

1

Gemeente
Alblasserdam

GEMEENTEPAD A. B. ALBLASSERDAM

- 7 NOV. 2008

Reg. nr.: Griff
Status : C Voignr.: 540
Bestemmingsplan G Datum: 212
Kopie : RL - BL - College -
Opm.

PAR. Griffier (Voorz. 9

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : Intentieovereenkomst inzake ontwikkelingen Hof Souburgh

Aanleiding : Wet ruimtelijke ordening - vaststellen bestemmingsplan

Datum : 4 november 2008

Doel : het ter kennisname verstrekken van informatie

Portefeuillehouder : Sjoerd J. Veerman
078 69 21 313 S.Veerman@alblasserdam.nl

Primaathouder : Mees van de Graaf
078 69 21 267 m.van.de.graaf@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

Met de nieuwe eigenaar van Hof Souburgh, de heer M.A.A. Broere uit Bleskensgraaf, bestaan contacten over (nieuwe) ontwikkelingen met betrekking tot deze hof en aanliggende gronden in polder Souburgh. Dergelijke contacten waren er ook met de vorige eigenaren (de erven Van der Lee), maar het vertrek van de pachters en de aankoop door de heer Broere heeft een en ander in een nieuw perspectief geplaatst en in zekere zin in een stroomversnelling gebracht.

Een bijzondere plaats neemt in het geheel in de in verval geraakte molen Souburgh. Een object (rijksmonument) waarover al gedurende een aantal jaren veel te doen is. De molen Souburgh lijkt immers een sleutelrol te vervullen bij het verkrijgen van medewerking van de provincie voor de herziening van het bestemmingsplan De Waterhoven-Oost (Lange Steeg).

In het voorjaar van dit jaar heeft de heer Broere zijn eerste plannen neergelegd met betrekking tot Hof Souburgh en bijbehorende gronden. Vervolgens zijn daarop enige verfijningen aangebracht. Samenvattend komt het er op neer dat de plannen van Broere de restauratie en revitalisering behelzen van de molen en de buitenplaats Hof Souburgh, hetgeen vergezeld gaat van functiewijzigingen van de gebouwen en de bouw van een zestal vrijstaande woningen ten oosten van de hof.

Geconstateerd moet worden dat het hier gaat om een tamelijk ingrijpend voorstel dat elementen bevat die nadrukkelijk refereren aan een publiek belang, zoals de restauratie van de molen, het appelhuis, de hof en de buitenruimte. Tegelijkertijd bevat het elementen waarvan de gemeente zich heeft af te vragen of realisering van die onderdelen mogelijk en verantwoord zijn. Daarbij gaat het om zaken als diverse functieveranderingen en het realiseren van nieuwbouw. Duidelijk is wel dat het een niet los kan worden gezien van het ander.

Hoe – bij een totaalafweging – met die veelheid van belangen om te gaan en waar gaat het concreet om?

De heer Broere wil:

- de molen restaureren
- het appelhuis restaureren, van een uitbreiding voorzien en de functie geven van kantoor
- de boerderij met stal restaureren en de functie geven van burgerwoning;
- de omliggende bijgebouwen slopen en vervangen door een nieuwe wagenschuur/veldschuur

- de houten woning bij de boerderij afbreken, evenals de oostelijk gelegen arbeiderswoningen
- • de oude (oostelijke) ontsluiting herstellen en het toegangshek restaureren;
- • de laanbeplanting (westelijke ingang) vervangen door een nieuwe laan met een streekeigen beplanting
- oostelijk van de boerderij zes vrijstaande woningen bouwen
- alle maatregelen in samenhang in een plan verwerken dat uitgaat van restauratie en revitalisatie.

Geconstateerd moet worden dat een aantal zaken conflicteert met het recent van kracht geworden bestemmingsplan Landelijk gebied. De functiewijziging van het appelhuis en de toe te voegen ruimte kunnen niet binnen het bestemmingsplan worden opgelost. Datzelfde geldt voor de nieuwbouw van zes woningen oostelijk op het perceel (slechts de drie bestaande woningen mogen worden vervangen). Een bestemmingswijziging voor de boerderij met stal (burgerdoeleinden) zou onder voorwaarden kunnen worden gerealiseerd met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan. De landerijen zijn op korte termijn niet betrokken bij een functionele wijziging, maar wel ligt een ontwikkelingsrichting mede in de sfeer van natuur en landschap in de rede.

Gelet op het belang van de instandhouding van dit uit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt waardevolle complex met molen verdient het aanbeveling een dergelijk initiatief mogelijk te maken en waar mogelijk te ondersteunen. Uiteraard geldt voor alle elementen dat ze nog nader zullen moeten worden uitgewerkt en beoordeeld. Met name de bouw van een zestal nieuwe woningen zal nadere bestudering en overleg met medeoverheden noodzakelijk maken. Op dit moment kan de gemeente dan ook niet verder gaan dan het uitspreken van intenties en het actief participeren in een proces dat gericht is op de beoogde doelstelling. Ook kan worden vermeld dat via de restauratie van de molen Souburgh de weg vrij lijkt voor een bestemmingsplanherziening Lange Steeg (Waterhoven-Oost).

Eerdergenoemde maatregelen zullen moeten worden vastgelegd in een door de heer Broere te vervaardigen plan dat de onderlegger zal vormen van een door de gemeente op te stellen herziening van het bestemmingsplan. Een en ander is vastgelegd in een met de heer Broere gesloten intentieovereenkomst (bijgevoegd). Omdat de gemeenteraad uiteindelijk een bestemmingsplanherziening zal moeten vaststellen en vanwege de (financiële) samenhang met het plan Lange Steeg/Waterhoven (de kwestie van de molen), wordt u hierover op deze wijze geïnformeerd.

Financieel aspect

De gemeente neemt de taak op zich om de bovenomschreven aanpak planologisch te regelen door middel van een bestemmingsplanherziening Hof Souburgh. Ook zal daarvoor externe ondersteuning moeten worden georganiseerd. De kosten worden geraamd op € 100.000,- en kunnen ten laste worden gebracht van de grondexploitatie De Waterhoven/Lange Steeg. Gezien de (financiële) samenhang van deze gebieden, zie hiervoor, is dat goed verdedigbaar. Door de opgetreden vertraging kost verder uitstel de gemeente maandelijks veel geld.

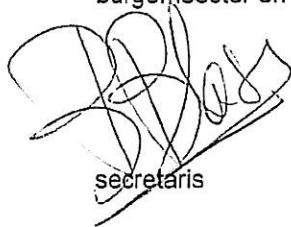
Juridische aspecten

De hiervoor beschreven aanpak is vervat in bijgevoegde intentieovereenkomst. Een en ander zal voorts leiden tot afgifte van diverse vergunningen en tot een aangepast bestemmingsplan.

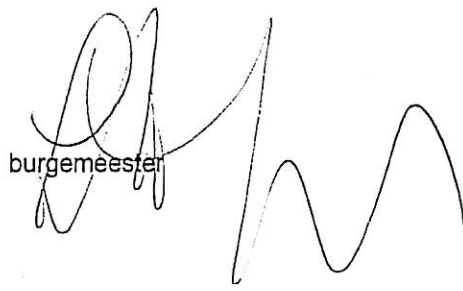
Personele en organisatorische aspecten

De beschreven activiteiten van de gemeente zullen moeten worden ingepast in de ambtelijke werkzaamheden. Het voorstel voorziet tevens in het organiseren van externe ondersteuning.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



secretaris



burgemeester

Bijlagen:

Overeenkomst
Besluit aanwijzen beschermd monument
Brief Monumentencommissie

INTENTIEOVEREENKOMST

betreffende de herontwikkeling van Hof Souburgh

Ondergetekenden:

de heer M.A.A. Broere, Abbekesdoel 32, 2971 VB Bleskensgraaf,

hierna te noemen "Broere"

en

de Gemeente Alblasserdam, Cortgene 2, 2951 ED Alblasserdam (postadres: Postbus 2, 2950 AA Alblasserdam), ten deze vertegenwoordigd door wethouder de heer S.J. Veerman, handelend ingevolge het besluit van burgemeester en wethouders dd. ;

hierna te noemen "Gemeente",

in aanmerking nemend:

dat Hof Souburgh, zijnde een uit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt belangrijke buitenplaats, gesitueerd in polder Souburgh aan de Alblas, bestaande uit onder meer boerderij, appelschuur, toegangshek, oprijlaan en een parkachtige voortuin¹, in 2007 de agrarische functie heeft verloren als gevolg van het vertrek van de pachters en de aankoop van het ensemble door Broere;

dat Broere het voornemen heeft het object aan te wenden voor eigen gebruik en dat de door hem voorgenomen functiewijzigingen gepaard zullen gaan met een grondig herstel en restauratie van het complex;

dat het plan tevens voorziet in een algehele restauratie van de vervallen molen Souburgh, gesitueerd nabij de westelijke ingang van het complex;

dat respect voor het verleden en oog voor de toekomst de grondgedachte van dergelijke ontwikkelingen zullen zijn;

dat de gemeente vanwege het belang van de instandhouding van het complex voor de langere termijn, indachtig het thema "behoud door ontwikkeling" en vanwege het landschappelijke en cultuurhistorische belang van de restauratie van de molen, het initiatief ten aanzien van deze ontwikkelingen ondersteunt en zich daarom wil inspannen om de geschetste ontwikkelingen, binnen het kader van de (wettelijke) mogelijkheden, te faciliteren en mogelijk te maken door het volgen van procedures en het verlenen van ontheffingen/vergunningen en voorts door een actieve participatie datgene wil doen dat bijdraagt aan het realiseren van de beschreven doelstelling;

dat de gemeente voorts in aanmerking neemt dat de Monumentencommissie Alblasserdam zich in eerste instantie "buitengewoon ingenomen" heeft getoond met de restauratie van de betreffende rijksmonumenten, doch daarbij wel kanttekeningen plaatst die bij de uitwerking van de plannen en vergunningaanvragen aan de orde zullen komen (zie bijlage);

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

1. Broere zal de boerderij restaureren volgens een door de gemeente goed te keuren plan op basis van de Monumentenwet 1988 (vergunning) en de bouwregelgeving; de gemeente zal zich inspannen om de planologische beletselen voor deze functieverandering (agrarische woning met stal wordt burgerwoning – nader uit te werken) weg te nemen; niet monumentale

¹ Terzake wordt verwezen naar de omschrijving van het ensemble volgens het monumentenregister - bijlage

bijgebouwen, zoals nader aangeduid op de bij deze overeenkomst behorende tekening, zullen worden gesloopt; daarvoor in de plaats zal Broere de mogelijkheid worden geboden een veldschuur/wagenschuur te bouwen met een grondbeslag van ca. 150 m2 en met inachtneming van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;

2. Broere zal het zogenaamde appelhuis restaureren en van een uitbreiding mogen voorzien volgens een door de gemeente goed te keuren plan op basis van de Monumentenwet 1988 (vergunning) en de bouwregelgeving; de gemeente zal zich inspannen om de planologische beletselen voor deze functieverandering (woning wordt kantoor – nader uit te werken) weg te nemen;
3. Broere zal de houten woning bij de boerderij afbreken, evenals een tweetal arbeiderswoningen ten oosten van de boerderij;
- 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;
5. Broere zal in 2009 de molen Souburgh nabij de ingang van de laan naar Hof Souburgh restaureren en weer maalvaardig maken, volgens een door de gemeente goed te keuren plan op grond van de Monumentenwet 1988 en de bouwregelgeving;
6. Broere zal in 2008/2009 de laanbeplanting (populieren) vervangen door een nieuwe laan met een streekeigen beplanting, zoals knotwilgen of elzen; de gemeente heeft de intentie de hiervoor noodzakelijke kapvergunning te verlenen;
7. Broere zal oostelijk van de boerderij zes vrijstaande woningen bouwen op de locatie van de huidige arbeiderswoningen, zulks op basis van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing – in overleg met en ter goedkeuring van de gemeente;
8. Alle hiervoor beschreven maatregelen zullen worden genomen op kosten van Broere en zullen worden vervat in een totaalplan voor restauratie en revitalisatie van de buitenplaats;
9. Het hiervoor beschreven plan zal de onderlegger vormen van een op kosten van de Gemeente op te stellen bestemmingsplan (herziening) Hof Souburgh dat in 2009 aan de gemeenteraad ter vaststelling zal worden aangeboden; de kosten van het bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken komen voor rekening van de Gemeente;
10. De gemeente zal zich buitengewoon inspannen om, met inachtneming van de ter zake geldende wettelijke voorschriften en bepalingen, procedures in gang te zetten en tot een goed einde te brengen, incl. het in voorkomende gevallen bevorderen van medewerking van mede-overheden;
11. Broere en de Gemeente verbinden elkaar tot een nauwgezette nakoming van deze intentieovereenkomst; daartoe zullen zij elkaar wederzijds informeren over de voortgang van het traject en met elkaar nader overleg plegen over de uitgangspunten van deze overeenkomst, indien daartoe aanleiding bestaat.

Aldus overeengekomen te Bleskensgraaf en Alblasserdam op 4 november 2008.

get. M.A.A. Broere

get. S.J. Veerman

bijlage 1 – uittreksel monumentenregister

bijlage 2 – brief Monumentencommissie Alblasserdam dd 24 oktober 2008

Samenvoeging van COMPLEX-besluiten tot aanwijzing

04 JULI 2000

DE STAATSECRETARIS VAN ONDERWIJS, CULTUUR EN WETENSCHAPPEN.

Gelet op de artikelen 3 en 4 van de Monumentenwet 1988 (Staatsblad 1988 nr. 638);

Gehoord de Raad van de gemeente waarin de hierna aan te noemen onroerende zaak is gelegen;
Gehoord Gedeputeerde Staten van de provincie waarin de hierna te noemen onroerende zaak is gelegen, indien dit zich bevindt buiten de bebouwde kom als bedoeld in artikel 8 van de Wegenverkeerswet (Staatsblad 1935 nr. 554);
Gehoord de Raad voor Cultuur;

BESLUIT

De als volgt aan te duiden onroerende zaak, zomede als samenstellend onderdeel van het complex van onroerende zaken, aan te wijzen als beschermd monument:

Het betreffende complex van onroerende zaken is:

Provincie : Zuid-Holland
Gemeente : Alblasserdam
Naam : Souburgh

Monumentnummer : 516067

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Kortland 51 te Alblasserdam, e.a.

KADASTRALE AANDUIDING
EN
KADASTRALE TENAAMSTELLING

Zie bij het onderdeel van het complex

OMSCHRIJVING

Inleiding

BOERDERIJ van het zijlansdeeltype met TOEGANGSHEK en APPELSCHUUR, gebouwd op de gronden van de oude heerlijkheid Souburgh. De geschiedenis gaat terug tot ca.1280, toen de Heer Nicolaes van Souburgh hier een hof stichtte omgeven door een rechthoekige gracht.

Deze bebouwing werd in ieder geval voor 1654 geslecht, in een archiefstuk uit dat jaar worden de fundamenten genoemd. In de tweede helft van de 18de eeuw groeide de hofstede, gelegen ten oosten van het omgrachte terrein, onder het beheer van Jan G. de Meij, uit tot een buitenplaats met herenhuis, koetshuis en boerenwoning, boomgaard, tuinen, lanen en plantage. Het terrein was toegankelijk via een westelijk en oostelijk gelegen pad voorzien van toegangshekken, waarvan het oostelijke hek bewaard is gebleven en gerestaureerd; de zijhekken zijn gereconstrueerd. In 1856 werd dit herenhuis gesloopt en het huidige huis opgetrokken (1857) vormgegeven in Eclectische stijl. De boerderij was waarschijnlijk een laat voorbeeld van een boerderij waar zich het woonhuis constructief en architectonisch zelfstandig van het stalgedeelte heeft ontwikkeld. Het bedrijfsgedeelte, dat afbrandde, werd in 1941 in Traditionalistische trant weer opgebouwd. De appelschuur werd in het derde kwart van de 19e eeuw gebouwd in Traditioneel Ambachtelijke stijl en werd behalve als wagenstalling en dienstwoning gebruikt als droogzolder voor appels. De houten aanbouw tegen de noordgevel is voor bescherming van ondergeschikt belang.

Omschrijving

Boerderij met toegangshek en appelhuis liggen in de zuidpunt van de Souburgpolder aan de Alblas in het buitengebied van Alblasserdam. Het voorhuis ligt met de voorgevel aan de zuidzijde, gericht naar de rivier en heeft een parkachtige voortuin met een vijver, linde- en kastanjabomen en een treurbeuk. De boerderij is omgeven door een lusvormige oprijlaan met grind.

De appelschuur staat zuid-westelijk van de boerderij, haaks op de rivier en is met de kopse voorgevel naar het oosten gericht.

Waardering

Complex van boerderij met toegangshek en appelschuur van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een monumentale boerderij van het zijlangedeeltype met een typologisch zeldzame appelschuur.

Het complex van boerderij met toegangshek en appelschuur is van algemeen belang vanwege de architectuurhistorische waarde wegens de Eclectische bouwstijl van het woonhuis en de Traditioneel Ambachtelijke stijl van de appelschuur.

Woonhuis en appelschuur zijn in redelijke mate gaaf. Stedenbouwkundig is het complex van belang als ensemble van ruimtelijk en functionele gerelateerde objecten in combinatie met een parkachtig aangelegde voortuin. Het complex is beeldbepalend gelegen aan de Alblas in het buitengebied van Alblasserdam.



GEMEENTE ALBLASSERDAM

Monumentencommissie Alblasserdam
Secr. Cortgene 2
2951 ED Alblasserdam



MPGAD2008103011120643

GAD 30.10.2008 0643

AAN:

College van burgemeester en wethouders
van Alblasserdam
Postbus 2
2950 AA ALBLASSERDAM

Onderwerp : Planontwikkeling polder Souburgh Alblasserdam, 24 oktober 2008

Geacht college,

Onze commissie heeft in haar vergadering van 23 oktober jl. met grote interesse kennis genomen van de presentatie en plannen/ontwikkelingen voor Hof Souburgh. De commissie heeft zich uitvoerig laten voorlichten door de architect en een eerste reactie gegeven.

De commissie heeft in de richting van de architect aangegeven buitengewoon ingenomen te zijn met de restauratie van de betreffende rijksmonumenten (molen, woonhuis met stal, en appelhuisje) om een (dreigend) verval te voorkomen. De commissie wil dat hierbij nog eens benadrukken.

Tegelijkertijd heeft de commissie een aantal zaken aan de orde gesteld die bij de restauratie van genoemde objecten in het geding zijn.

Onderstaand een kort commentaar op het getoonde:

- een goed bouwhistorisch onderzoek met een waardestelling en conclusies, die de basis zouden moeten vormen voor de planontwikkeling, ontbreekt naar het oordeel van de commissie; de door de architect samengestelde bouwhistorische informatie dient daarom te worden gecompleteerd; aanbevolen werd om een coöperatie tot stand te brengen met een gespecialiseerd bouwhistorisch adviesbureau;
- een motivatie voor de restauratieaanpak ontbreekt; een bouwtechnische beoordeling zou een en ander moeten ondersteunen;
- de commissie is positief over de voorgenomen restauratie van de molen (goede zaak dat het idee van het verhogen is losgelaten);
- de commissie heeft op zich geen bezwaar tegen de functiewijziging van het appelhuisje (kantoor); de wijze waarop e.e.a. wordt gerealiseerd heeft echter een direct verband met eerdergenoemde opmerkingen over het bouwhistorisch onderzoek;
- de commissie vindt de geschetste toevoeging aan het appelhuisje in de huidige vorm niet acceptabel (niet passend qua ontwerp, te massaal en concurrerend met het hoofdgebouw); de commissie meent dat met de aanbouw terughoudender moet worden omgegaan en dat de toevoeging eerder moet worden gezocht in de footprint

dan in de hoogte (een minderheid van de commissie vindt een toevoeging per definitie ongewenst);

- de commissie heeft op zich geen bezwaar tegen de functiewijziging van de stal; ook hier geldt dat de wijze waarop e.e.a. wordt gerealiseerd een direct verband houdt met meergenoemd bouwhistorisch onderzoek; met de gevels, het interieur en de interne structuur dient terughoudender te worden omgegaan dan nu getoond; dat geldt ook voor het woonhuis.

In een eerste gespreksronde heeft de commissie geproefd dat de opdrachtgever/architect wat vrijer met de deze rijksmonumenten zou willen omgaan dan de commissie.

De commissie ziet er evenwel naar uit om in een constructief overleg met de opdrachtgever/architect de gedachtewisseling over deze ingrijpende plannen te vervolgen.

De commissie hoopt u met deze eerste reactie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,
Monumentencommissie Alblasserdam



secretaris



voorzitter

Verslagfragment vergadering monumentencommissie Alblasterdam inzake Hof Souburgh op 18 december 2009.

Aanwezig: de leden Klompenhouwer, Van 't Zelfde, Van Es, Lakerveld en Mulder en Van de Graaf (secretaris).

.....(korte interne voorbespreking).

Vervolgens heet de voorzitter de heer Ruiter welkom. De commissie stelt het op prijs dat gepoogd is de commissie toch nog van de nodige documentatie te voorzien.

De commissie geeft aan dat men de bijstelling van het restauratieplan, met name de indeling van het voorhuis, waardeert. De structuur en originele indeling wordt hiermee grotendeels gerespecteerd dat is alleen maar goed. In de verdere bespreking is het goed om bij een aantal zaken nog stil te staan en in te gaan op te maken keuzes.

De architect zegt dat het demonteren van de plafonds de nodige informatie heeft opgeleverd. Er bleken zeker nog waardevolle elementen aanwezig. Ook bleken diverse schouwen aanwezig. De situatie m.b.t. de lift/entreepartij was reden om het plan bij te stellen.

Per object wordt vervolgens bij de diverse elementen stilgestaan door de commissie en de architect.

Appelhuisje

Installaties – gebruik zal worden gemaakt van warmtepompen; de afvoeren/uitmondingen op het dak zullen minimaal zijn;

Beglazing – gekozen zal worden voor nieuwe moderne beglazingssystemen, niet gespiegeld (uitbouw)

Dampremmende lagen/isolatie - akkoord, zorgvuldig uitvoeren

Beglazing appelhuis – Van Ruysdaelglas of Dörrglas is goed

Tussenlid – iets lager maken, wordt nog bekeken

Boerderij

Buitenzijde

Deur t.o. zwembad – kozijnprofiel, let op koudebruggen – een cryptoprofiel wordt overwogen

Ramen – attentie voor het ontstaan van koudebruggen

Garagedeuren (3) in oostgevel schuur – de eigenaar hecht er zeer aan, de commissie vindt het jammer maar kan er in het licht van het totaal mee akkoord gaan (het college heeft eerder juist aangegeven, kort samengevat, dat aan de buitenkant meer werd gehecht dan aan de binnenkant)

Zwembadruimte – gekozen wordt voor een gebalanceerd ventilatie/luchtbehandelingssysteem (kleine uitmondingen op het dak)

Grup – commissie vindt hier niets van terug; architect zal zich hierover nog buigen (zichtbaar houden bouwsporen)

Binnenzijde

Nogmaals waardering voor de wijzigingen, ook t.a.v. lift/entree technische ruimte – streven naar gecombineerde uitlaten

Algemeen

Vlaggenmast – geen sporen daarvan gevonden?; vooralsnog niet

De totale aanpak zal worden vastgelegd in een Stabu-bestek; voor de vergunningsaanvraag is tenminste een uitgebreide technische omschrijving van de te verrichten werkzaamheden nodig (per onderdeel/ruimte);

Er zal nog deskundigenadvies worden ingewonnen m.b.t. het stucwerk. Ook zal een uitgebreid kleurenonderzoek moeten worden verricht.

De architect wordt bedankt voor zijn aanwezigheid, nadat de commissie heeft aangegeven graag bereid te zijn tot een voortvarende advisering.

De secretaris presenteert de slotversie van het beeldkwaliteitsplan. E.e.a. werd aangevuld met de referentietypen. Ook vonden wat kleine tekstuele aanpassingen plaats. De commissie is akkoord.

De heer Van 't Zelfde wordt gesteund door de andere leden in zijn opvatting dat dit een project is dat zich bij uitstek leent voor voldoende toezicht/begeleiding van gemeentewege tijdens de uitvoering.

Einde fragment.