

"Nee, tenzij" Toetsing

**Aanvulling rapport Van den Bijtel n.a.v.
Memo Provincie d.d. 2 februari 2010**

Gegevens opdrachtgever

Bouwfonds Ontwikkeling BV
Regio Midden i.s.m. Van Wijnen
Postbus 1
3800 AA AMERSFOORT

Contactpersoon:
De heer R. G. Hidding

CSO Adviesbureau

Postbus 2
3980 CA BUNNIK
Tel. 030 – 659 43 21
Fax 030 – 657 17 92

Contactpersoon CSO
De heer A. de Keijzer
Mevrouw A. Soepboer
De heer H.T. Scheeringa

Projectcode: 11L285
Versiedatum: 10 augustus 2011
Status: Definitief

Autorisatie

Opgesteld door:
De heer A. de Keijzer
Sr. adviseur ecologie

Handtekening



.....

Akkoord bevonden door:
Mevrouw A. Soepboer
Sr. adviseur ecologie

Handtekening



.....

Projectcode: 11L285
Versiedatum: 10 augustus 2011



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	1
1.1	Kader.....	1
2	Beantwoording van de gestelde vragen.....	2
2.1	Wat zijn de bestaande en toekomstige bestemmingen in het gebied.....	2
2.2	Natura 2000-gebied.....	4
2.3	Informatie over de vergelijking tussen huidige bestemming en toekomstige bestemming.....	4
2.4	Mitigerende maatregelen naar de planbeschrijving brengen.....	5
2.5	Inschatting vermoedelijke kwalificatie van waterplas en omgeving.....	5
2.6	Aandacht voor inrichting nieuwe ecologische zone.....	8
2.7	Inrichting, beheer en gebruik van de verbindingzone en effecten van de nieuwe woonwijk op het functioneren van de verbindingzone.....	9
3	Conclusies en aanbevelingen.....	12
3.1	Aanbevelingen.....	13

Bijlagen

Bijlage 1 Memorandum van Provincie

Bijlage 2 Vigerend Bestemmingsplan

1 Inleiding

De provincie Utrecht heeft het Bouwfonds i.s.m. Van Wijnen een aantal vragen gesteld en aanvullingen gevraagd (Memo van 2 februari 2010 van Jaap de Pater, zie bijlage 1) bij de door Van den Bijtel Ecologisch Onderzoek opgestelde 'Nee, tenzij-toets' (Van den Bijtel, ecologisch onderzoek december 2009). CSO is door Bouwfonds gevraagd deze aanvullende vragen te beantwoorden.

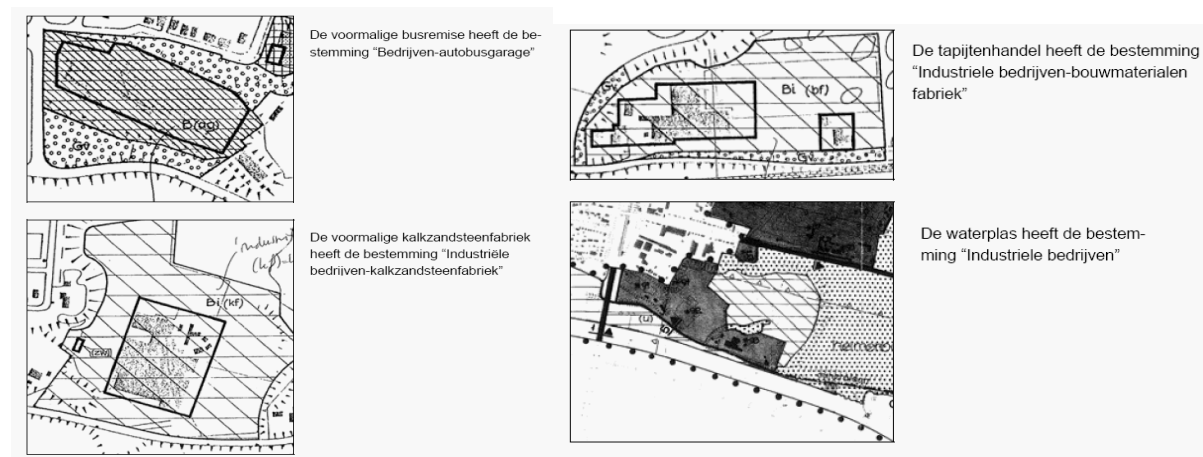
1.1 Kader

Voor beantwoording van de vragen vormt het ecologisch onderzoek van Van den Bijtel het uitgangspunt. Het onderzoek van Van den Bijtel is in 2009 uitgevoerd. Onderdeel van het ecologisch onderzoek is de 'Nee, tenzij toets'. Deze toets is uitgevoerd op basis van de externe werking van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS), vastgelegd in het provinciaal ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht (Structuurvisie 2005-2015 en de Partiële Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Vogelenzang, vastgesteld op 13 december 2010).

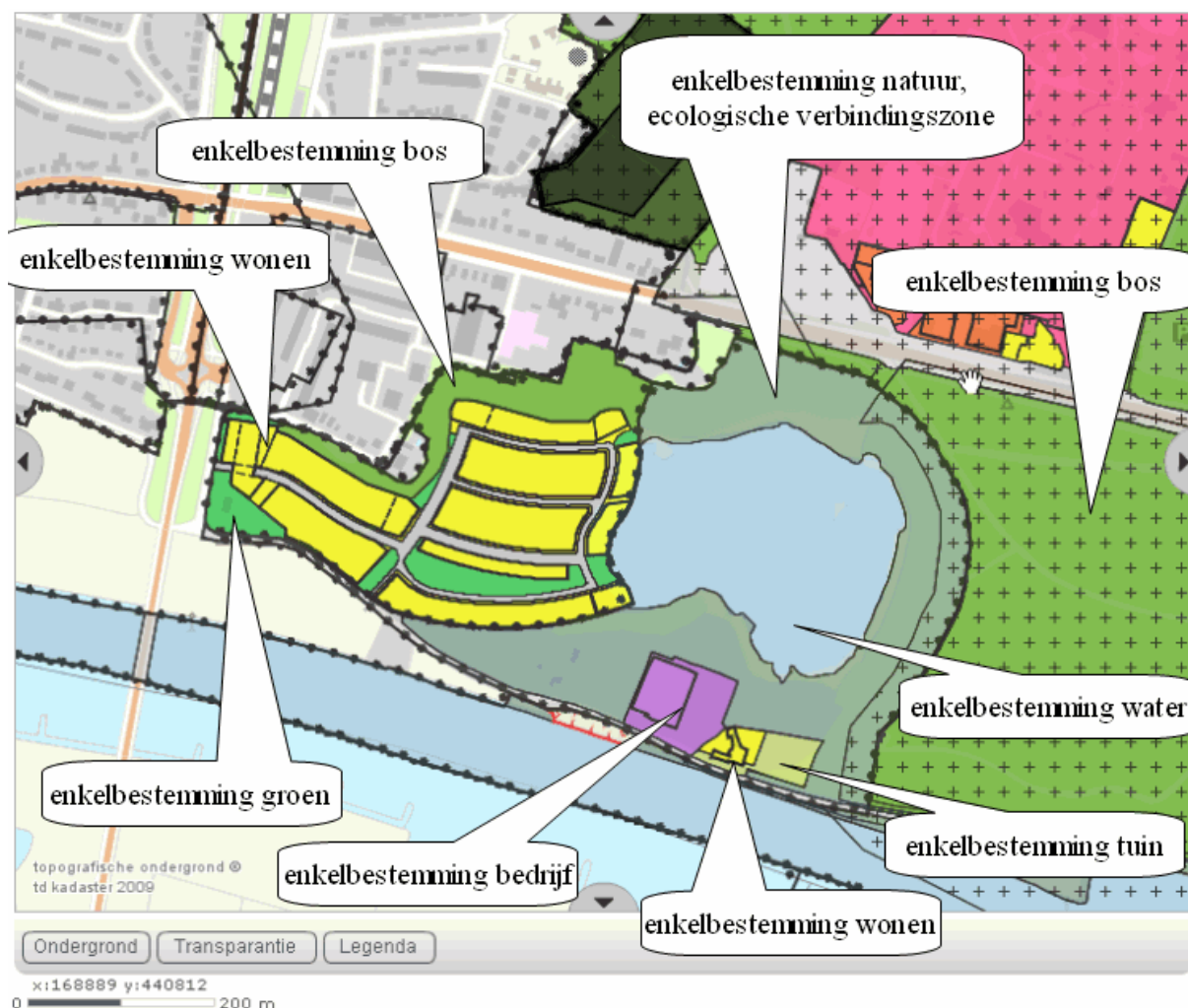
2 Beantwoording van de gestelde vragen

2.1 Wat zijn de bestaande en toekomstige bestemmingen in het gebied

De locatie Vogelenzang maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1987 dat in 1997 is herzien. Hiernaast is het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2010 in voorbereiding. Momenteel heeft het de status van een ontwerpbestemmingsplan. Onderhavig plangebied is echter buiten dit plangebied gehouden. Om die reden is het bestemmingsplan Buitengebied 1987 en herziening 1997 nog steeds vigerend. In dit plan is geen aanlegvergunningstelsel ter bescherming van natuur- en landschapswaarden opgenomen. Onderhavig plan is getoetst aan dit vigerende bestemmingsplan. De beoogde woningbouwontwikkeling past niet in de geldende bedrijfs- en industriële bestemmingen (zie de plankaartuitsneden hieronder). Voor de woonwijk Vogelenzang moet een bestemmingsplan worden vastgesteld met een overwegende woonbestemming. Dit bestemmingsplan moet voldoende gedetailleerd zijn maar daarnaast ook flexibel om in te kunnen spelen op tussentijdse wijzigingen of andere inzichten (zie voor het gehele vigerende plan bijlage 2).



Figuur 1: Vigerend bestemmingsplan



Figuur 2 nieuw bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.)

De grijsgroene delen in het nieuwe bestemmingsplan Ecologische Verbindingszone Vogelenzang (EVZ) krijgen een natuur- dan wel waterbestemming (zie plankaart nieuwe bestemmingsplan). De bestemming natuur is specifiek bedoeld voor de beoogde ecologische verbindingzone, alsmede voor de oevers van de waterplas. De bestemming water heeft betrekking op de waterberging, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens zijn voor de waterplas natuurdoeleinden toegestaan. De particuliere gronden zijn – naast het eigendom van Bouwfonds – in bezit van de Cunerafabriek en Koemans (woning). Deze percelen hebben respectievelijk een bedrijfs- en woonbestemming gekregen en vallen buiten de grijsgroene delen op de kaart, die de provincie in hun memorandum (zie bijlage 1) heeft opgenomen.

2.2 Natura 2000-gebied

Er is door CSO op basis van de externe werking van de Natuurbeschermingswet een voortoets (rapport 11L286 van 3 augustus 2011) uitgevoerd naar de mogelijke effecten van de woningbouw op de beschermde natuurwaarden van het Natura 2000 gebied (inclusief Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). Hieruit blijkt dat er geen sprake is van significante negatieve effecten van de woningbouw op het Natura 2000 gebied "Uiterwaarden Neder-Rijn" (gebiedsnummer 66, rivierengebied). Er hoeft dus geen vergunning te worden aangevraagd.

2.3 Informatie over de vergelijking tussen huidige bestemming en toekomstige bestemming

Voor dit antwoord is gekeken naar de huidige planologische situatie en de toekomstige, zoals vastgelegd in de voorontwerpbestemmingsplannen. De provincie heeft de beschikking over de toelichting en regels, en deze zijn ook te vinden via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Plangebied EVZ

De locatie van de beoogde ecologische verbindingszone Vogelenzang maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1987, herzien in 1997. In dit bestemmingsplan geldt voor de locatie een bedrijfs- en industriële bestemming. In dit bestemmingsplan is geen aanlegvergunningsstelsel ter bescherming van natuur- en landschapswaarden opgenomen. De voormalige kalkzandsteenfabriek heeft de bestemming "industriële bedrijven- kalkzandsteenfabriek". De vloerbedekkingfabriek (Cunera Vloerbedekking) heeft de bestemming "industriële bedrijven-bouwmaterialenfabriek. De waterplas heeft de bestemming "industriële bedrijven". Artikel 12 is van toepassing, zie bijlage 2. De doeleinden zijn uitsluitend kalkzandsteenfabriek en bouwmaterialenfabriek. De wal ten noorden van het huidige vloerbedekkingbedrijf heeft een natuurgebied bestemming (artikel 10, zie bijlage 3). Op basis van de vrijstellingsregeling is de huidige vloerbedekkingfabriek en de woning toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan EVZ zijn de bestemmingen bedrijf, natuur, verkeer, tuin, water, wonen en de dubbelbestemming aardkundige waarden opgenomen. De natuur- en waterbestemming overheersen. De bestemming natuur is specifiek bedoeld voor de beoogde ecologische verbindingszone, alsmede voor de oevers van de waterplas. De bestemming water heeft betrekking op de waterberging, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens zijn voor deze bestemming natuurdoeleinden toegestaan. De bestemmingen bedrijf en wonen passen het minst bij de toekomstige ecologische verbindingszone. Voor deze bestemmingen is de regeling zodanig opgesteld dat er geen substantiële uitbreidingsruimte wordt geboden. Gezien de ligging in een gevoelige omgeving zijn alleen bedrijven toegestaan in categorie 1 of 2 qua milieuhinder. Er worden tevens voorwaarden gesteld aan de uitbreiding.

Plangebied wonen

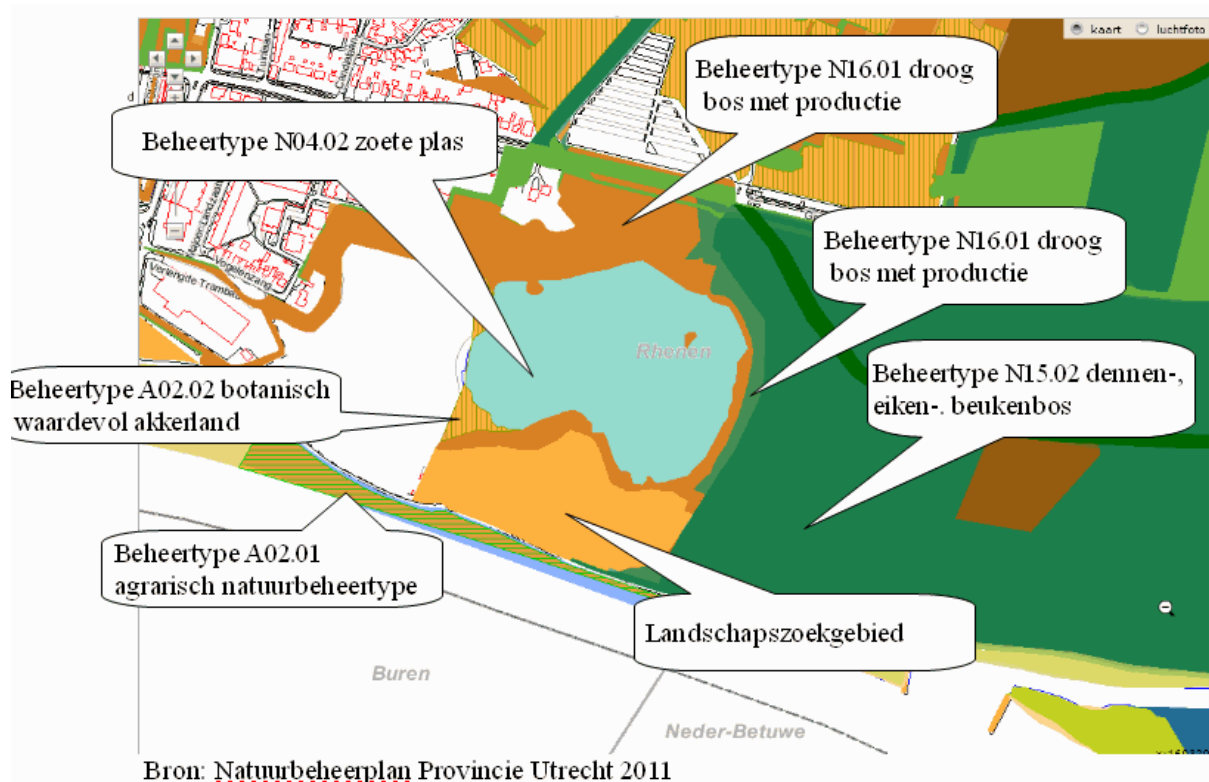
De locatie maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1987, herzien in 1997. In dit bestemmingsplan gelden voor de locatie bedrijfs- en industriële bestemmingen. De voormalige busremise heeft de bestemming "bedrijven – autobusgarage" (artikel 11, bijlage 2). De voormalige kalkzandsteenfabriek heeft de bestemming "industriële bedrijven – kalkzandsteenfabriek (artikel 12, bijlage 2). In het nieuwe bestemmingsplan Vogelenzang zijn de bestemmingen bos, groen, verkeer, wonen-1 en wonen-2 toegestaan. Wonen-2 is uitsluitend bedoeld voor de woningen aan de waterplas. De bestemming bos is niet specifiek voor natuurdoeleinden gemaakt, maar staat naast bos / bebossing, speelvoorzieningen en water geen andere functies toe.

2.4 Mitigerende maatregelen naar de planbeschrijving brengen

Overleg met SAB heeft duidelijk gemaakt dat de mitigerende maatregelen zoals beschreven in het rapport van Van den Bijtel opgenomen worden in de toelichting op het bestemmingsplan. Dit is echter geen middel om deze maatregelen af te dwingen. Voor de nieuwbouwwijk zijn qua inrichting de volgende maatregelen opgenomen:

- op de grazige delen in het openbaar groen zullen bloemrijke stroomdalvegetaties worden ontwikkeld;
- op de overgangen van de opgaande elementen zullen in het openbaar groen bloemrijke ruigtes met stroomdalsoorten worden ontwikkeld;
- er zal bij de nieuwe beplanting soortecht, inheems en gebieds/streekeigen materiaal worden gebruikt;
- in de overgangszone naar de Uiterwaarden en de nieuwe ecologische zone wordt minder (vrijstaande) woningen gebouwd om een soepele overgang te krijgen van bebouwd gebied naar de omgeving;
- de strook langs de zandwinplas (daar waar de oeverwoningen komen) zal niet toegankelijk zijn voor derden. Tevens zal deze strook op een natuurlijke manier worden ingericht;
- buitenverlichting van de oeverwoningen aan de zandwinplas mag een normaal gangbare lichtstroom hebben van niet meer dan 700 lumen, overeen te komen door bindende afspraken te maken met de bewoners van de oeverwoningen en deze vast te leggen in een privaatrechtelijke overeenkomst.

2.5 Inschatting vermoedelijke kwalificatie van waterplas en omgeving



Figuur 3 kwalificatie plas en omgeving



N04.02 Zoete plas (bron: Natuurbeheerplan en Handboek Natuurdoeltypen, Bal et al)

1.1 Algemene beschrijving

Zoete plassen komen vooral voor in het lage deel van Nederland. Het gaat om grote en kleine wateren met voedselrijk, vrij helder, (vrijwel) stilstaand water, waarin waterplanten groeien en verlanding vanaf de oever plaatsvindt. Ook de gegraven wateren van de zandgronden, kunnen gerekend worden tot zoete plas. De meeste van deze plassen hebben echter zulke steile oevers en zijn zo diep dat ze nauwelijks van ecologische betekenis zijn. De zandwinplas hoort met zijn plaatselijk circa 15 meter diepte tot deze groep zoete plassen, vergelijkbaar met de Grote Maarseveense plas. In het heldere water van de plas is de zanderige bodem goed zichtbaar en zijn aarvederkruid en doorgroeid fonteynkruid waargenomen, soorten van het voedselrijke water (Bilan rapport 2007/90). Runhaar (Runhaar, 2006, overzicht flora- en faunagegevens Vogelenzang) spreekt over een goede waterkwaliteit. Daarnaast zijn schede fonteynkruid, smalle waterpest, tenger fonteynkruid e.d. door van den Bijteltel aangetroffen, eveneens soorten van verrijkte omstandigheden.

1.2 Afbakening

Het beheertype Zoete plas omvat waterlichamen, breder dan 4 meter en dieper dan 20 cm. (gemiddelde waterdiepte), van stilstaande, of zeer langzaam stromende wateren, met fonteinkruiden, zannichellia, waterlelies, gele plomp, watergentiaan, krabbenscheer, kikkerbeet, groot blaasjeskruid, waterpesten, hoornbladen, vederkruiden, waterviolier, waterranonkels en soms ook sterrenkrozen. De vegetaties zijn erg variabel in bedekking, ook in één seizoen. Omringend water zonder de genoemde soorten en de drijftillen worden daarom ook tot het beheertype gerekend.

Voorbeeldgebieden: Kortenhoefse plassen, Vuntus, Naardermeer, Zuidlaardermeer, diverse Veluwe randmeren, Markermeer, petgaten in Weerribben, Wieden en Apeldoorns kanaal (N.B.: de meeste meren zijn niet optimaal).

Kwalificatie

De plas betreft een zwakgebufferd meer (zandwinplas) met matig voedselrijk water, vergelijkbaar met de Grote Maarseveense plas (Natuurdoeltype 3.18 subtype b; Handboek Natuurdoeltypen, Bal et al).

N16.01 Droog bos met productie

1.1 Algemene beschrijving

Droog bos met productie bestaat uit verschillende, veelal van oorsprong aangeplante, bosopstanden van den, (winter)eik, beuk, Douglas, lariks of fijnspar. De voedselarme delen worden grotendeels gedomineerd door den, eik en beuk, op de wat rijkere bodems is er een hogere groei van beuk, douglas, lariks en spar, met betere mengingsmogelijkheden. Dit bostype is de productievariant van het bostype dennen-, eiken- en beukenbos (zonder productie; 15.02).

Het bostype komt voor op een voedselarme tot lemige, zandige, zure ondergrond van het Droge Zandlandschap zoals op de Veluwe, delen van Drenthe en Brabant. Lokaal is het bostype te vinden in het Heuvellandschap, kalkarme duinen en strandwallen. Het bostype is veelal uit hakhout, heide- en stuifzandterreinen ontstaan, maar kan ook aangelegd zijn op voormalige landbouwgronden waardoor de bovengrond verrijkt is.

Spontane ontwikkelingen leiden (de komende decennia) vaak naar een dichter, vrij eenvormig bos met natuurlijke verjonging van beperkte samenstelling en matige productiepotentie. Natuurlijke verstoringen zoals windworp hebben (vooralsnog) een beperkt effect hierop. De bedekking, samenstelling en doorgroeiperspectieven van loofbomen, struiken en struwelen worden sterk beperkt door de mate waarin herbivoren aanwezig zijn (edelhert, ree). Vaak is menselijk beheer, zoals kap, begrazingsbeheer en inbreng van strooiselverrijkende soorten nodig om dynamiek, variatie en vestigingsmilieus te bevorderen. Hiermee kan tegelijkertijd gestuurd worden op verjonging die voldoende potentie heeft om de productie in kwalitatieve en kwantitatieve zin te waarborgen.

1.2 Afbakening

Droog bos met productie omvat bossen op de voedselarme tot lemige zandgronden gedomineerd door loofbomen en (meereisende) naaldboomsoorten.

Houtoogst is een doel en vindt periodiek plaats met een hogere intensiteit dan in de droge bossen beheertypen zonder productie, of boomsoorten die oorspronkelijk van buiten Europa zijn ingevoerd zijn dominant over meer dan 20% van het areaal van het betreffende bosgebied, ook als er geen productiedoelstelling is.

N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos

1.1 Algemene beschrijving

Dennen-, eiken-, of beukenbos omvat bossen met dennen, eiken, beuken en/of berken en zijn vaak eenvoudig van structuur. Veel van deze bossen komen voor op zure, droge en zandige bodems. Wanneer de bodem meer leem bevat, kennen de bossen een grotere floristische rijkdom. Ook vochtiger typen van deze bossen met pijpenstrootje in de ondergroei behoren hiertoe. Vegetatiekundig behoren deze bossen tot het Zomereiken-verbond of het verbond der naaldbossen.

Dennen-, eiken of beukenbos is te vinden in het Zandlandschap zoals op de Veluwe en delen van Drenthe.

Plaatselijk komt het ook voor in het Heuvellandschap en op oude strandwallen. Veel van de bossen zijn vorige eeuw ontstaan als gevolg van aanplant of natuurlijke successie. De culturele invloed is vaak te merken aan bijvoorbeeld ingevoerde boomsoorten en sporen van hakhoutbeheer.

De betekenis voor de biodiversiteit is met name gelegen in grote aantallen (vaak bedreigde) paddestoelen, blad- en korstmossen en enkele vaatplanten. Structuurrijke bossen met enige buffering in de bodem, bossen met een hoge luchtvochtigheid en bossen met oude bomen kennen vaak een hogere biodiversiteit.

1.2 Afbakening

Dennen-, eiken-, of beukenbos omvat bossen en struwelen gedomineerd door eiken, dennen, beuken, berken, lijsterbes, ratelpopulier of vuilboom.

Maximaal 20% van het areaal van het betreffende bosgebied wordt gedomineerd door boomsoorten die oorspronkelijk van buiten Europa zijn ingevoerd, zoals Amerikaanse eik en Douglasspar. Op 80% van de oppervlakte wordt geen hout geoogst of is de houtoogst minder dan 20% van de bijgroei. Op de overige oppervlakte kan meer geoogst worden in het kader van omvorming naar een natuurlijker bos.

Voorbeeldgebieden: Veluwezoom, Dwingelderveld, Mantingerbos, Drents-Friese Wold, Kootwijk en het Speulderbos.

2.6 Aandacht voor inrichting nieuwe ecologische zone

In het onderzoek naar de geschiktheid van de passage Vogelenzang als migratieroute voor edelherten (Alterra rapport 1641) worden diverse varianten voor de inrichting en passage van de ecologische zone EVZ gegeven (zie ook paragraaf 2.7). Aan de zijde van de bewoning en de Cunera-fabriek wordt geadviseerd om dekkinggevende beplanting in de vorm van bomen en struiken te realiseren. Aan de zijde van de zandwinplas wordt voorgesteld om de bestaande zandrug door te trekken (richting de geplande nieuwbouwwijk). Tussen de nieuwbouwwijk en de EVZ zal tevens een wal met beplanting worden aangelegd. Dit ter afscherming van de passage voor licht en geluidsverstoring van deze objecten (zie ook figuur 6). De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor de uitvoering en het overleg met de betrokken partijen.

Alterra heeft onderzoek uitgevoerd naar de geschiktheid van de Palmerswaard als migratieroute van het Edelhert (rapport 1641, 2007). Het Edelhert is gevoeliger voor optische verstoring dan voor akoestische verstoring, aldus het rapport. Hun activiteit beperkt zich hoofdzakelijk tot de schemering en de nachtelijke uren, een reactie op menselijke aanwezigheid. Wanneer de mens niet wordt geassocieerd met gevaar, kunnen ze dagactief blijven. Edelherten zijn het meest mobiel tijdens het winterhalfjaar (september-april). In het winterhalfjaar mogen dan ook geen nachtelijke activiteiten plaatsvinden op locatie Vogelenzang na realisatie van de EVZ, aldus het rapport.

Aanbevelingen van Alterra zijn onder andere:

1. gezocht moet worden naar ecologische verbindingen op bescheidener schaal voor andere soorten door de geplande bebouwing van Vogelenzang richting uiterwaard en rivier;
2. een optimale locatie van de rasters van de EVZ zou moeten worden nagestreefd met als uitgangspunt het realiseren van een zo breed mogelijke ecologische verbinding. Opgemerkt wordt dat deze aanbeveling alleen haalbaar is na overleg met en instemming van de terreineigenaren;
3. voorkomen moet worden dat de Cuneralaan een functie krijgt waardoor het nachtelijk gebruik ervan zou kunnen toenemen;
4. trek de bestaande zandrug westwaarts door, met dekkinggevende bomen en struiken, als buffer tussen woningen en verbinding.

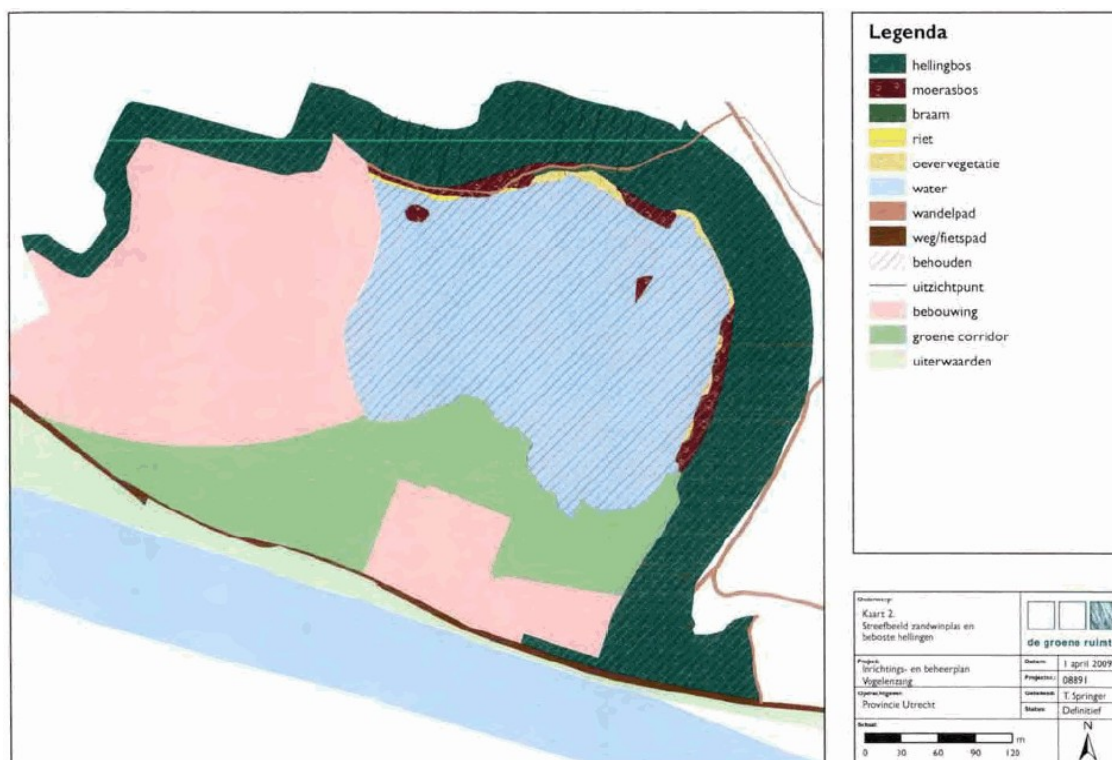
In alle gevallen dient de recreatie en het verlichtingsplan zodanig te worden gestuurd en gezoneerd dat de ecologische verbinding hiervan zoveel mogelijk wordt gevrijwaard. Een en ander dient in overleg met de betrokken partijen te worden afgestemd.

In het rapport Pilotproject Edelherten Weerterbos (Kurstjens, 2004, in opdracht van Stichting Het Limburgs Landschap) is het volgende opgenomen naar aanleiding van de inrichting van een EVZ voor edelherten: “De dieren hebben op dit traject dan geen voedsel en water nodig, maar wel rust en dekking. Voor een verbindingszone over een lengte van 1 kilometer is een strook bos met een breedte van minimaal 160 meter nodig (Alterra, 2001). Belangrijke voorwaarde is dat menselijk medegebruik beperkt is tot de daglichtperiode. Qua inrichting dient circa 75% uit bos te bestaan en de overige 25% mogen open gebied zijn (natuur of extensieve landbouw) (Alterra, 2001). “

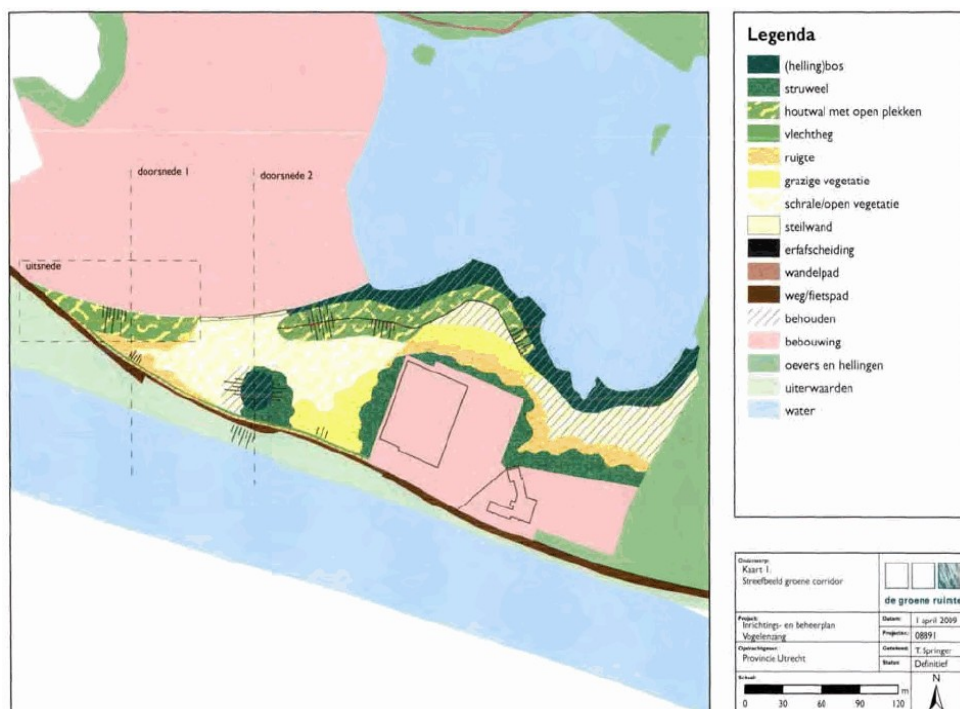
De eisen ten aanzien van de inrichting (bos/struweel en open gebied) zijn ook door Alterra benoemd in het rapport met betrekking tot het ecologisch functioneren van de EVZ tussen de Oostvaardersplassen en het Horsterwold (Oostvaarderswold, provincie Flevoland).

2.7 Inrichting, beheer en gebruik van de verbindingszone en effecten van de nieuwe woonwijk op het functioneren van de verbindingszone

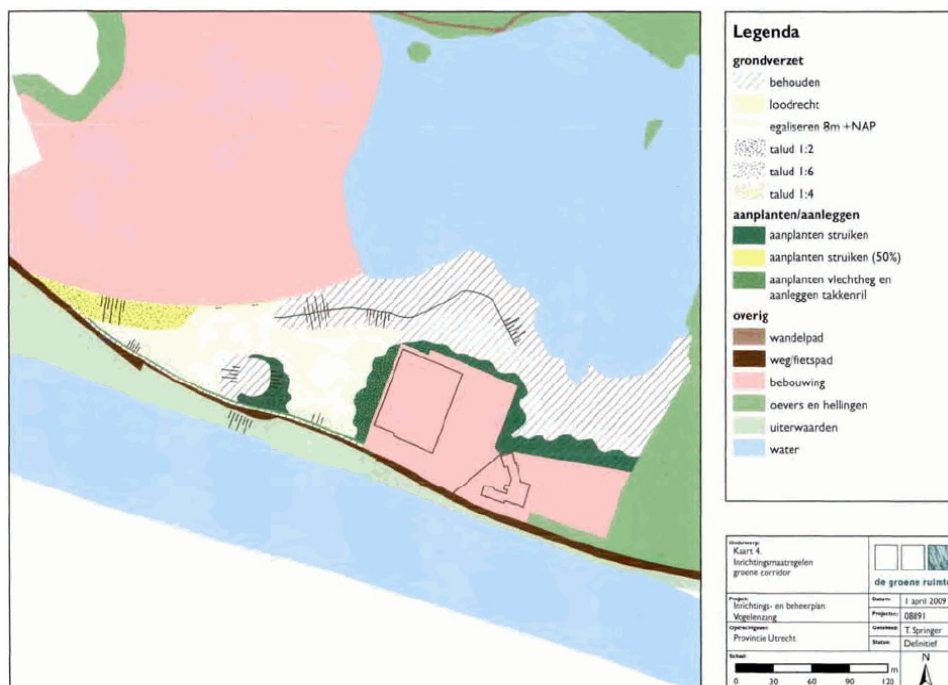
In het Inrichtings- en beheerplan Ecologische zone 'Vogelenzang' (De Groene Ruimte, 10 augustus 2009) worden aspecten als inrichting en beheer uitgebreid beschreven. Een deel van de beschreven maatregelen volstaan tevens als mitigerende/compenserende maatregelen voor onder andere de ringslang, rugstreeppad en vleermuizen die door het Bouwfonds genomen worden (zie activiteitenplan CSO rapport 11L191 van 10 augustus 2011). Afstemming tussen Bouwfonds en de provincie Utrecht over de afstemming en uitvoering van de maatregelen is dan ook een voorwaarde. Wij volstaan met de kaartjes van het streefbeeld voor de zandwinplas plus beboste hellingen en de groene corridor. Aangevuld met een kaartje van de inrichtingsmaatregelen voor de groene corridor.



Figuur 5: Streefbeeld zandwinplas en beboste hellingen (bron: De Groene Ruimte, 10 augustus 2009)



Figuur 6: Streefbeeld groene corridor (EVZ) (bron: De Groene Ruimte, 10 augustus 2009)



Figuur 7: Inrichtingsmaatregelen groene corridor (EVZ) (bron: De Groene Ruimte, 10 augustus 2009)

Door de komst van de woonwijk zullen verlichting en geluidsniveau toenemen zowel in de groene corridor als de zandwinplas. Daarnaast zal de (illegale) recreatie aan banden moeten worden gelegd. De groene corridor en uiterwaarden zullen alleen als verbinding fungeren als de verstoring door licht en geluid beperkt blijft. De optische verstoring (licht en zicht) van grote zoogdieren, onder andere het edelhert, kan beperkt blijven door afscherming in de vorm van het verlengen van de aarden wal richting zuidwesten, erfafscheidingen (op een talud) en struiken tussen EVZ en nieuwe woonwijk alsmede langs de Cuneralaan.

Op de westelijke oever van de zandwinplas zullen oeverwoningen gerealiseerd worden. Deze woningen zorgen voor een verstoring van licht en geluid. Buitenverlichting aan de woningen rond de plas mag een normaal gangbare lichtstroom hebben van niet meer dan 700 lumen, overeen te komen door bindende afspraken te maken met de bewoners van de oeverwoningen en deze vast te leggen in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Migratie van het edelhert zal voornamelijk plaatsvinden in het winterhalfjaar, waardoor de akoestische verstoring uit de woonwijk beperkt blijft (bron: De Groene Ruimte, 10 augustus 2009). Daarnaast is het geluid van het huidige verkeer over de Rijnbrug (N233) goed hoorbaar vanaf de brug tot ter hoogte van de Cunerafabriek. Deze constante geluidsbelasting zal, naast de geluiden van het scheepsvervoer en recreatievaart, veel woon- en werkgeluiden maskeren.

Het recreatief medegebruik van de plas en de ecologische zone zal ontmoedigd moeten worden door maatregelen als afrastering, afscherming door ondoordringbare hagen en verbodsbepalingen. De uitvoering van de maatregelen valt onder de verantwoordelijkheid van de provincie Utrecht (vooral zandwinplas en ecologische zone) en Bouwfonds (voor de woonwijk qua mitigerende maatregelen). Controle op de verbodsbepalingen (zoals: recreatie) kan bijvoorbeeld onder de verantwoordelijkheid vallen van de nieuwe beheerder: het Utrechts Landschap. Hiernaast kan de Algemene Inspectiedienst (AID) en de politie hiervoor handhavend optreden.

3 Conclusies en aanbevelingen

Bovenstaande beantwoording van de vragen van de Provincie Utrecht hebben geen wijziging gebracht in de uitslag van de toetsing aan het “Nee,- tenzij-principe”, zoals verwoordt in het onderzoek van Van Den Bijtel. Verder blijkt de uitgevoerde voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet (CSO rapport 11L285 van 3 augustus 2011) dat er geen sprake is van significante negatieve effecten door de nieuwe woonwijk op het nabijgelegen Natura 2000 gebied. Er hoeft geen vergunning te worden aangevraagd.

Voor de nieuwe woonwijk dienen in het kader van de Flora- en faunawet voor de ringslang, rugstreeppad en vleermuizen een aantal mitigerende maatregelen door het Bouwfonds te worden genomen (zie activiteitenplan CSO rapport 11L191 van 10 augustus 2011). Hiervoor is een ontheffingsaanvraag ingediend bij het Ministerie. De maatregelen zijn:

1. het kappen van bomen en rooien van struiken wordt uitgevoerd buiten de broedtijd van vogels. Indien dergelijke werkzaamheden toch in de broedtijd worden uitgevoerd, dan dienen de bomen en struiken vooraf door een deskundige te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van bezette vogelnesten. Als deze worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden worden stilgelegd totdat de vogels het nest uit eigener beweging hebben verlaten;
2. het slopen van opstallen wordt uitgevoerd buiten de broedtijd van vogels. Indien dergelijke werkzaamheden toch in de broedtijd worden uitgevoerd, dan dienen de opstallen vooraf door een deskundige te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van bezette vogelnesten. Als deze worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden worden stilgelegd totdat de vogels het nest uit eigener beweging hebben verlaten;
3. het bouwrijp maken en eventueel egaliseren van gronden wordt uitgevoerd buiten de broedtijd van vogels. Indien dergelijke werkzaamheden toch in de broedtijd worden uitgevoerd, dan dienen potentieel geschikte locaties vooraf door een deskundige te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van bezette vogelnesten (oeverzwaluw, ijsvogel). Als deze worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden worden stilgelegd totdat de vogels het nest uit eigener beweging hebben verlaten;
4. voor oeverzwaluw en ijsvogel wordt langs de plas een steile wand aangelegd (ontwerp en uitvoering in overleg/samenwerking met provincie Utrecht/Utrechts Landschap), waarin deze soorten hun nestholten kunnen uitgraven;
5. de gronden in het gebied worden buiten de overwinteringsperiode (november-maart) van ringslang en rugstreeppad bouwrijp gemaakt. Ook andere graafwerkzaamheden worden uitgevoerd buiten de overwinteringsperiode van genoemde soorten;
6. het slopen van de woning in de toekomstige ecologische zone wordt uitgevoerd buiten de kraam- en overwinteringsperiode van vleermuizen, dus in de periode maart-april (als er in de opstallen geen vogels broeden) of in de periode half augustus-eind september;
7. installeren 6 vleermuiskasten in de naaste omgeving, ruim (2 maanden) voor de slooperperiode. Start sloopwerkzaamheden ná 1 augustus (einde kraamperiode) maar vóór 15 oktober (start winterslaaperperiode). Sloopmethode, eerst opstallen ongeschikt maken voor vleermuizen. Voorzichtig (zoveel mogelijk handmatig) verwijderen van alle potentiële gebruikslocaties voor vleermuizen. Te denken valt aan dakbedekking, loodslabben, daklijsten, vensters met venster-sponningen, regenpijpen en andere gevelstructuren. Daarnaast het tochtig maken van de ruimten in het gebouw door het (gedeeltelijk) verwijderen van dakbedekking en het openen van spouwen en andere constructiedelen. Hiermee is het gebouw ongeschikt gemaakt als vleermuisverblijf. Deze werkzaamheden moeten gereed zijn voor 15 oktober. Vervolgens worden de opstallen minimaal 1 week in deze staat met rust gelaten. Daarna kan de volledige sloop voorzichtig (strippend slopen) plaatsvinden;
8. ter compensatie van het verlies van verblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuis worden in of aan de nieuwbouw of aan bestaande gebouwen alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van kasten of bouwkundige aanpassingen aangebracht;

9. verstoring van de plas door verlichting (vanuit de oeverwoningen en aanrijdende auto's) dient zoveel mogelijk te worden voorkomen, gelet op de betekenis van de plas als jachtgebied voor vleermuizen. Buitenverlichting aan de woningen rond de plas mag een normaal gangbare lichtstroom hebben van niet meer dan 700 lumen, overeen te komen door bindende afspraken te maken met de bewoners van de oeverwoningen en deze vast te leggen in een privaatrechtelijke overeenkomst. De verlichting van aanrijdende auto's zal alleen op het knikpunt over de plas schijnen. Dit knikpunt, waarbij de aanrijroute naar beneden buigt richting de plas, is globaal ter hoogte van de verlengde trambaan op circa 250 meter afstand tot de plas. Het bereik van koplampen is circa 90 meter. Er wordt derhalve van aanrijdende auto's naar de oeverwoningen géén lichtverstoring op de plas verwacht;
 10. het plaatsen van reptielen-/amfibieën schermen rondom het te bebouwen gebied (ook in het water), zodat ringslangen en rugstreeppadden van buiten dit gebied zich niet kunnen vestigen. Schermen zijn minimaal 0,5 meter hoog en van glad kunststof (HDPE). In het watergedeelte kan volstaan worden met een scherm vanaf de bodem tot 30 cm boven het wateroppervlak, de onderzijde van het scherm kan aldaar uit fijnmazig gaas bestaan (openingen van 1 centimeter);
 11. het wegvangen van de ringslangen en rugstreeppadden binnen de schermen en deze verplaatsen naar andere locaties in de groeve (in overleg en samenwerking met provincie Utrecht/Utrechts Landschap);
 12. het optimaliseren van het habitat van de ringslang elders in de groeve, onder andere door de aanleg van broeihopen en de ontwikkeling/instandhouding van moerassige ruigten en rustige zonplekken (ontwerp en uitvoering in overleg/samenwerking met provincie Utrecht/Utrechts Landschap);
 13. het realiseren van nieuw geschikt (tijdelijk) habitat (ondiepe plasjes, plekken met open zand) voor de rugstreeppad elders in de groeve (in overleg en samenwerking met provincie Utrecht/Utrechts Landschap).
- Een aantal maatregelen uit het activiteitenplan voor de woonwijk (punten 4, 6, 7, 11, 12 en 13) sluiten aan bij de plannen van de provincie Utrecht/Utrechts Landschap voor de aanleg en (her)inrichting van de nieuwe ecologische zone en zandwinplas (zie inrichtings- en beheerplan De Groene Ruimte van 10 augustus 2009). Het is dus van belang dat hierbij een goede afstemming tussen de betrokken partijen plaatsvindt (bijvoorbeeld ten aanzien van recreatiemogelijkheden, voorlichting aan bewoners over de natuurwaarden en recreatieverbod in en om de zandwinplas). De aanleg van EVZ is door uitruil mogelijk gemaakt door het Bouwfonds. Dit heeft gezorgd voor een toename van het oppervlakte EHS ten opzichte van de uitgangssituatie.

Indien de mitigerende maatregelen zowel door het Bouwfonds (voor de woonwijk en deels EVZ en zandwinplas) als Provincie Utrecht (voor nieuwe EVZ en herinrichting zandwinplas) uitgevoerd worden, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van significante aantasting ten gevolge van het bestemmingsplan Vogelenzang op de naastgelegen groene contour c.q. gebieden van de Ecologische Structuur (EHS).

3.1 Aanbevelingen

Los van het gestelde in de rapporten van Van den Bijtel (of van Alterra) wordt opgemerkt dat het functioneren van de nieuwe ecologische zone (EVZ) afhankelijk is en gekoppeld moet worden aan een bufferzone tussen de EVZ en de nieuw te realiseren woonwijk, een bufferzone tussen de EVZ en de woning en het bedrijf, en het extensiveren van het gebruik van de Cuneralaan. De afmeting van de EVZ is minimaal, waardoor maximale inspanning moet worden gepleegd om de EVZ goed te laten functioneren.

Bijlage 1 Memorandum van Provincie

Memorandum

Datum : 2 februari 2010
Aan : Frans van Diepen
Van : Jaap de Pater Tel.: 2053
Onderwerp : Beoordeling rapport Bureau van den Bijtel voor Vogelenzang, Rhenen

Dag Frans

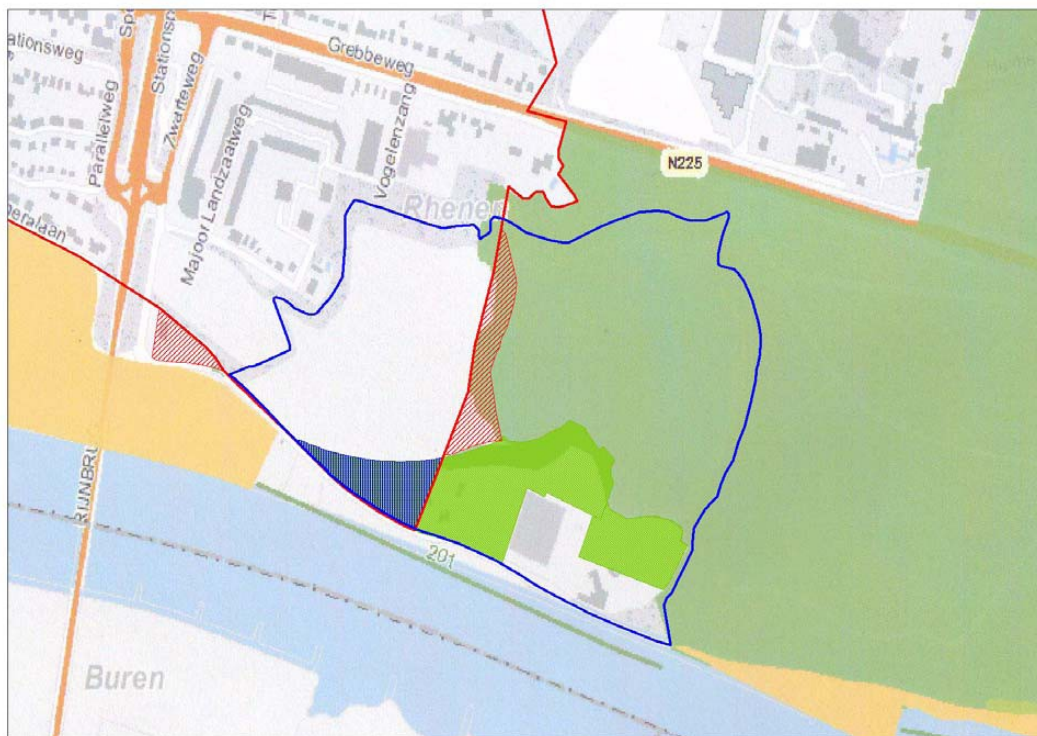
Zoals verzocht een reactie op het rapport (versie december 2009), waarbij ik bij mijn beoordeling meeneem dat dit niet alleen dient als bouwsteen voor het komende bestemmingsplan (nee tenzij) maar ook voor de herziening van de provinciale structuurvisie (omlegging groene contour). Verder is van belang dat de opdrachtgever van het rapport Rabo Vastgoed is, de planmaker voor de nieuwe woonwijk, waardoor de inrichting van de overige gronden t.b.v. natuur er mogelijk wat bekaaid af komt.

Hoofdconclusie:

Het rapport is degelijk opgezet en benadert op de juiste wijze het nee tenzij. Echter het is te onduidelijk vanuit welke precieze inrichting het bureau is uitgegaan omdat een voldoende uitgewerkt 'groen' inrichtingsplan ontbreekt waarin o.a. de Natura 2000 en de robuuste verbinding ook zichtbaar worden. Hierdoor kan voorsnog niet ingestemd worden met het oordeel 'niet significant'.

Onderbouwing:

1. In het rapport wordt alleen onderstaand kaartje getoond:



De rood en blauw gearceerde delen zijn resp. uitbreiding en indikking van de rode contour. Onduidelijk blijft echter of de lichtgroene terreinen, die deels buiten de groene contour liggen, ook natuur worden c.q. een natuurbestemming krijgen. Omdat een deel van deze gronden particulier is (en blijft) moet betwijfeld worden of hier de verbinding gaat ontstaan, die hier als onderdeel van de robuuste verbinding Veluwe – Heuvelrug gepland is. Over deze verbinding is veel meer te zeggen omdat daarvoor een uitwerking is gemaakt (**dat klopt toch Frans, waar is die informatie?**)

2. In het verlengde van het vorige punt wordt niet duidelijk hoe de Natura 2000-gebieden behandeld worden. Formeel vallen die gebieden ook onder de groene contour, zie structuurvisie. Volgens de Gebiedendatabase van LNV ziet het Natura 2000-gebied ter plaatse er zo uit:



zodat delen dus onder het onderzoeksgebied vallen.

3. Basis voor een nee tenzij-onderzoek is de bestemming en dan een vergelijking tussen de actuele en toekomstige bestemmingen (en onderliggende doeleinden en uitwerking in de artikelen). Informatie daarover ontbreekt, waardoor de beoordeling niet voldoende concreet wordt.
4. Eveneens moet duidelijk zijn welke aannames het bureau doet over het concrete en realistische inrichting- en beheerplan als basis voor het trekken van conclusies. Een goed voorbeeld is te vinden in 7.2.1 (blz. 39) waar gesproken wordt over de ongewenste recreatie in oostelijke delen van het gebied. Er wordt gesproken over aandachtspunt, waar m.i. eigenlijk bedoeld wordt dat de conclusie van het bureau op dit onderdeel alleen geldt als gegarandeerd is dat de klandestiene recreatie hier beëindigd moet worden (afsluiting, voldoende toezicht e.d.). De positie van hoofdstuk 8 (mitigerende maatregelen) is daarbij ook in het geding, omdat diverse hierin voorgestelde maatregelen als voorwaarden gelden voor de conclusie Niet

significante aantasting. Die maatregelen moeten naar de beschrijving van het plan gebracht worden, want deze dienen in ieder geval uitgevoerd te worden.

5. Onder 7.2.1 wordt geschetst dat voor delen van het gebied geen score is te vinden in Buiten in Beeld. Graag vanuit de expertise van het bureau een inschatting maken van de vermoedelijke kwalificatie. Zo zou ik graag meer willen weten hoe de waterplas zich kwalificeert, want ik hoor daar regelmatig over dat het hoge, unieke waarden heeft.
6. Onder de Natuurdoelen (blz. 40) wordt de UNAT-kaart gebruikt als bron en dat is correct. Er wordt echter een slag gemist omdat de onderzoeker ook moet nagaan of de doelen juist zijn (de schaal van de UNAT-kaartlagen kan leiden tot fouten). Zo had hier geconstateerd moeten worden dat een waterplas geen bos is en zal worden zodat voor de plas een voorstel c.q. aanname gemaakt had moeten worden voor het wel passende doeltype. Ook voor enkele andere locaties zouden andere doeltypen passender zijn in relatie tot het kunnen functioneren van de robuuste verbinding voor edelherten en bijbehorende soorten.
7. Bij 7.2.2 mist aandacht voor de robuuste verbinding rond het bedrijfsgebouw en de woning met tuin.
8. Alterrapport 1641 (2007, Geschiktheid Palmerswaard voor Edelhert) is niet geraadpleegd voor dit onderzoek. Dat dient als nog wel meegenomen worden want het gaat expliciet in op deze omgeving en stelt een aantal duidelijke randvoorwaarden aan inrichting, beheer en gebruik vanuit de robuuste verbinding waaronder het gebruik door het edelhert.
9. Onder 7.2.4 wordt te snel geconcludeerd dat er geen sprake is van significante aantasting van de verbinding omdat er ruimte gereserveerd is. Belangrijk is dat deze zone goed ingericht, beheerd en gebruikt wordt (zie eerdere punten), terwijl ook aandacht besteed moet worden aan de mogelijke effecten vanuit de nieuwe woonwijk op het functioneren van de verbinding (licht, geluid, aanwezigheid mensen e.d.).

Bijlage 2 Vigerend Bestemmingsplan

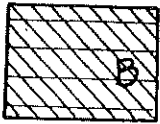


artikel 9

(zw) zonder dienstwoning

bedrijfsdoeleinden en dienstverlening

nadere aanduiding

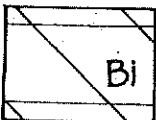


bedrijven

artikel 11

- (aa) aannemersbedrijf
- (ag) autobusgarage
- (as) automaten-servicebedrijf
- (ba) baksteenfabriek
- (br) broodbakkerij
- (da) dierenasiel
- (dh) detailhandel
- (dv) diepvriesvakkenverhuurbedrijf
- (ga) garagebedrijf
- (go) goederenopslagbedrijf
- (gr) groothandelsbedrijf
- (gt) goederentransportbedrijf
- (ho) houtzagerij
- (hv) houtverhandelings- en verwerkingsbedrijf
- (ll) laad- en loswal
- (mv) machineverhuurbedrijf
- (zf) zilverwarenfabriek
- (zw) zonder dienstwoning

maat



industriële bedrijven

artikel 12

- (bf) bouwmaterialenfabriek
- (kf) kalkzandsteenfabriek
- (zw) zonder dienstwoning



horecabedrijven

artikel 15

(zw) zonder dienstwoning



verkooppunt voor motorbrandstoffen

artikel 16

(zw) zonder dienstwoning



winkelbedrijven

artikel 17





artikel 26



dierenpark

artikel 27

van de horeca

(zcp) zone zonder congres-horeca
parkeervoorzieningen

maatschappelijke doeleinden

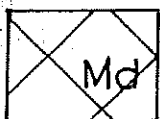
nadere aanduiding



begraafplaats

artikel 28

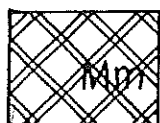
(zw) zonder dienstwoning



defensiedoeleinden

artikel 29

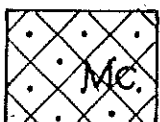
(zw) zonder dienstwoning
(2w) maximaal aantal dienstwonin



medische voorzieningen

artikel 30

(z) ziekenhuis
(i) internaat



conferentieoord

artikel 30^a



nutsvoorzieningen

artikel 31



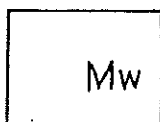
religieuze doeleinden

artikel 32



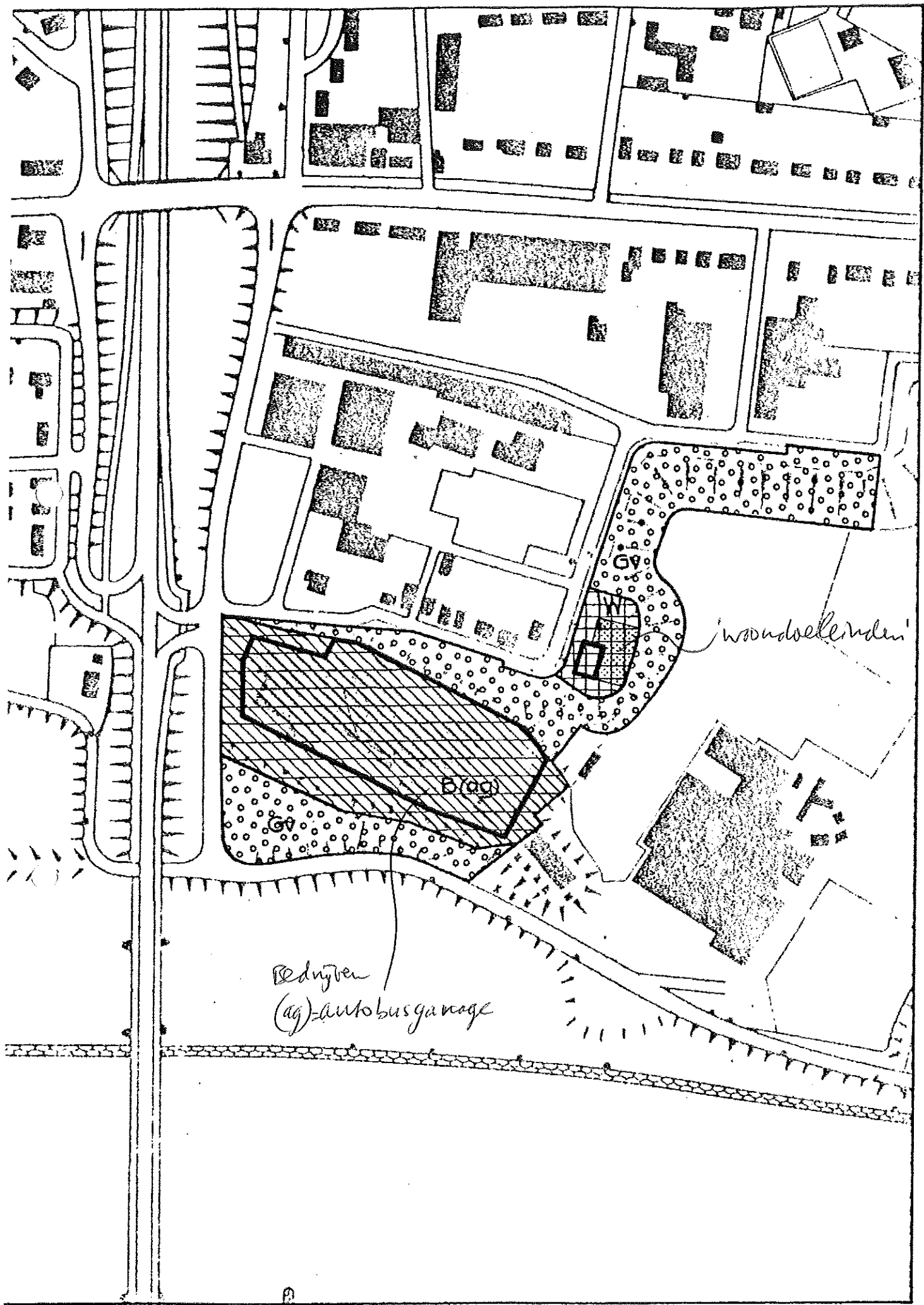
sociale werkplaats

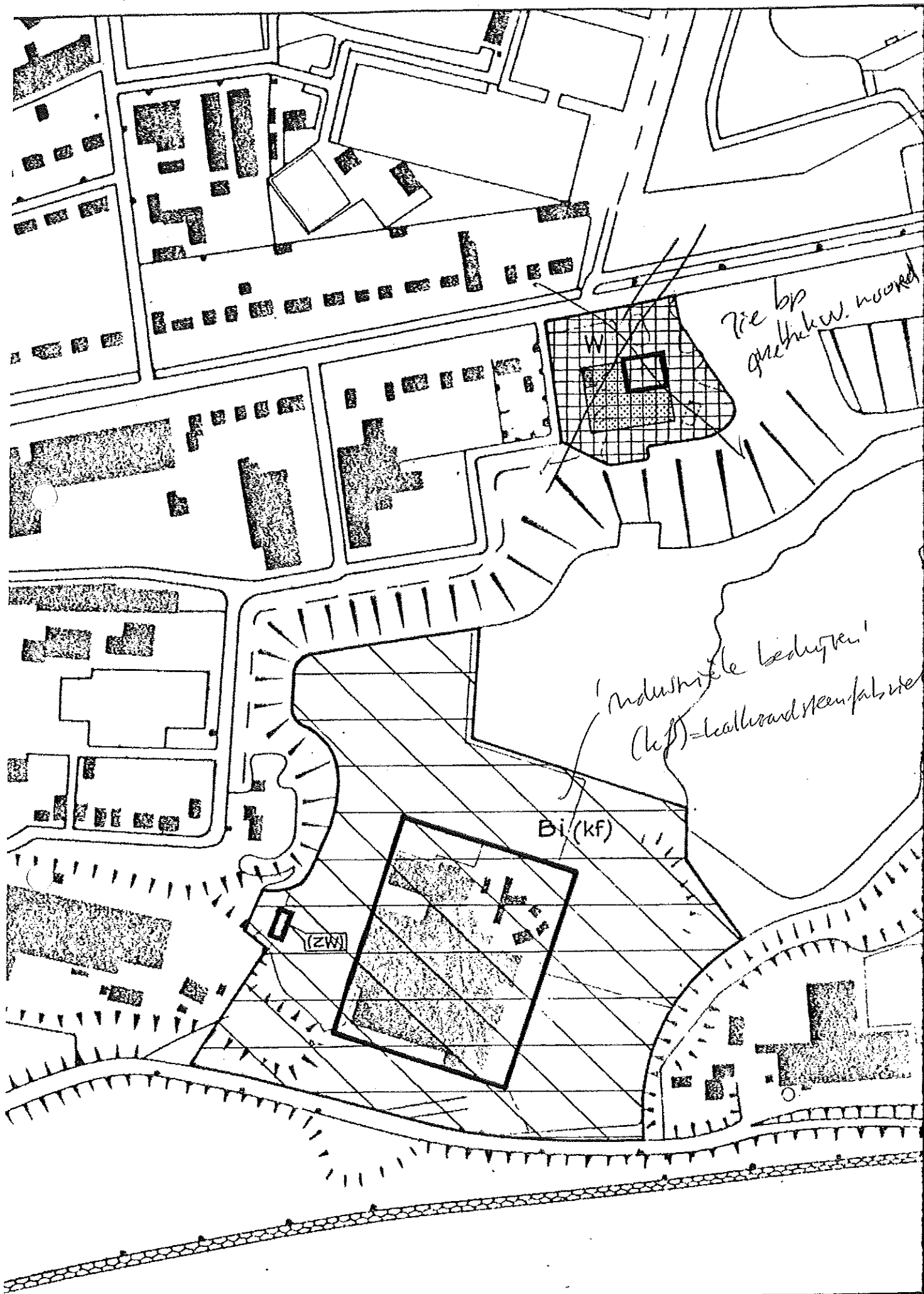
artikel 33

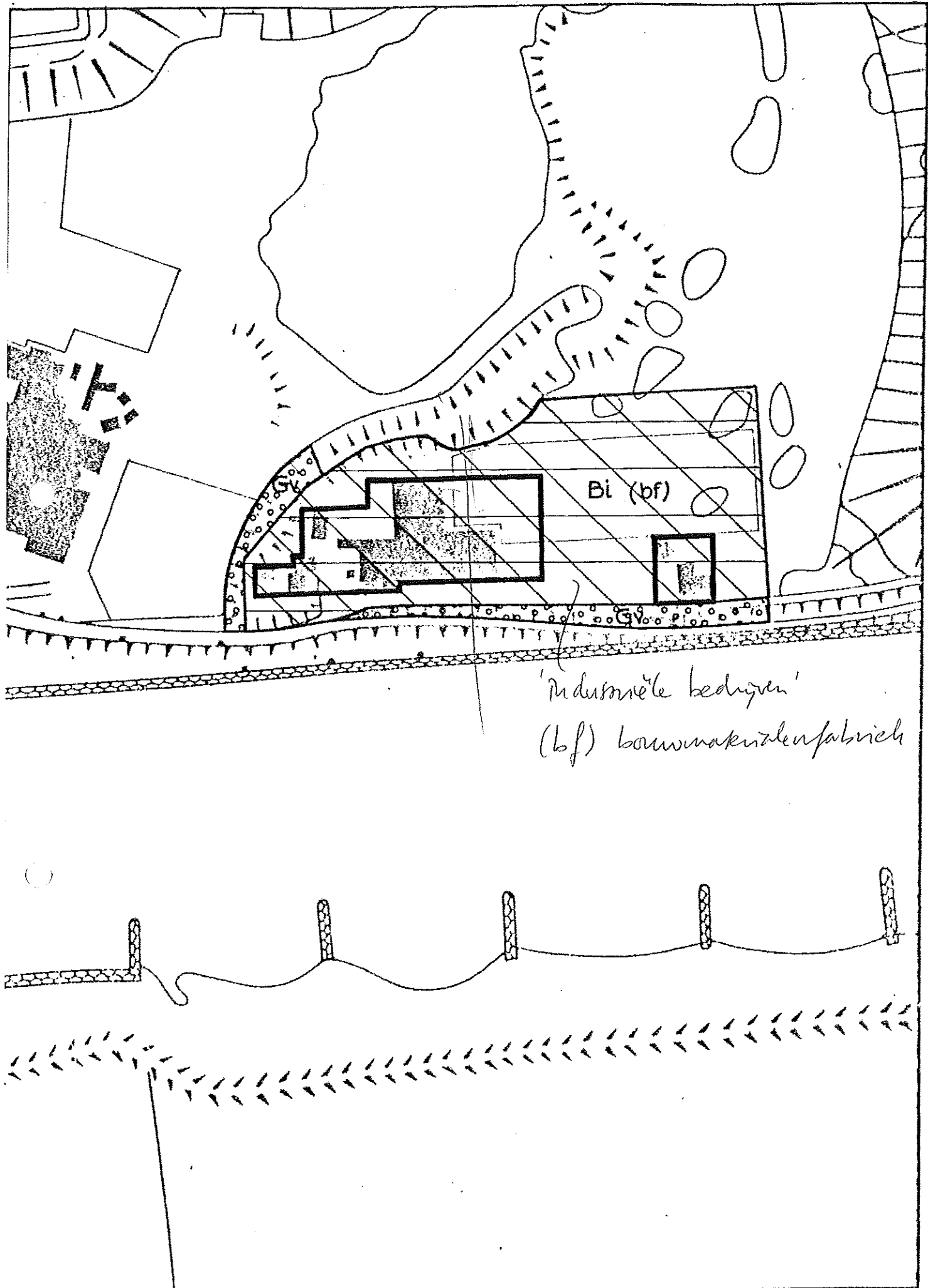


waterstaatsdoeleinden
(gedeeltelijk dubbelbestemming)

artikel 34







'industriële bedrijven'
(bf) bouwmaterialenfabriek



BEDRIJFSDOELEINDEN EN DIENSTVERLENING

Artikel 11 Bedrijven B

Doeleinden:

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn overeenkomstig de aanduiding per bestemming bestemd voor onderscheidenlijk de volgende doeleinden:

- aa - aannemersbedrijf
- ag - autobusgarage
- as - automaten-servicebedrijf
- ba - baksteenfabriek
- br - broodbakkerij
- da - dierenasiel
- dv - diepvriesvakkenverhuurbedrijf
- ga - garagebedrijf
- go - goederenopslagbedrijf
- gr - groothandelsbedrijf
- gt - goederentransportbedrijf
- ho - houtzagerij
- hv - houtverhandelings- en verwerkingsbedrijf
- ll - laad- en loswal
- mv - machineverhuurbedrijf
- zf - zilverwarenfabriek

met dien verstande dat detailhandel op deze gronden alleen is toegestaan voor zover het betreft de gronden die op de kaart tevens zijn aangegeven met de aanduiding "dh-detailhandel", en dat bedrijven vallende onder het besluit Categorie A-inrichtingen Wet Geluidhinder (Staatsblad 1981, nr. 671 gewijzigd bij besluit van 10 september 1985, Stb. 551) zijn uitgesloten.

- Waterstaatsdoeleinden en Straalpad als bedoeld in de artikelen 34 en 39, voor zover het betreft de op de kaart met de aanduidingen "ba-baksteenfabriek", en "zf-zilverwarenfabriek" aangegeven gronden, die op de kaart mede als zodanig zijn aangewezen;

- Waterstaatsdoeleinden, als bedoeld in artikel 34, voor zover het betreft de op de kaart met de aanduiding "ll-laad- en loswal" aangegeven gronden, die op de kaart mede als zodanig zijn aangewezen;
- Straalpad, als bedoeld in artikel 39, voor zover het betreft de op de kaart met de aanduidingen "gh-graandhandel", "gr-groothandelsbedrijf" en "gt-goederentransportbedrijf" aangegeven gronden, die op de kaart mede als zodanig zijn aangewezen.

Ten aanzien van samenvallende bestemmingen geldt de rangorde, tot uiting gebracht in lid 1 van de artikelen 34 en 39.

Voorschriften omtrent bebouwing:

2. Op deze gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3, uitsluitend gebouwen, waaronder begrepen dienstwoningen, en andere bouwwerken waaronder begrepen windturbines/-molens ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
3.
 - a. gebouwen en windturbines/-molens mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 4,50 m bedragen, met uitzondering van de gebouwen op de tot autobusgarage bestemde gronden, waarvan de goothoogte niet meer dan 7,00 m mag bedragen;
 - c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
 - d. per bouwvlak mag ten hoogste één dienstwoning worden gebouwd met een inhoud van niet meer dan 600 m³;
 - e. in afwijking van het bepaalde onder d. mogen ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "zw" géén dienstwoningen worden gebouwd;
 - f. de bouwhoogte van andere bouwwerken met uitzondering van erfafscheidingen en windturbines/-molens mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
 - g. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,50 m bedragen;
 - h. de constructiehoogte van windturbines/-molens mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
 - i. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, tenzij op de kaart een ander percentage is aangegeven.

Vrijstellingen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van andere bedrijfsvormen dan per bestemming op de kaart is aangegeven mits:
 - a. de andere bedrijfsvormen kunnen worden aangemerkt als een ambachtelijk bedrijf als bedoeld in artikel ~~1- sub a~~;
 - b. overigens wordt voldaan aan het bepaalde in de leden 2 en 3.
5. Een vrijstelling als bedoeld onder 4. kan niet worden verleend indien het gronden, bestemd voor "11 - laad - en loswal" betreft.
6. Een vrijstelling als bedoeld onder 4 wordt slechts verleend, indien vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
7. Alvorens de in lid 6 bedoelde verklaring van geen bezwaar aan te vragen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten.

Artikel 12 Industriële bedrijven Bi

Doeleinden:

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn overeenkomstig de aanduiding per bestemming bestemd voor onderscheidenlijk de volgende doeleinden:
 - kf - kalkzandsteenfabriek
 - bf - bouwmaterialenfabriekzulks met uitzondering van detailhandelsdoeleinden, en met uitzondering van bedrijven vallende onder het Besluit Categorie A-inrichtingen Wet Geluidshinder (Staatsblad 1981, nr. 671 gewijzigd bij besluit van 10 september 1985, Stb. 551).

Voorschriften omtrent bebouwing:

2. Op deze gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3, uitsluitend gebouwen, waaronder begrepen dienstwoningen, en andere bouwwerken waaronder begrepen windturbines/-molens ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
3.
 - a. gebouwen en windturbines/-molens mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
 - c. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer dan 12,00 m bedragen;
 - d. per bouwvlak mag niet meer dan één dienstwoning worden gebouwd;
 - e. in afwijking van het bepaalde onder d. mogen ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "zw" geen dienstwoningen worden gebouwd;
 - f. de inhoud van een dienstwoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
 - g. de bouwhoogte van andere bouwwerken, met uitzondering van kraanbanen, silo's, schoorstenen en windturbines/-molens mag niet meer dan 2,50 m bedragen;
 - h. de bouwhoogte van kraanbanen mag niet meer dan 10,00 m bedragen;
 - i. de bouwhoogte van silo's en schoorstenen mag niet meer dan 22,00 m bedragen;
 - j. de constructiehoogte van windturbines/-molens mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
 - k. de bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd.

Artikel 47 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan ten behoeve van:
 - a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, schakelkastjes, transformatorhuisjes en dienstgebouwtjes, met een oppervlakte van niet meer dan 16 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 3,50 m;
 - b. de bouw van al dan niet vrijstaande communicatiemasten binnen de bouwvlakken als bedoeld in de artikelen, 3, 4, 5, 6 en 7, alsmede binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 11, 15, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 30 en 30a met een bouwhoogte van niet meer dan 17 m;
 - c. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, het bebouwingspercentage en de overige maten en percentages, mits deze afwijkingen beperkt blijven tot 10 procent van de in het plan genoemde maten en percentages;
 - d. het aanbrengen van geringe wijzigingen in plaats en richting van straten, vorm of indeling van kruispunten, groenstroken, de begrenzing der bestemmingen en bouwvlakken, mits deze nodig zijn in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, dan wel nodig zijn in verband met een juiste situering van de gebouwen binnen de bouwvlakken, mits de wijzigingen ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer dan 5,00 m bedragen.
2. Een vrijstelling, als bedoeld in het eerste lid, kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of aangrenzende bebouwing in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met het plan en/of indien op enig aangrenzend terrein de verwerkelijking van het plan wordt belemmerd en dit niet, door het stellen van voorwaarden aan de vrijstelling, kan worden voorkomen.