

Notitie aanvullingen Vergunning Omgevingswet

Plangebied: Pieter de Hoochplaats 1,
Alblasserdam

Aan: ██████████ (Gemeente Alblasserdam)

Van: ██████████ (Ecoresult B.V.)

Kopie: ██████████ (Ecoresult B.V.)

Datum: 22-4-2024

Versie: 01

Ons kenmerk: 20230686NERv01

1 Aanleiding

De heer Marchal van de Gemeente Alblasserdam heeft Ecoresult B.V. gevraagd om een onderbouwing op te stellen in het kader van een Vergunningsaanvraag op de Omgevingswet voor het project De Loopplank aan de Pieter de Hoochplaats in Alblasserdam. In deze notitie is de aanvullende informatie opgenomen.

1.1 Wettelijk belang Habitatrictlijnsoorten

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd op basis van het volgende wettelijk belang:

- *De volksgezondheid, openbare veiligheid of dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.*

1.1.1 Volksgezondheid en dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

Op 23 januari 2024 is de lang besproken "Wet gemeentelijke taken mogelijk maken asielvangvoorzieningen" ingevoerd, ook wel de Spreidingswet genoemd. Voorbereidingen van een dergelijke wet waren al enkele jaren gaande. De spreidingswet wordt hoofdzakelijk provinciaal opgepakt, maar vertaalt zich door in gemeentelijke aanpakken. De gemeente Alblasserdam heeft in maart 2024 een Woonzorgvisie 2024- 2040 vastgesteld waarin de urgentie voor woningbouw en de aanpak hier van wordt beschreven. Onderdeel hiervan is het besluit van college van het B&W op 23 maart 2023 om 40 tot 60 flexwoningen te plaatsen op het terrein van De Loopplank. De woningen zijn bedoeld voor statushouders, spoedzoekers en Alblasserdamse starters. Voor wat



betreft de huisvesting van statushouders en de opvang van asielzoekers zijn er afspraken gemaakt in de regio Zuid-Holland Zuid. Alblasserdam zorgt voor extra plekken voor statushouders terwijl andere gemeenten asielzoekers onderdak bieden. Zo komt er sneller meer ruimte op de Alblasserdamse woningmarkt. Het realiseren van de woningen staat beschreven in de Woonzorgvisie; *“De gemeente heeft daarnaast een inspanningsverplichting om te kijken of er mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld door transformatie van particuliere/gemeentelijk bezit huisvesting voor statushouders gerealiseerd te worden. Een voorbeeld hiervan zijn de geplande flexwoningen bij de Pieter de Hoochplaats”*. Of deze ontwikkelingen toereikend zijn is nog niet bekend. Wegens de huidige geopolitieke situatie kan bijvoorbeeld versnelde opvang van Oekraïense vluchtelingen aan de orde zijn. Uit bovengenoemde blijkt dat project De Loopplank noodzakelijk is vanwege de grote openbare en maatschappelijk-sociale belangen.

Volksgezondheid

Chroom-6

Het is geen optie om in de huidige school de flexwoningen te realiseren. De school is ca. 50 jaar oud en de bouwkundige staat is van dien aard dat het niet reëel is om het pand te renoveren en er flexwoningen te realiseren. Sloop van de oude school en realisatie van nieuwbouw is in het belang van de volksgezondheid. Het pand is voor opvang niet geschikt geacht door de GGD. Tijdens onderzoek is er chroom-6 aangetroffen in het pand. Chroom-6 is aanwezig in de stalen draagconstructies van het dak. Er is een direct gevaar aanwezig van het aanwezige Chroom-6; *“Op basis van de aangetroffen concentratie chroom-6 kan niet worden uitgesloten dat bij bewerking van de chroom-6 houdende verflagen de grenswaarde voor chroom-6 in de omgevingslucht van 1 microgram per kubieke meter (TGG 8 uur) niet wordt overschreden”²*.

Chroom-6 kan bij hoge blootstelling acute toxische effecten veroorzaken in de vorm van directe corrosieve schade aan weefsels en cellen, maar ook blijvende effecten geven, zoals allergie en schade aan het DNA, die tot kanker kan leiden. Acute gezondheidseffecten van chroom-6 zijn³:

- Inhalatoire blootstelling. Inademing van stof of aërosolen kan acute schade veroorzaken aan luchtwegen en longen.
- Oogcontact met chroom-6 kan ernstige lokale schade veroorzaken, zoals slijmvliesontsteking en vertroebeling en beschadiging van het hoornvlies.
- Huidcontact met chroom-6 kan leiden tot ontstekingen en zweren. Tevens kan de huid zodanig beschadigd raken dat de opname van chroom-6 vergemakkelijkt wordt.
- Ingestie (inname via de mond) van hoge concentraties chroom-6 kan binnen korte tijd na blootstelling leiden tot buikpijn, misselijkheid, braken en diarree.
- Chronische gezondheidseffecten
- Huidreacties en allergie. Werknemers die via de huid aan chroom-6 zijn blootgesteld, kunnen chronische contacteczeem en huidzweren ontwikkelen. Daarnaast zijn er gevallen bekend waarbij werknemers na chronische blootstelling via inademing een allergie ontwikkeld hebben voor chroomverbindingen, zich uitend in ademhalingsproblemen (astma) en huiduitslag.

¹ Bijl, E. ET.AL, 2024. Woonzorgvisie, paragraaf 6.2.3, pagina 39. Gemeente Alblasserdam

² Leenen, M.B.P.L. van, 2023. de. Rapport onderzoek Chroom-6 in vercoatings: Pieter de Hoochplaats 1. BK Ingenieurs B.V.

³ Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu



- Kanker. Blootstelling aan chroom-6 via inademing kan longkanker veroorzaken. Inhalatie van chroom-6 wordt ook in verband gebracht met tumoren aan neus en neusbijholten, hoewel deze tumoren zeer zeldzaam zijn. Orale blootstelling aan chroom-6 wordt in verband gebracht met maagkanker, maar hiervoor zijn nog weinig aanwijzingen.

Asbest

In het gebouw is ook nog veel asbest aanwezig, waarvan een deel 'aanraakbaar' (kozijnen van lokalen, toiletten en binnenkozijnen kerkdeel)⁴. Hoewel er volgens het onderzoek geen direct risico aanwezig is kan dit op termijn wel ontstaan. Vrijgekomen asbestdeeltjes kunnen zeer schadelijke effecten hebben voor de gezondheid van de bewoners. Landelijk sterven er nog zo'n 1000 mensen per jaar aan de gevolgen van asbest⁵. Vanuit de overheid zijn er beleidsregels opgesteld waarin asbest niet meer gebruikt mag worden als nieuw bouw materiaal. Ook wordt het verwijderen van asbestdelen in bestaande woningen sterk gestimuleerd. Deze maatregelen worden genomen om in uiterlijk 2040 geen nieuwe asbestslachtoffers meer te hebben. Door het asbest in de complexen zo veel mogelijk te verwijderen, en als dit niet mogelijk is, niet aanraakbaar te maken wordt aan deze beleidsregels voldaan. De risico's voor de gezondheid van de bewoners worden geminimaliseerd.

2 Alternatieven

2.1 Locatie

Het project is locatiespecifiek. Het pand aan de Pieter de Hoochplaats 1 te Alblasterdam waar voorheen basisschool De Loopplank was gevestigd, staat al een tijd leeg. Deze locatie blijkt na een locatieonderzoek het meest geschikt om op korte termijn flexwoningen te realiseren voor statushouders. Op de locatie van De Loopplank worden 'stenen' ingeruild voor nieuwe 'stenen'. Deze locatie betreft een 'herontwikkellocatie'. Er hoeft hier geen groen of andere openbare ruimte opgeofferd te worden voor woningen. Door het slopen van de huidige bebouwing komt de ruimte vrij die weer direct ingevuld gaat worden met nieuwbouw. Hierdoor is er geen extra ruimtebeslag noodzakelijk voor woningbouw.

2.2 Alternatieve inrichting

De nieuwbouw wordt zo uitgevoerd dat de bebouwing weer geschikt zal worden voor vleermuizen. De manier waarop dit uitgevoerd gaat worden zal zeer vergelijkbaar zijn met de locaties van de verblijfplaatsen die tijdens de sloop van de bestaande school verloren gaat. De nieuwbouw biedt vele mogelijkheden om verblijfplaatsen van beschermde soorten te realiseren in de vorm van inbouwkasten. Bij de inrichting van de groenvoorziening zal ook het huidige groen een plek krijgen. Dit zal zoveel mogelijk behouden blijven.

Het is geen optie om in de huidige school de flexwoningen te realiseren. De school is ca. 50 jaar oud en de bouwkundige staat is van dien aard dat het niet reëel is om het pand te renoveren en er flexwoningen te realiseren. Het pand is verkend voor meerdere doeleinden (o.a. opvang Oekraïense vluchtelingen). Na een onderzoek van de GGD naar geschiktheid van het pand voor opvang, is

⁴ Leenen, M.B.P.L. van, 2023. de. Rapport Asbestinventarisatie: Pieter de Hoochplaats 1. BK Ingenieurs B.V.

⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asbest/asbestbeleid>



geconcludeerd de Loopplank hier niet voor in te zetten vanwege de vele aanpassingen die gedaan moeten worden om het pand geschikt te maken.

Door het treffen van mitigerende maatregelen wordt voorkomen dat er schadelijke effecten ontstaan op (individuen van) de aangetroffen beschermde soorten en in de nieuwe inrichting van het plangebied komt er weer veel ruimte terug om de verloren natuurwaarden te compenseren. De voorliggende inrichting van het plangebied is derhalve optimaal om alle aangetroffen natuurwaarden te compenseren.

2.3 Alternatieve werkwijzen

Het alternatief voor sloop/nieuwbouw zou renovatie kunnen zijn. Echter, bij een renovatie zou nooit de juiste indeling voor het benodigde aantal flexwoningen gehaald kunnen worden en daarmee het doel van de ingreep. Het leegstaande schoolgebouw heeft daarnaast momenteel ook geen maatschappelijke belangrijke functie die in stand gehouden dient te worden. Ook in het geval van renovatie zouden de aangetroffen verblijfplaatsen verloren gaan. Door de sanering van de asbest en de chroom-6 houdende onderdelen zou het gebouw grotendeels gestript moeten worden. Een renovatie met behoud van de verblijfplaatsen zou niet de doelen bereiken. Ook kijkende naar de economische kant van het project is te zien dat sloop/nieuwbouw financieel relatief veel goedkoper uitvalt dan renovatie. Ook is de kwaliteit van nieuwbouw hoger dan het resultaat wat er met renovatie behaald kan worden. Sloop/nieuwbouw is daarom een toekomstbestendigere optie. Ook de verblijfplaatsen kunnen hierdoor voor de toekomst beter gegarandeerd worden. Bij renovatie zijn er waarschijnlijk veel sneller weer nieuwe werkzaamheden nodig waarbij er mogelijk weer verstoring van de verblijfplaatsen zou plaats vinden.

Voorafgaand aan de sloop zijn alle mitigerende maatregelen functioneel. De aanwezige voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen worden voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt waardoor doden of verwonden van individuen is uitgesloten. Door het treffen van deze maatregelen wordt voorkomen dat er schadelijke effecten ontstaan op (individuen van) de aangetroffen beschermde soorten. De huidige werkwijze is daarom het meest optimaal. Er zijn in ecologisch opzicht geen werkwijzen die gunstiger zijn.

2.4 Alternatieve planning

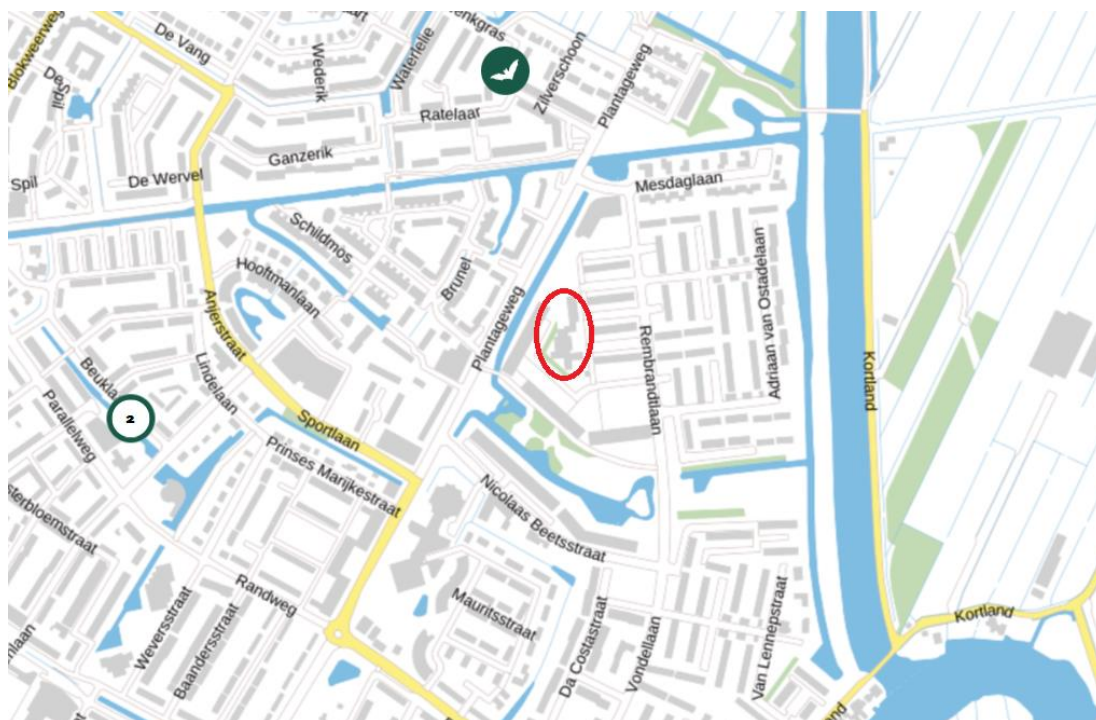
In de uitvoeringsplanning is al rekening gehouden met de aangetroffen ecologische waarden. Verblijfplaatsen van vogels en vleermuizen worden in de minst kritische periode ongeschikt gemaakt. Ook zullen de werkzaamheden na het broedseizoen van 2024 starten.

Uitvoering vindt plaats conform Ecologisch werkprotocol. Dat wil zeggen dat de bebouwing voor vleermuizen ongeschikt wordt gemaakt in de periode 15 april - 15 oktober. Voor de start van de werkzaamheden vindt er controle plaats op aanwezige nesten en er wordt rekening gehouden met broedvogels. De start van de werkzaamheden staat gepland voor oktober 2024. Naar verwachting zijn de werkzaamheden in het 2e kwartaal 2025 afgerond en kunnen de eerste bewoners hun intrek nemen in de woningen.

Ten slotte zal er gefaseerd gewerkt worden waardoor niet alle natuurwaarden tegelijk verstoord worden en verloren gaan. De tijdelijke voorzieningen zijn reeds gerealiseerd in de omgeving⁶. Ook zullen de eerste permanente voorzieningen al relatief vroeg in het proces geleidelijk beschikbaar komen. Een alternatieve, nóg gunstigere planning is voor dit project dus niet mogelijk.

2.5 Cumulatieve effecten

In de directe omgeving van het plangebied is er bekend dat er nog 3 projecten zijn waar men te maken heeft met vleermuizen. Het gaat om projecten aan de Begoniastraat (verleend januari 2024) en Esdoornlaan (verleend december 2023). Tevens ligt er ten noorden een project wat al in 2021 is verleend (Zie Figuur 1). Voor al deze projecten is de vergunning inmiddels verleend waardoor gewaarborgd is dat er zowel tijdelijk als permanent voldoende gemitigeerd is. Hierdoor zal te allen tijde voldoende alternatief habitat (verblijfplaatsen en functioneel habitat) aanwezig blijven. Cumulatieve effecten van verschillende projecten zijn daarom op dit moment niet voorzien.



Figuur 1: Overige projecten in de nabije omgeving van het plangebied (rode cirkel). Bron: Kaart Soortbescherming provincie Zuid-Holland (<https://kaart.ozhz.nl/soortenbescherming-zuid-holland>).

⁶ Mans-Naaijer, W. 2023. Ecologisch werkprotocol gewone dwergvleermuis en algemene broedvogels. In het kader van de Wet natuurbescherming. Plangebied: Pieter de Hoochplaats 1, Alblasserdam. Kenmerk: ER20231106v01. Ecoresult B.V., Hendrik-Ido-Ambacht.



Gunstige staat van instandhouding

2.6 Staat van instandhouding vleermuizen

Met behulp van de onderstaande 'samenvattende' tabellen (zie Tabel 1) is de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger in de planningsfase van een ingreep beoordeeld voor de volgende situaties:

- De huidige situatie (voor de start van de werkzaamheden).
- Op korte termijn (start van de werkzaamheden, na ongeschikt maken maar inclusief tijdelijke maatregelen).
- Op korte termijn (eindfase werkzaamheden, inclusief de permanente maatregelen).
- Op de langere termijn (na afronding van de werkzaamheden).

Deze inschatting maakt een weging en inschaling van de impact van tijd en ruimtelijke ontwikkeling van een soort op basis van genomen maatregelen. Voor dit project is de weging gebaseerd op lokale waarnemingen door middel van aanvullend onderzoek door Ecoresult B.V. Hierbij zijn ook de waarnemingen van het NDFF gebruik om inzicht te krijgen in het lokale voorkomen en verspreiding van de soort.

Verspreiding en trendkaarten/aantallen van de Zoogdiervereniging zijn geraadpleegd om een beeld/inschatting te kunnen maken van het provinciale en landelijke voorkomen van de gewone dwergvleermuis.

2.6.1 Gewone dwergvleermuis

De NDFF laat zien dat er in de afgelopen 5 jaar evenredig verspreid door Alblasserdam waarnemingen/ clusters van waarnemingen van gewone dwergvleermuis zijn gedaan. Ook tijdens het vleermuisonderzoek zijn er in de aangrenzende straten rondom het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen. De verblijfplaatsen binnen het plangebied maken dus deel uit van een groter netwerk aan verblijfplaatsen in de omgeving. Op basis van kan geconcludeerd worden dat op korte termijn rondom het plangebied een negatief effect rondom de verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis wordt verwacht. De verblijfplaatsen binnen het plangebied verdwijnen, maar dit zal direct worden opgevangen door buiten het plangebied voldoende te mitigeren. Op deze manier blijft de oorspronkelijke functionaliteit van de bebouwing binnen het plangebied in een zeer nabije omgeving behouden. Essentiële foerageergebieden en/of verbindingzones zijn niet aanwezig, en daarom wordt er als gevolg van dit project geen impact verwacht. Op de lange termijn wordt er groei van de lokale populatie gewone dwergvleermuis verwacht aangezien er in de nieuwbouw binnen het plangebied wordt ingezet op volledige mitigatie. Hierdoor blijft de staat van instandhouding van gewone dwergvleermuis binnen Alblasserdam gewaarborgd en zelfs versterkt.

Tabel 1: Beoordeling staat van instandhouding gewone dwergvleermuis.

			Lokaal			Regionaal	Landelijk
			Actueel	Korte termijn (tijdens werkzaamheden)	Lange termijn (Na oplevering)		
A1: Populatiegrootte			Voldoende, maar in kwantitatieve zin onbekend.	Voldoende. Verblijfplaatsen in plangebied tijdelijk verloren tijdens de werkzaamheden maar alternatieve kasten aanwezig in de omgeving om de populatie op te vangen.	Voldoende. Nieuwe verblijfplaatsen worden gerealiseerd.	Onbekend. Geen indicatie achteruitgang.	300.000-600.000 dieren ⁷
A2: Trend			Feitelijk onbekend.	Neutraal. Er zijn voldoende voorzieningen om de huidige populatie te kunnen voorzien.	Neutraal. Er zijn voldoende voorzieningen om de huidige populatie te kunnen voorzien.	Onbekend. Geen indicatie achteruitgang.	Gunstig
B1: Verspreiding	Grootte	VP	Voldoende. 3 zomerverblijfplaatsen	Voldoende. Mitigatie d.m.v. tijdelijke kasten in de omgeving bestaande populatie op te vangen. Mitigatie met een factor 4.	Voldoende. Oorspronkelijke verblijfplaatsen komen weer beschikbaar.	Onbekend	Onbekend
Beschikbaar habitat		FG	Voldoende. Aanwezig maar niet essentieel.	Voldoende. Blijft in huidige staat aanwezig. Situatie niet aangetast door werkzaamheden.	Voldoende. Blijft in huidige staat aanwezig.	Onbekend	Onbekend
		VB	Niet aanwezig	Niet aanwezig	Niet aanwezig	Onbekend	Onbekend
B2: Verspreiding	Kwaliteit	VP	Goed. Natuurlijke verblijfplaatsen.	Voldoende. Er wordt gebruik gemaakt van bewezen functionele kasten.	Voldoende. Nieuwe verblijfplaatsen worden gerealiseerd.	Onbekend	Onbekend
Beschikbaar habitat		FG	Voldoende. Aanwezig maar niet essentieel.	Voldoende. Blijft in huidige staat aanwezig. Situatie niet aangetast door werkzaamheden.	Voldoende. Blijft in huidige staat aanwezig.	Onbekend	Onbekend
		VB	Niet aanwezig	Niet aanwezig	Niet aanwezig	Onbekend	Onbekend
B3: Verspreiding	Borging	VP	N.v.t.	Goed vanwege begeleiding met ecologisch werkprotocol.	Goed vanwege begeleiding met ecologisch werkprotocol.	Onbekend	Onbekend
Beschikbaar habitat		FG	N.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Onbekend	Onbekend
		VB	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Onbekend	Onbekend

VP = verblijfplaats(en), FG = foerageergebied, VB = verbinding (vliegroute, migratieroute)

negatief
gematigd negatief
neutraal/geen effect
voldoende/gematigd positief
positief

⁷ <https://minlnv.nederlandsesoorten.nl/content/gewone-dwergvleermuis-pipistrellus-pipistrellus>

