

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan "Hof Souburgh"	
Aanleiding	: Brief met antwoorden naar aanleiding van de behandeling van het raadsvoorstel in de raadscommissie Grondgebied d.d. 22 januari 2013.	
Datum	: 25 januari 2013	
Doel	: Het verstrekken van informatie ten behoeve van besluitvorming over het raadsvoorstel over vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan "Hof Souburgh".	
Portefeuillehouder	: S.J. Veerman (078) 770 6004	s.veerman@alblasserdam.nl
Primaathouder	: G.J. Voerman (projectmanager) C. Corbeau (ruimtelijke ordening) (078) 770 6061 (078) 770 6107	g.j.voerman@alblasserdam.nl c.m.corbeau@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

In de vergadering van de commissie Grondgebied van 22 januari 2013 is door wethouder Veerman toegezegd in een raadsmemo terug te komen met een onderbouwing van het voorstel om het karrenspoor in Hof Souburgh al dan niet in asfalt uit te voeren en in die memo ook in beeld te brengen wat de consequenties zijn van het voorstel om de oostelijke toegangsweg te laten vervallen, waarbij de westelijke toegangsweg tevens voor de vier nieuwe woningen gebruikt moet worden. Gezien het belang van het onderwerp hebben we besloten u te informeren in een raadsinformatiebrief.

Over dit onderwerp is ambtelijk het een en ander op een rij gezet. Tevens is overleg gepleegd met architect Ruiters, welke optreedt namens de heer Broere. In deze raadsinformatiebrief willen wij u deelgenoot maken van onze bevindingen. Waar aanpassing van de plannen niet mogelijk is, zullen wij dat in deze brief onderbouwen.

Intentieovereenkomst

Op 4 november 2008 heeft ons college een intentieovereenkomst gesloten met de heer Broere, de nieuwe eigenaar van polder Souburgh. Uw raad is hierover geïnformeerd in een raadsinformatiebrief op 4 november 2008. Deze brief is besproken in de vergadering van de commissie Grondgebied van 2 december 2008. In de intentieovereenkomst die als bijlage bij de raadsinformatiebrief is gevoegd, staat over de ontsluitingsweg gemeld:

"4. Broere zal de oude ontsluiting van de boerderij naar het Kortland herstellen door de aanleg van een laan naar het oostelijke toegangshek (rijksmonument); het toegangshek zal worden gerestaureerd volgens een door de gemeente goed te keuren plan op grond van de Monumentenwet 1988 en de bouwregelgeving;"

De intentieovereenkomst is uitgangspunt geweest voor uitwerking van plannen, waaronder ook het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

De raad is meerdere malen geïnformeerd over de voortgang van het bestemmingsplan / beeldkwaliteitplan. Met name de aanpassing van 6 naar 4 woningen is aan de orde geweest. De ontsluiting via de oostelijke route heeft steeds deel uitgemaakt van de plannen. Het karrenspoor komt

nu via een zienswijze van de heer W.W. Spruijt aan de orde in het kader van de vaststellen van het bestemmingsplan / beeldkwaliteitplan.

Monumentencommissie.

Uit een verslagfragment van de vergadering van de Monumentencommissie Alblasserdam van 18 december 2009 blijkt dat het beeldkwaliteitplan, dat op het punt van de oostelijke ontsluiting sindsdien niet meer is aangepast, is gepresenteerd in de commissie. In die commissie is uitgebreid gesproken over de restauratie van de panden en over het beeldkwaliteitplan.

Op 24 januari 2013 heeft wethouder Veerman in de vergadering van de monumentencommissie nogmaals gevraagd of het voorliggende beeldkwaliteitplan de instemming heeft van de commissie, omdat dit eerder niet expliciet in het verslag is vastgelegd. Het college hecht zeer aan een positief advies van de commissie. De monumentencommissie geeft aan dat zij blij is dat er gewerkt wordt aan de historische panden. De commissie bevestigt nogmaals positief te kunnen instemmen met het voorliggende beeldkwaliteitplan. Dit houdt ook in dat de commissie akkoord is met de oostelijke ontsluiting. Eerdere suggesties van de commissie om de weg niet op het dijklichaam, maar aan de binnenzijde van de waterkering te situeren, zijn in de plannen overgenomen.

Reactie Exploitant Polder Souburgh.

De heer Broere, exploitant van polder Souburgh, is bereid om een voor Alblasserdam belangrijk ensemble voor de toekomst en te behouden weer terug te brengen in haar oude glorie. Aanpassing van de toegangswegen geeft echter forse problemen voor de exploitant van polder Souburgh. Behalve het feit dat de aanpassing voor exploitant niet acceptabel is om inhoudelijke redenen die hierna onder het kopje "Onderbouwing keuze oostelijke ontsluiting" worden toegelicht, zal zowel het stedenbouwkundig plan als het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan moeten worden aangepast. Daarvoor moeten opnieuw kosten worden gemaakt en zal opnieuw tijd verloren gaan. In afwachting van besluitvorming in uw raad over het bestemmingsplan maakt exploitant even pas op de plaats met de realisatie van de plannen. Wij gaan er echter van uit dat er volgende week duidelijkheid ontstaat over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Onderbouwing keuze voor de oostelijke ontsluiting

Bij de keuze om een oostelijke ontsluiting te realiseren, heeft er een zorgvuldige afweging van belangen plaatsgevonden. Enerzijds was er de overweging om via de westelijke ingang alles te ontsluiten en de oostzijde ongemoeid laten, anderzijds was er de zorg om de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en overige objecten te beschermen. Daarbij is ook gekeken naar de sociale veiligheid in het gebied.

Er is gekozen voor een eenvoudige, kwalitatief hoogwaardige ontsluitingsoplossing die de waarden in en het karakter van het gebied niet aantast en maximale vrijheid biedt voor de gebruikers.

De beplanting aan de westzijde is in overleg met de gemeente conform de herplantplicht in onze kapvergunning van 2008 aangeplant. Hierbij wordt de windvang van de molen zoveel mogelijk gerespecteerd.

Hierna wordt elk onderdeel nader toegelicht.

Oostelijke ontsluiting

1. doel ontsluiting oostelijke zijde
2. inpassing in landschap en inrit vanaf Kortland in relatie tot bestaande poort
3. materiaalkeuze wegdek

1. doel ontsluiting oostelijke zijde

De oostelijke ontsluiting is bedoeld om de vier woningen van het buurtschap permanent en ongehinderd te kunnen bereiken. Het historische ensemble van Hof en Appelhuisje wordt hiermee

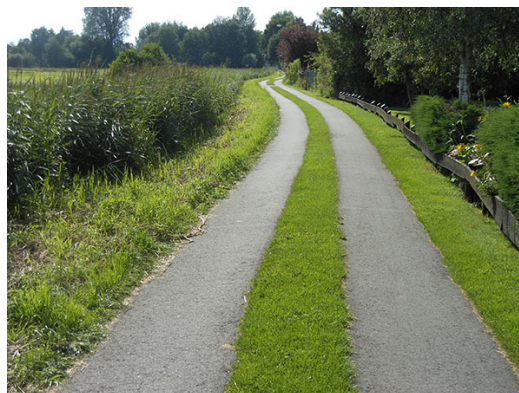
fysiek gescheiden van de nieuwbouw in het gebied; het karakter van het ensemble wordt daardoor, ook naar de toekomst, beschermd en bewaakt. Met het maken van een oostelijke ontsluiting zullen bovendien de landschappelijkwaarden van de polder Souburgh goed beschermd worden. Hierop wordt later in deze raadsinformatiebrief nader ingegaan. Via dit pad is het mogelijk de polder in te lopen / te fietsen, waarbij het natuurgebied, ook aan de natuur aan de overzijde van de Alblas, kan worden beleefd. Van de westelijke ontsluiting is het altijd de bedoeling geweest dat deze een privé-karakter heeft. Beleving van de polder via deze weg is dan ook niet mogelijk.

2. inpassing in landschap en inrit vanaf Kortland in relatie tot bestaande poort

Bij de ontsluiting aan de oostzijde is zeer goed gekeken naar een inpassing in het landschap en respect voor bestaande waarden. Dat zijn uitgangspunten geweest voor de vormgeving. Er is ooit sprake geweest van een toegang via de poort. In overleg met de gemeentelijke monumentencommissie is daarvan afgezien. Citaat uit het beeldkwaliteitsplan: *“De oostelijke toegangspoort zal worden gerestaureerd, maar vanwege de doorrij-grootte niet geschikt zijn als daadwerkelijk doorgang van auto's.”* (blz. 36) Er is bewust gekozen om naast de bestaande monumentale poort een separate inrit over een dam met duiker vanaf het Kortland te maken. Dit is verwoord in het beeldkwaliteitsplan dat door de monumentencommissie is behandeld op 18 december 2009. Daarnaast loopt de oostelijke ontsluitingsweg niet over de kade, maar lager gelegen aan de polderzijde van de kade. Zo blijft de kade een onverharde groene kade. Door de bijna verzonken ligging valt het pad in het landschap weg. De inrichting zal ook zeer bescheiden zijn. 2,5 m breedte is een minimale breedtemaat voor autoverkeer. (een oprit naar een garage in een regulier woonwijk is al 3.00 m breed). Citaat uit het beeldkwaliteitsplan: *“In de middeleeuwse situatie vormde de oostelijke toegang de hoofdontsluiting van het gebied”* (blz. 36, maar ook kaart 1900 op blz. 18). De uitvoering van de oostelijke ontsluitingsweg als karrenspoor kan in die zin als historiserend worden gezien.



Voorbeeld van een rijbaan van 2,5 meter.



Voorbeeld van een karrenspoor in een natuurgebied, waarbij asfalt is toegepast.

3. materiaalkeuze wegdek

De ontsluiting zal ook geschikt moeten zijn voor overige weggebruikers als fietser en voetgangers. De materiaalkeuze van het wegdek zal daarop aangepast moeten worden zijn, te meer daar straatverlichting zal ontbreken en de veiligheid gegarandeerd moet zijn (mede gelet op recente gerechtelijke uitspraken hierover). Daarbij moet nog een keuze gemaakt worden. Citaat uit het beeldkwaliteitsplan: *“De route zal aan de binnenzijde van de waterkering komen te liggen en worden vormgegeven als karrenspoor of met half-verharding ...”* (blz. 37).

De afwerking van de toplaag zal beslissend zijn voor de uitstraling van de weg. Met een juiste strooilaag en een juist wegprofiel kan een wegdek gekozen worden dat past in het landschap. Het moge duidelijk zijn dat dat leidend zal zijn bij de uiteindelijke keuze.

Westelijke ontsluiting

4. herbouw verdwenen toegangspoort
5. sociale veiligheid en bescherming cultureel erfgoed
6. geen ontsierende hekken en poorten

4. herbouw verdwenen toegangspoort

Door de nieuwe ontsluiting aan de oostzijde kan de westelijke ingang geheel ten dienste blijven voor de toegang tot het boerderijensemble met het Appelhuisje en de molen. Aan de westelijke uitrit bij het Kortland wordt het oorspronkelijke hek weer herbouwd. Het bestaande hekwerk is slechts tijdelijk en bedoeld om ongewenste bezoekers buiten het terrein te houden.

5. sociale veiligheid en bescherming cultureel erfgoed

Met het afsluitbaar maken van deze westelijke toegang worden, naast de gewenste sociale veiligheid van de eigenaar, vooral ook de cultuurhistorisch waardevolle elementen (molen, hof en appelhuisje) beter beschermd en zijn deze niet vrij toegankelijk. Alleen de beheerder van de molen heeft een vrije entree tot de molen en als de molen wordt opengesteld, dan gaat de poort voor publiek ook open. Het voorstel van de raad om al het verkeer via de westzijde te laten plaatsvinden, betekent dat de toegang niet afgesloten kan worden en een openbaar karakter draagt. De toegang moet dan permanent open zijn voor hulpdiensten, bewoners, bezoekers van het buurtschap. Dat betekent in de praktijk dat werkelijk iedereen vrij toegang heeft tot een groot deel van de polder Souburgh en de waardevolle bebouwing. De eigenaar zal er in die situatie voor kiezen om zijn eigendom op een andere manier te beschermen cq af te schermen met bijvoorbeeld beplanting of een hekwerk. De uitstraling van het ensemble zou daarmee compleet verdwijnen.

6. Geen ontsierende hekken en poorten

Mocht de entree via de westzijde openbaar worden, dan is er de noodzaak om nabij de monumenten hekken en poorten te plaatsen, die sterk ontsierend werken. Denk aan een poort en afrastering bij de toegang tot het appelhuis tussen Alblas en slotgracht, een hek en poort bij de oprit van de terp waarop de boerderij staat en ook rondom de molen. De molen immers grenst direct aan de westelijke ontsluiting. De molen zal een groot deel van de tijd onbeheerd zijn. Veel hekken en poorten past niet bij de gedachte om, vanuit het cultuurhistorische perspectief, openheid te bevorderen. Bij een openstelling van de westzijde kan iedereen op elk tijdstip ongezien bij de molen komen. Kwaadwillenden krijgen dan via de westelijke toegang zelfs de gelegenheid om met de auto tot dicht bij de diverse objecten te komen.

Beplanting

7. westzijde
8. noordzijde en oostzijde

7. Westzijde

Tot voor kort stonden er langs de westzijde een hoge boomopstand, die enerzijds de landelijke kwaliteiten van polder visueel zou afschermen van de geplande bebouwing van de Waterhoven en anderzijds een goede werking van de molen in de weg stond. De bomen zijn in overleg met de gemeente vervangen conform de herplantplicht in de kapvergunning van 2008 en het beplantingsvoorstel uit 2009. De herplantplicht is dienovereenkomst uitgevoerd. Het is met deze beplanting de bedoeling om vanuit het polderlandschap weer een visueel scherm te maken dat het zicht op de Waterhoven filtert en anderszijds de windvang van de molen niet te schaden. De hoogten van de beplantingen zijn vastgelegd waarmee een handhaafbare situatie ontstaat.

8. Noord- en oostzijde

De noordzijde van de polder Souburgh langs het Kortland zal niet worden voorzien van beplanting. Aan de oostzijde langs de ontsluitingsweg zal een enkele boom als richtingbepalend element langs de weg geplaatst kunnen worden. Onder andere om de passeerstroken te markeren.

Tenslotte

Het college is enthousiast over de aanpak van polder Souburgh en restauratie van haar monumenten. De ontwikkelaar is bereid om een voor Alblasserdam belangrijk historisch ensemble te herstellen en weer terug te brengen in haar oude glorie zodat deze plek ook toekomstige generaties behouden blijft. Aanpassing van de toegangswegen geeft forse problemen voor de exploitant van polder Souburgh terwijl juist aan de inpassing van de oostelijke toegangsweg veel zorg is besteed, zoals ook blijkt uit bovenstaande toelichting.

Wij verzoeken u het bestemmingsplan op dit punt ongewijzigd vast te stellen.

Financiële aspecten

In het kader van deze brief zijn financiële aspecten niet van toepassing.

Juridische aspecten

Rekening wordt gehouden met de in 2008 gesloten intentieovereenkomst.

In verband met de vaststelling van het bestemmingsplan is een anterieure kostenverhaalovereenkomst gesloten.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan krijgen rechtskracht na vaststelling.

Communicatie en inspraak

De vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan worden op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Uitvoering (inclusief planning)

Na vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan kunnen de plannen van de eigenaar van polder Souburgh in overeenstemming met het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan worden uitgevoerd.

De gemeente gaat aan de slag met de restauratie van de Molen Souburgh.

Evaluatie

De plannen voor de restauratie van de molen worden verder uitgewerkt, waarna besluitvorming in de raad zal volgen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris

burgemeester

Bijlagen

1. Raadsinformatiebrief d.d. 4 november 2008
2. Verslagfragment vergadering Monumentencommissie 18 december 2009