



Aan: Gemeente Culemborg
t.a.v. mw. A. Gijzel
Onderwerp: Bodemparagraaf

1. Inleiding

De Gemeente Culemborg heeft op 24 november 2014 de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) verzocht om een bodemparagraaf toe te voegen aan het nieuwe "bestemmingsplan Van Hogendorpstraat Terweijde te Culemborg". Dit verzoek is geregistreerd onder zaaknummer 021428917 en is onderstaand uitgewerkt.

De volgende stukken zijn ontvangen en/of gebruikt voor het gevraagde advies:

- adviesverzoek per opdrachtbrief van 24-11-2014 van A. Gijzel aan Wendy van de Sluis/ODR;
- bestemmingsplan, concept van december 2014, opgesteld door Gemeente Culemborg;
- situatietekening.

2. Aanleiding

In de buurt 'Platte daken Zuid' binnen de wijk Terweijde staan 106 woningen in de straten Van Limburg Stirumstraat, Van Hogendorpstraat en Van der Duyn van Maasdamstraat. De woningbouwcorporatie KleurrijkWonen heeft ervoor gekozen 97 woningen te moderniseren en voor deze woningen onderhoud te plegen en één blok van 9 rijenwoningen aan de Van Hogendorpstraat te slopen. De vrij te komen gronden worden in eigendom overgedragen aan de gemeente Culemborg. De gemeente wil de vrij te komen gronden benutten ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruimte.

3. Bodemparagraaf

Aan het concept bestemmingsplan toe te voegen tekst onder paragraaf 4.3.2 Bodem:

Historie algemeen

Terweijde is een woonwijk in het zuidoostelijke deel van Culemborg. Terweide is opgebouwd vanaf de jaren '60, op vnl. agrarische grond met hier en daar een boomgaard.

Bodemkwaliteit algemeen

Binnen de regio Rivierenland is in 2011 een bodemkwaliteitskaart opgesteld (Bodemkwaliteitskaart regio Rivierenland, CSO Adviesbureau, projectcode 09K083, 12 september 2011). Deze bodemkwaliteitskaart

Adviesnotitie

Datum
06-01-2015

Pagina
1 van 3

Ons kenmerk
021428917

Behandeld door
Elise Timmerman

**Omgevingsdienst
Rivierenland**

Burg. van Lidth de Jeudelaan 3
4001 VK Tiel
Postbus 6267
4000 HG Tiel

T 0344 – 579 314
E info@odrivierenland.nl
www.odrivierenland.nl

KvK 56452500
IBAN NL49BNGH0285157841
BTW NL 8521.32.104.B.01

is in september 2012 vastgesteld in combinatie met een nota Bodembeheer (Nota bodembeheer regio Rivierenland, CSO Adviesbureau, projectcode 09K083, 10 juli 2012).

Op grond van statistische doorrekeningen van alle beschikbare analysegegevens van bodemonsters in het gebied en vergelijkbare gebieden in de regio is Terweijde ingedeeld in een deelgebied met bodemkwaliteit AW 2000 ("schoon").

Deze bodemkwaliteit is gebaseerd op bodemonderzoeksgegevens op onverdachte percelen. De bodemkwaliteit is niet representatief voor:

- a) Percelen waar zich vroeger boomgaarden bevonden, vanwege algemeen gebruik van bestrijdingsmiddelen;
- b) Percelen waar nog bebouwing van vóór de jaren '70 aanwezig is;
- c) Gedempte sloten;
- d) Verdachte gebieden.

Voor deze locaties is aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk om de actuele bodemkwaliteit te kunnen bepalen. Op het plangebied Van Hogendorpstraat zijn de punten b en d van toepassing. Vooronderzoek conform NEN 5725 voor het plangebied "Van Hogendorpstraat" is dus noodzakelijk.

In het plangebied "Van Hogendorpstraat" is ter plaatse van de Van Hogendorpstraat 74 volgens het provinciaal "Historisch bodembestand gebieden" sprake van een voormalig autoreparatiebedrijf met het risico op mogelijk ernstig en spoedeisende bodemverontreiniging.

Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning dan wel het uitvoeren van grond- / herinrichtingswerkzaamheden dient derhalve in het hele plangebied een bodemonderzoek conform NEN 5740 te worden uitgevoerd.

Beschikbare bodemonderzoeken

In de jaren '60 zijn voor de bouw van de woningen geen bodemonderzoeken verricht.

Voor zover bekend zijn er ook later op en in de directe omgeving geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning dan wel het uitvoeren van herinrichtingswerkzaamheden dient een bodemonderzoek conform NEN 5740 te worden uitgevoerd in het hele plangebied "Van Hogendorpstraat".

Grondwater

Volgens de Provinciale milieuverordening Gelderland valt dit gebied binnen een "Boringvrije zone" van het 'Milieubeschermingsgebied cat. II voor grondwater'.

Asbest

Volgens de asbestkansenkaart van de provincie Gelderland is er ter plaatse een "kleine kans op asbest". Uit het vooronderzoek moet blijken of een NEN 5707 asbestonderzoek nodig is.

Risico op het aantreffen van niet gesprongen Conventionele Explosieven

Volgens het "Vooronderzoek naar het risico op het aantreffen van Conventionele Explosieven in de gemeente Culemborg" (juli 2011 en geactualiseerd op 26-2-2014) valt het plangebied "Van Hogendorpstraat" niet binnen een risicogebied. Er is derhalve geen sprake van een risico op het aantreffen van niet gesprongen conventionele explosieven uit WOII.

Conclusie

In het hele plangebied "Van Hogendorpstraat" dient een bodemonderzoek conform NEN 5740 te worden uitgevoerd. Uit het hieraan voorafgaand uit te voeren vooronderzoek conform NEN 5725 moet o.a. blijken of ook een NEN 5707 asbestonderzoek nodig is.

Bij het uitvoeren van de bodemonderzoeken en de eventuele latere heiwerkzaamheden dient men rekening te houden met het feit dat dit plangebied volgens de Provinciale milieuverordening Gelderland binnen een "Boringvrije zone" valt van het 'Milieubeschermingsgebied cat. II voor grondwater'.

MITIGATIEPLAN 2014 VAN HOGENDORPSTRAAT 58 – 72 CULEMBORG



© 2014 Ecologisch Adviesbureau Viridis bv, Culemborg

Ecologisch Adviesbureau Viridis bv
Beesdseweg 3-18
4104 AW Culemborg
T 0345 753 275
info@bureau-iridis.nl
www.bureau-iridis.nl
KvK 110 557 87
BTWNR NL 8212 39 119 BO1
IBAN NL46 TRIO 0198 4486 00

Tekst en samenstelling: dhr. Th. de Jong
Controle: mw. P. Maas, adviseur ecologie
Foto's in rapport: dhr. Th. de Jong

Projectnummer: 2014-107
Wijze van citeren: De Jong, Th, 2014. Mitigatieplan
2014, Van Hogendorpstraat 58 – 72
Culemborg. Ecologisch Adviesbu-
reau Viridis, Culemborg

In opdracht van: KleurrijkWonen
Contactpersoon: dhr. A.Koek

Status: Definitief, 18-12-2014
Ondertekening: dhr. Th. de Jong, directeur
Paraaf: 

Dit rapport is vervaardigd op verzoek van de opdrachtgever zoals hierboven aangegeven en is zijn eigendom. Niets uit deze rapportage mag worden vermenigvuldigd of openbaar gemaakt worden door middel van scanning, druk, internet, fotokopie of andere wijze zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Ecologisch Adviesbureau Viridis bv, noch mag het zonder deze toestemming voor een ander doel gebruikt worden dan waarvoor het vervaardigd is.

Ecologisch Adviesbureau Viridis is niet aansprakelijk voor vervolgschade, alsmede schade die voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van de werkzaamheden, kaartmateriaal (Basis Registratie Topografie Kadaster 2013, tenzij anders wordt vermeld) inclusief getoonde begrenzingen of andere gegevens verkregen van Ecologisch Adviesbureau Viridis. De opdrachtgever vrijwaart Ecologisch Adviesbureau Viridis voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Omdat ecologisch onderzoek een momentopname is, kan de aanwezigheid van beschermde soorten soms niet worden uitgesloten of bevestigd. Daarnaast is de natuurwetgeving aan verandering en jurisprudentie onderhevig. Ecologisch Adviesbureau Viridis is mede om die redenen lid van het Netwerk Groene Bureaus, brancheorganisatie voor kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging van ecologische adviesbureaus. Hierdoor zijn wij zo goed mogelijk op de hoogte van de nieuwste ontwikkeling op het gebied van ecologie en wetgeving. Door de inzet van conform de wet ter zake kundige ecologen, waarborgen wij onze onderzoekskwaliteit. Wij zijn echter niet aansprakelijk voor de gevolgen van onverwacht verschuivende of verdwijnende flora of fauna, noch voor de gevolgen van veranderende wetgeving of jurisprudentie.

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en context	1
1.2	Onderzoeksvragen	1
1.3	Onderzochte complexen	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Mitigerende maatregelen	3
2.1	Aanwezige natuurwaarden	3
2.1.1	Vleermuizen	3
2.1.2	Vogels	3
2.2	Mitigerende maatregelen	3
2.3	Conclusie	3

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en context

KleurrijkWonen is een woningcorporatie met lokale vestigingen in Culemborg, Geldermalsen, Giessenlanden, Leerdam en Lingewaal. Aan diverse wooncomplexen vinden in de jaren 2013 tot en met 2018 energetische maatregelen, waaronder het (na)isoleren van spouwmuren, plaats. Aan andere complexen vinden reguliere onderhoudsmaatregelen plaats.

Deze maatregelen hebben mogelijk nadelige effecten op in de huizen voorkomende vleermuizen en vogels. Alle soorten vleermuizen en zijn strikt beschermd en zijn opgenomen in tabel 3 van de Flora- en faunawet. Bovendien zijn de nesten van een aantal vogelsoorten zoals huismus en gierzwaluw jaarrond beschermd. Daarnaast zijn nesten van algemene broedvogels strikt beschermd onder de Flora- en faunawet, wanneer deze nesten in gebruik zijn. Bureau Viridis heeft in 2013 onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen en vogelsoorten waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is.

In 2014 werd bekend dat in de Van Hogendorpstraat in Culemborg één huizenblok met 9 huizen (nummers 58 tot en met 72) worden gesloopt. De intentie is dit huizenblok te slopen in het najaar 2015. Het blok behoort tot cluster 100230.

Hoewel het ten tijde van het onderzoek in 2013 niet bekend was dat dit huizenblok gesloopt zou worden, kunnen de resultaten van het onderzoek in 2013 wel gebruikt worden om de effecten van het slopen te analyseren:

- De gegevens zijn zeer recent (2013) verzameld. Het bevoegd gezag hanteert een termijn van drie jaar waarbinnen gegevens kunnen worden gebruikt.
- Het onderzoek betrof een ‘all round’ onderzoek, niet alleen toegespitst op het uitvoeren van energie besparende maatregelen.
- Het onderzoek is uitgevoerd volgens het vleermuisprotocol. Dit protocol is ontwikkeld door het Netwerk Groene Bureaus en de

Zoogdiervereniging in samenwerking met de Dienst Landelijk Gebied en de Gegevensautoriteit Natuur (GaN) en wordt elk jaar hernieuwd vastgesteld.

1.2 Onderzoeksvragen

De uitvoering van de sloopplannen heeft mogelijk gevolgen voor de ter plaatse voorkomende (beschermd) flora en fauna.

Om overtredingen van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet te voorkomen, én om goed voorbereid te zijn op een eventuele noodzakelijk ontheffingsaanvraag van de Flora- en faunawet, wordt antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Komen in de te slopen woningen vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen voor?
- Broeden er in de te slopen woningen gierzwaluwen of huismussen?
- Wat is het effect van het slopen op de aangetroffen soorten?
- Bij welke woningen dienen maatregelen genomen te worden om overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet te voorkomen?

1.3 Onderzochte complexen

Bij het onderzoek in 2013 is van cluster Culemborg niet alleen complex 100230, maar zijn ook de in de directe omgeving liggende complexen 100260, complex 100310 en complex 100330 onderzocht. Hierdoor is een goed beeld verkregen van de vleermuispopulatie in en rond complex 100230 met de te slopen huizen. Figuur 1 geeft een overzicht van de onderzochte complexen.

Tot complex 100230 behoren:

Ter Weijdelaan oneven 51 t/m 75 (m.u.v. 65); Thorbeckestraat even 30 t/m 64; (m.u.v. 34, 44 en 52); Troelstrastraat oneven 17 t/m 37 (m.u.v. 27), 38, 39, 41 t/m 52, even 54 t/m 62 en 66; Van der Duyn van Maasdamstraat oneven 37 t/m 87; Van

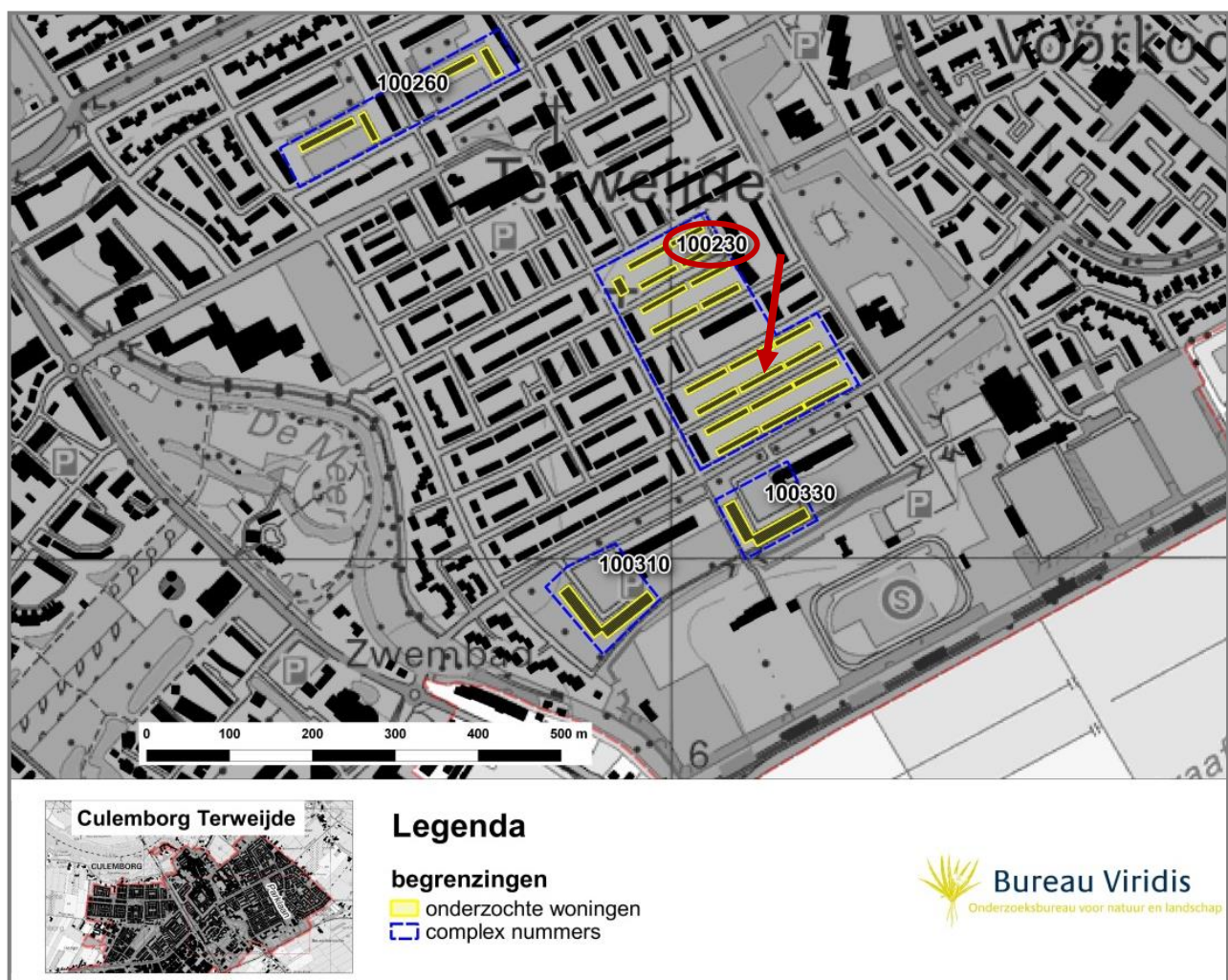
Hogendorpstraat even 40 t/m 66, 67 t/m 90, oneven 91 t/m 119; Van Limburg Stirumstraat even 66 t/m 118.

1.4 Leeswijzer

De onderzoeksmethode is beschreven in de rapportage "Deel I: Algemeen". De onderzoeksresultaten en de beoordeling van de gegevens zijn beschreven in

een separate deelrapportage "Deel II: Resultaten en Analyse". Daarin is aangegeven of bij aanwezigheid van strikt beschermde soorten of vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Onderhavig rapport geeft aan welke mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn voor het slopen van de woningen aan de Van Hogendorpstraat in Culemborg.

Figuur 1: ligging van de onderzochte complexen 100230, 100260, 100310 en 100330 in Culemborg in 2013
Complex 100230 is rood omcirkeld, het te slopen huizenblok is met een rode pijl aangeduid..



2 Mitigerende maatregelen

2.1 Aanwezige natuurwaarden

2.1.1 Vleermuizen

Tijdens het voorzomeronderzoek zijn op 6 juni 2013 twee foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen in de Van Hogendorpstraat. De dieren vlogen onder andere langs het te slopen huizenblok. Op 25 juni 2013 is één gewone dwergvleermuis in de Van Hogendorpstraat aangetroffen, foeragerend nabij de kruising met de Middelcoopstraat. Op geen van beide onderzoeksavonden zijn aanwijzingen gevonden over mogelijke verblijfplaatsen in de te slopen woningen of de directe omgeving ervan. Tijdens het najaarsonderzoek op 10 juli en 27 augustus zijn geen paarverblijfplaatsen in de te slopen woningen aangetroffen.

2.1.2 Vogels

In de te slopen woningen, Van Hogendorpstraat 58 tot en met 72, zijn geen nesten van huismus of gierzwaluw aangetroffen. De nesten van deze vogels zijn jaarrond beschermd. Wel zijn rondvliegende gierzwaluwen gezien; deze broeden niet in het onderzochte complex, maar in de binnenstad van Culemborg. Mogelijk komen er in de tuinen van de te slopen woningen algemene broedvogels voor zoals merel, Turkse tortel en heggenmus. De nesten van deze soorten zijn echter alleen strikt beschermd als ze in gebruik zijn; hebben de vogels het nest verlaten, dan vervalt het beschermingsregiem.

2.2 Mitigerende maatregelen

Vleermuizen

- De sloopwerkzaamheden in de complex 100230, in het cluster Culemborg kunnen zonder verdere verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet uitgevoerd worden.

Broedvogels

Er dient altijd rekening gehouden te worden met algemene broedgevallen van vogels rondom de woningen. In gebruik zijnde nesten van vogels zijn te alle tijden strikt beschermd onder de Flora- en faunawet, en mogen derhalve niet verstoord worden.

- De sloopwerkzaamheden worden bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels (van half maart tot half juli) uitgevoerd te worden.
- Soms broeden vogels nog op een latere datum. Valt de start van de sloopwerkzaamheden in de periode van 15 juli tot 1 september, dan dient een ter zake deskundige de te slopen woningen en opgaande beplantingen nabij deze woningen op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten te controleren.
- Indien een nest aanwezig is kunnen de werkzaamheden pas na het uitvliegen van de jongen aangevangen te worden.

2.3 Conclusie

Door de mitigerende maatregelen, zoals beschreven, in acht te nemen worden de effecten op eventueel aanwezige vleermuizen zo veel als mogelijk gemitigeerd en/of voorkomen.

Er worden redelijkerwijs geen effecten verwacht op strikt beschermde soorten en daarmee is er geen sprake van een overtreding van de Flora- en faunawet. Er hoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.

Regels

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Van Hogendorpstraat' van de gemeente Culemborg;

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0216.BPVANHOOGENDORPSTR-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/ of het bebouwen van deze gronden;

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aanbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt en te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

achtergevelrooilijn:

- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan;

archeologisch onderzoek:

in een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden;

archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bestaande situatie:

- ten aanzien van bebouwing:
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- ten aanzien van gebruik:
het gebruik van grond en opstellen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop dit bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en hoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

bouwmassa:

een verzameling bij elkaar horende gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bedoeld voor de stalling van een motorvoertuig;

erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

hoekperceel:

een perceel dat is gelegen op de hoek van twee wegen die toegankelijk zijn voor verkeer of op de hoek van een weg die toegankelijk is voor verkeer en openbaar groen;

hoofd functie:

Een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk, en waarvan de bovenkant van de vloer zich op ten minste 1,75 m onder peil bevindt;

onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;

plangrens:

de aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan;

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte;

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:

overeenkomstig de omtreklijn van de horizontale projectie van alle delen van die bouwwerken;

breedte, diepte c.q. lengte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil verticaal tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/ of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

peil:

voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang, vermeerderd met 0,20m;
in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,20m;

2.2 Ondergronds bouwen

Bij het berekenen van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de het bijbehorende bovengrondse gebouwen;

2.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1m;

2.4 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en erven;
- a. fiets - en/of voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. (muziek)kiosk,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, e.d.;
- h. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen alleen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer dan 20 m² mag bedragen;
- b. de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- b. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9 m bedragen;
- c. De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 5 m bedragen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden;
- (openbare) groenvoorzieningen (met een afschermende functie), fiets- en voetpaden en parkeerdoeleinden;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Indien op de verbeelding een bebouwingsvlak is aangegeven mag bebouwing uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd;
- b. Overschrijding van het bebouwingsvlak is uitsluitend toegestaan indien dit uit verkeerskundig oogpunt niet onaanvaardbaar is, met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, met dien verstande dat:
 - 1 de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m uit de voorgevel;
 - 2 de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 m;
 - 3 de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- a. Het bebouwingsvlak mag volledig worden bebouwd.

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. De afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw moet ten minste 1 m bedragen;
- b. Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt 50%, tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen van niet meer dan 60 m²;
- c. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw moet een aaneengesloten open ruimte aanwezig zijn van ten minste 30 m² groot;
- d. Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en bijgebouwen te blijven tot op een afstand van 2 m achter de achtergevelrooijlijn. Indien de afstand in de bestaande situatie minder bedraagt, geldt deze afstand;
- e. Voor zover de oppervlakte van het perceel achter de achtergevel van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 100 m²;
- f. De goothoogte mag niet meer dan 3,2 m bedragen;
- g. De hoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, met uitzondering van terreinafscheidingen, niet meer dan 2,5 m bedragen;
- b. De hoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.
- b. Aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,3 m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 500 m².
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.

De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

6.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,5 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.
- b. Aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,5 m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 1.000 m².
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen, dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot enige op de plankaart of zoneringskaart aangegeven lijn, bestemming of aanduiding van bouwwerken en andere maten, voorzover in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet totstandgekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwvoorschriften in hoofdstuk 2 van deze voorschriften is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

8.2 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- danwel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5m.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verbod op gebruik in strijd met de bestemming

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).

9.2 In ieder geval verboden

Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 9.1 wordt in elk geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. het houden van een kampeerterrein of kleinschalig kamperen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 - de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 - de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 - ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 - ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 11 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de maatvoering van bebouwing.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bebouwingsvoorschriften indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundig beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht gebouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het lid a met maximaal 10 %.
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan
“NL.IMRO.0216.BPVANHOGEENDORPSTR-ON01” met de naam:

“Van Hogendorpstraat - Terweijde”.

MITIGATIEPLAN 2014 VAN HOGENDORPSTRAAT 58 – 72 CULEMBORG



© 2014 Ecologisch Adviesbureau Viridis bv, Culemborg

Ecologisch Adviesbureau Viridis bv
Beesdseweg 3-18
4104 AW Culemborg
T 0345 753 275
info@bureau-iridis.nl
www.bureau-iridis.nl
KvK 110 557 87
BTWNR NL 8212 39 119 BO1
IBAN NL46 TRIO 0198 4486 00

Tekst en samenstelling: dhr. Th. de Jong
Controle: mw. P. Maas, adviseur ecologie
Foto's in rapport: dhr. Th. de Jong

Projectnummer: 2014-107
Wijze van citeren: De Jong, Th, 2014. Mitigatieplan
2014, Van Hogendorpstraat 58 – 72
Culemborg. Ecologisch Adviesbu-
reau Viridis, Culemborg
In opdracht van: KleurrijkWonen
Contactpersoon: dhr. A.Koek

Status: Definitief, 18-12-2014
Ondertekening: dhr. Th. de Jong, directeur
Paraaf: 

Dit rapport is vervaardigd op verzoek van de opdrachtgever zoals hierboven aangegeven en is zijn eigendom. Niets uit deze rapportage mag worden vermenigvuldigd of openbaar gemaakt worden door middel van scanning, druk, internet, fotokopie of andere wijze zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Ecologisch Adviesbureau Viridis bv, noch mag het zonder deze toestemming voor een ander doel gebruikt worden dan waarvoor het vervaardigd is.

Ecologisch Adviesbureau Viridis is niet aansprakelijk voor vervolgschade, alsmede schade die voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van de werkzaamheden, kaartmateriaal (Basis Registratie Topografie Kadaster 2013, tenzij anders wordt vermeld) inclusief getoonde begrenzingen of andere gegevens verkregen van Ecologisch Adviesbureau Viridis. De opdrachtgever vrijwaart Ecologisch Adviesbureau Viridis voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Omdat ecologisch onderzoek een momentopname is, kan de aanwezigheid van beschermde soorten soms niet worden uitgesloten of bevestigd. Daarnaast is de natuurwetgeving aan verandering en jurisprudentie onderhevig. Ecologisch Adviesbureau Viridis is mede om die redenen lid van het Netwerk Groene Bureaus, brancheorganisatie voor kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging van ecologische adviesbureaus. Hierdoor zijn wij zo goed mogelijk op de hoogte van de nieuwste ontwikkeling op het gebied van ecologie en wetgeving. Door de inzet van conform de wet ter zake kundige ecologen, waarborgen wij onze onderzoekskwaliteit. Wij zijn echter niet aansprakelijk voor de gevolgen van onverwacht verschijnende of verdwijnende flora of fauna, noch voor de gevolgen van veranderende wetgeving of jurisprudentie.

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en context	1
1.2	Onderzoeksvragen	1
1.3	Onderzochte complexen	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Mitigerende maatregelen	3
2.1	Aanwezige natuurwaarden	3
2.1.1	Vleermuizen	3
2.1.2	Vogels	3
2.2	Mitigerende maatregelen	3
2.3	Conclusie	3

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en context

KleurrijkWonen is een woningcorporatie met lokale vestigingen in Culemborg, Geldermalsen, Giessenlanden, Leerdam en Lingewaal. Aan diverse wooncomplexen vinden in de jaren 2013 tot en met 2018 energetische maatregelen, waaronder het (na)isoleren van spouwmuren, plaats. Aan andere complexen vinden reguliere onderhoudsmaatregelen plaats.

Deze maatregelen hebben mogelijk nadelige effecten op in de huizen voorkomende vleermuizen en vogels. Alle soorten vleermuizen en zijn strikt beschermd en zijn opgenomen in tabel 3 van de Flora- en faunawet. Bovendien zijn de nesten van een aantal vogelsoorten zoals huismus en gierzwaluw jaarrond beschermd. Daarnaast zijn nesten van algemene broedvogels strikt beschermd onder de Flora- en faunawet, wanneer deze nesten in gebruik zijn. Bureau Viridis heeft in 2013 onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen en vogelsoorten waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is.

In 2014 werd bekend dat in de Van Hogendorpstraat in Culemborg één huizenblok met 9 huizen (nummers 58 tot en met 72) worden gesloopt. De intentie is dit huizenblok te slopen in het najaar 2015. Het blok behoort tot cluster 100230.

Hoewel het ten tijde van het onderzoek in 2013 niet bekend was dat dit huizenblok gesloopt zou worden, kunnen de resultaten van het onderzoek in 2013 wel gebruikt worden om de effecten van het slopen te analyseren:

- De gegevens zijn zeer recent (2013) verzameld. Het bevoegd gezag hanteert een termijn van drie jaar waarbinnen gegevens kunnen worden gebruikt.
- Het onderzoek betrof een ‘all round’ onderzoek, niet alleen toegespitst op het uitvoeren van energie besparende maatregelen.
- Het onderzoek is uitgevoerd volgens het vleermuisprotocol. Dit protocol is ontwikkeld door het Netwerk Groene Bureaus en de

Zoogdiervereniging in samenwerking met de Dienst Landelijk Gebied en de Gegevensautoriteit Natuur (GaN) en wordt elk jaar hernieuwd vastgesteld.

1.2 Onderzoeksvragen

De uitvoering van de sloopplannen heeft mogelijk gevolgen voor de ter plaatse voorkomende (beschermd) flora en fauna.

Om overtredingen van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet te voorkomen, én om goed voorbereid te zijn op een eventuele noodzakelijk ontheffingsaanvraag van de Flora- en faunawet, wordt antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Komen in de te slopen woningen vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen voor?
- Broeden er in de te slopen woningen gierzwaluwen of huismussen?
- Wat is het effect van het slopen op de aangetroffen soorten?
- Bij welke woningen dienen maatregelen genomen te worden om overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet te voorkomen?

1.3 Onderzochte complexen

Bij het onderzoek in 2013 is van cluster Culemborg niet alleen complex 100230, maar zijn ook de in de directe omgeving liggende complexen 100260, complex 100310 en complex 100330 onderzocht. Hierdoor is een goed beeld verkregen van de vleermuispopulatie in en rond complex 100230 met de te slopen huizen. Figuur 1 geeft een overzicht van de onderzochte complexen.

Tot complex 100230 behoren:

Ter Weijdelaan oneven 51 t/m 75 (m.u.v. 65); Thorbeckestraat even 30 t/m 64; (m.u.v. 34, 44 en 52); Troelstrastraat oneven 17 t/m 37 (m.u.v. 27), 38, 39, 41 t/m 52, even 54 t/m 62 en 66; Van der Duyn van Maasdamstraat oneven 37 t/m 87; Van

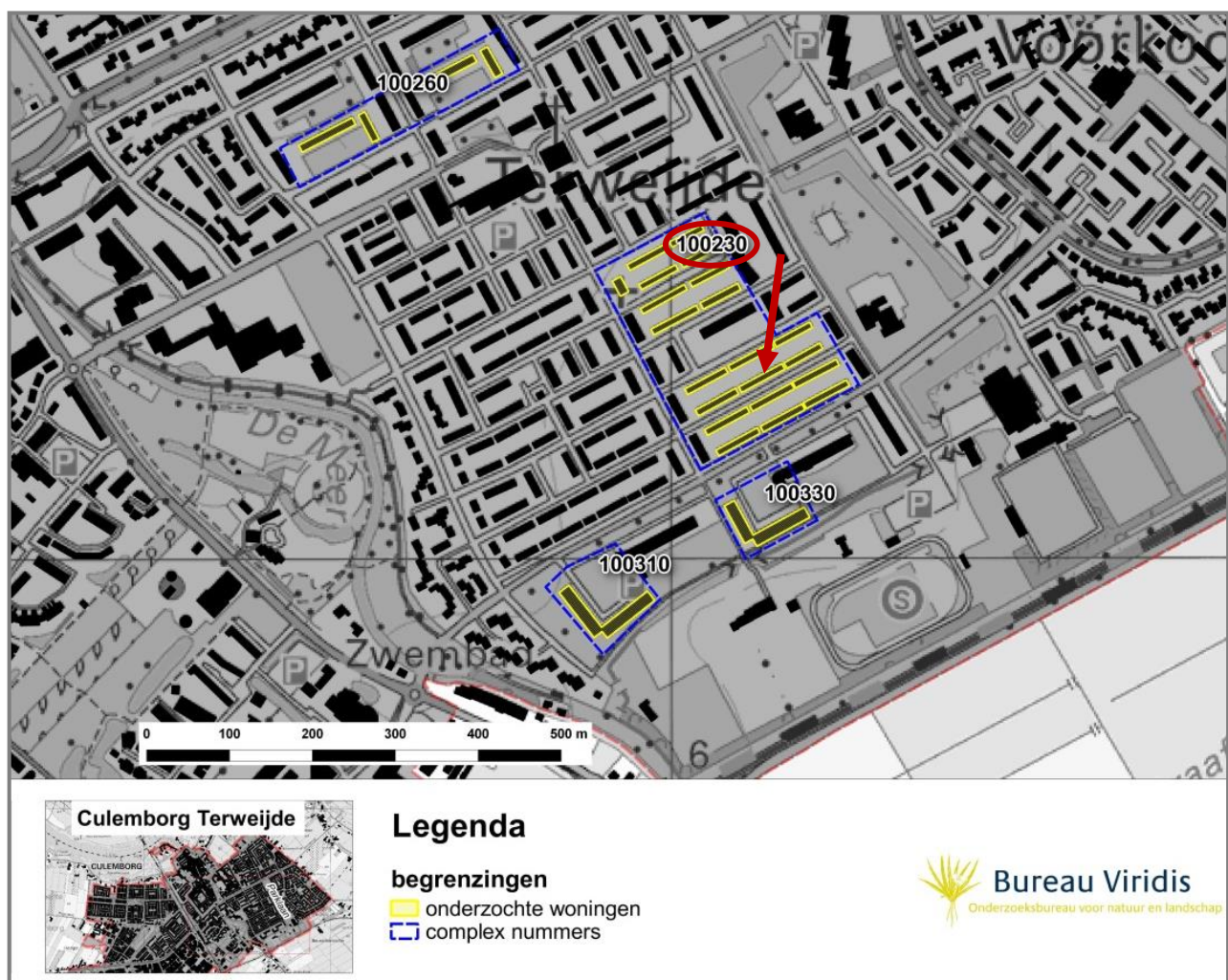
Hogendorpstraat even 40 t/m 66, 67 t/m 90, oneven 91 t/m 119; Van Limburg Stirumstraat even 66 t/m 118.

1.4 Leeswijzer

De onderzoeksmethode is beschreven in de rapportage "Deel I: Algemeen". De onderzoeksresultaten en de beoordeling van de gegevens zijn beschreven in

een separate deelrapportage "Deel II: Resultaten en Analyse". Daarin is aangegeven of bij aanwezigheid van strikt beschermde soorten of vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Onderhavig rapport geeft aan welke mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn voor het slopen van de woningen aan de Van Hogendorpstraat in Culemborg.

Figuur 1: ligging van de onderzochte complexen 100230, 100260, 100310 en 100330 in Culemborg in 2013
Complex 100230 is rood omcirkeld, het te slopen huizenblok is met een rode pijl aangeduid..



2 Mitigerende maatregelen

2.1 Aanwezige natuurwaarden

2.1.1 Vleermuizen

Tijdens het voorzomeronderzoek zijn op 6 juni 2013 twee foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen in de Van Hogendorpstraat. De dieren vlogen onder andere langs het te slopen huizenblok. Op 25 juni 2013 is één gewone dwergvleermuis in de Van Hogendorpstraat aangetroffen, foeragerend nabij de kruising met de Middelcoopstraat. Op geen van beide onderzoeksavonden zijn aanwijzingen gevonden over mogelijke verblijfplaatsen in de te slopen woningen of de directe omgeving ervan. Tijdens het najaarsonderzoek op 10 juli en 27 augustus zijn geen paarverblijfplaatsen in de te slopen woningen aangetroffen.

2.1.2 Vogels

In de te slopen woningen, Van Hogendorpstraat 58 tot en met 72, zijn geen nesten van huismus of gierzwaluw aangetroffen. De nesten van deze vogels zijn jaarrond beschermd. Wel zijn rondvliegende gierzwaluwen gezien; deze broeden niet in het onderzochte complex, maar in de binnenstad van Culemborg. Mogelijk komen er in de tuinen van de te slopen woningen algemene broedvogels voor zoals merel, Turkse tortel en heggenmus. De nesten van deze soorten zijn echter alleen strikt beschermd als ze in gebruik zijn; hebben de vogels het nest verlaten, dan vervalt het beschermingsregiem.

2.2 Mitigerende maatregelen

Vleermuizen

- De sloopwerkzaamheden in de complex 100230, in het cluster Culemborg kunnen zonder verdere verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet uitgevoerd worden.

Broedvogels

Er dient altijd rekening gehouden te worden met algemene broedgevallen van vogels rondom de woningen. In gebruik zijnde nesten van vogels zijn te alle tijden strikt beschermd onder de Flora- en faunawet, en mogen derhalve niet verstoord worden.

- De sloopwerkzaamheden worden bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels (van half maart tot half juli) uitgevoerd te worden.
- Soms broeden vogels nog op een latere datum. Valt de start van de sloopwerkzaamheden in de periode van 15 juli tot 1 september, dan dient een ter zake deskundige de te slopen woningen en opgaande beplantingen nabij deze woningen op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten te controleren.
- Indien een nest aanwezig is kunnen de werkzaamheden pas na het uitvliegen van de jongen aangevangen te worden.

2.3 Conclusie

Door de mitigerende maatregelen, zoals beschreven, in acht te nemen worden de effecten op eventueel aanwezige vleermuizen zo veel als mogelijk gemitigeerd en/of voorkomen.

Er worden redelijkerwijs geen effecten verwacht op strikt beschermde soorten en daarmee is er geen sprake van een overtreding van de Flora- en faunawet. Er hoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.