

Aanvullende informatie omtrent de ecologische quickscan aangaande de ontwikkeling aan de Van Dam van Isseltweg 4 te Geldermalsen

Datum: 23 december 2022
Kenmerk: SPA-1ME222312

van: dhr. T.J.P. den Otter
aan: dhr. R. Westerhuis

Beste heer R. Westerhuis,

In het kader van de ontwikkeling aan de Van Dam van Isseltweg 4 te Geldermalsen is een ecologische quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd. Vanuit de omgevingsdienst Rivierenland is hierop op 5 december 2022 reactie gekomen. In het bericht werd om een aanvulling gevraagd in het kader van enkele aspecten. Deze aspecten omvatten de onderbouwing ten aanzien van kleine marterachtigen, huismus en potentiële externe invloed op het gebouw aan de Van Dam van Isseltweg 4a.

Kleine marterachtigen:

De bunzing, hermelijn en wezel zijn soorten van structuurrijke kleinschalige landschappen, waarbij de bunzing in bossen aangetroffen kan worden, zoals vermeld in de 'Handreiking Kleine Marters' van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast staat eveneens vermeld dat voor alle drie de kleine marterachtigen het van belang is dat er voldoende dekking is. In noordelijke richting is potentieel geschikt leefgebied aanwezig, en wel op een afstand van ca. 100m. Het tussengelegen gebied bestaat uit een doorgaande weg en een geheel open weiland. Met name de hermelijn en wezel, maar ook in enige mate de bunzing, verblijven voornamelijk aan bosranden, bij houtwallen en in begroeide greppels, omdat deze soorten relatief kleine zoogdieren betreffen die ten prooi kunnen vallen aan grotere roofdieren en roofvogels wanneer deze zich in open terrein begeven. Dit maakt het minder aannemelijk dat kleine marterachtigen het plangebied zullen bereiken. Echter is het niet geheel uit te sluiten dat deze soorten via de randen het plangebied bereiken. Met uitzondering van de zuidelijke begroeiing is het plangebied verhard en bebouwd. De zuidelijke dichtere begroeiing is gecontroleerd op potentiële verblijfslocaties voor kleine marterachtigen. De kleine marterachtigen verblijven onder andere in oude hopen van vos, konijn, mol of das. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van rommelhoeken, hopen snoeiafval of andere stabiele schuilgelegenheden. Binnen het plangebied, alsmede binnen de groenstructuur, ontbreken hopen van andere grondgebonden zoogdieren of hopen materiaalopslag. De combinatie van het niet optimaal zijn van het plangebied als functioneel leefgebied, de matige bereikbaarheid, alsmede het ontbreken van potentiële verblijfslocaties, kan de aanwezigheid van kleine marterachtigen uitgesloten worden. Bovendien staat voor de hermelijn in de handreiking vermeld dat bebouwde gebieden vermeden worden.

Bovendien is de groenstructuur relatief dichtbegroeid en is de grond slecht vergraafbaar door de aanwezigheid van wortels van houtige beplanting en bomen, waardoor in het verlengde daarvan ook verblijven van marterachtigen niet te verwachten zijn.

Huismus:

Voor de huismus is in de quickscan omschreven dat de bebouwing in combinatie met de overige terreininrichting marginaal geschikt tot ongeschikt is als broedlocatie. Aanvullend op dit gegeven zijn huismussen sociale vogels. Dit betekent dat zowel foerageren, baltsen, slapen en broeden in groepsverband gebeurt. Doordat het gebouw binnen het plangebied grotendeels omgeven wordt door groenstructuren (met uitzondering van één woning ten zuidoosten) is er vanuit het gebouw geen zicht op andere potentiële nestlocaties, waardoor de sociale interactie in het kader van slaapplekken, broedplekken en balts beperkt wordt. Aanvullend verblijft de huismus het gehele jaar binnen 100 á 200m rondom de nestlocatie. Gedurende het veldbezoek zijn geen huismussen waargenomen binnen het plangebied, echter wel in de directe omgeving. Gezien de klimatologische omstandigheden in combinatie met het waargenomen gedrag van de huismussen in de omgeving kon worden gesteld dat er sprake was van vervolglegels. Alhoewel dit geen uitsluitend gegeven is, draagt dit bij aan de aannemelijkheid dat huismussen geen nestlocaties binnen de bebouwing aan de Van Dam van Isseltweg 4 hebben.

Het overige leefgebied van de huismus is in de omgeving ruimschoots aanwezig. De achtertuinen en gemeentelijke groeninrichtingen beschikken over diverse hagen, struiken, inheemse bomen en overige houtige beplanting. Daarnaast zijn diverse open parkachtige structuren aanwezig en kleinschalige oppervlaktewateren. Met uitzondering van de dekkinggevende functie en het voedselaanbod van de groenstructuur binnen het plangebied, biedt de locatie geen potentiële functie voor de huismus. Dit gedeelte kan niet als essentieel aangemerkt worden gezien de overmaat aan geschikt, dan wel geschikter, leefgebied in de omgeving voor de huismus. Het realiseren van de ontwikkeling zal derhalve niet leiden tot aantasting van het leefgebied van huismussen die in de nabije omgeving voorkomen.

Externe effecten op de Van Dam van Isseltweg 4a

De woning aan de Van Dam van Isseltweg 4a beschikt over een vergelijkbare situatie als de bebouwing onderhevig aan de voorgenomen ingreep in het kader van inrichting, waardoor ook dit gebouw niet in gebruik is door zowel gierzwaluw als huismus of andere gebouwbewonende soorten. Het dak is daarentegen afgewerkt met een overstek met gootontimmering en sluit naadloos aan op de gevels. Dit maakt het gebouw ontoegankelijk voor zowel gierzwaluw als voor gebouwbewonende vleermuizen. Derhalve kan de aanwezigheid van beschermde verblijven uitgesloten worden en de woning aan 4a, met in het verlengde daarvan potentiële externe effecten vanuit de ontwikkeling aan het naastgelegen pand.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

T.J.P. den Otter
Ecologisch adviesbureau Eceau



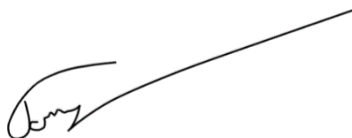
E: info@eceau.nl
T: +31(0)640182431
W: www.eceau.nl

Ecologische Quicksan aan de Van Dam van Isseltweg 4 te Geldermalsen

Connex B.V.

Opdrachtgever: Connex B.V.
Munsterstraat 2D
7418 EV Deventer

Opsteller: Ecologisch adviesbureau Eceau
Datum: Ing. T.J.P. den Otter
10 oktober 2022
Kenmerk: SPA-1QS220904



Dit onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving ten aanzien van de Wet natuurbescherming. Desondanks accepteert Ecologisch adviesbureau Eceau op voorhand geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke ondernemingen die de opdrachtgever naar aanleiding van onderhavige ecologische quickscan uitvoert.

Onderhavige rapportage of delen daarvan mogen niet zonder toestemming van zowel de opdrachtgever en Ecologisch adviesbureau Eceau gebruikt worden door derden of verspreid worden naar derden. Openbaarmaking, kopiëring en elke andere toepassing inbegrepen, het mag enkel gebruikt worden door de opdrachtgever voor wie het is ontwikkeld.

Inhoudsopgave

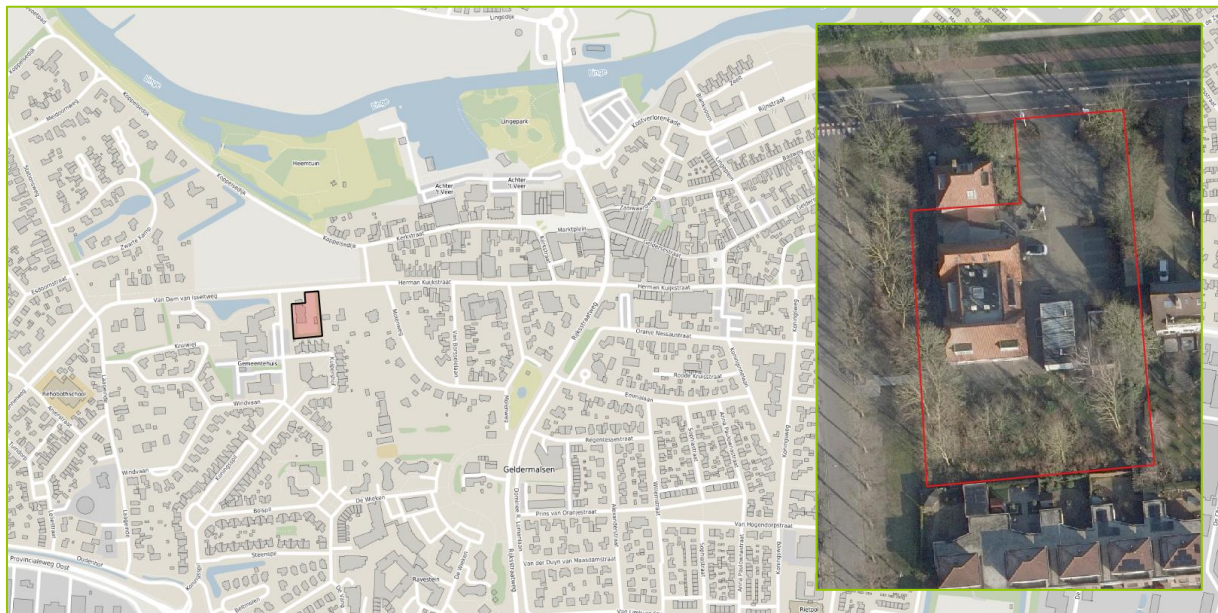
1.	Inleiding en planlocatie	2
2.	Doel en vraagstelling	3
3.	Methode.....	4
3.1.	Oriëntatie en locatiebezoek	4
3.2.	Bureau-onderzoek en rapportage	4
4.	Bevindingen.....	5
4.1.	Grondgebonden zoogdieren	6
4.2.	Vleermuizen.....	8
4.3.	Vogels	11
4.4.	Overige diersoorten.....	13
4.5.	Vaatplanten	15
4.6.	Houtopstanden.....	15
4.7.	Gebiedsbescherming.....	16
5.	Samenvatting.....	17
6.	Vervolgstappen.....	18
6.1.	Nader onderzoek.....	18
6.2.	Maatregelen bij de uitvoering.....	18
	Bronnen	19
Bijlage 1	Foto's planlocatie	20

1. Inleiding en planlocatie

De initiatiefnemer is voornemens een deel van de huidige bebouwing aan de Van Dam van Isseltweg 4 en een deel van het terrein te saneren ten behoeve van woningontwikkeling. De toekomstige situatie omvat woongelegenheden in de vorm van acht woningen. De werkzaamheden omvatten onder andere het slopen van een deel van het hoofdgebouw, het saneren van het bijgebouw en het kappen van de groenstructuur binnen de zuidzijde van het perceel. Aan de woning aan de Van Dam van Isseltweg 4a zijn geen werkzaamheden voorzien.

De onderzoeklocatie is gelegen binnen bebouwd gebied van Geldermalsen. Het hoofdgebouw is opgetrokken uit gemetselde gevels met spouwruimte en een driedelig dak met diverse nokhoogten, waarvan twee wolfsdaken met verticaal verhoogde/afgevlakte nok. Het bijgebouw betreft één bouwlaag en is opgetrokken uit gemetselde gevels en beschikt over een plat bitumen dak met houteren boeiboorden. Het overige terrein binnen het plangebied is hoofdzakelijk verhard en in gebruik als parkeergelegenheid. Aan de zuidzijde binnen het perceel is een groenstructuur aanwezig met relatief jonge bomen en een dichte ondergroei. De directe omgeving wordt in oostelijke, zuidelijke en westelijke richting gekenmerkt door bebouwd gebied met woonwijken, horecagelegenheden, infrastructuur en kleinschalig gemeentelijk groen. In noordelijke richting wordt het gebied gekenmerkt door enkele percelen open weidegebied, heemtuin en de rivier de Linge.

In figuur 1 is de ligging schematisch weergegeven en in bijlage 1 zijn diverse foto's toegevoegd.



Figuur 1 Schematische weergave van het plangebied, de rode arcering weergeeft de ligging van het plangebied aan de Van Dam van Isseltweg 4 te Geldermalsen (kaart: openbasiskaart.nl; uitsnede: PDOK)

2. Doel en vraagstelling

Bij (grote) ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het redelijkerwijs aan te nemen is dat beschermde soorten potentieel voorkomen is de initiatiefnemer verplicht aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de Wet natuurbescherming. Tevens biedt de ecologische quickscan inzicht in de (eventueel) te nemen vervolgstappen om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Onderhavige ecologische quickscan kan voor de initiatiefnemer als bewijsstuk dienen dat onderzoek is verricht ten behoeve van de Wet natuurbescherming.

De initiatiefnemer is voornemens een deel van een kantoorgebouw, een bijgebouw en het bijbehorende terrein te saneren ten behoeve van woningontwikkeling. Er kan worden gesteld dat de volgende werkzaamheden uitgevoerd zullen worden ten behoeve van de ontwikkeling:

- sloopwerkzaamheden
- kapwerkzaamheden en verwijderen (lagere) vegetatie
- verwijderen bestrating en delen van de terreininrichting
- bouwrijp maken van het terrein
- aanleg/verplaatsen nutsfaciliteiten
- realisatie nieuwe woningen
- herinrichting, bestrating en overige revitalisatiewerkzaamheden aan het terrein

In het kader van de te verrichten werkzaamheden komen overige zaken en effecten tevens aan de orde, waaronder:

- transport puin, groenafval en bestrating
- transport nieuwe materialen
- plaatsen bouwverlichting
- (eventueel) plaatsen bouwkeet
- akoestische, trillings en optische verstoring van de directe omgeving

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden eventueel aanwezige ecologische functies mogelijk vernietigd of verstoord, tevens zal er sprake zijn van (tijdelijke) verstoring van de directe omgeving. Flora en fauna die gebruik maken van het leefgebied op of nabij de planlocatie zullen negatieve effecten ervaren. In het kader van de beoogde ontwikkeling zullen middels de ecologische quickscan onderstaande vragen beantwoord worden:

- Welke beschermde flora en fauna van de Wet natuurbescherming zijn (potentieel) aanwezig binnen de grenzen van het ontwikkelgebied?
- Is de voorgenomen ontwikkeling op basis van de gevonden resultaten in strijd met de Wet natuurbescherming en welke effecten worden verwacht?
- Dienen eventuele vervolgstappen genomen te worden alvorens de aanvang van de uitvoering om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen?

3. Methode

Middels voorliggende ecologische quickscan is de potentie voor beschermde flora en fauna en de betekenis van het plangebied voor deze soorten in kaart gebracht. Daarnaast is onderzocht of de beoogde ontwikkeling potentieel een negatief effect heeft op houtopstanden en nabijgelegen beschermde gebieden.

De ecologische quickscan is op te delen in enkele stappen:

- oriëntatie
- locatiebezoek
- bureau-onderzoek
- rapportage

3.1. Oriëntatie en locatiebezoek

Bij de oriëntatie van het onderzoek wordt een eerste indruk verkregen van de locatie middels spreidingsdata van soorten, luchtfoto's, kaarten en aangeleverde data vanuit de opdrachtgever. Gedurende het locatiebezoek wordt het ontwikkelgebied op potentiële verblijfslocaties en functionele onderdelen van leefgebieden van beschermde flora en fauna gecontroleerd. Tevens wordt een momentopname gedaan van de thans aanwezige beschermde soorten, functies en locatiekenmerken. Buiten de individuen om wordt voornamelijk gelet op sporen of restanten van de flora en fauna. Voorbeelden hiervan zijn veren, braakballen, prooiresten, geursporen, holen en uitwerpselen. Het veldbezoek is uitgevoerd op 7 september 2022.

3.2. Bureau-onderzoek en rapportage

Nadat de locatie bezocht is wordt door middel van het raadplegen van naslagwerken, informatiebronnen, kaartdatabases en andere (externe) hulpmiddelen een beoordeling gemaakt van de potentie van het plangebied voor beschermde soorten, nabijgelegen beschermde gebieden en overige beschermde onderdelen vanuit de Wet natuurbescherming.

Bij het uitwerken van de rapportage worden de vergaarde data bij de oriëntatie, de aangetroffen zaken tijdens het veldbezoek en de informatie uit het bureau-onderzoek vervolgens samen getoetst. Daaruit volgend wordt duidelijk of bij de uitvoering van de werkzaamheden sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming, indien er geen vervolgstappen worden genomen. Op basis van deze toetsing worden aanbevelingen gedaan voor een eventueel vervolgtraject, maatregelen ter voorkoming van overtreding of een combinatie van beide.

4. Bevindingen

In onderhavige paragrafen wordt besproken van welke bijzonderheden sprake is (o.a.: vrijstellingen en bepalingen), welke soorten in het aangetroffen habitat voorkomen en van welke soorten het voorkomen in de nabijheid van de onderzoeklocatie bekend is. Van de beschermde soorten die in de omgeving van de onderzoeklocatie voorkomen wordt dieper ingegaan op het leefgebied en belangrijke en functionele onderdelen daarvan; waaronder vaste verblijfplaatsen, foerageergebieden en verbindingroutes. De daadwerkelijk aangetroffen habitatonderdelen worden vergeleken met bovenstaande om te bepalen of er sprake is van (negatieve) effecten. Aan de hand van de te verwachten effecten wordt bekeken of er vervolgstappen benodigd zijn ten behoeve van de betreffende soorten.

4.1. Grondgebonden zoogdieren

4.1.1. Bescherming en soorten

Grondgebonden zoogdieren komen vrijwel overal voor in Nederland. Gezien het opportunistische karakter van diverse van deze algemene soorten zijn een aantal soorten vrijgesteld in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. De binnen Gelderland vrijgestelde zoogdieren zijn opgenomen in tabel 1.

<i>Tabel 1 Vrijgestelde grondgebonden zoogdieren van de provincie Gelderland</i>		
Aardmuis	Haas	Tweekleurige bosspitsmuis
Bosmuis	Huisspitsmuis	Veldmuis
Dwergmuis	Konijn	Vos
Dwergspitsmuis	Ondergrondse woelmuis	Woelrat
Egel	Ree	
Gewone bosspitsmuis	Rosse woelmuis	

4.1.2. Habitatonderdelen

Afhankelijk van de locatie van een projectgebied is op voorhand al een selectie te maken op potentieel voorkomende soorten. De projectlocatie betreft een grotendeels verhard en bebouwd perceel binnen stedelijk gebied, waar enkel begroeiing aanwezig is in de vorm van een houtwal van ca. 6 are. Er is geen sprake van oppervlaktewateren of waterrijk gebied. De aanwezigheid van onder andere zeezoogdieren (bruinvis, grijze zeehond), soorten van kruidenrijke gebieden (noordse woelmuis, Europese hamster) en van gevarieerde waterrijke/verstoringsarme gebieden (waterspitsmuis, bever, otter) kan worden uitgesloten. Er zijn geen grotere houtopstanden of bossen aanwezig, waardoor verblijven en leefgebieden van soorten van bosrijke gebieden (boomarter, rode eekhoorn) uitgesloten kunnen worden. Door de afwezigheid van agrarisch (cultuur)landschap kan de aanwezigheid van kleine marterachtigen en das uitgesloten worden. Bovendien is het plangebied niet verbonden met potentieel geschikt leefgebied voor kleine marterachtigen, waardoor een essentiële functie per definitie uitgesloten is. De steenmarter wordt in (oude) bebouwing en overige stenige objecten aangetroffen, waardoor de soort niet verwacht wordt. Echter kan de steenmarter het plangebied wel bereiken, derhalve volgt hieronder een nadere onderbouwing.

De steenmarter is een soort die verblijfplaatsen heeft in stenige objecten en bebouwing, maar ook in hopen snoeiafval, kruipruimten, ongebruikte schuurtjes, holle bomen of verlaten hopen van andere grotere grondgebonden zoogdieren. De bebouwing binnen het plangebied betreft een kantoorgebouw welke thans in gebruik is en een bijgebouw. Voor steenmarters is het van belang dat er relatief grote openingen aanwezig zijn. Voor steenmarters dienen de openingen een afmeting te hebben van ca. 5cm breed of een lange spleet van minimaal 3cm breed (natuurpunt.be, 2022). Bij controle van de gevels en de daken van zowel het hoofdgebouw als van het bijgebouw zijn geen openingen aangetroffen die voor steenmarters toegang bieden tot een holle ruimte in de bebouwing. Bovendien zijn er in de gebouwen geen verstoringsvrije ruimten aanwezig waar de steenmarter zou kunnen verblijven en ontbreken hopen van andere grondgebonden zoogdieren of materiaalhoopen in de groenstructuur. Aanvullend ontbreken alle vormen van sporen van de soort. Als de soort aanwezig is, dan zijn er sporen te vinden. Dit betreffen onder andere prooi-resten, loopsporen, uitwerpselen, latrines en penetrante geursporen. Door het ontbreken van geschikte wegkruipmogelijkheden en het ontbreken van enige aanwijzing op activiteit kan de aanwezigheid van steenmarter uitgesloten worden.

4.1.3. Effecten

Gezien de inrichting van het projectgebied worden geen verblijfplaatsen of functionele leefgebieden van beschermde grondgebonden zoogdieren verwacht. Algemene en opportunistische grondgebonden zoogdieren zoals huismuis, huisspitsmuis, egel en bruine rat maken echter mogelijk algemeen gebruik van het perceel of de percelen rondom het plangebied. Voor dergelijke soorten zijn er voldoende alternatieven in de directe omgeving om tijdelijk naar uit te wijken. Bovendien zijn alle

mogelijk aanwezige beschermde soorten opgenomen in het vrijstellingsbesluit van de provincie Gelderland. Behoudens de Algemene Zorgplicht zijn geen bijzondere maatregelen benodigd in het kader van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming voor grondgebonden zoogdieren.

4.2. Vleermuizen

4.2.1. Bescherming en soorten

Ondanks dat vleermuizen vrijwel overal in Nederland aangetroffen worden, zijn er geen vleermuissoorten vrijgesteld in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Door de continue verduurzaming van bestaande en nieuwe bebouwing waarbij gevels en daken worden geïsoleerd is er een sterke afname in potentieel geschikte verblijfslocaties voor vleermuizen.

Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten zijn beschermd middels de Habitatrichtlijn van de Wet natuurbescherming. Naast de individuen zijn tevens de vaste rust- en/of verblijfslocaties, essentiële vliegroutes en functionele foerageergebieden beschermd. De gewone dwergvleermuis en in enige mate de laatvlieger zijn beide soorten die vrij algemeen voorkomen in Nederland en gebruik maken van bebouwing om in te verblijven. Overige relatief algemene vleermuissoorten verblijven met name in bomen, waaronder de ruige dwergvleermuis, watervleermuis en rosse vleermuis.

4.2.2. Habitatonderdelen

Bijvoorbeeld de gewone dwergvleermuis en laatvlieger maken als verblijfplaats met name gebruik van bebouwing. Dit geldt voor zowel de zomer-, paar-, winter- en kolonieverblijven. Open stootvoegen, kierende daklijsten, openstaande/overhangende dakpannen, scheuren in gevels of enige andere opening die toegang verleent tot een holle achterliggende ruimte bieden potentie om als verblijfplaats te dienen. Goede voorbeelden van achterliggende ruimten zijn de spouw, de ruimte onder dakpannen en toegankelijke verstoringsvrije zolderruimten met een stabiel microklimaat. Vanuit de verblijfslocaties verplaatsen vleermuizen zich vaak via vaste routes naar geschikte foerageergebieden, waarbij gebruik gemaakt wordt van lijnvormige structuren als de luwte van bebouwing, bomenlanen en oppervlaktewateren. Dergelijke structuren kunnen beschermd zijn indien er onvoldoende alternatieven aanwezig zijn.

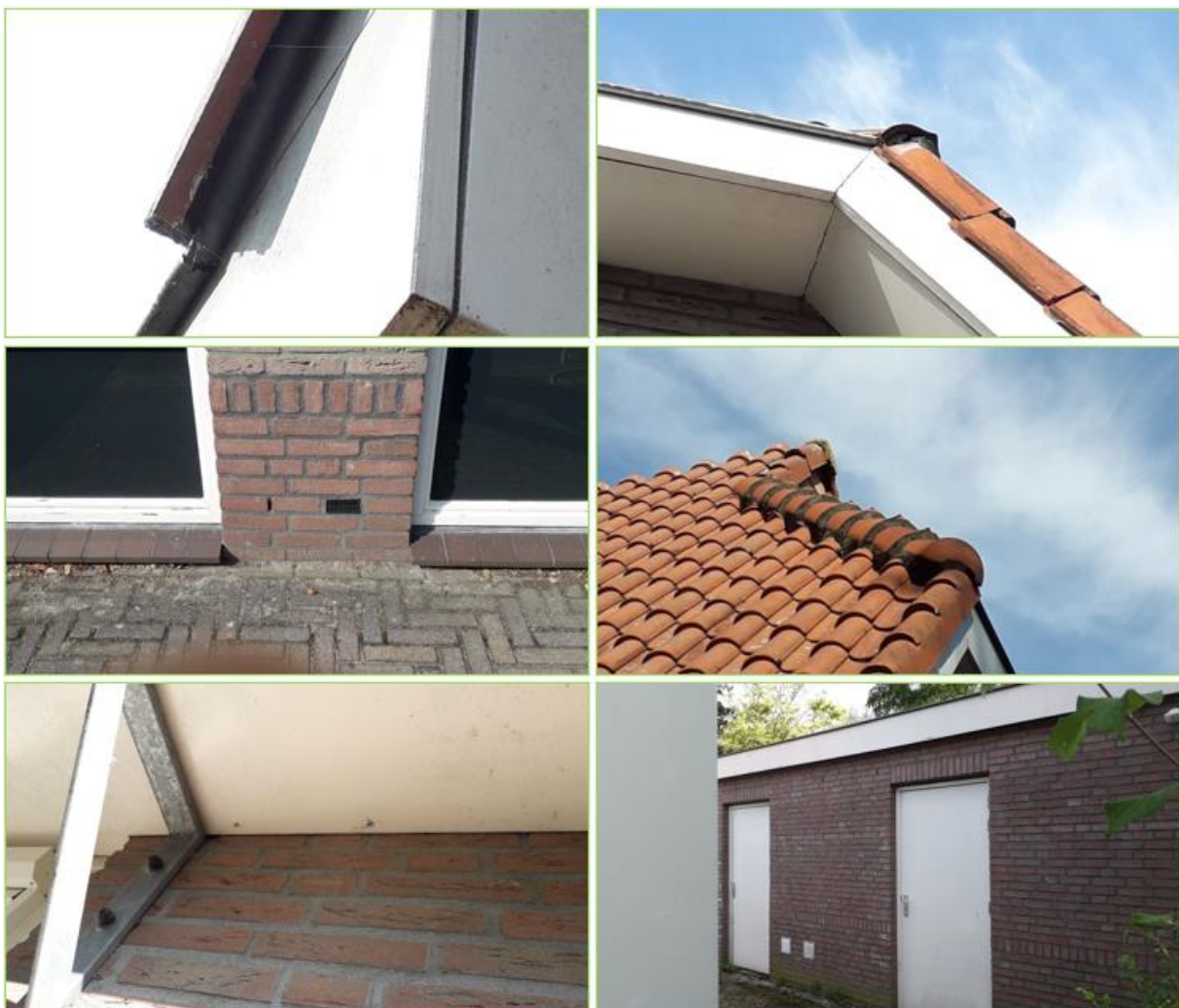
De ontwikkeling wordt uitgevoerd aan de rand van dichtbebouwd gebied, met in de directe omgeving meerdere grote groenstructuren en oppervlaktewater. Gezien op de grote mate van oriëntatiepunten ten behoeve van vliegroutes en alternatieve geschiktere foerageergebieden is een effect op essentiële vliegroutes en essentieel foerageergebied uitgesloten. In de groenstructuur op het perceel zijn uitsluitend bomen aanwezig met een beperkte stamomtrek en van relatief jonge leeftijd. In dergelijke bomen kunnen geen holten aanwezig zijn met een voldoende bufferende werking om als verblijfplaats te dienen voor boombewonende vleermuissoorten. Bovendien zijn bij de controle van deze bomen en bij controle van de overige bomen op en rondom het perceel geen holten aangetroffen die potentieel als verblijfplaats kunnen dienen. Verblijfplaatsen van vleermuizen in bomen zijn uitgesloten.

De bebouwing beschikt over een dak van diverse hoogten, zie figuur 2.



Figuur 2 Overzichtsfoto van het dak van het gebouw

De teruggetrokken verticale delen van de wolfskap zijn voor vleermuizen niet bereikbaar doordat het dak eronder zorg voor een versperring van de aanvliegroute. Alle nokpannen zijn opgevuld, de loodslabben afwerkingen sluiten nauw aan op de pannen bij de details van het dak en de kielkepers, open stootvoegen zijn uitsluitend op enkele decimeters van de grond aanwezig, de aluminium gootranden lopen door tot onder de kantpannen en de houten overstekken sluiten vrijwel naadloos aan op de gevels, zie figuur 3. Aanvullend bestaan de overstekken uit glad afgewerkte houten delen. Doorgaans hebben vleermuizen houvast nodig om een holte te kunnen betreden, waarbij vaak tegen een gevel gevlogen wordt, de bakstenen vastgepakt worden en vervolgens een holte ingekropen wordt. Als aanvulling op het grotendeels afgedicht zijn van de kantpannen is het zeer aannemelijk dat de kantpannen niet te betreden zijn door gebouwbewonende vleermuissoorten. Het bijgebouw bestaat uit één bouwlaag en beschikt over een plat bitumen dak en is nauw ingesloten tussen houtige beplanting en een mobiele container. Met uitzondering van enkele open stootvoegen op ca. 2m hoogte zijn bij dit bijgebouw geen openingen aanwezig. Gelet op de slechte mate van aanliegbaarheid in combinatie met de dichte structuren er vrijwel direct omheen, is het gebouw ongeschikt en ontoegankelijk voor vleermuizen. Het is dan ook redelijkerwijs uitgesloten dat vleermuisverblijven aanwezig zijn in de te saneren bebouwing.



Figuur 3 Detailfoto's van de te saneren bebouwing

Ondanks dat de aanwezigheid van essentiële foerageergebieden, migratieroutes en verblijfplaatsen uitgesloten is, is het niet uitgesloten dat vleermuizen de locatie passeren of opportunistisch foerageren in de directe omgeving.

4.2.3. Effecten

Gelet op de inrichting van het plangebied zijn binnen de grenzen van het projectgebied geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes aanwezig. Effecten op essentiële vlieg- en foerageerroutes zijn uitgesloten. Gezien de afwezigheid van geschikte boomholtes en in het verlengde daarvan verblijfslocaties zijn effecten op vaste rust- en/of verblijfslocaties van vleermuizen in bomen uitgesloten. Door het ontbreken van potentieel geschikte openingen, eventuele toegangen tot achterliggende holle ruimten en overige toegankelijke gaten in de bebouwing, kunnen verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen uitgesloten worden.

Desondanks zal de locatie gepasseerd worden of opportunistisch in gebruik genomen worden als foerageerlocatie. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden gedurende de donkere en schemerende dagdelen én er bouwverlichting buiten het pand aangebracht wordt, dan kunnen aanwezige en passerende vleermuizen verstoord worden door bouwverlichting. Dit is alleen van toepassing in de periode april t/m oktober, buiten de winterrustperiode. Om dergelijke onnodige verstoring te voorkomen dient het de voorkeur in deze periode overdag te werken of vleermuisvriendelijke bouwverlichting toe te passen (naar beneden gericht, convergerend en/of rood-/amberkleurig).

4.3. Vogels

4.3.1. Bescherming en soorten

Alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op Europees grondgebied zijn beschermd middels de Vogelrichtlijn. Hierin is opgenomen dat het verboden is opzettelijk individuen te doden of te vangen, hun nesten of eieren vernielen, beschadigen of weg te nemen en om de vogels dermate (opzettelijk) te verstoren dat een broedsel mislukt, dit laatste geldt voornamelijk binnen de broedperiode (medio maart t/m medio juli). Daarnaast is er een categorisering in beschermingsniveau. Er wordt een jaarronde bescherming van nesten (ook buiten broedseizoen, zonder eieren) gehanteerd voor soorten die erg honkvast zijn, ieder jaar terugkeren naar dezelfde locatie of het nest jaarrond gebruiken (cat. 1 t/m 4). Daarnaast geldt aanvullend voor een aantal soorten jaarronde bescherming van nesten indien zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen (cat. 5). Gedurende het broedseizoen zijn aanvullend in gebruik zijnde nesten van alle algemene vogels beschermd, waaronder soorten als spreeuw, turkse tortel en houtduif.

4.3.2. Habitatonderdelen

Op grotendeels verharde en bebouwde percelen binnen bebouwd gebied, zonder hoge/dikke bomen of hoge bebouwing, kan de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten en leefgebieden van onder andere de boomvalk, buizerd, grote gele kwikstaart, roek, gierzwaluw, steenuil, sperwer, kerkuil en slechtvalk al uitgesloten worden. Soorten van de categorie 1 t/m 4 die wel voorkomen in dergelijke gebieden zijn enkel de huismus en gierzwaluw. Naast de verwachting dat andere categorie 1 t/m 4 soorten niet aanwezig zijn, zijn in de nabijstaande bomen en op het overige terrein geen nesten, holtes of sporen (braakballen, plukplaatsen, uitwerpselen) aangetroffen, waardoor de verwachting bevestigd wordt. Tevens zijn geen nesten van kraaiachtigen aangetroffen in de bomen langs de Kuipershof.

De huismus stelt hoge eisen aan het habitat, daar verblijft de soort dan ook het gehele jaar. Indien een aantal van de habitateigenschappen niet voorkomt zal de huismus wegblijven. Als nestlocatie wordt gebruik gemaakt van openingen in bebouwing, met name pannendaken worden bewoond. In de directe omgeving van een potentiële nestlocatie dienen diverse habitatonderdelen aanwezig te zijn, waaronder schoon drinkwater, voldoende schuilgelegenheid in de vorm van jaarrond bladhoudende struiken, hagen of heesters, grind en/of kleine steentjes, voldoende foerageermogelijkheden, droog zand voor zandbaden en niet te veel grote bomen (Kennisdokument Huismus, 2022). Gezien de ligging van het plangebied binnen bebouwd gebied met diverse groenstructuren, achtertuinen en bebouwing, is het vereiste habitat aannemelijk voldoende aanwezig voor de soort. Echter wordt het gebouw aan de westzijde begrensd door hoge bomen die deels overhangen en is een dichte groenstructuur direct belendend aan de zuidzijde aanwezig. Het kennisdocument Huismus schrijft dat de huismus potentiële nestlocaties vermijdt waarbij meerdere grote bomen aanwezig zijn. Dit maakt de locatie marginaal geschikt tot ongeschikt voor de soort. In aanvulling hierop zijn de goten waar huismus het dak kan betreden, slechts gelegen op de goothoogte van de eerste bouwlaag. Normaliter zijn huismusnesten aanwezig op een hoogte van minimaal 3m. Aanvullend is de huismus een koloniebroeder, waardoor dergelijke relatief geïsoleerd gelegen gebouwen onvoldoende zijn voor de soort. Zoals beschreven in paragraaf 4.2, is de bebouwing overigens op andere plaatsen ontoegankelijk voor huismus. De combinatie van ongeschikt leefgebied, vrij lage goothoogten, het niet kunnen vestigen van een kolonie en de afwezigheid van voldoende potentiële nestlocaties, maken het dat de aanwezigheid van huismusnesten redelijkerwijs uitgesloten kan worden.

De gierzwaluw is een soort die vrijwel zijn gehele leven in de lucht doorbrengt. Enkel om te broeden verlaat de soort het luchtruim. Als nestlocatie worden openingen in daken, overstekken, gevels en andere nissen van bebouwing in gebruik genomen. Hierbij is een vereiste dat de opening op een hoogte van minimaal drie meter aanwezig dient te zijn, zodat het nest met een vrije val verlaten kan worden om eenvoudig weg te kunnen vliegen. Door de aanwezigheid van overstekken rondom het gebouw en de afwezigheid van openingen kan de aanwezigheid van gierzwaluwnesten uitgesloten worden. Eveneens is de soort, net als de huismus, een (semi-)koloniebroeder en wordt de aanwezigheid derhalve aanvullend niet verwacht.

4.3.3. Effecten

Door het ontbreken van potentiële nestgelegenheid, alsmede functioneel leefgebied van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten of leefgebieden (categorie 1 t/m 4) worden geen effecten verwacht.

Enkel zijn mogelijk nesten van algemene soorten, zoals de merel, winterkoning of houtduif binnen het broedseizoen aanwezig in de bomen belendend aan het perceel of in de groenstructuur binnen het perceel. In het kader van de Algemene Zorgplicht en de verbodsbepalingen van de Vogelrichtlijn wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten half maart – half juli) aan te vangen of alvorens de broedperiode de planlocatie ongeschikt te maken (o.a. snoeien van het groen) als nestlocatie. Indien de werkzaamheden aanvangen binnen het broedseizoen en de locatie niet vooraf ongeschikt is gemaakt dient de locatie door een deskundige onderzocht te worden op de aanwezigheid van nestlocaties. Bij het eventueel aantreffen van nesten bij een dergelijke inspectie dienen de werkzaamheden opgeschort te worden.

4.4. Overige diersoorten

4.4.1. Bescherming en soorten

Overige diersoorten betreffen de vlinders, libellen, overige ongewervelde, amfibieën, reptielen en vissen. Door de afwezigheid van oppervlaktewateren, kleinschalige poelen, plassen en sloten kan de aanwezigheid van geschikte leefgebieden voor amfibieën, vissen, libellen en watergebonden ongewervelde uitgesloten worden binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Van de amfibieën zijn door de hoge trefkans enkele soorten vrijgesteld in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen, dit betreft de bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander, meerkikker en bastaardkikker (vrijstellingen provincie Gelderland). Van de Habitatrichtlijnsoorten wordt louter de rugstreeppad sporadisch aangetroffen op bouwlocaties en binnen bebouwd gebied.

Een diverse (kruiden- en bloemrijke) vegetatie is voor veel algemene insecten essentieel. Bovendien zijn er voor een groot aantal vlinders, libellen en andere ongewervelde specifieke waardplanten waarvan de soort afhankelijk is. Het terrein is bebouwd en verhard, waarbij natuurlijke omstandigheden geheel ontbreken. Gelet op het ontbreken van (waard)planten, bijzondere habitateigenschappen en natuurlijke omstandigheden, alsmede de bekende verspreiding van beschermde libellen, vlinders en overige ongewervelde kan het voorkomen ervan uitgesloten worden.

Reptielen komen voor in natuurlijke, dynamische en relatief verstoringsarme biotopen. Door de huidige inrichting van het terrein zonder begroeide greppels, vergraafbaar zand of een dichte strooisellaag, alsmede de ligging ervan binnen bebouwd gebied, worden reptielen niet verwacht.

4.4.2. Habitatonderdelen

Gezien het ontbreken van verstoringsvrije biotopen alsmede bijzondere habitateigenschappen en waardplanten voor beschermde vlinders, libellen, ongewervelde, reptielen, amfibieën en vissen wordt de aanwezigheid van habitatrichtlijnsoorten of bijzondere overige soorten van voornoemde soortgroepen niet verwacht.

De rugstreeppad komt voor binnen dynamische pionierssituaties. De voortplantingslocaties betreffen droogvallende, snel opwarmende, vaak kort en tijdelijke plassen. Als overwinteringslocaties wordt gebruik gemaakt van goed vergaafbare grond, waar ze soms tot een meter diepte overwinteren buiten de invloed van vorst. De soort staat erom bekend dat ongeschikt terreinen doorkruist worden om potentieel geschikte voortplantingslocaties te bereiken, tot op een afstand van ca. 5km. Ook tijdelijke locaties zoals recent gesaneerde locaties waar kaal zand aanwezig is. In dit soort locaties kan kolonisatie plaatsvinden op het moment dat rijsporen aanwezig zijn, het geregend heeft en regenplassen blijven staan. Het plangebied is voorzien van verharding, bebouwing en een dichte groenstructuur. Er zijn geen omstandigheden waarin tijdelijke poelen of (regen)plassen ontstaan en er is geen sprake van vergaafbaar zand. De aanwezigheid van rugstreeppad kan in de huidige situatie uitgesloten worden. Bij de uitvoering van de ontwikkeling wordt het terrein echter bouwrijp gemaakt, waardoor potentieel geschikt leefgebied tijdelijk kan ontstaan voor kolonisatie.

4.4.3. Effecten

Gelet op het ontbreken van geschikte leefgebieden, voortplantingslocaties en verblijfslocaties voor beschermde soorten binnen de soortgroepen vlinders, libellen, overige ongewervelde, reptielen, amfibieën en vissen, en de afstand tot bekende populaties van beschermde soorten is een effect uitgesloten. Voor algemene soorten zijn er voldoende alternatieven in de directe omgeving om tijdelijk naar uit te wijken en zijn de te verwachten soorten allen opgenomen in de vrijstellingsverordening van de provincie. Bovendien heeft het plangebied geen specifieke functie voor dergelijke soorten. Het is echter mogelijk dat rugstreeppad ten tijde van de uitvoering de locatie koloniseert indien er geen maatregelen getroffen worden.

Om te voorkomen dat de rugstreeppad in de uitvoeringsfase de bouwlocatie koloniseert gedurende het voortplantingsseizoen van de soort, is het aanbevelenswaardig om maatregelen te treffen. Er zijn een aantal methoden die het koloniseren kunnen voorkomen, namelijk een of meer van het volgende (Kennisdocument Rugstreeppad, 2017):

- Zorgen dat tijdelijke poelen en plassen niet kunnen ontstaan door de locatie regelmatig af te vlakken
- Een amfibieënscherm plaatsen waardoor rugstreeppadden de locatie niet kunnen bereiken
- Zorg dragen dat zanderig/braakliggend terrein niet aanwezig is in de voortplantings- of migratieperiode van rugstreeppadden (begin april t/m eind juli)

Aanvullend is het zeer aannemelijk dat algemene en opportunistische soorten zoals bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad gebruik maken van de locatie. Echter zijn er voor de te verwachten algemene soorten voldoende alternatieven in de directe omgeving om tijdelijk naar uit te wijken. Aanvullend zijn deze soorten opgenomen in het vrijstellingsbesluit van de provincie. Er dient, in aanvulling op de maatregelen ten aanzien van rugstreeppad, enkel in het kader van de Algemene Zorgplicht rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige vlinders, libellen, overige ongewervelde, reptielen, algemene amfibieën en vissen.

4.5. Vaatplanten

4.5.1. Bijzonderheden

Ondanks dat een groot deel van de beschermde vaatplanten enkel te determineren is gedurende de periode van bloei, is goed te bepalen of dergelijke soorten potentieel voorkomen op een bepaalde locatie. Veel soorten komen voor in specifieke habitattypen of plantengemeenschappen: een verscheidenheid aan soorten die elkanders potentiële voorkomen aantonen doordat dergelijke soorten in vergelijkbare (abiotische) omstandigheden en biotopen groeien.

4.5.2. Habitatonderdelen

De geschiktheid van een locatie is direct afhankelijk van de aanwezige (abiotische) omstandigheden, zoals oppervlaktewater, zuurgraad, voedingsrijkdom van de bodem, lichtinval en standplaatsen. Gezien de kunstmatige inrichting van de planlocatie met bebouwing, verharding en een dichte groenstructuur, alsmede de ligging binnen dichtbebouwd gebied, is te verwachten dat er sprake is van zeer verstoorde en voedselrijke omstandigheden. Bovendien is er nauwelijks sprake van natuurlijke begroeiing. Gedurende het veldbezoek zijn desondanks de gevels gecontroleerd op eventuele bijzondere muurvegetatie of andere standplaatsen van beschermde vaatplanten. Er zijn geen beschermde vaatplanten aangetroffen en er is geen muurvegetatie waargenomen. Enkel aangeplante, gecultiveerde en gepotte planten zijn aangetroffen. Aanvullend ontbreken potentiële standplaatsen voor beschermde vaatplanten, waaronder natuurlijke poelen, plassen of beken, natte overstromende kleigronden en bijzondere wegbermen, akkers, waterkanten en historische kalkstenen muren. De aanwezigheid van beschermde, zeldzame en bijzondere vaatplanten kan derhalve redelijkerwijs worden uitgesloten.

4.5.3. Effecten

Er is geen sprake van potentiële standplaatsen voor bijzondere natuurlijke vegetatie binnen het perceel. Ten tijde van het veldbezoek zijn geen beschermde vaatplanten of restanten ervan waargenomen. Er worden geen effecten verwacht en er zijn geen vervolgstappen of bijzondere bepaling van toepassing in het kader van beschermde vaatplanten.

4.6. Houtopstanden

Artikelen 4.1 t/m 4.9 beschermen houtopstanden krachtens de Wet natuurbescherming, indien van toepassing zal er of sprake zijn van een meldplicht of van een vergunningplicht. Deze artikelen zijn echter niet van toepassing binnen de grenzen van de planlocatie. Wegens het onderstaande:

Artikel 4.1: Het bepaalde bij en krachtens deze paragraaf heeft geen betrekking op:

- houtopstanden binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom
- houtopstanden op erven of in tuinen

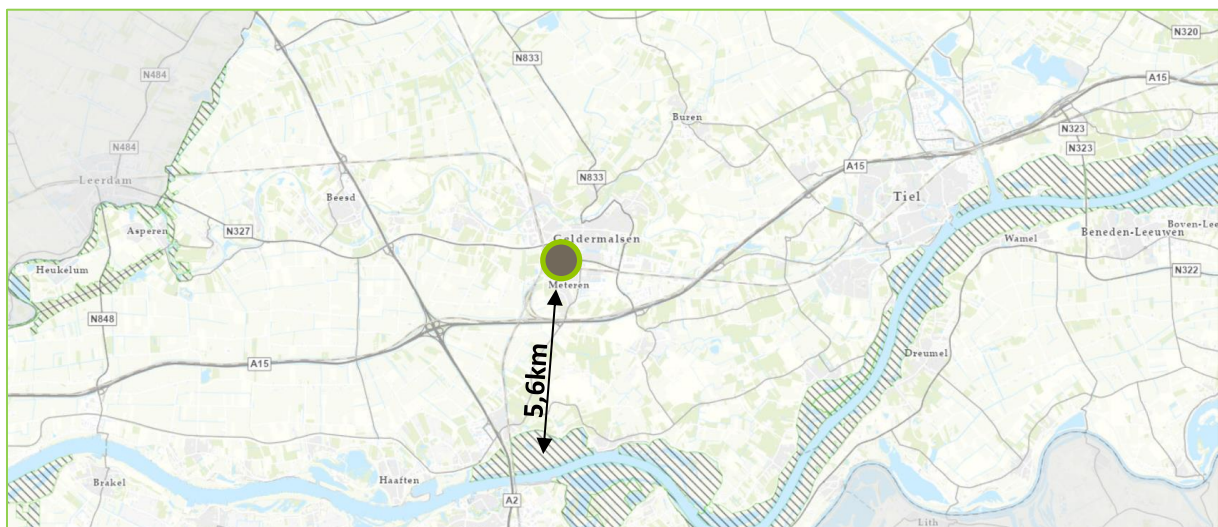
4.7. Gebiedsbescherming

4.7.1. Gelders Natuurnetwerk (GNN)

De projectlocatie is gelegen op een afstand van 0,3km tot de aangemerkte GNN-gebieden en meer tot de aangemerkte Groene ontwikkelingszones (GO). Gelet op de zeer beperkte aanwezigheid van externe invloed van de ontwikkeling in relatie tot de afstand tot het GNN, zijn effecten en derhalve ook vervolgstappen ten behoeve van het NNB niet van toepassing. Bovendien is externe werking geen toetsingskader ten aanzien van het GNN en GO. Tevens is de ontwikkellocatie geen onderdeel van andere beschermde gebieden zoals ecologische verbindingzones, natuurcompensatiegebieden of belangrijke weidevogelbeschermingsgebieden.

4.7.2. Natura 2000-gebieden

De planlocatie is gelegen op een afstand van ca. 5,6km tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, zie figuur 4, dit betreft het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een verrend extern effect.



Figuur 4 Natura 2000-gebieden zijn gelegen op ca. 5,6km en meer tot de planlocatie (bron: geoportaal.gelderland.nl).

Gelet op de afstand tot de nabijgelegen Natura 2000-gebieden in relatie tot de tussengelegen inrichting en de aard van de ontwikkeling, kunnen effecten anders dan stikstofdepositie per definitie uitgesloten worden. Tevens zal een potentieel effect als gevolg van een verandering in permanente stikstofdepositie niet verwacht worden. Het voornemen bestaat uit het omvormen van een kantoorgebouw dat thans in gebruik is als tijdelijk gemeentehuis door acht woningen. De nieuwe woningen zullen voldoen aan diverse verduurzamingseisen (waaronder BENG), waardoor er sprake zal zijn van een lagere uitstoot van dagelijks gebruik ten opzichte van de huidige situatie. Tevens wordt er een verlaging in verkeersbewegingen verwacht, gepaard gaande aan de nieuwe bestemming. Doordat het dagelijkse verkeer met acht woningen niet opweegt tegen het dagelijkse verkeer door bezoekers van het gemeentehuis, inclusief medewerkers. Bovendien is de ontwikkeling van een relatief beperkt formaat, waardoor een eventuele stikstofdepositie op een afstand van 5,6km niet hoger zal zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Een effect op Natura 2000-gebieden is in de gebruiksfase uitgesloten.

Sinds 1 juli 2021 is de nieuwe stikstofwet van kracht geworden, waardoor de stikstofuitstoot gedurende de realisatiefase vrijgesteld is bij ruimtelijke ontwikkelingen. Effecten ten aanzien van Natura 2000-gebieden zijn zowel voor de gebruiksfase als voor de realisatiefase uitgesloten. Bovendien is de omvang van de ontwikkeling dermate beperkt dat een effect als gevolg van de uitvoering per definitie uitgesloten is.

5. Samenvatting

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan de Van Dam van Isseltweg 4 te Geldermalsen is een ecologische quickscan uitgevoerd. Het saneren van de bebouwing ten behoeve van acht woningen en alle bijbehorende werkzaamheden leiden, behoudens algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijfslocaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken. Voor vleermuizen is het voldoende als er rekening gehouden wordt met de eventuele aanwezigheid in de omgeving. Voor rugstreeppad is het voldoende als voorkomen wordt dat de locatie gekoloniseerd kan worden ten tijde van de uitvoering.

- Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren is enkel de Algemene Zorgplicht van toepassing
- Ten aanzien van vleermuizen zijn geen essentiële vliegroutes, foerageergebieden of vaste rust- en/of verblijfslocaties aanwezig. Desondanks passeren en foerageren vleermuizen aannemelijk op of rondom de locatie en worden door (foutief toegepaste) bouwverlichting mogelijk verstoord indien toegepast
- Ten aanzien van vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden zijn geen verdere maatregelen of vervolgstappen benodigd
- Ten aanzien van algemene vogels kunnen broedsels en nesten verstoord worden gedurende het broedseizoen in het groen rondom het plangebied
- Ten aanzien van rugstreeppadden dient voorkomen te worden dat de locatie gekoloniseerd wordt gedurende de uitvoering van de ontwikkeling. Ten aanzien van overige amfibieën wordt de aanwezigheid van vrijgestelde soorten verwacht, voor deze soorten dient de Algemene Zorgplicht in acht genomen te worden
- Voor vlinders, libellen, ongewervelde, reptielen en vissen met een beschermde status krachtens de Wet natuurbescherming is geen geschikt leefgebied aanwezig
- Standplaatsen en geschikte omstandigheden ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn niet aangetroffen
- Er is geen sprake van effecten op houtopstanden onder bescherming van de Wet natuurbescherming
- Gelet op de afstand tot beschermde gebieden, de aard van de werkzaamheden en de tussengelegen inrichting van het gebied worden geen (negatieve) effecten verwacht

6. Vervolgstappen

Er zijn geen aanleidingen aangetroffen die het noodzakelijk maken dat vervolgstappen of aanvullend onderzoek uitgevoerd moet worden. Voor een aantal soorten is het voldoende als er tijdens de uitvoering rekening wordt gehouden met de eventuele aanwezigheid.

6.1. Nader onderzoek

- Naar aanleiding van de bevindingen van het onderzoek is aanvullend onderzoek niet benodigd

6.2. Maatregelen bij de uitvoering

- Voor vleermuizen dient rekening gehouden te worden met mogelijk foeragerende of passerende individuen middels het juist toepassen van bouwverlichting óf door te werken buiten de schemerende en donkere dagdelen in de periode april t/m oktober. Voorbeelden van juiste verlichting: amber-/roodkleurige verlichting, beperkte hoogte van lichtmasten en verlichting naar beneden gericht en convergeren
- In verband met de potentie voor algemene vogelsoorten zoals winterkoning, turkse tortel, merel en overige kleine zangvogels werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren, medio maart t/m medio juli. Indien de werkzaamheden opgestart en uitgevoerd worden binnen het broedseizoen dient de locatie ongeschikt gemaakt te worden alvorens de aanvang van het broedseizoen. Indien nodig kan ook binnen het broedseizoen gewerkt worden door de planlocatie vlak voorafgaand aan de werkzaamheden te laten controleren op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten
- Om te voorkomen dat de rugstreeppad de bouwlocatie koloniseert gedurende het voortplantingsseizoen dienen maatregelen getroffen te worden. Zorgen dat tijdelijke poelen en plassen niet kunnen ontstaan door de locatie regelmatig af te vlakken óf een amfibieënscherm plaatsen waardoor rugstreeppadden de locatie niet kunnen bereiken óf zorg dragen dat zanderig/braakliggend terrein niet aanwezig is in de voortplantings- of migratieperiode van rugstreeppadden (begin april t/m eind juli)
- In het kader van de Algemene Zorgplicht dient voorzichtig gehandeld te worden met alle aanwezige flora en fauna

Bronnen

- BIJ12, 2017. Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*, versie 1.0. Juli 2017, Utrecht.
- BIJ12, 2017. Kennisdocument Gierzwaluw *Apus apus*, versie 1.0. Juli 2017, Utrecht.
- BIJ12, 2022. Kennisdocument Huismus *Passer domesticus*, versie 2.0. Juni 2022, Utrecht.
- BIJ12, 2017. Kennisdocument Rugstreeppad *Bufo calamita*, versie 1.0. Juli 2017, Utrecht.

Websites, geraadpleegd 2022:

- atlasleefomgeving.nl
- bomen.meetnetportaal.nl
- decentrale.regelgeving.overheid.nl
- geocontent.rvo.nl
- geoportaal.gelderland.nl
- natura2000.eea.europa.eu
- pas.natura2000.nl
- rug.maps.arcgis.com
- wetten.overheid.nl
- www.floravannederland.nl
- www.ndff.nl
- www.ravon.nl
- www.rvo.nl
- www.sovon.nl
- www.telmee.nl
- www.vleermuis.net
- www.vogelbescherming.nl
- www.waarneming.nl
- www.zoogdiervereniging.nl

Bijlage 1 Foto's planlocatie



Het projectgebied betreft een kantoorgebouw aan de Van Dam van Isseltweg 4 te Geldermalsen



Direct grenzend aan de te saneren bebouwing is de woning aan de Van Dam van Isseltweg 4a gesitueerd (op de foto rechts)



Aan de zuidzijde binnen het perceel is een relatief dichte groenstructuur aanwezig



Aan de westzijde wordt het perceel begrensd door diverse hoge bomen aan de Kuipershof