Gemeente Alblasserdam

bestemmingsplan *“Hof Souburgh”*

ontwerp

16 mei 2012

Gemeente Alblasserdam

bestemmingsplan *'Hof Souburgh''*

ontwerp

Inhoud:

- toelichting
- regels
- geometrische plaatsbepaling
  en een analoge verbeelding hiervan

werknummer: 110.302.00
datum: 16 mei 2012

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Procedureoverzicht

	Datum (en eventuele opmerkingen)
Voorontwerp	
- concept	augustus 2009
- definitief	9 december 2009
- inspraak	
- overleg	
Ontwerp	
- concept 1	30 maart 2012
- concept 2	10 mei 2012
- definitief	16 mei 2012
- ter inzage	
Vaststelling	
Onherroepelijk	

Toelichting

Toelichting

Inhoudsopgave van de toelichting

Deel A	**Het plan**	**A11**
1	**Inleiding**	**A1**
1.1	Bij het plan behorende stukken	A1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	A1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	A1
1.4	Aanleiding en doel van het plan	A1
1.5	Leeswijzer	A2
Deel B	**Planbeschrijving**	**B1**
2	**Planbeschrijving**	**B1**
2.1	Bestaande situatie	B1
2.2	Ontwikkelingen	B1
3	Planmethodiek	**B3**
3.1	Inleiding	B3
3.2	Regels	B3
3.3	Geometrische plaatsbepaling en plankaart	B8
Deel B	**Ruimtelijke Ordening**	**C1**
4	**Beleidskaders**	**C1**
4.1	Rijksbeleid	C1
4.2	Provinciaal beleid	C2
4.3	Gemeentelijk beleid	C3
4.4	Conclusie beleidskaders	C6
5	**Natuur en landschap**	**C7**
5.1	Kader	C7
5.2	Onderzoek	C8
5.3	Conclusie	C11
6	**Water**	**C13**
6.1	Kader	C13
6.2	Onderzoek	C17
6.3	Verslag en afweging	C22
7	**Archeologie en cultuurhistorie**	**C23**
7.1	Kader	C23
7.2	Onderzoek	C26
7.3	Conclusie	C28
8	**Beeldkwaliteit en Welstand**	**C31**

9 Milieu **C33**
9.1 Algemeen C33
9.2 Bodemkwaliteit C33
9.3 Akoestische aspecten C34
9.4 Luchtkwaliteit C36
9.5 Wet milieubeheer inrichtingen C36
9.6 Externe veiligheid C37
9.7 Duurzaamheid C39

Deel D Uitvoerbaarheid **D1**

10 Uitvoerbaarheid **D1**
10.1 Economische uitvoerbaarheid D1
10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid D1
10.3 Handhavingaspecten D1

11 Inspraak en overleg **D3**
11.1 Inspraak D3
11.2 Overleg D3

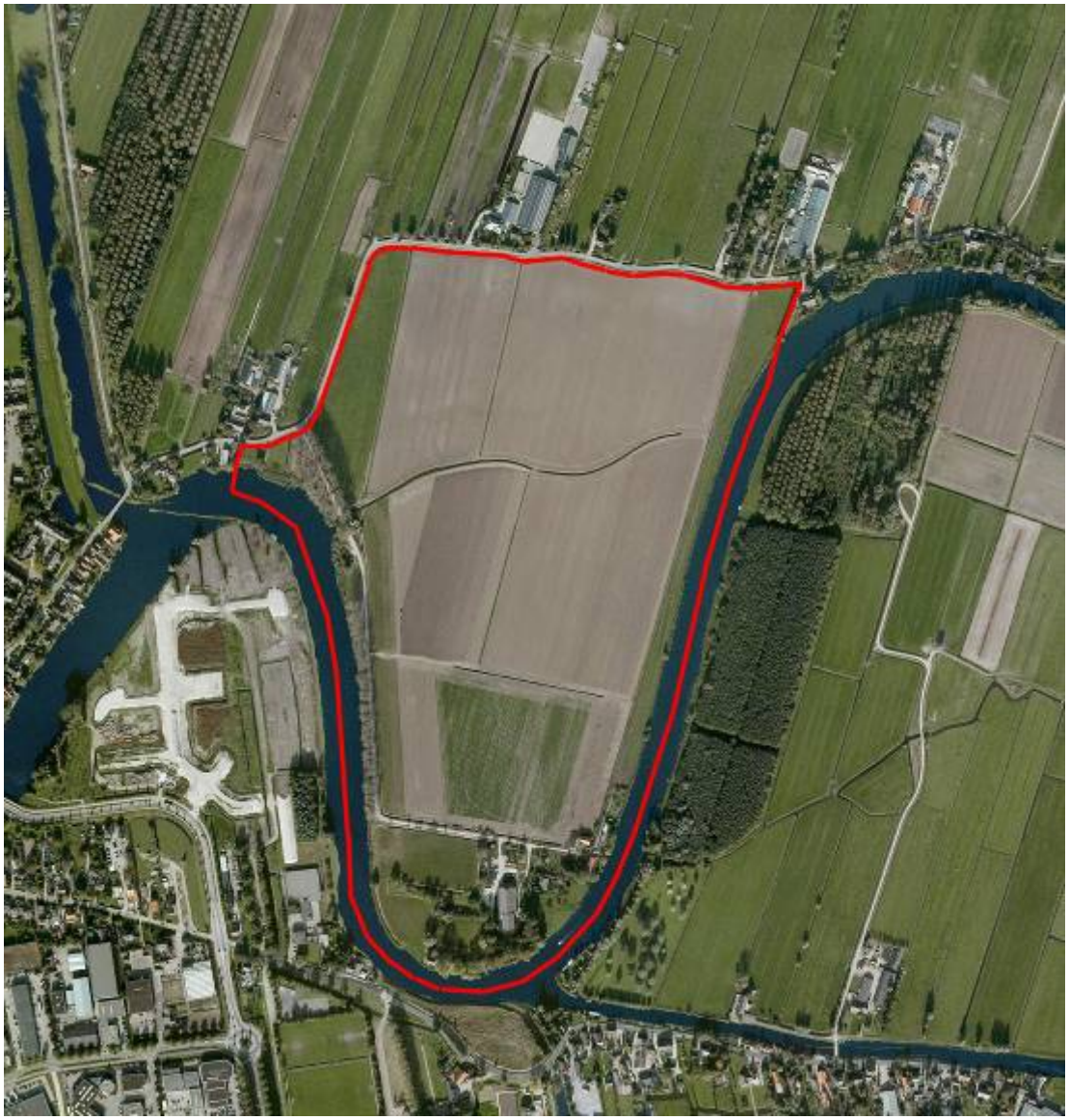
Bijlage

1. Nota inspraak en overleg (februari 2012)

Afzonderlijke bijlagen

1. Beeldkwaliteitplan Hof Souburgh (KuiperCompagnons - mei 2012).
2. Natuurwaarden op de locatie ‘Hof van Souburgh’ te Alblasserdam en de natuurwetgeving (NWC, mei 2010).
3. Hof Souburgh te Alblasserdam (Vestigia B.V, Hof Souburgh, maart 2010).

Deel A **Het plan**



Globale begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Hof Souburgh” bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels. Het plan gaat vergezeld van voorliggende toelichting.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de Polder Souburgh welke is gelegen in een meander van de Alblas. Het gebied ligt ten oosten van de bebouwde kom van Alblasserdam. Grofweg wordt het plangebied begrensd door de Alblas aan de oost-, zuid- en westzijde. Aan de noordzijde wordt de grens gevormd door het dijklint Kortland.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt (deels) de volgende vigerende bestemmingsplannen:

naam vigerend plan	**vaststelling door raad**	**goedkeuring door GS**
“Landelijk gebied Alblasserdam 2006”	26 september 2007	Gedeeltelijk goedgekeurd op 22 april 2008

Ter plaatse van het plangebied is goedkeuring onthouden aan de waterloop in het midden van het plangebied. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Souburg” uit 1973.

“Souburgh”	3 mei 1973	op 3 juli 1974

1.4 Aanleiding en doel van het plan

De Souburgse polder kreeg in 2006 een nieuwe eigenaar. Hiermee ontstonden in samenspraak met de gemeente plannen voor het herstel van het gebied door het restaureren van de deels vervallen monumentale, voorheen agrarische bebouwing, het vinden van nieuwe bestemming voor de historische bebouwing en het vervangen van een aantal bestaande opstallen voor nieuwe woningen en de restauratie van de molen. Ten behoeve van deze plannen is tussen de eigenaar en de gemeente een intentieovereenkomst getekend. Inmiddels is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitskader is gegeven. Voorliggend bestemmingsplan wil de voorgestane ontwikkeling voorzien van een actueel juridisch / planologisch kader. Het bestemmingsplan is naast het mogelijk maken van de beperkte ontwikkeling in hoofdzaak gericht op het beschermen van aanwezige monumentale en cultuurhistorische waarden en gericht op de beheersituatie.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. **Deel A** bestaat uit voorliggend inleidend hoofdstuk waarin de algemene planaspecten aan de orde komen. **Deel B** bestaat eveneens uit één hoofdstuk waarin de planbeschrijving plaatsvindt en waarin tevens een toelichting wordt gegeven op de bestemmingsmethodiek. In **deel C**, bestaande uit vijf hoofdstukken, worden de eerder gemaakte keuzes ten aanzien van ontwikkelingsmogelijkheden en wijze van bestemmen per onderwerp (beleid, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu) nader verantwoord. In **deel D** wordt, tenslotte, ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan alsmede het gevoerde overleg- en inspraak.

Deel B **Planbeschrijving**

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Ligging in groter verband

Alblasserdam ligt in de Alblasserwaard die gekenmerkt wordt door de ligging aan een groot aantal rivieren (Lek, Merwede, Noord). Het westelijke en zuidelijke gedeelte van de Alblasserwaard is verstedelijkt gebied en omvat de gemeenten Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Sliedrecht, Papendrecht en Alblasserdam. Het noordelijke en oostelijke gedeelte van de Alblasserwaard is overwegend landelijk gebied en omvat de gemeenten Nieuw-Lekkerland, Graafstroom, Liesveld, Giessenlanden en Zederik.

Polder Souburgh

De Polder Souburgh heeft een oppervlak van circa 37 ha en wordt begrensd door de Alblas. Het schiereiland bestaat hoofdzakelijk uit landbouwpercelen met een agrarisch gebruik.

In het zuiden van het schiereiland bevindt zich bebouwing behorende bij de voormalige buitenplaats “Hof Souburgh”.

De herenboerderij bestaat uit een voorhuis en een stalgedeelte. Aan de noordzijde van de boerderij bevindt zich een erf met enkele (wagen)schuren. Langs de Alblas is het zogenaamde Appelhuis gelegen; een voormalige woning met opslagzolder. Ten oosten van de herenboerderij is één vrijstaande woning gelegen. Ten noordoosten hiervan ligt een cluster van bebouwing bestaande uit een voormalige twee-onder-één-kapwoning, een schuur en kleinere bijgebouwen. Aan de westzijde van het plangebied ligt een vervallen molen. Het gebied wordt ontsloten door een toegangsweg aan de westzijde van het schiereiland.

De voormalige buitenplaats is van cultuurhistorisch belang. De herenboerderij, het Appelhuis en de (vervallen) molen zijn aangewezen als rijksmonument. Ook zijn er twee archeologische monumenten in het gebied aanwezig waaronder de fundamenten van een versterkte middeleeuwse woontoren welke de voorloper vormt van de latere buitenplaats.

De bebouwing is momenteel grotendeels leegstaand. Gezien de slechte staat van de bebouwing is restauratie (op korte termijn) noodzakelijk. Het open gebied is in gebruik voor landbouw.

2.2 Ontwikkelingen

De voorgestane ontwikkelingen in het plangebied welke met voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden betreffen:

- de monumentale bebouwing blijft behouden en wordt gerestaureerd;
- het zogenaamde Appelhuis zal als kantoor (kantoor aan huis) gebruikt gaan worden en krijgt een geringe uitbreiding;

- ten behoeve van de ontsluiting van deze woonfunctie met bijbehorend kantoor zal de bestaande ontsluiting naar het zuiden worden doorgetrokken en zijn enkele parkeerplaatsen voorzien;
- de bestaande woonfuncties in het gebied worden geconcentreerd in een cluster van 4 nieuw op te richten woningen ter plaatse van te amoveren woningen en bedrijfsgebouwen;
- de woningen zullen ontsloten worden op een nieuw aan te leggen oostelijke route langs de dijk en langs het tracé van de voormalige oostelijke toegangsweg;
- deze ontsluiting zal tevens gebruikt worden als langzaamverkeersroute en krijgt een smal profiel;
- in de herenboerderij zal de woonfunctie behouden blijven ten behoeve van één woning;
- in het stalgedeelte van de herenboerderij is ruimte voor hobbymatig agrarische gebruik waaronder het hobbymatig houden van paarden, passende bij de woonfunctie;
- op het erf van de herenboerderij zal ter plaatse van de bestaande opstallen een nieuwe wagenschuur worden opgericht;
- de molen wordt gerestaureerd en maalvaardig gemaakt;
- het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een voetpad langs de Souburgse wetering.

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin regels en richtlijnen op het gebied van stedenbouw en beeldkwaliteit zijn vastgelegd en welke, ten dele, worden opgenomen in het welstandsbeleid van de gemeente.

3 Planmethodiek

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een conserverend plan welke geschikt is voor de beheersituatie. Tevens zijn de voorgestane ontwikkelingen opgenomen in het plan. Voor de bestemmingsplanmethodiek en in de mogelijkheden en beperkingen welke worden gegeven aan de gronden is zoveel mogelijk aangesloten op de vigerende bestemmingsplanregeling uit 2007.

Met zogenaamde eindbestemmingen wordt de bestaande situatie gedetailleerd vastgelegd en de gewenste ontwikkelingsruimte bepaald. Als de aanvraag om omgevingsvergunning past binnen de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en (indien van toepassing) de specifieke inrichtings- en gebruiksregels, kan op basis van dit plan een directe bouwtitel worden verkregen. Middels het opnemen van (algemene) afwijkings- en wijzigingsregels wordt voorts waar wenselijk een bepaalde mate van flexibiliteit verkregen.

Met de keus voor een gedetailleerde wijze van bestemmen wil de gemeente de bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebied conserveren waarbij geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen in het gebied mogelijk worden gemaakt.

Het onderhavige plan is opgesteld conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) die door het rijk is opgesteld in het kader van het project Digitale Uitwisseling van Ruimtelijke Plannen (DURP), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) die bindende afspraken en aanbevelingen bevat, en het coderingssysteem InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008).

3.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:
- Inleidende regels (hoofdstuk I)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk II)
- Algemene regels (hoofdstuk III)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk IV)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

3.2.1 Hoofdstuk I Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten” opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

3.2.2 Hoofdstuk II Bestemmingsregels

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk en acceptabel, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Uitgangspunt bij de toekenning van de bestemmingen is geweest om de bestaande situatie te bestemmen en tevens de duidelijk omlijnde ontwikkelingen mogelijk te maken.

Agrarisch
Voor de gronden welke als agrarisch gebied in gebruik zijn is de bestemming Agrarisch opgenomen. Binnen deze bestemming is geen ruimte voor bedrijfswoningen. In beperkte mate is ruimte voor het oprichten van gebouwen ten behoeve van de functie. Tevens wordt ruimte geboden aan (extensieve) recreatieve voorzieningen alsmede aan groen- en watervoorzieningen, paden en wegen.

Langs de Alblas is met de aanduiding ‘oever’ (oe) aangegeven waar de gronden mede bestemd zijn voor oevers. Deze aanduiding is gekoppeld aan een aanlegvergunning waarmee voorkomen kan worden dat oevers van beschoeiing of vlonders en steigers worden voorzien, of dat een deel van de oever wordt afgegraven om zo, binnen de agrarische bestemming, een verlaagd terras aan te leggen. Hiermee wordt de overgang tussen agrarisch gebied en het water zo natuurlijk mogelijk gehouden (zie bij de beschrijving van de bestemming Tuin).

Groen
Een groen bestemming is opgenomen voor die gronden waar geen verdere bebouwing is toegestaan en welke bestemd zijn voor structureel groen.

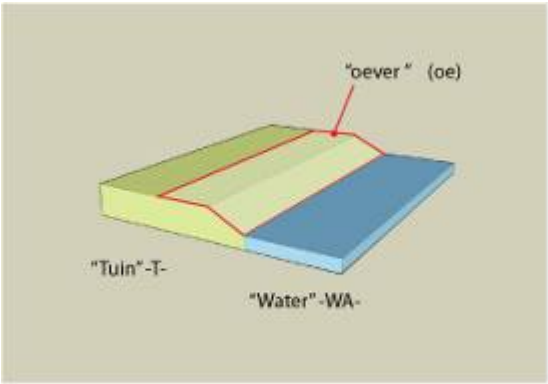
Maatschappelijk
Ter plaatse van de molen hebben de gronden de bestemming “Maatschappelijk” gekregen, waarbij middels een aanduiding is aangegeven dat ter plaatse een molen en molenbedrijf mag worden opgericht. Tevens is hier ruimte voor het oprichten van een ondergeschikt en kleinschalig bijgebouw, als onderdeel van het molenbedrijf. Met een aanduiding is een molenbeschermingszone aangegeven waarmee de maximale bouwhoogte in de omgeving van de molen beperkt wordt. Deze is geregeld in het artikel “algemene aanduidingsregels”.

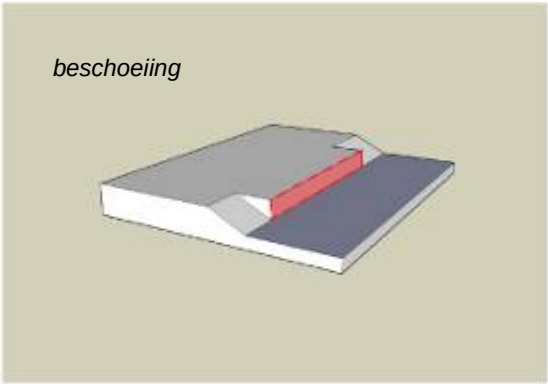
Tuin
Een tuinbestemming is opgenomen voor de gedeelten van het erf bij woningen waar geen bebouwing wenselijk is. Rondom de bestemming “Wonen”, dus zowel aan de ‘voorkant’ als ‘achterkant’) is een tuinbestemming opgenomen. De tuinbestemming geeft aan dat beide kanten eigenlijk als voorkant te beschouwen zijn.

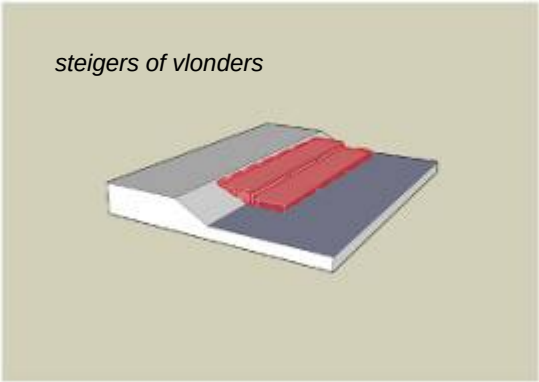
De tuinbestemming is tevens opgenomen ter plaatse van de boomgaard welke is gelegen ten oosten van de herenboerderij. Ter plaatse van de bestemming “Tuin”mogen geen gebouwen worden opgericht.

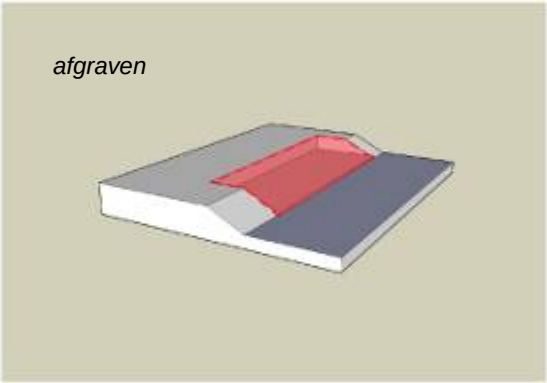
Langs de Alblas is met de aanduiding ‘oever’ (oe) aangegeven waar de gronden mede bestemd zijn voor oevers. Deze aanduiding is gekoppeld aan een aanlegvergunning waarmee voorko-

men kan worden dat oevers van beschoeiing of vlonders en steigers worden voorzien, of dat een deel van de oever wordt afgegraven om zo, binnen de tuinbestemming, een verlaagd terras aan te leggen. Hiermee wordt de overgang tussen tuin en water zo natuurlijk mogelijk gehouden. (zie onder)









Verkeer en Verblijf

De westelijke en oostelijke toegangsweg is als verkeer en verblijf bestemd. Door het verblijfkarakter in de bestemming op te nemen is aangegeven dat de weg geen gebiedsontsluitende functie heeft maar bedoeld is voor lokaal verkeer.

Water

De waterbestemming is opgenomen voor de Alblas. Ook voor de gronden ter plaatse van de Souburgse Wetering is deze bestemming opgenomen. Hiermee is deze wetering specifiek bestemd als onderdeel van het watersysteem van de Souburgse Polder.

Wonen

Voor de nieuwe op te richten woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Middels een bouwvlak is aangegeven waar het hoofdgebouw van de woning gesitueerd mag worden. Het hoofdgebouw van de woning, aanbouwen, overkappingen, aangebouwde bijgebouwen en (alleen daar waar dit is aangeduid) vrijstaande bijgebouwen mogen alleen worden opgericht binnen het bouwvlak, welke tevens het bestemmingsvlak vormt.

Omdat het appelhuisje behoort bij de boerderij is gekozen voor de bestemming 'Wonen''. De aanduiding 'kantoor' is opgenomen om ondergeschikt een beroep aan huis mogelijk te maken.
Het bebouwingsvlak mag maximaal worden bebouwd. Verder zijn de goot- en nokhoogte van de woningen vastgelegd.

Het opgenomen maximale bebouwingspercentage geeft enigszins vrijheid in de situering van de woning, maar geeft wel aan hoeveel procent van het bouwvlak maximaal bebouwd mag worden.

Voor de gronden rondom de woningen is de bestemming ‘Tuin’ opgenomen. Hier mogen geen bouwwerken worden opgericht, zie ook onder ‘Tuin’.

Dubbelbestemmingen
Dubbelbestemmingen regelen een bijzonder belang dat eerst afgewogen moet worden alvorens de onderliggende bestemming mag worden toegepast. Er gelden in die gevallen dus twee bestemmingen waarbij de dubbelbestemming voor gaat op de onderliggende bestemming. In het plangebied komen de dubbelbestemmingen “Leiding - Water”, “Waarde - Archeologie 1”, Waarde-Archeologie 2, “Waterstaat - Waterkering” en Waterstaat – Waterhuishoudkundige functie”.

Leiding - Water
Op de gronden met de dubbelbestemming “Leiding - Water” zijn de gronden bestemd voor een ondergrondse (water)leiding. Deze regeling dient ter (planologische) bescherming van deze leiding. Ontwikkelingen zijn slechts toegestaan indien de leidingfuncties deze zaak gedogen en/of deze zaak geen onveilige situaties met zich meebrengt. Bescherming van ondergrondse leidingen vindt mede plaats door het opgenomen aanlegvergunningstelsel.

Waarde-Archeologie 1
De gronden waarvoor een redelijke tot zeer hoge trefkans op archeologische sporen geldt is de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 1” opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. In de regels is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Waarde-Archeologie 2
De dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2” is opgenomen ter bescherming van het archeologische monument. In de regels is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen waarmee de waarden van het archeologisch monument beschermd worden. Er is voor deze bebouwing geen aparte regeling opgenomen. De bescherming vindt primair plaats via het vergunningenstelsel van de monumentenwet.

Waarde-Landschap
De dubbelbestemming “Waarde - Landschap” is opgenomen ter bescherming van de landschappelijke waarden van de tuin en de boomgaard bij de herenboerderij. In de regels is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen waarmee de waarden beschermd worden. Zo is onder meer voor het kappen en aanplanten van bomen en het vergroten of verkleinen van watergangen een aanlegvergunning nodig.

Waterstaat - Waterkering
De dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” is opgenomen voor de beschermingszones langs de in het plangebied aanwezige waterkerende dijken en voor de keurstroken langs de aanwezige boezemwatergangen. Hier geldt dat werkzaamheden en het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende functie slechts zijn toegestaan indien de belangen van de waterkering dat toelaten. Teneinde dit goed te kunnen beoordelen moet, bij de beoordeling van bouwaanvragen, advies worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Leiding – Water
Deze dubbelbestemming is opgenomen om de aanwezige watertransportleiding te beschermen. Binnen 3 meter aan weerszijde van deze leiding mogen zich geen bouwwerken of belemmeringen bevinden.

3.2.3 Hoofdstuk III Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Antidubbeltelregel
In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels
In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van milieuwetgeving, de geldende Keur van het Waterschap Rivierenland en de aanwezigheid van molens (molenbiotoop).

Algemene aanduidingsregels
Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden bijzondere bouwbepalingen die met een aanduiding in de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven. Achtereenvolgens zijn onderstaande aanduidingen opgenomen.

Vrijwaringszone - molenbiotoop
Bij de molens is ook een molenbiotoop aangeduid voor het gebied binnen een straat van 400 m vanaf de molen. Deze beschermingszone is verdeeld in twee delen waarbij er in het gebied dicht bij de molen (tot 100 m afstand) in principe vrij moet blijven van bebouwing en beplanting en het gebied tussen 100 m en 400 m afstand van de molen de hoogte van de op te richten bouwwerken en beplanting niet meer mag bedragen dan 1/100 van de afstand tot de molen. De hoogte van de op te richten bouwwerken en beplanting wordt hierbij gemeten van af het onderste punt van de verticaal staande wiek. Voor de Souburgse molen betekent dit dat grofweg gerekend moet worden vanaf het peil. Ter bescherming van de molenbiotoop is ter plaatse een aanlegvergunningenstelsel opgenomen. Een, als onderdeel van de molen op te richten bijgebouw van de molen is na afwijking via een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders mogelijk mits de windvang, het functioneren en / of de zichtbaarheid van de molen niet onevenredig wordt geschaad.

Monument
De bebouwing welke als rijksmonumenten zijn aangewezen zijn op de kaart als zodanig aangeduid. Er is voor deze bebouwing geen aparte regeling opgenomen. De bescherming vindt primair plaats via het vergunningenstelsel van de monumentenwet.

Algemene afwijkingsregels
Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingssregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtje) in het openbare gebied.

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Algemene procedureregels
Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkings- of wijzigingsregels.

3.2.4 Hoofdstuk V Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

3.3 Geometrische plaatsbepaling en plankaart

De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepalingen, de plankaart, kent een schaal van 1 : 1.000 en bestaat uit één kaartblad. Voor het tekenen van de plankaart heeft de kadastrale ondergrond als onderlegger gediend. Waar nodig is hiervan afgeweken.

Door een combinatie van codering, arcering en kleur zijn de bestemmingen weergegeven.

Deel C **Verantwoording**

4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft van 3 augustus 2011 tot en met 14 september 2011 ter inzage gelegen. Deze structuurvisie vervangt sinds 13 maart 2012 de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Het rijk wil ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten op een goede leefomgeving in het landelijk gebied.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkintreding van het besluit zijn aangepast.

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur (hoofdwegen en hoofdspoorwegen), de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.
De ladder voor duurzame verstedelijking wordt in 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen.

Binnen het plangebied zijn geen nationale belangen aanwezig. Hiermee hoeft niet te worden getoetst aan het Barro.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is “lokaal wat kan, provinciaal wat moet”. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.
Provinciale Staten stelden op 2 juli 2010 de provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte (de realisatie van de structuurvisie, zie ook hierna) en de Uitvoeringsagenda definitief vast. Vanaf dat moment gelden de Streekplannen, inclusief eventuele partiële herzieningen, en de Nota Regels voor Ruimte niet langer als vigerend beleids- en toetsingskader. Bij de vaststelling is evenwel geconstateerd dat het voor een aantal onderwerpen en dossiers nog niet mogelijk was een passende oplossing op te nemen. Daarom zijn een eerste (23 februari 2011) en tweede herziening (29 februari 2012) van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte opgesteld welke werden vastgesteld door Provinciale Staten.

De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen. Van belang voor het plan is de bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid). Verder dient kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting plaats te vinden, vooral rond openbaar vervoerknooppunten. Ook is de opvang van de bevolkingsgroei in het Groene Hart en de Delta in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones belangrijk.

De nieuwe structuurvisie betekent een voorzetting van het provinciaal beleid zoals dat in het streekplan was opgenomen. De woningbouwontwikkeling bij Hof Soubrug betreft een herschikking van bestaande woningen / woonadressen. Van toegevoegde woningen is feitelijk geen sprake. De ontwikkeling past gelet op het voorgaande in het provinciaal beleid, zoals neergelegd in structuurvisie.

4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang.

Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

- In dit bestemmingsplan zijn een aantal bepalingen overgenomen die in de verordening zijn benoemd. Bepalingen die in dit bestemmingsplan zijn doorvertaald, zijn:Ontheffing voor het bouwen buiten de bebouwingscontouren: de provincie Zuid-Holland heeft ontheffing verleend voor het bouwen van vier woningen (PZH-2011-312863628, d.d. 29 november 2011);
- De voorgenomen ontwikkeling is binnen een nationaal landschap (Groene Hart) gelegen. Conform de verordening dient een een beeldkwaliteitsparagraaf te worden opgesteld om de ontwikkeling te verantwoorden. Middels een beeldkwaliteitplan en een hoofdstuk in deze toelichting is voldaan aan het gestelde in de verordening en is een ontheffing (PZH-2011-312863628, d.d. 29 november 2011) verleend door de provincie Zuid-Holland. Het beeldkwaliteitplan is als afzonderlijke bijlage bij de toelichting gevoegd;
- De Alblas geldt als een regionale waterkering. De waterkering is in de planregels en –verbeelding opgenomen via de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. Op deze wijze wordt de waterkering beschermd en is het waterschapsbelang voldoende gewaarborgd;
- Binnen het plangebied is een molenbiotoop is aanwezig, welke zowel op de planverbeelding als in de –regels is vastgelegd. De molenbiotoop is hiermee voldoende gewaarborgd;
- Middels de dubbelbestemming ‘waarde – Landschap’ is de aanwezige landgoedbiotoop opgenomen op zowel de planverbeelding als in de –regels. Daarnaast is ook een beeldkwaliteitplan als afzonderlijke bijlage en een hoofdstuk in deze toelichting opgenomen. Met het opstellen van een beeldkwaliteitplan is voldaan aan het gestelde in de verordening en is een ontheffing (PZH-2011-312863628, d.d. 29 november 2011) verleend door de provincie Zuid-Holland.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Ruimtelijke toekomstvisie 2005 - 2015

De “Ruimtelijke toekomstvisie 2005 - 2015” (vastgesteld in juni 2005) van de gemeente Alblasserdam is een integraal en samenhangend ruimtelijk afwegingskader dat als referentiekader kan worden gebruikt om vragen over het gebruik en de invulling van de ruimte doordacht te kunnen beantwoorden. In de visie zijn in hoofdlijnen de (breed gedragen) kaders waarbinnen en condities waaronder ruimtelijke ontwikkelingen in Alblasserdam mogen plaatsvinden verwoord.

Het fundament voor de ruimtelijke ontwikkeling van Alblasserdam bestaat uit drie pijlers: de sociale pijler, de fysiek-ruimtelijke pijler en de ruimtelijk-functionele pijler. Deze zijn te vertalen naar kernkwaliteiten van Alblasserdam en geven richting aan de kernopgaven voor het ruimtelijke beleid.

1. Sociale pijler

De “dorpse samenleving” die Alblasserdam in sociaal opzicht is moet gekoesterd worden vanwege het belang ervan voor de bestaande gemeenschapszin die vooral wordt bepaald door de aanwezigheid van gezonde buurten, vele kerken en een sterk verenigingsleven. De sociale infrastructuur blijft dan ook een belangrijk punt van aandacht in het gemeentelijke welzijns- en accomodatiebeleid. Daarnaast is er behoefte aan meer voorzieningen voor jongeren en aan specifieke woon-zorgzones voor ouderen. Tenslotte is Alblasserdam van oudsher een arbeidersgemeente met veel aan scheepvaart gebonden werkgelegenheid. Naast een woongemeente moet Alblasserdam ook een werkgemeente blijven. Daarbij wordt gezocht naar mogelijkheden om het scheepvaartverleden fysiek zichtbaar terug te laten komen in het dorp.

2. Fysiek-ruimtelijke pijler

De ligging aan de Noord en de Alblas, in combinatie met de overgang naar het polderlandschap van de Alblasserwaard en de molens van Kinderdijk, geven Alblasserdam een unieke en onderscheidende plek als groene woon- en werkgemeente in de regio. Dit groen-blauwe raamwerk moet tenminste worden behouden en zo mogelijk verder worden versterkt als drager van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Alblasserdam.

Zwakke punten van de fysiek-ruimtelijke structuur van Alblasserdam zijn de entrees tot het dorp, de verkeersdrukte op de dijk (in relatie tot verkeersveiligheid), de veronderstelde verstening van het dorp en de uitstraling van het winkelcentrum. Op deze punten is nog winst te behalen.

3. Ruimtelijk-functionele pijler

Het huidige woningbestand is eenzijdig samengesteld met kwalitatief mindere woningen en een beperkt aanbod in de middeldure en duurdere huur- en koopsegmenten. De voorzieningenstructuur, zowel commercieel als niet-commercieel, past bij de maat en schaal van Alblasserdam.

Veel huidige bedrijfslocaties zijn de afgelopen jaren vrijgekomen met een behoorlijk verlies aan vooral industriële werkgelegenheid. Op het gebied van toerisme en recreatie is meer mogelijk. De potenties voor de lokale economie, de werkgelegenheid en het lokale voorzieningenniveau moeten beter worden benut.

Als kernopgaven kunnen worden genoemd:

- *“Goed omgaan met de schaarse beschikbare ruimte”*
  Om het groene buitengebied te sparen vindt gematigde hoogbouw (vier tot zes lagen) plaats in kleinere complexen op plekken waar dat mogelijk is. De huidige bebouwingscontouren blijven daarbij gehandhaafd. Daarnaast moet worden geïnvesteerd in verdere differentiatie

van de woningvoorraad met vergroting in de middeldure en duurdere koop- en huursector, maar dient tegelijkertijd ook aandacht te worden besteed aan kwaliteitsverbetering van de goedkope koop- en huurwoningen.

- *"Kwaliteitsversterking in de dragers van de ruimtelijke hoofdstructuur"*
  De ruimtelijke hoofdstructuur wordt bepaald door de Noord, de Alblasserwaard, de groenstructuur binnen de bebouwde kom en de Dijk. De bestaande groenstructuur in de bebouwde kom moet verder worden versterkt door middel van het met elkaar verbinden van bestaande groenstructuren en het koppelen van groenstructuren aan routes voor fietsen en wandelen om zodoende het groene karakter van de gemeente te benadrukken. Daarnaast dienen de entreepunten als ook de randen van de bebouwde kom, daar waar deze het water en de Alblasserwaard raken, te worden verbeterd. De verkeersdruk op de Oost- en West Kinderdijk moet worden verbeterd, ten eerste uit oogpunt van verkeersveiligheid maar daarnaast ook om de beleving en het contact met het water en het Groene Hart te versterken. Tenslotte is op het gebied van recreatie en toerisme ruimte voor een stevige impuls, daarbij de maat en schaal van Alblasserdam in het oog houdend.

- *"Ruimtelijke ontwikkelingsgebieden voorzien van een functionele ontwikkelingsrichting"*
  Ruimtelijke ontwikkelingen in Alblasserdam zijn nodig om voldoende draagvlak te kunnen blijven bieden voor commerciële en niet-commerciële voorzieningen. De inzet is om zoveel mogelijk voorzieningen in Alblasserdam te houden. Daartoe is in de bebouwde kom een aantal ontwikkelingsgebieden onderscheiden waarin vorm moet worden gegeven aan thema's als "wonen in kwaliteit", "dorpshart met hart en ziel" en "opwaarderen van bedrijventerreinen". Daarbij wordt gericht ingezet op het versterken c.q. realiseren van vijf woonzorgzones, een verdere uitbreiding van de bestaande goedkope woningvoorraad teneinde voldoende jongeren- en ouderenwoningen te realiseren, versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de uitstraling en de fysiek-ruimtelijke samenhang van het totale centrumgebied, versterking van het voorzieningenaanbod en het beschikbaar blijven van vrijkomende bedrijvenlocaties voor nieuwe werkgebonden functies.

4.3.2 Vigerend bestemmingsplan

Op 22 april 2008 hebben Gedeputeerde Staten het bestemmingsplan Landelijk Gebied Alblasserdam 2006 gedeeltelijk goedgekeurd. In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied een conserverende bestemmingsplanregeling opgenomen. De bestaande situatie is gehandhaafd.
In de toelichting op het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat in de toekomst een landgoederenontwikkeling voor de polder Souburg mogelijk is. Gelet op de cultuurhistorische waarde van het gebied en de daarmee gepaard gaande landschappelijke invulling is een landgoederen/ontwikkeling met daar aan gekoppelde nieuwe natuurwaarden en/of bosaanplant niet wenselijk. Een landgoederen ontwikkeling zou, gelet op de omvang van het gebied kunnen leiden tot een toename van bebouwing en woningaantallen.
In het Beeldkwaliteitplan Hof Souburg is aangegeven dat (en onderbouwd waarom) gekozen wordt voor het behoud en versterken van de historische (en deels huidige) situatie. Daarbij worden de bestaande woningen c.q. huisadressen herschikt

In het bestemmingsplan “Landelijk gebied Alblasserdam 2006” zijn er in totaal 7 wooneenheden bestemd in het plangebied. Het betreft drie arbeiderswoningen, de twee wooneenheden in de herenboerderij, het Appelhuis en de molen. In de nieuwe situatie wordt de woonfunctie ter plaatse van de molen geschrapt.

Bij de herenboerderij zal de woonfunctie beperkt worden tot één woning. Hiernaast worden er vier nieuwe woningen mogelijk gemaakt ter plaatse van de bestaande drie arbeiderswoningen. Hiermee blijft het totaal van vijf woningen ten opzichte van de oude regeling gelijk.

4.3.3 Welstandsnota

In de gemeentelijke welstandsnota is het welstandsbeleid geformuleerd. In verband met de herontwikkeling van Hof Souburg is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat als toetsingskader voor de ontwikkeling zal dienen. In hoofdstuk 8 zal hier nader op worden ingegaan.

De welstandsnota blijft van kracht voor zover het bepalingen omtrent monumenten betreft.

De gemeentelijke welstandscommissie toetst bouwplannen aan de welstandsnota. Voor bouwplannen die betrekking hebben op monumenten toetst de gemeentelijke monumentencommissie, waarin tevens een lid van de welstandscommissie zitting heeft.

4.4 Conclusie beleidskaders

Voorgestane ontwikkelingen in het bestemmingsplan passen binnen de beleidslijnen zoals hierboven beschreven.

5 Natuur en landschap

5.1 Kader

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffwet) in werking getreden, waardoor een aantal oudere wetten, zoals de Vogelwet en de Jachtwet, is vervangen. Voorts zijn in de Ffwet de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland nader uitgewerkt (geïmplementeerd). De Ffwet beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffwet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffwet worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan of een projectbesluit voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een projectbesluit dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffwet): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffwet), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk bij een gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig als gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van LNV.
- Strikt beschermde soorten, waaronder soorten die op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen (tabel 3 Ffwet): voor deze soorten is altijd ontheffing nodig. Ontheffing wordt echter alleen verleend wanneer er een dwingende reden van groot openbaar belang is, alternatieve oplossingen ontbreken en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese richtlijn. Dwingende reden van openbaar belang is geen reden om ontheffing te verlenen. De huidige interpretatie van de wet verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten een zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat 'voldoende zorg' in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet

worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

De Toets Flora- en faunawet start met een globaal onderzoek (of '*quick scan*'), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, dient een uitgebreid veldonderzoek plaats te hebben. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, wordt een effectenstudie uitgevoerd. Indien daaruit blijkt dat er handelingen plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is een aanvraag / ontheffing ex artikel 75 van de Ffwet aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate optreden. Hier is vooralsnog volstaan met een *quick scan*, op basis waarvan is beoordeeld of vervolgstappen noodzakelijk zijn.

5.2 Onderzoek

Beschrijving huidige situatie plangebied
Het plangebied is gelegen in een bocht van de veenstroom de Alblas; de noordoever in deze bocht is onderdeel van het plangebied. De bodem bestaat uit zoete getijdenafzettingen (rivierafzettingen). Het betreft kalkarme poldervaaggronden: relatief jonge, kleiige gronden. In het plangebied wordt hoofdzakelijk (grootschalige) akkerbouw bedreven. Tussen de agrarische kavels liggen smalle landbouwslootjes met steile oevers. Aan de (noord)westkant van het plangebied, langs de Alblas, staat een oude molen. Daarnaast is ook een bomenrij aanwezig. In de zuidpunt van het plangebied staan enkele oude woningen en schuren, waaronder een herenboerderij. Daar liggen ook enkele waterlopen, die in open verbinding staan met de Alblas. Tevens staan er enkele (deels hoge, oude) bomen.

De locatie is geen onderdeel van een beschermd natuurgebied. Op ruim 850 meter ten noordwesten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Boezems Kinderdijk' (in ontwerp). Gezien de aard en schaal van de voorgestane ontwikkeling (zie onder) en de ligging aan de andere kant van het bestaand stedelijk gebied van Alblasserdam, wordt op voorhand geen negatieve externe werking verwacht op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten waarvoor het Natura 2000-gebied als zodanig is aangewezen.

Het terrein is niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Geplande ruimtelijke ontwikkeling
Het overgrote deel van het plangebied wordt niet aangetast door de voorgestane ontwikkeling. Wel wordt alle bebouwing in het plangebied gerestaureerd of gesloopt. Ook de molen wordt gerestaureerd. Tevens worden in plaats van de te slopen schuren en woningen vier nieuwe woningen gebouwd. Op de plaats van de oude bomenrij langs de ontsluitingsweg zijn nieuwe bomen gepland. Mogelijk krijgt de oost-west door het midden van het plangebied lopende watergang meer natuurlijke oevers. De oevers langs de Alblas worden niet aangetast, mogelijk met uitzondering van het deel ter hoogte van de bebouwing.

Onderzoeksmethode
Op basis van verspreidingsgegevens (op internet en in inventarisatieatlassen) en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting gemaakt (*quick scan*) van het voorkomen van beschermde soorten. Aan de hand van de resultaten van de *quick scan* wordt aangegeven of het noodzakelijk is nader onderzoek in het veld uit te voeren.

Grondgebonden zoogdieren
In het plangebied komen waarschijnlijk vooral algemene beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor (tabel 1 Ffwet). Het kan bijvoorbeeld gaan om soorten zoals (spits)muizen, Haas, Egel en kleine marterachtigen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Ffwet bij ruimtelijke ontwikkeling. Hoewel de kans op aanwezigheid van strikt beschermde soorten klein is, valt het voorkomen van Noordse woelmuis (tabel 3 Ffwet/Bijlage IV HR) en vooral Waterspitsmuis (tabel 3 Ffwet) niet geheel uit te sluiten. Beide soorten zouden aanwezig kunnen zijn in de oeverzones, vooral die langs de Alblas. Nader onderzoek in het veld is benodigd om uit te wijzen of deze soorten daadwerkelijk in het plangebied present zijn.

Vleermuizen
Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd in de Ffwet en middels Bijlage IV van de HR. Het plangebied kan van belang zijn als foerageergebied voor verschillende soorten vleermuizen, zoals Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger en mogelijk ook voor Watervleermuis, Meervleermuis en Rosse vleermuis. Bovendien kunnen zich verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden in bebouwing en bomen in het plangebied. Nader onderzoek in het veld dient het belang van het plangebied voor vleermuizen uit te wijzen.

Vogels
In het plangebied komen zeer waarschijnlijk broedvogels voor. Alle inheemse vogels zijn strikt beschermd door de Ffwet. De huidige interpretatie van de wet verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Het overtreden van verbodsbepalingen van de Ffwet moet worden voorkomen. Daarom mag niet met verstorende werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt, tenzij nader onderzoek heeft aangetoond dat er geen broedvogels ter plaatse aanwezig zijn. Ontheffing wordt niet verleend. Mogelijk zijn in het plangebied vaste verblijfplaatsen van vogels aanwezig. Vaste verblijfplaatsen van vogels zijn het hele jaar door beschermd. Onder vaste verblijfplaatsen wordt verstaan: nesten/holen/holten waar vogels jaarlijks naar terugkeren om er te broeden en/of waarvan ze gedurende een groot deel van het jaar gebruik maken als verblijfplaats. Voor het zo nodig aantasten van vaste verblijfplaatsen is ontheffing nodig. De kans bestaat dat in het plangebied vaste verblijfplaatsen voorkomen van bijvoorbeeld Ooievaar, Torenvalk, Steenuil, Grote bonte specht, Boerenzwaluw en Zwarte kraai. Nader onderzoek in het veld zal dit moeten uitwijzen.

Amfibieën
Alle inheemse amfibieën zijn beschermd middels de Ffwet. In het plangebied komen mogelijk enkele algemeen voorkomende amfibiesoorten voor, zoals Kleine watersalamander, Gewone pad, Bruine kikker, Middelste groene kikker en Meerkikker (tabel 1 Ffwet). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast bestaat de kans dat er enkele juridisch zwaarder beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn, zoals Heikikker, Rugstreeppad en mogelijk ook Poelkikker. Vooral de in het plangebied aanwezige waterlopen en de

oeverzone langs de Alblas kunnen van belang zijn voor amfibieën. Nader onderzoek in het veld zal dit moeten uitwijzen.

Reptielen
Op basis van verspreidingsgegevens kan het voorkomen van reptielen in het plangebied worden uitgesloten. Derhalve zijn er geen verplichtingen in het kader van de Ffwet aangaande reptielen.

Vissen
In het plangebied kunnen beschermde vissoorten voorkomen. Het kan daarbij gaan om soorten als Kleine modderkruiper (tabel 2 Ffwet), Grote modderkruiper en Bittervoorn (beide tabel 3 Ffwet). Het voorkomen van beschermde vissen dient daarom nader te worden onderzocht in het veld.

Ongewervelden
Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd (tabellen 2 en 3 Ffwet). Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen en zijn derhalve niet te verwachten in het plangebied. Uitzondering vormt de Platte schijfhoren. Dit kleine waterslakje zou voor kunnen komen in de Alblas en waterlopen die daarmee in open verbinding staan. Nader onderzoek zal dit moeten uitwijzen.

Vaatplanten
Aangezien een groot deel van het plangebied intensief in gebruik is als agrarische grond, is de verwachting dat het plangebied niet van grote waarde is voor beschermde vaatplanten. Vooral in de oeverzones langs de verschillende waterlopen en in het bijzonder de Alblas, is het voorkomen van beschermde planten niet uit te sluiten. Nader onderzoek in het veld is nodig om hier uitsluitsel over te krijgen.
In het kader van de hiervoor genoemde onderzoeksresultaten is door NWC onderzoek (Natuurwaarden op de locatie ‘Hof van Souburgh’ te Alblasserdam en de natuurwetgeving)uitgevoerd naar een aantal diersoorten. Voor een aantal diersoorten dienen er maatregelen genomen te worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Het betreft de volgende soorten:

- Gewone dwergvleermuis;
- grootoorvleermuis spec.;
- Boerenzwaluw;
- Huiszwaluw;
- Bosuil;
- Heikikker;
- Rugstreeppad;
- Kleine modderkruiper;
- Bittervoorn.

Geadviseerd wordt om vervolgonderzoek uit te laten voeren om te bepalen in welke periode de grootoorvleermuizen de schuur wel of niet gebruiken om zo te kunnen bepalen wanneer de renovatie van de schuur en het herenhuis het beste plaats kan vinden en op welke wijze.

Te slopen bomen en gebouwen dienen maximaal twee weken voor de sloop en kap gecontroleerd te worden op verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels. Met name in de broedtijd dient rekening gehouden te worden met broedvogels. Binnen deze periode, maar ook daarbuiten, mogen door werkzaamheden geen broedende vogels, hun jongen of nesten verstoord worden.

Voor de overige aangetroffen beschermde dier- en plantensoorten van tabel 1 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een algemene vrijstelling. Wel dient altijd de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

5.3 Conclusie

Op basis van vervolgonderzoek is geconcludeerd dat nader onderzoek in het veld nodig is naar het al dan niet voorkomen van de grootoorvleermuis. Geadviseerd wordt om vervolgonderzoek uit te laten voeren om te bepalen in welke periode de grootoorvleermuizen de schuur wel of niet gebruiken om zo te kunnen bepalen wanneer de renovatie van de schuur en het herenhuis het beste plaats kan vinden en op welke wijze.

Te slopen bomen en gebouwen dienen maximaal twee weken voor de sloop en kap gecontroleerd te worden op verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels. Met name in de broedtijd dient rekening gehouden te worden met broedvogels. Binnen deze periode, maar ook daarbuiten, mogen door werkzaamheden geen broedende vogels, hun jongen of nesten verstoord worden.

Voor de overige aangetroffen beschermde dier- en plantensoorten van tabel 1 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een algemene vrijstelling. Wel dient altijd de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

6 Water

6.1 Kader

6.1.1 Inleiding

In het *Nationaal Bestuursakkoord Water* (NBW 2003) is – samen met provincies, waterschappen en gemeenten – het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat gemeente en waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (voorschrift 3.1.1) en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets omvat onder meer overleg met de waterbeheerder – hier is dat Waterschap Rivierenland – en de opname van een waterparagraaf in het bestemmingsplan. Voorliggende paragraaf is deze waterparagraaf, waarin voor de verschillende waterthema's wordt aangegeven of ze voor de voorgestane ontwikkeling relevant zijn en hoe er mee moet worden omgegaan.

6.1.2 Beleid

<u>Nationaal beleid</u>
In de *Nota Ruimte* is aangegeven dat bij verstedelijking optimaal moet worden aangesloten op het watersysteem. Door bij ruimtelijke plannen rekening te houden met waterbeleid kunnen provincies en gemeenten bij de inrichting van stedelijke gebieden nadelige effecten op het grond- en oppervlaktewater voorkomen. Dit is als verplichting opgenomen in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (watertoets).

De *Vierde Nota Waterhuishouding* geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het instandhouden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en -buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt. Leidraad daarbij is:
- met betrekking tot de waterkwantiteit:
    - het volgen van de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren;
    - het stimuleren van de afkoppeling van water vanaf het verhard oppervlak en infiltratie in de bodem;
    - aandacht voor de waterketen (drinkwaterleverantie, riolering, afvalwaterbehandeling) in relatie tot duurzaam bouwen;
- met betrekking tot de waterkwaliteit:

- het volgen van de voorkeursvolgorde schoonhouden, scheiden en zuiveren;
- in voldoende mate aandacht schenken aan de ecologische betekenis van stadswateren.

De kern van het *Waterbeleid 21ste eeuw* (WB21) is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. Water opslaan wordt ook gedaan zodat er in perioden van droogte zo min mogelijk watertekorten ontstaan.

Het doel van de *Kaderrichtlijn Water* (KRW) is het bereiken van een betere waterkwaliteit: schoner, gezonder water, dat goed is voor mensen, dieren en planten. De Kaderrichtlijn Water is de Europese richtlijn die ervoor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

Voor een beschrijving van het *Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)* wordt verwezen naar de inleiding van de waterparagraaf.

Het eerste *Nationaal Waterplan* (ontwerp 2008), dat tevens structuurvisie is op basis van de nieuwe Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening, is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Omdat ook volgende generaties in een veilig en welvarend waterland Nederland moeten kunnen leven, worden hierin antwoorden geformuleerd op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn de belangrijkste doelstellingen.

<u>Provincie Zuid-Holland</u>
De Provincie Zuid-Holland heeft haar waterbeleid onder meer geformuleerd in de nota *Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010* (2006). De nadruk ligt hierin op duurzaam stedelijk waterbeheer en het voorkomen van wateroverlast. Wateraspecten zoals waterkwaliteit, riolering / afkoppeling, waterberging, veiligheid, (grond)wateroverlast en ecologische oeverinrichting dienen bij ruimtelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte integraal aangepakt te worden. Relevant voor dit Bestemmingsplan is eveneens het vergroten van de belevingswaarde van water.

Het grondwaterbeleid van de Provincie voor de komende jaren staat in het *Grondwaterplan Zuid-Holland 2007 - 2013*. Hierin zijn ook de kaders beschreven die de provincie gebruikt bij het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen. In de Verordening Waterbeheer zijn aanvullende regels opgenomen waar de Provincie rekening mee houdt bij het verlenen, wijzigen of intrekken van een onttrekkingsvergunning. Het Grondwaterplan geeft een uitwerking van de hoofdlijnen van het grondwaterbeleid die zijn beschreven in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010. In het Grondwaterplan heeft de Provincie zes speerpunten geformuleerd voor het grondwaterbeleid in de komende periode. Deze speerpunten komen voort uit de eerder genoemde actuele ontwikkelingen en veranderingen in wet- en regelgeving. De speerpunten zijn:

- verzilting en grondwaterkwantiteit;
- grondwaterkwaliteit;
- bodemdaling;
- concurrentie om de schaarse ruimte;
- verandering positie en taken van de Provincie;
- specifieke gebieden.

Op 1 januari 2010 treedt het provinciaal *Waterplan 2010 - 2015* in werking dat het huidige provinciale Waterhuishoudingplan zal vervangen, dat nu is opgenomen in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 en in het Grondwaterplan 2007 - 2013 (zie boven).

In de nota *Regels voor Ruimte* (2005) stelt de Provincie bij ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden voldoende open water als voorwaarde. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak. In overeenstemming met de waterbeheerder kan hiervan worden afgeweken. Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden, is compensatie buiten het plangebied mogelijk.

In de *Deelstroomgebiedvisie Zuid-Holland Zuid* (ontwerp; 2003) zijn voor het zuiden van Zuid-Holland procesafspraken gemaakt over de werkwijze waarop de wateropgave wordt berekend. Voor omgang met water in het stedelijk gebied wordt bovendien de volgende richtlijn genoemd: de drietrapsstrategie (1) vasthouden in de stad (dus binnen bestaand stedelijk gebied oplossen), (2) bergen aan de rand (bij voorkeur binnen de rode contour) en (3) afvoeren richting landelijk gebied. Daarnaast worden in het bestaand stedelijk gebied kansen gezien voor het combineren van water met andere functies. De combinaties met architectuur, recreatieverbindingen en openbaar groen treden hierbij het meest op de voorgrond.

<u>Waterschap Rivierenland</u>
Waterschap Rivierenland heeft een waterbeheerplan opgesteld. Het *Ontwerp Waterbeheerplan 2010-2015; Werken aan een veilig en schoon Rivierenland* is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het Waterschap op 31 oktober 2008. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het Waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Begin 2009 heeft het plan ter inzage gelegen. Het plan bouwt vooral voort op het bestaande beleid. Daarnaast zijn er nieuwe onderwerpen waarover nog niet eerder is besloten. Nieuwe onderwerpen met belangrijke financiële consequenties zijn:

- maatregelen voor zwemwater;
- maatregelen voor natuur:
  - in Natura-2000 gebieden, beschermd vanuit de Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn;
  - in TOP-lijstgebieden, waar verdroging met voorrang aangepakt wordt;
  - in ‘waterparels’, door de Provincie aangewezen beschermde natte natuur;
- normenstudies aan de hand van de nieuwe klimaatscenario’s;
- actualisatie van 36 stedelijke waterplannen en de uitvoering daarvan.

<u>Gemeente Alblasserdam</u>
In 2006 is het *Waterplan Alblasserdam* opgesteld door de Gemeente en het Waterschap. Het Waterplan geeft inzicht in het functioneren van het watersysteem in Alblasserdam en verwoordt

maatregelen om het watersysteem goed op orde te houden. Het plan laat daarmee de gezamenlijke visie op het water en het waterbeleid zien. Het waterplan loopt tot 2015.
In het plan is onder meer de aanleg van natuurvriendelijke oevers voorzien. Natuurvriendelijke oevers zien er niet alleen mooi uit, maar ze zorgen ook voor extra waterberging. Verder nemen de planten die er groeien voedingsstoffen op uit het water en leveren er zuurstof voor terug. Zo wordt de waterkwaliteit verbeterd waardoor ook vissen, amfibieën en insecten er op vooruit gaan. Daarnaast is het vergroten en inkorten van verschillende duikers onder wegen een belangrijk aandachtspunt. Door deze maatregel zal vuil en kroos zich minder ophopen, kan water beter doorstromen, zal er meer zuurstof in het water komen en kunnen vissen zich beter verplaatsen. Tevens is een aantal andere technische verbeteringen in het plan opgenomen. Tot slot wordt gestreefd naar het uitzetten van een cultuurhistorische 'waterwandeling' langs bijvoorbeeld molens, hoge en lage boezems, wielen, poldersloten en scheepswerven.

Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2009-2013
Het bestaande GRP van 2003-2007 wordt vervangen door het verbrede GRP 2009-2013. Dit verbrede GRP is in de raad van 7 oktober behandeld. De gemeente heeft de wettelijke plicht (wet Milieubeheer) om ieder 5 jaar een GRP op te stellen. Het verbrede GRP omvat nu naast het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater ook de zorg van het afvloeiende hemelwater en een loketfunctie voor grondwater problemen.

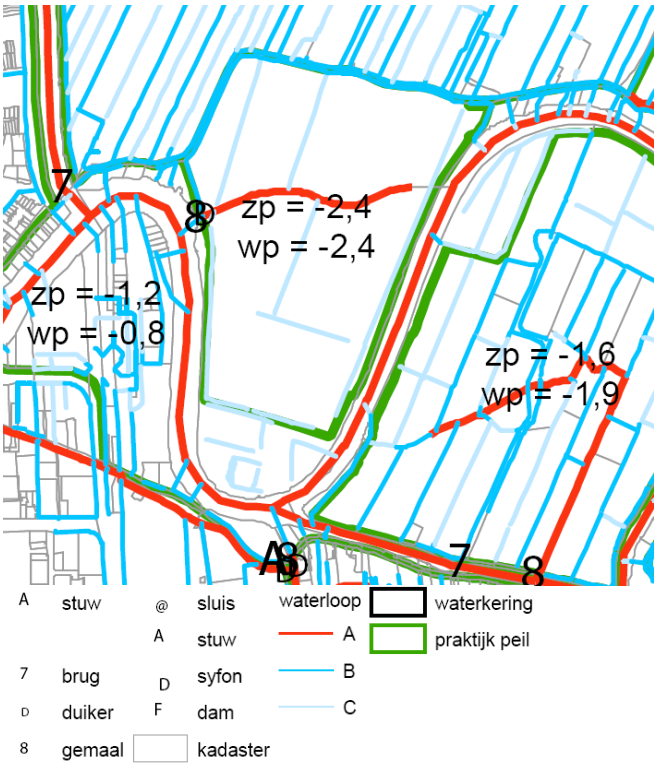
In het GRP wordt het gemeentelijk rioleringsbeleid voor de komende planperiode weergegeven. Opgemerkt moet worden dot het GRP een beleidsplan op hoofdlijnen is en dat planningen voor onderhoud en vervanging verder uitgewerkt moeten worden in concrete jaarplanningen. De afstemming met de weg- en groenbeheerder is hierbij van essentieel belang.
De nieuwe zorgplichten (hemelwater en grondwater) stellen de gemeente in staat om specifieke aandacht aan deze taken te geven om zo tegemoet te komen aan de doelstelling van nationaal en Europees waterbeleid. Gedoeld wordt hier op klimaatvoorbereiding (Waterbeheer 21^{e} eeuw) en het bereiken van goede en gezonde kwaliteit van het oppervlaktewater. (Europese Kaderrichtlijn Water)

Bij aanleg van riolering van nieuwbouw zal het afstromende water van het verharde oppervlak niet aangesloten worden op het vuilwater stelsel en is afkoppelen dus uitgangspunt. Er treedt dan geen vermenging van schoon- en vuilwater op zodat de hoeveelheid af te voeren water naar de zuivering beperkt wordt. De lozingen van afstromend hemelwater mogen geen negatieve effecten hebben op de waterkwaliteit. Het Waterschap heeft thans een concept voorstel afstromend hemelwater van verharde terreinen. Dit komt erop neer dat nu in woonwijken geen voorzieningen voor afstromend hemelwater aangebracht behoeven te worden. Er moet wel rekening mee gehouden worden dat zowel fysiek als juridisch deze voorziening (b.v. filterput) later alsnog aangebracht kunnen worden. Voor bedrijfsterreinen blijft het verbeterde gescheiden stelsel van kracht.

De zorgplicht van het grondwater heeft nadrukkelijk betrekking op de beheerfase. Bij de bestemmings- en inrichtingsfase is grondwater een belangrijk aspect in de procedures (watertoets).
De kosten van de gemeentelijke watertaken worden gedekt door de verbrede rioolheffing. Dit is een algemene belasting die het retributieve rioolrecht (individuele profijtbeginsel) vervangt.

6.2 Onderzoek

6.2.1 Huidige situatie



Bron: Waterstaatkundige kaart, Waterschap Rivierenland, 09-09-2008

Het plangebied is gelegen in een bocht van de veenstroom de Alblas (A-watergang; boezem); de noordoever in deze bocht is onderdeel van het plangebied. De bodem van het plangebied bestaat uit zoete getijdenafzettingen (rivierafzettingen). Het betreft kalkarme poldervaaggronden: relatief jonge, kleiige gronden. In het plangebied wordt hoofdzakelijk (grootschalige) akkerbouw bedreven. Dit is mogelijk gezien de relatief hoge ligging ten opzichte van het omliggende veenweidegebied. Tussen de agrarische kavels liggen smalle landbouwslootjes met steile oevers, hoofdzakelijk C-wateren. Aan de (noord)westkant van het plangebied, langs de Alblas, staat de oude, vervallen molen 'Souburgh'. In de zuidpunt van het plangebied staan enkele oude woningen en schuren, waaronder een boerderij en het 'Appelhuis'. Daar liggen ook enkele (C-)watergangen, die in open verbinding staan met de Alblas. Oost-west door het plangebied loopt de Souburghse Wetering, een cultuurhistorisch waardevolle en kronkelende watergang. Deze A-watergang watert af nabij de molen middels een gemaal en een sifon via een Bmin-watergang op de Alblas. Ook langs de noord(west)rand van het plangebied ligt een Bmin-watergang. Langs de westkant van het plangebied ligt een ontsluitingsweg die tot aan de bebouwing in de zuidpunt loopt.

6.2.2 Plan en gevolgen voor de waterhuishouding

Het overgrote deel van het plangebied wordt niet aangetast door de voorgestane ontwikkeling. Wel wordt alle bebouwing in het plangebied gerestaureerd of gesloopt. Ook de molen wordt gerestaureerd. Tevens worden in plaats van een aantal te slopen schuren en woningen zes

nieuwe woningen gebouwd. Langs de oostkant van het plangebied is een nieuwe ontsluitingsweg voorzien voor de nieuwe woningen. Mogelijk krijgt de oost-west door het midden van het plangebied lopende watergang meer natuurlijke oevers.
Hieronder wordt per 'waterthema' dieper ingegaan op de gevolgen van de toekomstige ontwikkeling op de waterhuishouding. Toetsing aan deze waterthema's levert de zogenaamde watertoets op, conform de 'Handreiking Watertoets'.

Veiligheid
Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermingszone van een primaire waterkering. Langs de Alblas ligt echter wel een boezemkade. Deze kade maakt derhalve onderdeel uit van het plangebied. De kernzone bestaat uit de kade zelf plus twee zones van 4,0 meter, gemeten van de tenen van de kade (aan de binnen- en buitenzijde). Aan weerszijden van de kernzone bevinden zich beschermingszones van 20,0 meter breed. De kernzone en beschermingszones van de boezemkade staan aangegeven op de bestemmingsplankaart.
In de kernzone van de boezemkade wordt in principe geen nieuwe bebouwing of (hoog) opgaande (diepwortelende) beplanting toegestaan. Binnen de beide beschermingszones zijn nieuwbouw en aanplant van opgaande beplanting alleen mogelijk op basis van een keurontheffing. Een alternatief kan het verleggen van de boezemkade zijn. Daarbij geldt echter wel dat eventueel verlies aan bergingscapaciteit dient te worden gecompenseerd.

Watervoorziening
Het huidige waterpeil in peilgebied 'Souburg' is jaarrond NAP -2,42 m (vast peil). In het peilbesluit (dat op het moment van opstellen van voorliggend bestemmingsplan) ter inzage ligt, is geen wijziging opgenomen. In peilgebied 'Lage Boezem van de Nederwaard' is een zomerpeil ingesteld van NAP -1,20 m en een winterpeil van NAP -0,80 m. De peilen zullen niet worden aangepast als gevolg van dit plan. Hetzelfde geldt voor de grondwaterpeilen.

Het huidige watersysteem zal grotendeels gehandhaafd worden. Indien watergangen worden aangetast, zullen deze moeten worden gecompenseerd. Dit zou het geval kunnen zijn bij de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg aan de oostkant van het terrein, waarbij de daar aanwezige C-watergang mogelijk wordt aangetast. De watergang zou in dat geval bijvoorbeeld iets in westelijke richting kunnen worden verlegd.

De molen Souburgh langs de Alblas zal worden gerestaureerd. Ter plaatse watert de Souburghse Wetering (A-watergang) via een gemaal en een sifon af op de Alblas. Er zijn plannen de molen weer zijn oude waterstaatkundige functie te geven (gemaal). Daarbij zal echter goed gekeken moeten worden naar de kruising van de leiding met de boezemkade. Indien de leiding niet over de kade wordt gelegd, zal gekeken moeten worden welke technische oplossingen voorhanden zijn.

Wateroverlast
Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een wateropgave (nota Waterbeheer 21^{e} eeuw - WB21). Het binnendijkse deel van het plangebied valt onder peilgebied 'Souburg', het buitendijkse deel onder peilgebied 'Lage Boezem van de Nederwaard'. In de door het Waterschap Rivierenland uitgevoerde 'Normenstudie Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden' in 2005 is geconcludeerd dat peilgebied 'Souburg' aan de gestelde normen voldoet en de aanleg van extra waterberging niet noodzakelijk is.

Het Waterschap hanteert als vuistregel dat per hectare aan toename van verharding (bij plannen met een toename aan verharding tot 5 ha) 436 m^3 water moet worden geborgen (berekend per peilgebied). In het landelijk gebied geldt dat bij plannen met een toename aan verharding van minder dan 1.500 m^2 (per peilgebied) geen compensatie nodig is. Voor tuinen gaat het Waterschap er vanuit dat (maximaal) 50% van het oppervlak verhard zal worden. Ook voor halfverharding geldt dat slechts 50% van het totale nieuwe oppervlak gecompenseerd hoeft te worden.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van te slopen en nieuw te realiseren bebouwing en oppervlakteverharding. Per saldo wordt 11 m^2 aan bebouwing en maximaal 2.240 m^2 aan half-verharding toegevoegd (waarbij de bestaande verharding buiten beschouwing wordt gelaten).

Wanneer de vuistregel van het waterschap voor compensatie wordt gehanteerd, is in totaal 436 m^3 x 0,26 hectare = 113,6 m^3 watercompensatie nodig. In totaal wordt 2.251 m^2 aan water toegevoegd. Uitgaande van een maximale peilsteiging van 0,20 m, kan daarmee 450m^3 worden geborgen. Daarmee is ruim voldoende capaciteit aanwezig om de benodigde watercompensatie te waarborgen.

Waterbalans					
te slopen bebouwing					***-1073***
bestaande arbeiderswoningen				-819	
wagenschuur				-233	
uitbouw appelhuisje				-21	
toe te voegen bebouwing en verharding					***3324***
bebouwing					*1084*
uitbreiding appelhuis			51	51	
wagenschuur			150	150	
woningen	1		209	209	
	2		240	240	
	3		209	209	
	4	50%	450	225	
halfverharding					*2240*
ontsluiting appelhuis		50%	720	360	
ontsluiting woncluster		50%	2800	1400	
verblijfsgebied woncluster*		50%	744	372	
parkeren in groen		50%	216	108	
Saldo					**2251**
Compensatie					
te graven waterpartij					**2452**

** bestaande verharding is onbekend en buiten beschouwing gelaten*

<u>Riolering</u>

Vuilwater van de te bouwen huizen zal worden afgevoerd via de bestaande drukriolering. Hemelwater van daken, parkeerverharding en opritten moet worden afgekoppeld van het DWA en direct afgevoerd worden naar het oppervlaktewater, bij voorkeur via een greppel of wadi met helofytenfilter voor zuivering. Langs de nieuwe ontsluitingsweg dient hemelwater via een paar meter brede bermpassage te worden afgevoerd (in geval van halfverharding kan de bermpassage minder breed zijn). Een alternatief is het toepassen van bodempassages.

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee wordt ten zeerste afgeraden (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen te gebruiken op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

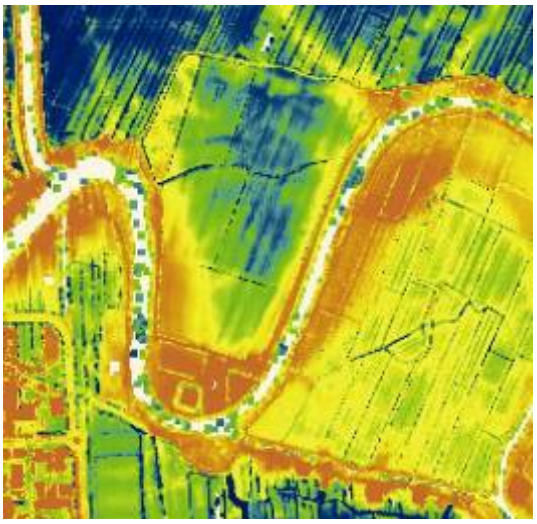
Volksgezondheid

Waterberging in het plangebied dient in verbinding te staan met bestaande waterlopen. Bij het ontwerp dient erop gelet te worden dat er geen dode hoeken en andere stilstaande waterlopen ontstaan; doorspoeling is van belang om een goede waterkwaliteit te waarborgen. Het toepassen van flauwe oevers wordt aangeraden om plantengroei (riet) te bevorderen ten behoeve van de waterkwaliteit.

Bodemdaling

De huidige maaiveldhoogte varieert ongeveer tussen NAP -1,60 m en NAP 0,00 m, waarmee het plangebied minder laag is gelegen dan het omringende veenweidegebied. De oude boerderij is nog hoger gelegen (ongeveer anderhalf tot twee meter boven NAP), op een terpje. Er is geen kans op (forse) bodemdaling in het plangebied als gevolg van dit plan, want het waterpeil wordt niet aangepast. Bovendien betreft het hier een zeekleigebied (met een zoete getijdenafzetting van tenminste 40 cm dikte), met kleigronden die niet erg gevoelig zijn voor bodemdaling.

Bron: Bodemkaart van Nederland, kaartblad 38 west, STIBOKA 1984, Wageningen



Bron: www.ahn.nl

Grondwateroverlast

Er is geen grondwateroverlast bekend in het plangebied. Het gebied ligt relatief hoog ten opzichte van de omgeving. Volgens de Bodemkaart van Nederland heeft het plangebied een grondwatertrap (GT) IV. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dieper dan 40 cm onder maaiveld ligt. Bouwwerken zoals kelders die dieper komen te liggen dan de GHG, zullen waterdicht gemaakt moeten worden. Het meest lage deel van het plangebied, het agrarische gebied aan de noordkant, waar geen bebouwing staat, is natter en heeft een grondwatertrap III*; in dit deel zijn geen ontwikkelingen voorzien. Grondwateroverlast valt derhalve niet te verwachten en het plan zal niet of nauwelijks invloed hebben op grondwaterstromingen.

Oppervlaktewater- en grondwaterkwaliteit
Vervuilingsbronnen dienen zoveel mogelijk te worden geminimaliseerd om vervuiling van water te voorkomen. In verband met de afkoppeling van hemelwater dat op bebouwing en overige verharding valt, dienen geen (sterk) uitloogbare materialen gebruikt te worden op delen die met hemelwater in contact komen (zie onder Riolering).
Mogelijk krijgt de Souburghse Wetering (een) natuurvriendelijke oever(s) in de vorm van (een) plasberm(en) of (een) oever(s) met een flauw talud. Natuurvriendelijke oevers zijn geschikt voor de groei van helofyten (zoals Riet), die zorgen voor een verbetering van de waterkwaliteit.
De Alblas is een oppervlaktewaterlichaam dat in het kader van de Kader Richtlijn Water (KRW) een verbeterde chemische en ecologische kwaliteit moet krijgen. Voorliggend plan heeft echter geen invloed op het kunnen halen van de daartoe gestelde doelen.

Belevingswaarde en gebruikswaarden
Door de geplande restauraties van de molen, de boerderij en het Appelhuis zal de belevingswaarde alleen maar worden vergroot. Ook cultuurhistorisch-landschappelijke waarden worden waar mogelijk versterkt.

Verdroging
Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied. Verdroging is hier niet aan de orde.

Natte natuur
Het plangebied is niet gelegen in of nabij een (nat) natuurgebied of (natte) ecologische verbindingszone. Bovendien zal alleen schoon hemelwater het plangebied verlaten (afgezien van de vuilwaterafvoer via het drukriool), waardoor natte natuurwaarden op afstand niet via het oppervlaktewater kunnen worden aangetast. Verdroging zal niet optreden door de voorgestane ontwikkeling, omdat het grondwaterpeil niet zal worden aangepast.
Mogelijk worden langs de Souburghse Wetering natuurvriendelijke oevers aangelegd. Hierdoor zou de waarde van het plangebied voor aan water gebonden flora en fauna alleen maar toenemen en de waterkwaliteit verbeteren.

6.2.3 Beheer en onderhoud

A-wateren
Wateren met een A-status zijn van primair belang voor het waterbeheer en worden daarom (normaliter) door het Waterschap onderhouden; langs A-watergangen smaller dan 7,0 meter (zoals de Souburghse Wetering) dient aan één zijde een obstakelvrije onderhoudsstrook van tenminste 5,0 meter breed te liggen en aan de andere zijde een obstakelvrije zone van tenminste 1,5 meter breed. Wanneer een watergang breder is dan 7,0 meter, dient aan beide zijden een onderhoudsstrook van 5,0 meter aanwezig te zijn. In het geval van de Souburghse Wetering ligt het onderhoud niet bij het Waterschap, maar bij de eigenaar. Dit volgt uit een onderlinge afspraak van het Waterschap met de eigenaar.
Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Bomen mogen niet zonder keurontheffing binnen de onderhoudsstroken worden geplant, tenzij met een onderlinge afstand van tenminste 15 meter. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het Waterschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

De Alblas wordt vanaf het water onderhouden, waardoor een onderhoudsstrook niet noodzakelijk is. Van belang is echter wel dat niet zonder ontheffing vlonders, aanlegsteigers e.d. kunnen worden gebouwd in de Alblas.

B-wateren
Deze wateren zijn van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de eigenaar te worden onderhouden.

C-wateren
Deze wateren zijn van tertiair belang voor het waterbeheer en er geldt derhalve geen jaarlijkse onderhoudsplicht.

Riolering
Beheer en onderhoud van de riolering is in handen van de Gemeente Alblasserdam. Het onderhoud aan afvoervoorzieningen van hemelwater, waaronder greppels / wadi's, zijn voor rekening van de eigenaar.

6.2.4 Huidige situatie

Keur
Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van waterkeringen, watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Waterschap.

6.3 Verslag en afweging

Op 21 juli 2009 heeft een watertoetsoverleg plaatsgehad met Waterschap Rivierenland. Op basis van dit overleg is een concept waterparagraaf opgesteld, die aan het Waterschap is voorgelegd voor informeel advies. Eventuele opmerkingen van het Waterschap zijn naar aanleiding van een ingediende overlegreactie in de waterparagraaf verwerkt. Deze aanpassing betreft het verleggen van het tracé van de waterkering en het verruimen van kering. Voor het verleggen van de waterkering is een keurontheffing verkregen.

7 Archeologie en cultuurhistorie

7.1 Kader

7.1.1 Rijk

Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen en stelt dat er binnen de ruimtelijke ordening op een verantwoorde wijze omgegaan wordt met de archeologische belangen. Uitgangspunt is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. Dit is gevat in drie principes:

- In ruimtelijke ordeningsprocessen tijdig rekening houden met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden zodat er ruimte is voor archeologievriendelijke alternatieven. Zo wordt voorgesteld om steeds vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden om het bodemarchief zodoende beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de uitvoering van ruimtelijke plannen te beperken.
- Streven naar behoud in situ van archeologische waarden. De bodem is de beste garantie voor een goede conservering van archeologische resten.
- De verstoorder betaalt voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarde, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Andere belangrijke bepalingen uit het verdrag zijn:

- Communicatie met het publiek.
- Uitwisseling van kennis en archeologiedeskundigen tussen de landen.

Het Verdrag van Malta heeft een vertaling gekregen in de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg die op 1 september 2007 in werking is getreden.

Nota Belvedere

In de “Nota Belvedere; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting” (1999) is door het rijk een visie gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

7.1.2 Provincie

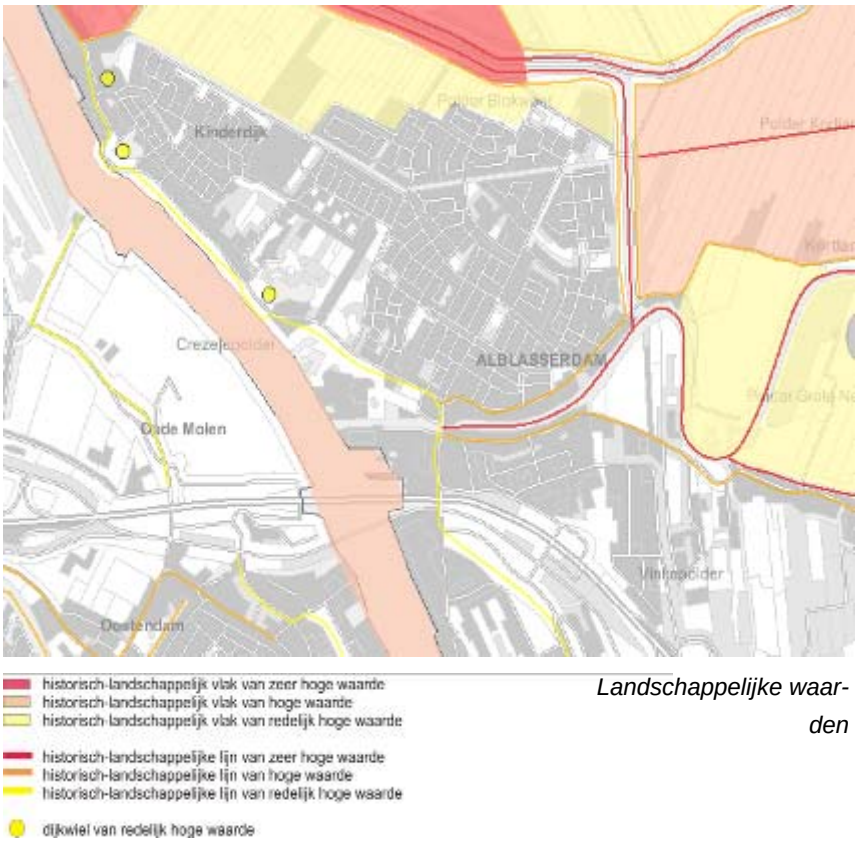
Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Alblasserwaard / Vijfheerenlanden” (maart 2007) wordt aan de hand van een kaartenrapportage een overzicht gegeven van de aanwezige archeologische en cultuurhistorische kenmerken en waarden in het plangebied. In het bijbehorende Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd

in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid en dient als zodanig te worden overgenomen in ruimtelijke plannen.
In de Handreiking Cultuurhistorische Hoofdstructuur (2007) van de provincie is aangegeven op welke wijze de aangegeven cultuurhistorische waarden vertaald dienen te worden in beleid.

Archeologische waarden en verwachtingswaarden
Op de Cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid-Holland zijn zowel de bekende archeologische waarden als de archeologische verwachtingswaarden aangegeven. Met betrekking tot de bekende waarden zijn twee locaties aangemerkt als “Zeer hoge archeologische waarde” . Deze zijn eveneens tevens als archeologisch rijksmonument aangewezen. Met betrekking tot de verwachtingswaarde geldt voor vrijwel het gehele gebied een “Redelijk tot grote kans op archeologische sporen” aanwezig is.

Voor de bekende archeologische waarde geldt de richtlijn dat verstoring van gebieden met zeer hoge waarden niet is toegestaan en het beleid gericht moet zijn op behoud en bescherming. Voor de gebieden met hoge archeologische waarden geldt dat in principe geen verstoring mag plaats vinden.



Landschappelijke waarden

Met betrekking tot de middelhoge verwachtingswaarde gelden de volgende richtlijnen:

- In principe geen verstoring.
- Als verstoring onvermijdelijk is zorgdragen voor een afdoende beschermende regeling in plankaart en voorschriften met daarbij een aanlegvergunningstelsel.
- Verplicht verkennend archeologisch onderzoek als verstorende plannen gaan plaatsvinden.

- Bij verstorende plannen dienen beperkende maatregelen te worden genomen om archeologisch erfgoed in situ te bewaren.
- In ruimtelijke plannen in de toelichting de uitkomsten van het verkennend onderzoek vermelden en de conclusies en aanbevelingen t.a.v. de ruimtelijke consequenties opnemen in plankaart en voorschriften.
- Aangetroffen archeologische waarden worden gemeld aan B&W van de gemeente. De burgemeester informeert de RACM en de provincie.

Landschappelijke waarden

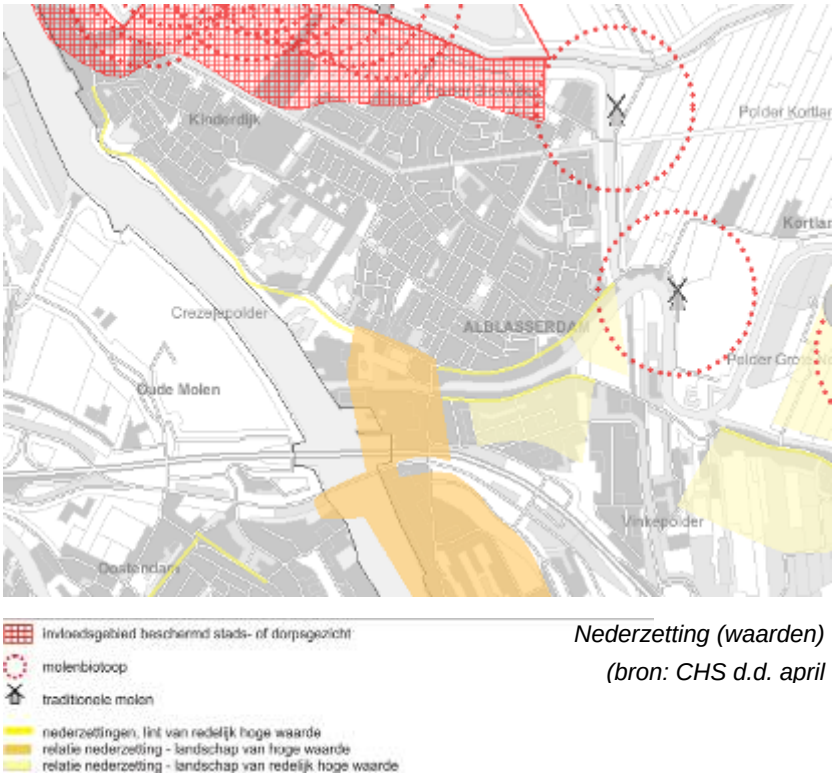
Kortland is als onderdeel van het poldersysteem aangemerkt als gebied met hoge landschappelijke waarde (categorie 2). De agrarische gronden zijn aangegeven als veenontginning en worden aangemerkt als Historisch-landschappelijk vlak van redelijk hoge waarde (categorie 3).

Voor categorie 2 gelden de onderstaande uitgangspunten:

- Per plangebied moet - in aanvulling op de CHS - een analyse worden opgesteld van de cultuurhistorische kenmerken en waarden, haar kansen en bedreigingen.
- Kenmerken van de CHS-kaart zijn uitgangspunt voor de ruimtelijke planvorming.
- Uitgangspunten voor het behoud en/of inpassing van de cultuurhistorische kenmerken en waarden opnemen in voorschriften, toelichting en plankaart.
- Behoud van in de CHS gewaardeerde punt-, lijn, en vlakelementen.

Voor categorie 3 gelden dezelfde uitgangspunten met uitzondering van het vierde punt. Het uitgangspunt is gericht op “Inpassing van - in de CHS gewaardeerde punt-, lijn- en vlakelementen bij nieuwe ontwikkelingen”.

Molenbiotoop



Nederzetting (waarden)
(bron: CHS d.d. april

Op de Cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid-Holland is de Souburghse molen aangegeven en de hierbij behorende molenbiotoop of molenbeschermingszone. Een molenbiotoop is een zone rond de molen waarbinnen, uit oogpunt van windvang en zicht, beperkingen worden gesteld ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden. In de Handreiking Cultuurhistorische Hoofdstructuur (2007) van de provincie worden de volgende richtlijnen gegeven:

- Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet voor wat betreft bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld:
    - In het buitengebied mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100 regel);
    - In het stedelijk gebied mag de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).

De Souburghse molen staat buiten het stedelijk gebied van Alblasserdam, maar heeft een molenbiotoop die tot in het stedelijk gebied reikt. Dit betekent dat:

- Tot de grens van het stedelijk gebied geldt de 1 op 100 regel, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek. De maximaal toegestane bebouwings- en beplantingshoogte op deze grens is het vertrekpunt voor de 1 op 30 lijn (vanaf dit punt dient een schuine lijn te worden getrokken met een stijging van telkens 1 meter hoogte per 30 meter afstand).
- In situaties waarin de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn door bebouwing is afwijking van bovengenoemd criterium mogelijk, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder beperkt worden.
- Verdere afwijking van de toegestane bouwhoogte is slechts mogelijk na schriftelijke verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten, gehoord de eigenaar en eventuele beheerder van de molen.

7.2 Onderzoek

Vestigia BV Archeologie & Cultuurhistorie heeft in het kader van de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan een archeologisch, bouwhistorisch en historisch-geografisch vooronderzoek uitgevoerd op de locatie van het Hof Souburgh te Alblasserdam (Vestigia B.V, Hof Souburgh, 23 maart 2010).

Het doel van het onderzoek is vast te stellen of er in het plangebied sprake is van waardevolle archeologische en/of cultuurhistorische resten die bij de bouw- en inrichtingswerkzaamheden ontzien zouden moeten worden. De waarde daarvan dient te worden aangegeven in termen van beleving, fysieke en inhoudelijke kwaliteit. Vervolgens wordt op basis hiervan een advies gegeven over een eventueel vervolgtraject (onderzoek, inpassing, bescherming).

Het onderzoek bestond uit een archeologische, bouwhistorische, historisch- geografische en een fysisch-geografische component. Ten behoeve van de reconstructie van de historische en

landschappelijke context zijn de bekende archeologische en historische vondsten en vondstcomplexen in de directe omgeving van de plangebieden in een overzicht verwerkt. Via een literatuurstudie is tevens een reconstructie gemaakt van de geologie, geomorfologie en bodemopbouw van het plangebied en de directe omgeving.

In het zuiden van de Souburgpolder gaat de bewoningsgeschiedenis in ieder geval terug tot in de 13e eeuw. Het gebied omvat de gronden van de oude heerlijkheid Souburgh, een ridderlijk leen. In de 18e eeuw heeft het gebied zich tot buitenplaats ontwikkeld, inclusief herenhuis en boerenwoning. Vanaf de 2e helft van de 19e eeuw kregen de hofstede en het omliggende gebied voornamelijk een agrarische functie kreeg.

Ter plekke van de monumentale boerderij heeft het buitenverblijf gestaan die op de kadastrale kaarten tussen 1811 en 1832 nog zichtbaar is. Op deze locatie is het vermoeden dat, mede gezien de opvallende verhoging, zich hier de voorburcht bevond die onderdeel uitmaakte van het omgrachte kasteelterrein. Ook de bijgebouwen rondom de boerderij staan op deze verhoging.

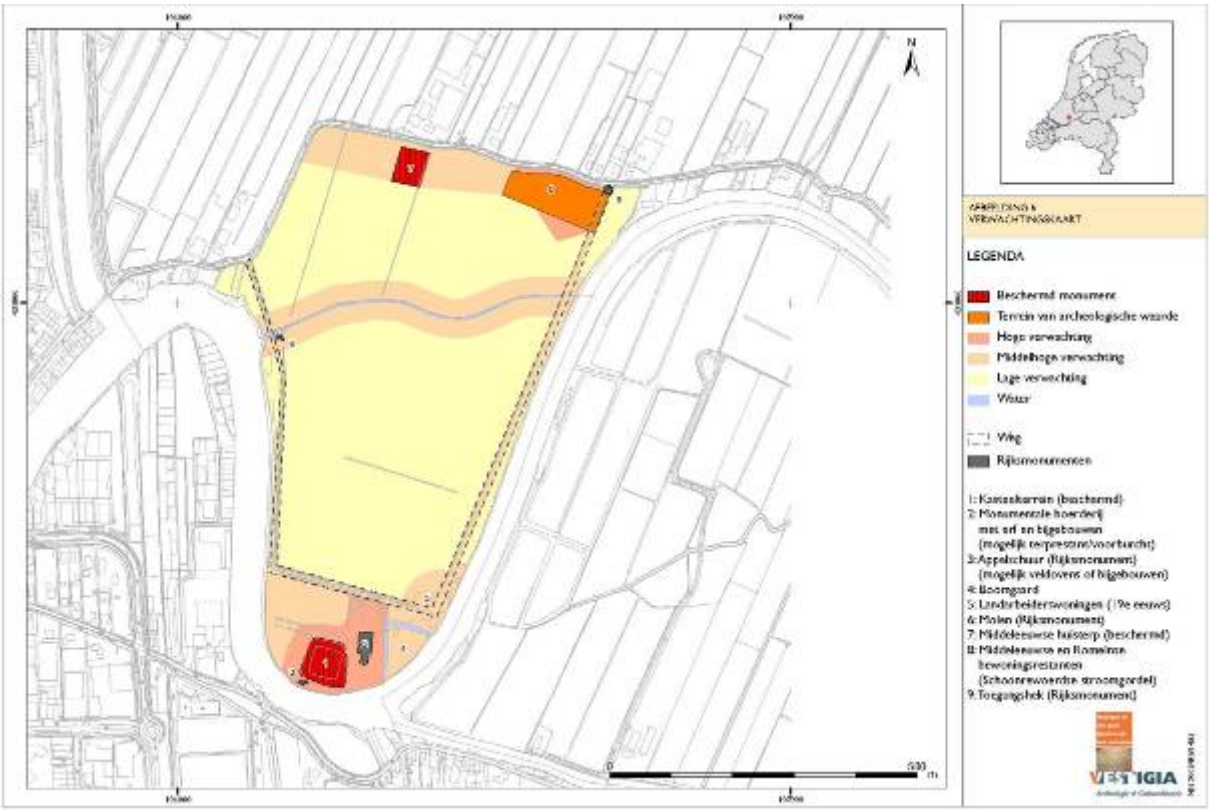
De 19e eeuwse landarbeiderswoningen liggen eveneens op een verhoging in het landschap (dit was ten tijde van de 18e eeuwse buitenplaats in gebruik als boomgaard, tuin en hakhout). Een steenoven naast het kasteelterrein, ten behoeve van de bouw van het kasteel, behoort tot de mogelijkheden. Over de locatie net buiten de gracht valt op dit moment niets te zeggen. Het hier gelegen ‘appelhuisje’ ligt mogelijk in de buurt van een dergelijke steenoven.

Vanwege de ruimtelijke en functionele samenhang van de verschillende objecten is het gebied in de eerste plaats als ensemble van cultuurhistorisch belang. Het hele complex heeft, mede dankzij zijn ligging aan de Alblas een beeldbepalende uitstraling. Een aantal individuele objecten zijn ook nog eens bouwhistorisch en archeologisch van grote waarde. Bij de verdere ontwikkeling van het gebied dient men rekening te houden met zowel de complex-waarden als verschillende individuele objecten in het gebied. Aanwezige historische waarden dienen zoveel mogelijk behouden en versterkt te worden. Hiervoor bestaan ons inziens goede mogelijkheden.

In potentie kunnen op en rond het bestaande erf nog veel meer archeologische relicten in de ondergrond aanwezig zijn dan nu met zekerheid valt aan te tonen. Vestigia BV Archeologie & Cultuurhistorie adviseert daarom in een zo vroeg mogelijk stadium verkennende boringen te zetten rond respectievelijk:

- de monumentale boerderij, ter bepaling of er sprake is van een terprestant dat mogelijk deel uitmaakte van de middeleeuwse voorburcht en aanwijzingen kan bevatten voor de voorgangers van het huidige herenhuis;
- rond het appelhuisje; ter bepaling of hier eventueel veldovens of bijgebouwen van het kasteel hebben gelegen;
- in de voormalige boomgaard ten oosten van het herenhuis en rond de locatie van de van de arbeiderswoningen, indien sloop daarvan wordt overwogen;
- op eventuele nieuwbouwlocaties in de nabijheid van het herenhuis en schuur. Formeel is zo’n onderzoek alleen nog nodig op die plaatsen waar daadwerkelijke grondverzet gaat plaatsvinden, bijvoorbeeld in het kader van de sloop of nieuwbouwactiviteiten. Los daarvan kan een aanvullend booronderzoek in een vroegtijdig stadium belangrijke nieuwe in-

formatie opleveren die gebruikt zou kunnen worden om in de nieuwe inrichting de eigen historische identiteit maximaal te benutten als inspiratiebron.



Kaart uit het archeologisch, bouwhistorisch en historisch-geografisch vooronderzoek met hierop aangegeven de beschermde archeologische en gebouwde monumenten alsmede de archeologische verwachtingswaarden.

7.3 Conclusie

Vanwege de ruimtelijke en functionele samenhang van de verschillende objecten is het gebied als ensemble cultuurhistorisch van belang. Daarnaast is het complex beeldbepalend gelegen aan de Alblas. Bij ontwikkeling van het gebied dient men rekening te houden met deze complex-waarden en de samenhang van de verschillende objecten in het gebied. Aanwezige historische waarden dienen zoveel mogelijk behouden en versterkt te worden.

Ter bescherming van de archeologische waarde is een conserverende bestemmingsplanregeling opgesteld. Ter plaatse van de hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden is de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 1” opgenomen. De archeologische monumenten worden in het bestemmingsplan beschermd door de bestemming “Waarde - Archeologie 2”. Tevens is voor de tuin behorende bij de buitenplaats de bestemming “Waarde - Landschap” opgenomen. De gebouwen die zijn aangewezen als rijksmonument zijn door middel van een aanduiding als zodanig weergegeven.
Op de plaatsen waar de, in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, ontwikkelingen plaatsvinden is verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Het gaat hierbij om grondverzet bijvoorbeeld in het kader van de sloop of nieuwbouwactiviteiten. Los daarvan kan een aanvullend booronderzoek in een vroegtijdig stadium belangrijke nieuwe informatie opleveren

die gebruikt zou kunnen worden om in de nieuwe inrichting de eigen historische identiteit maximaal te benutten als inspiratiebron.

8 Beeldkwaliteit en Welstand

Voor een zorgvuldige omgang met de bestaande ruimtelijke cultuurhistorische kwaliteiten van de locatie wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld (beeldkwaliteitplan Hof Souburgh, maart 2012). Hierin is gekeken op welke wijze de voorgestane ontwikkelingen in het gebied op een zorgvuldige wijze kunnen worden ingepast.

Bouwstenen
Het beeldkwaliteitplan geeft een beeld van het toekomstige Hof Souburgh. Het beschrijft de waardevolle, karakteristieke en beeldbepalende elementen en geeft aan op welke wijze de ontwikkeling van het gebied kan bijdragen aan het behoud en versterken daarvan. Concreet gaat het plan in op de volgende elementen:

- de landschappelijke situatie;
- aanwezige en gewenste beplanting;
- het agrarisch gebruik;
- de gebiedsindeling op hoofdlijnen (grootschalig versus kleinschalig);
- de centrale watergang;
- de toegangspoorten;
- de oprijlanen / ontsluiting ;
- de Souburgse molen;
- het Appelhuis;
- het (voormalige) kasteel;
- de herenboerderij met stal;
- de wagenschuur;
- de boomgaard;
- de cluster met woningen (voormalige arbeiderswoningen).

Ontwikkelingsplannen
De ontwikkeling bestaat feitelijk uit twee aspecten. Enerzijds het behoud en herstel van de bestaande cultuurhistorische elementen als de molen, het Appelhuis en de herenboerderij en aangrenzende stal en enkele landschappelijke elementen. Anderzijds wordt een wooncluster gerealiseerd met vier woningen. Op de restauratie van de rijksmonumenten is de monumentenwet van toepassing. Het beeldkwaliteitplan geeft daarom voornamelijk randvoorwaarden voor de realisatie van de nieuwe woningen.

Doorvertaling naar bestemmingsplan en welstandsnota
De verkaveling, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan, is vertaald naar het bestemmingsplan, waarbij situering, massa, hoogte e.d. zijn vastgelegd. Niet alle randvoorwaarden zijn middels het bestemmingsplan af te dwingen. De architectonische uitwerking is in het conceptbeeldkwaliteitplan verwoord in regels en richtlijnen die zijn vormgegeven als welstandscriteria. Door het vaststellen van het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de welstandsnota kunnen deze criteria als toetsingskader voor bouwaanvragen dienen.

Overige aspecten, die niet te regelen (c.q. afdwingbaar) zijn in een bestemmingsplan of welstandsnota, zoals de inrichting van de (collectieve) private ruimte (verharding, groen), kunnen

privaatrechtelijk te worden bepaald. Te denken valt aan vorm van een vereniging van eigenaren, waarbinnen het beheer en onderhoud van de (collectieve) gronden wordt geregeld. Tevens is het in zo'n beheersvorm mogelijk om afspraken te maken over het al dan niet wenselijk achten van bebouwing in tuinen (buiten het bouwvlak) en daarmee verrommeling tegen te gaan.

9 Milieu

9.1 Algemeen

De haalbaarheid van het plan is getoetst op diverse milieuaspecten. Enerzijds is beoordeeld of de aanwezige milieukwaliteiten en de in de directe omgeving van het plangebied aanwezige bestemmingen een belemmering vormen voor de realisatie van het plan. Anderzijds heeft een beoordeling plaatsgevonden van de gevolgen die het plan heeft voor het milieu.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat er met betrekking tot de verschillende milieuaspecten zich geen belemmeringen voordoen voor de voorgestane ontwikkeling.

9.2 Bodemkwaliteit

9.2.1 Kader

Ontwikkelingen kunnen, conform de Wet bodembescherming (Wbb) pas plaatsvinden als de (land- of water)bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of door middel van sanering geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd. De kwaliteit van een verontreinigde bodem moet ten behoeve van de realisatie van een nieuwe bestemming voldoen aan doelstellingen uit het BEVER beleid (beleidsvernieuwing bodemsanering).

Het beleid is er op gericht functioneel om te gaan met eventueel aanwezige verontreinigingen: “actief bodembeheer”. Actief bodembeheer wordt opgevat als een vorm van ketenbeheer: bescherming, hergebruik van licht verontreinigde grond en puin, beheer en sanering van “nieuwe gevallen” van verontreinigingen en bestaande verontreinigingen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Als uitgangspunt geldt het “stand still beginsel, met een plus”. Met andere woorden: minimaal de bestaande bodemkwaliteit behouden en, daar waar mogelijk, de bodemkwaliteit verbeteren. De gemeente Alblasserdam beschikt in dit kader over de volgende instrumenten: het bodeminformatiesysteem (BIS), de bodemkwaliteitskaart Subregio Drechtsteden en het Bodembeheersplan 2006.

Door vergunningverlening, toezicht en handhaving van de Wet milieubeheer en de Wet bodembescherming wordt de bodem zo goed mogelijk beschermd tegen handelingen met bodembedreigende stoffen en worden nieuw ontstane verontreinigingen onderzocht en aansluitend gesaneerd.

Door uitvoering te geven aan de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening wordt voorkomen dat gebouwen worden gerealiseerd op terreinen van onvoldoende bodemkwaliteit. Er wordt geen bouwvergunning verleend als er geen bodemonderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat de bodem geschikt wordt geacht voor de beoogde nieuwe functie en een toets heeft plaatsgevonden door de milieudienst. Als milieuhygiënische criteria worden overschreden, vindt sanering plaats door verwijdering of isolatie van de verontreiniging, tenzij ontwikkelingen zijn voorzien die

niet gericht zijn op het verblijf van mensen in het gebied. Milieuhygiënisch verantwoord hergebruik van vrijkomende (licht verontreinigde) bagger, grond, gereinigde grond en andere secundaire grondstoffen vindt plaats volgens het Bouwstoffenbesluit. Daarmee wordt het gebruik van primaire grondstoffen beperkt.

Gestreefd wordt naar beheersing van de bodemproblemen in 2030. De bodemkwaliteit is dan in overeenstemming met de aanwezige en gewenste functies. Samen met de andere Drechtsteden en de Provincie Zuid-Holland wordt daartoe de nog ‘’resterende“ bodemkwaliteit in beeld gebracht waarbij een inschatting wordt gemaakt van de resterende werkvoorraad aan potentieel ernstig verontreinigde locaties.

9.2.2 Onderzoek

De gronden ter plaatse van het plangebied vallen in de zone “IJsselmonde”. In het bodembeheersplan 2006 worden deze gronden gekarakteriseerd als G2a (nagenoeg schoon) voor zowel de boven- als de ondergrond. Zowel de boven- als de ondergrond afkomstig uit deze zone mag hergebruikt worden binnen alle andere zones.

Op de bodemkwaliteitskaart is aangegeven dat er “kans op verontreiniging voormalige boomgaard” bestaat. De topografische kaarten uit 1958 en 1969 geven aan dat grofweg ten oosten van de herenboerderij en in een strook langs de Alblas aan de oostzijde van het plangebied sprake is geweest van een boomgaard. Mogelijk is de bodem ter plaatse verontreinigd met bestrijdingsmiddelen (DDT’s). De gestippelde vlakken geven de locaties van boomgaarden aan. Hiernaast bestaat kans op bodemverontreiniging ter plaatse van de erven bij de bebouwing (herenboerderij en de woon- en bedrijfsgebouwen ten noordoosten hiervan). Ook mogelijk aanwezige gedempte sloten en puinpaden bestaat de kans op bodemverontreiniging.

9.2.3 Conclusie

Gezien de kleinschalige ontwikkelingen welke worden mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan vormt het milieuaspect bodem geen belemmering. Wel zal in het kader van het verlenen van bouwvergunningen de mogelijke kans op locale vervuiling van de bodem onderzocht moeten worden en indien noodzakelijk passende maatregelen worden getroffen.

9.3 Akoestische aspecten

9.3.1 Kader

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de nieuwbouw van woningen en andere geluidgevoelige objecten, zoals scholen, de van belang zijnde geluidhinderaspecten te worden onderzocht, zodat kan worden nagegaan of wordt voldaan aan de normen die de Wgh stelt.

Voor het plangebied zijn de nieuw op te richten woningen van belang. Deze woningen, die mogelijk worden gemaakt in het onderhavige bestemmingsplan, zijn volgens de Wet geluidshinder aan te merken als gevoelige bestemming. De kantoorfunctie in het plangebied wordt niet aangemerkt als gevoelige functie.

Voor het plangebied is gekeken naar industrielawaai van het industrieterrein"Aan de Noord" en naar wegverkeerlawaai.

9.3.2 Onderzoek

Het industrieterrein "Aan de Noord" is een zogenaamd gezoneerd industrieterrein. Dit betekent dat de maximale geluidsbelasting van het industrieterrein op de omgeving vastgelegd is. Volgens deze zonering mag ter plaatse van het plangebied de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet hoger zijn dan 50 dB(A). Hiermee zijn er met betrekking tot industrielawaai geen belemmeringen in het plangebied.

Voor wegverkeerlawaai geldt een onderzoekplicht wanneer gevoelige functie worden opgericht in de nabijheid van wegen. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Voor de onderhavige situatie betekent dit dat de Rijksweg A15 een onderzoekszone heeft van 400 m (2x2 rijstrook, buitenstedelijk gebied) en Vinkenpolderweg/Westeinde een zone heeft van 250 (2x1 rijstrook, buiten stedelijk gebied / of 200 m binnen stedelijk gebied). Deze afstanden worden gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

De gevoelige functies welke mogelijk gemaakt worden in het bestemmingsplan vallen buiten de onderzoekszone van de Rijksweg A15. Het plangebied ligt op circa 800 m van deze weg.

De afstand van de woningen tot Vinkenpolderweg/Westeinde is circa 200 m. Hiermee vallen de woningen binnen de onderzoekszone welke geldt voor buiten stedelijk gebied. De nieuwe woningen worden op circa 190 m van de Vinkenpolderweg/Westeinde gerealiseerd. Wegens het ontbreken van recente verkeerstellingen is een beknopte studie gedaan naar de gevolgen van wegverkeer op deze weg. Daaruit blijkt dat bij een gemiddelde etmaalintensiteit van meer dan 32.000 motorvoertuigen per etmaal (in standaard samenstelling) nog steeds wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, welke 48 dB bedraagt, ter plaatse van de nieuw geprojecteerde woningen.

Als deze etmaalintensiteit wordt afgezet tegen de etmaalintensiteiten uit de Regionale Verkeersmilieukaart Drechtsteden voor het jaar 2020 (etmaalintensiteit van circa 3.200 motorvoertuigen per etmaal) is het aannemelijk dat het wegverkeer op de Vinkenpolderweg/Westeinde bij lange na niet leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

In de nabijheid van Kortland worden geen gevoelige functies mogelijk gemaakt. Op de wegen in het plangebied (de westelijke en toekomstige oostelijke toegangsweg) bedraagt de snelheid 30 km/uur. Hiervoor geldt geen wettelijke onderzoekszone. Mede gezien de zeer beperkte verkeersfunctie levert deze weg geen belemmeringen op met betrekking tot geluidhinder voor de woningen.

Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling in dit project.
Verder akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

9.3.3. Conclusie

Met betrekking tot geluidhinder zijn er voor de voorgestane ontwikkelingen geen belemmeringen als gevolg van het industrielawaai en wegverkeerlawaai.

9.4 Luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO2 en PM10 van 40 µg/m3 aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM10 moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO2 moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015. Deze data komen overeen met de uiterste data van de richtlijn.

De Wet luchtkwaliteit maakt tevens een onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. In de bijlagen van de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (ook wel: regeling NIBM) zijn functiecategorieën of combinaties van functiecategorieën aangegeven waarbij sprake is van een NIBM-project.

Op grond van de cijfermatige kwantificaties in de regeling worden woningbouwlocaties van maximaal 1.500 woningen en één ontsluitingsweg en maximaal 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen als NIBM beschouwd. Omdat op deze locatie slechts vier nieuwe woningen worden gebouwd is nader onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Naast deze specifieke regels geldt voor luchtkwaliteit ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van onder andere de blootstelling aan luchtverontreiniging. Omdat de achtergrondconcentraties op de locatie ruim lager zijn dan de grenswaarde en er geen bronnen in de nabijheid van de locaties zijn gelegen die een significante bijdrage aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen opleveren, wordt geen overschrijding van de grenswaarden verwacht.

9.5 Wet milieubeheer inrichtingen

Voor behoud en verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid en wonen noodzakelijk. Deze afstemming is gebaseerd op de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) waarin een lijst is opgenomen van nagenoeg alle bedrijfstypen en hun milieukenmerken (bedrijvenlijst). Hierbij zijn richtafstanden gegeven voor de verschillende bedrijfstypen ten opzichte van gevoelige functies.

In het plangebied is in dit verband de afstand tussen de (nieuw op te richten) woningen en het agrarisch gebied van belang. Het agrarisch gebied valt onder “Akkerbouw en fruitteelt” in de

“Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten (Lijst 1)” en kent een richtafstand ten opzichte van gevoelige functies van 30 m (categorie 2). Geluidshinder is hierbij bepalend voor de richtafstand.

De (nieuwe) woningen worden in voorliggend plan alleen mogelijk gemaakt op een afstand groter dan 30 m ten opzichte van de agrarische bestemming. Hiermee is voldoende afstand gewaarborgd en doen zich geen belemmeringen met betrekking tot bedrijfsactiviteiten voor.

9.6 Externe veiligheid

9.6.1 Kader

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico’s, transportrisico’s en risico’s die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Op 27 mei 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico’s voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Overeenkomstig artikel 5 van het Bevi dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) of een vrijstelling overeenkomstig artikel 11 van de Woningwet te worden onderzocht in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire “Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” (cRNVGS). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen en is geldig tot uiterlijk 31 juli 2012. In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de Basisnetten Weg en Water als bijlage bij de cRNVGS opgenomen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmeringenstrook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

9.6.2 Onderzoek

Op basis van de risicokaart Zuid-Holland wordt geconcludeerd dat de volgende risicobronnen nabij het plangebied aanwezig zijn:
- route voor gevaarlijke stoffen over de rijksweg A15;
- de route voor gevaarlijke stoffen over de Grote Beer;
- een hogedruk aardgastransportleiding langs de rijksweg A15.

In het plangebied zelf zijn geen risicobronnen aanwezig.

De A15 is aangewezen als route voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het plangebied gelegen op circa 800 meter valt buiten de toetsingsafstand van de rijksweg. Voor transportroutes wordt een invloedsgebied (GR-contour) gehanteerd van 200 meter. Voor de Grote Beer geldt nog een grotere afstand.

De hogedruk aardgastransportleiding langs de rijksweg betreft een 12 inch / 40 bar buisleiding. Het plangebied ligt ruim buiten de toetsingsafstand van deze leiding (35 m).

9.6.3 Conclusie

De genoemde risicobronnen leiden niet tot belemmeringen voor planrealisatie. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de in het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen.

9.7 Duurzaamheid

9.7.1 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Gestreefd wordt naar het verantwoord omgaan met energie en bouwmaterialen. Huidige en toekomstige negatieve effecten van bouwen op de gezondheid en de leefomgeving dienen daarnaast zo veel mogelijk te worden vermeden.

9.7.2 Energie

Het doel van het energiebeleid is het reduceren van de uitstoot van CO_2. Redenen om een actief energiebeleid te voeren zijn onder meer de effecten op de volksgezondheid, de gevolgen voor het klimaat en de eindigheid van de energiebronnen. Omdat dit thema effecten heeft op internationaal niveau zijn er in 1997 in Kyoto internationale afspraken gemaakt over de reductie van broeikasgassen. Aansluitend zijn hierover afspraken gemaakt in de Europese Unie. Voor Nederland betekent dit dat tussen 2008 en 2012 de uitstoot van broeikasgassen zes procent minder moet zijn ten opzichte van het jaar 1990.

Daarnaast is de bijkomende doelstelling dat vanaf 2005 tien procent van het energiegebruik in Nederland duurzaam moet worden verkregen. Om dit te kunnen bereiken zullen ook op lokaal niveau inspanningen moeten worden gepleegd.

Voor wat betreft het plangebied wordt gestreefd naar toepassing van, waar mogelijk, duurzame energie.

9.7.3 Afval

De verplichting van de gemeente richt zich op de inzameling en scheiding van huishoudelijk afval. Het afvalbeleid van de gemeente is erop gericht om de doelstelling zoals die in het Lan-

delijk Afvalbeheer Plan (LAP 2012) zijn beschreven in 2012 te realiseren. Daarvoor is het nodig burgers beter te faciliteren en meer in te zetten op communicatie en informatievoorziening.

Deel C

Uitvoerbaarheid
Overleg en inspraak

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de voorgestane ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is een overeenkomst gesloten met de eigenaar/ ontwikkelaar. Hiermee zijn de kosten ‘anderszins’ verzekerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan legt in hoofdzaak de bestaande situatie vast. De geringe ontwikkelingen welke voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt betekenen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied waarin verschillende monumentale gebouwen, waaronder de molen gerestaureerd worden.

10.3 Handhavingaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een ontheffing.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang.

Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Vervolgens kan door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen in voldoende mate worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen. De geometrische plaatsbepaling, de regels en de toelichting zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

Omdat bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan overwegend gekozen is voor een planmethodiek waarbij de bestaande situatie gedetailleerd is vastgelegd, is er een goede grondslag voor de handhaving.

11 Inspraak en overleg

11.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord, waarvan in deze toelichting te zijner tijd verslag is gedaan.

Tijdens de inspraakprocedure zijn drie inspraakreacties ontvangen. Deze zijn op volgorde van binnenkomst geordend, samengevat en beantwoord in de Nota Inspraak en Overleg, die als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd. Indien een van deze inspraakreacties aanleiding gaf tot het bijstellen van het bestemmingsplan is tevens aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

11.2 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan heeft het college van burgemeester en wethouders overleg gevoerd met een aantal diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede met een aantal andere instanties die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn.

In dat kader is het voorontwerp-bestemmingsplan aan onderstaande instanties toegezonden aan onderstaande instanties:

1. Provincie Zuid-Holland
2. VROM Inspectie, Regio Zuid-West
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
4. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
5. Staatsbosbeheer
6. W.L.T.O. Zuid-Holland
7. Stichting “Het Zuid-Hollands Landschap”
8. Archeologische werkgemeenschap Zuid-Holland
9. Waterschap Rivierenland
10. Oasen
11. Dagelijks Bestuur van de regio Drechtsteden
12. Milieudienst Zuid-Holland Zuid
13. Brandweer Zuid-Holland Zuid
14. gemeente Graafstroom
15. Monumentencommissie Alblasserdam
16. Stichting Boederij en Erf
17. Natuur- en Vogelwacht Alblasserwaard
18. Tennet TSO

De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord, waarvan in deze toelichting verslag is gedaan.

Van de hierboven genoemde instanties zijn 6 overlegreacties ontvangen. Deze zijn op volgorde van binnenkomst geordend, samengevat en beantwoord in de Nota Inspraak en Overleg, die als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd. Indien een van deze overlegreacties aanleiding gaf tot het bijstellen van het bestemmingsplan is tevens aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

Bijlagen

Bijlage 1

Nota inspraak en overleg
februari 2012

Nota inspraak en overleg
Bestemmingsplan ''Hof Souburgh''
20 februari 2012

Het voorontwerpbestemmingsplan "Hof Souburgh" heeft een inspraakprocedure doorlopen. In dit kader heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 15 januari 2010 voor een ieder ter inzage gelegen gedurende welke periode de mogelijkheid bestond schriftelijke reacties in te dienen. Gedurende deze periode zijn 3 inspraak- en 7 overlegreacties ontvangen, welke hieronder zijn samengevat en beantwoord. Deze ingediende reacties geven op een aantal onderdelen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast worden ook ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

Inspraakreacties

Appellant 1 - 16 februari 2010	
Inspraakreactie	**Beantwoording**
1. De nieuwe ontsluitingsweg aan de oostzijde komt recht tegenover Kortland 44, 46 en 48 te liggen en naast Kortland 57a. Het landelijk gebied wordt hiermee doorsneden en de biotoop wordt ontregeld. Ook leidt deze ontsluitingsweg met name in de avonden tot ongewenste lichteffecten in de tegenoverliggende woningen Kortland 44, 46 en 48. Ook de steeds zwaarder wordende machines voor de landbouw (met name mais) vraagt de aandacht.	Het aantal woningen dat in de vervolgprocedure op basis van een ontheffing van de provinciale verordening (PZH-2011-312863628, d.d. 29 november 2011) mogelijk kan worden gemaakt is vier. Dit betekent een afname van twee woningen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Het aantal vervoersbewegingen neemt – op basis van 6 vervoersbewegingen per woning - toe tot 24 per etmaal. Van dit totaal wordt uitgegaan van 12 vertrekkende vervoersbewegingen vanaf het plangebied die voor een toename aan licht zorgen. De ontsluiting komt binnen een molenbiotoop te liggen. Dit is echter toegestaan, omdat het geen bouwwerk of beplanting betreft. Daarnaast valt de ontsluiting voor slechts een klein gedeelte binnen deze biotoop. De ontsluiting komt aan de oostzijde van de polder te liggen. Het landschap wordt hiermee niet doorsneden. Als laatste wordt meegegeven dat ook in de huidige situatie al sprake is van landbouwverkeer. De ontsluiting van dit landbouwverkeer is niet aan de oostzijde gelegen waarmee in dit plan niets wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie.
2. Appellant 1 vraagt zich af waarom de drie oorspronkelijke woningen niet worden teruggebouwd in plaats van de nu zes geplande woningen.	In het vigerende bestemmingsplan worden al drie woningen mogelijk gemaakt. In het voorontwerpbestemmingsplan was sprake van zes

	woningen. Dit aantal zal in de vervolgprocedure worden teruggebracht naar vier woningen. De vier woningen zullen compacter in het gebied komen te liggen. Daarnaast kunnen de monumentale boerderij en het Appelhuisje worden hersteld/gerestaureerd door de komst van deze vier woningen.
3. Vanwege de bouwplannen zal veel zwaar bouwverkeer gebruik maken van het Kortland. Geadviseerd wordt gebruik te maken van de westelijke toegangsgebied tot het plangebied. Ook de toekomstige woningen zouden via deze weg kunnen worden ontsloten. De oostelijk geplande weg zou hiermee kunnen komen te vervallen.	Omdat de toekomstige woningen los moeten worden gezien van de bestaande situatie, is gekozen voor het herstellen van een oude entreeroute naar het gebied. Tijdens de bouwfase zal het bouwverkeer gebruikmaken van de bestaande westelijke ontsluiting.
4. Gezien ervaring met het recente verleden wil appellant graag tijdig geïnformeerd worden en inspraak in de inrichting van Polder Souburgh wat betreft beplanting en erfafscheiding krijgen. Het uitzicht voor appellant wordt hier mede door bepaald.	De polder zal niet opnieuw worden ingericht met hoog opgaande beplanting en/of erfafscheiding. De enige locatie waar dit mogelijk is, is privéterrein en gelegen op een afstand van ruim 600 meter vanaf de locatie van appellant. Deze afstand is dusdanig groot dat hier, ons inzien, geen hinder van wordt ondervonden.
5. Positieve effecten zijn het opknappen van de molen, het afwerken van de oeverranden en het restaureren van de bebouwing van Hof Souburgh. Het genoemde pad langs de meanderende watergang zou ook toegankelijk kunnen zijn voor wandelaars, samen met meer begroeiing langs de perceelranden. Dit geeft een positieve bijdrage aan het gebied. De kievieten zouden hiermee echter verdreven kunnen worden.	De reactie is ter kennisgeving aangenomen.
6. In de landbouw is de term ‘bloemrijke slootkanten’ een belangrijke term. Het vogelrijkdom zou met name in de winter gebruik kunnen maken van begroeiing langs de slootkanten.	Begroeiing en/of beplanting wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. De reactie is ter kennisgeving aangenomen.

Appellant 2 – 22 januari 2010 en 16 februari 2010	
Inspraakreactie	**Beantwoording**
1. Appellant 2 vraagt extra aandacht voor de cultuurhistorische en archeologische waarden in het gebied. De gemeente Alblasserdam is sinds de invoering van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) verantwoordelijk voor het archeologisch belang. Bij een dergelijk particulier initiatief dient de gemeente er dan ook op toe te zien dat vastgestelde archeologische waarden niet verloren gaan.	De archeologische waarden zijn in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen op de planverbeelding en in de -regels. Hiermee is al voldaan aan de wens van appellant. Voor een uitgevoerd archeologisch vooronderzoek wordt naar de plantoelichting verwezen. Ook in het vervolgproces worden de archeologische waarden gewaarborgd.
2. Uit een archeologisch onderzoek uit 1971 blijkt dat ter plaatse overblijfselen uit de Middeleeuwen zijn gevonden. Voorgesteld wordt een nieuwe archeologisch vooronderzoek te laten uitzoeken naar de fundamenten van dat kasteel.	Nieuw archeologisch onderzoek is niet benodigd omdat ter plaatse van de fundamenten van het kasteel geen ontwikkelingen plaatsvinden. Hiermee is archeologisch onderzoek niet benodigd. Wel zijn de aanwezige archeologische waarden op de planverbeelding en in de planregels opgenomen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden.

Appellant 3 - 26 februari 2010	
Inspraakreactie	**Beantwoording**
1. Appellant 3 is van mening dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd ter plaatse van de oude watergang bij de molen. Dit dient ook te gebeuren bij de nieuwe waterplas bij te bouwen woningen. AWN kan hierbij betrokken worden.	Nieuw archeologisch onderzoek is niet benodigd omdat ter plaatse van de watergang bij de oude molen geen ontwikkelingen plaatsvinden. Hiermee is archeologisch onderzoek niet benodigd. Wel zijn de aanwezige archeologische waarden op de planverbeelding en in de planregels opgenomen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden.

Overlegreacties

Tennet TSO B.V. – 29 december 2009	
Overlegreactie	**Beantwoording**
1. In het plangebied zijn geen eigendommen van TenneT aanwezig. TenneT heeft daarom geen opmerkingen op het plan.	De reactie is ter kennisgeving aangenomen.

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid - 22januari 2010	
Overlegreactie	**Beantwoording**
1. Veiligheidsregio Zuid-Holland zuid heeft geen opmerkingen op het plan, omdat het plangebied niet in een invloeds- of effectgebied valt van een transportroute of een inrichting met gevaarlijke stoffen. Wel wordt in verband met de bereikbaarheid van hulpverleningsdiensten en de beschikbaarheid van voldoende bluswater voor het gebied geadviseerd om de richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie ''Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid'' te hanteren. Ook wordt geadviseerd in een vroegtijdig stadium contact op te nemen met de brandweer van Alblasserdam.	De reactie is ter kennisgeving aangenomen.

Provincie Zuid-Holland – 10 februari 2010	
Overlegreactie	**Beantwoording**
1. Het plan voorziet in de vervanging van drie door zes woningen. Dat is in strijd met concrete beleidsbeslissing (cbb. 1) van het streekplan Zuid-Holland Zuid. Hierin staat dat verstedelijking geconcentreerd plaats dient te vinden binnen de aangegeven verstedelijkingsstructuur Drechtsteden.Geadviseerd wort het aantal woningen niet te laten	De provincie heeft ontheffing verleend van de provinciale verordening voor de bouw van 4 woningen. (PZH-2011-312863628, d.d. 29 november 2011)

toenemen of de Ruimte voor Ruimte- of Landgoederenregeling toe te passen.	
2. Het appelhuisje gaat uitbreiden en een functiewisseling vindt plaats. De uitbreiding bedraagt meer dan 10%, wat in strijd is met niet-agrarische bebouwing in het buitengebied. Ook is het appelhuisje een rijksmonument. Geadviseerd wordt het Appelhuisje om voorgaande redenen niet uit te breiden.	Van een functiewisseling is geen sprake meer. De bestemming zal wijzigingen in ''Wonen'', waar ondergeschikt aan het wonen een beroep aan huis is toegestaan. In overleg met de monumentencommissie is het plan meerdere malen aangepast. De uitbreiding van het appelhuisje is in overeenstemming met de monumentencommissie tot stand gekomen. De uitbreiding kan om deze reden doorgang vinden.

Monumentencommissie Alblasserdam - 11 februari 2010	
Overlegreactie	**Beantwoording**
1. De Monumentencommissie is verheugd in een vroeg stadium betrokken te worden bij een dergelijk plan. Het plan streeft een hoge ruimtelijke kwaliteit na, welke de commissie ook nastreeft.	De reactie is ter kennisgeving aangenomen.
2. Het vormen van een collectiviteit kan hiervoor in aanmerking komen. Wanneer dit niet mogelijk is via het bestemmingsplan dan stelt de commissie voor dit te waarborgen door afspraken/contracten met de eigenaar/ontwikkelaar.	Het opgestelde beeldkwaliteitplan, waarin de ruimtelijke kwaliteiten zijn vastgelegd, zal daar waar mogelijk worden doorvertaald naar het bestemmingsplan. Door in de bijlage van de regels van het bestemmingsplan het beeldkwaliteitplan op te nemen, dient hier aan getoetst te worden. Het beeldkwaliteitplan bevat richtlijnen, maar heeft zelf geen juridische status. Daarom zijn alle relevante richtlijnen opgenomen in het bestemmingsplan en wordt het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld.

VROM-inspectie - 23 februari 2010	
Overlegreactie	**Beantwoording**
1. In de bestemmingsplanregels is opgenomen dat de gemeente het bevoegd gezag is met betrekking tot rijksbeschermde archeologische monumenten. Dit is onjuist en de bepaling zou hiermee moeten worden aangepast.	De planregel heeft betrekking op het wijzigen van het bestemmingsplan en niet op het wijzigen van de monumentale status (waarvoor het Rijk bevoegd gezag is). De gemeente is bevoegd gezag wanneer het een planwijziging betreft. De reactie leidt niet tot aanpassing van de planregels.
2. Verzocht wordt het archeologische kaartbeeld, zoals deze op pagina C31 van de plantoelichting is opgenomen, door te vertalen naar de planverbeelding, mits dit is toegestaan volgens de eisen van de digitalisering.	De archeologische verwachtingskaart, zoals deze is opgenomen op bladzijde C31 van de plantoelichting, is ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan doorvertaald naar de planverbeelding en –regels. Alleen de lage verwachtingswaarde is niet doorvertaald, omdat hieraan geen onderzoeksplicht is gekoppeld.
3. In het beeldkwaliteitplan wordt gemeld dat de aanwezige fundamenten beter herkenbaar of zichtbaar kunnen worden gemaakt. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft hier grote bezwaren tegen, omdat zij voorstander is van het ‘in situ’ (ter plekke) bewaren van archeologische waarden. Voor het zichtbaar maken van archeologische fundamenten zou de fundering op maaiveldniveau kunnen worden gevisualiseerd. Hierdoor ontstaat geen schade aan de ondergrondse restanten.	Deze locatie maakt geen uit van de feitelijke ontwikkeling. De toelichting zal op dit onderdeel worden aangevuld.

Oasen N.V. – 24 februari 2010	
Overlegreactie	**Beantwoording**
1. Binnen het plangebied ligt een watertransportleiding met een doorsnede van 600 mm. Deze dient op de planverbeelding terug te komen en in de toelichting te worden opgenomen. Op deze wijze kan rekening worden gehouden met ontwikkelingen. De totale strookbreedte bedraagt 6 meter (3 meter aan weerszijden van de leiding). Op de leiding mogen geen bouwwerken of belemmeringen aanwezig zijn.	Ingestemd wordt met voorgenoemd voorstel en de watertransportleiding zal als dubbelbestemming ‘’Leiding – Water’’ op de planverbeelding en in de planregels worden opgenomen.

Waterschap Rivierenland – 26 februari 2010	
Overlegreactie	**Beantwoording**
1. Het waterschap betreurt het dat geen overleg heeft plaatsgevonden na het overleg van 21 juli 2009. Tijdens dit overleg ging het vooral om het beeldkwaliteitplan en niet om het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om alsnog een overleg te laten plaatsvinden.	Deze reactie heeft geleid tot enkele intensieve overlegrondes met het Waterschap. Op basis daarvan is onder meer een gedeeltelijke verlegging van de waterkering besproken en geaccordeerd.
2. In de plantoelichting is geen juiste berekening van de benodigde waterbergingscompensatie opgenomen. Deze dient gewijzigd te worden volgens de bijgevoegde bijlage.	De juiste waterbergingscompensatie zal worden doorgevoerd. Hierbij wordt rekening gehouden met een afname van woningen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.
3. Op de planverbeelding is enkel de kernzone van de waterkering weergegeven. Deze waterkering is de kernzone inclusief de beschermingszones (binnen- en buitendijks). Voorgesteld wordt de dubbelbestemming ‘’Waterstaat – Waterkering’’ aan te passen conform het voorstel van het waterschap, waarmee de waterkering 32,5 meter breed is, gemeten vanuit de middenkruitlijn.	De dubbelbestemming ‘’Waterstaat – Waterkering’’ wordt aangepast naar aanleiding van ingediende reactie.
4. De bestemmingen ‘’Wonen’’, ‘’Water’’ en ‘’Groen’’ vallen geheel of gedeeltelijk binnen de dubbelbestemming ‘’Waterstaat – Waterkering’’. Geadviseerd wordt binnen deze dubbelbestemming niet te bebouwen. Met een keurontheffing kan worden gebouwd als daarbij het waterschapsbelang voldoende gewaarborgd blijft. Verzocht wordt de bestemming ‘’Wonen’’ en de nieuwe waterplas buiten de dubbelbestemming te laten vallen. Een andere mogelijkheid is het tracé van de waterkering zo te verleggen dat de bestemming ‘’Wonen’’ in het boezemgebied komt te liggen.	Het tracé van de waterkering wordt verlegd. Hiermee valt de bestemming ‘’Wonen’’ niet meer in de dubbelbestemming ‘’Waterstaat – Waterkering’’. In dit geval krijgt de nieuwe waterplas aan de westzijde ook de dubbelbestemming ‘’Waterstaat – Waterkering’’. Het waterschapsbelang is hiermee voldoende gewaarborgd.
5. Aan de oostzijde van het plangebied is de aanduiding ‘ontsluiting’ opgenomen. Het waterschap merkt op dat hiervoor twee ontheffingen benodigd zijn, te weten:	Voordat de ontsluiting wordt aangelegd zal ontheffing ten behoeve van de ontsluiting worden aangevraagd.

a. voor graafwerkzaamheden in de beschermingszone van de waterkering; b. voor het maken van een aansluiting op de weg Kortland.	