestaande bebouwing</i>	<i>bestaand verhard oppervlak</i>	<i>oppervlak toekomstige bebouwing</i>	<i>toekomstig verhard oppervlak</i>
698	1820	5724	8875
		339	
<i>maten in m2</i>			
<i>resultaat</i>			
bebouwing		5365 m2	toename
verharding		7055 m2	toename
totaal extra verhard oppervlak (incl. gebouwen)			
		12420 m2	
éénmalige vrijstelling		1500 m2	
te compenseren		10920 m2	
hoeveel water te compenseren			
eis		436 m3	per ha
te realiseren (1,0952 ha)		476,112 m3	
peilstijging van 20 cm max geeft		2380,56 m2	
Open water in plan		2874 m2	

▲ *tabel berekening oppervlakte bebouwing en verhard oppervlakte*

Basis in deze berekening is de vereiste compensatie van 436 m3 berging per hectare.

Uit deze berekening volgt dat er 473 m3 waterberging moet worden gerealiseerd. Gezien de maximale peilstijging van 20 cm komt dat neer op een oppervlak van 2380 m2 dat gerealiseerd moet worden teneinde de toename van het verharde en bebouwde oppervlak te compenseren. In het plan is nu 2874 m2 extra open water voorzien, exclusief het verbreden van de watergangen aan de west en oostzijde.

Conclusie: compensatie van het verhard oppervlak is voldoende.

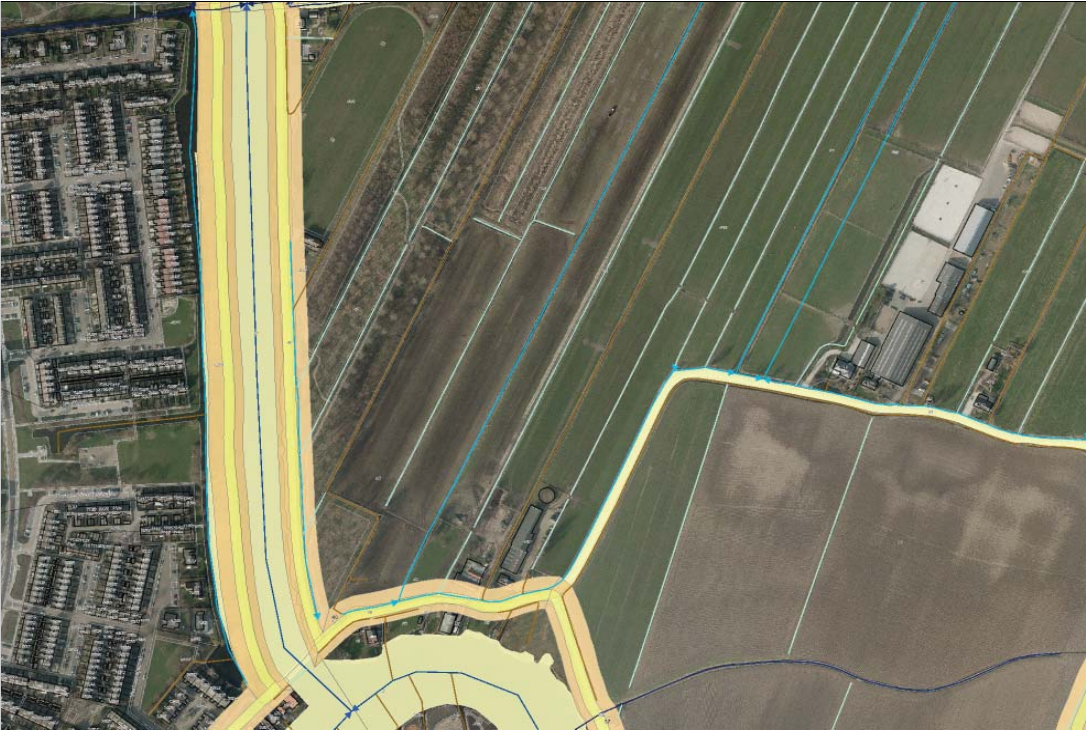
4.3.3 WATERKWALITEIT

Natuur vriendelijke oevers

Ten behoeve van de verbetering van de waterkwaliteit worden alle nieuw te graven sloten voorzien van natuurvriendelijke oevers in de vorm van een plasberm met een breedte van 1,00 meter en een diepte van 30 cm onder het waterpeil. Het riet dat op deze plasberm gaat groeien levert een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de waterkwaliteit.

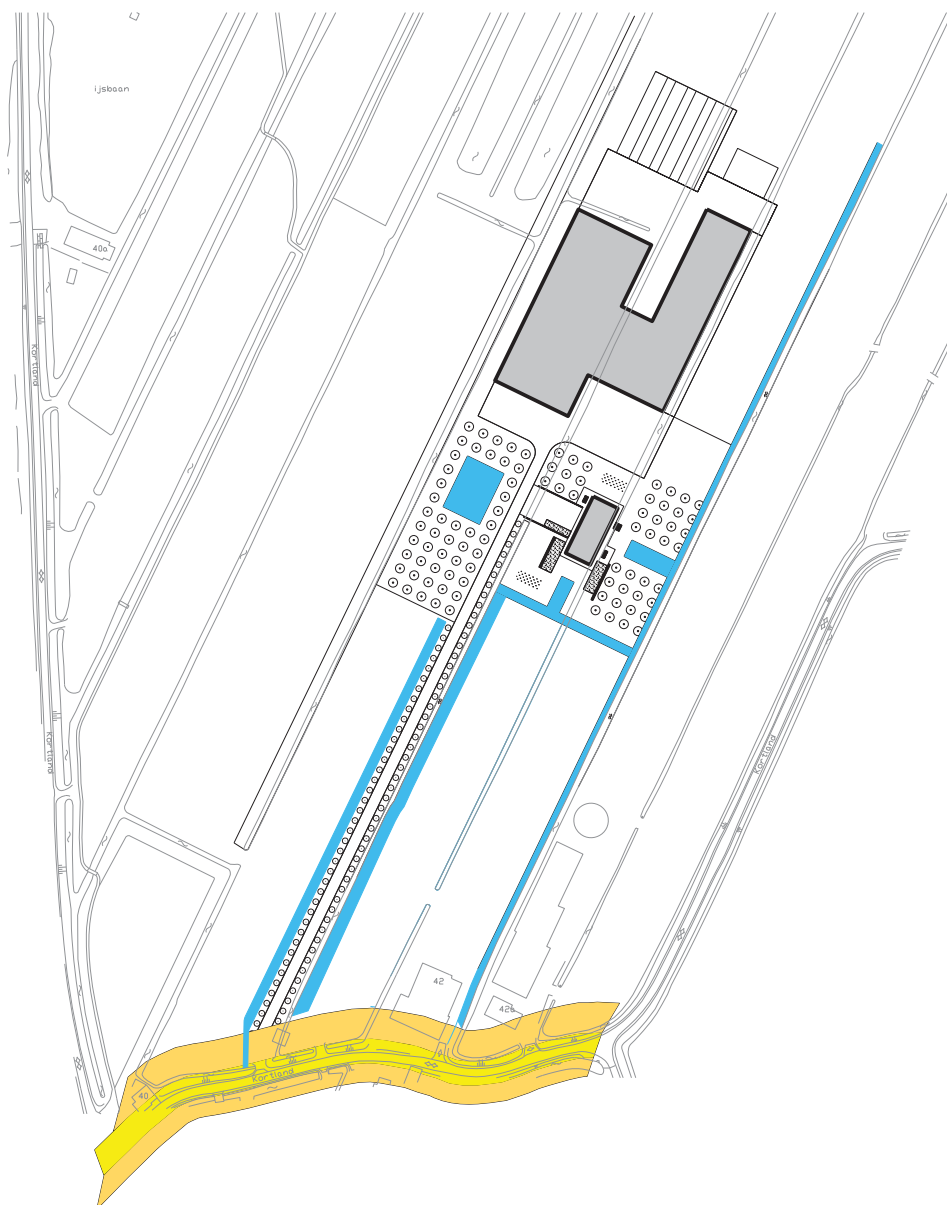
Opvang regenwater daken en verhardingsvlakken

Het regenwater dat afkomstig is van daken en verhardingsvlakken wordt niet via het riool afgevoerd. Er vindt echter geen directe uitwisseling met het oppervlaktewater plaats. Het water van zowel de dakvlakken als van de verhardingsvlakken wordt eerst opgevangen in een retentie bekken ten westen van de toerit (zie ontwerp tekening).



Legenda
Plaatsnamen groot
Top50 namen_plaats
Top50 namen_water
Huisnummer
Straatnamen
Kadestraal perceel
Waterslopen Vastgesteld
Overig
A
A gebied onderhoud
B
B berm
B ma
C
Zoneringen
beschermingszone binnenkant
beschermingszone buitenkant
buitenbeschermingszone binnenkant
buitenbeschermingszone buitenkant
kernzone waterkering
Eigendom WSRL
Waterschapsgrens
Kadestraal perceel

▲ kaart van het waterschap met beschermingszone, de zone wordt in het plan gerespecteerd



- ▲ ontwerptekening met beschermingszone, de zone wordt in het plan gerespecteerd, tevens zijn op de plantekening de nieuwe waterpartijen te zien die dienen ter compensatie van het verhard oppervlak

4.4 ECOLOGIE

4.4.1 INLEIDING

Bij bestemmingsplanwijzigingen en ruimtelijke ingrepen dient, in het kader van de natuurwetgeving, onderzoek gedaan te worden naar de aanwezige natuurwaarden binnen een plangebied en dient een beoordeling gemaakt te worden van eventuele negatieve effecten van de plannen op deze waarden. Het Natuur-Wetenschappelijk Centrum (NWC) heeft het natuurwaardenonderzoek op de locatie aan Kortland 42 uitgevoerd en verder advies uitgebracht met betrekking tot de relevante natuurwetgeving. Het gaat hierbij om een toetsing aan de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 met betrekking tot de effecten op de Ecologische Hoofdstructuur.

4.4.2 FLORA- EN FAUNAWET

4.4.2.1 Quickscan

In het kader van de Flora- en faunawet is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Tijdens deze quickscan is rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen, vogels met een vaste verblijfplaats, grondgebonden zoogdieren, vissen, zwaarders beschermde ongewervelden, zoals de waterslak Platte schijfhoren (*Anisus vorticulus*), amfibieën en beschermde vaatplanten. Uit verspreidingsgegevens van de Stichting RAVON blijkt dat reptielen niet in de omgeving van het plangebied voorkomen. Het plangebied vormt ook geen geschikt leefgebied voor deze soortgroep. Om deze reden is deze soortgroep niet meegenomen in de quickscan. Tot slot blijkt uit verspreidingsgegevens van de Vlinderstichting dat er geen zwaarders beschermde dagvlinders in de omgeving van het plangebied voorkomen. Vanwege de eenzijdige, voedselrijke landbouwgrond die in het plangebied aanwezig is, vormt het gebied ook geen geschikt biotoop voor deze soortgroep. Aanwezigheid van zwaarders beschermde vlindersoorten kan daarom uitgesloten worden.

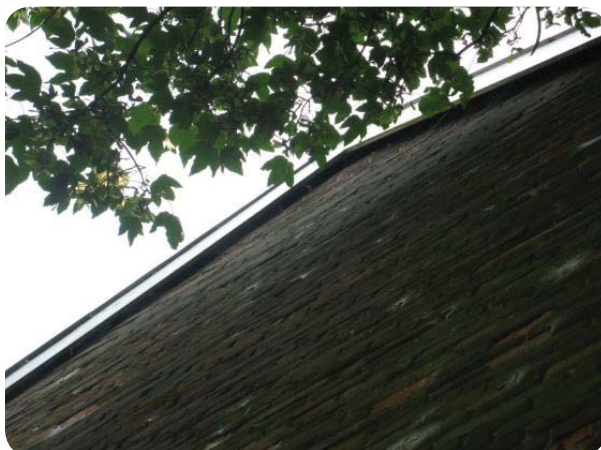
Vleermuizen

Een deel van de te slopen bebouwing binnen het plangebied is geschikt voor vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit geldt voor de bakstenen schuur/woonhuis aan de kant van de weg Kortland. Dit gebouw beschikt over verschillende openingen via welke vleermuizen spouwmuren of andere geschikte ruimtes kunnen bereiken waar zij hun verblijfplaats kunnen hebben. Zo zit er in de muur aan de zuidkant van het gebouw een grote scheur waarin vleermuizen hun verblijfplaats kunnen hebben of via welke ze andere ruimtes kunnen bereiken. Ook de scheefliggende en losgekomen dakpannen geven vleermuizen de mogelijkheid om geschikte ruimtes

te bereiken en de ruimte achter de boeiborden kan ook gebruikt worden door vleermuizen als verblijfplaats of toegang tot een verblijfplaats.



▲ *scheur in muur van het gebouw*



▲ *ruimte achter de boeiboorden*

De houten schuren achter het bakstenen gebouw zijn niet geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Dit omdat de muren enkelwandig en van hout zijn en de overkappingen deels uit golfplaten bestaan. De schuren geven hierdoor in de zomer en winter niet voldoende bescherming tegen grote temperatuurwisselingen: in de zomer wordt het te warm en in de winter te koud. Vleermuizen geven de voorkeur aan verblijfplaatsen waarin de temperatuur gedurende het seizoen enigszins constant blijft.

Geen van de bomen binnen het plangebied beschikt over geschikte holtes of andere ruimtes waarin vleermuizen hun verblijfplaats kunnen hebben. De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen in deze bomen kan daarom uitgesloten worden. De bomen vormen wel een lijnvormig element waarlangs vleermuizen kunnen vliegen en foerageren, maar de bomenrijen zijn kort en staan niet in verbinding met andere lijnvormige elementen of structuren die als vliegroute gebruikt kunnen worden. Om deze reden kan de aanwezigheid van belangrijke vliegroutes binnen het plangebied uitgesloten worden. Delen van het plangebied zullen door vleermuizen als foerageergebied gebruikt worden. De verharde plaats tussen de schuren en de bomenrijen vormt een beschutte foerageerplaats voor kleinere vleermuissoorten, zoals de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de grootschalige weidegrond achter het erf is geschikt als foerageergebied voor grotere soorten, zoals de Laatvlieger (*Eptesicus serotinus*).

Vogels met een vaste verblijfplaats

De Gierzwaluw (*Apus apus*), de Huismus (*Passer domesticus*), de Kerkuil (*Tyto alba*) en de Steenuil (*Athene noctua*) behoren allen tot vogelsoorten met een vaste verblijfplaats en zouden gebruik kunnen maken van de bebouwing binnen het plangebied als verblijfplaats. De zolderruimtes zijn vooral geschikt voor de Kerkuil en de Steenuil en de Gierzwaluw en Huismus zouden de ruimtes tussen en onder de losliggende dakpannen kunnen gebruiken als verblijfplaats.



▲ zolderruimte geschikt voor Kerkuil en Steenuil



▲ losliggende dakpannen als mogelijke verblijfsplaats voor zwaluw en mus

Het plangebied en zijn directe omgeving vormen ook geschikt leefgebied voor de Kerkuil en de Steenuil. De Kerkuil geeft de voorkeur aan cultuurland met gras- en bouwlanden die begrensd worden door kruidenrijke akkerranden, houtwallen, heggen of bosjes en de Steenuil is gebonden aan het kleinschalige, agrarische cultuurlandschap. Het plangebied en zijn directe omgeving voldoen aan deze habitateisen door de graslanden, de maïsakkers, de wilgenbomen, de bosschage ten westen van het plangebied en de ruige begroeiing langs de sloten tussen de maïsakkers.

In de bomen binnen het plangebied zijn geen nesten aangetroffen die gebruikt kunnen worden door vogelsoorten met een vaste verblijfplaats. Tijdens het veldbezoek zijn exemplaren van verschillende algemeen voorkomende vogelsoorten waargenomen, zoals Ekster (*Pica pica*), Koolmees (*Parus major*), Pimpelmees (*Cyanistes caeruleus*), Kauw (*Corvus monedula*) en Meerkoet (*Fulica atra*).

Grondgebonden zoogdieren

De aanwezigheid van de Bever wordt binnen het biotoop uitgesloten. Het veldbezoek heeft nog eens bevestigd.

In theorie is er binnen het plangebied geschikt leefgebied voor de Noordse woelmuis aanwezig in de vorm van de hoge, ruige vegetatie langs de sloten tussen de maïsakkers en de wetting die op de noordgrens van het plangebied loopt. De Noordse woelmuis leeft namelijk in hoge vegetaties met vooral grasachtige planten. Door concurrentie met andere woelmuizen wordt de soort in Nederland echter verdreven naar natte terreinen, zoals rietland, moeras, drassige hooilanden, vochtige duinvalleien en periodiek overstroomde terreinen. Dergelijke biotopen komen niet binnen het plangebied voor, waardoor de aanwezigheid van de Noordse woelmuis hier met voldoende zekerheid uitgesloten kan worden. Wel zal het plangebied gebruikt worden door niet beschermde grondgebonden zoogdieren of door soorten waarvoor een vrijstelling geldt. Zo zijn tijdens het veldbezoek molshopen aangetroffen en zullen ook konijnen en verschillende muizensoorten gebruikmaken van het plangebied.

Vissen

De watergangen binnen en op de grenzen van het plangebied zijn geschikt als leefgebied voor de strikt beschermde Kleine modderkruiper en de Bittervoorn. Tijdens het veldbezoek zijn echter alleen exemplaren van de Kleine modderkruiper aangetroffen. Vanwege de inspanning die geleverd is tijdens het veldbezoek, kan met voldoende zekerheid gesteld worden dat de Bittervoorn niet aanwezig is in de watergangen. Er zijn geen andere strikt beschermde vissoorten aangetroffen. Tabel 1 geeft de vissoorten weer die tijdens het veldbezoek gevangen zijn.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Aantal
Kleine modderkruiper	<i>Cobitis taenia</i>	12
Blankvoorn	<i>Rutilus rutilus</i>	21
Tiendornige stekelbaars	<i>Pungitius pungitius</i>	1
Ruisvoorn	<i>Scardinius erythrophthalmus</i>	1
Zeelt	<i>Tinca tinca</i>	6

▲ tabel 1; aangetroffen vissoorten

Ongewervelden

Op verschillende locaties in de sloten binnen en op de grenzen van het plangebied zijn monsters van waterslakken genomen. Ook andere watergebonden ongewervelden die in de visnetten aangetroffen werden, zijn genoteerd. De strikt beschermde Platte schijfhoren (*Anisus vorticulus*) werd niet in de slakkenmonsters aangetroffen. Aanwezigheid van deze soort kan daarom met voldoende zekerheid uitgesloten worden. Tabel 2 geeft een overzicht van de aangetroffen ongewervelden.

Nederlandse naam	Wetenschappelijk naam	Aantal
Gewone poelslak	<i>Lymnaea stagnalis</i>	13
Moeraspoelslak	<i>Stagnicola palustris</i>	1
Spitse moerasslak	<i>Viviparus contectus</i>	3
Grote diepslak	<i>Bithynia tentaculata</i>	15
Gewone hoornschaal	<i>Sphaerium corneum</i>	1
Posthorenslak	<i>Planorbarius corneus</i>	5
Draaikolkschijfhoren	<i>Anisus vortex</i>	58
Gekielde schijfhoren	<i>Planorbis carinatus</i>	5
Ovale poelslak	<i>Radix ovata</i>	1
Bronblaashoorn	<i>Physa fontinalis</i>	1
Gewone schijfhoren	<i>Planorbis planorbis</i>	3
Moerashoornschaal	<i>Musculium lacustre</i>	4
Tuimelaar	<i>Cybister lateralimarginalis</i>	1

▲ tabel 2; overzicht aangetroffen ongewervelden

Amfibieën

Tijdens het veldbezoek zijn exemplaren van de strikt beschermde Heikikker (*Rana arvalis*) aangetroffen. Deze kikker lijkt erg veel op de Bruine kikker (*Rana temporaria*), maar is van deze soort te onderscheiden aan de hand van zijn graafknobbel en de lichte streep die van zijn kop tot aan zijn achterlijf doorloopt. Naast de Heikikker zijn ook exemplaren van de Bruine kikker, Gewone pad (*Bufo bufo*), Groene kikker (spec.) en Kleine watersalamander (*Lissotriton vulgaris*) waargenomen.



▲ *Heikikker*



▲ *Bruine kikker*

Daarnaast vormt het plangebied geschikt leefgebied voor de strikt beschermde Rugstreeppad (*Epidalea calamita*). Er is geen sprake van optimaal leefgebied, aangezien de soort de voorkeur geeft aan zandige terreinen met een betrekkelijk hoge dynamiek, zoals duinen, de uiterwaarden van grote rivieren, opgespoten terreinen en heidevelden. Dergelijke biotopen zijn niet binnen het plangebied aanwezig. De soort kan echter ook in akkers voorkomen en er zijn waarnemingen van de soort bekend in graslanden met daartussen landbouwsloten. Daarnaast kan de soort relatief makkelijk nieuwe gebieden koloniseren. Om deze reden en omdat landbouwsloten aanwezig zijn binnen het plangebied en de soort in de omgeving van het plangebied voorkomt, bestaat de kans dat de Rugstreeppad ook gebruikmaakt van het plangebied.

Vaatplanten

Er zijn binnen het plangebied geen strikt beschermde vaatplanten aangetroffen. Aanwezigheid van dergelijke vaatplanten kan uitgesloten worden, omdat er binnen het plangebied geen geschikt biotoop aanwezig is: strikt beschermde vaatplanten (tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet) hebben vaak een voorkeur voor voedselarme gronden of moerassige gebieden, welke binnen het plangebied niet aanwezig zijn. Tijdens de quickscan zijn dan ook alleen niet beschermde vaatplanten of vaatplanten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet waargenomen. Voorbeelden van dergelijke planten zijn de Zwanenbloem (*Butomus umbellatus*) (tabel 1 -soort), Perzikkruid (*Persicaria maculosa*), Ridderzuring (*Rumex obtusifolius*), Witte dovenetel (*Lamium album*), Bitterzoet (*Solanum dulcamara*) en Grote brandnetel (*Urtica dioica*).

4.4.2.2 Conclusies en aanbevelingen

Vleermuizen

Bij de sloop van het bakstenen gebouw kunnen vleermuizen en hun verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan, verstoord of aangetast worden, hetgeen leidt tot een overtreding van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet (artikel 9, 10 en 11).

Om de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen uit te kunnen sluiten, dan wel vast te kunnen stellen, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek zal uitgevoerd worden volgens het meest recente vleermuisprotocol van maart 2013 en bestaat uit vier vleermuisinventarisaties in de periode mei tot en met oktober. Met behulp van dit onderzoek wordt de precieze functie van de bebouwing voor vleermuizen onderzocht en wordt duidelijk welke soorten gebruikmaken van het plangebied. Op basis van de resultaten wordt beoordeeld of en welke mitigerende maatregelen genomen dienen te worden en of er een ontheffing moet worden aangevraagd. Als gevolg van de plannen zal geen essentieel foerageergebied verloren gaan of in oppervlakte of kwaliteit afnemen. In de directe omgeving is namelijk voldoende alternatief foerageergebied aanwezig en ook in de toekomstige situatie zal een groot deel van het plangebied onbebouwd blijven. Er zal ook geen verstoring van foeragerende of passerende vleermuizen plaatsvinden, omdat de werkzaamheden overdag uitgevoerd zullen worden. Hierdoor is er geen sprake van verstoring door licht of menselijke activiteiten. Om deze redenen zal er, ten aanzien van foerageergebied, geen overtreding van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet plaatsvinden. Ook zijn er geen potentieel belangrijke vliegroutes aanwezig binnen of in de directe omgeving van het plangebied. Om deze reden zullen

de voorgenomen plannen geen nadelige invloed op vliegroutes van vleermuizen hebben en zal er, ten aanzien van vliegroutes, geen overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvinden.

Vogels met een vaste verblijfplaats

Omdat de bebouwing binnen het plangebied geschikt is als vaste verblijfplaats voor de Kerkuil, Steenuil, Gierzwaluw en Huismus kunnen bij de sloop van deze bebouwing verblijfplaatsen van deze vogelsoorten verloren gaan. Dit leidt tot overtreding van een verbodsbepaling uit de Flora- en faunawet (artikel 11). Om de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen uit te kunnen sluiten, dan wel vast te kunnen stellen, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

Indien aanwezigheid van verblijfplaatsen van één of meerdere van deze soorten wordt vastgesteld, dienen maatregelen genomen te worden om nadelige effecten op de soorten zoveel mogelijk te voorkomen en/of te verzachten. Voorbeelden van dergelijke maatregelen zijn het ophangen van één of meerdere nestkasten (ruim) voorafgaand aan de werkzaamheden en het aanbrengen van nestkasten in de nieuwe bebouwing. Hiermee wordt overtreding van de verbodsbepaling voorkomen en is het niet nodig om een ontheffing aan te vragen. Uit het aanvullende onderzoek moet echter nog duidelijk worden op welke manier de bebouwing door welke soorten gebruikt wordt en welke maatregelen precies genomen dienen te worden. Indien één of meerdere van deze vogels met een vaste verblijfplaats gebruikmaken van het plangebied, wordt de functionele leefomgeving van de vogels in de toekomstige situatie niet permanent aangetast: in de nieuwe situatie blijft er (onder andere door de halfstam-fruitgaarden) voor alle soorten voldoende foerageergebied aanwezig en door de halfstam-fruitgaarden en knotwilgen blijven er ook voor de uilen uitkijkposten en beschutting aanwezig.

Tijdens het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli), maar ook daarbuiten, mogen broedende vogels, hun nesten of jongen niet verstoord worden. Om deze reden moet rekening gehouden worden met het broedseizoen en wordt aanbevolen om activiteiten zoals bomenkap, rooien van struiken en bouwwerkzaamheden niet in deze periode uit te voeren. Indien dit niet mogelijk is, dient onderzoek door een deskundige uit te wijzen dat op het moment van de activiteit geen sprake is van

Grondgebonden zoogdieren

Omdat de aanwezigheid van de strikt beschermde Bever en Noordse woelmuis binnen het plangebied uitgesloten kan worden, bestaan er vanuit

de Flora- en faunawet geen verplichtingen ten aanzien van deze soorten en zijn maatregelen of een ontheffing niet aan de orde.

Het Konijn (*Oryctolagus cuniculus*) en de algemeen voorkomende muizensoorten worden vermeld in tabel 1 van de Flora- en faunawet waardoor er voor deze soorten een vrijstelling geldt en maatregelen of een ontheffing ten aanzien van deze soorten niet nodig zijn. De Mol (*Talpa europaea*) wordt helemaal niet beschermd door de Flora- en faunawet, waardoor er voor deze soort geen verplichtingen vanuit de wet bestaan.

Vissen

De Kleine modderkruiper wordt vermeld in tabel 2 van de Flora- en faunawet en wordt daarmee strikt beschermd. Bij het dempen van één of meerdere sloten binnen het plangebied zullen exemplaren van deze soort verstoord, gedood en/of verwond worden, waarmee verbodsbepalingen (artikel 9 en 10) uit de Flora- en faunawet overtreden wordt. Om nadelige effecten op de Kleine modderkruiper en daarmee een overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen, dient gewerkt te worden volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode. In zo'n gedragscode worden maatregelen beschreven die genomen dienen te worden om nadelige effecten op de Kleine modderkruiper zoveel mogelijk te voorkomen. Voorbeelden van dergelijke maatregelen zijn het werken buiten de gevoelige periode van de vissoort en het wegvangen en verplaatsen van exemplaren van de soort. De maatregelen dienen vastgelegd te worden in een ecologisch werkprotocol en onder begeleiding van een ecologisch deskundige uitgevoerd te worden.

Voor gemeenten in de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden is een goedgekeurde gedragscode voorhanden (zie <http://hetInvloket.nl/actueel/document/fileitem/2200116/> gedragscode-flora-en-faunawet-gemeenten-in-de-alblasserwaard-vijfheerenlanden). Aangeraden wordt om de richtlijnen uit deze gedragscode te gebruiken bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

Ongewervelden

Omdat de strikt beschermde Platte schijfhoren niet binnen het plangebied is aangetroffen en de ongewervelden die wel aangetroffen zijn, niet beschermd worden door de Flora- en faunawet, is er geen sprake van nadelige effecten voor deze soortgroep en gelden er vanuit de wet geen verplichtingen ten aanzien van deze soortgroep.

Amfibieën

De Heikikker die binnen het plangebied is aangetroffen, wordt vermeld in tabel 3 van de Flora- en faunawet waarmee de soort zelf en zijn leefgebied stikt beschermd worden. Door de locatie van het woonhuis en het stallencomplex verdwijnt een deel van het leefgebied van de soort (voortplantingswater en landhabitat) en kunnen exemplaren van de soort verstoord, verwond en/of gedood worden. Om deze reden vindt over-treding van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet (artikel 9, 10 en 11) plaats en dient een ontheffing aangevraagd te worden. Bij deze ontheffing hoort een activiteiten-plan waarin mitigerende en compenserende maatregelen beschreven worden die genomen dienen te worden om de nadelige effecten op de Heikikker zoveel mogelijk te voorkomen en/of te verzachten. Een voorbeeld van een mitigerende maatregel is het, met behulp van amfibieenschermen, wegvangen en verplaatsen van heikikkers.

Als compenserende maatregel dient in de toekomstige situatie voldoende geschikt landhabitat en voortplantingswater teruggebracht te worden. In de huidige situatie bestaat een groot deel van het plangebied (8,5 hectare) uit maïsakkers welke minder tot niet geschikt zijn als landhabitat voor de Heikikker. In de nieuwe situatie verdwijnt de maïs en komt hier extensief beheerd grasland voor terug. Dergelijk grasland is uitermate geschikt als leefgebied voor de Heikikker. Daarnaast wordt ook de oppervlakte die momenteel in beslag wordt genomen door de bestaande bebouwing omgezet in geschikt leefgebied voor Heikikkers: de boomgaarden en waterpartijen kunnen zo ingericht worden dat ze geschikt worden als landhabitat en voortplantingswater voor de soort. Hiermee wordt het verlies aan geschikt leefgebied (1,4 hectare) ruimschoots gecompenseerd.

Andere maatregelen die genomen kunnen worden en waartoe de initiatiefnemer bereid is, zijn het toepassen van een gefaseerd maairegime, minder intensieve bemesting van de graslanden en geen gebruik van bestrijdingsmiddelen. Indien nodig kan een deel van het plangebied (840 m²) als natuurgebied beheerd worden.

Wanneer al deze maatregelen genomen en op de juiste manier uitgevoerd worden, worden de nadelige gevolgen voor de Heikikker zoveel mogelijk voorkomen dan wel verzacht en is de kans groot dat de ontheffing ook daadwerkelijk verleend wordt. Vanwege de relatief lange beslissingstermijn (16 weken) wordt aangeraden om tijdig met de ontheffingsaanvraag te beginnen.

Ook de Rugstreeppad wordt vermeld in tabel 3 van de Flora- en faunawet. Mogelijk komt deze soort ook binnen het plangebied voor, hoewel het geen optimaal leefgebied betreft. Om te kunnen bepalen of er nadelige effecten voor deze soort zullen ontstaan als gevolg van de werkzaamheden, dient

onderzocht te worden of de soort daadwerkelijk aanwezig is binnen het plangebied. Indien de soort aanwezig is en er nadelige effecten plaats zullen vinden, dient een ontheffing aangevraagd te worden. Ook bij deze ontheffingsaanvraag hoort een activiteitenplan met daarin mitigerende en compenserende maatregelen om de nadelige effecten zoveel mogelijk te voorkomen en/of te verzachten.

De maatregelen genoemd bij de Heikikker, kunnen ook voor de Rugstreep-pad toegepast worden hoewel er bij de Rugstreep-pad in theorie niet gesproken kan worden van “het terugbrengen van geschikt leefgebied”. Dit omdat het plangebied in de huidige situatie al geen optimaal leefgebied vormt. Echter, als de soort aangetroffen wordt, kan gesteld worden dat het plangebied geschikt is als leefgebied en dat compensatie in de vorm van meer dergelijk leefgebied voldoende is om het verlies te compenseren.

Net zoals bij de Heikikker geldt dat wanneer alle maatregelen genomen en op de juiste manier uitgevoerd worden, nadelige effecten op de Rugstreep-pad zoveel mogelijk voorkomen dan wel verzacht worden, waardoor de kans groot is dat de ontheffing verleend wordt.

De Bruine kikker, Gewone pad, groene kikker (spec.) en Kleine watersalamander worden vermeld in tabel 1 van de Flora- en faunawet, waarmee er een vrijstelling geldt voor deze soorten. Ten aanzien van deze soorten zijn geen maatregelen of een ontheffing nodig.

Vaatplanten

Omdat de aanwezigheid van beschermde vaatplanten binnen het plangebied met voldoende zekerheid uitgesloten kan worden, zullen er, als gevolg van de voorgenomen plannen, geen nadelige effecten op deze soortgroep plaatsvinden. Ten aanzien van vaatplanten is daarom geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet en zijn geen ontheffing en/of mitigerende/compenserende maatregelen nodig.

Zorgplicht

Tenslotte geldt voor alle werkzaamheden en activiteiten de zorgplicht die in artikel 2 van de Flora- en faunawet voorgeschreven wordt. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor (alle) planten en dieren redelijkerwijs zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld door een Egel (*Erinaceus europaeus*), die zich op het werkterrein bevindt, te verplaatsen voordat gestart wordt met bepaalde werkzaamheden of door in gebruik zijnde vogelnesten niet zomaar te verwijderen, maar te wachten totdat de jongen uitgevlogen zijn. Hiervoor is eerst een inspectie van het werkterrein nodig.

4.4.3 TOETSING NATUURBESCHERMINGSWET 1998

4.4.3.1 Methode

Om de voorgenomen plannen te toetsen aan de Natuurbeschermingswet 1998 is een natuurtoets uitgevoerd. Met behulp van deze toets wordt duidelijk of de voorgenomen plannen (significant) nadelige effecten voor aangewezen habitattypen en diersoorten van de Natura 2000-gebieden “Biesbosch” en “Boezems Kinderdijk” en het Beschermd Natuurmonument “Huys ten Donck” hebben en of er sprake is van een verslechtering van habitattypen. Hiervoor is gebruik gemaakt van het programma AgroStacks en de effectenindicator van het ministerie van Economische Zaken. Agro-Stacks is gebruikt om de stikstofdepositie op gevoelige habitats binnen de Natura 2000-gebieden en Huys ten Donck te berekenen. Na berekening van de stikstofdepositiewaarden is contact opgenomen met de Omgevingsdienst Haaglanden om te bepalen op welke manier de verdere procedure doorlopen dient te worden en of een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is.

Bij de toetsing zijn de volgende vragen gevolgd:

- Is de activiteit te beschouwen als nieuw project of handeling?
- Wat zijn de mogelijke effecten van de activiteit en wat zijn daarvan de gevolgen voor de Natura 2000-gebieden, gelet op de instandhoudingsdoelen?
- Kunnen de gevolgen verstorend zijn voor soorten of tot een verslechtering van de kwaliteit van het (natuurlijke) habitat leiden?
- Kunnen de gevolgen significant nadelig zijn?

De activiteit is nog niet eerder getoetst aan de relevante natuurwetgeving, waardoor het aangemerkt kan worden als een nieuw project. Om antwoord te kunnen geven op de drie overige vragen is gebruik gemaakt van gegevens die tijdens het veldbezoek op 23 augustus 2013 verzameld zijn. Tevens zijn bestaande gegevens en literatuur gebruikt en is gebruik gemaakt van gegevens die door de opdrachtgever aangeleverd zijn (zie referentielijst in de rapportage van de NWC).

Tot slot is, in het kader van de stikstofdeposities, contact opgenomen met de Omgevingsdienst Haaglanden om te bepalen op welke manier de verdere procedure doorlopen diende te worden en of een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig was.

4.4.3.2 Effecten op aangewezen habitattypen, habitatsoorten en broedvogelsoorten

Stikstofdepositie

Uit informatie van de Omgevingsdienst Haaglanden (2013) blijkt dat de Natura 2000-gebieden Boezems Kinderdijk en Donckse Laagten niet gevoelig zijn voor stikstofdepositie en dat er voor deze gebieden daarom geen beoordeling van effecten als gevolg van de emissie van stikstof nodig is (zie bijlage 5 in de rapportage van de NWC). Om deze reden hoeven alleen de effecten van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied de Biesbosch en op het Beschermd Natuurmonument Huys ten Donck onderzocht te worden.

Van de voor de Biesbosch aangewezen habitattypen zijn de stroomdal-graslanden (H6120), de glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver) (H6510A), de glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart) (H6510B) en de vochtige alluviale bossen (essen-iepen bossen) (H91E0B) gevoelig voor stikstofdepositie. Voor de vochtige alluviale bossen geldt echter dat de jaarlijkse stikstofdepositiewaarde in de Biesbosch (1.420 molN/ha/j) significant lager is dan de kritische stikstofdepositiewaarde van het habitatype (2.000 molN/ha/j) (Dobben Van, H.F., et al, 2012). Significant nadelige effecten voor dit habitatype, als gevolg van stikstofemissie door de voorgenomen plannen, kan hierdoor met voldoende zekerheid uitgesloten worden. Om deze reden zijn alleen de andere drie habitattypen als input gebruikt bij het berekenen van de depositiewaarden met het programma Agrostacks. Afhankelijk van het aantal locaties van de habitattypen binnen de Biesbosch, zijn voor ieder habitatype één, twee of drie punten gekozen waarvan de coördinaten als input (gevoelige locatie) gebruikt zijn. Voor het Beschermd Natuurmonument Huys ten Donck zijn geen habitattypen aangewezen, maar wordt het hele gebied als stikstofgevoelig beschouwd. Hiervoor zijn de coördinaten van het meest dichtstbijzijnde punt als input gebruikt.

Als emissiepunt zijn de coördinaten gebruikt van het (geschatte) middelpunt van het toekomstige stallencomplex. Voor de hoogte van het emissiepunt is de gemiddelde hoogte van het stallencomplex genomen: $10,7 + 13/2 = 11,85$ meter.

Het programma AgroStacks vraagt daarnaast input in de vorm van details van het emissiepunt (categorieën dieren die gehouden gaan worden). Voor deze input is de samenstelling van de veestapel gebruikt zoals beschreven in paragraaf 3.2 over de voorgenomen plannen. Een overzicht van de gebruikte input wordt weergegeven in bijlage 6 van de rapportage van de

Volgnummer	Naam	X coördinaat	Y coördinaat	Depositie
1	H6120 eerste punt	119 626	425 415	0,07
2	H6120 tweede punt	119 244	424 734	0,06
3	H6510A eerste punt	119 309	425 221	0,07
4	H6510A tweede punt	118 745	424 467	0,06
5	H6510A derde punt	116 119	423 852	0,09
6	H6510B eerste punt	118 027	424 227	0,07
7	H6510B tweede punt	117 019	424 227	0,08
8	H6510B derde punt	115 440	424 056	0,09
9	Huys Ten Donck	100 381	433 768	0,21

Figuur 7: Berekende stikstofdepositie per gevoelige locatie

NWC. Bovenstaande tabel geeft per gevoelige locatie (habitattype) de berekende stikstofdepositie weer.

Op basis van deze resultaten kan gesteld worden dat er, als gevolg van de voorgenomen plannen, een toename in de stikstofdepositie op gevoelige habitattypen van de Biesbosch plaatsvindt en is er ook voor het Beschermde Natuurmonument Huys ten Donck sprake van een toename in de stikstofdepositie. Om deze reden vindt er een verslechtering van aangewezen habitattypen en een Beschermde Natuurmonument plaats en dient, in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, een vergunning aangevraagd te worden. Dit wordt onderschreven door de Omgevingsdienst Haaglanden. De vergunningaanvraag dient beoordeeld te worden door deze Omgevingsdienst.

Daarnaast heeft de Omgevingsdienst Haaglanden te kennen gegeven dat er, op basis van de berekende stikstofdepositiewaarden, geen sprake is van significant nadelige effecten voor gevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied de Biesbosch en voor het Beschermde Natuurmonument Huys ten Donck. Dit betekent dat er geen passende beoordeling nodig is en er ook geen MER-procedure doorlopen hoeft te worden (zie bijlage 5 van de rapportage van de NWC). Wel dient in verband met de stikstofdepositie binnen de Biesbosch en Huys ten Donck een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 te worden aangevraagd. Verwacht wordt dat deze vergunning wordt verleend.

Aangewezenbroedvogel- en niet broedvogelsoorten voor Boezems Kinderdijk

Tabel 3: Aangewezen broedvogel- en niet-broedvogelsoorten voor Boezems Kinderdijk

Broedvogelsoort	Niet-broedvogelsoort
Purperreiger	Smient
Porseleinhoen	Krakeend
Zwarte stern	Slobeend
Snor	

Voor deze soorten heeft de NWC de relevante storingsfactoren in beeld gebracht. Hierbij gaat het oppervalkteverlies, versnippering, verzuring, vermesting, verontreiniging en vertoring door geluid.

Conclusie verstoringstoets

Indien voor het heien gebruik wordt gemaakt van stalen buispalen, zal er tijdens de werkzaamheden verstoring van een tweetal territoria van de Snor en één tot tien nesten van de Purperreiger plaatsvinden. Dit zal niet leiden tot significant nadelige effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van deze soorten binnen Boezems Kinderdijk, maar door de zeer ongunstige staat van instandhouding in Nederland wordt aanbevolen om iedere verstoring van deze vogelsoorten te voorkomen. Dit kan gedaan worden door de heiwerkzaamheden buiten het broedseizoen van de Snor (mei tot en met juli) en de Purperreiger (eind april tot begin juni) uit te voeren. Indien dit niet mogelijk is, kan besloten worden om geen gebruik te maken van stalen buispalen, maar hiervoor in de plaats betonpalen te gebruiken of door de buispalen in te trillen.

Verder wordt aanbevolen om de werkzaamheden overdag uit te voeren, zodat het gebruik van lichtbronnen met een grote uitstraling niet nodig is en nadelige effecten als gevolg van licht voorkomen worden. Indien dit niet mogelijk is, kunnen maatregelen genomen worden om de hoeveelheid licht zo laag mogelijk houden. De felle werkverlichting kan bijvoorbeeld alleen op de werkzaamheden binnen het plangebied zelf gericht worden en er kan een lichtbron gebruikt worden waarvan de lichtstraal zoveel mogelijk gebundeld is en zo veel mogelijk naar beneden gericht is.

Geconcludeerd wordt dat er voor het Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk geen vergunning in het kader van deze Natuurbeschermingswet 1988 aangevraagd behoeft te worden.

4.5 VERKEER

Inrichting van de weg

In het Wegencategoriseringsplan Gemeente Alblasterdam (vastgesteld door de raad d.d. 29 mei 2012) is Kortland gecategoriseerd als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. De weg is conform deze categorie ingericht en kent een maximumsnelheid van 60 km/u.

Verkeersintensiteit Kortland

Hiervoor is gebruik gemaakt van de RVMK Drechtsteden (Gemeente Alblasterdam) 2020. Hierin staat intensiteitsprognose voor het jaar 2020 weergegeven, gebaseerd op de huidige intensiteit, ontwikkelingen en autonome groei. De etmaalintensiteit in 2020 voor Kortland bedraagt 900 motorvoertuigen. Hiervan wordt een groot gedeelte in de ochtend- en avondspits verwerkt, respectievelijk 200 en 340 motorvoertuigen.

Verkeersgeneratie project

De hoeveelheid verkeer die de nieuwe boerderij produceert en aantrekt is bepaald aan de hand van CROW publicatie 317. Voor de bedrijfswoning is het type woning “koop, vrijstaand” aangehouden in het buitengebied. Een dergelijke woning kent een verkeersgeneratie van 7,8 – 8,6 mvt/etmaal.

Voor een (agrarisch) bedrijf zijn geen kengetallen (bijvoorbeeld CROW) beschikbaar. Om die reden is bij de initiatiefnemer navraag gedaan naar de te verwachten verkeersbewegingen. Dit levert de volgende inschatting op: 12* per jaar bezoek veearts (auto); 12* per jaar levering krachtvoer en stro (vrachtauto); 12* per jaar veetransport (vrachtauto); 3* per jaar dagdeel tractorbewegingen in verband met oogsten gras in directe omgeving (tractoren en landbouwmachines).

Het aantal verkeersbewegingen met tractoren zal verder niet toenemen. De gronden rondom de boerderij worden voor het bedrijf gebruikt. Ook in de huidige situatie worden deze reeds met tractoren bewerkt. De landbouwvoertuigen voldoen aan de wettelijke voorschriften conform de wegenverkeerswet. Dit met in acht name van het plaatselijke regime.

Het aantal verkeersbewegingen is relatief laag (generatie ca. 10 mvt/etmaal), en bestaat grotendeels uit autobewegingen gerelateerd aan de bedrijfswoning. Verkeersbewegingen voor het bedrijf zelf komen weinig voor. Dit komt doordat er geen melkleveringen plaatsvinden en geen of weinig bezoekers zijn. Het gaat hier immers in een veebedrijf voor het houden van o.a. prijskampvee. Er zijn 3 dagdelen per jaar (grasoogst) wanneer er intensievere verkeersbewegingen plaatsvinden met landbouwverkeer (aanvoeren gras naar boerderij). Op deze momenten zal er landbouwverkeer van en naar Oud-Alblas rijden.

Conclusie

Het project heeft een zeer beperkte verkeersgeneratie. Bovendien zal het merendeel van de verkeersbewegingen buiten de spitsperioden plaatsvinden. Kortland sluit qua vormgeving en gebruik aan bij de functie als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. De weg kent een relatief lage intensiteit, is voorzien van asfaltverharding en een maximale snelheidregime van 60 km/u. De beperkte toename van de intensiteit als gevolg van het project heeft dan ook geen invloed op de afwikkeling van het verkeer en de verkeersveiligheid.

4.6 MILIEUHINDER

De wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij.

Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Hiervoor dienen de minimale afstanden van 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom, en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom te worden aangehouden.

Onderhavig bedrijf is een vleesveehouderij en valt onder het Besluit Landbouw Milieubeheer. Hierbij gelden de hierboven genoemde vaste afstanden tot burgerwoningen. Gezien de dichtstbijzijnde burgerwoning op een afstand van ruim 300 meter van de planlocatie is gelegen wordt aan deze eis voldaan.

4.7. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

De Wet milieubeheer schrijft voor in welke gevallen het maken van een milieueffectrapport (MER) verplicht is. Een veehouderij kan mer-plichtig zijn vanwege de dieren aantallen. Maar een MER is ook verplicht bij de voorbereiding van een plan waarvoor een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 verplicht is. In dat geval kan een veehouderij toch mer-plichtig worden, ook al is dat op grond van haar dieren aantallen niet het geval.

MER (beoordelingsplicht) vanwege dieren aantallen

In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r.-procedure of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. De voorgenomen activiteit (het houden van zoogkoeien) valt niet onder categorie 14 van onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zodat voor de voorgenomen activiteit op grond van het Besluit m.e.r. geen mer-plicht geldt. Om te bepalen of de activiteit mer-beoordelingsplichtig is, moet worden gekeken naar categorie 14 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De voorgenomen vestiging blijft ruim onder de hierin opgenomen dieren aantallen, waardoor de benodigde omgevingsvergunning niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Maar uit rechtspraak volgt dat het bevoegd gezag ook in gevallen waarin de Drempel niet wordt overschreden toch moet beoordelen of een mer-beoor-

deling noodzakelijk is (de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling). De Omgevingsdienst Haaglanden heeft te kennen gegeven dat er, op basis van de berekende stikstofdepositiewaarden, geen sprake is van significant nadelige effecten voor gevoelige habitattypen in de Natura 2000-gebieden en het Beschermd Natuurmonument Huys ten Donck, hetgeen betekent dat er geen passende beoordeling nodig is en er ook geen MER-procedure doorlopen hoeft te worden (zie bijlage 5 rapportage NWC: email Omgevingsdienst).

4.8 GELUIDHINDER

De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt een bedrijfswoning als een zogenaamd geluidsgevoelig gebouw, een stal is geen gevoelige bestemming. De dichtst bij zijnde geluidbron is de weg Kortland. Gelet op het snelheidsregime van 60 km/uur en de afstand van meer dan 300 meter tot de gevel van het woonhuis vormt de Wgh geen belemmering voor de bouw van de bedrijfswoning.

4.9 LUCHTKWALITEIT

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen met de inwerkingtreding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)'. Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankerd in de wet milieubeheer. Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

Onderhavig plan betreft de realisatie van een nieuwe boerderij met woning en stallencomplex ter vervanging van een bestaande boerderij.

Indien een project in Niet Betekenende Mate (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging dan wordt verder toetsing niet noodzakelijk geacht. Per 1 augustus 2009 geldt hiervoor de volgende voorwaarde : het project of de activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2).

Maximaal genereert het project afgerond 20 mvt/etmaal. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM waardoor kan worden geconcludeerd dat de realisatie van het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

4.10 EXTERNE VEILIGHEID

Risicokaart Zuid-Holland

Algemeen

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10⁻⁶ per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer.

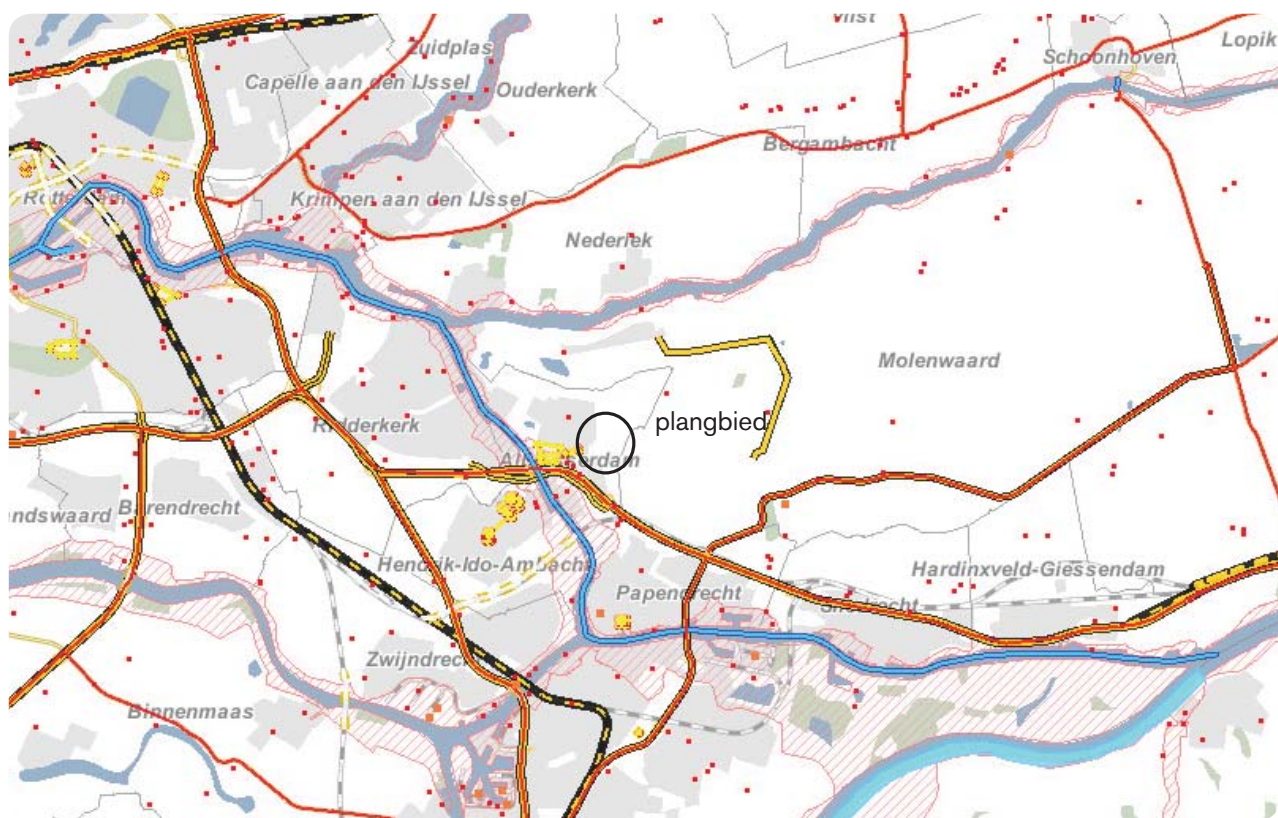
Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen die een bedreiging vormen voor de planontwikkeling.

Invloed van stationaire bronnen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn of gebruikt worden. Daarnaast zijn er in de directe omgeving geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken. Derhalve zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door stationaire bronnen te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Het kabinet heeft op 9 februari 2007 ingestemd met een nieuwe aanpak van het buisleidingen. Zo komt er een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen. Daarin werkt de regering de wet verder uit. Deze AMvB zal regels gaan stellen voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en



▲ risicokaart Zuid - Holland

beschikbaarheid van noodplannen. Het ontwerpbesluit van de AMvB is 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd.
In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Na bestudering van de “risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen” d.d. 24 maart 2003 opgesteld door Adviesgroep AVIV, in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke en provinciale wegen is de gemeente c.q. de provincie bevoegd een routing vast te leggen. Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied vindt geen, voor de externe veiligheid relevant, transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

Nabij het projectgebied zijn geen vaarwegen aanwezig die in het kader van externe veiligheid relevant zijn.

Kabels en Leidingen

Binnen de projectlocatie zijn (binnen één tracé) twee buisleidingen van Oasen bekend. Het gaat hierbij om watertransportleidingen. Bij het ontwerp van het plan is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze leidingen. Vanwege de functie van de leidingen zijn deze verder niet van invloed op de externe veiligheid. Voor zover bekend zijn er binnen de projectlocatie verder geen andere noemenswaardige hoofdkabels en hoofdleidingen aanwezig.

Conclusie:

De voorgenomen bouw van boerderij, stallen met erf en ontsluiting ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

4.11 DUURZAAMHEID

Cowporation heeft diervriendelijkheid en duurzaamheid in het algemeen hoog in het vaandel. In het kader van dit project wordt dan ook bewust met deze aspecten omgegaan, ze vormen als het ware een rode draad voor het gehele project. Zo is de ruimte die aan het vee wordt geboden veel groter dan gebruikelijk bij nieuwe stallen. Duurzaamheidsaspecten komen zowel in het bedrijf (in het stallencomplex) als in de woning aan de orde.

Duurzaamheid in relatie tot gebruikte materialen

In zijn algemeenheid worden materialen gebruikt die lang meegaan, mooi verouderen en daar ook op lange termijn hun waarde aan ontleen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van baksteen, keramische pannen en het hout dat ook in het stallencomplex terugkomt. De tijdloosheid van het ensemble kan eveneens gezien worden als een duurzaamheidsaspect. Het beeld gaat lang mee, want het hoort bij de streek!

- FSC-gekeurd hout aan binnen- en buitenzijde
- Cellulose als isolatietoepassing
- Bakstenen en dakpannen uit de omgeving verminderen de transportemissie.

Energiegebruik woning en stal

WKO met warmtepomp

Een vorm van energiegebruik uit duurzame bronnen is het toepassen van Warmte Koude Opslag (WKO). Energie wordt in de vorm van warmte of koude in de bodem opgeslagen om later weer te gebruiken. Hierbij is er tevens een relatie met de restwarmte van de stal. Deze methode leidt tot een aanzienlijke energiebesparing en vermindering van CO₂-uitstoot. Bij een gesloten bronsysteem, zoals dat gebruikelijk is voor een vrijstaande woning, wordt een vloeistof (mengsel van water met glycol) in de warmtewisselaars door de bodem geleid.

Een mogelijke toepassing van een dergelijk systeem is gebruik maken van energieheipalen. Energieheipalen bieden gebouwfundering en duurzame energiebron in één. Deze heipalen zijn ontwikkeld om via koppeling te fungeren als gesloten energiebron. Bij de productie van de heipalen worden de warmtewisselaars in de palen meegestort. Zo kan de energieheipaal duurzaam gewonnen warmte en koude afgeven en onttrekken aan de bodem rond de heipaal. Dit systeem wordt in samenhang toegepast met de

terugwinning van warmte uit mest (Eén samenhangend systeem voor stal en woning).

Warmteterugwinning uit de mest

Met een circulatiepomp kan water rondgepompt worden onder de vloeren van de mest, en de mestkelders. De warmte uit deze vloeren kan dan met een warmtepomp benut worden om de verblijfsruimtes en de woning te verwarmen. Tevens heeft dit in de zomer een voordeel t.a.v. de koeling van het ligbed van de dieren. Daarmee is dus ook het dierwelzijn gediend en is wellicht ook een lagere ammoniak-emissie haalbaar. Dit is vergelijkbaar met een warmtepomp in de grond, maar werkt dan als gesloten systeem.

Warmteterugwinning (woning)

Een voorbeeld van efficiënt gebruik maken van energie is het gebruik van warmteterugwinning (WTW). Er wordt in de woning een combinatie van natuurlijke ventilatie en balansventilatie toegepast, zodat warmteterugwinning uit warme afvoerlucht een reële optie is.

Verse buitenlucht wordt in het WTW-systeem opgenomen en opgewarmd. De verwarmde lucht wordt in de woning uitgeblazen. De verwarmde lucht circuleert door de ruimtes en wordt vervolgens afgezogen. Via de afzuigpunten komt de warme lucht terug in de WTW-installatie. Hier wordt de warmte uit de afgezogen lucht overgebracht op de toegevoerde lucht via een warmtewisselaar. Warmte in de woning wordt dus niet naar buiten geblazen, maar hergebruikt.

Hergebruik van hemelwater woning

Regenwaterput en hydrofoorgroep

Zuinig gebruik van drinkwater is eveneens belangrijk. Daarom wordt regenwater van de daken opgevangen in een regenwaterput wat vervolgens middels een hydrofoorgroep naar een gesloten waterleidingcircuit wordt gepompt. Dit water kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor het doorspoeien van toiletten en irrigatie van de tuin in de zomer.

Hergebruik hemelwater stallen

Met speciale opvangvoorzieningen en voorraadtanks kan hemelwater opgevangen worden voor hergebruik ten behoeve van het reinigen van stallen, dieren en vrachtwagens. Tevens kan het gebruikt worden als drinkwater voor de dieren.

Dieren welzijn

Ook het welzijn van de dieren is een belangrijk duurzaamheidsaspect. Door de comfortabele huisvesting in 'grotendeels' strohokken krijgen de dieren een zeer diervriendelijk huisvestingssysteem. Loopvloeren en roosters kunnen worden uitgevoerd met rubber bekleding, waardoor zoolbeschadiging en te snelle slijtage van de klauwen wordt voorkomen. Ook is er in deze stal aanzienlijk meer ruimte voor deze dieren dan gebruikelijk is. Dat levert meer beweging, minder stress e.d. en is daarmee gunstig voor de welzijn van de dieren.

Vermindering ammoniak-emissie

Voor vlees vee zijn er geen officieel erkende emissie-arme stalsystemen beschikbaar. Er kunnen echter wel stalsystemen uit de melkveehouderij worden toegepast in deze stal. Daarvoor is dan ook een goede onderbouwing te leveren waarmee duidelijk gemaakt kan worden dat het toegepaste stalsysteem 30 tot 50% minder ammoniak-emissie zal geven dan een standaard vleesveestal. De toepassing van die technieken kan zelfs een voorttrekkersrol betekenen voor andere nieuwe vleesveestallen.

Beweiding van het Groene Hart

Een duurzaamheidsaspect is beweiding van het Groene Hart. Door de bouw van deze stal zullen in de directe omgeving van de stal in de zomerperiode altijd zoogkoeien beweid worden. Dat heeft voordelen in relatie tot de beleving voor omwonenden. Het gegeven dat er geen sprake meer zal zijn van bouwland (maisakkers) draagt ook bij aan een verminderde verbranding van het veen, waardoor de bodemdaling wordt beperkt. Tevens wordt het gehele plangebied in de toekomst zo veel extensiever gebruikt. Door geen mais meer te telen neemt de intensiteit van de bemesting aanzienlijk af. Door de blijvende (duurzame) omzetting in grasland, neemt de waarde als biotoop voor o.a. amfibieën aanzienlijk toe. Zie hiertoe tevens paragraaf 4.4 (Ecologie).

ECONOMISCHE UIT- VOERBAARHEID

5.1 EXPLOITATIE

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen nieuwbouw, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid van de gemeente zal er een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer worden getekend, waarin o.a. is geregeld dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Verder heeft de initiatiefnemer voor de boerderij een businessplan opgesteld. Dit businessplan is bij de gemeente bekend en spoort met deze ruimtelijke onderbouwing. Vanwege de bedrijfsmatig gevoelige informatie die het businessplan bevat is dit plan niet in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Het plan laat echter duidelijk zien dat een economisch rendabele exploitatie mogelijk is.

Conclusie:

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid en de latere exploitatie gewaarborgd is.

MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

6.1 VOOROVERLEG

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland;

6.2 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING

Op donderdag 23 mei 2013 is het plan toegelicht aan de direct omwonenden van het projectgebied.

Hierbij waren ook een ambtelijk vertegenwoordiger van de gemeente Alblasserdam en de secretaris van de Den Hâneker, de Natuur- en landschapsvereniging Alblasserwaard & Vijfheerenlanden aanwezig. Naast deze twee mensen waren er veertien direct omwonenden op de avond aanwezig.

De aanwezigen waren over het algemeen te spreken over de in het plan gekozen benadering. Met name de wijze waarop streekeigen aspecten in het plan zijn verwerkt kon op instemming rekenen.

Met betrekking tot de in eerste instantie gekozen ontsluiting zijn door enkele aanwezigen opmerkingen gemaakt. Dit heeft er toe geleid dat de dreef die het erfcomplex ontsluit in westelijke richting is verschoven. Hiermee is beter rekening gehouden met de belangen van enkele direct omwonenden.

De secretaris van de Den Hâneker heeft later per mail het volgde aan de initiatiefnemer laten weten:

Van: J.van Oostrum [mailto:J.van.Oostrum2@kpnplanet.nl]

Verzonden: zaterdag 15 juni 2013 11:21

Aan: Teus Dekker

Onderwerp: RE: Project: Kortland 42, Alblasserdam

Dag mijnheer Dekker,

Een wat late reactie, maar toch...

Het was een mooie presentatie en een mooi plan.

Ik had eerder berichten gehoord, maar dit vond ik echt een mooi plan.

Als je kijkt wat er nu staat, begrijp ik niet de moeite van bepaalde aanwezig-

zijn.

Het wat achteraf bouwen tegen het bosje aan vind ik een goede vondst.

Met die achtergrond en de beplanting van het erf past het prima in het

landschap.

Het doorzicht op de polder vanaf het bruggetje lijkt mij straks echt prachtig.

Enkele opmerkingen:

- Leg de huidige situatie goed vast voor er gesloopt gaat worden. Maak foto's uit verschillende perspectieven.
- De paden op het erf staan haaks op elkaar. Dit gaat problemen geven met bulkwagen ed.
- Eén rij bomen heeft vanaf de weg hetzelfde effect als een hele boomgaard.

Benieuwd wat het gaat worden.

Succes,

Groeten,

Jan

J. van Oostrum , secr. Den Hâneker

Den Hoef 21

4233 GJ Ameide.

tel. 0183 - 601624

J.van.Oostrum2@kpnplanet.nl

6.3 ZIENSWIJZEN

In overeenstemming met artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt het ontwerp omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzake gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Op grond van deze ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat het voorliggende bouwplan tot gevolg heeft dat de ruimtelijke situatie van het projectgebied aanzienlijk verbetert:

- Het vervallen bestaande gebouwencomplex, dat niet meer te restaureren is, wordt gesloopt, hiermee wordt een ruimtelijk probleem opgelost;
- De herbouw van het stallencomplex buiten de molenbiotoop van de Souburghse molen impliceert een aanzienlijke verbetering van de molenbiotoop;
- De herbouw van de woning aan de rand (maar nog net binnen) de molenbiotoop van de Souburghse molen impliceert eveneens een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie, omdat de bestaande boerderij (die wordt gesloopt) zich veel dichterbij de Souburghse molen bevindt;
- De stedenbouwkundige inpassing van boerderij en stallencomplex ruimtelijk aansluit op het bestaande lint van Kortland, waarbij lucht en ruimte in het lint met doorzichten gehandhaafd blijven;
- Boerderij en stallen, in combinatie met de beplantingen (knotbomen en halfstamfruit) een hecht ensemble vormen;
- De architectuur en de landschapsarchitectuur (beplantingen en slotenpatroon) inspelen op streekeigen kwaliteiten;
- Er een economische activiteit op deze plek komt die toekomstbestendig is, waarbij duurzaamheid en diervriendelijkheid belangrijke uitgangspunten zijn;
- De wijze waarop warmteterugwinning gestalte krijgt is bijzonder innovatief;
- De koe hier weer terugkeert in de wei;
- Er mitigerende maatregelen mogelijk zijn en genomen zullen worden om de noodzakelijke vergunningen (Flora- en faunawet) te verkrijgen;
- De toekomstige invulling nog slechts uit grasland zal bestaan, hetgeen in landschappelijk en ecologisch opzicht een aanzienlijke verbetering is;
- Er op evenwichtige wijze sprake is van het dempen en het herstel van sloten, waarbij de kenmerkende cope-verkaveling gerespecteerd wordt. Het toekomstig slotenpatroon voldoet tegelijkertijd aan hetgeen door het waterschap in de watertoets is vereist;

Omdat er ook vanuit alle overige aspecten geen belemmeringen uit de onderzoeken naar voren zijn gekomen kan worden geconcludeerd dat er voor de gemeente alle reden is om medewerking aan het bouwplan te verlenen.

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Bosch Slabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: "Bosch Slabbers").

Bosch Slabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2005 (DNR 2005).

Bosch Slabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met Bosch Slabbers.



bosch slabbers

Oude Vlissingseweg 1

Postbus 147

4330 AC Middelburg

T 0118 592288

F 0118 591233

zeeland@bosch-slabbers.nl

www.bosch-slabbers.nl