

De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 november 2012, registratienummer Raad 2013/0001, met betrekking tot de vaststelling van bestemmingsplan Hof Souburgh en de welstandsparagraaf Hof Souburgh Gemeente Alblasserdam;

OVERWEGENDE TEN AANZIEN VAN HET VOORTRAJECT:

Dat voorliggend plan voorziet in een actuele juridische regeling voor het gebied Hof Souburgh van de gemeente Alblasserdam;

Dat van 15 januari 2010 tot en met 26 februari 2010 het voorontwerpbestemmingsplan Hof Souburgh gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Op grond van artikel 4 van de Inspraakverordening is de Uniforme Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) doorlopen en zijn ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie naar voren te brengen ten aanzien van het bestemmingsplan Hof Souburgh;

Dat het voorontwerp van het bestemmingsplan, gelet op artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, ten behoeve van vooroverleg is gezonden naar die instanties die belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn;

Dat de ingekomen reacties van commentaar zijn voorzien en dat het plan naar aanleiding van de reacties en nader overleg is aangepast; een en ander zoals beschreven in de nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Hof Souburgh;

OVERWEGENDE TEN AANZIEN VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN:

dat het ontwerp van het bestemmingsplan conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 15 juni 2012 gedurende zes weken ter inzage is gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zijn zienswijze tegen het ontwerp schriftelijk en mondeling kenbaar te maken;

Dat de kennisgeving zoals bedoeld in artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht in de Staatscourant en de Klaroen van 13 juni 2012 is geplaatst en het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken langs elektronische weg beschikbaar zijn gesteld;

dat de kennisgeving gelijktijdig met de plaatsing langs elektronische weg is toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het betrokken waterschapsbestuur en aan de besturen van het bij het plan belanghebbende gemeenten;

dat de volgende reclamanten gebruik hebben gemaakt van de gelegenheid om hun zienswijzen kenbaar te maken;

1. Waterschap Rivierenland
2. ir. Frank Ruiter namens de heer Broere
3. de heer W.W. Spruijt

dat de zienswijzen tijdig binnen de daartoe gestelde termijn kenbaar zijn gemaakt en derhalve ontvankelijk zijn en in behandeling kunnen worden genomen;

dat de zienswijzen worden weergegeven en zijn beantwoord in de aan dit besluit aangehechte nota zienswijzen Hof Souburgh, die geacht wordt deel uit te maken van het onderhavige besluit;

dat daarnaast geen ambtelijke aanpassingen noodzakelijk worden geacht;

OVERWEGENDE TEN AANZIEN VAN DE WELSTANDSPARAGRAAF:

Dat het gebied in de Hof Souburgh momenteel wordt ontwikkeld;

Dat, omdat het van belang is dat de nieuwbouw van hoge kwaliteit is en zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande structuur;

Dat om dit doel te bereiken de gemeente Alblasserdam een beeldkwaliteitplan heeft opgesteld met de voorliggende bijbehorende welstandsparagraaf;

Dat de ontwerp welstandsparagraaf op grond van artikel 4 van de Inspraakverordening nagenoeg gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Hof Souburgh ter inzage is gelegd met ingang van 8 juni 2012 tot en met 20 juli 2012 en ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld een inspraakreactie naar voren te brengen ten aanzien van de ontwerp welstandsparagraaf.

Dat er één inspraakreactie is gediend door de heer W.W. Spruijt;

Dat deze is weergegeven en beantwoord in de nota inspraak beeldkwaliteitplan Hof Souburgh

Dat deze leidt tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan;

TOT SLOT OVERWEGENDE

dat met het bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt zoals bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 6.2 Besluit ruimtelijke ordening;

dat op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening wordt besloten geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd en een exploitatieplan niet aan de orde is;

dat daarnaast het bepalen van het tijdvak van de exploitatie of de fasering van de uitvoering niet noodzakelijk wordt geacht en dat het stellen van eisen en regels niet noodzakelijk is;

Gelet op het ontwerpbestemmingsplan Hof Souburgh, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.bphofsouburgh060-on01 met bijbehorende regels en plantoelichting:

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Woningwet;

BESLUIT:

- I. het beeldkwaliteitplan Hof Souburgh Gemeente Alblasserdam, opgesteld door KuiperCompagnons, 110.302.00, 16 mei 2012, gewijzigd vast te stellen;
- II. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en op grond van de in de nota zienswijzen bestemmingsplan Hof Souburgh, zoals onderdeel uitmakend van dit besluit, genoemde overwegingen te besluiten dat de zienswijzen gedeeltelijk leiden tot gewijzigde vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan Hof Souburgh;
- III. te bepalen dat de kosten anderszins zijn verzekerd en geen exploitatieplan vast te stellen, geen fasering te eisen en geen nadere eisen en regels te stellen;
- IV. het bestemmingsplan Hof Souburgh, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0482.bphofsouburgh060-vg01 met bijbehorende regels en plantoelichting, met inachtneming van het bovenstaande gewijzigd vast te stellen

Alblasserdam, 29 januari 2013
De raad voornoemd,


wvd. griffier


voorzitter

Bijlagen behorende bij het besluit:

- Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Hof Souburgh;
- Nota inspraak beeldkwaliteitplan Hof Souburgh;
- Het bestemmingsplan Hof Souburgh bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1482.bphofsouburgh060-vg01 met bijbehorende regels en plantoelichting

Nota zienswijzen bestemmingsplan Hof Souburgh

Het ontwerp bestemmingsplan Hof Souburgh heeft ter inzage gelegen van 15 juni 2012 tot en met 27 juli 2012.

Er zijn, binnen de daartoe gestelde termijn, 3 zienswijzen ontvangen.

1. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel, brief 10 juli 2012
2. ir. Frank Ruiter namens de heer Broere, Postbus 50, 4286 ZH Almkerk brief 3 juli 2012
3. De heer W.W. Spruijt, Kortland 42d 2954 LD Alblasserdam, brief 19 juli 2012

Ad 1. Waterschap Rivierenland

Doorlopen proces:

Het nieuwe tracé van de regionale waterkering is correct aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan. Wat in het onderzoek niet was meegenomen, maar nu wel op de plankaart wordt toegestaan, is de aanleg van buitendijkse waterberging langs het nieuwe tracé. In hoeverre dit gevolgen heeft voor de stabiliteit van de waterkering is onduidelijk. Hiervoor zal nader onderzoek nodig zijn.

Toelichting:

In de toelichting is de noodzakelijke verlegging van de regionale waterkering en het daarbij behorende geotechnische onderzoek niet beschreven. Verzocht wordt in de toelichting op te nemen dat de bestaande regionale waterkering verlegd moet worden en het nieuwe tracé te onderbouwen met het uitgevoerde geotechnische onderzoek. Tevens wordt gevraagd het noodzakelijke aanvullend onderzoek voor buitendijkse waterberging langs het nieuwe tracé op te nemen in de toelichting. Eveneens wordt verzocht in de toelichting op te nemen dat er een formele leggerwijziging nodig is om de gewenste (her)bouw van de woningen en het graven van de buitendijkse waterberging mogelijk te maken.

Reactie gemeente:

Ingestemd wordt met de gevraagde aanpassing van toelichting.

De toelichting (hoofdstuk 6, Water) zal worden aangevuld met de volgende zin:

6.2.2. Onder veiligheid:

Voor het nieuwe tracé van de waterkering zal een geotechnisch onderzoek moeten worden aangeleverd;

Tevens zal er onderzoek moeten worden gedaan naar de effecten van de buitendijkse waterberging op de waterkering.

Conclusie:

Voorgesteld wordt de toelichting als bovenomschreven aan te passen.

Ad 2. Ir. Frank Ruiter

1. Het terugbrengen van het aantal woningen van zes naar vier maakt dat de onderlinge afstand tussen de woningen groter kan zijn. Daarbij is gezocht naar een zodanige schikking en kaprichting dat de woningen niet in een strak gelid komen, maar er een zekere toevalligheid behouden blijft. Doordat de woningen verder uit elkaar staan, zal de noodzaak om schuttingen en harde erfafscheidingen te bouwen beduidend minder zijn. In de bijlage wordt aangegeven hoe de bouwvlakken gesitueerd dienen te worden. Het huidige voorstel is o.a. besproken in de monumentencommissie, die zich kan vinden in bijgevoegde aanpassing.
2. De tweede woning gerekend vanaf het noorden ligt met zijn voorgevel strak tegen de erf grens aan. Verzocht wordt om de situatie aan te passen door het bouwperceel op te schuiven in de richting van het water conform bijgevoegd voorstel.
3. Verzocht wordt de nokhoogte voor alle vier de woningen te maximaliseren op 9.00 meter. Dit om een vergunningtechnisch haalbare indeling op de verdieping te kunnen realiseren met behoud van een lage dakvoet. De goothoogten dienen een maximale hoogte te hebben van 3.5 m. met dien verstande dat eindschilden en wolfseinden op de kopgevels van hoof en bijgebouwen niet als goot gezien moeten worden.

Reactie gemeente:

De gemeente kan zich vinden in het voorstel van reclamant. Het bestemmingsplan zal overeenkomstig het verzoek worden aangepast.

- a. op plankaart wordt de situering van de bouwvlakken aangepast zoals aangegeven door reclamant;
- b. op de plankaart en in de regels wordt de goothoogte gesteld op 3,5 meter en de nokhoogte op 9 meter.

Conclusie:

Voorgesteld wordt om de plankaart en de regels als bovenomschreven gewijzigd vast te stellen.

Ad 3. De heer W.W. Spruijt

De heer Spruijt maakt bezwaar tegen de aanleg van een weg (door de gemeente genoemd een karrespoor) naar de geplande woningen aan de zuid/oostzijde van de polder Souburgh. In het verleden is hier nooit een ontsluiting geweest. Het zogenaamde karrespoor zal van tijdelijke aard zijn, omdat de nieuwe bewoners zullen opteren voor bereikbaarheid zowel per auto als per fiets. De nieuw aan te leggen weg is bedoeld als ontsluiting naar de woningen terwijl er aan de westzijde van de polder van oudsher een ontsluitingsweg in gebruik is en dienst kan doen voor bebouwing in deze polder. Het aanleggen van de weg grijpt diep in op het natuurlijke leven in dat deel van de polder. Gevolg hiervan is dat het vogelleven gereduceerd wordt en er onevenwichtigheid ontstaat in het

biologisch evenwicht. Een argument als privacy voor de gebouwen c.q. boerenwoning van Hof Souburgh is gezien de afstand van gebouwen en ontsluitingsweg niet als argument voor een tweede ontsluiting aan te merken.

Reactie gemeente:

Het terrein is niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur. Gezien de aard en de schaal van de voorgestane ontwikkeling wordt op voorhand geen negatieve externe werking verwacht op de instandhoudingsdoelen voor de soorten waarvoor het Natura 2000-gebied, dat is gelegen op 850 meter van het plangebied, als zodanig is aangewezen. Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten een zogenaamde zorgplicht. Dat houdt in dat 'voldoende zorg' in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij de 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 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 soorten, is een aanvraag / ontheffing ex artikel 75 van de Ffwet aan de orde.

Op basis van vervolgonderzoek is geconcludeerd dat nader onderzoek in het veld nodig is naar het al dan niet voorkomen van de grootoorvleermuis. Dit heeft echter te maken met de restauratie van de Hof en bijbehorende schuur en niet met het eventueel aanleggen van een weg.

Volgens de bestemmingsregels (artikel 3 Agrarisch) zijn de voor Agrarisch aangewezen gronden bestemd voor:

- j. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' de gronden een ontsluitingsroute met een breedte van maximaal 2,5 meter en de daarbij behorende bouwwerken;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn de gronden tevens bestemd voor maximaal 2 passeerhavens met een lengte van maximaal 10 m. en een breedte van maximaal 2 m.

Niet de totaal opgenomen aanduiding op de plankaart (ontsluiting) zal worden benut voor de ontsluiting. Deze is zo breed opgenomen zodat de passeerhavens mogelijk worden gemaakt en op dit moment is nog niet duidelijk waar deze passeerhavens komen te liggen.

Conclusie:

De ingediende zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Ambtelijke wijzigingen

Toelichting

B 5

De westelijke en oostelijke toegangsweg is als verkeer en verblijf bestemd.

Wijzigen in:

De westelijke toegangsweg is als verkeer en verblijf bestemd. De oostelijke toegangsweg is agrarisch bestemd met een functieaanduiding "ontsluiting".

C6:

"In het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn er in totaal 7 wooneenheden."

De laatste zin van de alinea weglaten: "Hiermee blijft het totaal van 5 woningen ten opzichte van de oude regeling gelijk."

C17:

Laatste zin: laatste woord: "zes" wijzigen in "vier"

C 34:

9.2.3. Conclusie: "verlenen van de bouwvergunning" wijzigen in "verlenen van de omgevingsvergunning"

D 1

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. *De gemeente draagt de kosten voor de restauratie van de molen. Deze worden gedekt uit de exploitatie van Lange Steeg.*

Nota inspraak beeldkwaliteitplan Hof Souburgh

Het ontwerp beeldkwaliteitplan Hof Souburgh heeft ter inzage gelegen voor inspraak van 8 juni tot en met 20 juli 2012.

Er is een inspraakreactie ontvangen van de heer W.W. Spruijt, Kortland 42d, 2954 LD Alblasterdam, brief 19 juli 2012. De brief is op 20 juli persoonlijk afgegeven op het gemeentehuis, en op 23 juli ingeboekt. Gezien de koppeling met het ontwerpbestemmingsplan Hof Souburgh, dat vanwege een rectificatie een week langer ter inzage lag en het feit dat de heer Spruijt daarvoor op vakantie was is reden de brief in behandeling te nemen.

De heer Spruijt geeft in zijn brief aan dat in het beeldkwaliteitplan een aantal malen wordt gesproken over inplanting van de polder aan de noordzijde met bomengroepen, begroeiingen ed. Gezien de openheid van het landschap pleit hij ervoor deze zaken tot een minimum te beperken.

Reactie gemeente:

Op pagina 33 wordt inderdaad gesteld dat aan de randen van de polder enige beplanting wordt voorgesteld langs het Kortland in het noorden en aan de westzijde langs de Alblas. Op pagina 11 (ligging in groter verband) wordt echter het open en grootschalig karakter van de polder genoemd als duidelijk waarneembaar contrast met het kleinschalige slagenlandschap van de Alblasterdam.

De gemeente kan zich vinden in de opmerkingen van reclamant en besluit dan ook de tekst aan te passen m.b.t. voorstellen van aanbrengen van beplanting langs het Kortland. Het kaartmateriaal op pagina 32 wordt dienovereenkomstig aangepast. Tevens wordt de tekst op pagina 34 aangepast. In de zin: Voorbeeld hiervan de voorgestelde beplanting langs de Alblas en Kortland.