

Quickscan Wet natuurbescherming

Woningbouwontwikkeling te Axel

Rapportnummer: 20200196/rap01
Status rapport: versie 1
Datum rapport: 27 maart 2020

Auteur: D. (David) Hess
Projectleider: P.I. (Pim) Godschalk
Kwaliteitscontrole: P.I. (Pim) Godschalk

Opdrachtgever: Juust B.V.
t.a.v. de heer M. Waterman
Goessestraat 17a
4421 AD Kapelle

Dit rapport is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud van de rapportage is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Wet natuurbescherming	1
1.2.1 Soortenbescherming	1
1.2.2 Bescherming Natura 2000-gebieden	2
1.2.3 Bescherming houtopstanden	2
1.3 Overige gebiedenbescherming	2
1.4 Doel	3
1.5 Kwaliteitsborging	3
1.6 Leeswijzer	3
2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	4
2.1 Beschrijving huidige situatie	4
2.2 Werkzaamheden en toekomstige situatie	5
3 METHODE	7
3.1 Opzet onderzoek	7
3.2 Literatuuronderzoek	7
3.3 Veldonderzoek	7
4 RESULTATEN LITERATUUR- EN VELDONDERZOEK	10
4.1 Flora	10
4.2 Broedvogels met jaarrond beschermde nesten (cat. 1 t/m 4)	10
4.3 Broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten, inventarisatie gewenst (cat. 5)	10
4.4 Algemene broedvogels	10
4.5 Vleermuizen	10
4.6 Grondgebonden zoogdieren	11
4.7 Amfibieën	11
4.8 Reptielen	12
4.9 Vissen	12
4.10 Vlinders, libellen en overige ongewervelden	12
4.11 Samenvatting resultaten	12
5 EFFECTENANALYSE EN MAATREGELEN	13
5.1 Inleiding	13
5.2 Algemene broedvogels	13
5.3 Vleermuizen	13
5.4 Aanvullende maatregelen (t.a.v. zorgplicht en pioniersoorten)	13
6 GEBIEDENBESCHERMING	15
6.1 Natura 2000	15
6.2 Planologische gebiedenbescherming	16
7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	17
7.1 Soortenbescherming	17
7.2 Gebiedenbescherming	17

Bijlage 1: Voorlopige ontwerp 'De Passage' te Axel

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Juust heeft het voornemen om woningen te ontwikkelen te Axel. Hierbij wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Om te bepalen of de voorgenomen plannen (mogelijk) leiden tot een overtreding van de huidige natuurwetgeving, is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd.

1.2 Wet natuurbescherming

1.2.1 Soortenbescherming

Algemeen

Via de Wet natuurbescherming (Wnb) is de bescherming van diverse inheemse planten en dieren in Nederland vastgelegd. Naast de algemeen geldende zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren (artikel 1.11 van de Wnb), geldt voor een aantal soorten een aanvullend beschermingsregime. Deze aanvullend beschermde soorten zijn onderverdeeld in drie groepen, namelijk:

- vogels (artikel 3.1, alle soorten uit de Europese Vogelrichtlijn);
- overige strikt beschermde soorten, waaronder soorten uit de Europese Habitatrichtlijn (artikel 3.5, dit betreffen o.a. vleermuizen);
- nationaal beschermde soorten, waaronder soorten uit de Rode Lijst (artikel 3.10).

Het is volgens de Wnb niet toegestaan om (het leefgebied van) beschermde soorten aan te tasten. Dit is vastgelegd middels verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden¹.

Vrijstelling binnen provincie Zeeland

Provincies hebben de bevoegdheid om middels een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten in het kader van bestendig beheer en onderhoud en ruimtelijke ontwikkeling. In het geval van de provincie Zeeland worden de volgende nationaal beschermde soorten vrijgesteld: aardmuis, bastaardkikker/middelste groene kikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, woelrat (conform Omgevingsverordening vanwege wijzigingen diverse artikelen, bijlages en kaarten Zeeland 2018, d.d. 16 januari 2019).

Voorzorgsmaatregelen

Een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb is soms te voorkomen door (voorafgaand aan de werkzaamheden) voorzorgsmaatregelen te treffen. Deze voorzorgsmaatregelen zijn gericht op het behoud van de functionaliteit van de groeiplaats van flora en de voortplanting- en/of vaste rust- en verblijfplaats van fauna. Daarnaast voorkomen de voorzorgsmaatregelen de negatieve gevolgen van een activiteit op individuen (o.a. doding en verwonding).

Ontheffingsplicht

Een ontheffingsplicht (artikel 3.3, 3.8 en 3.10 uit de Wnb) is van toepassing als een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb niet kan worden voorkomen door het nemen van voorzorgsmaatregelen.

¹ In artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wet natuurbescherming wordt meerdere malen gesproken over het verbod tot **opzettelijke** handelingen (o.a. opzettelijke doding, verstoring en vernieling). Binnen de Wet natuurbescherming omvat de term 'opzettelijk' tevens voorwaardelijk opzet, waardoor (evenals onder de voormalige Flora- en faunawet) een groot aantal handelingen onder de verbodsbepalingen vallen. In verband met de leesbaarheid wordt de term 'opzettelijk' in voorliggende rapportage niet meer aangehaald. Uiteraard wordt dit (in de situaties waarvoor dit van toepassing is) wel bedoeld.

Het is mogelijk om met een goed onderbouwd projectplan een ontheffing aan te vragen bij de desbetreffende provincie (in deze de provincie Zeeland). De provincie (het bevoegd gezag) toetst de aanvraag vervolgens aan drie criteria:

- Dient het planvoornemen in één van de in de wet genoemde belangen (bijv. in het belang van de instandhouding van natuurlijke habitats)?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

1.2.2 Bescherming Natura 2000-gebieden

Via de Wnb is tevens de bescherming van Natura 2000-gebieden vastgelegd. De Wnb stelt dat het verboden is om zonder vergunning van Gedeputeerde Staten een project te realiseren dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Voor projecten die een significant negatief effect kunnen hebben op de doelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied, dient een passende beoordeling te worden uitgevoerd en is een vergunningaanvraag noodzakelijk.

Naast plannen in of nabij Natura 2000-gebieden, kunnen ook plannen op grotere afstand van Natura 2000-gebieden significant negatieve effecten op kwalificerende habitats en/of soorten tot gevolg hebben:

- Plannen kunnen (ook op relatief grote afstand van Natura 2000-gebieden) nadelige effecten hebben door toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. Een toename van meer dan 0,00 mol/ha/jr vraagt om een nadere ecologische beoordeling van de gevolgen.
- Plannen kunnen een negatief effect hebben op (leefgebied van) kwalificerende soorten buiten een Natura 2000-gebied, waardoor nadelige effecten optreden op de doelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied. Dit kan het geval zijn wanneer het foerageergebied van een kwalificerende soort van een Natura 2000-gebied binnen het plangebied ligt. Effecten op het foerageergebied kunnen leiden tot afname van aantallen binnen het Natura 2000-gebied (bijvoorbeeld bij bruine kiekendief, kleine zwanen, ganzen).

1.2.3 Bescherming houtopstanden

Volgens artikel 4.2 Wnb is het verboden een houtopstand buiten de bebouwde kom geheel of gedeeltelijk te vellen zonder melding bij het bevoegd gezag. Bovendien geldt een herplantplicht. Een houtopstand bestaat uit 10 are of meer of is een rijbeplanting van meer dan 20 bomen en moet aan een aantal voorwaarden voldoen. Voor een aantal gevallen geldt een uitzondering, bijvoorbeeld voor houtopstanden op erven, fruitbomen voor productie of grienden en hakhout (zie voor de volledige lijst art. 4.1 van de Wnb).

Voor houtopstanden binnen de bebouwde kom is de Wnb niet van toepassing, maar geldt het beleid van de gemeente waarbinnen de projectlocatie gelegen is. Voor dit project is toetsing aan het onderdeel Houtopstanden niet van toepassing.

1.3 Overige gebiedenbescherming

Binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen was dit de EHS) geldt het 'Nee, tenzij'-beschermingsregime. Significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN (per saldo) is niet toegestaan, tenzij sprake is van een groot openbaar belang en er geen alternatieven zijn. De wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN zijn onder andere bodemkenmerken, landschappelijke waarden en natuurwaarden. Eventuele schade moet worden gemitigeerd, of (indien mitigatie niet mogelijk is) worden gecompenseerd.

Naast de bescherming van het NNN zijn in sommige provincies tevens weidevogelgebieden (ook wel belangrijke weidevogelgebieden, weidevogelleefgebieden en weidevogelkerngebieden genoemd) aangewezen. Binnen dergelijke gebieden geldt doorgaans (evenals het geval is voor het NNN) het Nee, tenzij-regime. Voor dit project is de bescherming van weidevogelgebieden niet van toepassing, aangezien binnen de provincie Zeeland geen belangrijke weidevogelgebieden zijn aangewezen.

1.4 Doel

De quickscan is een verkennende toets om na te gaan of door uitvoering van de voorgenomen plannen mogelijk overtreding van de Wnb (soortenbescherming en bescherming Natura 2000-gebieden) of planologische gebiedenbescherming optreedt. Het doel van de quickscan is geformuleerd in enkele onderzoeksvragen:

Onderzoeksvragen t.a.v. soortenbescherming:

- S1. Welke Wnb-beschermde soorten maken (mogelijk) gebruik van de planlocatie?
- S2. Wat zijn de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op deze beschermde soorten?
- S3. Is aanvullend ecologisch onderzoek naar één of meerdere soorten noodzakelijk??
- S4. Welke voorzorgsmaatregelen dienen te worden uitgevoerd om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen?
- S5. Is het noodzakelijk om voor de voorgenomen werkzaamheden een ontheffing van de Wnb aan te vragen?

Onderzoeksvragen t.a.v. gebiedenbescherming:

- G1. Licht het plangebied in of nabij een Natura 2000-gebied of binnen het NNN?
- G2. Kunnen negatieve effecten op beschermde gebieden bij voorbaat worden uitgesloten?
- G3. Is een toetsing aan de gebiedenbescherming (voortoets, verslechteringstoets, passende beoordeling en/of Nee, tenzij-toets) noodzakelijk?

1.5 Kwaliteitsborging

De quickscan is uitgevoerd door een ervaren ecooloog van ATKb. De ecooloog voldoet aan de definitie die Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) hanteert van een ter zake kundige voor het opstellen van toetsingen aan de Wnb. Daarnaast is ATKb aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus (NGB); een brancheorganisatie voor groene adviesbureaus.

1.6 Leeswijzer

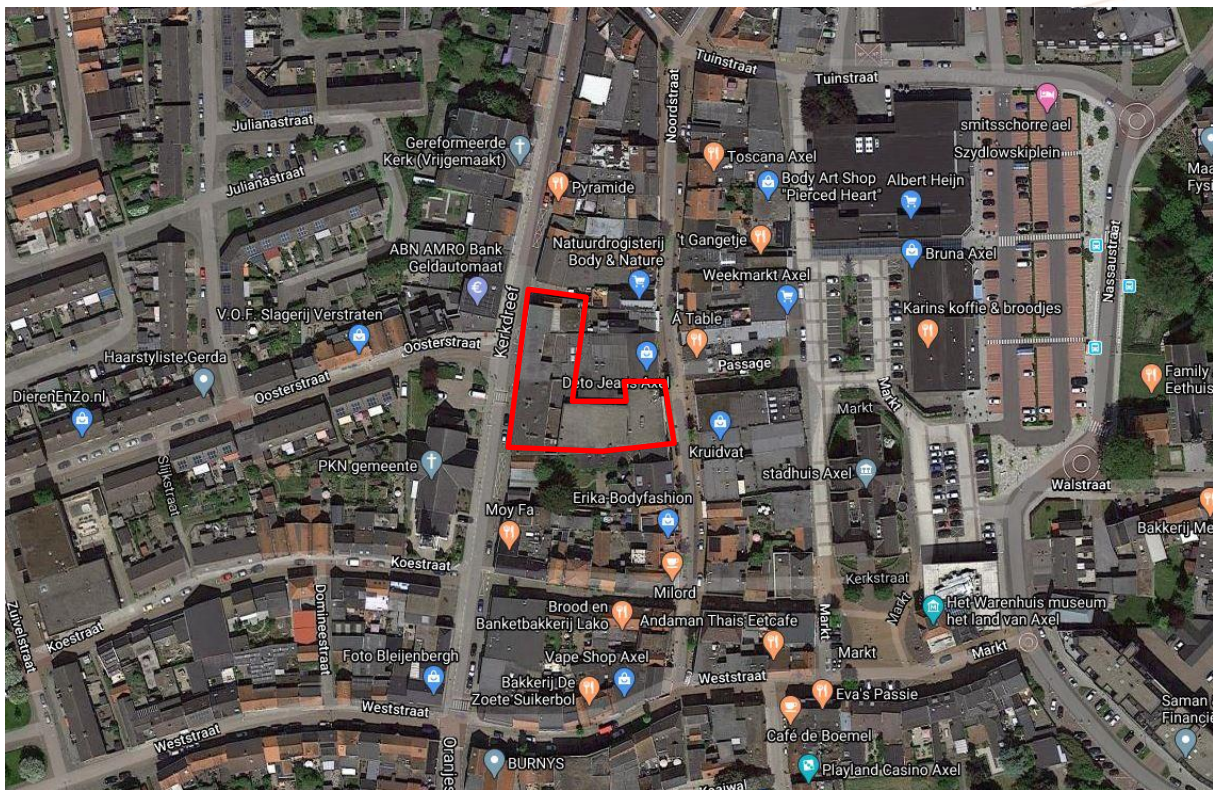
In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied weergegeven en de uit te voeren werkzaamheden zijn hier benoemd. In hoofdstuk 3 wordt de methode, waarop een quickscan soortenbescherming wordt uitgevoerd, beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten. In hoofdstuk 5 worden globaal de effecten bepaald van het plan op de soorten die (mogelijk) gebruik maken van het plangebied. Hier worden ook beknopt maatregelen voorgesteld om zorgvuldig te handelen ten aanzien van beschermde soorten. In hoofdstuk 6 wordt kort beargumenteerd of een toetsing aan de gebiedenbescherming noodzakelijk is. In hoofdstuk 7 worden (middels beantwoording van de onderzoeksvragen uit paragraaf 1.4) de conclusies en aanbevelingen uit voorliggend rapport op een rij gezet.

² In sommige gevallen kan de aanwezigheid van beschermde soorten op basis van een quickscan niet worden uitgesloten. Dit aangezien sommige beschermde soorten met een eenmalig veldbezoek lastig zijn waar te nemen of enkel in een bepaalde periode van het jaar waarneembaar zijn. Als met de quickscan de aanwezigheid van deze soorten niet valt uit te sluiten, kan een aanvullend ecologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied ligt in het centrum van Axel (zie figuur 2-1). De locatie is volledig bebouwd. De bebouwing bestaat uit een winkelcentrum met winkelpanden en panden met een woonbestemming. De bebouwing is van het bouwjaar 1970. De muren bestaan uit metselwerk met enkele spleten en open stootvoegen. De bebouwing bevat een begane grond en een verdieping. Beiden bevatten een dakoverstek welke af is gewerkt met timmerpanelen en bij het dak een aluminium strip. Hierin zijn geen naden en kieren aangetroffen. Het dak van de bebouwing is een plat met bitumen afgewerkt dak (zonder grind). De gevel aan de noordwestzijde is (vrij recent) gerenoveerd met schilderwerk en strakke constructieplaten. In dit gedeelte zijn tevens enkele open stootvoegen weggewerkt. Groenstructuren en water ontbreken binnen het plangebied. Tegen de noord- en zuidzijde van de bebouwing binnen het plangebied staan twee schuren met een schuin pannendak. Deze panden hebben muren die bestaan uit metselwerk. De pannen zijn plat, liggen goed aangesloten en de kopse kanten zijn dichtgesmeerd met cement. Zie figuur 2-2 voor een impressie van het plangebied.



Figuur 2-1. Globale ligging plangebied (rood omlijnd). Bron: Google Maps.



Figuur 2-2. Huidige situatie plangebied. Links- en rechtsboven een overzichten van het plangebied vanaf de Kerkdreef (noordzijde links; zuidzijde rechts); linksonder een overzicht van het plangebied vanaf de Noordstraat; rechtsonder een impressie van de binnenzijde van het winkelpassage.

2.2 Werkzaamheden en toekomstige situatie

Binnen het plangebied worden nieuwe wooncomplexen gerealiseerd. Het project wordt 'De Passage' genoemd. In het nieuwe plan wordt de bestaande bebouwing volledig gesloopt en het plangebied bouwrijp gemaakt. In de nieuwe situatie worden twee bouwblokken aan een binnenterrein gerealiseerd. Aan de Kerkdreef wordt Blok A met uitsluitend appartementen en bergingen gerealiseerd. Aan de Noordstraat wordt Blok B gebouwd met winkelruimtes, appartementen, een penthouse, parkeergarages en bergingen.

Het binnenterrein tussen de bouwblokken wordt ingericht als een plein met parkeergelegenheid en groenzones met bomen. Zie figuur 2-3 en bijlage 1 voor een impressie van het voorlopige ontwerp. Een planning van de voorgenomen ontwikkelingen is nog niet bekend.

3D BINNENTERREIN

V031



PERSPECTIEFBEELD BINNENTERREIN

V032



Figuur 2-3. Inrichtingsplan voorgenomen ontwikkeling. Deze afbeeldingen komen uit het voorlopige ontwerp van 'De Passage' (zie bijlage 1).

3 METHODE

3.1 Opzet onderzoek

Een quickscan Wet natuurbescherming (onderdeel soortenbescherming) is een eenmalige beoordeling van het plangebied, waarin globaal wordt gekeken naar aanwezige en te verwachten (beschermde) soorten. Hiertoe worden een literatuur- en veldonderzoek uitgevoerd.

Er wordt tijdens de quickscan een volledige beoordeling van het plangebied als leefgebied voor beschermde soorten uitgevoerd. Een quickscan is echter geen volledig ecologisch onderzoek naar alle mogelijk voorkomende soorten, in de daarvoor geschikte perioden van het jaar. Hierdoor is een quickscan vaak niet voldoende als onderbouwing van een eventuele aanvraag voor een ontheffing op de Wet natuurbescherming. Indien uit de quickscan echter blijkt dat geen noodzaak bestaat tot nader onderzoek of een ontheffing, is een quickscan een afdoende ecologische onderbouwing voor het bevoegd gezag. Dit geldt ook als de quickscan onderdeel vormt van de ruimtelijke onderbouwing van een bestemmingsplan.

De bevindingen uit de quickscan Wet natuurbescherming zijn 5 jaar geldig, tenzij het gebied in de tussentijd dermate is gewijzigd dat er ander biotoop is ontstaan. Een (nader) onderzoek naar beschermde soorten uit de Habitatrichtlijn is 3 jaar geldig.

3.2 Literatuuronderzoek

Het literatuuronderzoek heeft tot doel een beeld te krijgen van (eventueel) aanwezige Wnb-beschermde soorten in (de omgeving van) het plangebied.

Voor het literatuuronderzoek is gebruik gemaakt van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF); dit is de meest complete databank in Nederland met verspreidingsinformatie van flora en fauna. Ten aanzien van flora is een zoekgebied van circa 20 kilometer rondom het plangebied gehanteerd, voor fauna exclusief vogels een zoekgebied van circa 3 kilometer en voor vogels en zoekgebied van circa 1,5 kilometer. De NDFF is geraadpleegd op 5 maart 2020. Hierbij zijn waarnemingen tot 10 jaar terug ingezien.

Aangezien ook de NDFF niet volledig is, is tevens gebruik gemaakt van informatie uit overige beschikbare vakliteratuur (verspreidingsatlas, www.wilde-planten.nl en www.vleermuis.net) en eigen soort- en gebiedskennis (expert judgement).

3.3 Veldonderzoek

Het veldonderzoek heeft tot doel te bepalen of de beschermde soorten die in de omgeving van het plangebied (kunnen) voorkomen (deze volgen uit het literatuuronderzoek) tevens in het plangebied (kunnen) voorkomen.

Op 6 maart 2020 is het veldbezoek uitgevoerd; hierbij was sprake van de volgende weersomstandigheden: 6 C°, volledige bewolking, geen neerslag een windsterkte van 4 Bft uit het noordwesten. Tijdens het veldbezoek is gekeken naar de geschiktheid van het plangebied als groeiplaats/verblijfplaats voor (in de omgeving aanwezige) beschermde soorten. Tevens is tijdens het veldbezoek gelet op de aanwezigheid van beschermde soorten en sporen hiervan (zoals uitwerpselen, pootafdrukken, vraatsporen en aanwezige (oude) nesten / verblijfplaatsen).

De bepaling van de geschiktheid van het plangebied voor beschermde soorten is op onderstaande manier uitgevoerd:

Flora

Het plangebied is beoordeeld op geschiktheid als habitat voor beschermde plantensoorten. Tevens is gelet op eventuele groeiplaatsen van beschermde plantensoorten (deze zijn echter niet jaarrond zichtbaar).

Broedvogels met jaarrond beschermde nesten (cat. 1 t/m 4)

De nesten van vogelsoorten binnen categorie 1 t/m 4 zijn jaarrond beschermd. Dit geldt ook voor de directe omgeving die nodig is om de jongen succesvol groot te brengen (rust- en foerageergebied).

Jaarrond beschermde nesten kunnen aanwezig zijn in bomen (bijv. roefvogelhorsten) of gebouwen (bijv. gierzwaluw en huismus). Tijdens het veldbezoek is bepaald of in het plangebied vaste nesten aanwezig (kunnen) zijn. Daarnaast is gezocht naar sporen van broedvogels met jaarrond beschermde nesten, bijvoorbeeld braakballen van uilen en roefvogels, uitwerpselen op de grond/muren en territoriale aanwezigheid van vogels met jaarrond beschermde nesten. Tenslotte is beoordeeld of het plangebied mogelijk essentieel rust- en foerageergebied voor vogels van categorie 1 t/m 4 vormt.

Broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten, inventarisatie gewenst (cat. 5)

Vogels met niet-jaarrond beschermde nesten (categorie 5-broedvogels) betreffen broedvogels die in principe niet jaarrond beschermd zijn, maar waarvan het ministerie van EZ wel een inventarisatie verlangt. Deze soorten zijn enkel jaarrond beschermd als de ecologische omstandigheden dit rechtvaardigen, oftewel als verwacht wordt dat uitvoering van de plannen grote nadelige effecten zouden kunnen hebben op de lokale populatie van een soort.

Tijdens het veldbezoek is bepaald of in het plangebied nesten van categorie 5 aanwezig (kunnen) zijn. Daarnaast is gelet op de aanwezigheid van vogelsoorten uit deze categorie.

Algemene broedvogels

Nesten van algemene broedvogels zijn enkel tijdens het broedseizoen beschermd.

Tijdens het veldbezoek is bepaald of binnen het plangebied broedgelegenheid is voor algemene broedvogels zoals winterkoning, heggenmus en vink. Tevens is gelet op aanwijzingen voor broedgevallen, zoals territoriale en/of zingende vogels, oude nesten en uitwerpselen.

Vleermuizen

Van alle van nature in Nederland voorkomende vleermuizen worden zowel de verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes en essentiële foerageroutes beschermd.

Voor vleermuizen is bepaald of gebouwen en/of bomen in het plangebied geschikt (kunnen) zijn als vleermuisverblijfplaats:

- Gebouwbewonende vleermuizen (o.a. gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis) gebruiken vaak spouwruimten als verblijfplaats, welke zij bijvoorbeeld via een open stootvoeg of via kieren in de buitenmuur kunnen bereiken. Ook gebruiken ze regelmatig ruimtes achter daklijsten of betimmeringen als verblijfplaats. De geschiktheid van gebouwen wordt beoordeeld op basis van de aanwezigheid van dergelijke structuren. Tijdens het veldbezoek zijn de gebouwen zelf niet betreden, maar van buiten geïnspecteerd;
- Boombewonende vleermuizen (o.a. ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en watervleermuis) verblijven in holtes, spleten of onder loshangend schors van bomen. Bomen zijn met een verrekijker vanaf de grond beoordeeld op aanwezigheid van dergelijke kenmerken.

Tevens is tijdens het veldonderzoek bepaald of sprake is van lijnvormige landschapsstructuren die van belang kunnen zijn als vliegroute. Hierbij is bepaald of sprake is van doorgaande watergangen en aaneengesloten bomenrijen. Tevens is (om de essentie van de vliegroute te bepalen) gelet op vergelijkbare structuren in de directe omgeving van het plangebied die als alternatief kunnen fungeren. Tenslotte is bepaald of er sprake is van landschapsstructuren (bijvoorbeeld opgaand groen) die van belang kunnen zijn als foerageergebied. Om de essentie van het foerageergebied te bepalen, is tijdens het veldbezoek gelet op vergelijkbare structuren in de directe omgeving van het plangebied die als alternatief kunnen fungeren.

Grondgebonden zoogdieren

Het gebied is beoordeeld op geschiktheid als leefgebied voor beschermde grondgebonden zoogdieren (o.a. eekhoorn, das, kleine marterachtigen), waarbij is gelet op sporen, zoals uitwerpselen, pootafdrukken, vraatsporen, wissels, looppaadjes) en aanwezige (oude) nesten / verblijfplaatsen. Tevens worden eventuele zichtwaarnemingen genoteerd.

Amfibieën

Tijdens het veldbezoek is bepaald of het plangebied geschikt voortplantingshabitat, zomerhabitat en/of overwinteringsplekken voor beschermde amfibieën biedt. In het plangebied zelf is geen water aanwezig.

Reptielen

Tijdens het veldbezoek is gelet op de mogelijke aanwezigheid van geschikt habitat voor reptielen, zoals zanderige, structuurrijke plekken en schuilmogelijkheden. Indien sprake is van geschikt habitat is (bij uitvoering van het veldbezoek in de geschikte periode) direct (steekproefsgewijs) gecontroleerd op eventueel aanwezige individuen (onder takkenhopen e.d.).

Vissen

Tijdens het veldbezoek is bepaald of oppervlaktewater (indien aanwezig) geschikt is voor beschermde vissoorten. Hierbij wordt gelet op o.a. bodemsubstraat, helderheid, voedselrijkdom en de aanwezigheid van onderwater- en oeevervegetatie.

Vlinders, libellen en overige ongewervelden

Tijdens het veldbezoek is bepaald of het plangebied geschikt is als habitat voor beschermde soorten vlinders en overige ongewervelden (o.a. kevers en nachtvlinders). Hierbij is o.a. gelet op de (mogelijke) aanwezigheid van waardplanten (voor vlinders). Gezien het tijdstip van het jaar (te vroeg in het voorjaar) is het niet mogelijk om te letten op aanwijzingen van gebruik van het plangebied door beschermde ongewervelden (o.a. poppen, vervellingshuidjes, larven, nimfen).

4 RESULTATEN LITERATUUR- EN VELDONDERZOEK

4.1 Flora

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied de volgende beschermde soorten voor (kunnen) komen: bokkenorchis, kleine wolfsmelk, kruipend moerasscherm, wilde ridderspoor.

Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied ongeschikt is voor beschermde flora. Vanwege de volledige verharding zijn er geen geschikte groeiplaatsen voor bokkenorchis, kleine wolfsmelk, kruipend moerasscherm en wilde ridderspoor. Verder maakt het plangebied geen onderdeel uit van het verspreidingsgebied van beschermde soorten waardoor overige beschermde soorten flora zijn uitgesloten.

4.2 Broedvogels met jaarrond beschermde nesten (cat. 1 t/m 4)

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied de volgende broedvogels met jaarrond beschermde nesten (categorie 1 t/m 4 broedvogels) voorkomen: buizerd, gierzwaluw, huismus en slechtvalk.

Uit het veldonderzoek blijkt dat de bebouwing ongeschikt is voor huismus en gierzwaluw, omdat alle pandaken met cement zijn dichtgesmeerd op de kopse zijden. Gebruikte pannen zijn plat en liggen goed aangesloten, zodat er nergens geschikte ruimtes aanwezig zijn. Voor andere soorten is het plangebied ongeschikt aangezien het plangebied volledig bebouwd is en er geen geschikte nestlocaties aanwezig zijn voor de slechtvalk.

4.3 Broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten, inventarisatie gewenst (cat. 5)

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied de volgende broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten (categorie 5-broedvogels) voor (kunnen) komen: boomkruiper, ekster, huiszwaluw en zwarte roodstaart.

Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied mogelijk geschikte nestlocaties biedt voor de zwarte roodstaart, maar de gebouwen zijn wel relatief laag. Daarmee is het plangebied matig geschikt voor deze soort. Voor overige categorie 5- soorten is het plangebied ongeschikt, omdat er geen geschikte nestlocaties aanwezig zijn voor categorie 5- broedvogels. Binnen het plangebied zijn namelijk geen groenstructuren aanwezig.

4.4 Algemene broedvogels

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied diverse algemene broedvogels voor (kunnen) komen, waaronder: groenling, heggenmus en houtduif.

Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied vanwege de volledige verharding enkel geschikt is als broedlocatie voor gebouw bewonende soorten, zoals kauw, houtduif, Turkse tortel, stadsduif en mogelijk witte kwikstaart. De kans dat deze soorten op of in het gebouw gaan broeden is zeer klein maar niet geheel uit te sluiten. Andere soorten zijn uitgesloten.

4.5 Vleermuizen

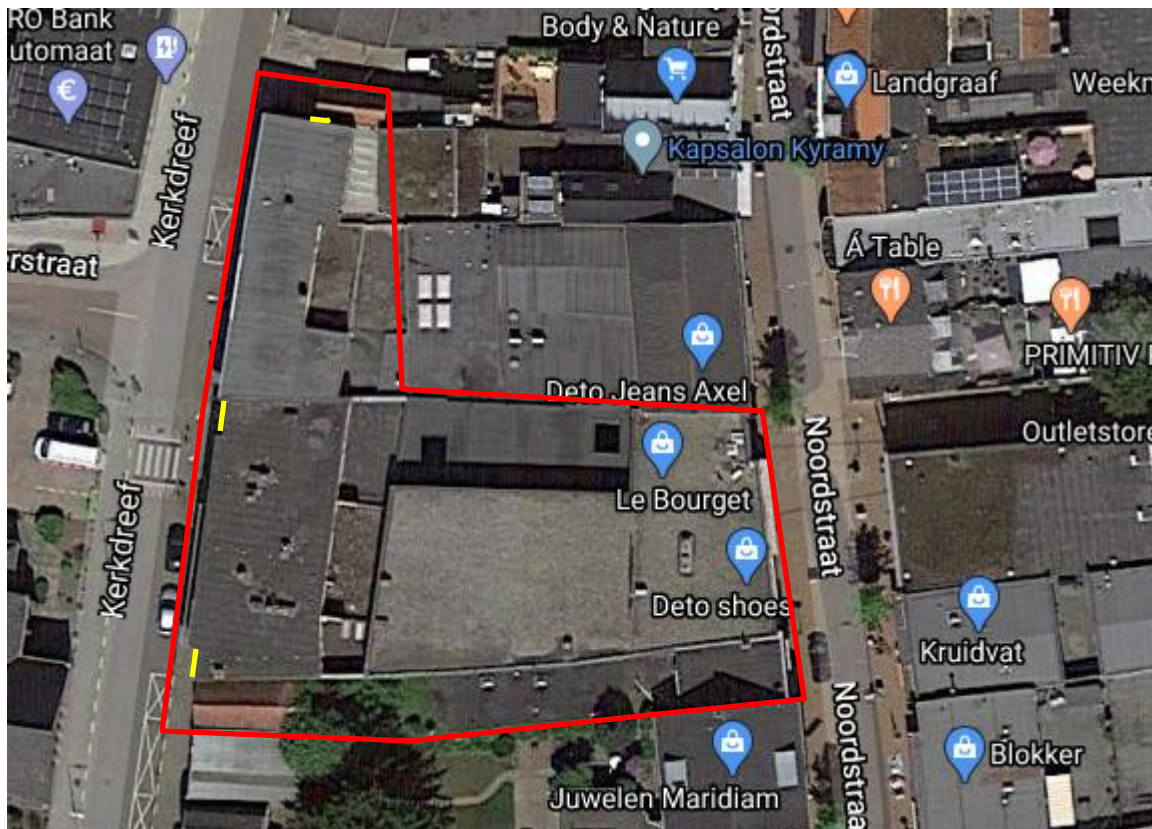
Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied de volgende vleermuizen voor (kunnen) komen: gewone en ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis.

Uit het veldonderzoek blijkt dat boombewonende soorten, zoals de rosse vleermuis binnen het plangebied zijn uitgesloten door het ontbreken van bomen. De bebouwing bevat enkele open stootvoegen aan de Kerkdreef waardoor de achtergelegen spouwmuur bereikbaar is voor kleine

vleermuizen, zoals de gewone en ruige dwergvleermuis. Verder is er een spleet aanwezig tussen Kerkdreef 20 en het naastgelegen pand.

Deze wordt overdekt door een dakgoot waardoor de spleet niet blootgesteld is aan weersinvloeden en daarmee geschikt is als verblijfplaats voor kleine vleermuizen (gewone en ruige dwergvleermuis (zie figuur 4-1). Verblijfplaatsen van andere vleermuissoorten zijn uitgesloten.

Vanwege de volledige verharding, het ontbreken van groenstructuren, het ontbreken van water is het plangebied ongeschikt als essentieel foerageergebied voor vleermuizen. De bebouwing kan wel een onderdeel uitmaken van een vliegroute voor vleermuizen langs de gevels. Deze potentiële vliegroute is niet essentieel vanwege alle omliggende bebouwing.



Figuur 4-1. Potentieel geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen (geel weergegeven) binnen het plangebied (rood omlijnd).

4.6 Grondgebonden zoogdieren

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied de volgende beschermde grondgebonden zoogdieren voor (kunnen) komen: bever, damhert, eekhoorn, hermelijn, veldspitsmuis, waterspitsmuis, wezel en steenmarter.

Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied ongeschikt is als biotoop voor beschermde zoogdiersoorten door het ontbreken van groenstructuren en water, vanwege de ligging binnen de bebouwde kom en/of de ligging van het plangebied buiten het verspreidingsgebied van beschermde soorten.

4.7 Amfibieën

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied de volgende beschermde amfibieën voor (kunnen) komen: kamsalamander en rugstreeppad.

Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied vanwege de volledige verharding, het ontbreken van groenstructuren en water ongeschikt is voor beschermde amfibieën.

4.8 Reptielen

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen beschermde reptielen voor (kunnen) komen. Vanwege de volledige verharding van het plangebied bevat de locatie geen geschikt biotoop voor beschermde reptielen. Daarnaast ligt de locatie buiten het verspreidingsgebied van beschermde soorten.

4.9 Vissen

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen beschermde vissen voor (kunnen) komen. Het plangebied is ongeschikt voor vissen door het ontbreken van water.

4.10 Vlinders, libellen en overige ongewervelden

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied de volgende beschermde ongewervelden voor (kunnen) komen: teunisbloempijlstaart, gevlekte witsnuitlibel.

Uit het veldbezoek blijkt dat het plangebied ongeschikt is voor beschermde soorten door het ontbreken van groenstructuren en water.

4.11 Samenvatting resultaten

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de beschermde soorten die op basis van het literatuur- en veldonderzoek (mogelijk) aanwezig zijn binnen het plangebied.

Tabel 4-1. Mogelijk aanwezige beschermde soorten.

Soortgroep	(Kans op) aanwezigheid beschermde soorten?	
	Ja	Nee
Flora		x
Broedvogels jaarrond beschermd (cat. 1 t/m 4)		x
Broedvogels niet jaarrond, inventarisatie gewenst beschermd (cat. 5)		x
Algemene broedvogels	x	
Vleermuizen	x	
Zoogdieren (grondgebonden)		x
Amfibieën		x
Reptielen		x
Vissen		x
Vlinders, libellen en overige ongewervelden		x

Bij het planvoornemen dient men rekening te houden met de (potentieel) aanwezige beschermde soorten (tabel 4-1, soorten uit kolom 'ja'). Daarnaast dient men (in het kader van de zorgplicht) tevens rekening te houden met de (binnen de provincie Zeeland) van bescherming vrijgestelde soorten (o.a. huisspitsmuis en gewone pad).

Doordat reeds duidelijk is dat de beschermde soorten uit de soortgroepen flora, broedvogels categorie 1 t/m 5, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, vlinders, libellen en overige ongewervelden niet aanwezig zijn binnen het plangebied, worden deze in het vervolg van voorliggende rapportage verder niet behandeld.

5 EFFECTENANALYSE EN MAATREGELEN

5.1 Inleiding

De onderstaande effectenanalyse en de beschrijving van de maatregelen richten zich op de verbodsbepalingen ten aanzien van de beschermde soorten (Wnb-artikelen, 3.1, 3.5 en 3.10) die mogelijk hun leefgebied hebben binnen het plangebied en de algemeen geldende zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren (Wnb-artikel 1.11) die mogelijk binnen het plangebied voorkomen.

In paragrafen 5.2 en 5.3 worden per (mogelijk) aanwezige soortgroep (zie paragraaf 4.11) de mogelijke effecten op beschermde soorten en benodigde maatregelen besproken.

In paragraaf 5.4 worden enkele aanvullende maatregelen (ten aanzien van de zorgplicht én het voorkomen van tussentijdse vestiging van beschermde soorten) beschreven.

5.2 Algemene broedvogels

De kans dat algemene broedvogels in het plangebied tot broeden komen is zeer klein, maar niet geheel uit te sluiten. De soorten die mogelijk binnen het plangebied tot broeden komen zijn: kauw, houtduif, Turkse tortel, stadsduif of witte kwikstaart. Nesten van deze soorten kunnen vanwege de sloopwerkzaamheden worden verstoord en/of vernield. De verstoring die als gevolg van de werkzaamheden kan optreden, is niet van wezenlijke invloed op de staat van instandhouding. Dit aangezien de te verwachten soorten algemeen in Nederland voorkomen en de verstoring slechts van tijdelijke aard is. Verstoring van nesten veroorzaakt derhalve geen overtreding van de Wnb. Door vernieling van nesten wordt de Wnb echter wel overtreden.

Uit voorzorg kunnen de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd (15 maart t/m 15 juli). Wanneer de werkzaamheden toch in het broedseizoen worden uitgevoerd dient bij een broedgeval het werk stilgelegd te worden en contact opgenomen te worden met een ecooloog. Het broedgeval wordt gemarkeerd (met een verstoringsvrije zone) en tijdens de werkzaamheden ontzien totdat de jongen zijn uitgevlogen.

5.3 Vleermuizen

De bebouwing in het plangebied bevat potentieel geschikte verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuissoorten, zoals gewone en ruige dwergvleermuis.

Door de voorgenomen sloop van het gebouw zijn negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen niet uitgesloten. Als gevolg van de sloopwerkzaamheden treedt er mogelijk verstoring van vleermuizen en vernietiging van verblijfplaatsen op. Het gaat dan om dieren die een paar- of zomerverblijfplaats in de bebouwing kunnen hebben. Ook een kraamverblijf kan op voorhand niet worden uitgesloten. Verstoring en/of vernietiging van verblijfplaatsen leidt tot overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb.

Om vast te stellen of verblijfplaatsen aanwezig zijn in de bebouwing is nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk. Na afronding van het nader ecologisch onderzoek worden voorzorgs- en/of compenserende maatregelen opgesteld en wordt aangegeven of een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

5.4 Aanvullende maatregelen (t.a.v. zorgplicht en pioniersoorten)

Om een zorgvuldige omgang met alle in het wild levende soorten (zorgplicht) te garanderen, zijn de volgende maatregelen geformuleerd:

- Enkel bij daglicht werken om verstoring van nacht-actieve soorten (zoals vleermuizen) te voorkomen.
- Wanneer tijdens de werkzaamheden onverhoopt beschermde soorten worden aangetroffen, wordt contact opgenomen met de ecooloog om te bespreken hoe gehandeld kan worden met de minste schade voor de aangetroffen soort(en).

Om tussentijdse vestiging van beschermde (pionier)soorten te voorkomen, zijn nog enkele aanvullende voorzorgsmaatregelen geformuleerd:

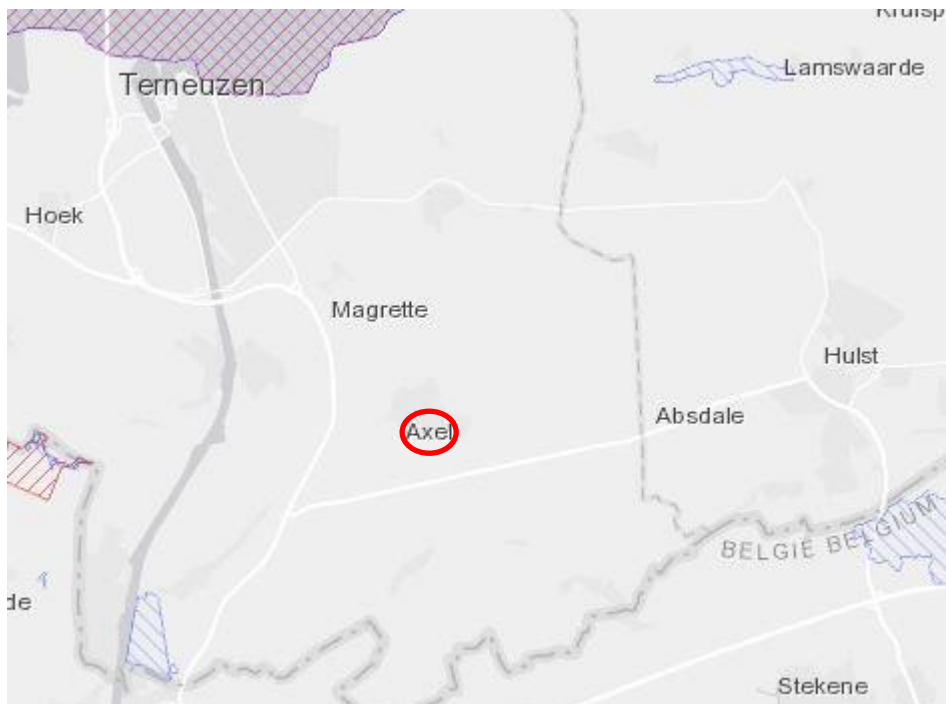
- Voorkomen dat er op het bouwterrein natte laagtes of bandensporen overblijven, dit is geschikt voortplantingsbiotoop voor de rugstreeppad;
- Vorming van grote zandhopen voorkomen; dit vormt geschikt landhabitat voor de rugstreeppad.



6 GEBIEDENBESCHERMING

6.1 Natura 2000

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied (zie figuur 6-1), waardoor bij voorbaat kan worden uitgesloten dat sprake is van een direct negatief effect op beschermde natuurgebieden. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling daarnaast kleinschalig is en op behoorlijke afstand (meer dan 7 kilometer, zie figuur 6-1) van beschermde natuurgebieden plaatsvindt worden tevens geen negatieve effecten als gevolg van externe werking (middels visuele verstoring en verstoring door productie van geluid, trilling en licht) verwacht.



Figuur 6-1. Axel (rood omlijnd) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (blauw gearceerd).
Bron: <http://natura2000.eea.europa.eu/>. Het plangebied is gelegen binnen deze plaats.

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie kunnen niet bij voorbaat worden uitgesloten. Voor de beoordeling van stikstofeffecten is het van belang te vermelden dat het Programma Aanpak Stikstof eind mei 2019 is vernietigd. Zodoende kan men niet meer aansluiten bij de PAS en vragen alle projecten die binnen Natura 2000-gebieden een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/j tot gevolg hebben om vervolgstappen.

Het is mogelijk dat het project een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/j in Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Het project kan middels de inzet van werktuigen tijdens de sloop en bouw en de aanvoer van bouwmaterialen door vrachtwagens een toename aan stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden veroorzaken en zodoende het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van stikstofgevoelige habitats in gevaar brengen.

Middels een stikstofberekening dient onderzocht te worden of sprake is van een toename in de stikstofdepositie ($> 0,00 \text{ mol/ha/j}$). In de stikstofberekening kan eventueel rekening worden gehouden met interne of externe saldering. Wanneer het project per saldo een depositie boven de $0,00 \text{ mol/ha/j}$ tot gevolg heeft, dient een nadere ecologische beoordeling van de gevolgen voor stikstofgevoelige natuur te worden uitgevoerd. Hierin worden de ecologische gevolgen uitgebreid onderzocht en gewogen tegen de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-waarden waarop de stikstofdepositie plaatsvindt.

Op basis van bovenstaande is een Natura 2000-voortoets niet van toepassing. Er dient wel een stikstofberekening (bijvoorbeeld middels gebruik van AERIUS) te worden uitgevoerd.

6.2 Planologische gebiedenbescherming

Formeel gezien ligt het plangebied in het NNN (zie figuur 6-2), maar deze NNN strook is gelegen langs een drukke straat in het centrum van Axel met minimale beplanting. Overige NNN gebieden liggen buiten Axel (op meer dan 300 meter afstand). Hieruit is af te leiden dat dit zeer waarschijnlijk een fout in de NNN kaart betreft en kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet binnen of nabij het NNN gelegen is. Direct negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling daarnaast kleinschalig is en op enige afstand van beschermde natuurgebieden plaatsvindt worden tevens geen negatieve effecten als gevolg van externe werking (middels visuele verstoring en verstoring door productie van geluid, trilling en licht) verwacht. Bovendien verandert het plangebied niet van karakter, er staat nu bebouwing en straks is er weer nieuwe bebouwing aanwezig, tevens een extra groenzone.

Op basis van bovenstaande is toetsing aan de planologische gebiedenbescherming van het NNN niet van toepassing.



Figuur 6-2. Ligging plangebied (rood omlijnd) binnen het NNN (groen gearceerd). De foto weergeeft een impressie van Street View (plangebied rood gearceerd). Bronnen: <https://flamingo.bij12.nl/zeeland-kaarten-viewer/app/AtlasZeeland> en Google Maps.

7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

7.1 Soortenbescherming

Op basis van de uitgevoerde quickscan kunnen de onderzoeksvragen t.a.v. soortenbescherming worden beantwoord:

S1. Welke Wnb-beschermde soorten maken (mogelijk) gebruik van de planlocatie?

In het plangebied bevinden zich mogelijk algemene broedvogels en vleermuizen.

S2. Wat zijn de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op deze beschermde soorten?

- Mogelijke verstoring van broedende broedvogels vanwege sloopwerkzaamheden en vernietiging van nesten.
- Mogelijke verstoring en vernietiging van verblijfplaatsen en/of rustplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen.

S3. Is aanvullend ecologisch onderzoek naar één of meerdere soorten noodzakelijk?

Ja, aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen is noodzakelijk.

S4. Welke voorzorgsmaatregelen dienen te worden uitgevoerd om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen?

In onderstaande tabel zijn de benodigde voorzorgsmaatregelen opgenomen.

Tabel 7-1. Overzicht benodigde voorzorgsmaatregelen.

(Mogelijk) aanwezige soort(groep)en	Benodigde voorzorgsmaatregelen t.a.v. soorten met aanvullend beschermingsregime (art. 3.1, 3.5 en 3.10)
Vogels	- Werken buiten het broedseizoen (half maart t/m juli). - Ecoloog raadplegen wanneer toch een broedgeval wordt aangetroffen.
Vleermuizen	- Nader onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen.
Aanvullende voorzorgsmaatregelen (t.a.v. zorgplicht en pioniersoorten)	
- Enkel bij daglicht werken om verstoring van nacht-actieve soorten (zoals vleermuizen) te voorkomen. - Wanneer tijdens de werkzaamheden onverhoopt beschermde soorten worden aangetroffen, wordt contact opgenomen met de ecoloog om te bespreken hoe gehandeld kan worden met de minste schade voor de aangetroffen soort(en). - Voorkomen dat er op het bouwterrein natte laagtes of bandensporen overblijven, dit is geschikt voortplantingsbiotoop voor de rugstreeppad; - Vorming van grote zandhopen voorkomen; dit vormt geschikt landhabitat voor de rugstreeppad.	

S5. Is het noodzakelijk om voor de voorgenomen werkzaamheden een ontheffing van de Wnb aan te vragen?

Dat is afhankelijk van de resultaten van het vleermuisonderzoek. Daarnaast dienen de voorgestelde maatregelen ten aanzien van broedvogels uitgevoerd te worden om overtreding van de Wnb te voorkomen.

7.2 Gebiedenbescherming

Op basis van de uitgevoerde quickscan kunnen de onderzoeksvragen t.a.v. gebiedenbescherming worden beantwoord:

G1. Lig het plangebied in of nabij een Natura 2000-gebied, binnen het NNN?

Het plangebied ligt niet in of nabij Natura 2000-gebied of het NNN.

G2. Kunnen negatieve effecten op beschermde gebieden bij voorbaat worden uitgesloten?

Directe negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten vanwege de grote afstand tussen het plangebied en beschermde gebieden.

G3. Is een toetsing aan de gebiedenbescherming noodzakelijk?

Toetsing aan de gebiedenbescherming is niet noodzakelijk, maar er is wel een AERIUS-berekening benodigd om de stikstofdepositie als gevolg van het project te kwantificeren.



ATKB kan u tevens van dienst zijn met:

BODEM

- Verkennend en nader bodemonderzoek
- Partijkeuringen grond, baggerspecie en niet vormgegeven bouwstof
- Opstellen saneringsplannen en bestekken conventionele, in-situ landbodemsaneringen
- Begeleiding en evaluatie van conventionele en in-situ landbodemsanering
- (3D)-grondradaronderzoek
- Arbitrage en juridisch advies bodemzaken
- Civieltechnisch onderzoek naar asfalt, zand en klei
- Coördinatie archeologisch onderzoek

ECOLOGIE

- Soortgericht onderzoek (o.a. vleermuizen, amfibieën, kleine marterachtigen)
- Toetsingen aan natuurwetgeving
- Ecologisch werkprotocol en begeleiding
- Vegetatiekarteringen
- Hydrobiologisch onderzoek
- Waterplantenonderzoek en Ecoscans
- Visstandbemonstering
- Vismigratieonderzoek (vistelemetrie, pit-tag)
- Actief Biologisch Beheer
- Visserijmanagement
- Visbeheerplannen
- Schouw en kwaliteitsbeoordeling nieuwe natuur
- SNL-monitoring en gebiedsanalyses

WATER&RUIMTE

- Monitoring grondwater/oppervlaktewater (meetstrategie, inrichting/beheer meetnet, kwaliteit & kwantiteit)
- Waterbodemonderzoek (NEN 5717, NEN 5720)
- Kwantitatief waterbodemonderzoek
- Voorbereiding en begeleiding van baggerwerken, inclusief waterbodemsaneringen
- Baggerplan en werkplan
- Bemalingsadvies
- Ondersteuning en advies bij (stedelijk) waterbeheer
- Ondersteuning en advies bij wettelijke procedures, inclusief vergunningen en meldingen

Integrale dienstverlening

- Asbestinventarisatie gebouwen en objecten
- Risicobeoordeling asbest in gebouwen NEN2991
- Opstellen en onderhouden asbestbeheersplan
- Begeleiding, directievoering, saneringsonderzoek bij asbestverwijdering
- Bewijsmateriaal duurzaamheidscertificering onder BREEAM-NL (diverse milieukundige credits onder Nieuwbouw en renovatie, In Use, Gebiedsontwikkeling en Sloop)
- Beleidsondersteuning
- Beleidsstudies, beheerplannen en adviezen
- Second opinions
- Monitoring en nazorg
- Directievoering & toezicht
- Uitvoeringsbegeleiding
- Coördinatie
- Detachering



BIJLAGE 1



DE PASSAGE
VOORLOPIG ONTWERP
AXEL
29 AUGUSTUS 2019

"De Passage" is een nieuwbouw woningproject in het centrum van Axel. In de huidige situatie staat op deze locatie een aantal zeer verouderde gebouwen en is er een passage die de Kerkdreef en de Noordstraat verbindt. In het nieuwe plan worden twee bouwblokken aan een binnenterrein gerealiseerd.

Blok A aan de Kerkdreef

- 4 appartementen op de begane grond van ca. 66 m² tot 71 m²
- 24 appartementen op de 1e, 2e en 3e verdieping van ca. 62 m²
- 24 bergingen

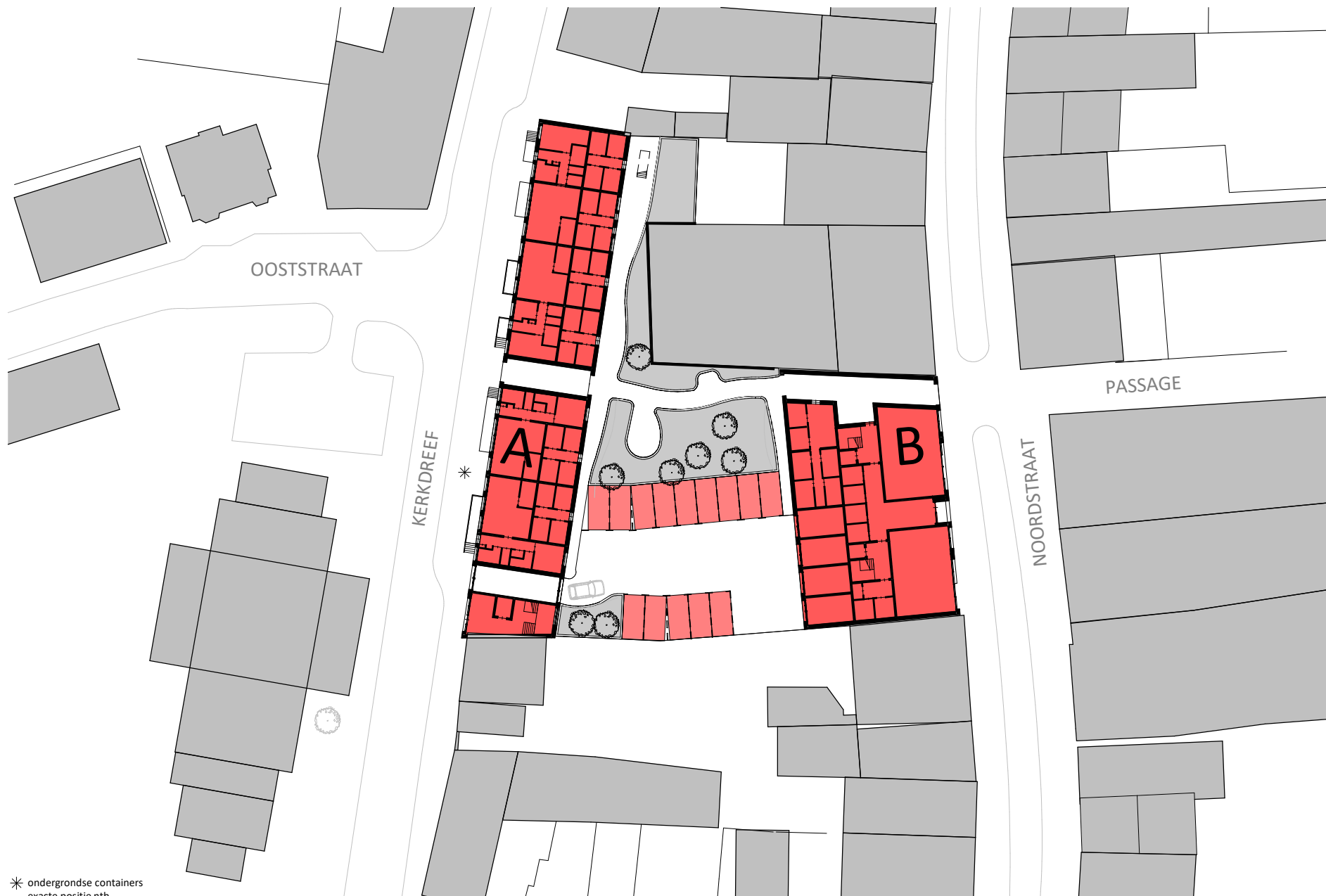
Blok B aan de Noordstraat

- 2 winkelruimtes van ca. 65 en 68 m²
- 12 appartementen van ca. 92 m²
- 2 penthouses van ca. 113 m²
- 4 parkeergarages
- 12 bergingen

Het binnenterrein tussen de bouwblokken zal worden ingericht als een plein met mogelijkheid om te parkeren en een klein park met bomen. De passage voor voetgangers tussen de Kerkdreef en de Noordstraat komt in het nieuwe plan terug en ligt in het verlengde van de bestaande passage vanuit de Gentsevaartstraat. Op het plein worden 14 parkeervakken gerealiseerd, en de bergingen en garages worden vanaf het binnenterrein ontsloten.

De gevels zijn opgebouwd alsof de blokken uit verschillende kleinere panden bestaan, door te variëren in baksteen, kleuren, balustrades en detailleringen.





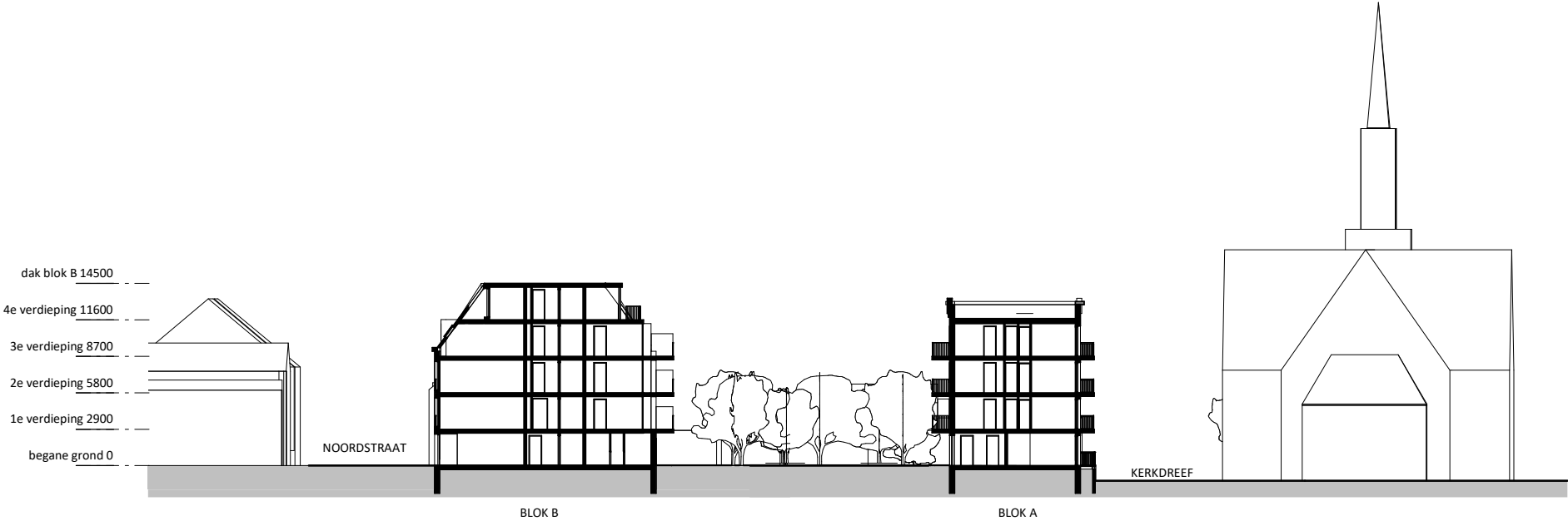




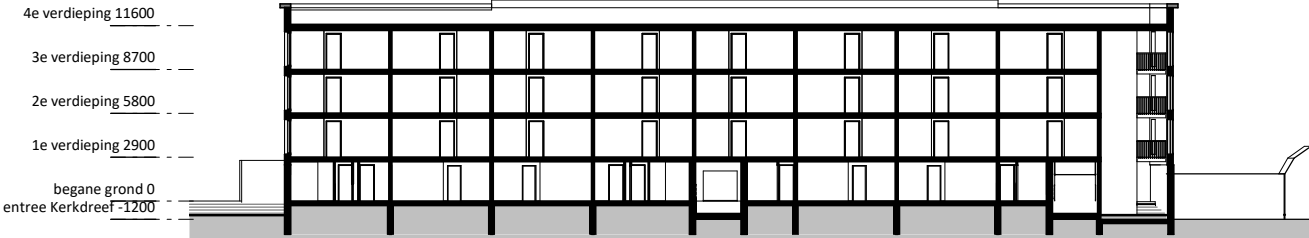
GEVELBEELD VANAF NOORDSTRAAT



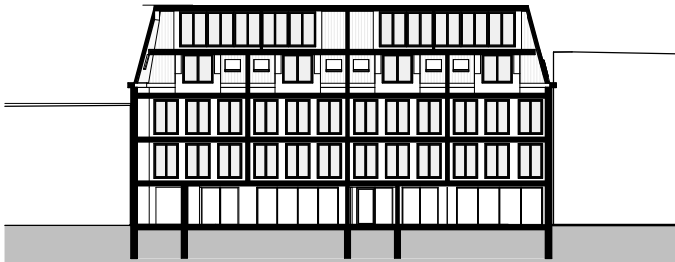
GEVELBEELD VANAF KERKDREEF



DWARSDOORSNEDEN MET BINNENTERREIN



LANGSDOORSNEDE BLOK A



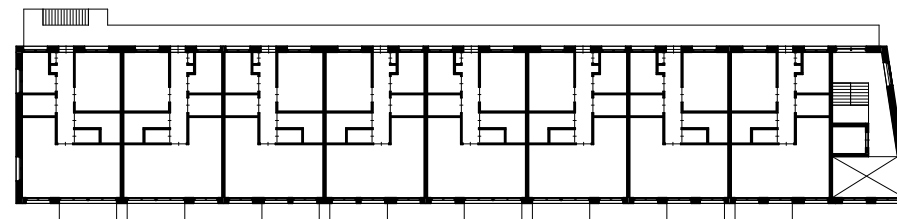
LANGSDOORSNEDE BLOK B



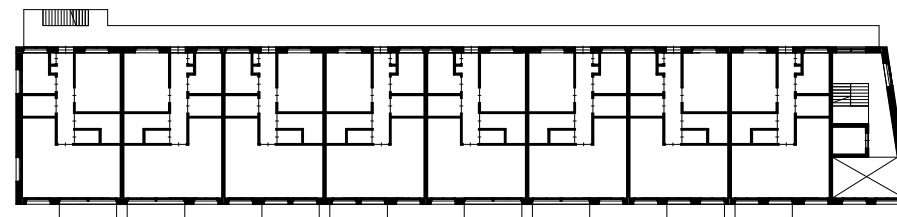
GEVEL BINNENTERREIN



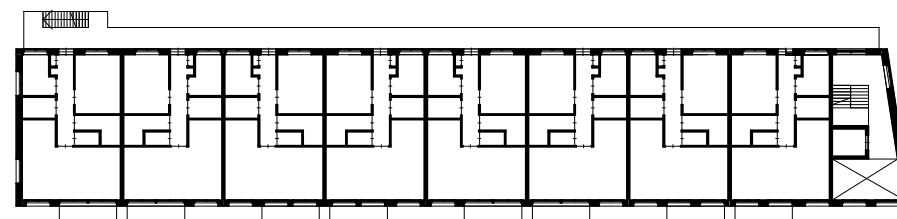
GEVEL STRAAT



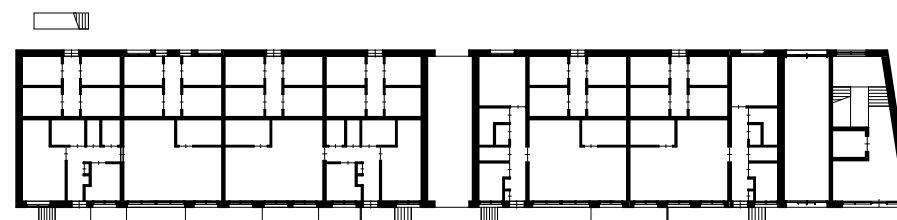
3E VERDIEPING



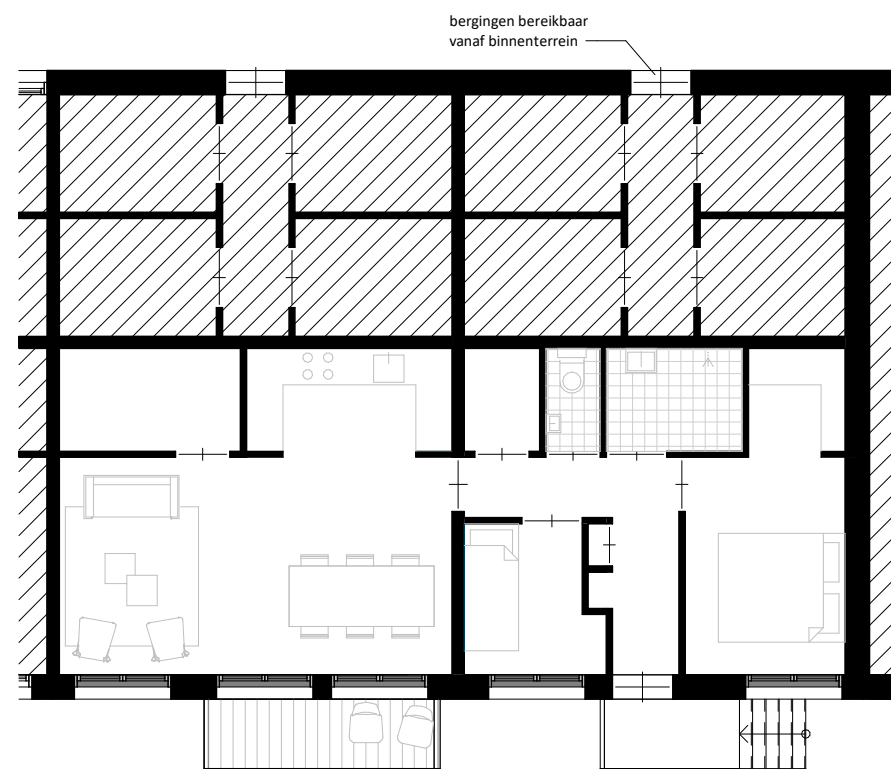
2E VERDIEPING



1E VERDIEPING



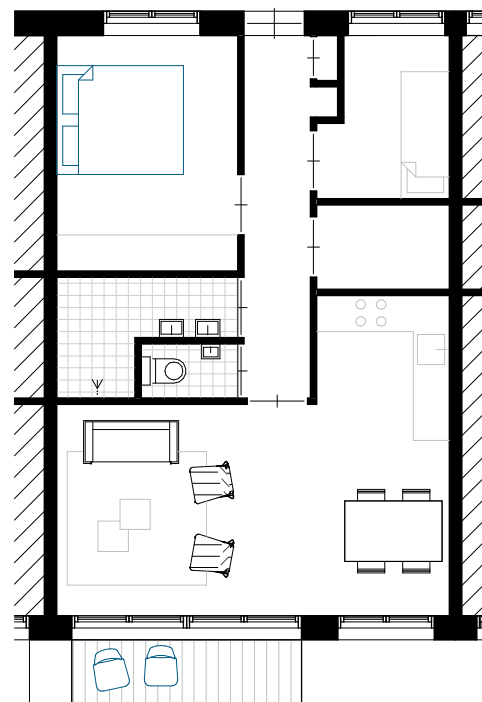
BEGANE GROND



BEGANE GROND WONING

gebruiksoppervlak: 71 m²

buitenruimte: 4 m²



APPARTEMENT VERDIEPINGEN

gebruiksoppervlak: 62 m²

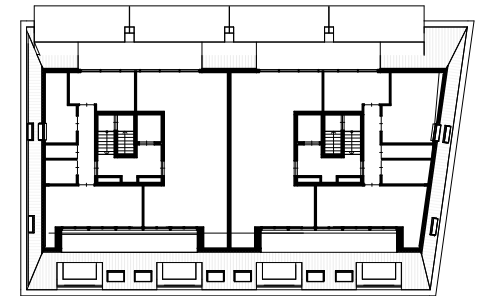
buitenruimte: 4 m²



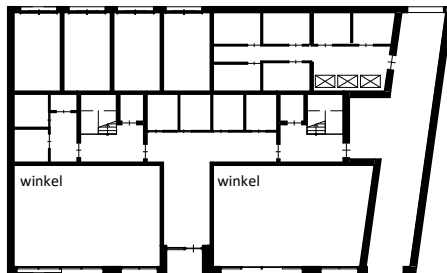
GEVEL STRAAT



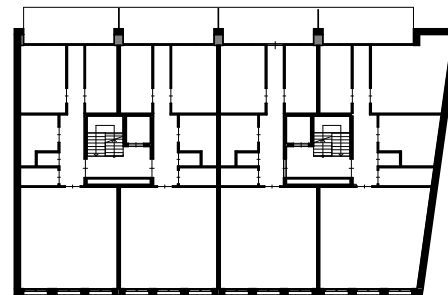
GEVEL BINNENTERREIN



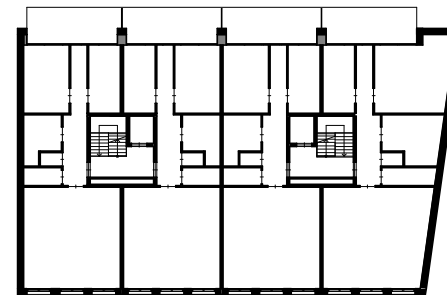
4E VERDIEPING



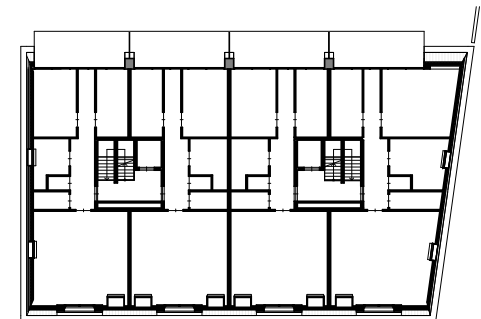
BEGANE GROND



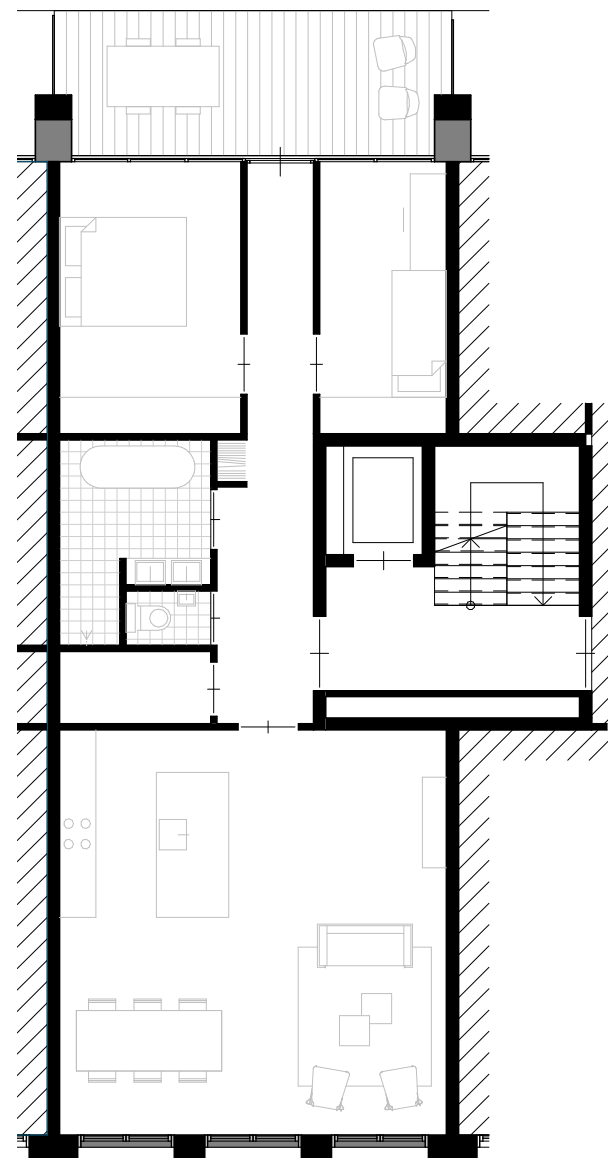
1E VERDIEPING



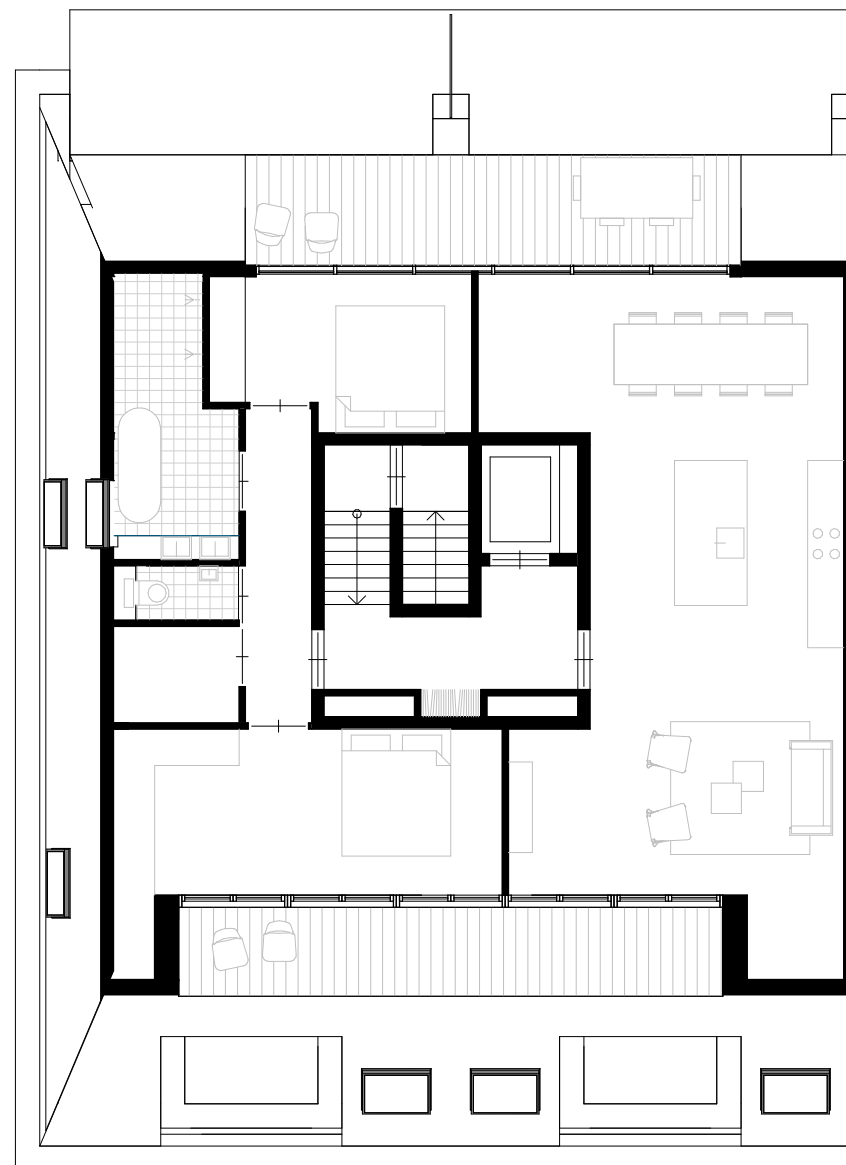
2E VERDIEPING



3E VERDIEPING



APPARTEMENT VERDIEPINGEN
gebruiksoppervlak: 92 m²
buitenruimte: 15 m²



PENTHOUSE

gebruiksoppervlak: 113 m²

buitenruimte: 28 m²





