



Stedenbouwkundig programma van eisen

LINT VINKENPOLDERWEG

6 / 3-3-2011

Gemeente **Alblasserdam**

Colofon

Dit programma van eisen is gemaakt door de afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkelingen en de afdeling BuitenRuimte van de gemeente Alblasserdam.

Projectteam

Projectleider:	Annelies Bleeker-Brouwer
Stedebouwkundige:	Bernard Welschen i.s.m. MDB Stedenbouw Rotterdam
Planjurist:	Ivo Delsing-Nicolaas
Verkeerskundige:	Peter van der Hoek
Ontwerper buitenruimte:	Lex Koelewijn
Grondzaken:	Rochustine de Bruijn-Van Donselaar
Vormgever:	Jacco Stuy

Projectinformatie

Projectnaam:	0240 - Lint Vinkenvolderweg / Souburgh
--------------	--

Voortgang

Status:	concept
Versie:	6 / 3-3-2011

Akkoord in projectgroep:	7-12-2010
Akkoord in stuurgroep:	1-3-2011
Geagendeerd in B&W:	15-3-2011

Inleiding

1. Opgave

1.1 Doelstelling	3
1.3 Plangrenzen	4

2. PLANOLOGISCH EN JURIDISCH KADER

2.1. Historische ontwikkeling Alblasserdam	5
2.2 Kenmerken van het Lint Vinkenvolderweg	5
2.3 Van toepassing zijnde ruimtelijke regelgeving en beleid	6
2.3.1 de Nota Ruimte	6
2.3.2 Woonvisie	6
2.4 Overige regelgeving en beleid	7

3. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

3.1 Open landschap, zichtlijnen	8
3.2 Verkavelingspatroon, bebouwingsstructuur	9
3.2.1 Huidige bebouwing	9
3.2.2 Nieuwe bebouwing	9
3.3 Groen	11
3.3.1 Huidige situatie	11
3.3.2 Toekomstige situatie	12
3.4 Water	13
3.4.1 afwatering	13
3.4.2 Bouwen in de keurzone	14
3.4.4 Gemeentelijke riolering	16
3.5 Verkeer en parkeren	16
3.5.1 Ontsluiting plangebied	16
3.5.2 Ontsluiting percelen	16
3.5.3 Parkeernormen woningen	16
3.6 Afvalinzameling	17
3.7 Speelruimte	17

4. TECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

4.1 Leidingen	17
4.2 Milieu	19

4.2.1 Geluid wegverkeer	19
4.2.2. Lucht	19
4.2.3 Licht en geluid sportvelden	20
4.2.4 Wet milieubeheer gerelateerde bedrijvigheid	20
4.3 Bodem	21
4.4 Flora en fauna	21
4.5 Archeologie	22

BIJLAGE 1. TECHNISCHE EISEN OPPERVLAKTEWATER EN RIOLERING

BIJLAGE 2. KEUR- EN SLOOTPROFIELEN WATERSCHAP

BIJLAGE 3. ANALYSE BESTAAND LINT

Inleiding

Dit Programma van Eisen formuleert de eisen aan de bouwopgave van het Plan Lint Vinkenvolderweg (Souburgh), verder te noemen Plan Lint en vormt samen met het bestemmingsplan en de welstandsparagraaf het formele toetsingskader voor bouwaanvragen.

Het project onderscheidt drie bouwopgaves: huisvesting door ASVZ voor personen met een verstandelijke beperking, een bebouwingslint langs de Vinkenvolderweg bestaande uit een aantal woningen op particuliere en gemeenteground en een aantal woonwagenvoningen. De inhoud van dit Programma van Eisen is voornamelijk gericht op een eenduidige ruimtelijke visie, opdat het geheel een logische eenheid vormt met het historische lint richting Oud Alblas.

Dit rapport bevat tevens de ruimtelijke en technische randvoorwaarden voor het Plan Lint.

Naast dit rapport zal nog een welstandsparagraaf opgesteld worden waarin wordt ingegaan op de gewenste architectuur van de bebouwing en inrichting van de buitenruimte. De welstandsparagraaf vult de Welstandsnota Alblasserdam aan en vervangt deze deels.

Zodra het ruimtelijk ontwerp het stadium van een matenplan heeft bereikt, zal er een (gedetailleerd) bestemmingplan ontwikkeld worden, dat het juridisch kader bevat voor inspraak en realisatie.

Leeswijzer

Dit Programma van Eisen bevat achtereenvolgens een beschrijving van de opgave, een beschrijving van het vigerend beleid, de ruimtelijke en technische randvoorwaarden en de verkaveling van het project.

1. Opgave

1.1 Doelstelling

Hoofddoelstelling is het ontwikkelen van woningbouw op gemeentelijk en particulier eigendom.

De gemeente wil de woningbouw realiseren onder de volgende randvoorwaarden:

- winstoptimalisatie;
- goede ruimtelijke inpassing: de woningen dienen een waardevolle, karakteristiekversterkende bijdrage aan de Alblasserdamse woningvoorraad te leveren; het ambitieniveau is, zowel cultuurhistorisch, ruimtelijk als architectonisch hoog;
- de woningen dienen een waardevolle, karakteristiekversterkende bijdrage aan de Alblasserdamse woningvoorraad te leveren; het ambitieniveau is, zowel cultuurhistorisch, ruimtelijk als architectonisch hoog. Het Plan Lint heeft in de welstandsnota Alblasserdam de hoogste kwalificatie gekregen.

Deze randvoorwaarden worden in hoofdstuk 3 nader uitgewerkt.

In het Plan Lint is $\frac{3}{4}$ van de grond eigendom van de gemeente en $\frac{1}{4}$ particulier eigendom.

Dit doel wordt behaald door het realiseren van:

- duurdere woningbouw:
toelichting: Alblasserdam is -regionaal gezien- nog steeds een gemeente met relatief veel betaalbare huurwoningen. Wens is om dit binnen de regio enigszins gelijk te trekken door in Plan Lint dure woningbouw in de koopsector te realiseren. Er worden vijftien percelen uitgegeven ten behoeve van de realisatie van vrije kavels in particulier opdrachtgeverschap. Drie van de vijftien percelen liggen op particuliere grond;

- onderdak voor personen met een verstandelijke beperking:
toelichting: ASVZ is voornemens huisvesting voor 42 personen te realiseren in drie losse gebouwen (zes woongroepen); daarnaast komt op dit terrein een gebouw voor dagbesteding.

1.2 Plangrenzen

Er worden twee grenzen gehanteerd (zie *figuur 1*):

1. De exploitatiegrens;
2. De studiegrens.

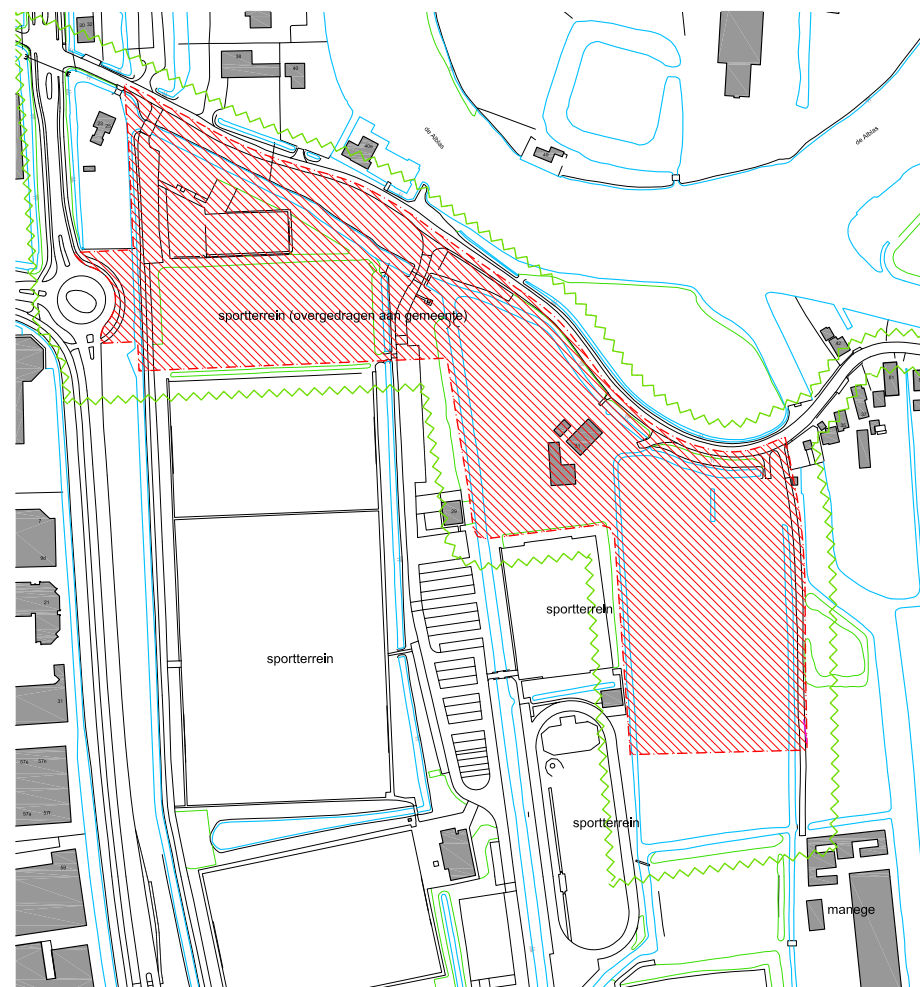
De exploitatiegrens bevat het plangebied inclusief de omringende infrastructuur waaraan werkzaamheden worden uitgevoerd vanwege het project. Buiten de exploitatiegrens kunnen geen mutaties in bodem, water of op de bodem plaatsvinden tengevolge van de uitvoering van Plan Lint. Het exploitatiegebied wordt begrensd door:

- de Oude Torenweg aan de westzijde,
- de Vinkenspolderweg aan de noordzijde,
- door een ontsluitingsweg van het Waterschap naar de manege.
- in het zuidoosten door de manege en
- in het zuiden door het sportpark.

De studiegrens is ruimer dan het exploitatiegebied en geeft het gebied aan waarbinnen objecten voorkomen die van invloed zijn op ontwerpbeslissingen.

De plangrens en bebouwingsgrenzen zijn vastgelegd in het concept stedenbouwkundig matenplan (SMP). Het uitgiftepeil van de openbare ruimte en oppervlaktewater en nieuwe percelen is weergegeven in diverse profielen over de kade en de Vinkenspolderweg

Binnen de plangrens ligt een particulier terrein (groen gestippeld in *figuur 1*), waarvan de eigenaar heeft aangegeven, zelf een aantal kavels te willen ontwikkelen.



Figuur 1: Plangrenzen

-  Exploitatiegebied
-  Projectgebied Van Horssen
Studiegebied

2. PLANOLOGISCH EN JURIDISCH KADER

2.1. Historische ontwikkeling Alblasserdam

Alblasserdam is, zo als de naam al aangeeft, ontstaan op de plek waar de Alblas is afgedamd voor deze de Noord binnenstroomt. De oudste bebouwing van het dorp is daardoor ook te vinden op de dijken van deze twee rivieren. Historisch gezien zijn aan deze dijken ook vele kleinschalige functies gevestigd zoals bedrijvigheid, winkels, de kerk en het gemeentehuis. Buitendijks was de grootschalige watergerelateerde bedrijvigheid gevestigd, binnendijks de agrarische bedrijven.

In de jaren '20/30 is in de uitlopers van polderlinten ook niet-agrarische bebouwing ontstaan. De bebouwing in de uitlopers en bebouwingsclusters zijn gesitueerd op de kop van de kavel, aan het polderlint (de wetering of de weg). Deze bebouwing vormde als het ware de eerste uitbreidingen van de kern. Het lint langs de Vinkenspolderweg vormt een historisch waardevolle route van Oud-Alblas naar Alblasserdam.

Sinds 1950 maakt het dorp een behoorlijke groei door en vindt er uitbreiding (wonen, werken, verkeer) plaats in de binnendijkse polders.

2.2 Kenmerken van het Lint Vinkenspolderweg

Het plangebied ligt in de Vinkenspolder ten zuiden van de Vinkenspolderweg en de rivier de Alblas, tussen de kruising met de Oude Torenweg en de gemeentegrens Alblasserdam/Graafstroom.

Het omringende landschap is een voorbeeld van het voor de Alblasserwaard kenmerkende slagenlandschap van langgerekte percelen, gescheiden door brede sloten met een hoog waterpeil en een grote mate van openheid. Dit slagenlandschap is het resultaat van de rechtlijnige ontginning.

In het plangebied liggen nu weilanden met daarop spaarzame bebouwing. Voorbij het plangebied richting Graafstroom ligt een organisch gegroeide lintbebouwing van woningen, bedrijven en boerderijen. De lintbebouwing volgt de verkavelingsrichting. Uitzonderingen bevestigen die regel: Ook evenwijdige plaatsing langs de weg komt voor. Doordat de weg de meanders van de Alblas volgt, wordt de bebouwing vanaf de weg ervaren als een vertanding.

Nabij het plangebied bevinden zich verder een bedrijventerrein, het Hof Souburgh en diverse recreatievoorzieningen: Het sportpark Souburgh, een manege en het recreatiecentrum Vinkenwaard.

2.3 Van toepassing zijnde ruimtelijke regelgeving en beleid

Voor de inrichting van het plangebied zijn twee beleidsuitgangspunten bepalend:

1. de ligging van Alblasserdam in het nationale landschap het Groene Hart. De grenzen en gewenste ontwikkelingen van dit landschap zijn nauwkeurig bepaald in de landelijke Nota Ruimte, van 27 februari 2006;
2. de Woonvisie Alblasserdam (1999) en de Woonvisie Drechtsteden 2010-2020, waarin het beleid is verwoord welke woningbouw Drechtsteden en Alblasserdam willen realiseren.

2.3.1 de Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, d.d. 27 februari 2006 is het Groene Hart, aangewezen als nationaal landschap. De Alblasserwaard, waarin het plangebied is gelegen, maakt deel uit van het Groene Hart.

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of uniek en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en hebben in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Deze landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten moeten behouden blijven, dan wel duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt worden. Uitgangspunt van beleid is dan ook “behoud door ontwikkeling”.

De Nota Ruimte noemt als kernkwaliteiten van de Alblasserwaard:

- verkavelingspatroon;
- groen karakter door beplante dijken en kades;
- de openheid van het landschap.

De Nota Ruimte is richtinggevend voor alle ruimtelijke plannen van de provincie Zuid-Holland en gemeente Alblasserdam; deze zijn in lijn met wat in de Nota Ruimte ten aanzien van het Groene Hart is bepaald. Het gaat hier met name om:

- Structuurvisie van de provincie Zuid-Holland d.d. 2 juli 2010; relevant is dat het Plan Lint volgens de bij de Structuurvisie behorende Functiekaart 2020 ligt op gronden met de functie “Stedelijk groen”. Daarbinnen is woningbouw op zich mogelijk, mits er geen toename is van woningen in het Groene Hart en aan de overige vereisten uit de provinciale verordening wordt voldaan. Uit overleg met de provincie Zuid-Holland is gebleken dat dit voor uitvoering van het Plan Lint geen belemmering vormt;
- ruimtelijke toekomstvisie Alblasserdam 2005-2015 (2005): het idee voor de ontwikkeling van een lintbebouwing vindt hier zijn oorsprong; beleidsuitgangspunt is dat de ligging van het lint aan de Alblas in combinatie met de overgang naar het polderlandschap, aan Alblasserdam een unieke en onderscheidende status als groene woon- en werkgemeente in de regio geven. In de toekomst moet dit behouden en versterkt worden;
- ontwikkelingsplan en -programma Stedelijke vernieuwing en Groene contramal Drechtsteden (2000): het buitengebied van Alblasserdam met zijn veenweidelandschap en slagenverkaveling ligt op de grens van de Drechtsteden en de rand van het Groene Hart;
- Welstandsnota Alblasserdam (2004) en Welstandsnota Vinkerpolderweg (2004): de Woningwet en de provinciale Verordening Ruimte stellen respectievelijk een welstandsparagraaf en een beeldkwaliteitsparagraaf in het bestemmingsplan verplicht. In het bestemmingsplan

voor het Plan Lint zal om die reden een gecombineerde welstandsparagraaf/beeldkwaliteitparagraaf worden opgenomen.

2.3.2 Woonvisie

In de Nota Ruimte wordt als eis aan woningbouw in nationale landschappen gesteld dat ten hoogste voor de eigen bevolkingsgroei wordt gebouwd en dat daarbij gebruik wordt gemaakt van de kenmerken van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van de omgeving. Voor het plangebied Lint zal de berekening van het saldo in het nog op te stellen bestemmingsplan Lint worden opgenomen.

Het meest recente regionale beleidstuk op het gebied van volkshuisvesting is de “Woonvisie Drechtsteden 2010-2020” (2009) waarin een raming van 64 vrije kavels voor Alblasterdam is opgenomen. Plan Lint is één van de locaties waar deze vrije kavels zullen worden uitgegeven.

De betekenis van een en ander voor het plangebied is verwerkt in hoofdstuk 3, Ruimtelijke Randvoorwaarden.

2.4 Overige regelgeving en beleid

In het plangebied zijn naast de genoemde ruimtelijke regelgeving verder nog van toepassing:

- Milieuwetgeving;
- Flora en faunawet;
- Monumentenwet (Archeologie);
- Keurverordening Waterschap Rivierenland;
- Speelruimteplan;
- Groenstructuurplan;
- Verkeersbeleid;
- Gemeentelijke afvalbeleid;
- Gemeentelijke beleid afvalwater.

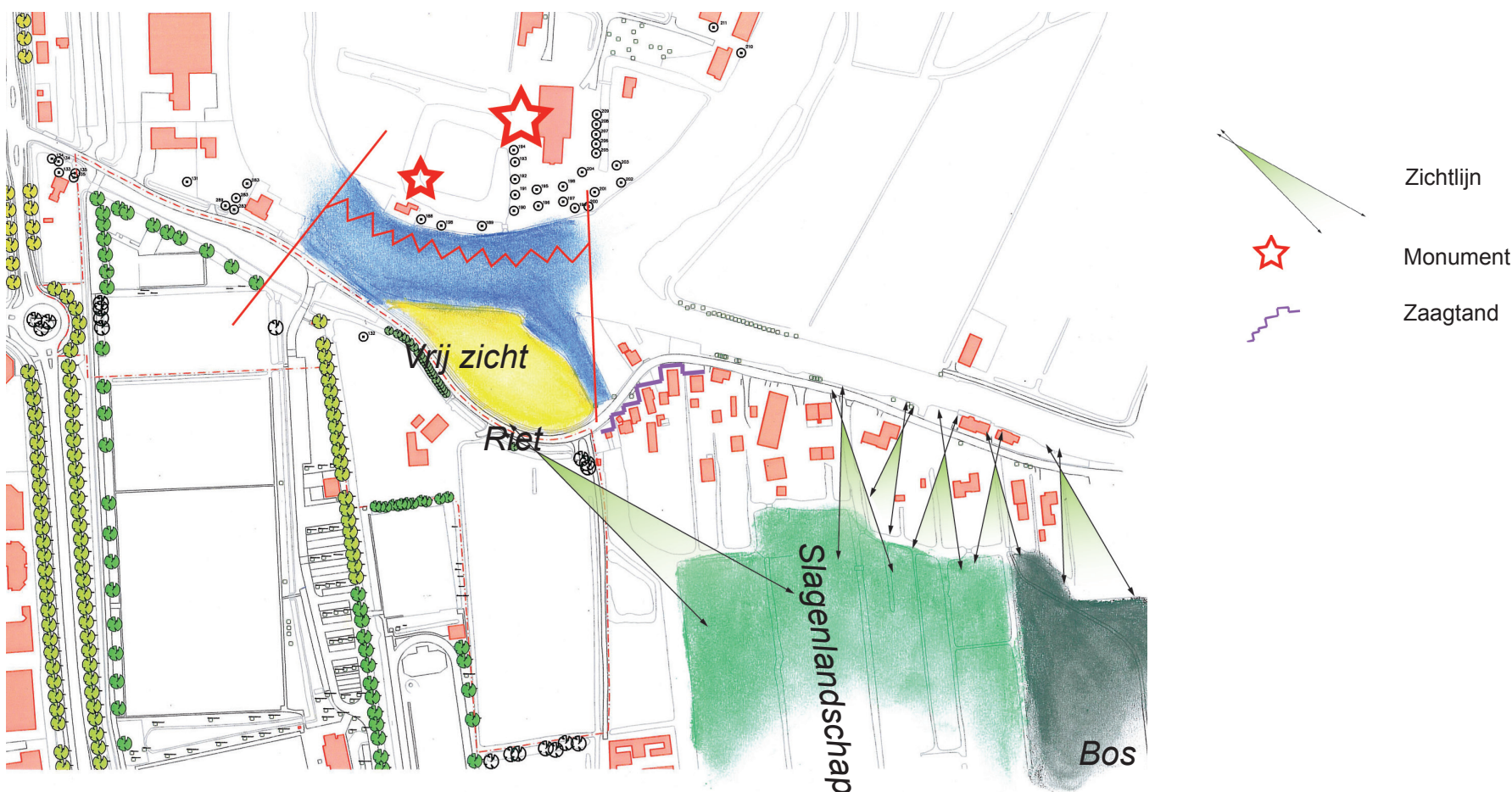
De betekenis van een en ander voor het plangebied is verwerkt in de hoofdstukken 3 en 4 respectievelijk Ruimtelijke en Technische Randvoorwaarden.

3. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

3.1 Open landschap, zichtlijnen (zie figuur 2)

Het zicht op de Alblas, met daarachter de monumentale boerderij 'Hof van Souburgh' is een belangrijk argument om daar te willen wonen. Dit zicht doet zich voornamelijk voor vanaf de huidige ontsluiting van sportpark Souburgh tot aan de gemeentegrens. De weg die de manege ontsluit is in potentie een prachtig recreatief pad met zicht op het bosgebied en de Hof van Souburgh.

Langs de manege kijkend, in zuidoostelijke richting, heeft men een rustiek uitzicht op weidegebied met bos erachter. Op kleiner, maar frequenter schaalniveau is de beleving van het achterland achter de bebouwing door de vensters tussen de bebouwing waardevol. De toekomstige bebouwing (richting en korrelgrootte) moet op die kwaliteit inspelen.



Figuur 2: Kansenkaart

3.2 Verkavelingspatroon, bebouwingsstructuur (zie figuur 3)

3.2.1 Huidige bebouwing

De lintbebouwing richting Oud-Alblas is organisch gegroeid. De meanderende Alblas wordt in haar bochten grotendeels gevolgd door de weg waaraan woningen en boerderijen liggen. De infrastructuur doorsnijdt meanderend die verkaveling, met als resultante dat de bebouwing, die voornamelijk de verkavelingsrichting volgt, vanuit de weg als een vertanding wordt ervaren. Uitzonderingen bevestigen die regel: ook evenwijdige plaatsing langs de weg komt voor.

3.2.2 Nieuwe bebouwing

In de Welstandsnota Alblasserdam heeft het Plan Lint het hoogste niveau van welstand. Dat betekent voor de ontwikkeling van woningen dat alleen de huidige woningtypologie mag worden gebouwd; de planlocatie is vanwege zijn groene ligging in het buitengebied van Alblasserdam geschikt voor hoogwaardige woningbouw in een exclusief segment.

Het historische lint vraagt om zorgvuldig handelen met het inpassen van nieuwe bebouwing. Daarom zal in de welstandsparagraaf criteria voor een juiste inpassing worden opgesteld ter vervanging van de vigerende objectcriteria.

Dit betekent onder andere bouwen in een lage dichtheid en ingetogen materiaalgebruik. Wanneer de bebouwing gereed is zal er nog steeds een rustige, groene, landelijke sfeer moeten heersen; de afwisseling in locatie, omvang, gerichtheid en architectuur is een kwaliteit waar men gebruik van dient te maken (zie figuur 3).



Figuur 3: Nieuwe bebouwingsstructuur

Versterking van die beleving door bebouwing, nieuwe watergangen en beplanting dient te worden nagestreefd.

Een lint heeft de volgende kenmerken:

- de bebouwing is ontsloten aan één polderweg;
- er staat nooit meer dan één hoofdgebouw achter elkaar (gezien vanuit de weg naar het achterland);
- tussen de bebouwing door is zicht op het open landschap.

Het bestaande lint is geanalyseerd op de volgende kenmerken

- onderlinge afstand tussen de hoofdbebouwing;
- afstand van hoofdbebouwing tot de weg;
- richting op weg of polderstructuur;
- kapvorm en –richting;
- breedte- / diepteverhouding der hoofdgebouwen.

In bijlage 3 zijn de afmetingen van deze kenmerken opgenomen. Bij het ontwerp van de verkaveling is gebruik gemaakt van de maten uit bijlage 3. Om een zo groot mogelijke (organisch gegroeide simulatie) van de variatie te bereiken, moet bij de bouw van woningen gelet worden op:

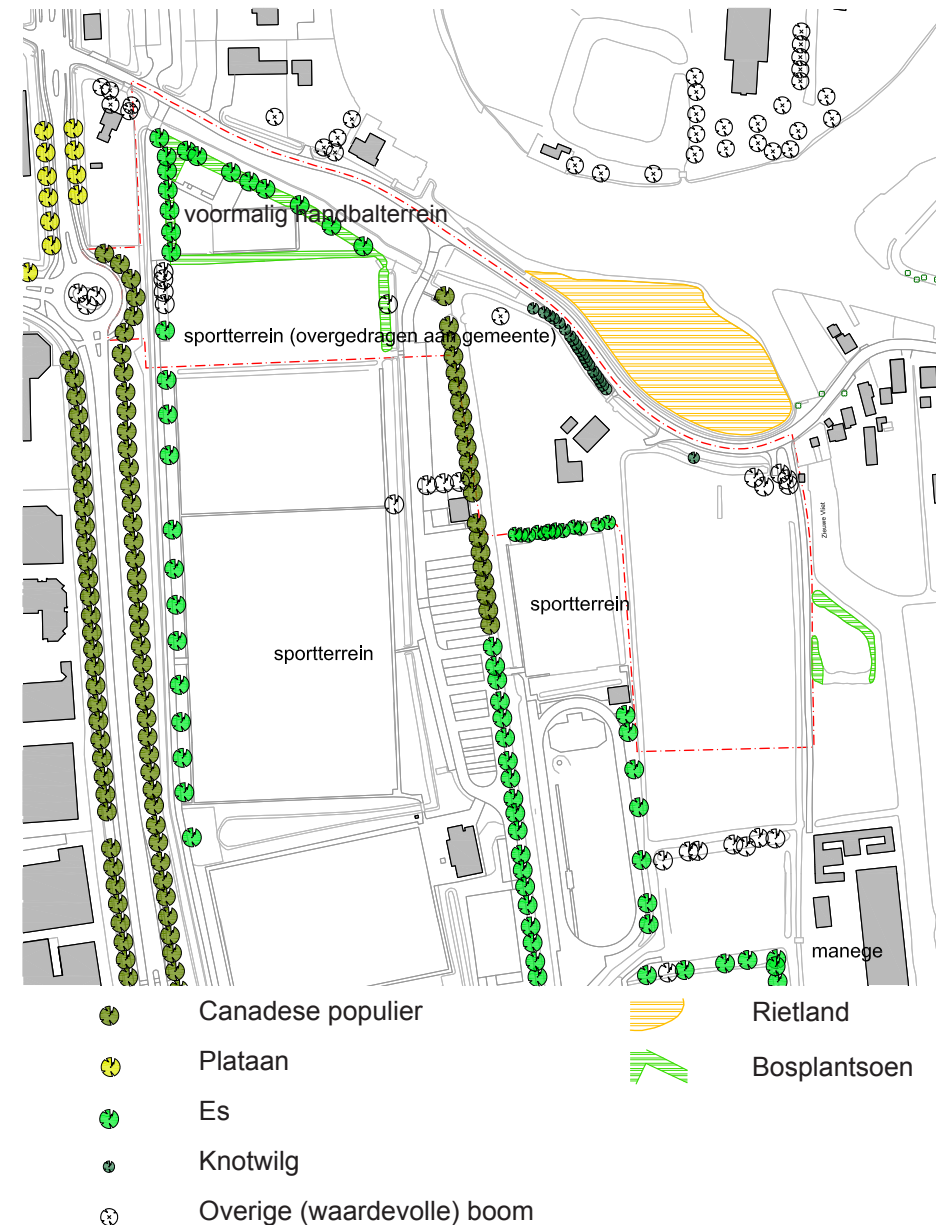
- bij willekeur kiezen van een maat/kenmerk, waarbij de kavels niet groter worden dan 800 m²;
- elke maat is bij voorkeur uniek. Bij hergebruik mogen nooit 2 dezelfde maten naast elkaar voorkomen;
- waar het achterliggend slagenlandschap nog intact is, wordt de vertande verkaveling nagestreefd. Indien de oorspronkelijke slagenstructuur verdwenen is, heeft de ontwerper de keuze tussen de meer efficiënte verkaveling parallel aan de weg, dan wel een zinvolle reconstructie van het vertandingsprincipe.

Een en ander zal nader worden uitgewerkt en toegelicht in de welstandsparagraaf.

3.3 Groen

3.3.1 Huidige situatie

De Vinkenspolderweg maakt in het Plan Lint een wijde bocht rond het rietland. Deze wijde bocht is een uitvloeisel van een meander in de Alblas en vestigt de aandacht daarmee op het lokale landschap. De knotwilgen, bomen die uitstekend in het Alblasserwaardse landschap passen, versterken deze bocht en dragen in de buitenbocht visueel bij aan de verkeersveiligheid. Bovendien wordt de blik daarmee geleid naar het rietland, de kwelsloot en de aan de overzijde gelegen Hof Souburgh. Forse populieren vestigen de aandacht op de entree van Sportpark Souburgh en scheiden ter plaatse het terrein van de hovenier van het sportpark. Door de omvang van de populieren en de richting waarin ze staan (parallel aan de verkavelingsrichting) vormen ze daarmee een element dat de oude lijnen in het landschap onderstreept (zie figuur 4).



Figuur 4: Bestaande beplanting

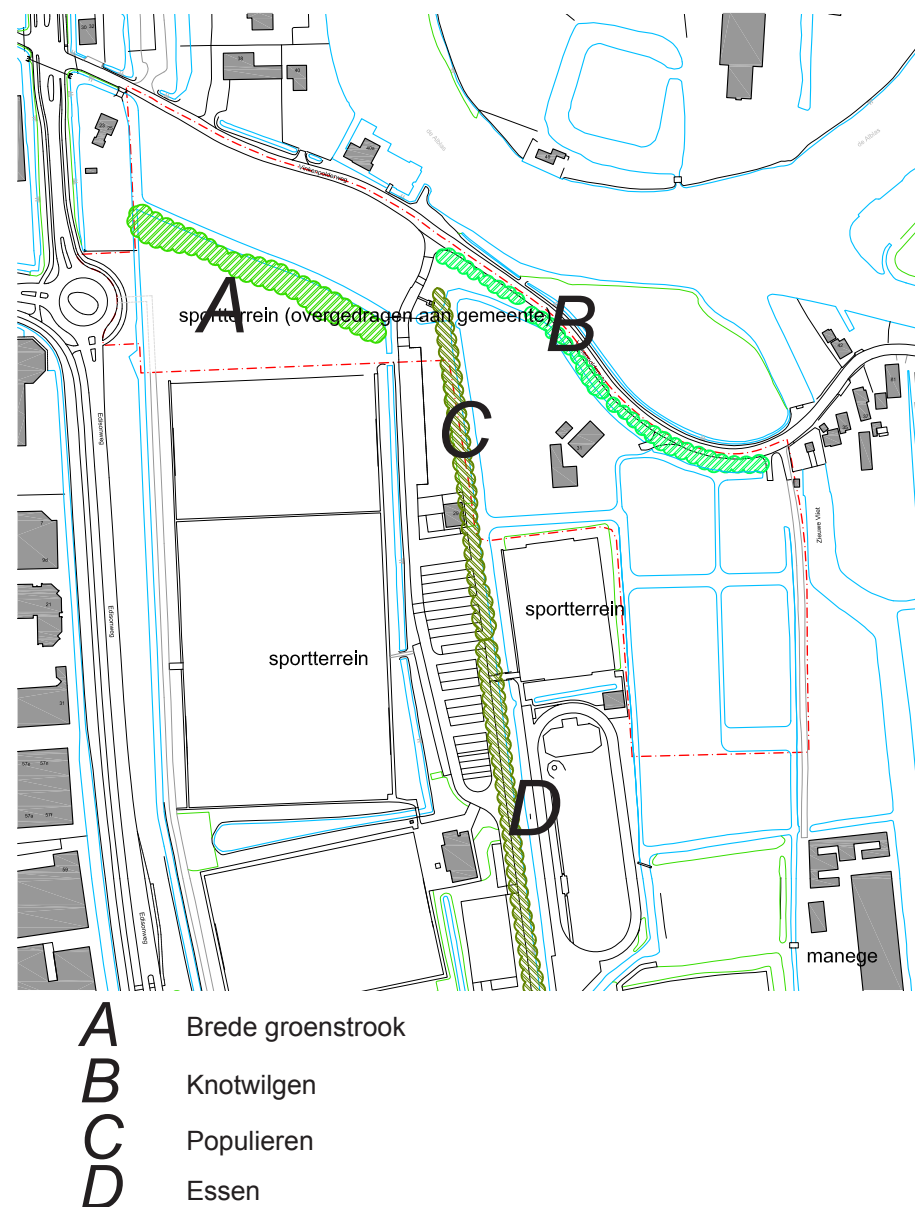
3.3.2 Toekomstige situatie

In het plangebied is het gemeentelijk Groenstructuurplan van toepassing. Dit is een globaal plan waarin is opgenomen dat langs hoofdwegen een verduidelijkende groenstructuur wenselijk is. Dit pleit er voor de knotwilgenlaan in de bocht van de Vinkenspolderweg langs de sloot als belangrijk landschappelijk element te behouden en waar mogelijk uit te breiden (zie figuur 5).

De populierenlaan bij de ingang van Sportpark Souburgh dient als omlijning van de laan als ruimtelijk element te worden gehandhaafd, maar kan zonodig met 1 tot 3 bomen aan de zijde van Vinkenspolderweg worden ingekort. Dit heeft geen invloed op de ruimtelijke bijdrage die de bomen nu hebben. De populieren zullen, zodra dat aan de orde is, worden vervangen door essen. De keuze voor essen is ingegeven door het feit dat deze boom al eerder is gebruikt ter vervanging van de populieren en in het polderlandschap past.

De lintbebouwing tussen de Edisonweg en de entree van het sportpark dient aan de zuidzijde te worden afgeschermd door een voldoende brede groenstrook (tussen de 5 en 10 meter) om de privacy van de bewoners ten opzichte van de gebruikers van het sportpark te garanderen. De beplanting dient overigens niet te hoog te worden om voldoende (zon)licht in de tuinen te garanderen.

De beplanting rond het voormalige handbalcomplex is minder waardevol en praktisch niet te handhaven (zie figuur 4).



Figuur 5: Nieuwe groenstructuur

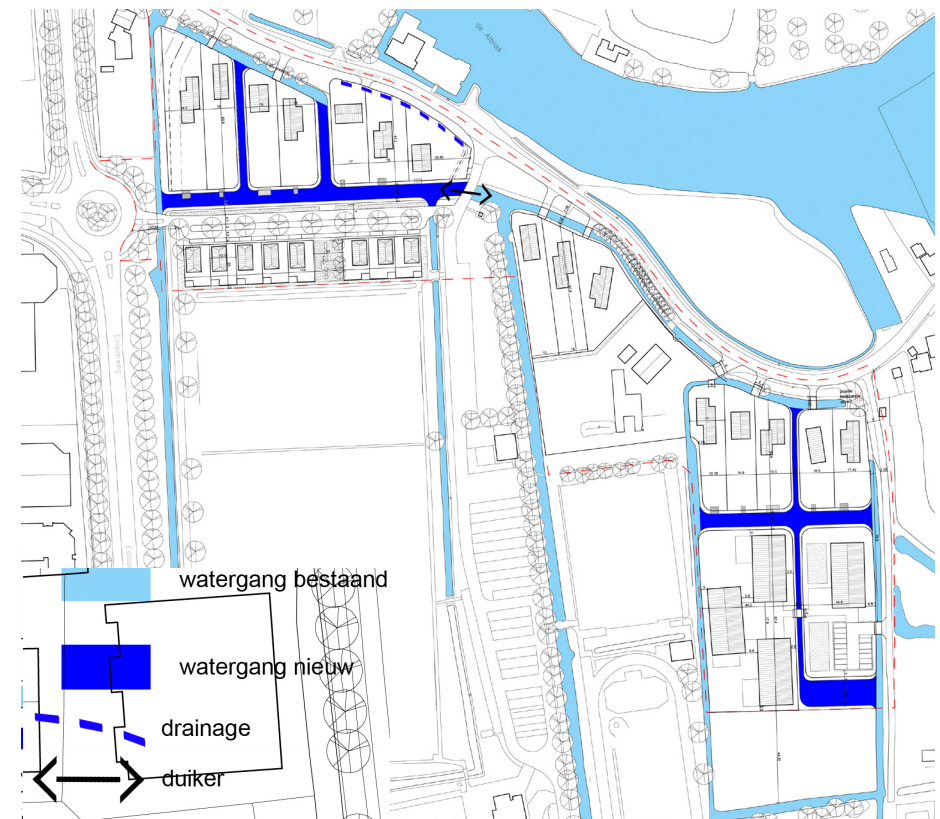
3.4 Water

3.4.1 afwatering

In het plangebied is een nieuwe afwateringsstructuur nodig. Aanleidingen daarvoor zijn:

- voldoen aan de eisen die het Waterschap Rivierenland stelt aan het percentage oppervlaktewater. Nieuwe watergangen zullen niet alleen te dichten watergangen moeten vervangen, er zal ca. 10% extra wateroppervlak gerealiseerd moeten worden in verhouding tot nieuw bebouwd gebied en nieuwe wegverharding;
- inpassen van het advies van het Waterschap ten aanzien van afwatering van wegen en dijken: Het waterschap adviseert bij bebouwing langs de Vinkenspolderweg een greppel of drainage na de teen aan te brengen ter afvoer van het regenwater dat van de dijk/weg afkomt. Daarin is deels voorzien. Voor het gedeelte waar geen sloot is voorzien zal een greppel of drain worden ingepast (zie figuur 6);
- verleggen van een watergang in de westelijke vlek die over een lengte van ca. 150 meter een optimale verkaveling beperkt. Deze wordt verlegd naar het zuiden en zal de nieuwe achterbegrenzing van de kavels worden. Waterstaatskundig heeft verlegging het nevenvoordeel van een betere opvang van het kwelwater uit de Alblas. De gestelde eisen en profielen voor watergangen zijn opgenomen in *bijlage 1* en *bijlage 2*;
- minimale hoogte bruggen en duikers in verband met onderhoudswerkzaamheden. Indien de watergang nabij het Sportpark Souburgh wordt verlegd dient rekening te worden gehouden met de eis van het Waterschap dat de nieuw aan te brengen duiker of brug een doorvaarthoogte heeft van minimaal 1 meter; dit in verband met het uitvoeren van onderhoud aan de watergang (zie figuur 6);

Een en ander zal worden gerealiseerd door aanleg van extra watergangen. Slechts een klein stuk sloot zal worden gedempt. In *figuur 6* is de nieuwe waterstructuur te zien.

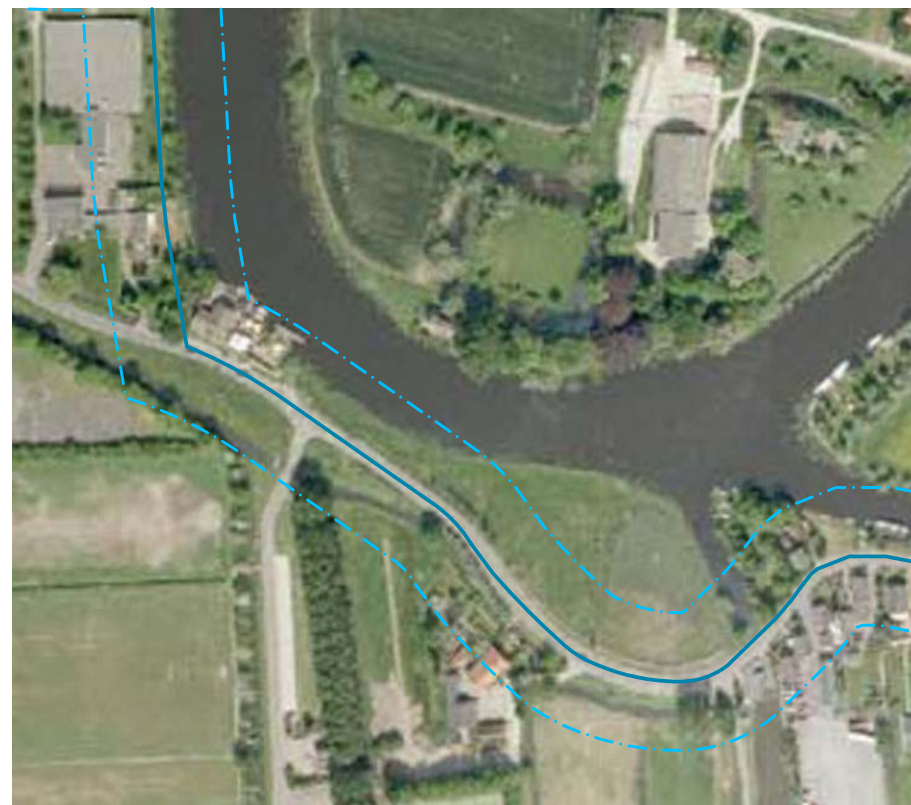


Figuur 6: Nieuwe waterstructuur

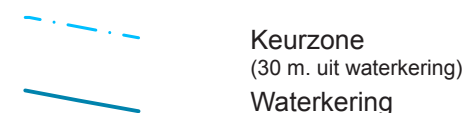
3.4.2 Bouwen in de keurzone

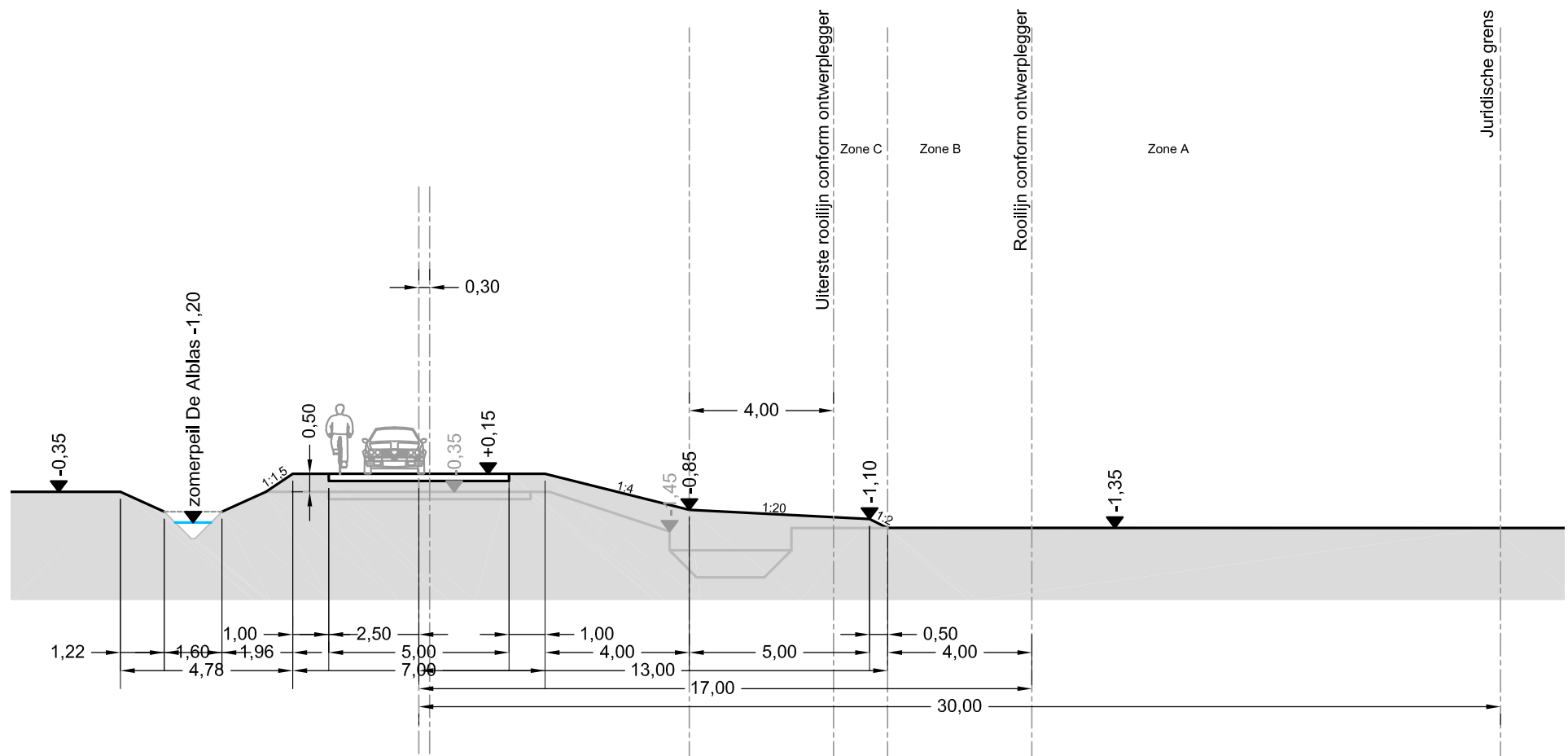
Vanaf de oostelijke projectgrens tot aan het kanocentrum is de Vinkenspolderweg waterkering (zie *figuur 7*). Het Waterschap onderzoekt of het noodzakelijk is om op termijn de waterkering met ca. 0,5 meter te verhogen. Indien het Waterschap besluit de waterkering te verhogen dient de aanwezige primaire watergang te worden gedempt en de functie daarvan te worden gecompenseerd in zuidelijker gelegen watergangen. Het waterschap heeft een nieuwe legger opgesteld waarin het nieuwe profiel van de dijk (uitgaande van verhoging) is opgenomen. De consequenties voor het ontwerp zijn de volgende:

- voor de waterkering geldt een zone van 24 meter uit de teen van de kering (globaal een zone van ca. 30 meter naar beide zijden uit de as van de weg), waarin alleen gebouwd of geplant mag worden met een keurvergunning van het Waterschap;
- het Waterschap heeft vooruitlopend op de keurvergunningaanvraag aangegeven dat bebouwing en beplanting alleen zullen worden toegestaan op het laagste vlakke deel van de waterkering met vrijlating van een onderhoudszone (zie *figuur 7* en *bijlage 2*);
- binnen de keurvergunningplichtige zone geldt dat nabij de waterkering een zone van 5 meter vrij moet worden gehouden ten behoeve van onderhoud. Indien verhoogd wordt gebouwd in de onderhoudszone dient bij de keuraanvraag een geotechnisch onderzoek te worden overlegd;
- er zullen zuidelijker nieuwe watergangen worden gegraven. De te vervangen watergang heeft een hoge landschappelijke kwaliteit door de aanwezige knotwilgen.



Figuur 7: Keurzone





Figuur 8: Toekomstig profiel dijk over bestaand profiel (grijs)

3.4.4 Gemeentelijke riolering

Het huidige gemeentelijk beleid gaat uit van een gescheiden rioolwaterstelsel. Dit zal ook hier gerealiseerd moeten worden. Het regenwater kan worden geloosd in een nabije sloot. Het overig afvalwater wordt, zowel voor de particuliere woningen als ASVZ, via een aparte riolering geloosd. Deze riolering moet bereikbaar blijven voor onderhoud; ook mag er geen bebouwing op plaatsvinden. Het verdient om die redenen de voorkeur de riolering aan de voorzijde van de woningen te leggen.

3.5 Verkeer en parkeren

3.5.1 Ontsluiting plangebied

Woningen: De woningen in Plan Lint worden ontsloten via de Vinkenvolderweg. Deze weg valt in het landelijk verkeersbeleid onder de categorie 'erftoegangsweg'. Het is gelegen in een verblijfsgebied dat zich strekt tot voorbij Oud-Alblas. De weg is bedoeld voor weggebruikers die een herkomst of bestemming hebben binnen het verblijfsgebied. Momenteel ligt de weg gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten de bebouwde kom van Alblasterdam. De komgrens wordt verlegd zodat het hele stuk weg binnen de bebouwde kom komt te liggen.

Sportpark Souburgh

De toegang tot het sportpark Souburgh zal worden gerealiseerd via een aftakking van de rotonde op de Edisonweg. Het gedeelte van de onverharde expeditieweg tussen Vinkenvolderweg en aftakking van de rotonde kan daardoor komen te vervallen.

ASVZ

De bereikbaarheid wordt gerealiseerd via de openbaar toegankelijke weg van het Waterschap. Deze weg zal op kosten van de gemeente zodanig worden aangepast dat deze geschikt is voor het gestelde doel.

3.5.2 Ontsluiting percelen

Dit is afhankelijk van de feitelijke uitvoering van de aanleg:

- indien er een sloot tussen weg en nieuwe kavel komt, dan wordt de kavel ontsloten door een eenvoudige betonnen brug;
- indien er een greppel en drainage worden aangelegd, dan worden deze gepasseerd met een duiker.

3.5.3 Parkeernormen woningen

Eis is dat alle hierna genoemde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd omdat er geen ruimte op de openbare weg beschikbaar is:

- bij 'dure woningbouw in de koopsector' hoort een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats per woning openbaar toegankelijk moet zijn voor bezoekers;
- bij de 'woongroepen van jongeren van ASVZ' hoort een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per kamer (21 kamers) voor auto's, waarvan 0,2 parkeerplaats per kamer openbaar toegankelijk moet zijn voor bezoekers. Dit leidt tot 15 parkeerplekken waarvan 9 toegankelijk voor bezoekers. Voor fietsen dienen 15 stallingsplekken gerealiseerd te worden, deze kunnen eventueel door middel van flexibel fietsenrek worden gerealiseerd op twee extra parkeerplekken zodat die plekken in de wintermaanden als extra parkeerapaciteit kunnen dienen.

3.6 Afvalinzameling

Voor het plaatsen van ondergrondse containers, conform gemeentelijk beleid, is geen ruimte beschikbaar. Gescheiden afvalinzameling vindt daarom plaats door middel van kliko's. De kliko's dienen op eigen terrein te worden geplaatst, uit het zicht vanaf de openbare weg.

3.7 Speelruimte

Het gemeentelijk Speelruimteplan is van toepassing. Beleid is dat maximaal 100 meter vanaf woningen een speelplaats voor 0-6 jarige kinderen aanwezig is. Echter het is geen harde eis. Er kan beargumenteerd van worden afgeweken. Reden om af te wijken voor geplande woningen in Plan Lint is dat zij ieder een ruime tuin hebben die voldoende speelgelegenheid biedt voor kinderen. De kinderen kunnen verder ook gebruik maken van speelgelegenheid bij Souburgh. Dit is aanleiding om af te zien van aanleg van een speelplaats. Voor de woonwagenwoningen ligt dit anders. De tuinen daarbij zijn klein. Om die reden zal een speelplek nabij de woonwagenwoningen worden aangelegd.

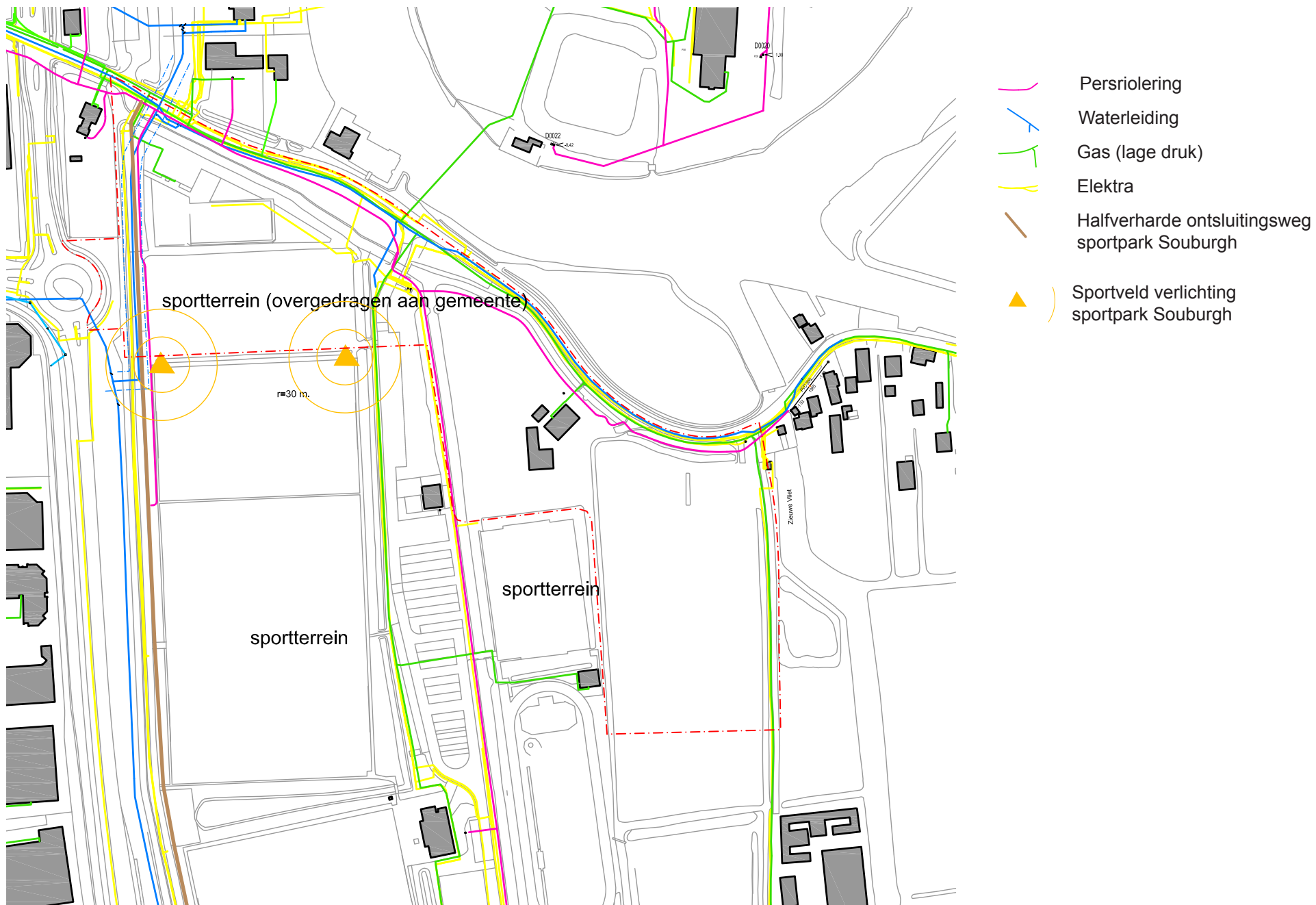
4. TECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

4.1 Leidingen

Een rioolpersleiding langs de Vinkenpolderweg gaat in noord-zuidrichting door de meest westelijke ontwikkelingsvlek (*zie afbeelding 9*). Hij zal over een lengte van circa 70 meter verlegd worden.

Een hoofdwaterleiding doorkruist, eveneens in de meest westelijke ontwikkelingsvlek, het Plan Lint vanuit het Oasenterrein in zuidelijke richting. In een zone van 10 meter aan weerszijden mag niet gebouwd worden, noch hoogopgaand groen gerealiseerd worden (*zie afbeelding 9*).

Langs de huidige entree van Sportpark Souburgh liggen alle leidingen die de gebouwen op het sportterrein voeden. De trafo wordt niet verplaatst. Voorts dient de waterleiding voor sportpark Souburgh (bij de huidige entree) gerespecteerd te worden (*zie afbeelding 9*).



Figuur 9: Belemmeringenkaart

4.2 Milieu

De Milieudienst Zuid-Holland Zuid heeft een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de aspecten geluid, lucht, licht, en bedrijvigheid. De bevindingen zijn opgenomen in een rapportage van 10 augustus 2010.

Voor het plangebied is in deze advisering vanwege de ligging in de directe nabijheid van de hoofdinfrastructuur (rijksweg A 15, Edisonweg, Vinkenvolderweg en Westeinde) en de aanwezigheid van bedrijven en sportvelden in en direct buiten het plangebied uitgegaan van een gemengd gebied.

Voor het in beeld brengen van de aanwezige bedrijven is uitgegaan van de informatie zoals die is opgenomen in het bedrijfsregistratiesysteem van de Milieudienst Zuid-Holland Zuid.

4.2.1 Geluid wegverkeer

De Vinkenvolderweg kent een gedeelte binnen en een gedeelte buiten de bebouwde kom.

Uit de voorlopige berekeningen blijkt dat het wegverkeer buiten de bebouwde kom leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige bestemmingen (woningen e.d.). Voor dit gedeelte van de Vinkenvolderweg, houdt dit in dat woningbouw niet is toegestaan, tenzij maatregelen worden genomen.

Deze maatregelen bestaan uit het aanbrengen van een geluidsscherm of -wal langs de Edisonweg, het verplaatsen van de komgrens en het voeren van een hogere grenswaardeprocedure.

4.2.2. Lucht

Gezien het feit dat het plan een “niet in betekende mate” bijdrage levert aan de luchtkwaliteit en de normering voor de van belangzijnde stoffen stikstofdioxide en fijn stof vanuit de Wet milieubeheer niet worden overschreden, zijn op dit vlak geen belemmeringen voor het vaststellen.

4.2.3 Licht en geluid sportvelden

Het plangebied ligt ten oosten en noorden van het sportcomplex 'Souburgh', op slechts enkele meters van sportvelden. Hier bevinden zich diverse veldsportverenigingen. De sportverenigingen vallen voor wat betreft de Wet milieubeheer onder het Barim (oftewel Activiteitenbesluit), type B.

Licht

Zowel het oefenveld als het kunststof grasveld nabij de locatie van ASVZ van voetbalvereniging Alblasserdam hebben recent nieuwe verlichting gekregen. Met name in het stookseizoen kan die verlichting overlast geven aan de nieuwe bewoners. De VNG handreiking bedrijven en milieuzonering adviseert voor woningbouw in een gemengd gebied een minimale richtafstand van 30 meter tot een veldsportcomplex met verlichting (*zie figuur 9*).

Geluid

Voor het geluid als gevolg van het beoefenen van de sporten en het geluid van de bezoekers is geen toetsingskader aanwezig. De Wet milieubeheer biedt geen vangnet voor beperking van dit geluid omdat niet wordt getoetst aan het Activiteitenbesluit. In de Algemene Plaatselijke Verordening van Alblasserdam zijn hierover evenmin bepalingen opgenomen. Ten aanzien van Plan Lint houdt dit in dat vanuit geluid van sportvelden geen belemmeringen aanwezig zijn.

4.2.4 Wet milieubeheer gerelateerde bedrijvigheid

Aan de Vinkenvolderweg is een hoveniersbedrijf gevestigd. Volgens de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering leent een dergelijk bedrijf zich voor vestiging in een gemengd gebied indien het minimaal bouwkundig afgescheiden worden van woningen en andere gevoelige functies. Om eventuele knelpunten voor de toekomst te voorkomen en

het bedrijf ook nog enige ontwikkelingsmogelijkheden te bieden adviseert MZHZ om een minimale afstand aan te houden van tien meter ten opzichte van de nieuwe woningen. Aangezien in de verkaveling de onderlinge afstand tussen een nieuwe woning en enig bedrijfsgebouw minimaal dertien meter is, wordt aan deze voorwaarde voldaan.

4.3 Bodem

Bureau Geofox Lexmond heeft een verkennend (water-) bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit heeft geresulteerd in het rapport verkennend (water-) bodemonderzoek Vinkenvolderweg d.d. september 2009, projectnummer 20090951/GROO.

Bodemonderzoek

Tijdens het veldwerk is relatief veel bodemvreemd materiaal aangetoond. De milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft echter geen consequenties voor de voorgenomen herontwikkeling. Wel is geadviseerd om afhankelijk van de definitieve inrichting van het gebied een nader asbest-in-grond onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is uitgevoerd; er blijkt geen asbest aanwezig te zijn.

Laanonderzoek

Het funderingsmateriaal onder (met name) laan 1, het opslagterrein (perceel 154), het dammetje ter plaatse van de rotonde aan de Edisonweg en de twee toegangsdammen zijn vooralsnog niet geanalyseerd, omdat de herontwikkelingsplannen niet bekend zijn. Het wel onderzochte asfalt heeft een indicatie van teerhoudendheid (PAK).

Geadviseerd wordt om:

- nader onderzoek naar het gehalte aan PAK uit te voeren om te kunnen bepalen of het asfalt hergebruikt mag worden dan wel afgevoerd dient te worden;
- wanneer het asfalt van de lanen verwijderd wordt, wordt geadviseerd een inspectie uit te voeren op aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in het funderingsmateriaal.

Waterbodemonderzoek

Het slib van het waterbodemontraject gelegen in deellocaties west en het gebied bij de rotonde aan de Edisonweg mag worden toegepast op landbodem met kwaliteit industrie en onder water worden toegepast als klasse B. Het slib van het waterbodemontraject gelegen in deellocatie oost mag worden toegepast op landbodem met kwaliteit achtergrondwaarde en onder water worden toegepast als klasse A. Het slib van beide watergangen mag ook over aangelegene percelen worden verspreid.

4.4 Flora en fauna

Er heeft door bureau Waardenburg een verkennend onderzoek (13 augustus 2009) naar beschermde soorten planten en dieren in het onderzoek plaatsgevonden.

De uitkomsten luiden als volgt:

- in de sloten van het plangebied zijn de strikt beschermde soorten platte schijfhoren, kleine modderkruiper en bittervoorn aangetroffen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden is daarom een ontheffing ex art. 75 van de op de Flora- en faunawet noodzakelijk;
- er is nader onderzoek nodig naar het voorkomen van de grote modderkruiper; aanbevolen wordt dit onderzoek te combineren met dat naar heikikkers en rugstreeppadden. Dit onderzoek zal nog worden uitgevoerd.

Voor het kappen van bomen dient vergunning te worden aangevraagd op grond van de bomenverordening Alblasserdam 2009.

4.5 Archeologie

Bureau SyntheGra heeft een onderzoek uitgevoerd (d.d. 25 november 2009) aangevuld met een proefsleuvenonderzoek in 2010. Uitkomsten zijn:

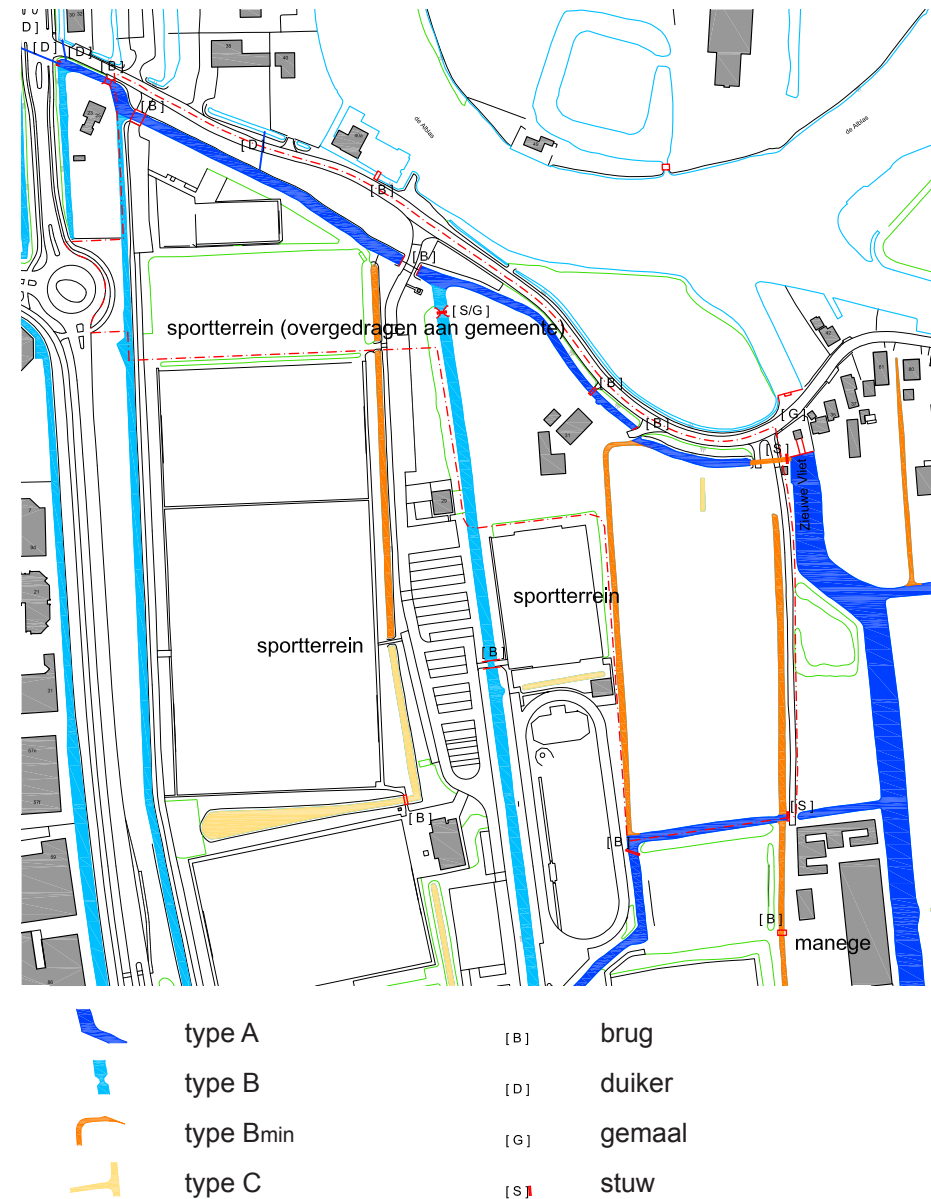
- in het deel ten oosten van de entree van het Sportpark direct gelegen aan de Vinkenspolderweg de resten van een molen bevinden, deze resten dienen niet verstoord te worden. Indien er ter plaatse van de watermolen (in het dijklichaam) graafwerkzaamheden zullen gaan plaatsvinden zullen door de ontwikkelaar(s) de resten van een watermolen nader onderzocht moeten worden. Aangezien het hier gaat om een kade is het vermoedelijk wenselijk om zo weinig mogelijk te graven. Daarom wordt voor deze vindplaats vooralsnog een archeologische begeleiding van de eventuele graafwerkzaamheden geadviseerd. Ook voor een dergelijk onderzoek geldt dat voorafgaand een Programma van Eisen opgesteld en door het bevoegd gezag getoetst dient te worden;
- in het overige deel zijn geen belemmeringen gevonden.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1. TECHNISCHE EISEN OPPERVLAKTEWATER EN RIOLERING

De watergangen (zie figuur 10) in het gebied zijn geclassificeerd:

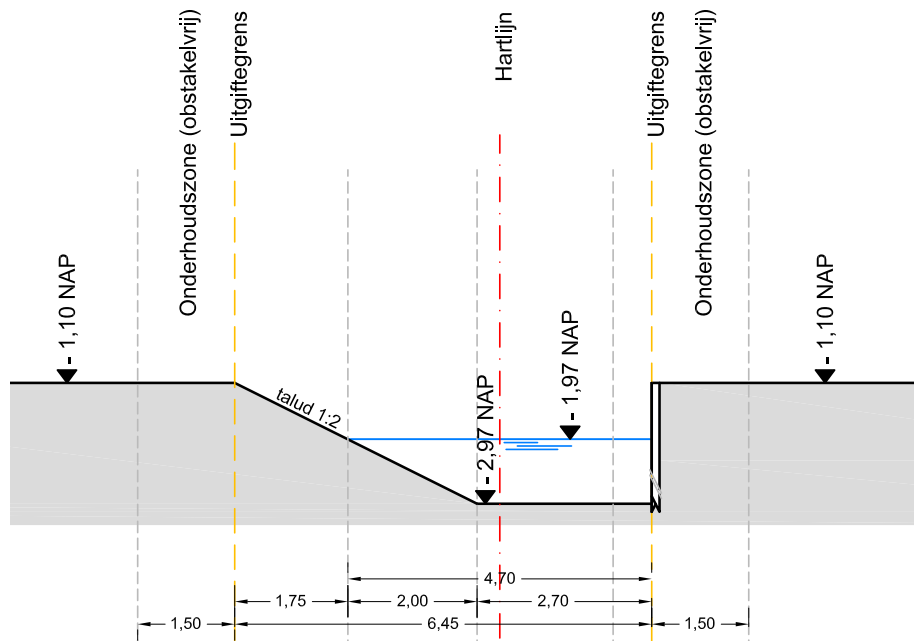
- A-watergangen zijn hoofdwatergangen in eigendom en onderhoud van het waterschap;
- B-watergangen staan onder de keur (toetsing, vanuit verantwoordelijkheid voor waterdoorstroming) van het waterschap en worden ook door hen onderhouden;
- B-min-watergangen staan onder keur van het waterschap en worden onderhouden door de eigenaar;
- C-watergangen zijn niet belast met een keur. Ze worden wel meegeteld in de bijdrage van het oppervlaktewater.



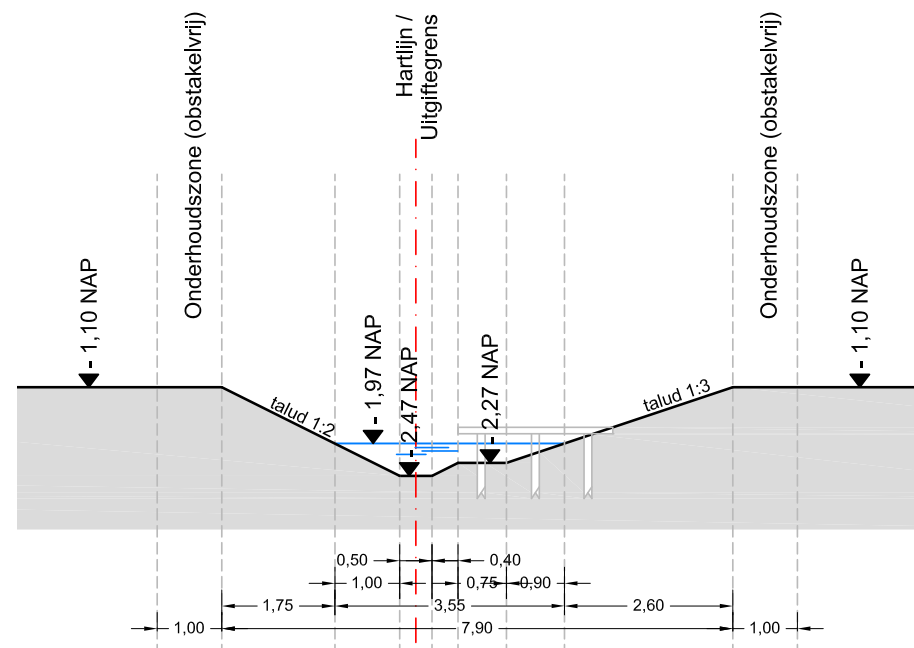
Figuur 10: Classificatie watergangen

Voor de watergangen 1 t/m 3 uit bijlage 1 (figuur 10) zijn ontwerpprofielen meegegeven.

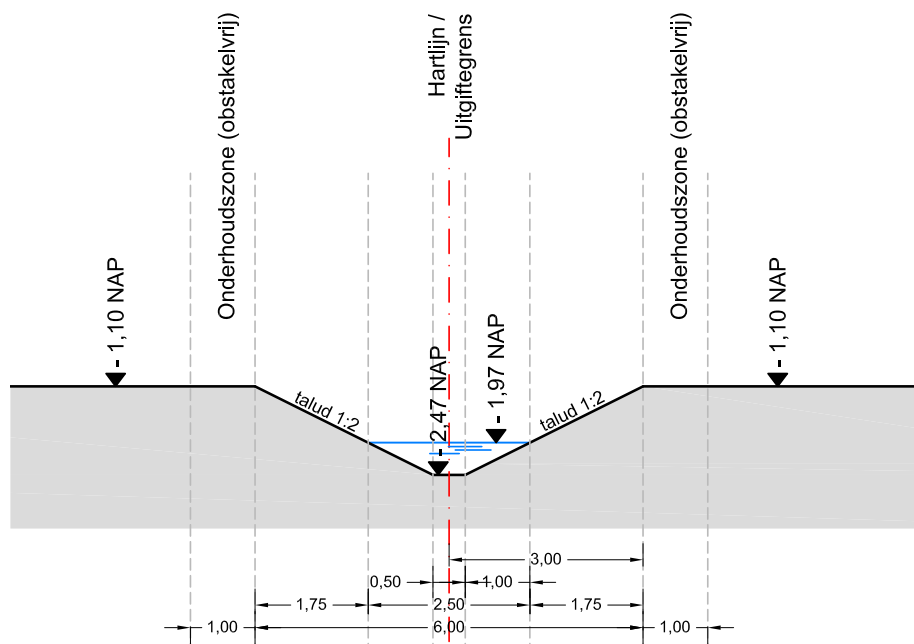




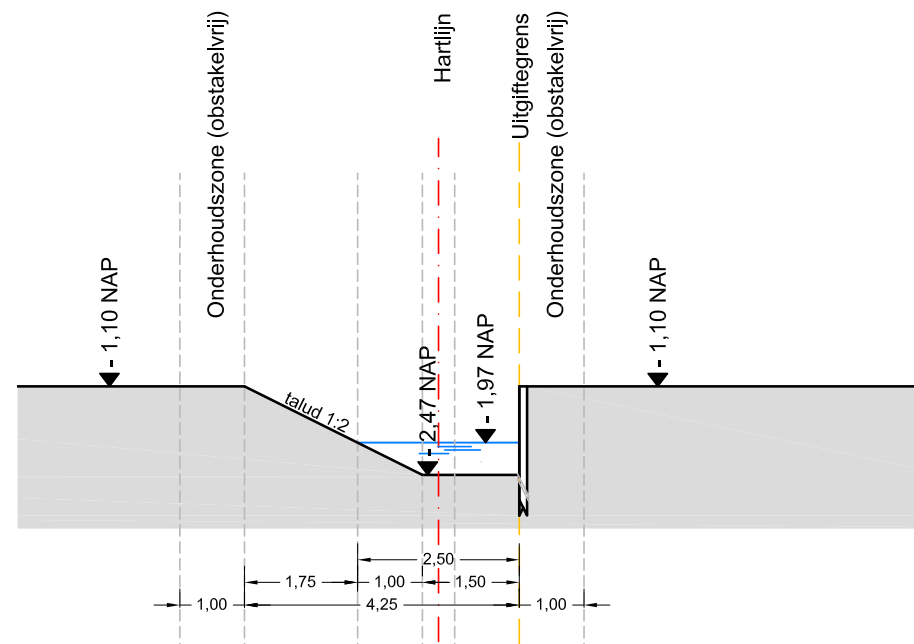
Figuur 13: Watergang A (incl. damwand)



Figuur 15: Watergang B (incl. plasberm)



Figuur 14: Watergang B



Figuur 16: Watergang B (incl. damwand)

BIJLAGE 3. ANALYSE BESTAAND LINT

Vinken-Souburg lint korrelmaat.xls

16-10-2009

	hsnr.	wegafstand	ond. Afstand	frontlengte	richting	kapttype	kaprichting
Westeinde	43	9,65	2,44	14	W	z	e
	44/45	10	1,88	13,51	W	z	e
	49	3,09	12,09	17,09	W	z	e
	51	28,29	15,12	13,71	K	z	e
	53	13,66	16,06	15,03	W	z	e
	54	2,95	4,87	13,01	W	z	e
	55	21,32	1,89	7,15	K	z/e	l
	56	11,27	12,81	8,88	W	z	l
	57	14,04	6,09	10	K/W	z	l
	58	16,29	9,21	6,93	K/W	z	l
	59	16,33	16,58	6,06	K/W	z	l
	61/62	6,28	4,31	11,87	W	z/e	l
	63	18,44	8,96	14,19	W	z	e
	64	16,44	8,83	14,33	W	t	
	65/66	9,29	7,85	9,63	K	z	l
	67	10,41	14	5,61	W/K	z	l
	68	16,52	10,31	11,11	K	z	l
	69	13,17	21,69	8,48	K	z	l
	72	18,74	31,77	17,57	K	z/w	l
	73	7,82	23,88	22,35	W	z/e	e
	74/75	8,19	11,64	16,99	K	z/w	e
	76/77	9,68	11,3	12,86	W	z/w	l
	78	43,37	-3,77	7,94	K	z/w	l
	79	2,68	5,92	12,13	W	z	e
	80	9,33	8,54	8,51	K	z	l
	81	7,38	12,46	7,11	K	z	l
Vinkenpolderweg	37	7,78	6,06	5,72	K	z	l
	35	8,89	0,76	5,93	K	z	l

Verklaring

Wegafstand:	kortste afstand tot
Ond(erlinge) Afstand:	loodrecht op westelijke buurmans voorgevelhoek
Frontlengte:	grootste voorgevellengte
Richting:	evenwijdig aan W(eg) of K(avel) of er tussenin
Kapt(type):	z
	z/e
	z/w
	t
Kapr(ichting)	e
	l

Figuur 17: Analyse bestaand lint