

**Ruimtelijke onderbouwing Pijlstoep 26 -
Alblasserdam**



BügelHajema
Plek voor ideeën

Ruimtelijke onderbouwing Pijlstoep 26 - Alblasserdam

Inhoud

Rapport

30 maart 2012

Projectnummer 004.11.00.00.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Huidige en toekomstige situatie	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijke beleid	12
3.4	Huidige planologische situatie	13
3.5	conclusie	14
4	Uitvoerbaarheid plan	15
4.1	Archeologie	15
4.2	Flora en fauna	15
4.3	Water	20
4.4	Bodem	21
4.5	Geluid	21
4.6	Luchtkwaliteit	22
4.7	Externe veiligheid	22
4.8	Geurhinder en overige bedrijvigheid	22
4.9	Kabels, leidingen en GSM masten	22
4.10	Conclusie	22
5	Ruimtelijke onderbouwing	25
6	Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Inleiding

1.1

Aanleiding

De woning aan de Pijlstoep 26 te Alblasserdam had voorheen een woonbestemming. In het geldende bestemmingsplan Lammetjeswiel (vastgesteld door de raad 29 mei 1979 en goedgekeurd door GS 2 december 1980) heeft dit perceel, de bestemming recreatie meegekregen. De gemeente heeft een woonvergunning afgegeven om daarmee het wonen in het pand te legaliseren. In het kader van het bestemmingsplan valt de woonfunctie onder het overgangsrecht. Op basis van dit recht is alleen de huidige maatvoering toegestaan. De eigenaar wil de woning herbouwen en verruimen. Doordat de woning onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt, is dat niet mogelijk. De gemeente werkt aan een nieuw bestemmingsplan, dat als ontwerp ter inzage ligt. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan Dijklint, is de gemeente voornemens, via een omgevingsvergunning, voor een afwijking van het geldende bestemmingsplan een uitbreiding van de woning toe te staan.

1.2

Plangebied

De locatie ligt achter het Dijklint in de Groene Long, een groen, recreatie- en natuurgebied, dat omgeven is door het stedelijk gebied van Alblasserdam.



1.3

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de beleidsmatige situatie voor de locatie. De uitvoerbaarheidsaspecten op het gebied van archeologie, flora en fauna, water en diverse milieuaspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 geeft de uiteindelijke ruimtelijke onderbouwing voor het plan weer. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 6 aan bod.

Huidige en toekomstige situatie

2.1

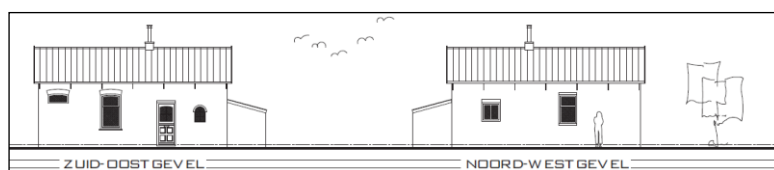
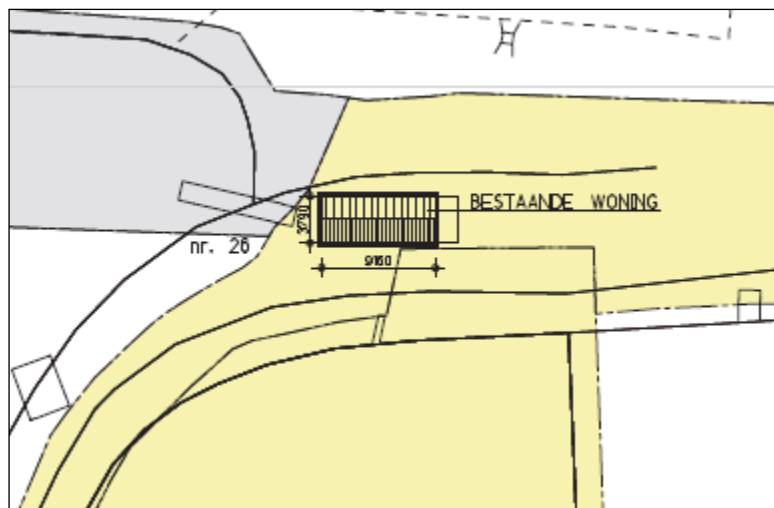
Huidige situatie

Het perceel ligt in de groene long langs het dijklint. De groene long bestaat uit een recreatiegebied, natuurgebied en een parkgebied.

Op het perceel aan de Pijlstoep 26 is sinds jaar en dag een woning gelegen. Achter de woning liggen kassen, welke niet meer als zodanig in gebruik zijn.



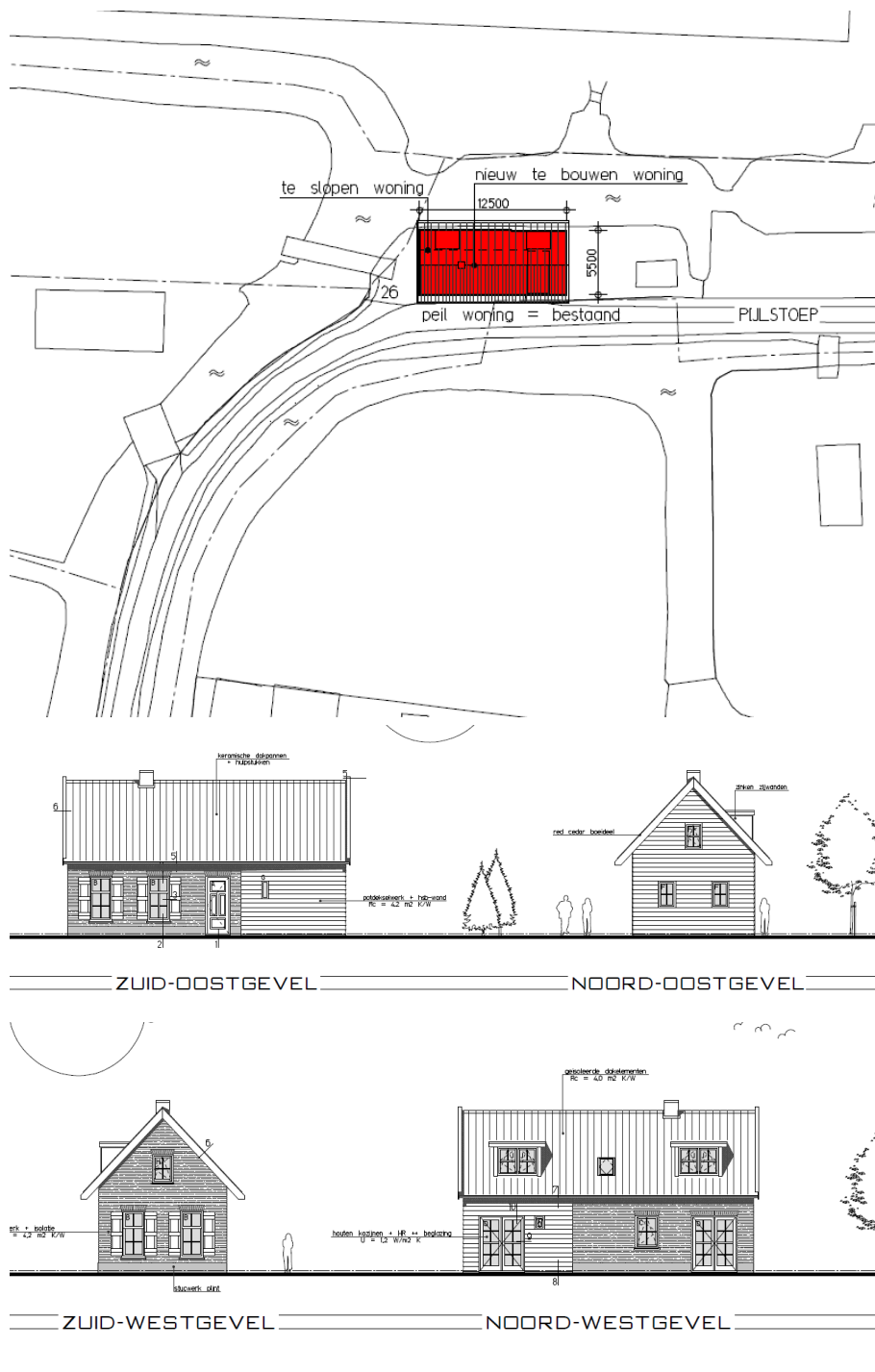
De woning is beperkt van omvang en de bouwtechnische en woontechnische staat zijn niet echt goed te noemen. Zo is de woning onvoldoende geïsoleerd, er zijn geen spouwmuren en de sanitaire voorzieningen zijn beperkt. Om een vergelijkbare woning te kunnen herbouwen conform het bouwbesluit, zal deze iets ruimer van omvang worden.



2.2 Toekomstige situatie

Stedenbouwkundig

De eigenaar wenst de woning, gezien de omvang van de woning en staat waarin de woning verkeert, te herbouwen en te vergroten. De herbouw zal plaatsvinden op de huidige locatie, waarbij het karakter van de woning aansluit bij het karakter van het huidige pand. De welstandscommissie is in principe akkoord met de gewenste uitvoering van de woning.



De inrichting van het perceel blijft verder ongewijzigd met de huidige inrichting. De stedenbouwkundige situatie verandert niet.

Verkeer

De woning is gelegen langs een voetpad. Voor het aangrenzende bestemmingsverkeer mag dit pad ook voor gemotoriseerd verkeer worden gebruikt.

Het parkeren ten behoeve van de woning vindt plaats op het parkeerterrein van de nabijgelegen recreatieplas Lammetjeswiel. Er vinden geen veranderingen plaats ten opzichte van de huidige verkeerssituatie.

3.1

Rijksbeleid

Het plangebied ligt in het Groene Hart, dat een van de Nationale landschappen is. De landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van dit gebied moeten behouden blijven, dan wel duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt.

De aanpassing van de woning is dusdanig beperkt en zorgvuldig vormgegeven dat de realisatie geen invloed heeft op de bestaande kwaliteiten.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie heeft een structuurvisie en ruimtelijke verordening opgesteld. Op de functiekaart, behorende bij de structuurvisie van de provincie, worden een aantal functies weergegeven die van belang zijn voor het plangebied. Het perceel ligt binnen de rode contour en in het gebied Lammetjeswiel en omgeving, wat is aangewezen als stedelijk groen. De kwaliteitskaart kent aan het dijklint een cultuurhistorische waarde toe.

Binnen het nationale landschap Het Groene Hart zijn ontwikkelingen van woningen mogelijk, mits aan bepaalde regels uit de Provinciale Verordening Ruimte wordt voldaan. Voor de gebieden die binnen de rode contour liggen, geldt dat de kernkwaliteiten behouden dienen te blijven danwel versterkt te worden. Indien het gebied ook binnen een provinciaal landschap ligt, dient een beeldkwaliteitsparagraaf te worden opgesteld. De Pijlstoep 26 ligt niet binnen een provinciaal landschap.

De landschappelijke kwaliteiten die versterkt dienen te worden, richten zich globaal op de vier kernkwaliteiten die benoemd zijn in de Voorloper Groene Hart: landschappelijke diversiteit, veenweide karakter (inclusief de strokenverkaveling en lintbebouwing), openheid en rust en stilte. De uitbreiding van de woning is zeer beperkt en de woning is gelegen tussen kassen en andere woningen, waarbij de verkaveling niet wordt veranderd. De kernkwaliteiten zullen dan ook niet worden aangetast.

Tevens geldt voor het Groene Hart dat toename van woningen alleen is toegestaan indien het migratiesaldo nul is. Aangezien op het perceel Pijlstoep 26 nu ook al wordt gewoond en daar een woonvergunning voor is afgegeven, neemt het aantal woningen niet toe.

Het plangebied ligt binnen het landgoedbiotoop: Huis te Kinderdijk.



Het Huis te Kinderdijk is een van oorsprong als buitenverblijf gebruikte boerderij, die in de late 18^e eeuw is verbouwd en vergroot tot buitenplaats. Het huis ligt aan de dijk langs de Noord. Het park bij de buitenplaats bestaat uit een binnenmarkt welke privé is en is ingericht in landschapsstijl met bomen. Het openbare buitenpark bestaat uit lanen, bossen, grasland, een boomgaard en water.

Doordat de voorgenomen ontwikkeling de herbouw en beperkte uitbreiding van een bestaande woning betreft, zullen de bestaande kwaliteiten niet worden aangetast. De uitbreiding van de woning is dusdanig beperkt dat dit geen invloed zal hebben op het landgoed of de kwaliteiten van het Groene Hart.

3.3

Gemeentelijke beleid

De Structuurvisie Dijklint 2000 is op 9 maart 2001 door de gemeenteraad van de gemeente Alblasserdam vastgesteld. De gemeente heeft deze visie opgesteld om het karakter van dijklint te waarborgen en eventuele ontwikkelingen te kunnen sturen. In stand houden van de cultuurhistorische kwaliteit van het dijklint als meest identiteitsbepalend aspect van Alblasserdam. Voor het voorliggende plan zijn de onderstaande uitgangspunten van belang:

- Het dijklint heeft binnendijs overwegend een dorps en kleinschalig karakter en buitendijs juist een grootschaliger karakter, behorend bij de schaal van de rivier. Het belang van de dijk is zo groot dat een uiterste terughoudendheid is vereist ten aanzien van nieuwbouwinitiatieven.
- De continu doorlopende groene zoom binnendijs, tussen het dijklint en de woonbuurten, is medebepalend voor het karakter van de dijk en dient primair in stand te worden gehouden en waar mogelijk uitgebreid.

- De multifunctionaliteit en diversiteit in beeld en gebruik zijn karakteristiek voor het dijklint. Er is sprake van een toenemend belang van wonen en recreatie, maar er dient ruimte te worden gegeven aan kleinschalige werkmilieus. In een stedenbouwkundig programma van eisen dient te worden aangegeven welke functies geschikt zijn en in welke samenstelling deze zijn gewenst;
- De structuurvisie handhaaft de huidige ruimtelijke en gebruikskwaliteit van het dijklint door het consolideren van de karakteristieke bebouwing en het groen. Tevens worden slijtageplekken aangewezen waar, door transformaties, een nieuwe beeld- en een nieuwe gebruikskwaliteit ontstaan die hun eigen plaats in de hoofdstructuur innemen. Tenslotte worden de verschillende functies (verkeer, groen, wonen, werken en recreatie) beter op elkaar afgestemd.

Het bestemmingsplan Dijklint is een van de vervolgstappen van de structuurvisie. Het bestemmingsplan gaat uit van het behoud van de bestaande structuur. Een van de karakters van het dijklint is de diversiteit in bebouwing. Om dit karakter te behouden is de omvang van de bebouwing dan ook vastgelegd in het bestemmingsplan.

De voorgenomen ontwikkeling betreft vergroten van de bestaande woning. De kavelindeling blijft gelijk. De vergroting is dusdanig beperkt dat de structuur en de kwaliteiten van het gebied niet in het geding zijn.

3.4

Huidige planologische situatie

Geldend bestemmingsplan

De locatie ligt in het bestemmingsplan Lammetjeswiel (vastgesteld door de raad 29 mei 1979 en goedgekeurd door GS 2 december 1980). In dit plan heeft dit perceel, de bestemming 'Recreatie'. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bestaande woning valt op grond van dit bestemmingsplan onder het overgangsrecht.

Ontwerpbestemmingsplan Dijklint

In het ontwerpbestemmingsplan Dijklint heeft het perceel aan de Pijlstoep 26, conform de feitelijke situatie, een woonbestemming gekregen.

Het bouwvak en de hoogte dienen nog wel iets te worden aangepast aan de te herbouwen woning. In het bestemmingsplan is de huidige bebouwing zeer strak bestemd, waardoor een reguliere eengezinswoning niet te realiseren is.

3.5

conclusie

Beleidsmatig zijn er geen belemmeringen om een woonbestemming op deze locatie te handhaven. Het beleid voor het dijklint bestaat uit het behouden van de aanwezige waarden, welke bestaan uit een sterke groenstructuur en zowel kleinschalige als diverse bebouwing. De beperkte vergroting van de woning aan Pijlstoep 26 leidt niet tot aantasting van deze waarden en is daarmee niet in strijd met het bestaande beleid.

Uitvoerbaarheid plan

4

4.1

Archeologie

De Provincie Zuid-Holland heeft een kaart opgesteld met de archeologische verwachtingswaarde voor haar hele grondgebied (CHS). Volgens de Provincie Zuid-Holland is archeologisch onderzoek niet nodig, als aangetoond is dat er geen archeologische (verwachtingen)waarden aanwezig zijn.

Ter plaatse van de planlocatie geeft de verwachtingskaart aan dat er een kleine kans op archeologische sporen bestaat. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.2

Flora en fauna

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het projectgebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het projectgebied is daartoe op 2 december 2011 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.



Situatie projectgebied op 2 december 2011

Soortbescherming

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

Inventarisatie

Het projectgebied bestaat uit een woning en een schuurtje op de rand van een park in de stedelijke bebouwing aan de oever van de Noord. De woning staat leeg en is evenals de tuin slecht onderhouden. De plannen bestaan uit sloop van de huidige bebouwing en nieuwbouw op dezelfde locatie waarbij een veranda boven het water zal worden gerealiseerd.

Uit de informatie van Het Natuurloket (kilometerhok 103-431, d.d. 22-11-2011) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, ook enkele (middel)zwaar beschermde diersoorten voorkomen. Het betreft twee soorten vaatplanten, drie zoogdiersoorten, drie amfibieënsoorten, en twee vissoorten. Uit de gegevens van de quickscanhulp (© NDFF - quickscanhulp.nl 01-12-2011 14:00:07) blijkt dat in een straal van 1 km rond het plangebied de (middel)zwaar beschermde soorten spindotterbloem, tongvaren, vleermuissoorten, bever, noordse woelmuis, waterspitsmuis, rugstreeppad, heikikker, bittervoorn en kleine modderkruiper voorkomen. Het plangebied beschikt voor het merendeel van deze soorten niet over het geschikte biotoop. Verblijfplaatsen van huismus, vleermuizen en aanwezigheid van bittervoorn en kleine modderkruiper konden echter op voorhand niet worden uitgesloten. Tijdens het veldbezoek is het dak geïnspecteerd op aanwezigheid van nesten van huismus en sporen van vleermuizen. Er zijn daarbij geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Daarnaast heeft de woning geen spouw en is het dak dermate open dat het voor vleermuizen teveel tocht. Er worden zodoende geen verblijfplaatsen van vleermuizen verwacht. Er zijn echter wel nesten van huismus aangetroffen. Gezien de tijd van het jaar was niet mogelijk vast te stellen of de nesten allemaal in gebruik zijn. Er kan, gezien de grootte van het dak en de waargenomen nesten, vanuit gegaan worden dat er maximaal 20 paartjes broeden in het plangebied. Nesten van huismus zijn jaarrond beschermd.

Tijdens het veldbezoek is daarnaast gevist met een fijnmazig schepnet. Er zijn daarbij geen vissen aangetroffen, evenmin zijn de voor de voortplanting van bittervoorn vereiste zoetwatermosselen waargenomen.

Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen) en zwaarder be-

schermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. Voor genoemde streng beschermde amfibieën ontbreekt in het plangebied het geschikte biotoop. Rugstreeppad is voor de voortplanting echter afhankelijk van ondiep water dat snel opwarmt zoals kleine tijdelijke plassen op bouwterreinen. Het is mogelijk dat een dergelijke habitat ontstaat in het plangebied tijdens de werkzaamheden. Aangezien rugstreeppad grote afstanden kan afleggen, is het mogelijk dat rugstreeppad zich voor voortplanting vestigt in het plangebied tijdens de werkzaamheden. De voortplantingsperiode loopt globaal van april tot en met augustus.

Effecten

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Door de ontwikkelingen gaan maximaal 20 nestplaatsen van huismus verloren. Huismussen zijn vogels waarvan de nestplaatsen jaarrond beschermd zijn.

Rugstreeppad

Wanneer rugstreeppad zich tijdens de werkzaamheden vestigt in het plangebied kunnen door de ontwikkelingen voortplantingsverblijfplaatsen en/of exemplaren van rugstreeppad verloren gaan.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in

de Nota Ruimte en de Visie op Zuid-Holland (Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte).

Inventarisatie

Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk, dat is gelegen op een afstand van ruim 600 m ten noorden van het plangebied. Op ongeveer 150 m ten westen van het projectgebied ligt het meest nabijgelegen gebied uit de EHS. Het betreft hier riviertak de Noord. Ook het Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk is opgenomen in de EHS.

Effecten

Gezien de aard van de ingreep, het vervangen van een woning, en het ontbreken van een ecologische relatie met beschermde gebieden in de omgeving, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de EHS verwacht.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat geen oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de EHS noodzakelijk is. Het plan is echter niet op voorhand uitvoerbaar op het punt van de Flora- en faunawet.

Door de ontwikkelingen gaan maximaal 20 nesten van de jaarrond streng beschermde huismus verloren. Dit is in principe een overtreding van de Flora- en faunawet. Er dient derhalve te worden onderzocht of doormiddel van het treffen van mitigerende maatregelen een overtreding kan worden voorkomen. Deze mitigerende maatregelen dienen in een mitigatieplan te worden vastgelegd.

Aanbeveling rugstreepad

Het vernietigen of verstoren van voortplantingverblijfplaatsen of exemplaren van rugstreepad is in potentie een overtreding van de Flora- en faunawet. Met een amfibieënscherm kan in veel gevallen worden verhinderd dat de rugstreepad het plangebied binnenkomt. Ook is het mogelijk om het ontstaan van tijdelijke plassen te voorkomen of deze te dempen voordat de soort kans ziet om hierin eieren af te zetten.

Mitigatieplan Huismus

Er is een mitigatieplan opgesteld¹ waarin mitigerende maatregelen zijn opgenomen ter bescherming van de huismus.

¹ J. Heerema, ENVIRON, 21 februari 2012

Leefgebied

De huismus is een algemene broedvogel van bebouwde gebieden. De soort komt verspreid over Nederland voor in middeloude stadwijken en dorpen met pannendaken en bij bebouwing in open en halfopen gebieden. In gebieden zonder menselijke bebouwing en in gebieden waar de bebouwing diep in het bos ligt, ontbreekt de soort. De huismus is een standvogel en is het gehele jaar aanwezig op of nabij de broedplaatsen. Het grootste gedeelte van het jaar verspreiden ze zich niet verder dan 600 m van hun nestplaats. Huismussen broeden in losse kolonies van enkele paren tot soms wel veertig vogels. Het broedseizoen is van april tot en met augustus. Holtes onder dakpannen of gaten en nissen in gebouwen, bomen en aardwallen hebben de voorkeur als nestplaats. Wanneer geschikte holtes niet voorhanden zijn dan kiest de soort voor beschutte plekjes onder afdakjes, dichte gevelbegroeiing, heggen en struiken. Het voedsel van huismus bestaat voornamelijk uit zaden van grassen, russen en kruiden zoals ganzenvoet en varkensgras. In agrarisch gebied bestaat het voedsel uit granen en veevoer. Tijdens het broedseizoen vormen insecten een cruciale voedselbron. Kortom, vanwege de kleine actieradius van de soort moeten de volgende drie onderdelen binnen een geschikt habitat aanwezig zijn:

- Voedselaanbod
- Beschutting
- nestgelegenheid

Aanwezigheid in het plangebied

Huisumus is pas recentelijk toegevoegd aan de lijst met jaarrond beschermde vogelsoorten. Uit gegevens van 2011 (BügelHajema Adviseurs) blijkt het voorkomen van maximaal 10 paar broedende huismussen in de woning.

Maatregelen binnen het plangebied

Vanwege de beperkte actieradius (> 600 m) van de huismus zijn drie essentiële onderdelen van het leefgebied (voedselaanbod, beschutting en nestgelegenheid) van belang voor de huismus: nestlocatie en habitat met voedselaanbod en beschutting.

Nestlocatie

Voordat de huidige bebouwing wordt gesloopt, dienen er binnen het plangebied of in het aangrenzende gebied nieuwe voorzieningen te worden geplaatst in de vorm van bijvoorbeeld nestkasten, vogelvides of 'mussenflats'. Aangezien er binnen het plangebied geen bebouwing gepland is, dienen er in de nabijgelegen woningen, of bomen vogelvides of nestkasten te worden geplaatst, alvorens te beginnen met de sloop van de woning op de ingreeplocatie.

Op de ingreeplocatie zijn maximaal 10 paar mussen aangetoond wat betekent dat er voldoende vogelvides of nestkasten moeten worden geplaatst die een capaciteit hebben om 10 huismussenpaartjes te huisvesten. Op deze manier kan de huidige populatieomvang van de huismus worden gewaarborgd.

Habitat

Om het leefgebied van de huismus te optimaliseren is het van belang dat er voldoende voedsel- en schuilplaatsen aanwezig zijn. Voor het voedselaanbod is het van belang dat er voldoende ruigte en overhoekjes aanwezig zijn, waar zowel zaadplanten als voldoende insectentrekkers aanwezig zijn. Beschutting is zeer belangrijk voor mussen ter bescherming, maar ook om vanuit te foerageren. Zonder beschutting blijven mussen weg (Weerheim 2005) en daarom is het gewenst schuilplaatsen te realiseren in de vorm van heggen en hagen, waarbij de voorkeur uitgaat naar streekeigen soorten.

Mitigatieplan

De sloop- en bouwmethoden zijn kleinschalig en traditioneel waardoor de verstoring tot een minimum wordt beperkt.

Middels het ophangen van voldoende nestkasten in de nabij gelegen omgeving (voor 10 paartjes huismussen) kan het voortbestaan van de huismussen op de projectlocatie worden gewaarborgd, mede gezien de aanwezigheid van voldoende voedsel en schuilmogelijkheden binnen een straal van 600 m van de projectlocatie.

Gezien een geringe overstek van het nieuwe pannendak zal ook naar de toekomst de mogelijkheden voor de huismussen volop aanwezig zijn om in aantal verder uit te breiden.

4.3

Water

In de huidige situatie is er een eengezinswoning, welke in de nieuwe situatie zal worden vervangen door een vergelijkbare woning. In de bestaande situatie is er een persriool, waar de woning nog niet op aangesloten is (lozing op het oppervlaktewater). In de nieuwe situatie zal de woning worden aangesloten op het bestaande persriool voor het huishoudelijke afvalwater. Schoon regenwater zal direct op het oppervlaktewater worden geloosd.

Doordat het huishoudelijk water op het riool wordt aangesloten in plaats van op het oppervlaktewater, zal de waterkwaliteit van het oppervlaktewater verbeteren.

Er worden geen watergangen gedempt of aangelegd. Het watersysteem zal daarmee niet veranderen.

Doordat de nieuwe woning iets ruimer is dan de bestaande woning, zal de verharding met ongeveer 20 m² toenemen. Dit is een dusdanig beperkte toename van de verharding, dat er geen gevolgen voor de afwatering zullen ontstaan.

Langs De Noord ligt een beschermingszone ten behoeve van de bescherming van de dijk, welke in het ontwerpbestemmingsplan Dijklint is opgenomen als dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Het perceel Pijlstoep 26 ligt buiten deze zone.

4.4

Bodem

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient daarom meestal voorzien te zijn van een bodemonderzoek, waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de gewenste functie.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn;
- er meer dan twee uur per dag mensen in de bebouwing verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Gelijktijdig met het aanvragen van de omgevingsvergunning dient tevens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te zijn voor het vaststellen van de milieu-hygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater.

Ten behoeve van de ruimtelijke procedure dient, in het kader van de uitvoerbaarheid, aannemelijk te zijn, dat de bodem niet dusdanig vervuild is dat het plan (financieel) niet uitvoerbaar is.

Er is bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Pijlstoep 26 te Alblasserdam. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740 (januari 2009), strategie NUL². Het veldwerk is uitgevoerd op 17 augustus 2011 (boorwerkzaamheden) en 26 augustus 2011 (watermonsternamen) door, conform BRL SIKB 2000, VKB-protocollen 2001 en 2002 (certificaatnummer VB-074/1).

In totaal zijn drie boringen gezet en is één grondwatermonster genomen. Op grond van bodemonderzoek kan worden gesteld dat de nulsituatie op de onderzoekslocatie met onderhavig onderzoek voldoende is vastgelegd. Geconcludeerd wordt dat er vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geen beperking bestaat om een bouwvergunning voor een woning te verlenen. Opgemerkt wordt, dat bij grondverzet op de locatie rekening gehouden moet worden met de aangetroffen gehalten.

4.5

Geluid

Volgens de Wet geluidhinder is een woning een gebouw dat voor bewoning gebruikt wordt of daartoe bestemd is. De huidige woning kan dus gezien worden als een bestaande woning. Er vindt dus geen functieverandering plaats, er zal daarom ook geen geluidsonderzoek plaats hoeven te vinden.

² Jeanine Helmink, 14 september 2011, Bodemonderzoek
Pijlstoep 26 te Alblasserdam

4.6 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Het voorgestelde bouwplan kan worden beschouwd als nibm. Nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig.

4.7

Externe veiligheid

De locatie ligt, volgens de risicokaart niet binnen een zone van een risicovolle inrichting.

Over De Noord vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De 10^{-6} contour, waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zoals woningen gerealiseerd mogen worden, ligt binnen de oeverlijn van De Noord.

Doordat de huidige situatie/functie behouden blijft, neemt het eventuele groepsrisico ook niet toe.

4.8

Geurhinder en overige bedrijvigheid

Achter de woning is een kassencomplex gelegen, deze zijn niet meer als zodanig in gebruik. Wel laat het bestemmingsplan glastuinbouw toe in het kassencomplex. Volgens de VNG bedrijvenlijst is de wenselijke afstand tussen een kassenbedrijf en een woningen 30 m. De afstand op deze locatie is ongeveer 20 m. Aangezien dit een bestaande situatie is, is deze situatie acceptabel.

Verder zijn er geen bedrijven in de omgeving gelegen.

4.9

Kabels, leidingen en GSM masten

Er zijn geen kabels, leidingen of GSM-masten in de omgeving van de woning die belemmerend kunnen werken.

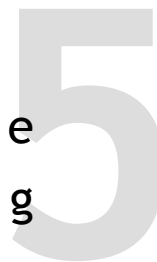
4.10

Conclusie

Mede doordat de herbouw van de woning kan worden gezien als voortzetting van het bestaande gebruik, vormen vrijwel alle uitvoerbaarheidsaspecten geen

belemmering voor de voorgenomen herbouw. Een uitzondering hierop is de flora en fauna. Door de ontwikkelingen gaan maximaal 20 nesten van de jaar-rond streng beschermde huismus verloren. Dit is in principe een overtreding van de Flora- en faunawet. Er dient derhalve te worden onderzocht of doormiddel van het treffen van mitigerende maatregelen een overtreding kan worden voorkomen. Deze mitigerende maatregelen dienen in een mitigatieplan te worden vastgelegd. Daarnaast zijn aanbevelingen gedaan om te voorkomen dat de rugstreeppad zich gaat vestigen in het plangebied tijdens de werkzaamheden.

Ruimtelijke onderbouwing



Beleidsmatig en ten aanzien tot de diverse uitvoerbaarheidsaspecten zijn geen belemmeringen met betrekking tot de herbouw van de woning. De gemeente is dan ook voornemens haar medewerking aan het plan te verlenen. Zoals eerder gemeld, is de woonbestemming ook in het ontwerpbestemmingsplan reeds opgenomen.

Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1

Financiële uitvoerbaarheid

Voor de uitvoering van het bouwplan hoeft de gemeente geen extra kosten temaken. De Grew-wet is dan ook niet van toepassing. De vervanging van de woning is een particulier initiatief, waarvoor de particulier de financiering geregeld heeft. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten op grond waarvan eventuele kosten, bijvoorbeeld als gevolg van planschade, te verhalen zijn op de initiatiefnemer. Het plan wordt derhalve financieel uitvoerbaar geacht.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze paragraaf wordt later ingevuld.

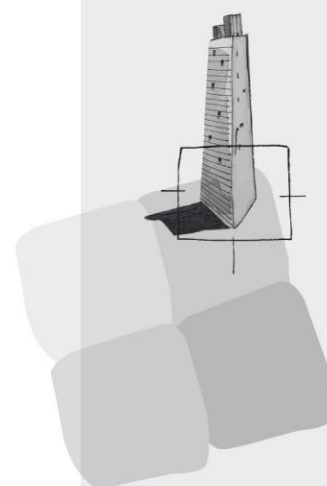
Colofon

Opdrachtgever
Bongers Architecten B.V.

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
mevrouw drs. J. van Dijk
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
004.11.00.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort