

raad

Aan : de gemeenteraad van Alblasserdam,
Postbus 2,
2950 AA Alblasserdam,

Alblasserdam, 31 maart 2021.

Betreft: zienswijze plangebied, Oost Kinderdijk 139-141, Oost Kinderdijk 187a en Pijlstoep 31.

Geachte gemeenteraadsleden,

Hierbij doen wij onze zienswijze toekomen over de bovengenoemde bestemmingsplannen. Deze plannen worden onafhankelijk van elkaar ingediend, maar zijn dit niet, want er vindt onderling een uitruil en combinatie plaats van bouwvolume.

Het plangebied van het kassen terrein:

Door B&W is besloten, dat er op de plaats waar de kassen staan, teruggebouwd mag worden, maar niet daarbuiten. De provincie heeft landelijke richtlijnen om kassen om te bouwen tot woning. Als deze richtlijnen gevolgd worden, zouden er maximaal 6 woningen gebouwd kunnen worden. Dit was het antwoord dat veel initiatiefnemers te horen kregen, omdat men in een gevoelig gebied gaat bouwen. Breng dus het aantal terug naar 10 stuks, dan is dit al ruim boven de richtlijnen van de provincie. Ook is het vreemd dat er in dit plan 2 extra woningen worden gebouwd op de plaats van een paardenschuur, die er nog maar 8 jaar staat. De burens hebben veel eerder een verzoek ingediend en wel op 8 januari 2020 en kregen 12 maart 2021 officieel antwoord. Het plan om een woning in hun achtertuin te bouwen werd afgewezen, omdat er geen draagkrachtonderzoek is verricht. Dit is meten met 2 maten. Waarom in de tuin van [] wel 2 woningen die in het verlengde liggen. U stelt aan hen de eis dat er enkel medewerking verleend wordt, als er een draagvlakonderzoek plaats vindt in de buurt. Waarom wordt dit voor dit plan dan ook niet geëist. De stichting Groene Long is erg selectief en is in dit proces monddood gemaakt. Zij hebben van de ontwikkelaar een asfalt wandelpad gekregen in het vooruitzicht. Waar waren zij op 5 maart 2021 toen er in het park 6 serieuze bomen illegaal werden gekapt met een minimale doorsnee van een halve meter.

Gelukkig is er vooraf een inventarisatie gemaakt, waaruit blijkt hoe groen de strook naast de kassen is/was. Deze strook behoort gedeeltelijk tot de biotoop en mag niet worden bebouwd volgens de kaarten en bijlage in de rapporten. Zie de paragraaf omgevingsverordening van de provincie Zuid Holland.

Verder wordt er in alle rapporten over een houten schuur gesproken, die op ons terrein staat. Dit is onjuist; het is een boswachters woning die er al meer dan 40 jaar staat. Hij is helaas erg vernield, maar wordt door ons weer in ere hersteld op het landgoed.

Dit gebied ligt naast een door de provincie aangewezen landschapsbiotoop, met een beschermingszone 1 grens. Dit is de groenstrook met sloten, die nu een agrarische bestemming heeft. Dat betekent dat er 50 meter uit de grens van dit gebied niet gebouwd mag worden,

vanwege de bijzondere kwaliteit van flora en fauna. En dat de landschappelijke waterstructuur gehandhaafd moet blijven. Men bouwt tenslotte in de Groene Long. Het kaartje van de provincie zullen we hierbij doen. Wij waren content dat de vervuilde wasserette locatie omgezet werd tot woningbouw voor 5 woningen, maar dat deze 5 woningen nu door een combinatie regeling verplaatst worden naar een groenstrook naast een landschapsbiotoop, draagt niet bij aan de versterking van het groen. De vervuilde grond wordt verder zo niet echt gesaneerd.

Architect Bongers heeft uw raad een plan gepresenteerd met 18 woningen van 4 meter dakgoothoogte en 7 meter nokhoogte. Gelet op de omgeving is deze hoogte goed en acceptabel. Het is ook conform het huidige bestemmingsplan van totaal 7 meter hoogte als 2 lintbebouwing onderaan de dijk, zoals Cortgenehof, Oost Kinderdijk 9/11 en ook het plan van Hardam, Oost Kinderdijk 209. Een ander referentie kader is het huis van de fam. Daarom is het niet gepast om hier een dakgoothoogte van 7 meter en 13 meter nokhoogte toe te staan.

Om dit plan te ontsluiten is er een nieuwe uitrit gepland. Dit is niet wenselijk, omdat er gemakkelijk bestaande uitritten of openbare stoepen gebruikt kunnen worden. De uitrit die nu is getekend, heeft een helling van circa 15 % met een zeer slecht uitzicht en verkeersrisico s. Bovendien zullen brandweer, politie en ziekenauto er niet kunnen komen, omdat het een mandelig eigendom wordt. De vuilcontainers en brievenbussen komen dan allemaal boven aan de dijk te staan, want het is geen openbaar terrein. Wij adviseren u om de infrastructuur van deze wijk voor de gemeente te claimen. Nu is het een afgesloten buurtschap en moeten de bewoners toestemming geven om er te komen. Hierdoor zijn parkeerplaatsen niet openbaar. Dat betekent dat er alleen openbare parkeerplaatsen zijn aan de dijk. Het plan voldoet dus niet aan de parkeernorm als het een soort condominium wordt.

Voor fietsende kinderen en moeders met een kinderwagen is ook erg steil om deze stoep op te komen en erg gevaarlijk om hem dan weer af te lopen. Er is verder geen enkele ruimte ingericht voor een speelplaatsje of iets dergelijks voor de jeugd.

Als je de bestemmingskaart ziet, is die voor het overgrote deel geel gekleurd; dat betekent dat daar de bestemming wonen op zit . Er zijn geen bouwvlakken aangegeven en ook is er op de kaart niet aangegeven de bouwhoogtes. Daar schrikken wij van, omdat er in het geheel geen groene versterking in dit gebied terugkomt, terwijl dit gebied in de groene long van Alblasserdam ligt.

Hoe zit het met de watercompensatie? Wordt die afgekocht of vindt er compensatie plaats? Dit zal denk ik verder in de anterieure overeenkomst staan. Conform toezeggingen van de ontwikkelaar , de wethouder en dhr. Stout op de zoom inspraak meeting zien wij die graag tegemoet.

In het bijlage rapport van tuin historische verkenning staat heel duidelijk een mooie luchtfoto, waar u kunt zien de groen structuur van de strook naast de kassen, waar de omgekapt bomen stonden. Dit laat goed zien dat er alleen op de plaats waar de kassen staan eigenlijk gebouwd mag worden. Helaas wordt onze boswachterswoning hier veranderd in een houten schuur uit de 21 eeuw. Dit is onjuist deze woning heeft alle voorzieningen en stamt uit de 20 eeuw. Op pagina 32 staat dat de landschap biotoop vergroot is met een gedeelte van het kassen terrein en dit is overgenomen door de provincie zie paragraaf 3.3. beschermingen. En dit is verder weergegeven in de cultuurhistorische atlas van de provincie.

Er vindt geen versterking van groen plaats in dit plan .Er zijn op 5 maart bomen gekapt zonder kapvergunning. In geen enkel rapport staat iets over de versterking van het groen en nieuwe

aanplant. Als er voor iedere woning 2 bomen worden geplaatst, dan versterk je de groene long aan de zijde van het park.

De Baas locatie is geschikt voor appartementen, maar ook daar geldt de hoogte van 3 en gedeeltelijk 4 lagen, conform huidige bestemming. Maar voor de uitrit gelden dezelfde opmerkingen.

De wasserette locatie is terecht aangewezen als woningbouw voor 5 woningen. Er vindt dan eindelijk een goed bodemsanering plaats (hiervoor subsidie beschikbaar) en laat daar een buurtschap ontstaan. Dat verhoogt de veiligheid in dit gebied, er is ruimte voor parkeren en de industrie wordt omgezet in woningbouw. De argumenten om dit terug te geven aan de natuur klopt niet, want met het verplaatsen van deze 5 woningen naar het hart van de groene long / het landschapsbiotoop is dit een verzwaring voor het gebied in plaats van een vergroening.

Met de schriftelijke opmerkingen is tijdens de gehouden team informatie avond op 21 december niets gedaan. Er is wel gebleken dat er geen draagvlak is voor dit plan in de directe omgeving.

Pijlstoep 31: De basis van het principe verzoek om medewerking te verlenen aan de bouw van 5 / 7 woningen op dit terrein is de vervuilde wasserette/ industrie te vervangen voor woningbouw. Waarom wordt hieraan niet meer voldaan en zijn deze woningen verplaatst naar de beschermingszone van het park huis te Kinderdijk, landschapsbiotoop. Terwijl juist aan de Pijlstoep wel een klein sociaal buurtje is en kan worden uitgebreid. Parkeren is daar geen probleem en versterkt de sociale controle in dit gebied. Door de verplaatsing voldoet u niet aan de structuur visie, waarin staat dat de kwaliteit van het groen in ons dorp op peil moet worden gehouden.

Wij hopen hiermee in eerste instantie een bijdrage geleverd te hebben over dit mooie bijzondere leefgebied in Alblasserdam.



Bijlagen

- 1 Kwaliteitskaart provincie Zuid Holland
- 2 Tekst van provincie wat onder een landschapsbiotoop verstaan wordt.
- 3 Kaart natura 2000 Zuid Holland.
- 4 Kaart met eerste bouwplan ,waar duidelijk te zien is dat de woningen gepland staan in het groen.
- 5 Kaart uit ontwerpbestemmingsplan van Hardam.
- 6 4 pagina's uit de structuurvisie Zuid Holland over de landschapsbiotoop.

Laag van de beleving

-  Historische molen
-  Historische vaarweg
-  Fiets- en wandelroute indicatief
-  Atlantikwall
-  Kasteelbiotoop, kasteel
-  Landgoedbiotoop, historisch landgoed
-  Openbaar vervoerpanorama
-  Beschermd grasland (in de Bollenstreek)
-  Deltawerken
-  Kroonjuweel Aarlanderveen en molenviergang
-  Kroonjuweel Kagerplassen en omgeving
-  Kroonjuweel Meije
-  Kroonjuweel Oude Hollandse Waterlinie / Wierickeschans
-  Kroonjuweel Polder de Biesbosch
-  Kroonjuweel Weipoort
-  Kroonjuweel en werelderfgoed Kinderdijk
-  Kroonjuweel en werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterline / Diefdijk
-  Kroonjuweel kerngebied Midden-Delfland
-  Kroonjuweel landgoed Keukenhof
-  Kroonjuweel landgoederenzone Wassenaar / Den Haag
-  Kroonjuweel middengebied Krimpenerwaard
-  Kroonjuweel schurvelingen Goeree
-  Kroonjuweel cultureel erfgoed
-  Strand
-  Groene buffer
-  Romeinse Limes
-  Stiltegebied
-  Natuurgebied
-  Recreatiegebied

IV Laag van de beleving



Landgoedbiotoop

Historische landgoederen in Zuid-Holland zijn van grote betekenis voor de omgeving. Ze vormen met hun groene en statige karakter ruistruimten in het stedelijk gebied. Om er voor te zorgen dat dit unieke culturele erfgoed niet verloren gaat, heeft de provincie een zogeheten 'landgoedbiotoop' ingesteld.

Deze landgoedbiotoop bestaat uit:

- de kern van het landgoed: huis met tuin en/of park;
- een bufferzone hierom heen: het zogenaamde blikveld;
- waardevolle elementen zoals: zichtlijnen, panorama's, weg of waterloop waaraan het landgoed ligt

NB. Niet alle elementen komen bij elke locatie voor.

De onderscheiden landgoedbiotopen - in totaal circa 110 - kunt aanklikken in de kaart, voor een korte beschrijving.

Beleid

De provincie wil de waarden van de historische landgoederen integraal meewegen in ruimtelijke ordenings- en ontwikkelingprocessen. Dit provinciaal belang wordt geborgd aan de hand van een 'landgoed- en kasteelbiotoop' in de provinciale Verordening Ruimte



Meer hierover kunt u vinden via: [Visie op Zuid-Holland](#).

Met deze regel gaat de ontwikkeling niet op slot, wel zijn eventuele bebouwing of andere ontwikkelingen aan regels gebonden. Van nieuwbouw kan alleen sprake zijn in het geval van versterking of verbetering.



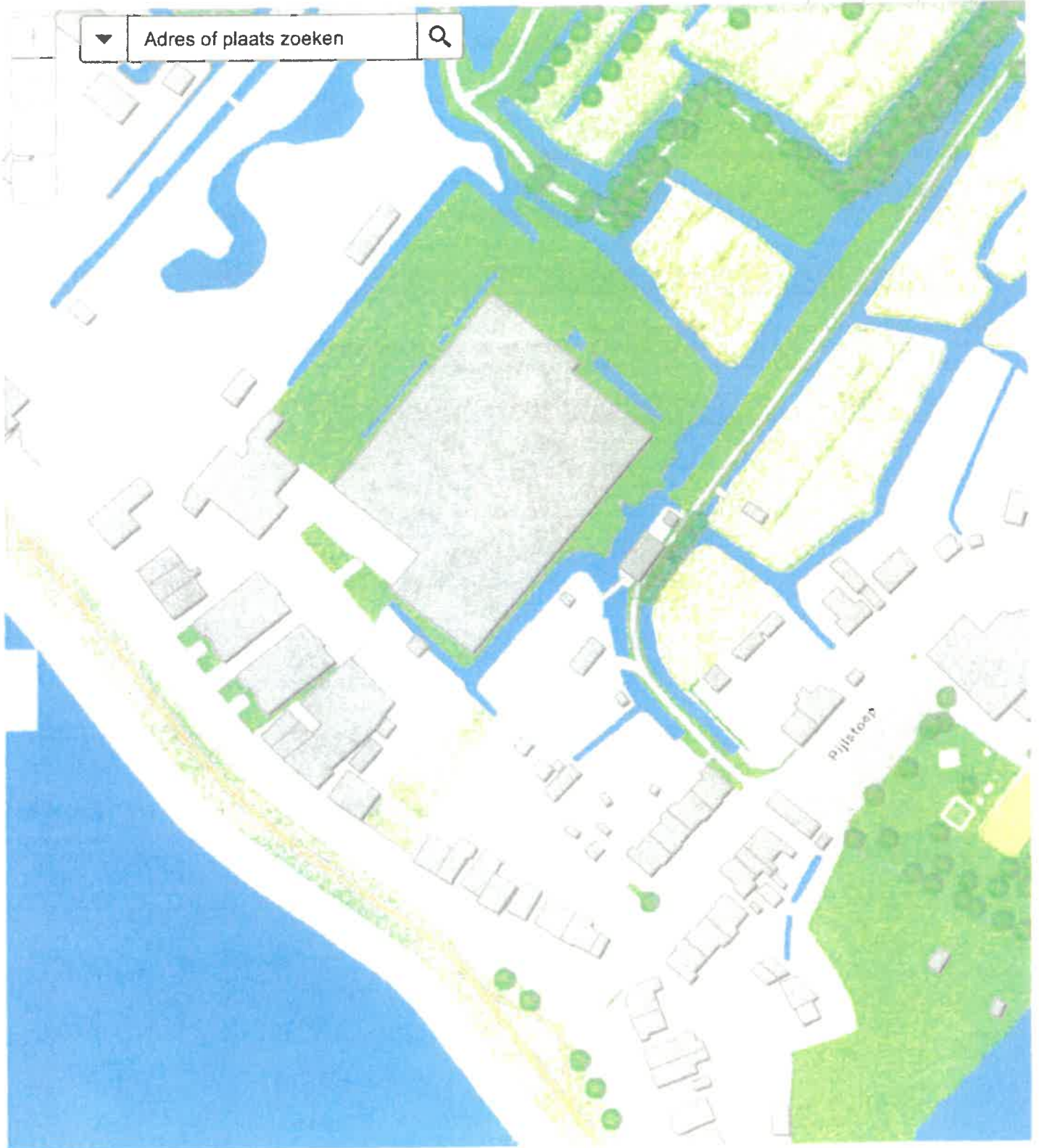
NB. In geval van eventueel verschil in weergave van de landgoedbiotoop tussen de kaart van de Cultuurhistorische Atlas en de kaart van de Verordening Ruimte is de laatste doorslaggevend.

bijlage 3^a

Natura 2000 in Zuid-Holland



Adres of plaats zoeken

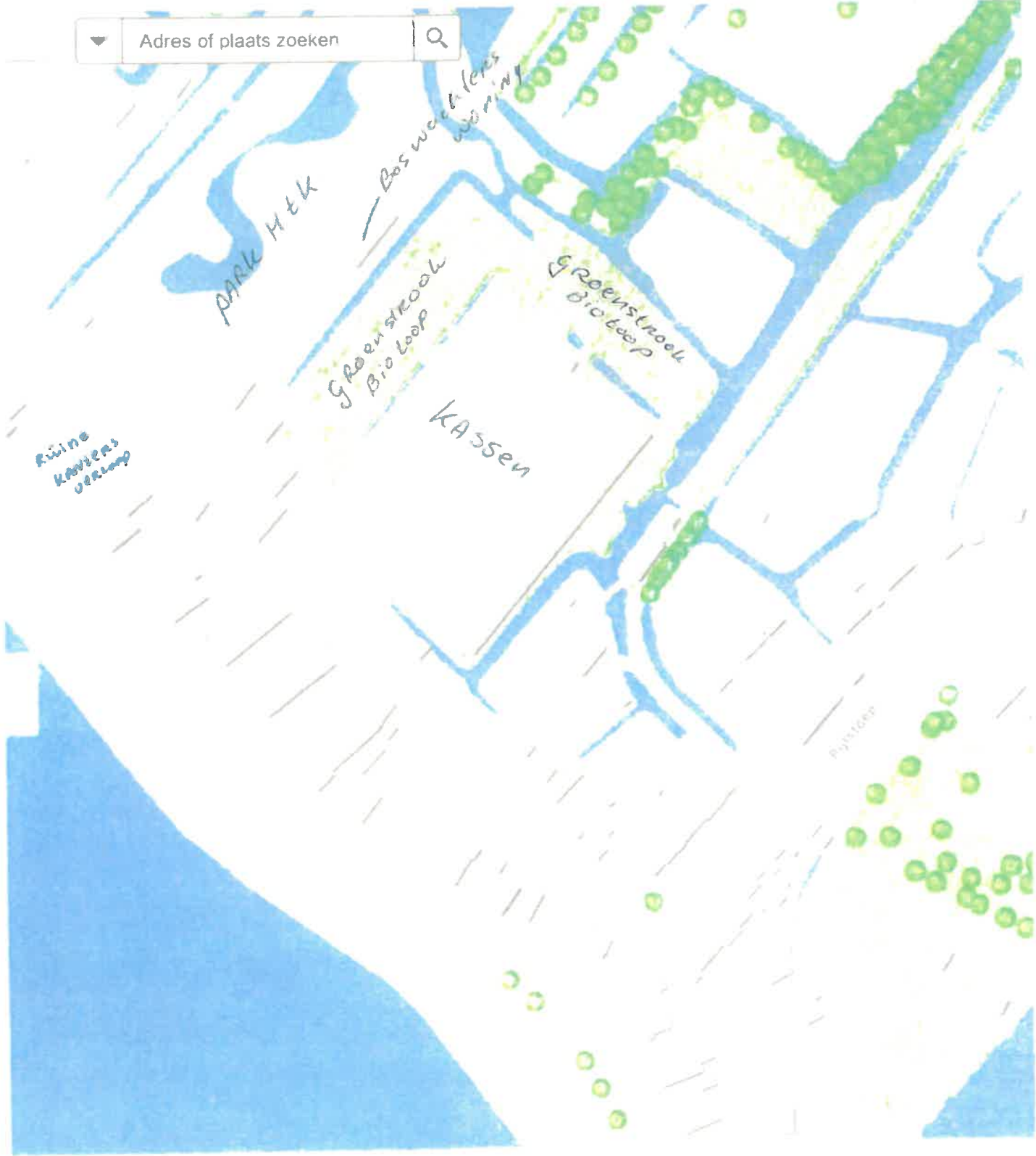


40m



bylage 3b

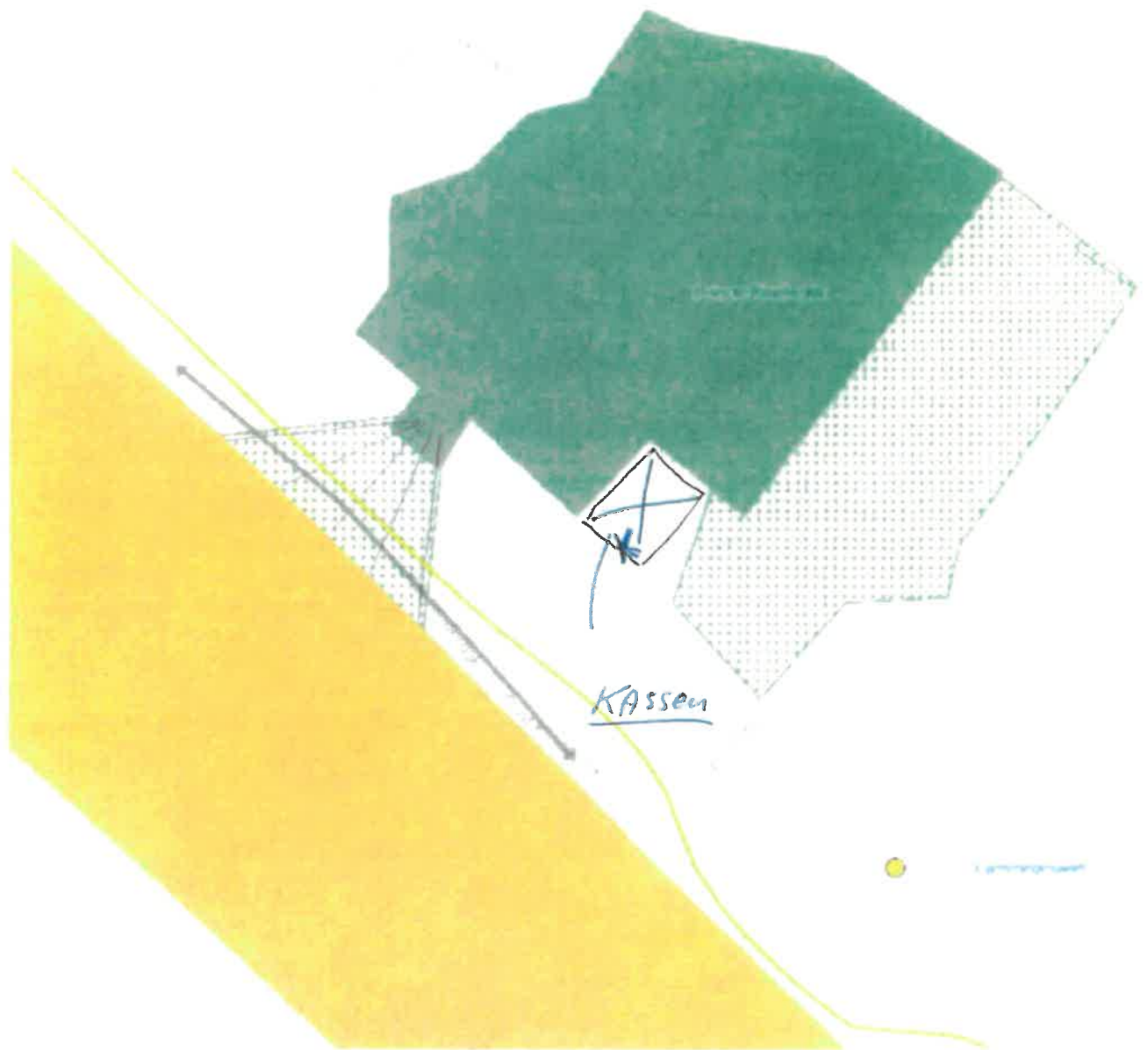
▼ Adres of plaats zoeken | Q





h abog y

bijlage 5



- kaart met huidige bestemmingsplan (ontwerp)
van Haardam van provincie

Colofon

Dit is een uitgave van de provincie Zuid-Holland
Oktober 2010

Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
www.zuid-holland.nl

Samenstelling en redactie
Bureau Visie, Ontwerp en Strategie, provincie Zuid-Holland

Kaarten
Bureau Visie, Ontwerp en Strategie, provincie Zuid-Holland
Fotografie
Provincie Zuid-Holland
Productiebegeleiding
Bureau Mediadiensten, provincie Zuid-Holland
Ontwerp
Haagsblauw, Den Haag
Druk
Koninklijke De Swart, Den Haag

148617

Archeologie

Een groot deel van de cultuurhistorische waarden bevindt zich in de bodem en onttrekt zich aan het oog. Archeologische waarden kunnen zowel binnen als buiten bebouwingscontouren worden aangetroffen. Bij elke in deze structuurvisie beschreven hoofdpoging kan het archeologisch erfgoed in het geding zijn. De bekende en potentiële archeologische vindplaatsen zijn benoemd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur en dienen beschermd te worden. Uitgangspunt van Europees, landelijk en provinciaal beleid is behoud in situ van archeologische waarden; dat wil zeggen dat het archeologisch erfgoed in principe niet verstoord dient te worden.

Landgoederenzone

Landgoederen vormen een belangrijk onderdeel van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Veel van deze landgoederen liggen op de oude strandwallen achter de duinen, zoals de landgoederenzone bij Wassenaar. Landgoederen dragen bij aan de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van hun omgeving. Een vrije ligging en zichtassen zijn daarbij belangrijk. Voor bescherming van de relatie tussen het landgoed en de omgeving van het landgoed ontwikkelt Zuid-Holland in samenwerking met andere partijen de landgoedbiotoop. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten van deze landgoedbiotopen. Gelet op het feit dat de bebouwing (volume, dichtheid en bouwhoogte) invloed hebben op de beleving, vragen wij aan de gemeente hiermee rekening te houden. De landgoedbiotopen zijn aangegeven op kaart 12 van de Verordening. Voor de landgoederen zonder biotoop geldt dit ook, alleen al op grond van het gegeven dat landgoederen vrijwel altijd buiten de bebouwingscontour zijn gelegen. Ontwikkelingen buiten de contour hebben altijd rekening te houden met kwaliteitsaspecten van de omgeving. Een soortgelijke bescherming geldt ook voor landgoederenzones. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van de betreffende zone zal de provincie Zuid-Holland niet toestaan. De provincie zal hier - zo nodig met gebruikmaking van de haar daartoe ten dienste staande ruimtelijke instrumenten - op toezien.

Waterlinie en Limes

In het Nationaal Landschap Groene Hart ligt een belangrijk deel van de Oude Hollandse Waterlinie, een verdedigingssysteem uit de 17e en 18e eeuw, waarmee het lage land bij vijandelijke dreiging onder water gezet kon worden. Van deze waterlinie zijn nog restanten waarneembaar in de vorm van versterkingen, civieltechnische werken en inundatievelden. Ook resten van andere verdedigingslinies, zoals de Atlantikwall, zijn van cultuurhistorische waarde en zijn opgenomen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. De Limes, de oude grens van het Romeinse Rijk, houdt zich verborgen in het landschap. Deze hele zone langs de Oude Rijn is rijk aan archeologische vindplaatsen en is beschreven in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur.

4.8.3 Verbeteren belevingswaarde en verminderen verrommeling

Bij 'verbetering belevingswaarde en vermindering verrommeling' horen de ambities:

- openheid behouden;
- (snel)wegpanorama's en openbaar vervoerpanorama's behouden;
- verrommeling actief opruimen en tegengaan, rekening houdend met kernkwaliteiten van landschap, natuur en cultuurhistorie (bijvoorbeeld saneren verspreid glas);
- stiltegebieden beschermen

4.8.1 Ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen

Bij het provinciaal belang 'ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen' horen de ambities:

- Opvang van bevolkingsgroei in regionale, goed ontsloten kernen en relatief verstedelijkte zones
- Balans tussen economische ontwikkelingen in de landbouw en de verduurzaming van deze sector.
- Ruimte geven aan economische dragers in deze gebieden die passen bij de kernkwaliteiten
- Behoud kernkwaliteiten landelijk gebied, met bijzondere aandacht voor natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden
- Behoud landbouw als economische kracht en hoeder van het landelijk gebied en stimuleren verbreding van de landbouw.
- Gedifferentieerde omgang met landbouw binnen randvoorwaarden van de kernkwaliteiten in relatie tot de bodemdaling en verzilting
- Belangrijke weidevogelgebieden beschermen.
- Biodiversiteit van flora en fauna als drager voor een ecologisch duurzaam landschap.
- Herstellen van het natuurlijk karakter (veenweidegebied, estuariene dynamiek).
- Mogelijkheden zoeken voor kleinschalige en bijzondere woon/werkmilieus.

4.8.1.1 Ontwikkelen en behouden van vitale landschappen

De vitaliteit van het landelijk gebied wordt beïnvloed door de demografische en economische ontwikkelingen. De ontwikkeling van de bevolkingsgroei in Zuid-Holland laat zien dat het inwonertal van het Groene Hart nauwelijks meer groeit en het groeitempo in de Zuid-Hollandse delta sterk is gedaald. De economische ontwikkeling wordt sterk beïnvloed door de ontwikkeling van de agrarische sector (greenports en de landbouw) en recreatie.

Wonen en bevolkingsgroei

Vitaliteit van het landelijk gebied betekent onder meer dat de kwaliteit van de gebouwde omgeving (de kernen) in het landelijk gebied goed is en mensen binnen redelijke tijd toegang hebben tot voorzieningen. Daarom is afstemming tussen wonen, werken, voorzieningen en infrastructuur belangrijk. De ontwikkeling van de dorpskernen in het landelijk gebied vindt plaats binnen bebouwingscontouren. Hierdoor blijven wonen en werken geconcentreerd. Voor woningbouw geldt daarbij migratiesaldo nul als bovengrens. De strekking van het migratiesaldo nulbeleid is het geven van een maat voor de verstedelijkingsopgave en de inzet voor de Uitvoeringsagenda. Voor het landelijk gebied buiten de Zuidvleugel (Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard en het Groene Hart, voor zover gelegen buiten de Leidse regio en buiten Haaglanden) gaat de provincie op regionaal niveau of gebiedsniveau uit van minimaal een 50-50- verhouding (minimaal 50 procent binnen bestaand bebouwd gebied en maximaal 50 procent in uitleggebieden binnen de contour). Kernen in het landelijk gebied mogen uiteraard wel een hoger percentage binnen het bestaand bebouwd gebied bouwen. Sommige kernen hebben binnen de contour geen uitleggebieden. Daar kan dus alleen binnen het bestaand bebouwd gebied worden gebouwd of in andere kernen binnen regionaal verband waar nog wel uitlegruimte beschikbaar is. Omdat Voorne-Putten deel uitmaakt van de Stadsregio Rotterdam valt het eiland ook onder de afspraak met de Zuidvleugelpartners wat betreft de bouwopgaven (80-20 procent).

Het is in beginsel aan de regio om binnen migratiesaldo nul² een verdeling van de opgave over de gemeenten te maken. Voor de sociale woningbouw is het uitgangspunt 30 procent van de totale productie per regio. Binnen de regio kan dit variëren afhankelijk van de

² De bestuurlijke afspraken zijn gebaseerd op dit uitgangspunt

Ordenen

Om de ruimtelijke kwaliteit van het landschap te verbeteren zet de provincie in op het behoud van openheid en de daarmee samenhangende panorama's. Dit is één van de kernkwaliteiten waarop de provincie zal sturen. De te beschermen en te ontwikkelen kernkwaliteiten in algemene zin zijn diversiteit, openheid, rust en stilte.

Om de belevingswaarde te verbeteren en de verrommeling van het landschap te verminderen zijn op de kwaliteitskaart de openbaar vervoerpanorama's, de snelwegpanorama's en de stiltegebieden weergegeven. De provincie wil proactief sturen op kwaliteit. Door deze functies op te nemen op de kwaliteitskaart geeft de provincie aan welke ambities de provincie nastreeft in de gezamenlijke aanpak voor dit deel van de provincie. Ontwikkelingen in de zones van de panorama's zijn alleen mogelijk als zij geen afbreuk doen aan de kwaliteit van openheid, de zichtlijnen naast de kernkwaliteiten en de cultuur-historische zones.

In artikel 4 van de verordening zijn randvoorwaarden opgenomen voor agrarische bebouwing. Door de agrarische bebouwing te concentreren en regels hierover op te nemen in de verordening, wordt de verrommeling van het landschap tegengegaan en de belevingswaarde verbeterd en blijft de openheid behouden. Nieuwe glastuinbouw buiten glastuinbouwgebieden en greenport Westland/Oostland is uitgesloten. Bestemmingsplannen dienen hierop te worden aangepast.

De provincie hanteert verder nog specifieke instrumenten die een bijdrage kunnen leveren aan een verbetering van de belevingswaarde en minder verrommeling van het landschap. Het gaat hierbij om: ruimte voor ruimte, nieuwe landgoederen en landelijk wonen.

Ontwikkelen

Een eerste aanzet is de sanering van het verspreid liggende glas in het open landschap. Het gaat om een saneringsprogramma van 246 hectare verspreide glastuinbouw. Gemeenten maken voor 2011 concrete voorstellen, inclusief financiering. De uitvoering van de sanering ligt bij de gemeenten. De provincie heeft vooral een stimulerende, agenderende en faciliterende rol.

Onderzoeken en agenderen

De op te stellen gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden ook voor deze opgave een handvat.

5.7.4 Behouden van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur

Bij het provinciaal belang 'behoud van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur' horen de ambities:

- topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed beschermen;
- molenbiotopen beschermen;
- in stand houden van landgoederenbiotopen;
- archeologische waarden beschermen

De provincie werkt op de volgende manieren aan de realisering van deze ambities

Ordenen

Topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed

De topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed zijn weergegeven op de kwaliteitskaart. Voor de bescherming van deze belangrijke gebiedscategorieën wordt onderscheid gemaakt in twee algemene richtlijnen voor ordening en sturing (zie hoofdstuk 4.7.2). Deze algemene richtlijnen zijn gebiedsspecifiek uitgewerkt in de regioprofielen cultuurhistorie, waarin tevens de cultuurhistorische waarden zijn beschreven. Voor gebiedsspecifieke toepassing wordt derhalve verwezen naar deze regioprofielen.

