

BESTEMMINGSPLAN

Walkwartier Oss - 2021

Bijlage 8a Zonnestudie nieuwe situatie





Zonnestudie Wal Kwartier

23 april 2020

Overzicht bezonning van het project.

Voor iedere 21^e dag van de maand is de bezonning van het project in kaart gebracht. Iedere maand begint met een overzicht in bovenaanzicht. Aanvullend wordt ook de bezonning in de omliggende straten weergegeven.

21 januari
zonsopkomst: 08:33
zonsondergang: 17:05

07:00

09:00

11:00

zon onder



zon onder



Walstraat

zon onder



De Wal

zon onder



Carmelietenstraat

zon onder



Molenstraat

13:00



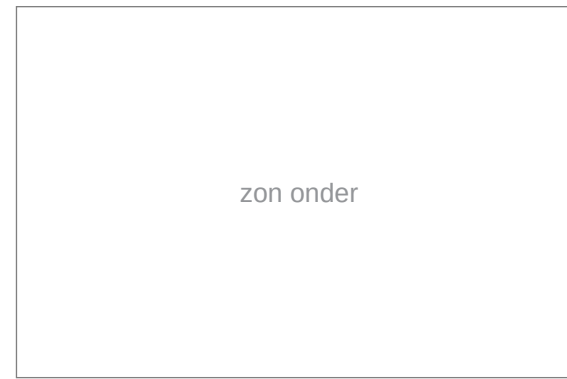
15:00



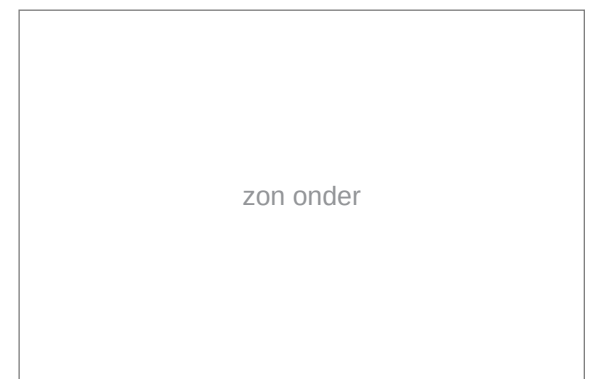
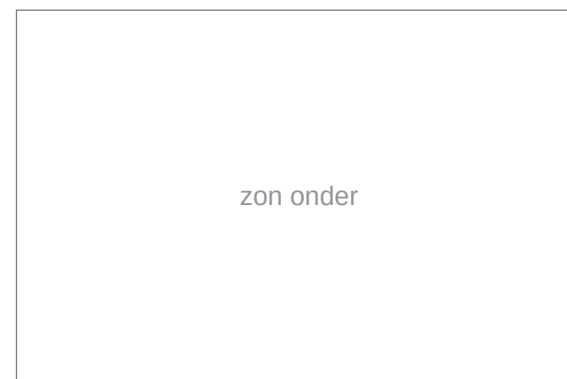
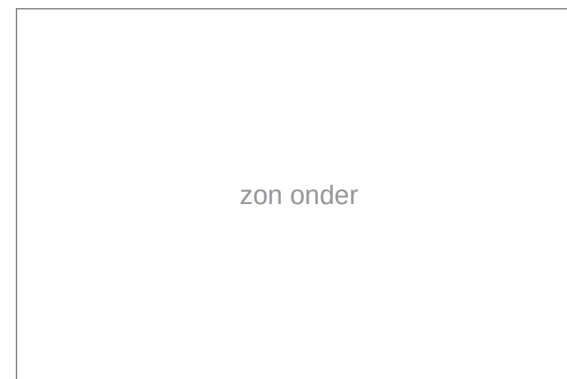
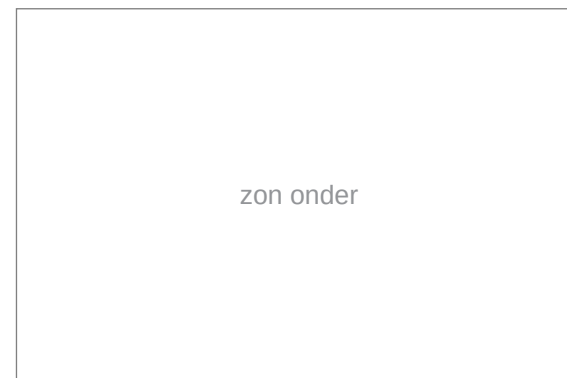
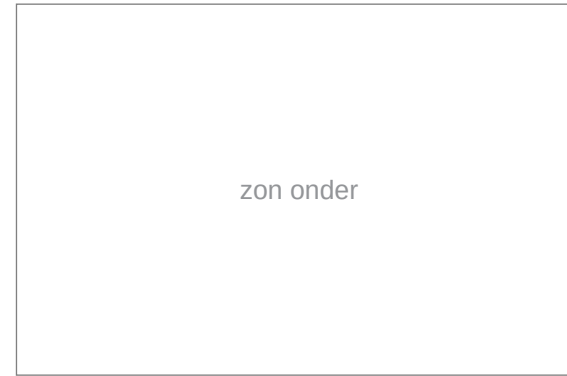
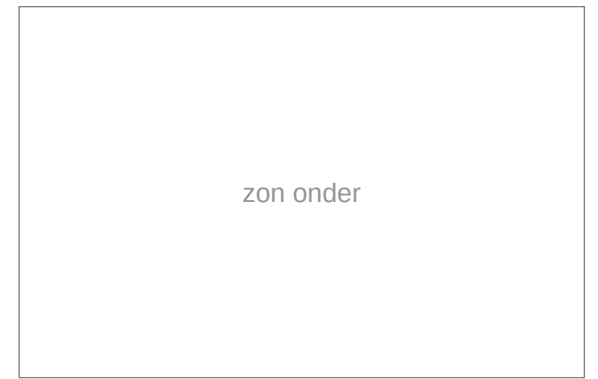
17:00



19:00

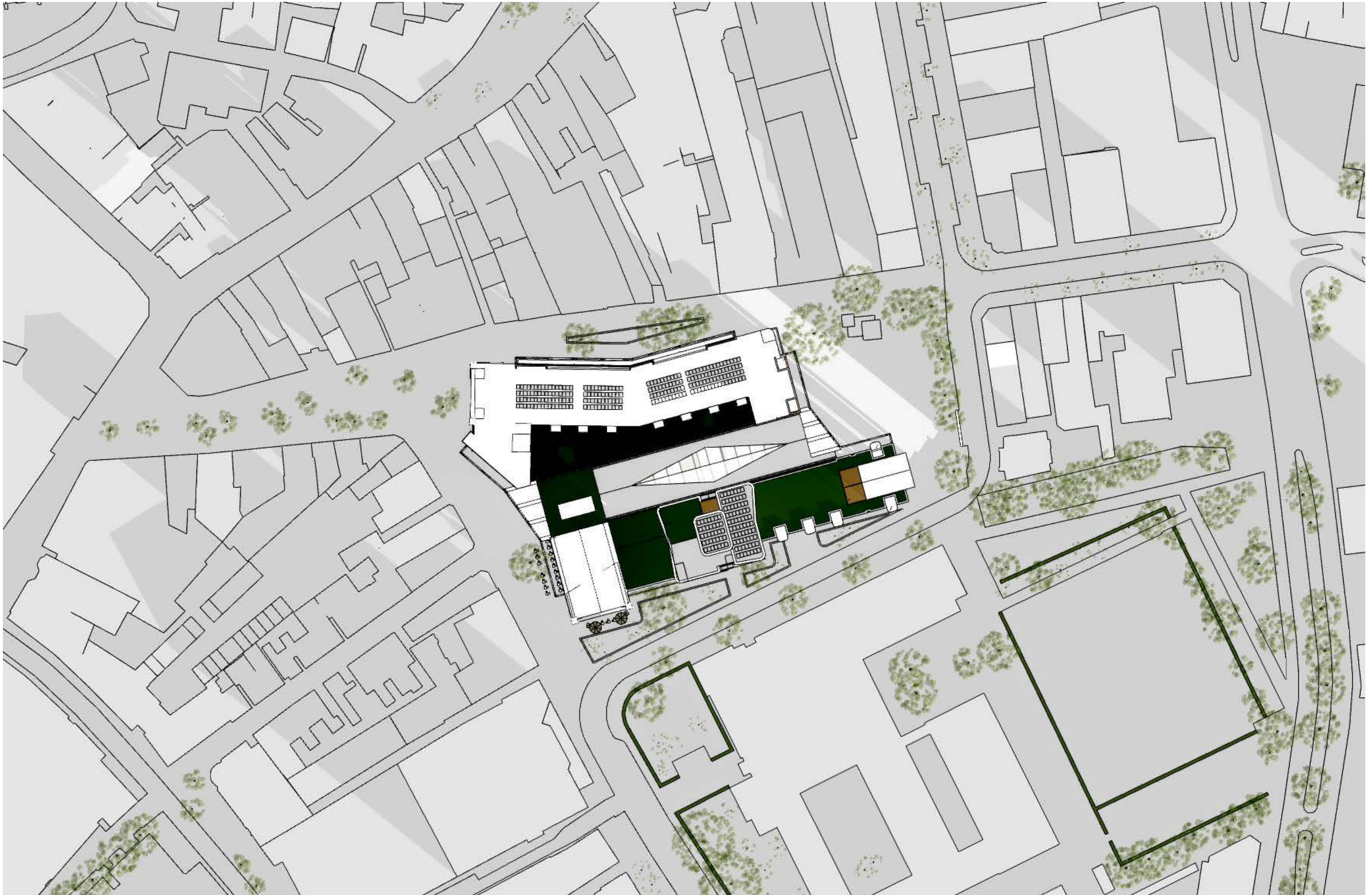


21:00



21 januari

09:00



21 januari

11:00



21 januari

13:00



21 januari

15:00



21 januari

17:00



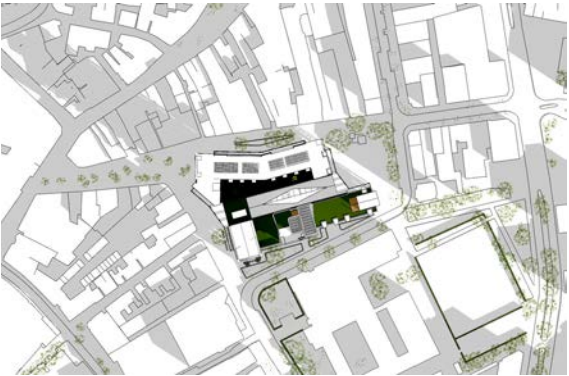
21 februari
zonsopkomst: 07:42
zonsondergang: 18:01

07:00

09:00

11:00

zon onder



zon onder



Walstraat

zon onder



De Wal

zon onder



Carmelietenstraat

zon onder



Molenstraat

13:00



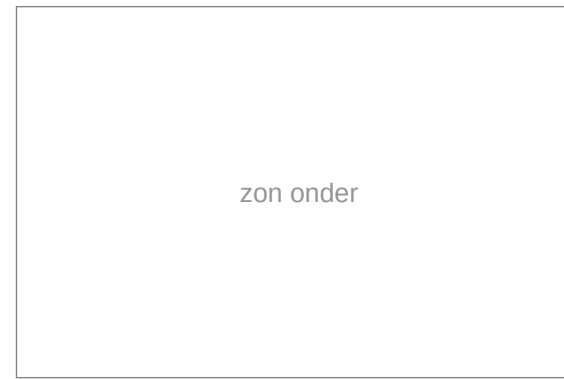
15:00



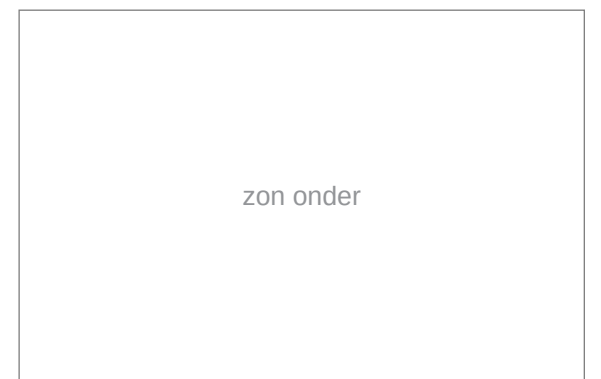
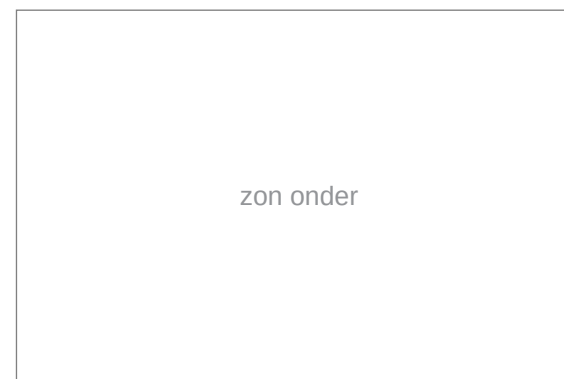
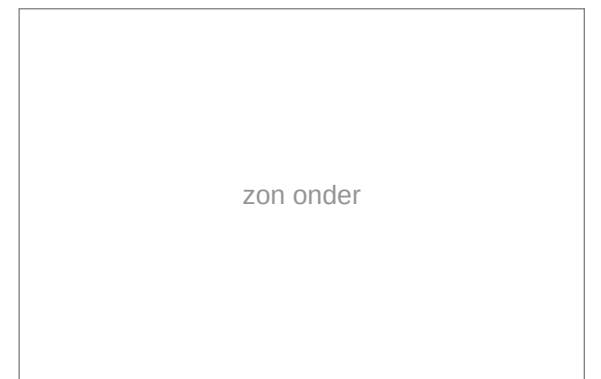
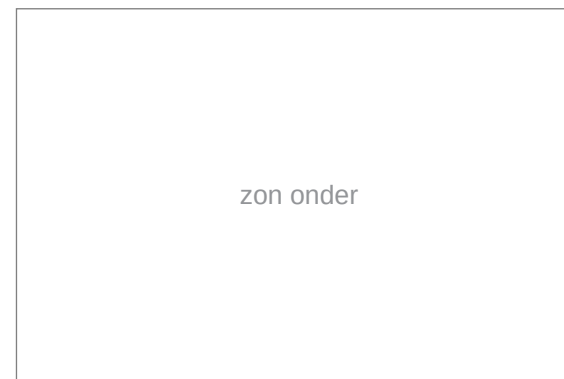
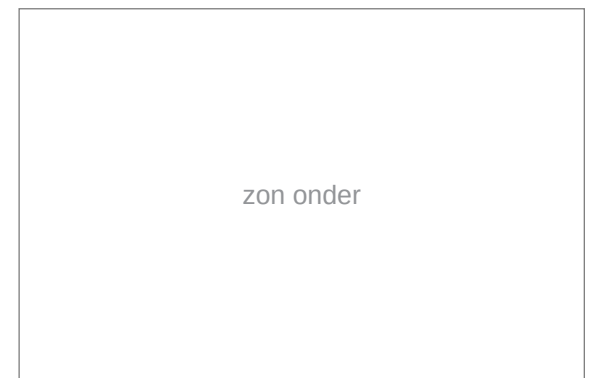
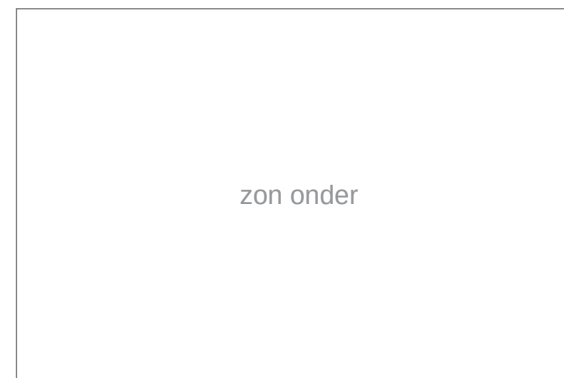
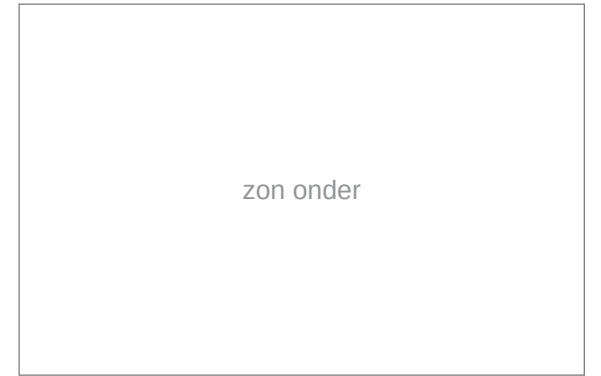
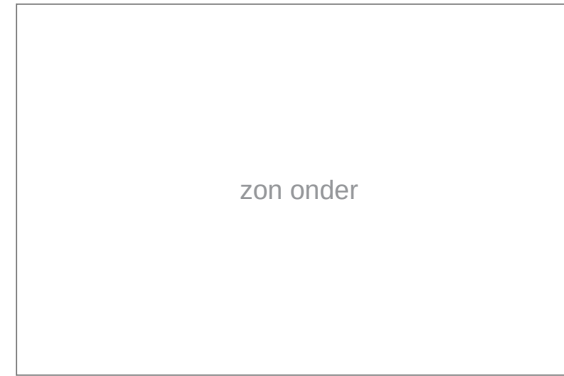
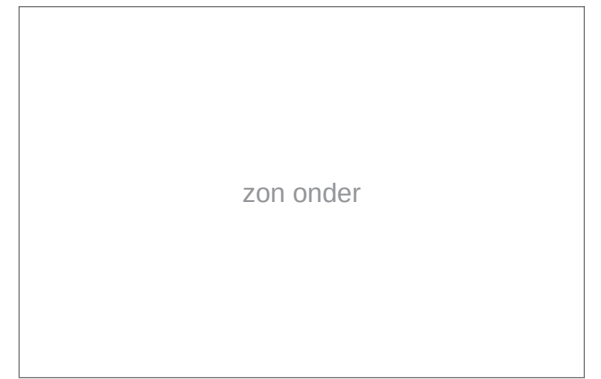
17:00



19:00



21:00



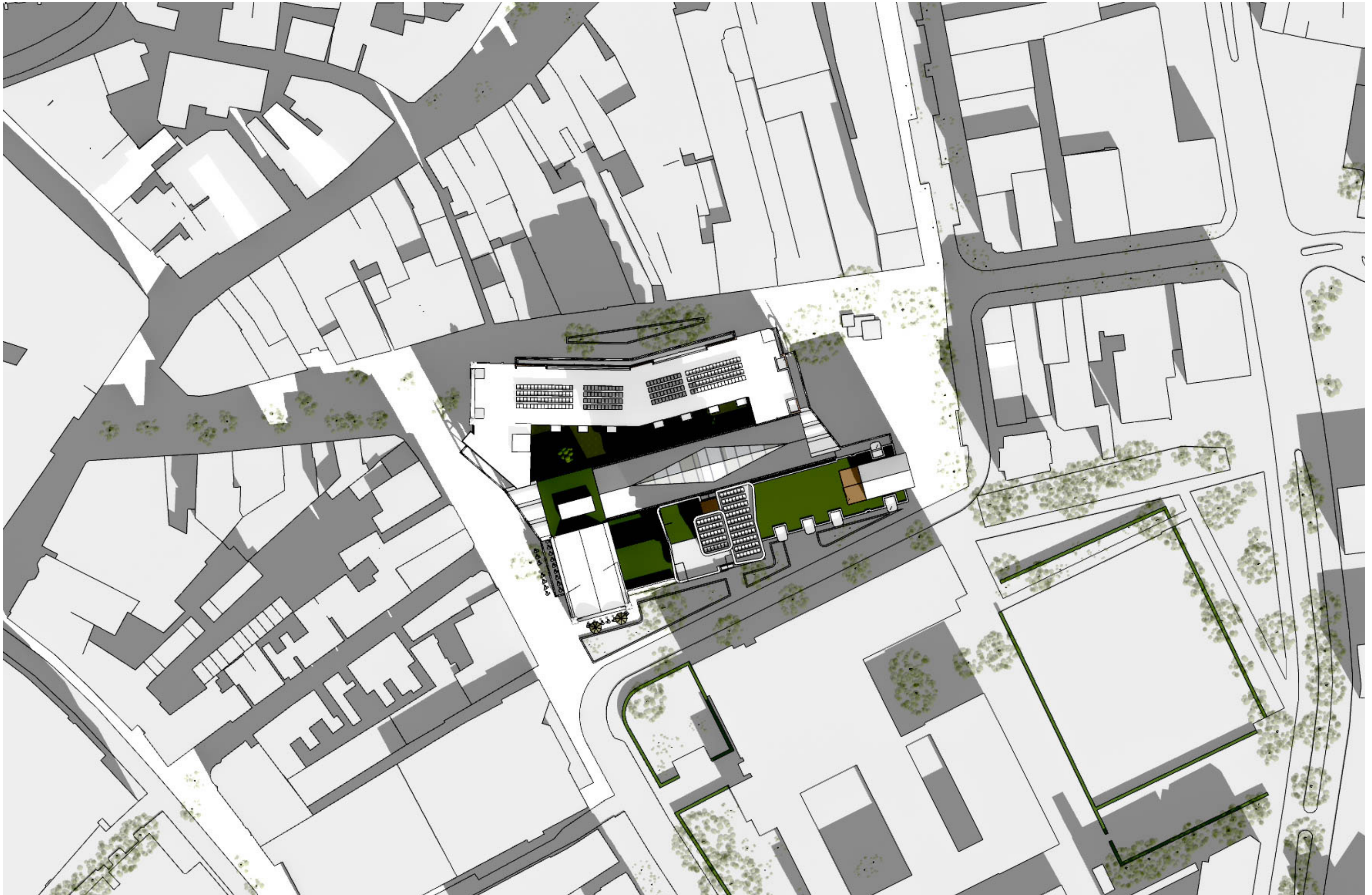
21 februari

09:00



21 februari

11:00



21 februari

13:00



21 februar

15:00



21 februari

17:00



21 maart
zonsopkomst: 06:38
zonsondergang: 18:52

07:00



09:00



11:00



Walstraat



De Wal



Carmelietenstraat



Molenstraat



13:00



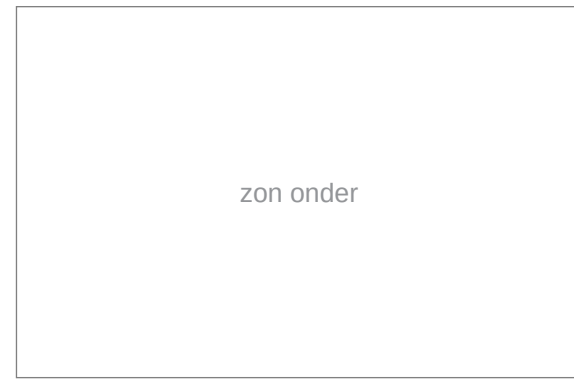
15:00



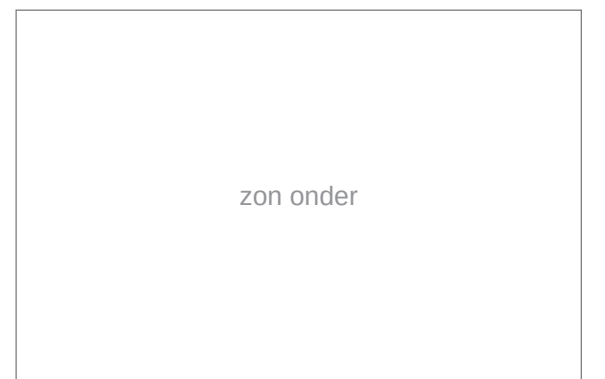
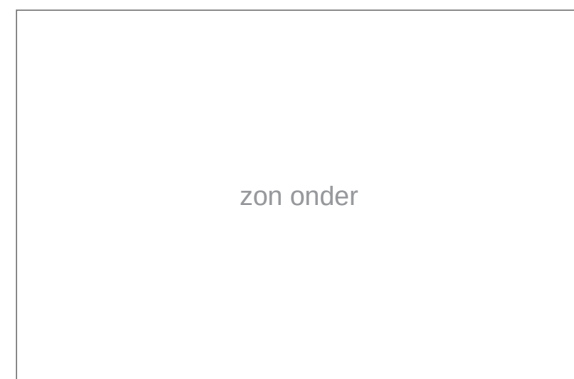
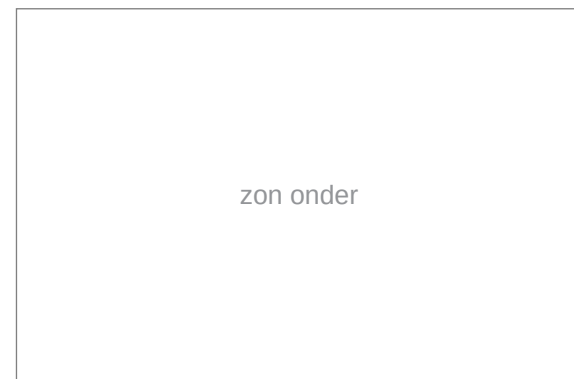
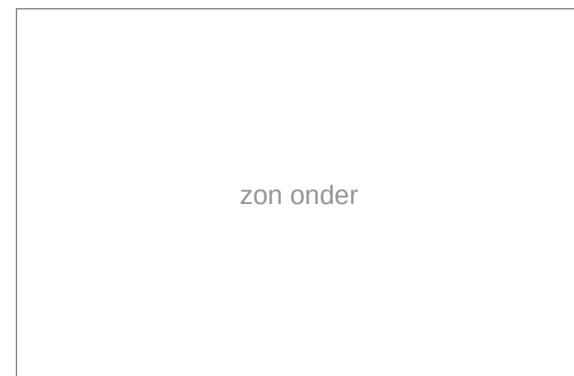
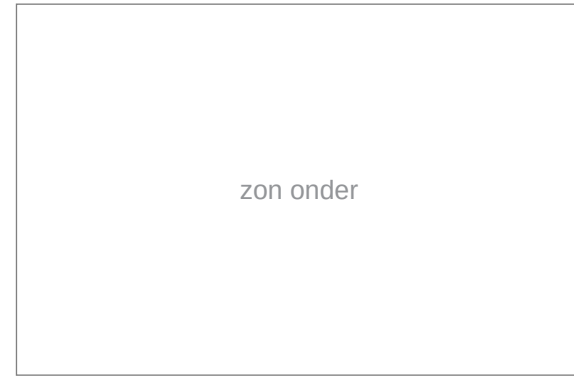
17:00



19:00



21:00



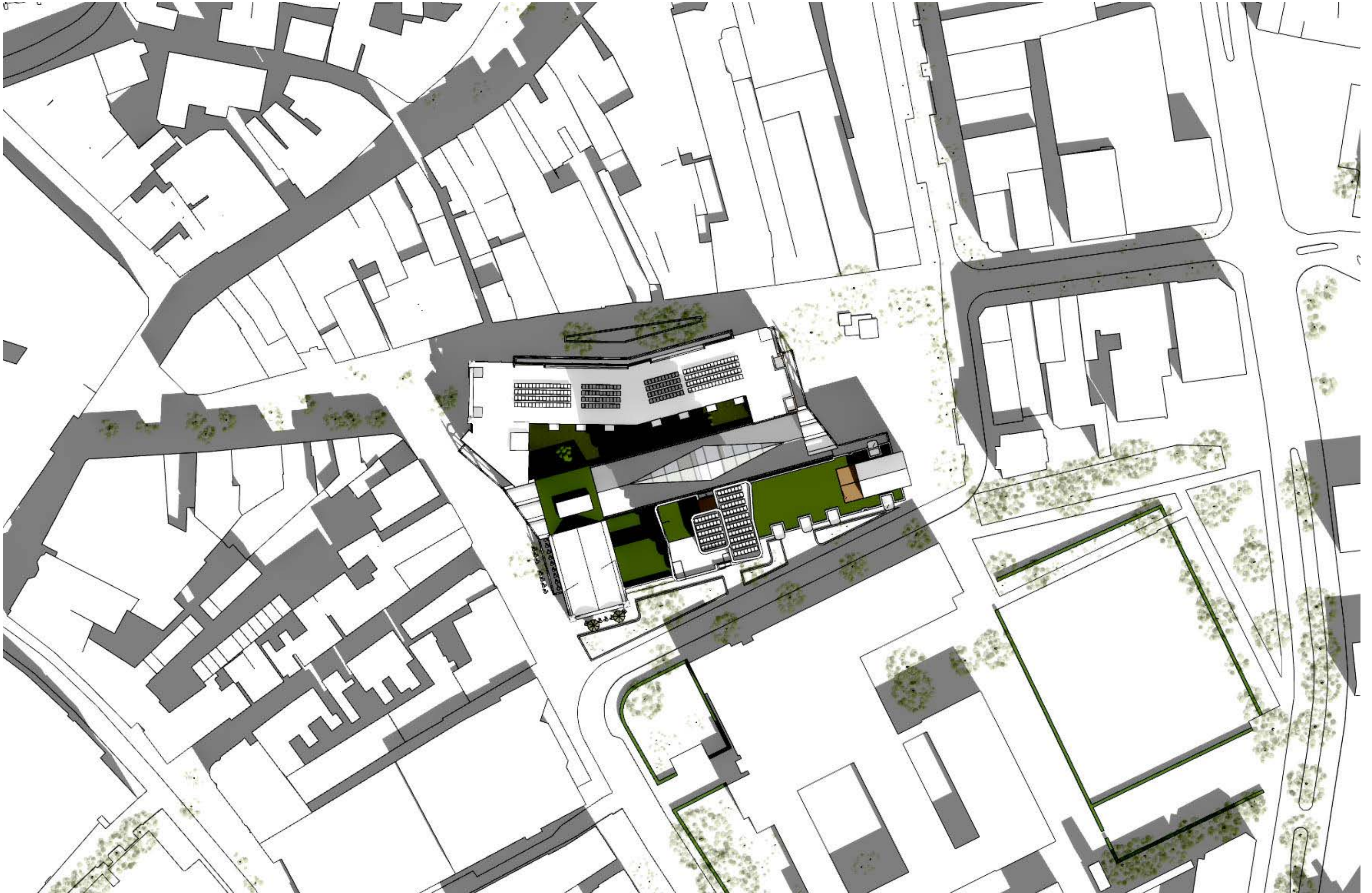
21 maart
07:00



21 maart
09:00



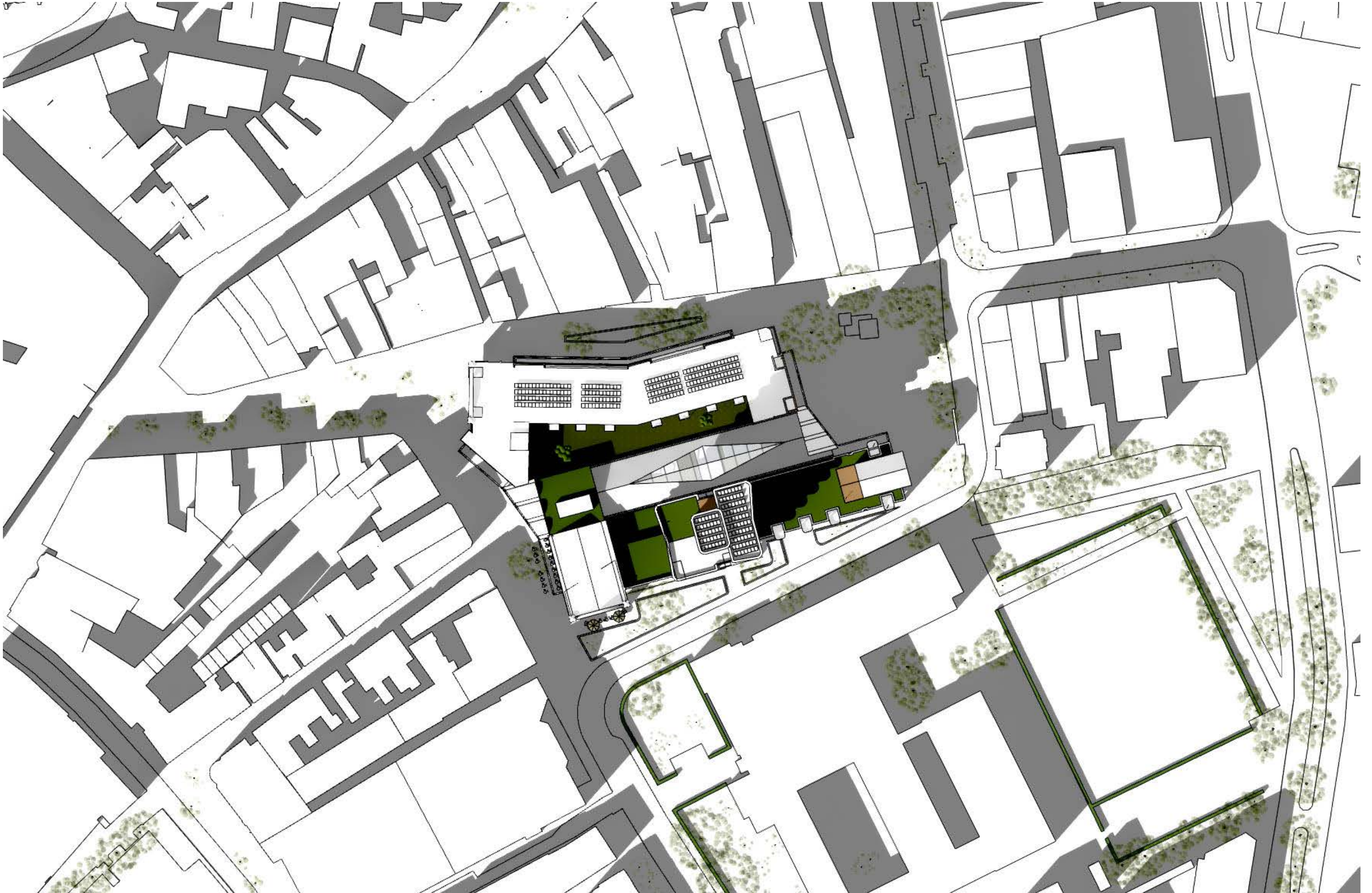
21 maart
11:00



21 maart
13:00



21 maart
15:00

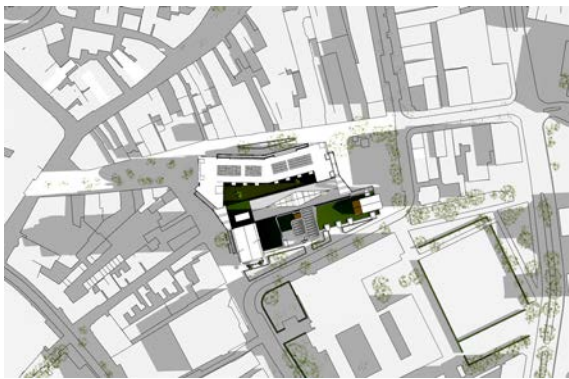


21 maart
17:00



21 april
zonsopkomst: 06:29
zonsondergang: 20:44

07:00



09:00



11:00



Walstraat



De Wal



Carmelietenstraat



Molenstraat



13:00



15:00



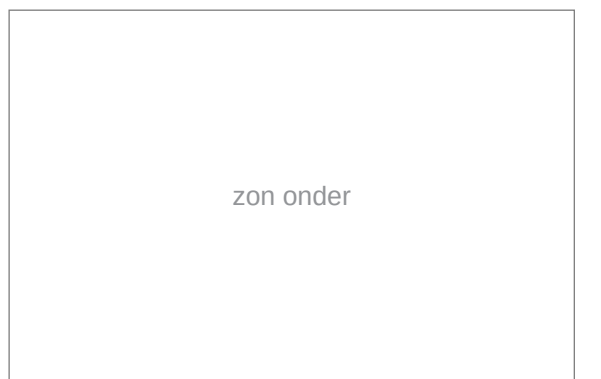
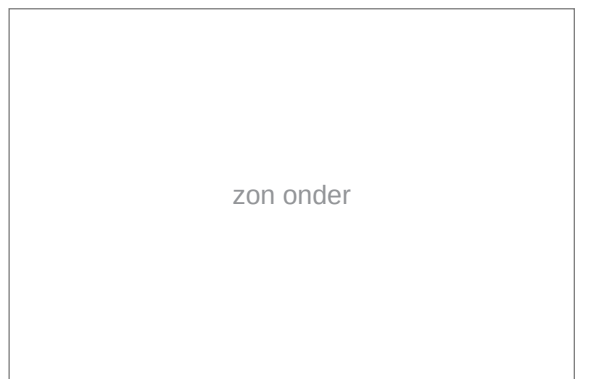
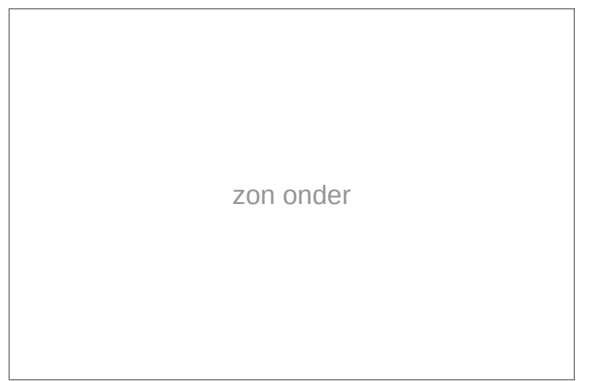
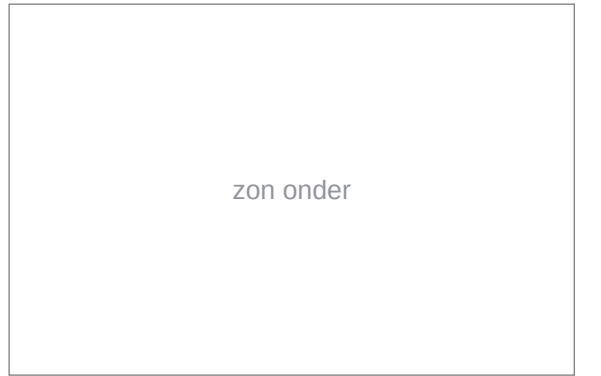
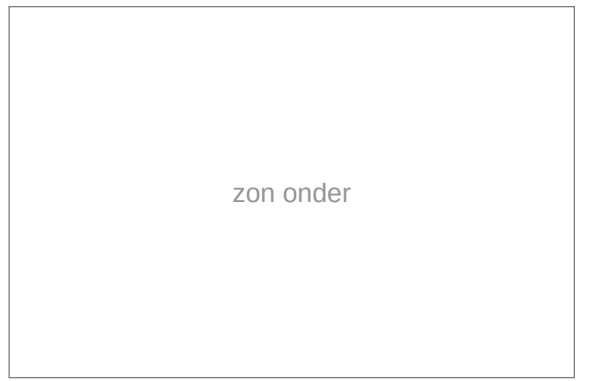
17:00



19:00



21:00



zon onder

zon onder

zon onder

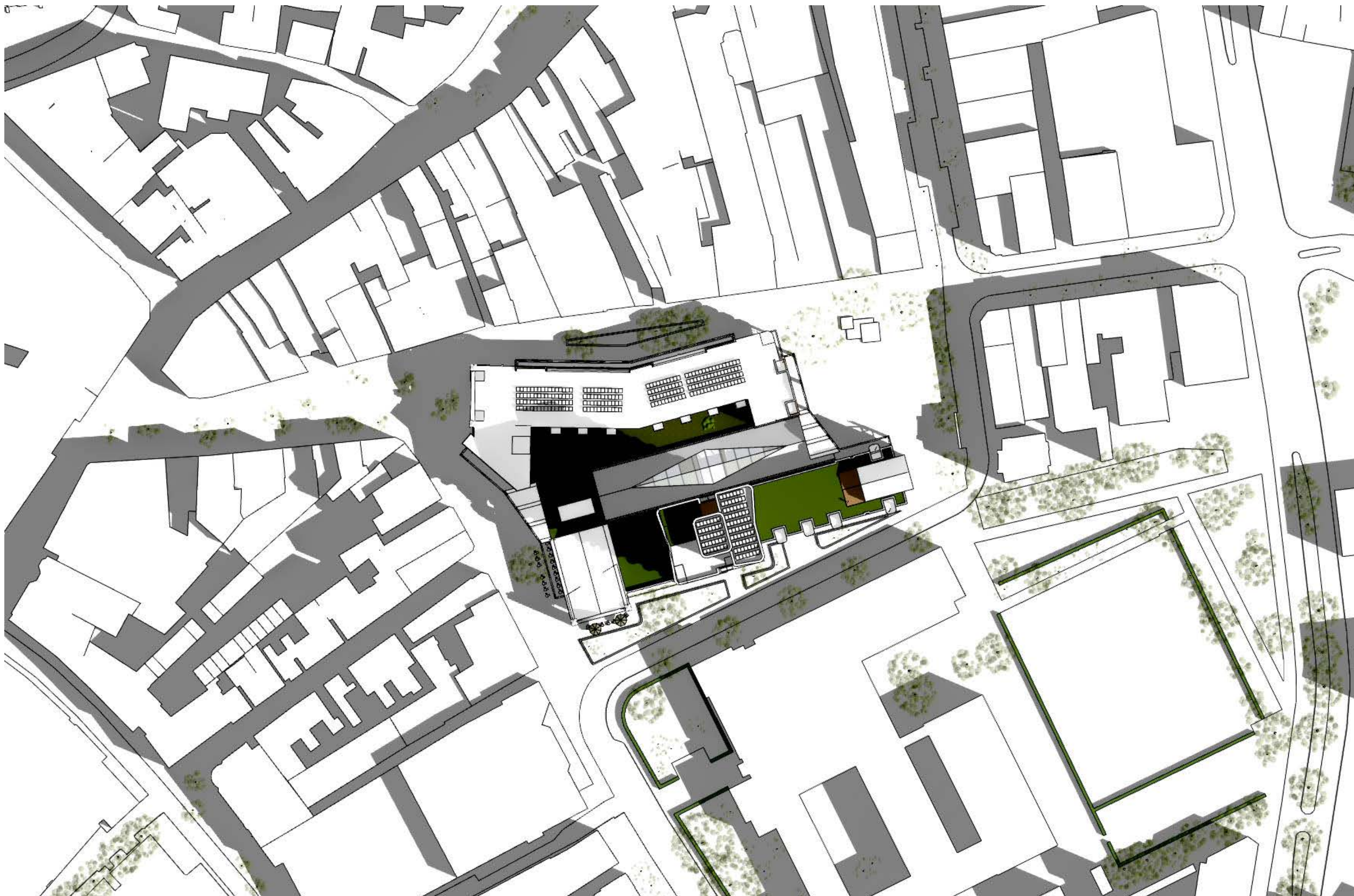
zon onder

zon onder

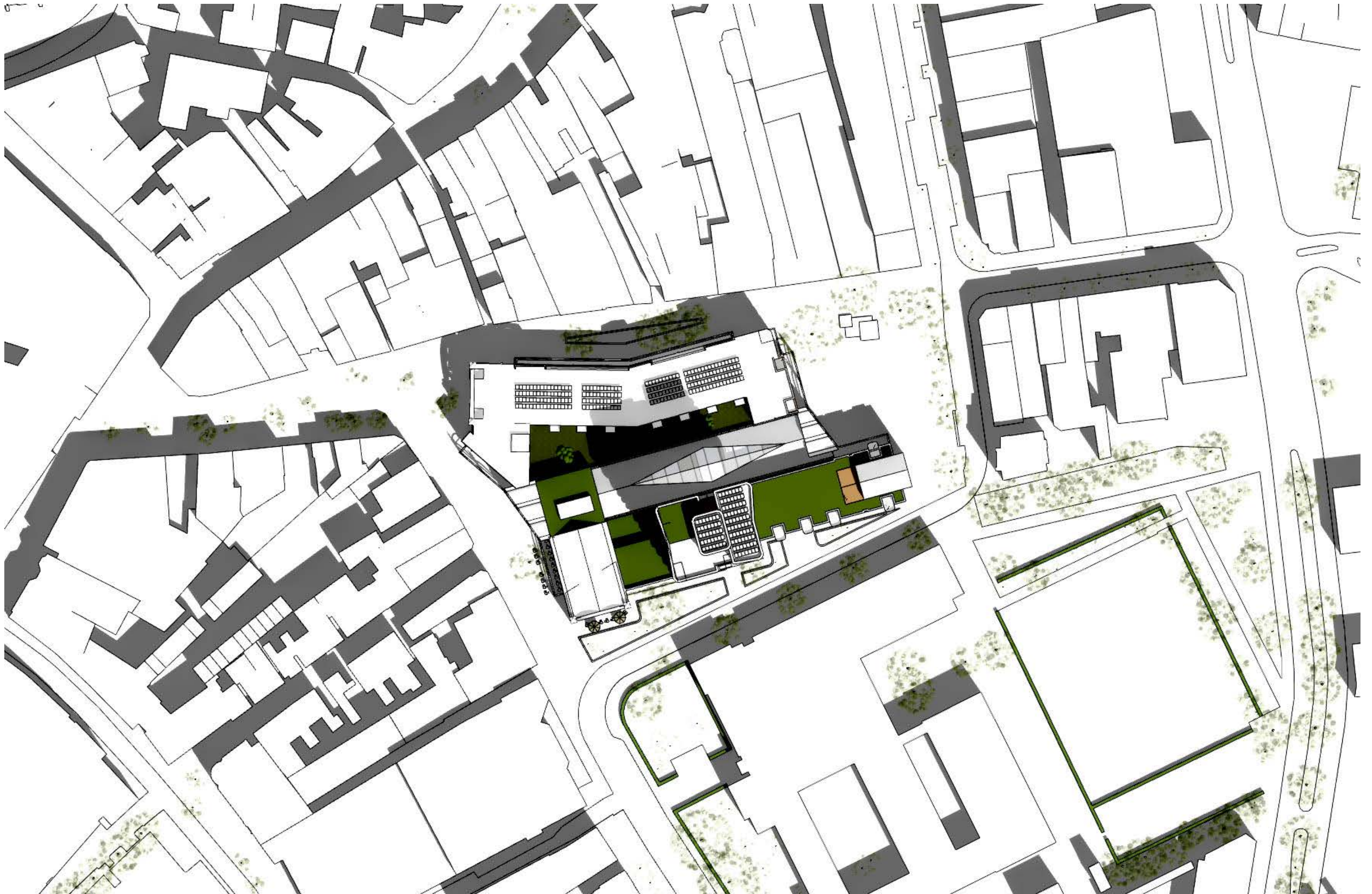
21 april
07:00



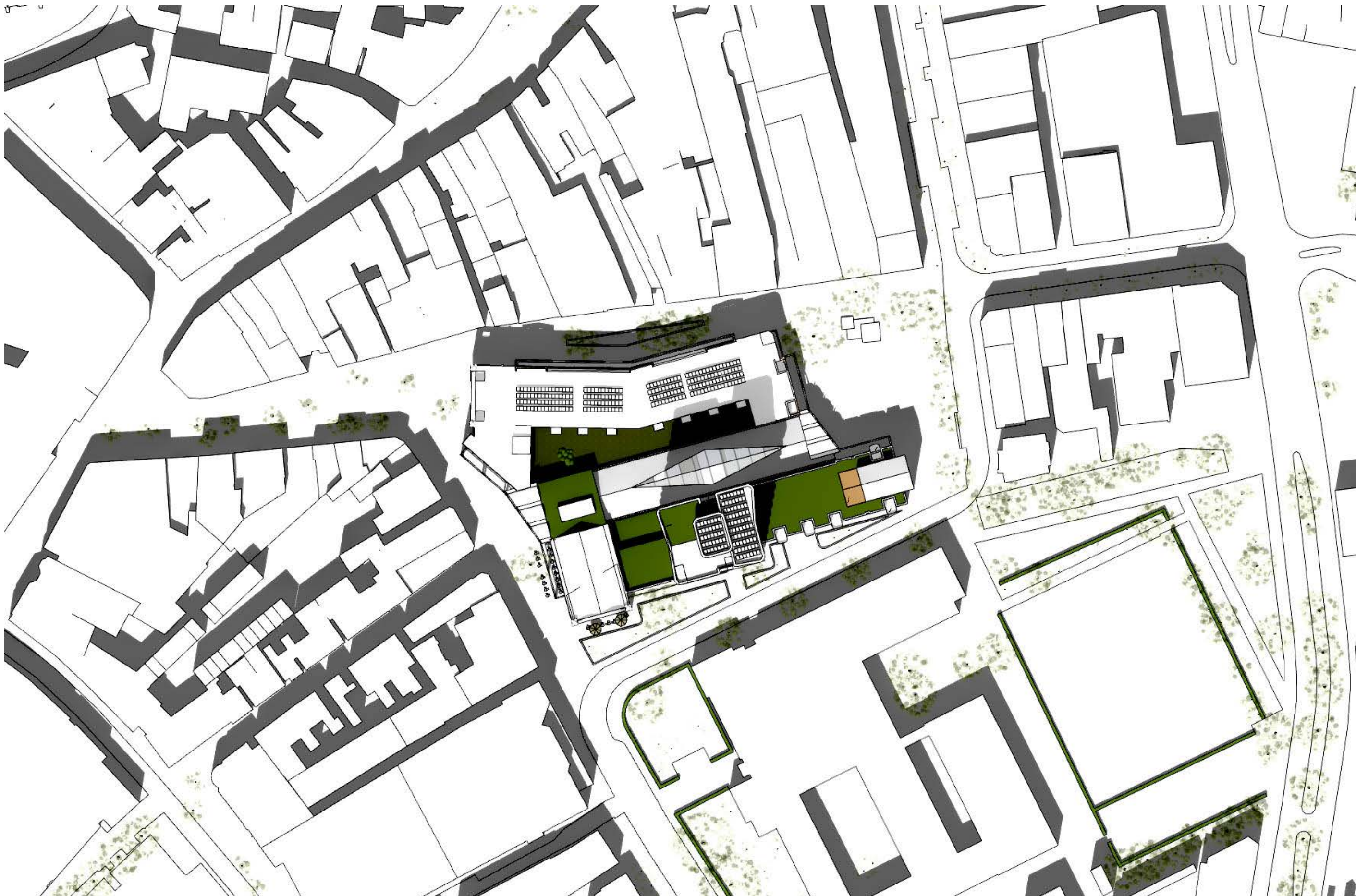
21 april
09:00



21 april
11:00



21 april
13:00



21 april
15:00



21 april
17:00



21 april
19:00



21 mei
zonsopkomst: 05:37
zonsondergang: 21:32

07:00



09:00



11:00



Walstraat



De Wal



Carmelietenstraat



Molenstraat



An aerial photograph of a city block with a proposed development highlighted in green. The development is a rectangular building with a flat roof, situated between a street on the left and a street on the right. The surrounding area includes existing buildings, parking lots, and streets. The green color indicates the area to be developed, while the grey and white areas represent existing structures and open space.

This aerial photograph shows the proposed building footprint in the center of the site. The building is a multi-story structure with a dark roof and light-colored walls. It is surrounded by existing buildings and streets, with some greenery visible around the perimeter.

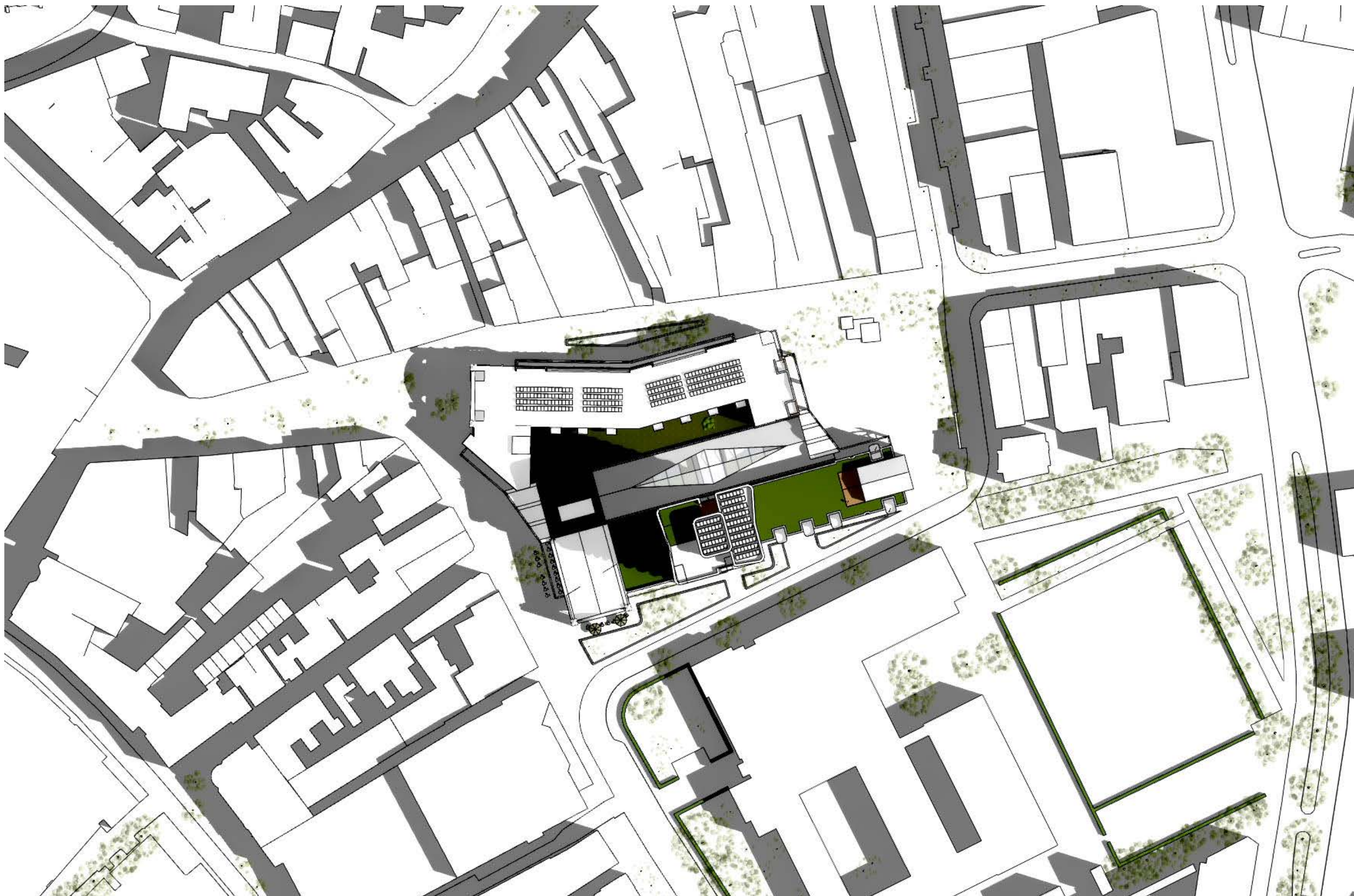
This aerial photograph shows the proposed building footprint in the center of the site. The building is a multi-story structure with a complex, angular roofline. It is surrounded by existing residential buildings and streets. The site is bounded by a street to the north, a street to the east, and a street to the south. The building footprint is highlighted in a darker shade, showing its relationship to the surrounding urban context.



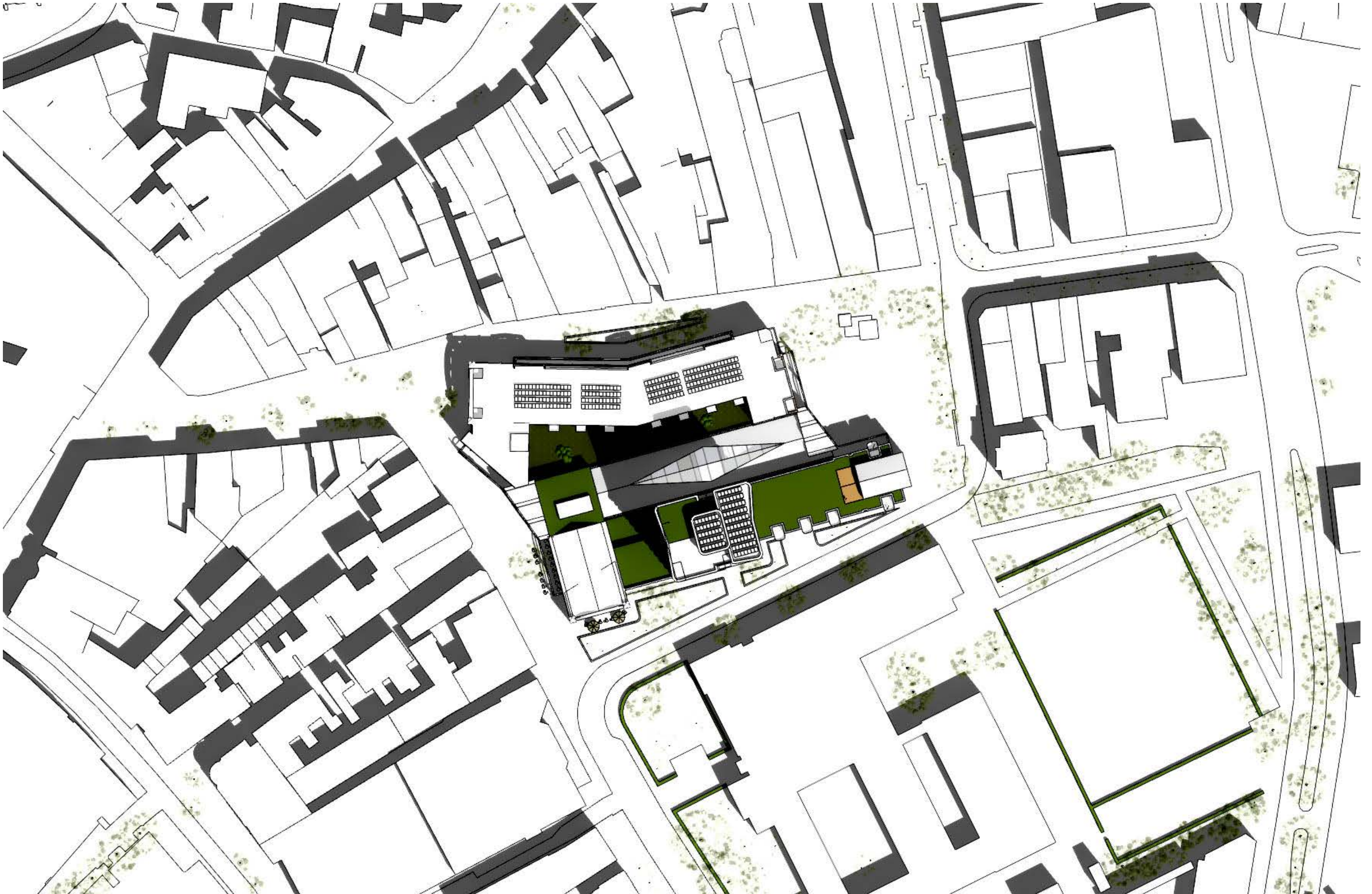
21 mei
07:00



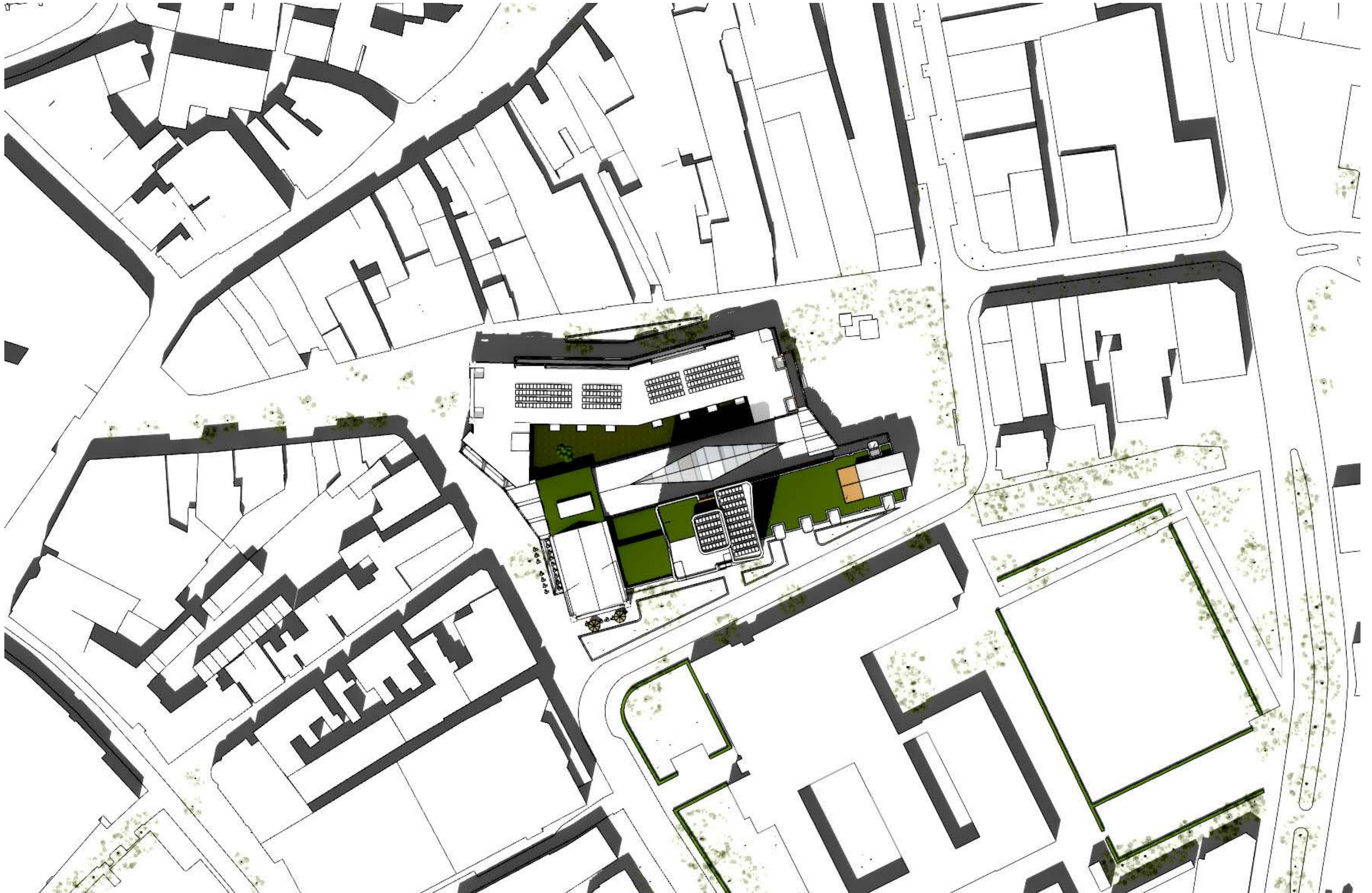
21 mei
09:00



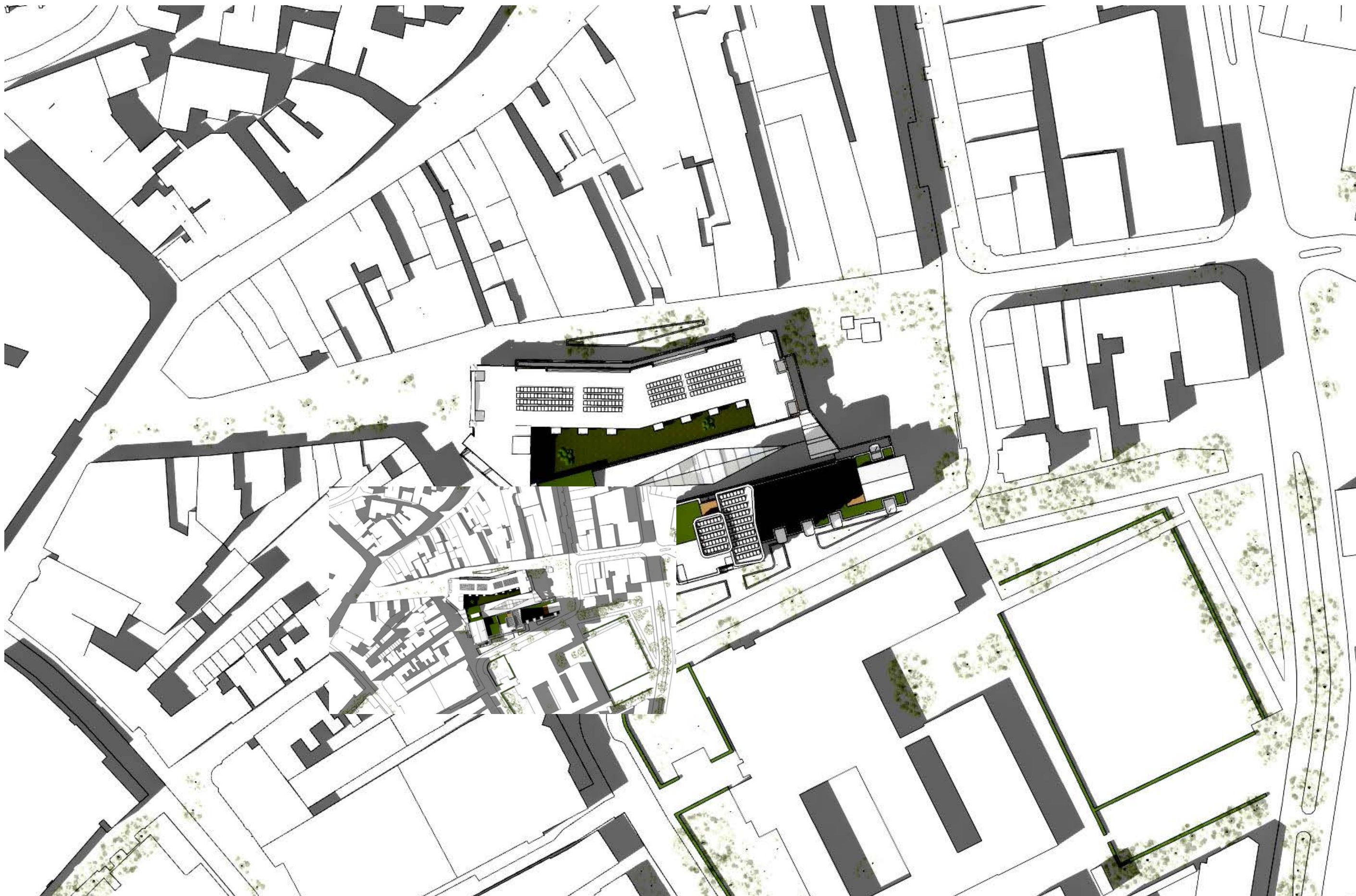
21 mei
11:00



21 mei
13:00



21 mei
15:00



21 mei
17:00



21 mei
19:00



21 mei

21:00



21 juni
zonsopkomst: 05:20
zonsondergang: 21:59

07:00



09:00



11:00



Walstraat



De Wal



Carmelietenstraat



Molenstraat



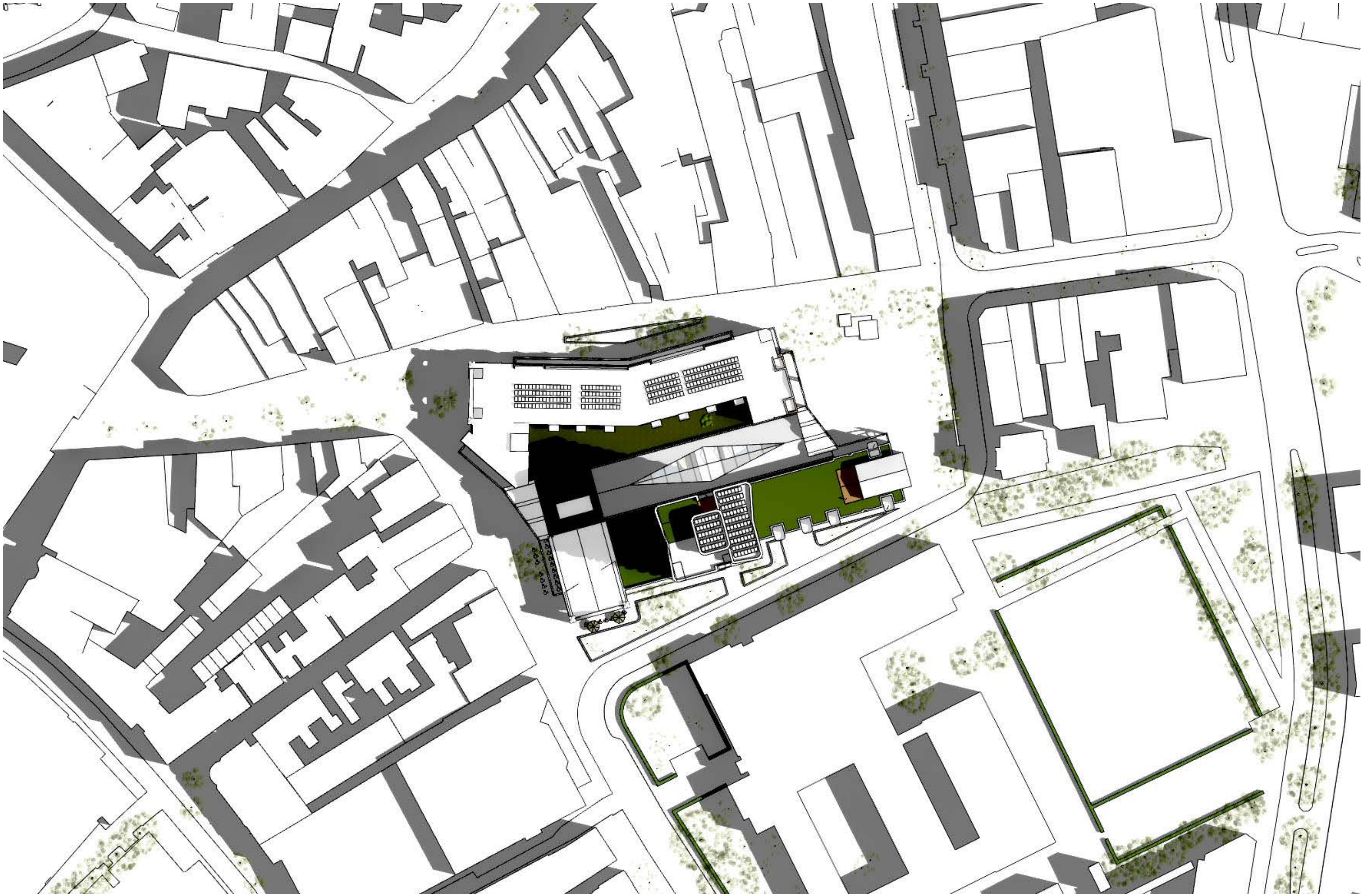
An aerial photograph of a city block with a proposed development site highlighted in green. The site is located at the intersection of several streets, including a major thoroughfare running diagonally from the top left to the bottom right. The surrounding area contains existing buildings, parking lots, and some vegetation. The proposed building footprint is a large, rectangular structure with a flat roof, situated in the center of the block. The surrounding streets are paved and have some landscaping along the sidewalks. The overall scene shows a dense urban environment with a mix of existing and proposed structures.



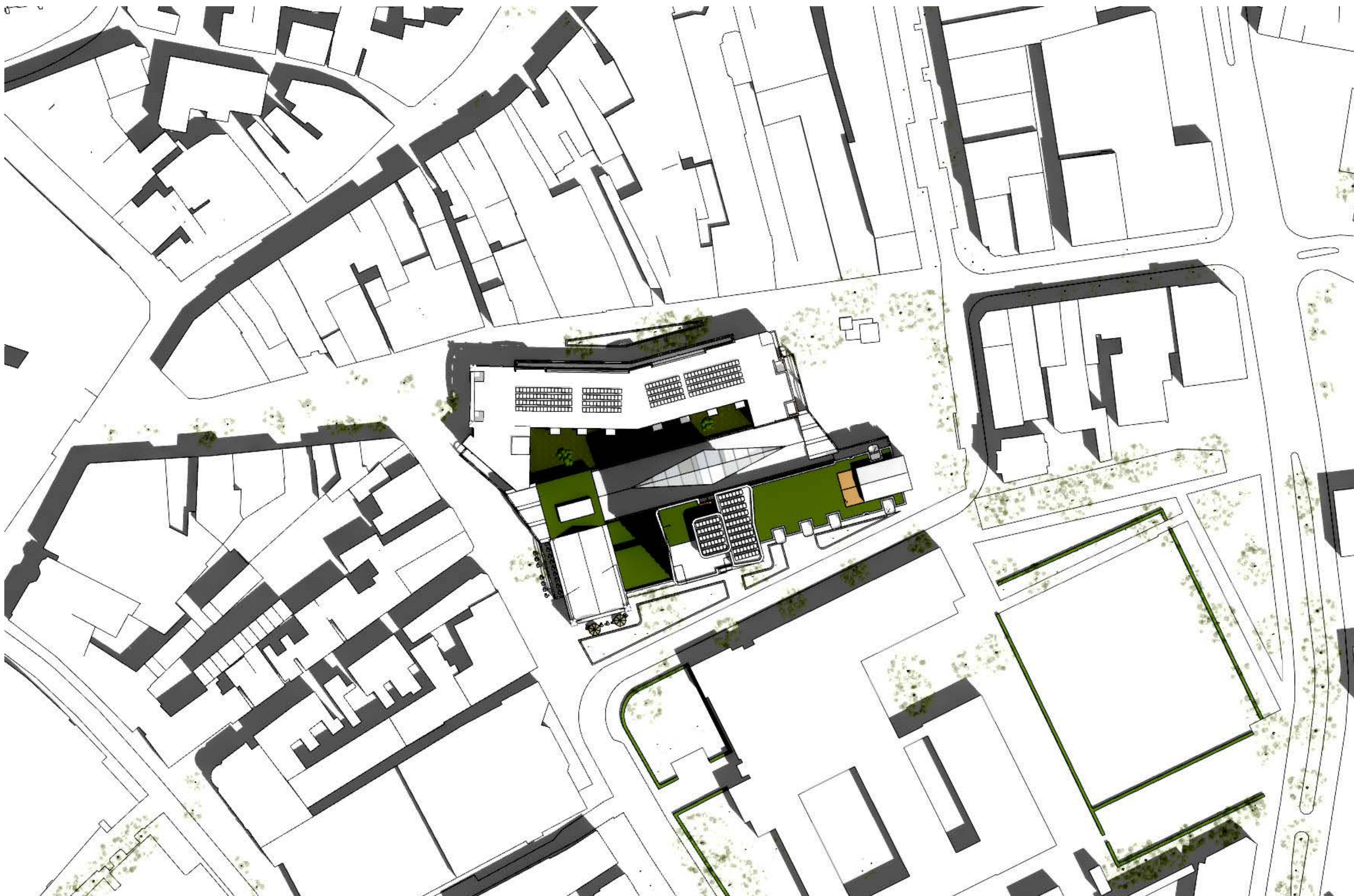
21 juni
07:00



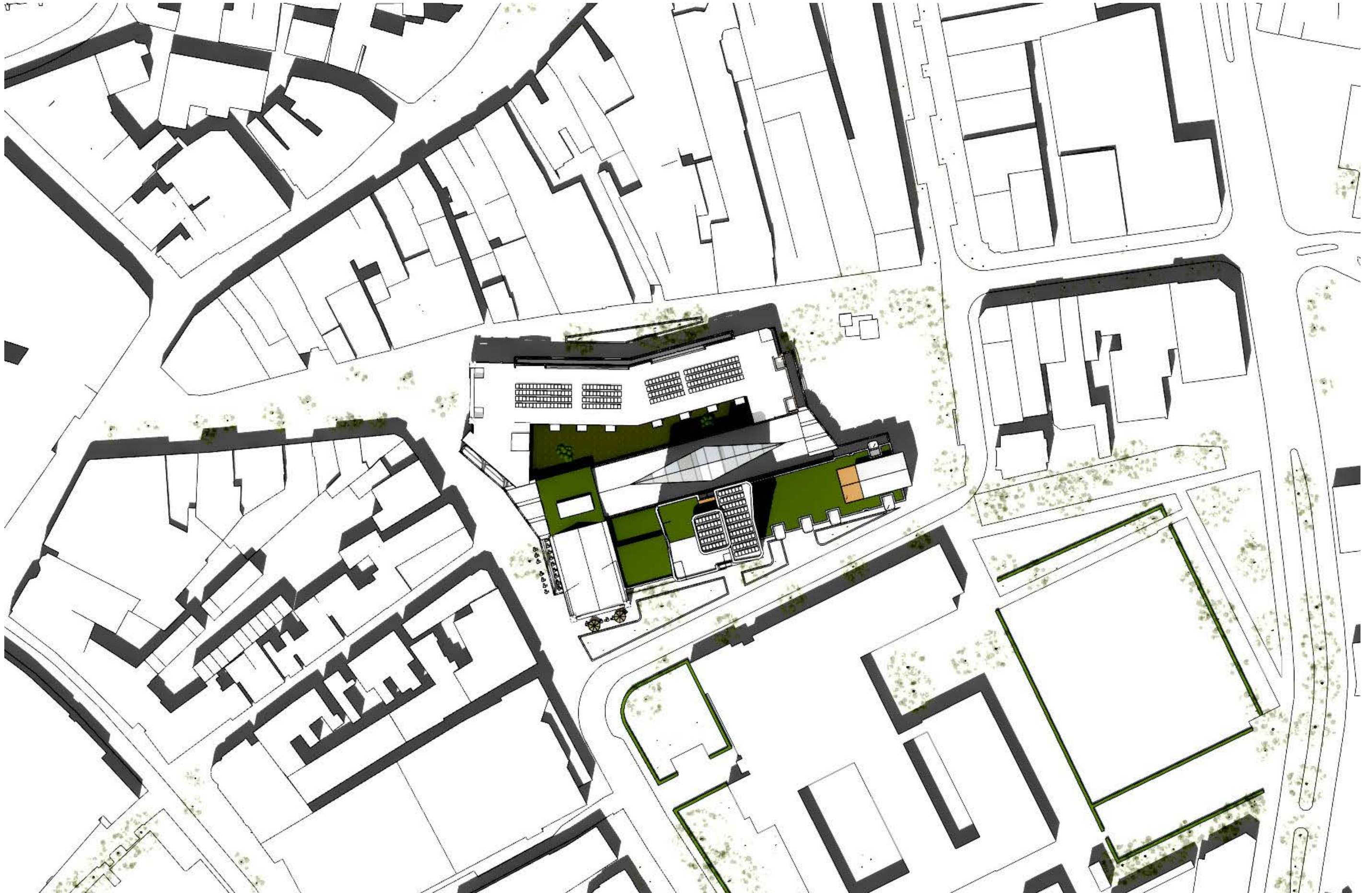
21 juni
09:00



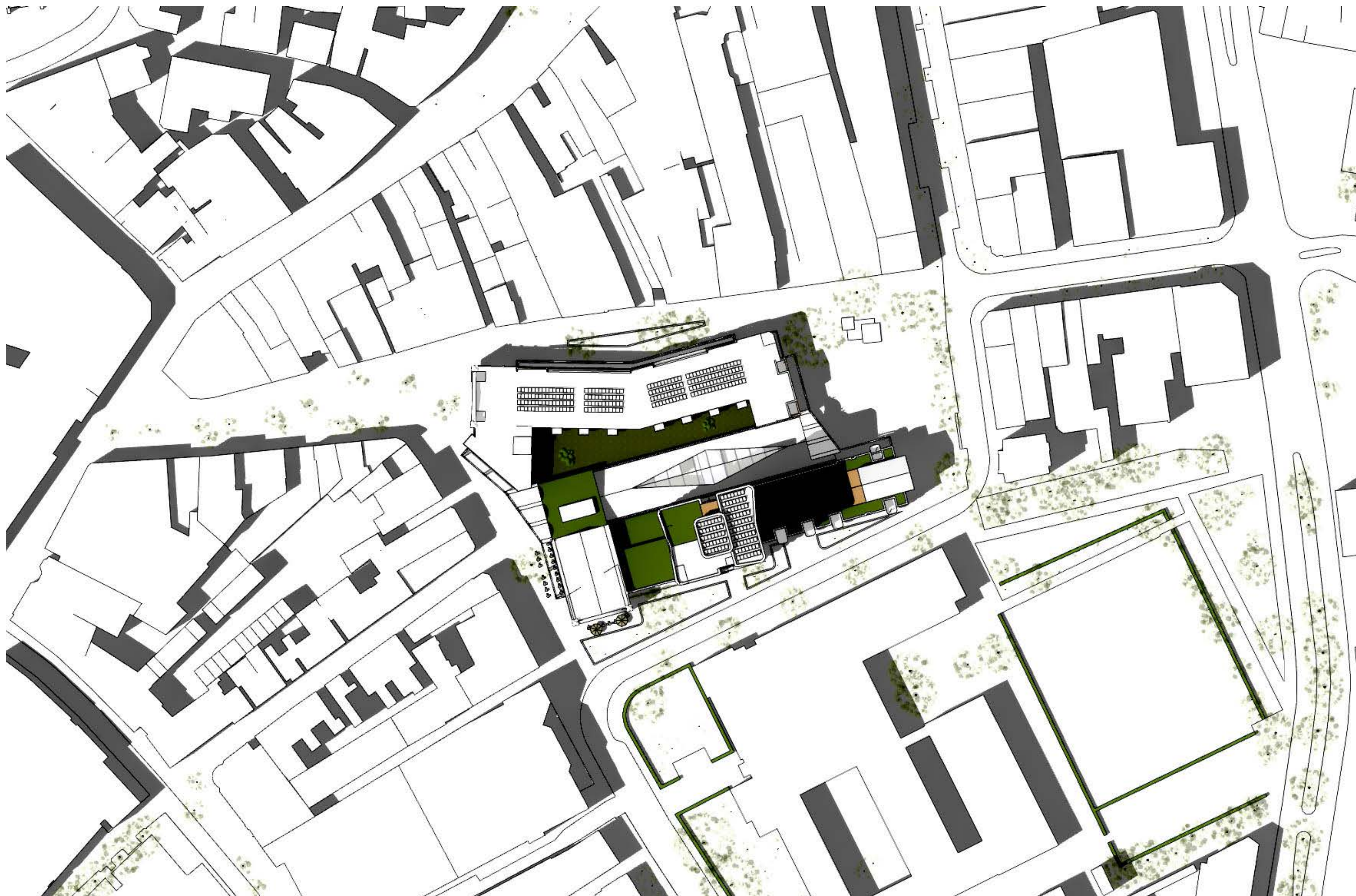
21 juni
11:00



21 juni
13:00



21 juni
15:00



21 juni
17:00



21 juni
19:00



21 juni

21:00



21 juli
zonsopkomst: 05:46
zonsondergang: 21:41

07:00



09:00



11:00



Walstraat



De Wal



Carmelietenstraat



Molenstraat

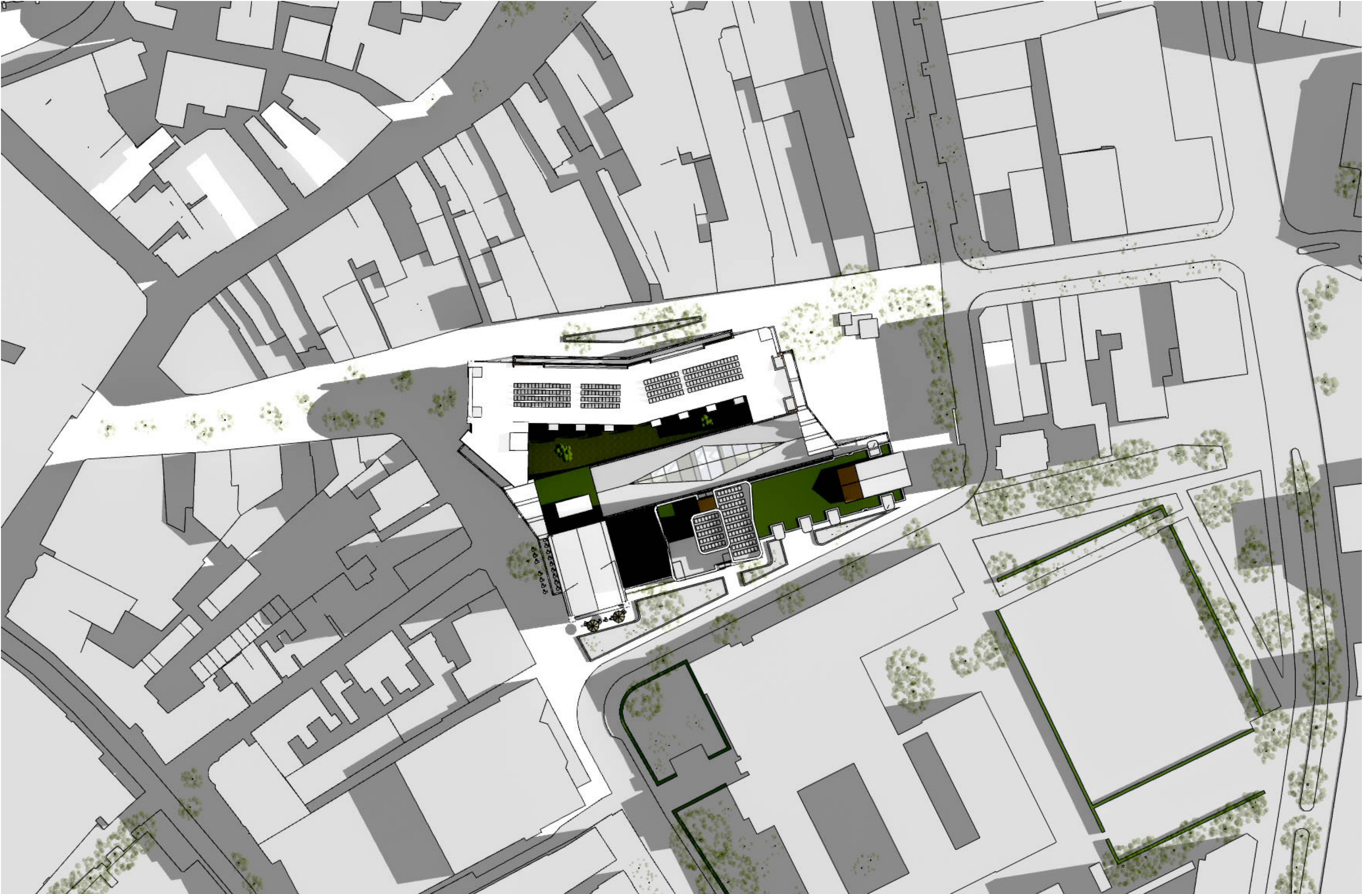


An aerial photograph of an urban area. A central building footprint is highlighted in dark grey, with a green area representing landscaping or a courtyard in front of it. The surrounding area shows various other buildings, streets, and parking lots, providing context for the proposed development.

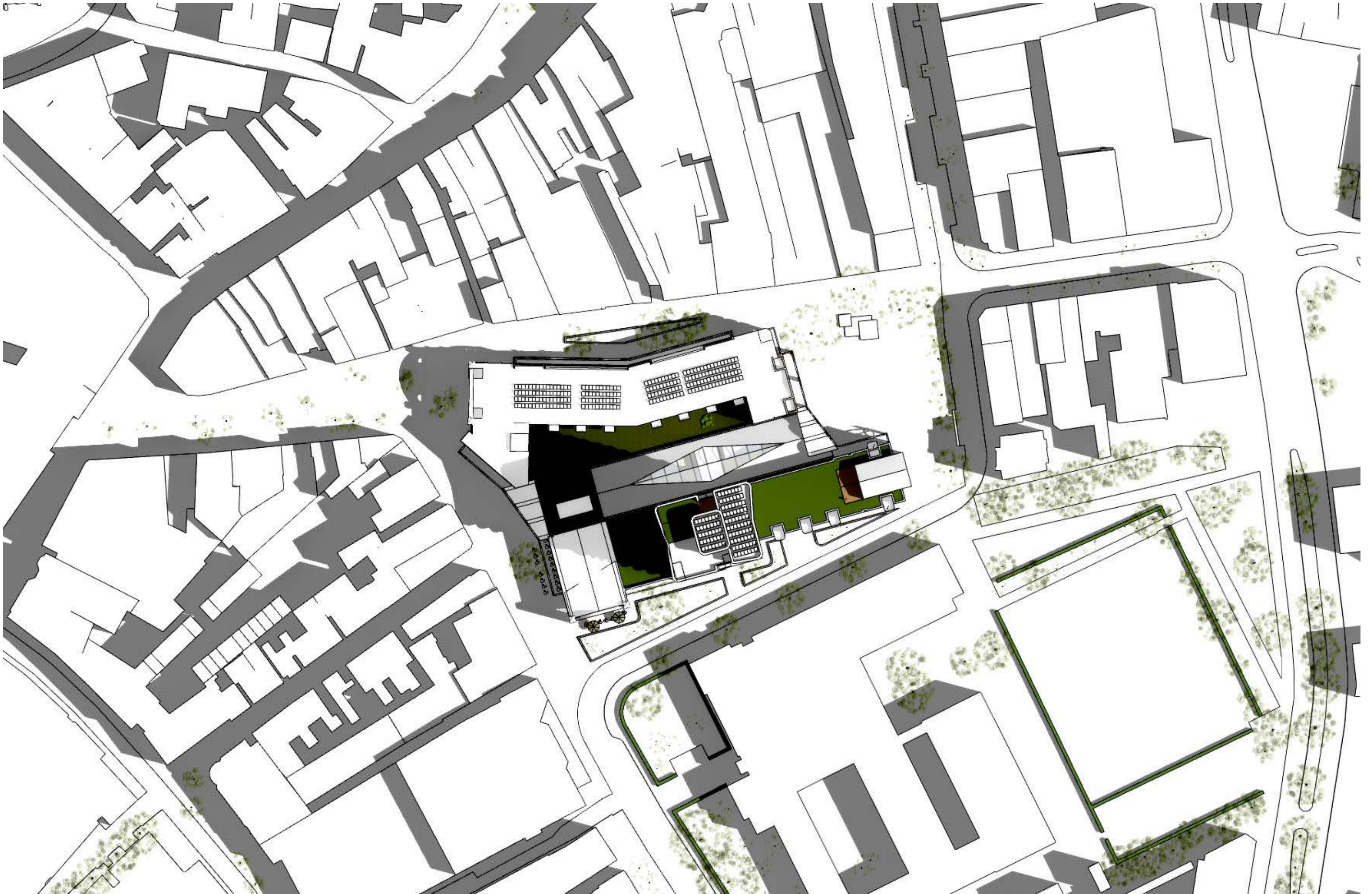
An aerial photograph of an urban area. A central building footprint is highlighted in dark green and black, indicating the proposed development. The building has a complex, angular shape. Surrounding the building are various other structures, including residential houses and larger commercial or institutional buildings. Roads and parking areas are visible throughout the scene. The image is oriented with North at the top.



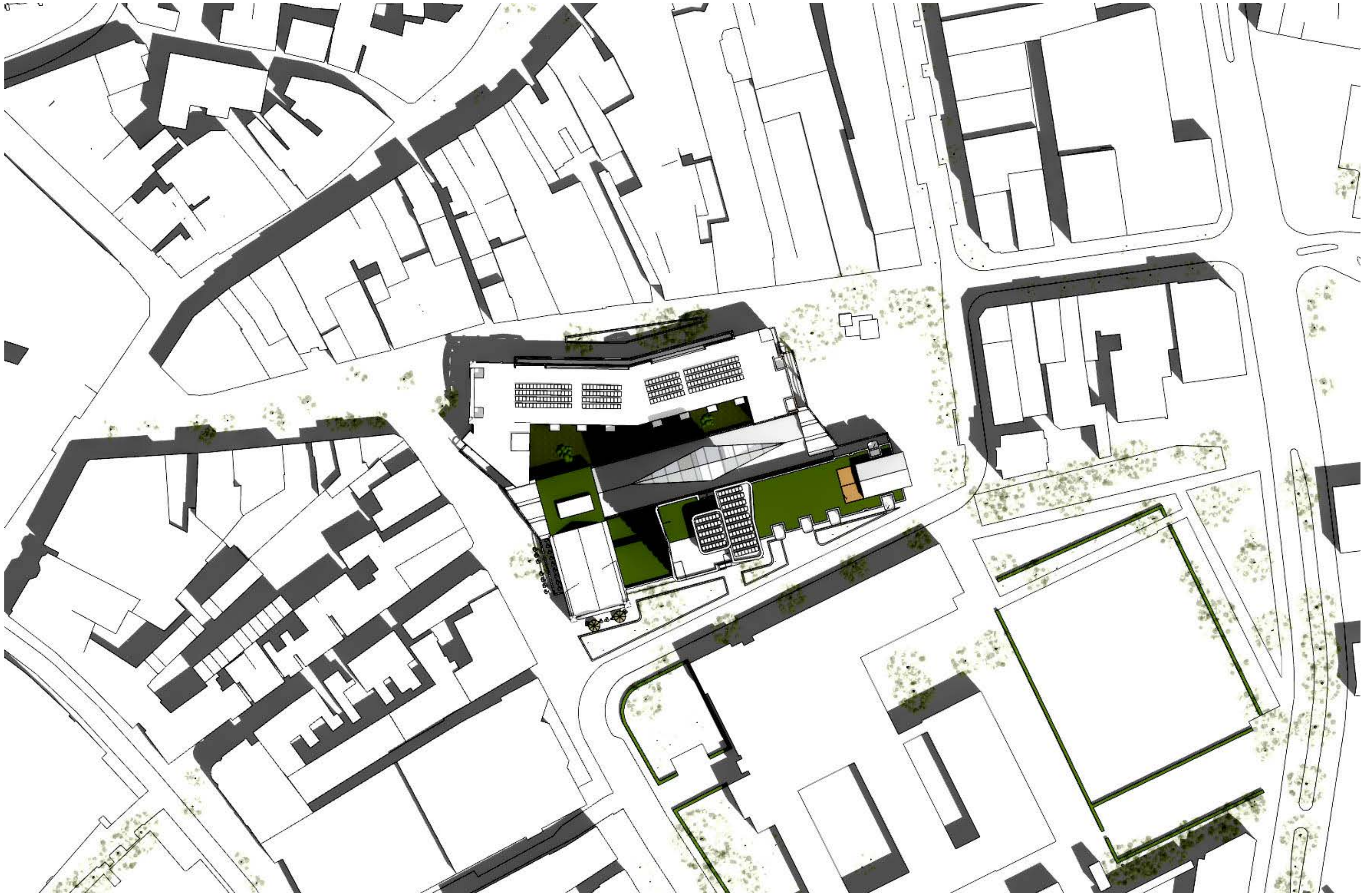
21 juli
07:00



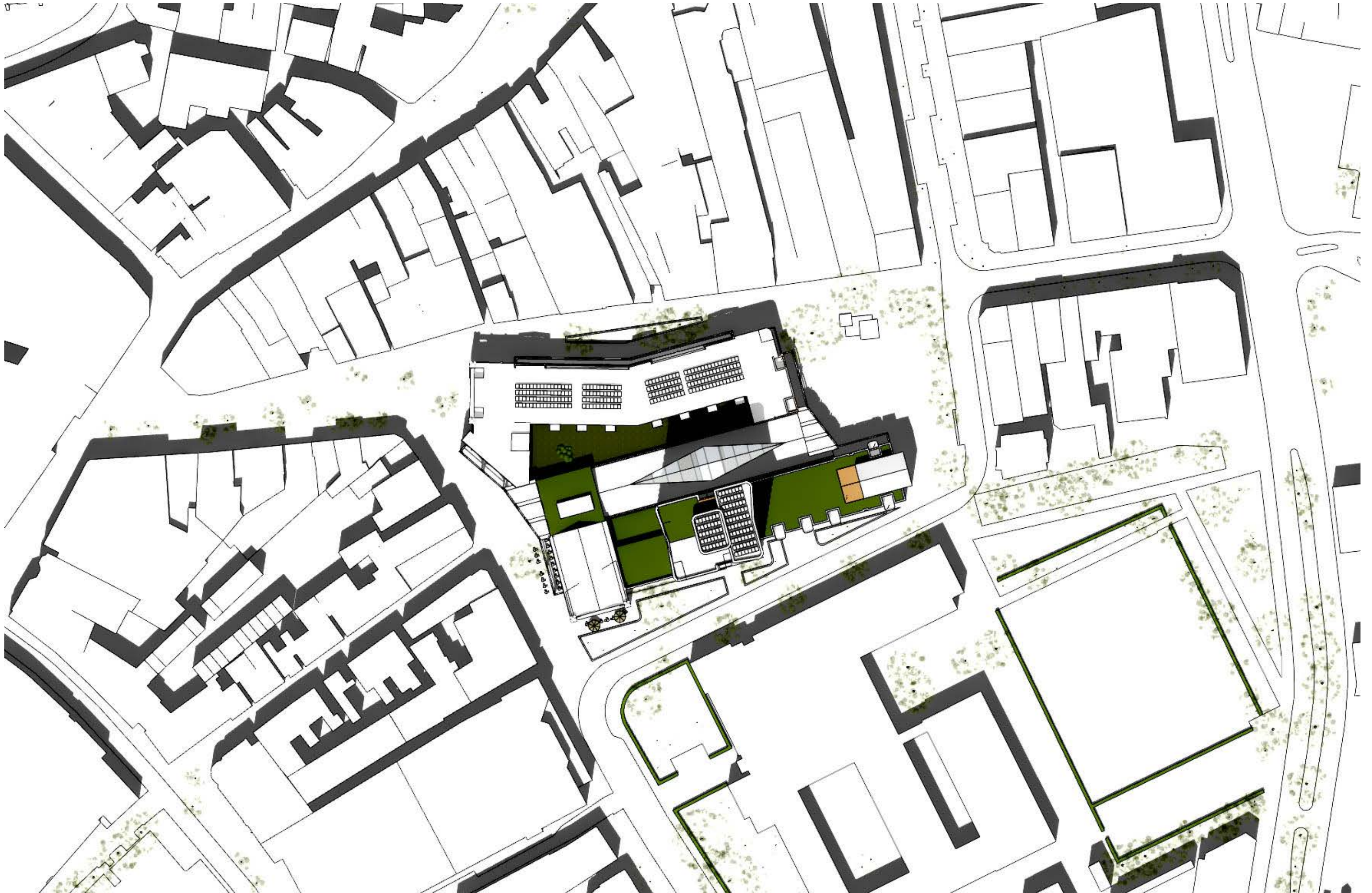
21 juli
09:00



21 juli
11:00



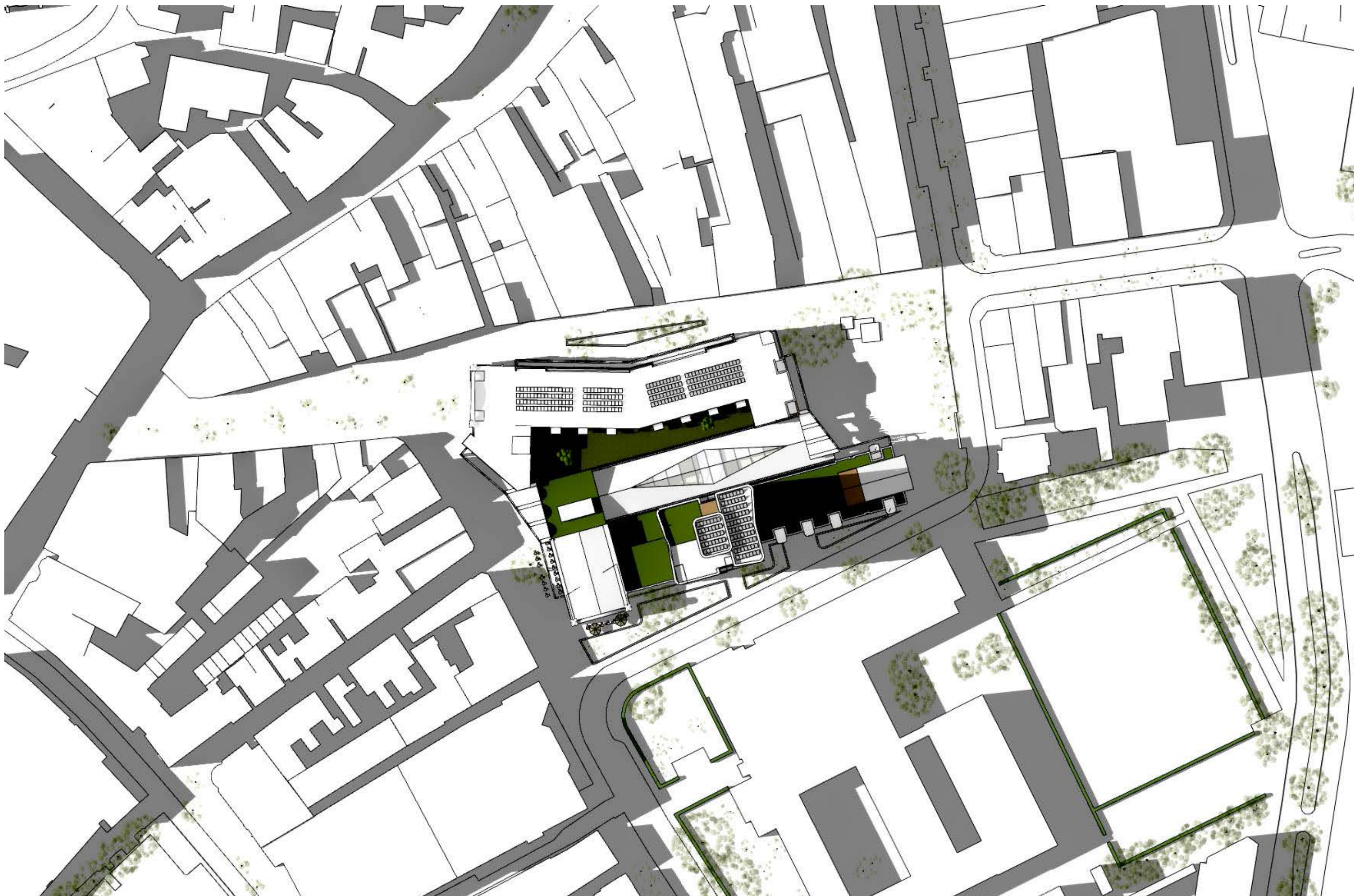
21 juli
13:00



21 juli
15:00



21 juli
17:00





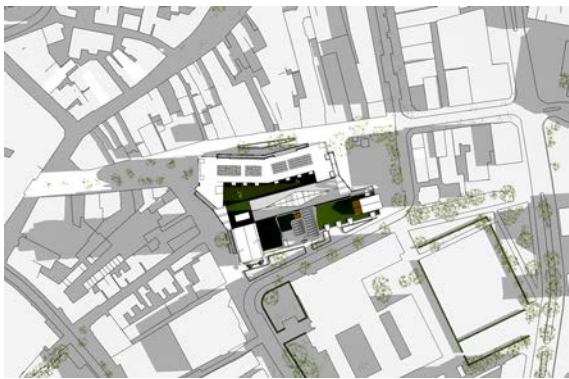
21 juli

21:00



21 augustus
zonsopkomst: 06:34
zonsondergang: 20:46

07:00



09:00



11:00



Walstraat



De Wal



Carmelietenstraat



Molenstraat



13:00



15:00



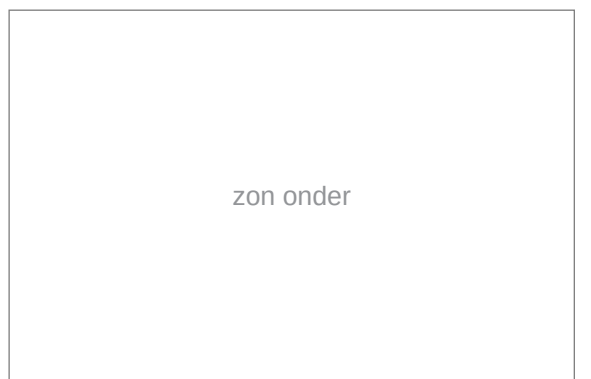
17:00



19:00



21:00



zon onder

zon onder

zon onder

zon onder

zon onder

21 augustus

07:00

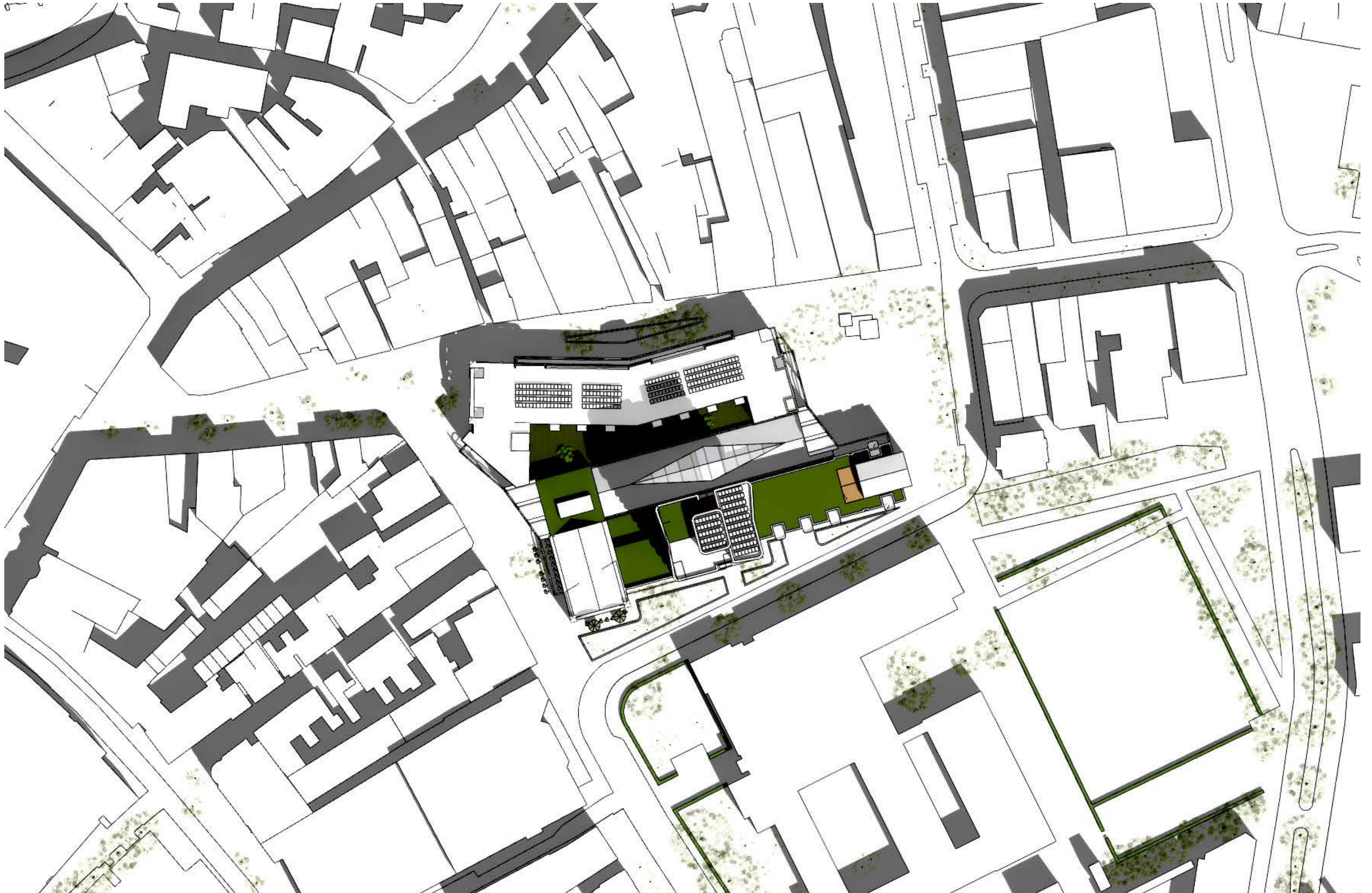


21 augustus
09:00



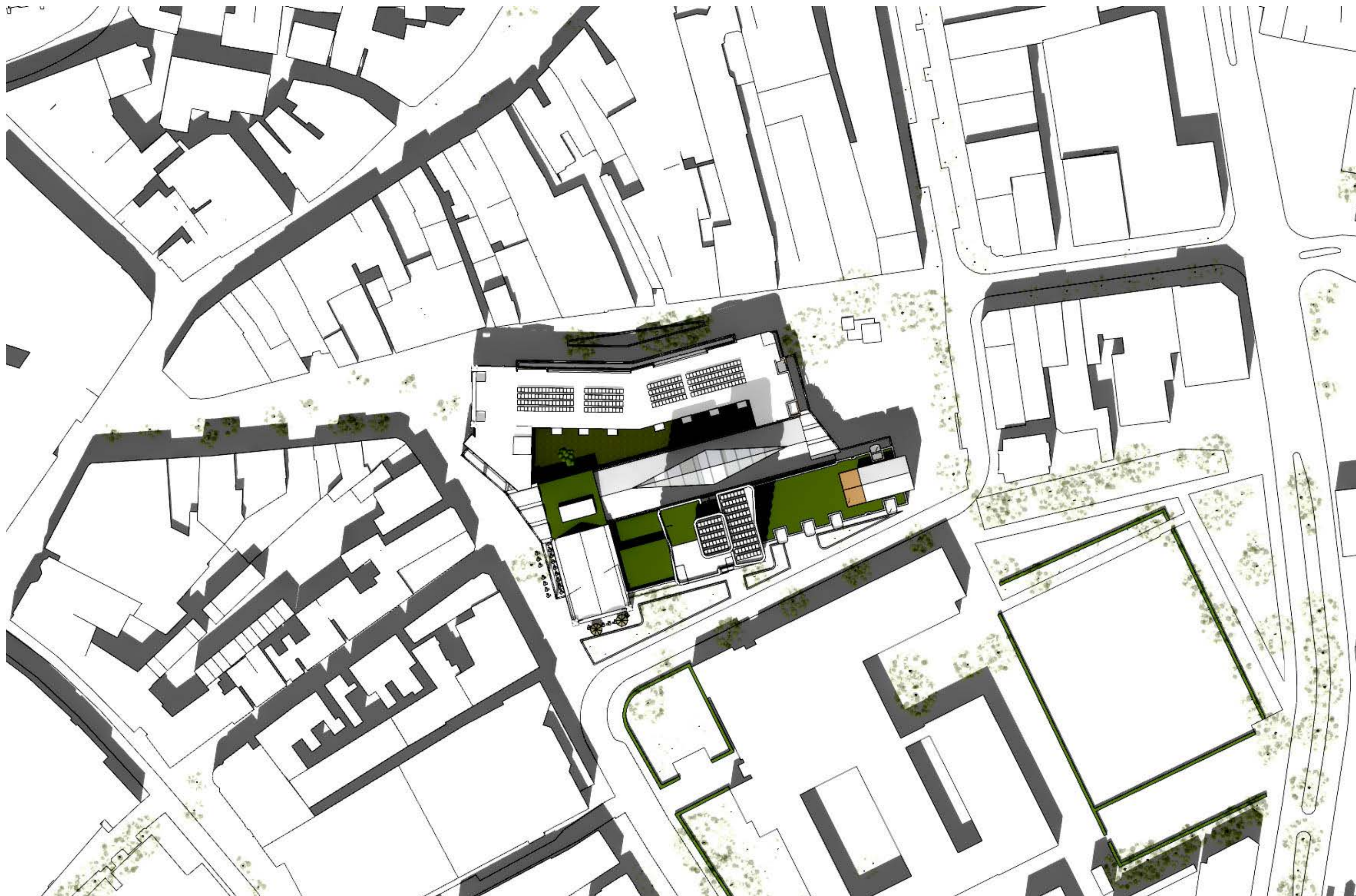
21 augustus

11:00



21 augustus

13:00



21 augustus

15:00



21 augustus

17:00



21 augustus

19:00



21 september
zonsopkomst: 07:23
zonsondergang: 19:36

07:00

09:00

11:00

zon onder



zon onder



Walstraat

zon onder



De Wal

zon onder



Carmelietenstraat

zon onder



Molenstraat

13:00



15:00



17:00



19:00



21:00



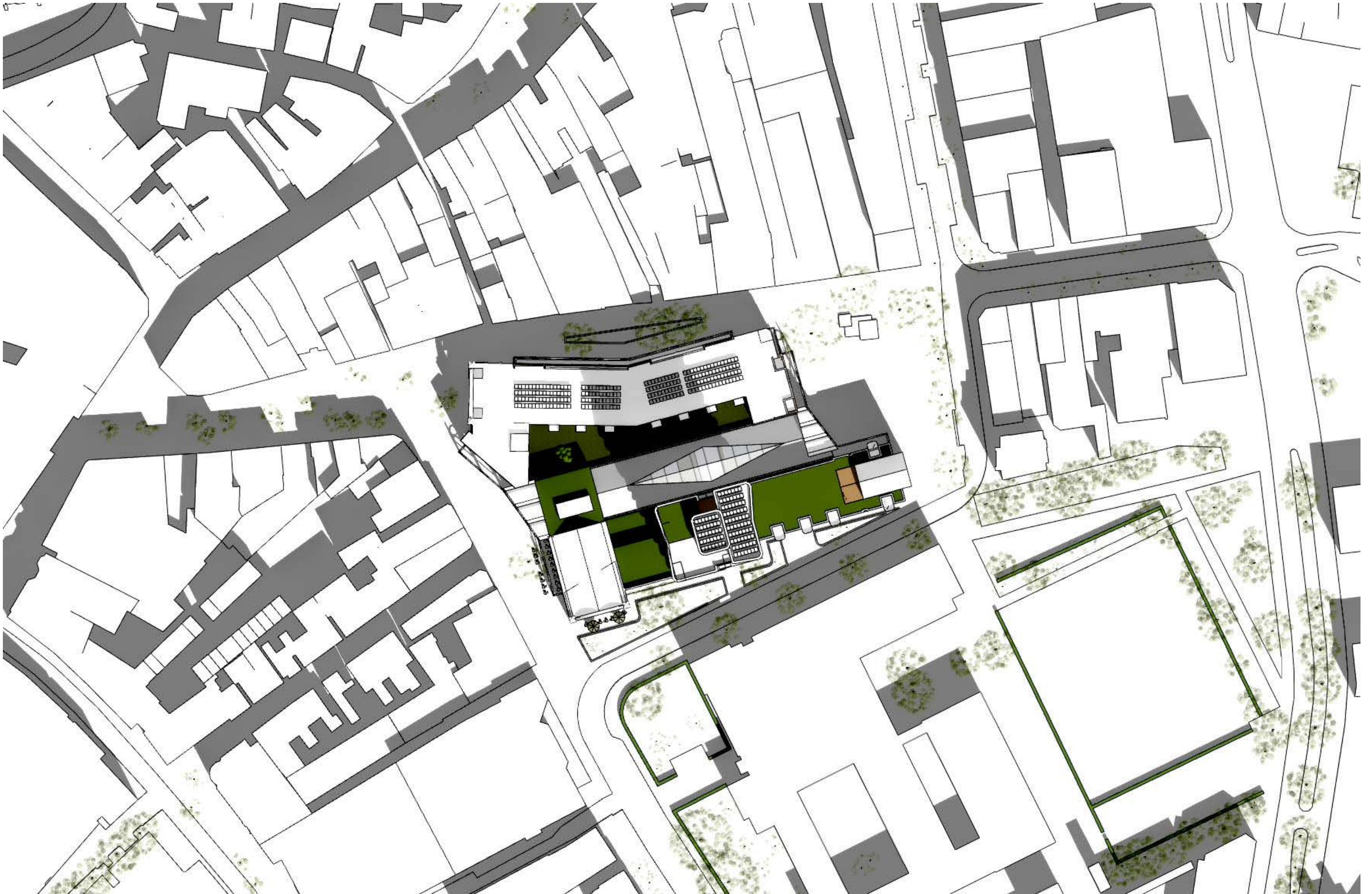
21 september

09:00



21 september

11:00



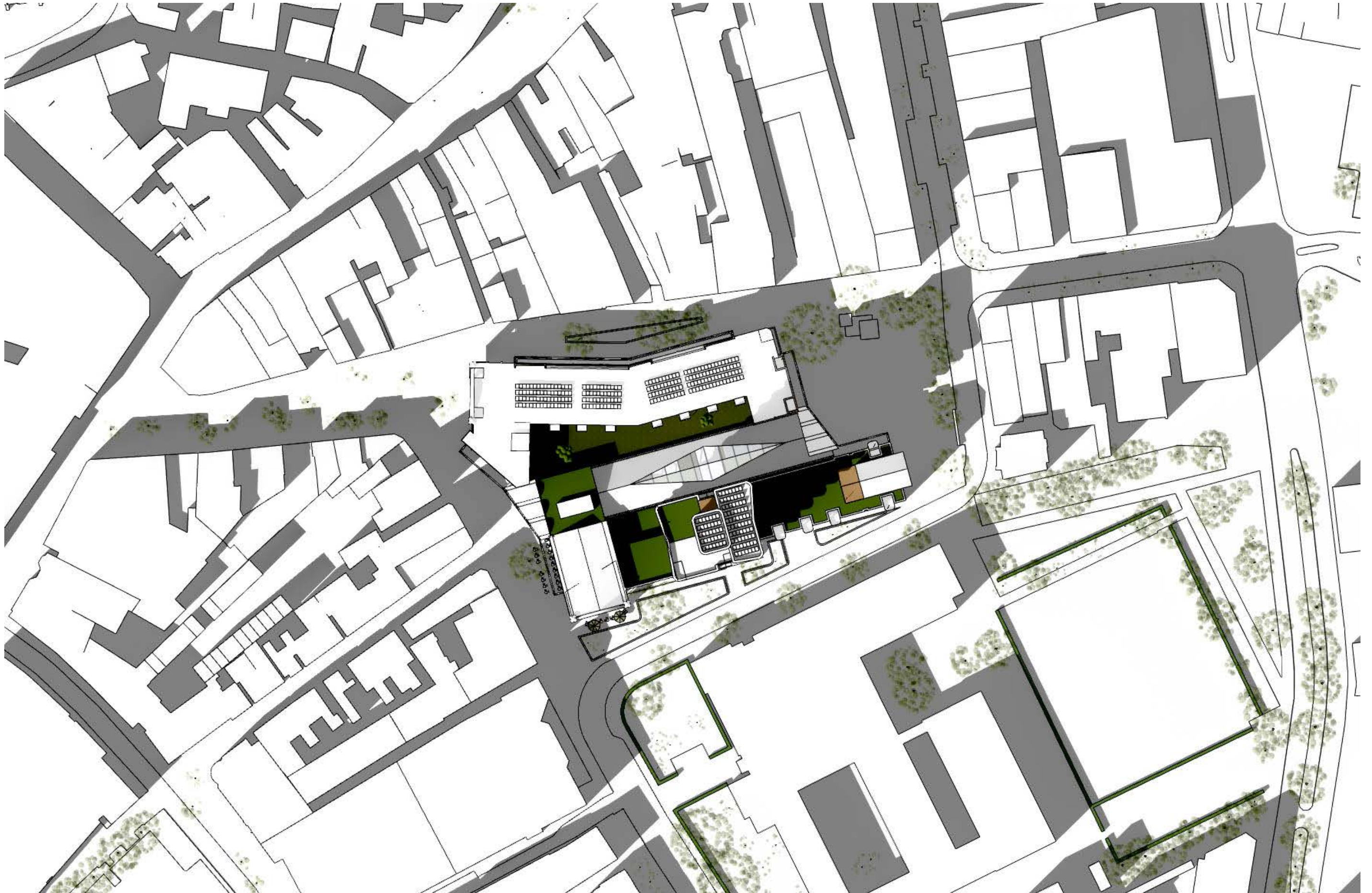
21 september

13:00



21 september

15:00



21 september

17:00



21 september

19:00



21 oktober
zonsopkomst: 08:14
zonsondergang: 18:29

	07:00	
	zon onder	
	zon onder	
Walstraat	zon onder	
	zon onder	
De Wal	zon onder	
	zon onder	
Carmelietenstraat	zon onder	
	zon onder	
Molenstraat	zon onder	



13:00



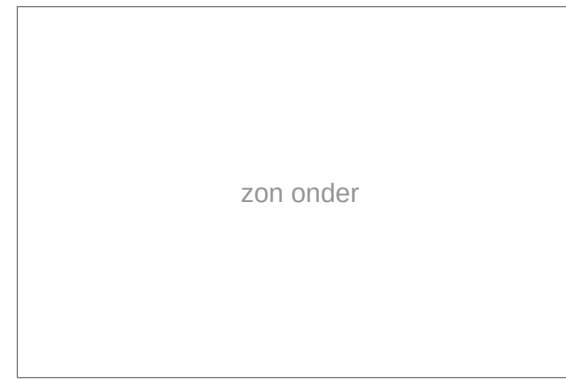
15:00



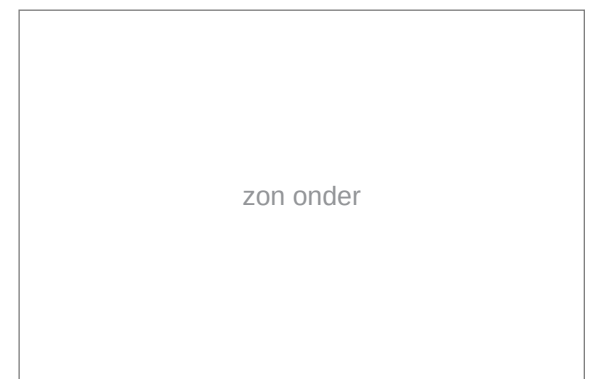
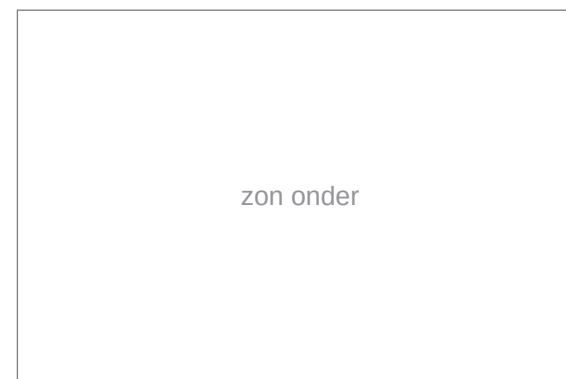
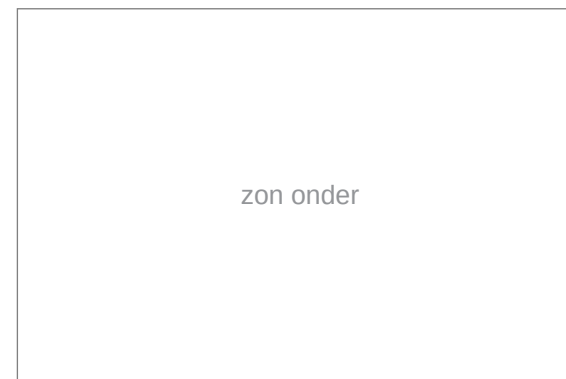
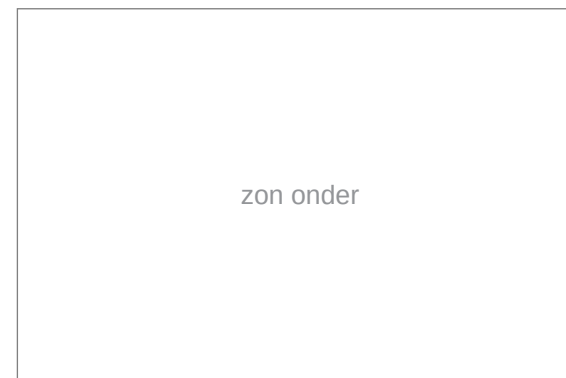
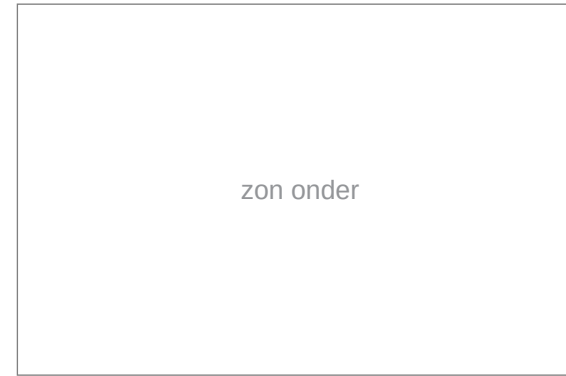
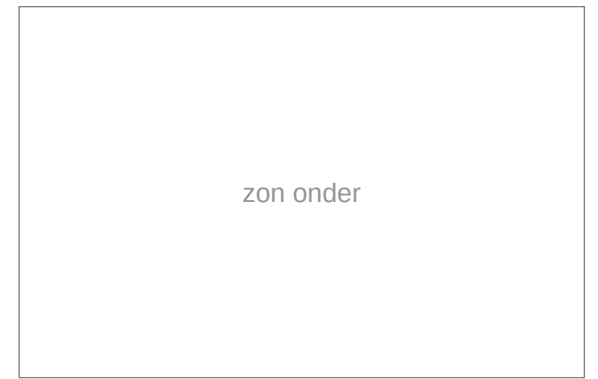
17:00



19:00



21:00

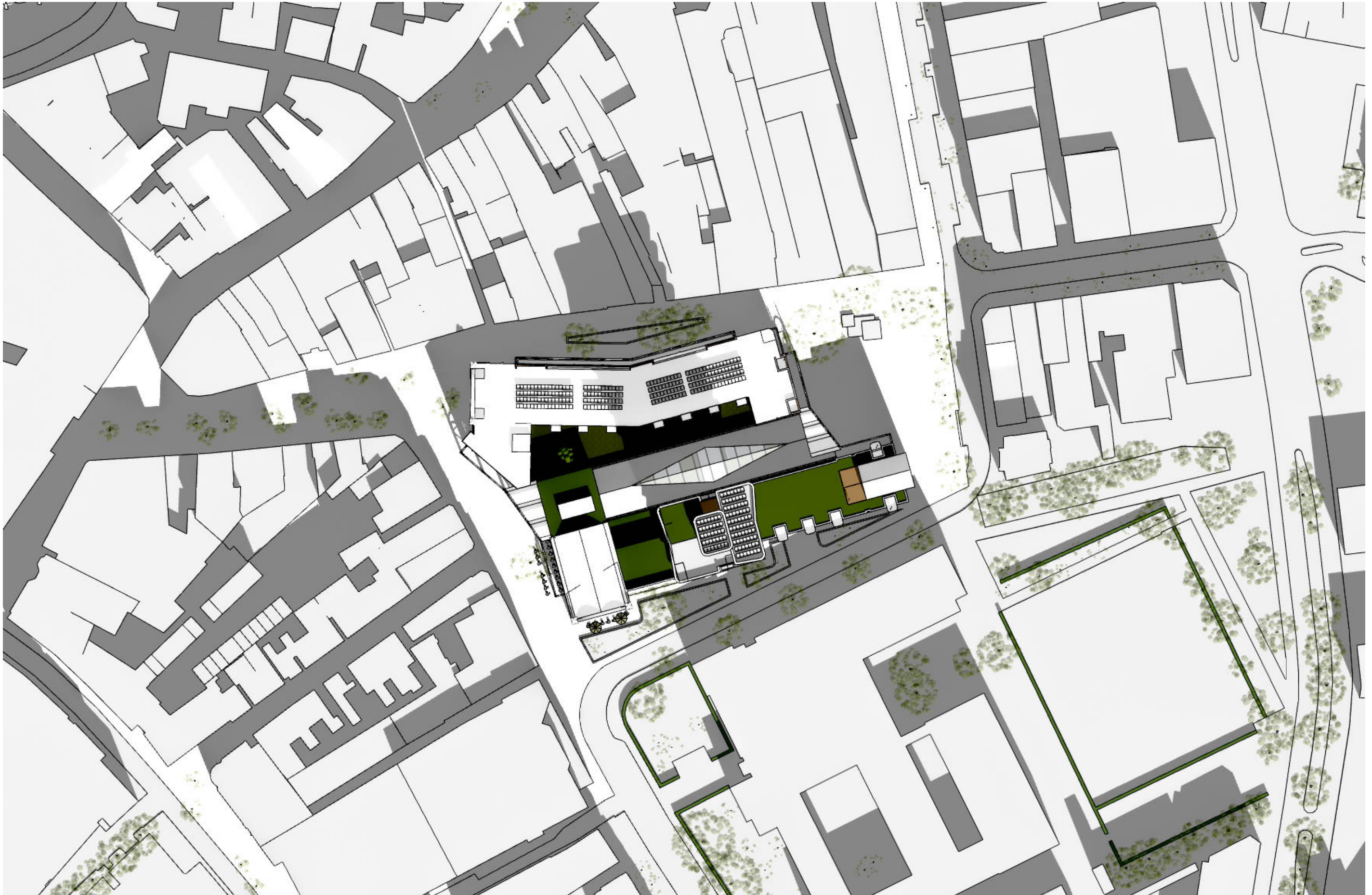


21 oktober
09:00



21 oktober

11:00



21 oktober

13:00



21 oktober

15:00



21 oktober

17:00



21 november
zonsopkomst: 08:08
zonsondergang: 16:38

	07:00		
	zon onder		
	zon onder		
Walstraat	zon onder		
	zon onder		
De Wal	zon onder		
	zon onder		
Carmelietenstraat	zon onder		
	zon onder		
Molenstraat	zon onder		



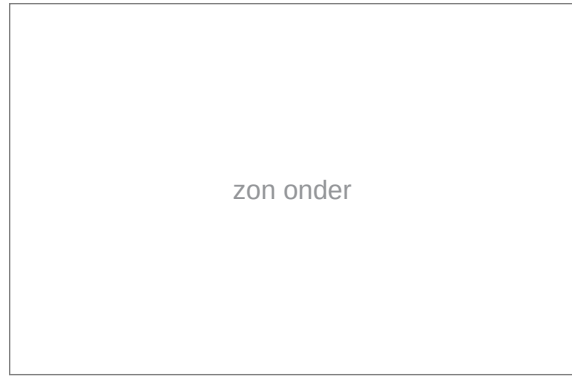
13:00



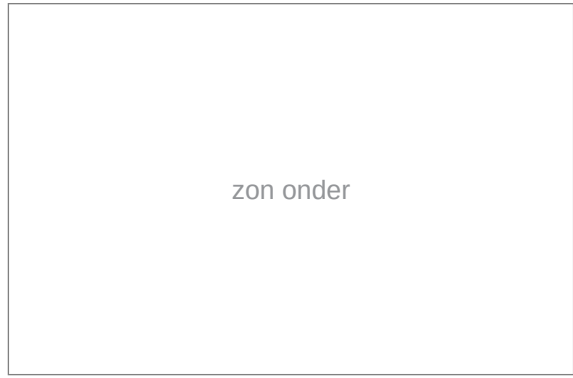
15:00



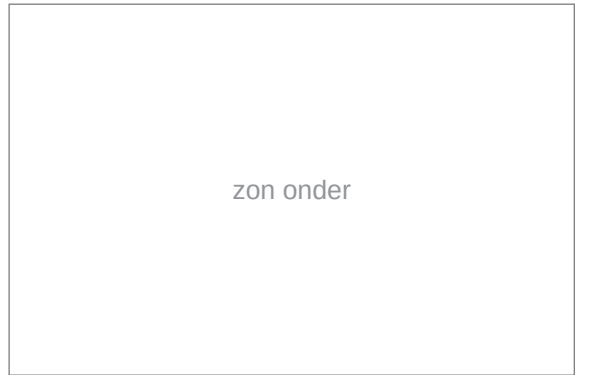
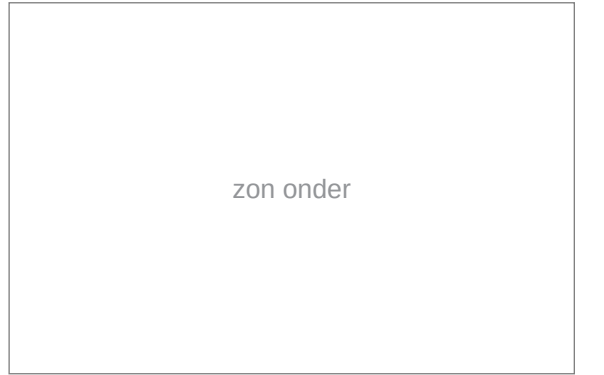
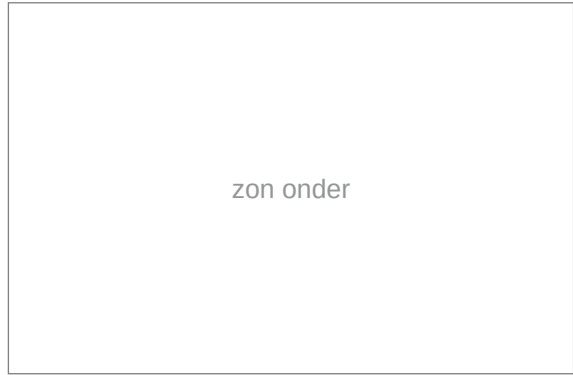
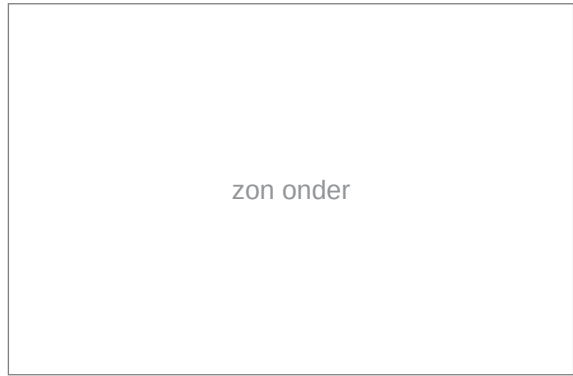
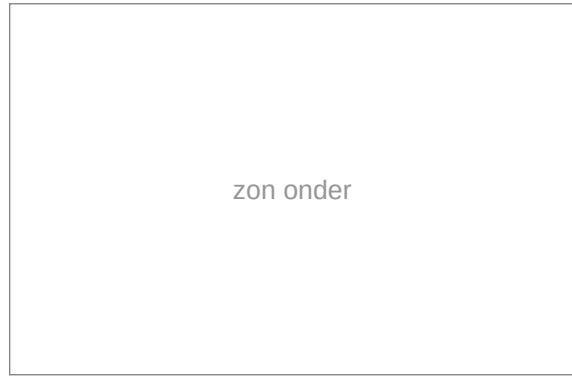
17:00



19:00



21:00



zon onder

zon onder

zon onder

zon onder

zon onder

zon onder

zon onder

zon onder

zon onder

zon onder

zon onder

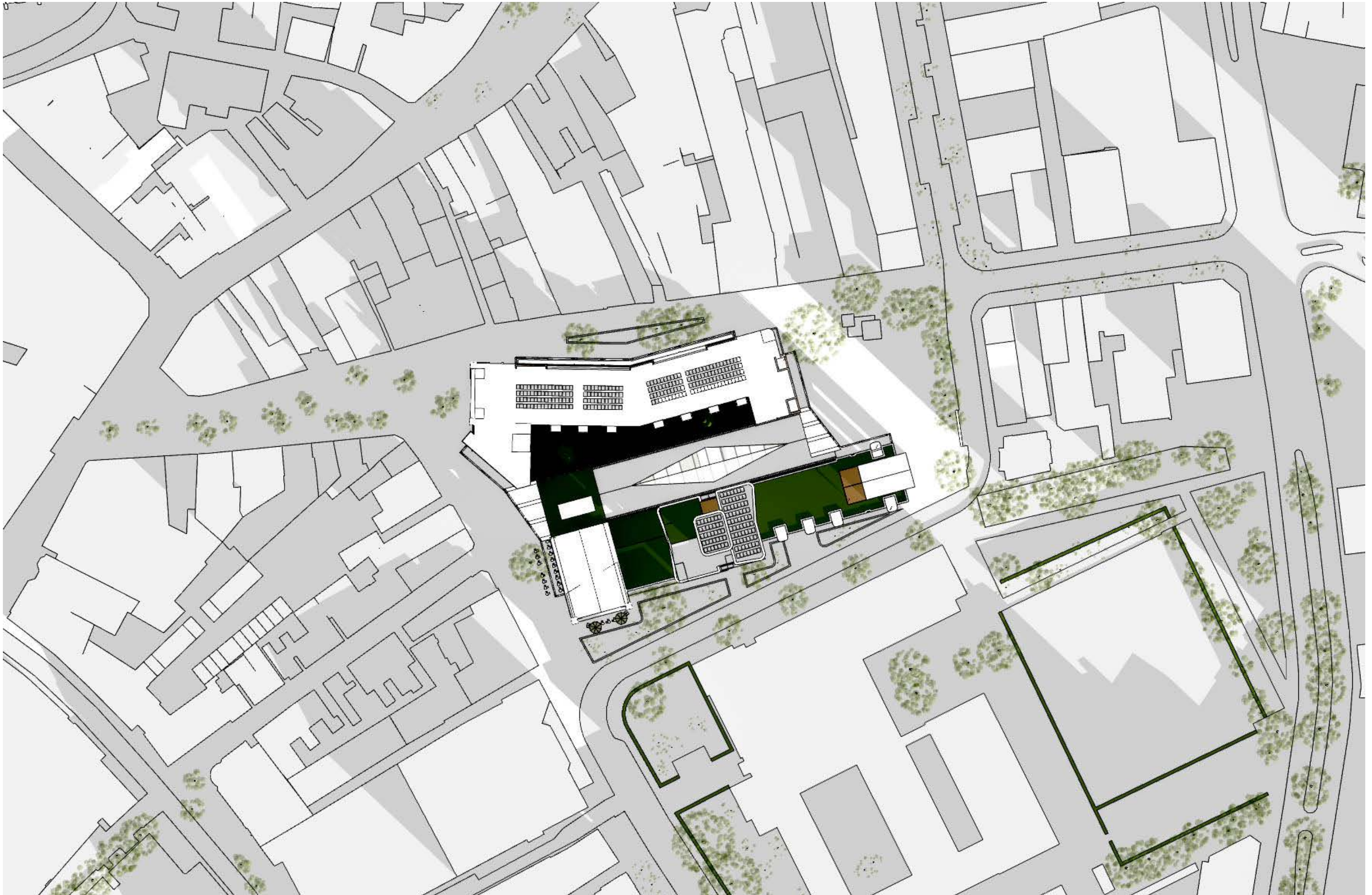
zon onder

zon onder

zon onder

zon onder

21 november
09:00



21 november

11:00



21 november
13:00



21 november

15:00



21 december
zonsopkomst: 08:43
zonsondergang: 16:29

07:00

09:00

11:00

zon onder



zon onder



Walstraat

zon onder



De Wal

zon onder



Carmelietenstraat

zon onder



Molenstraat

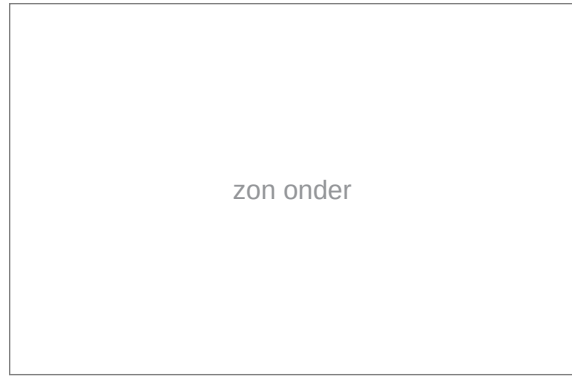
13:00



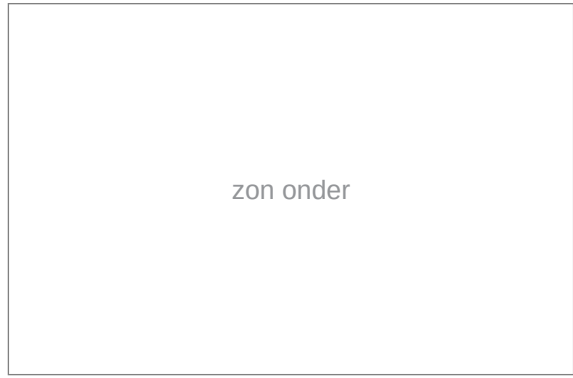
15:00



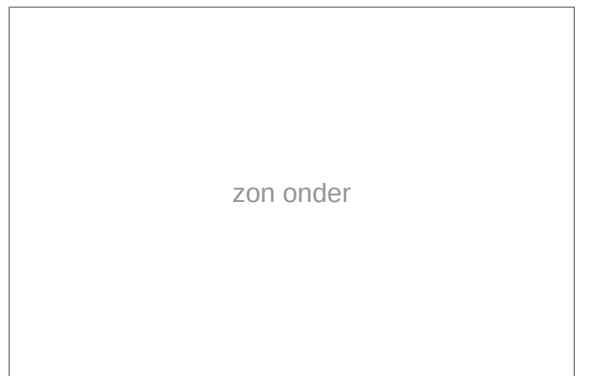
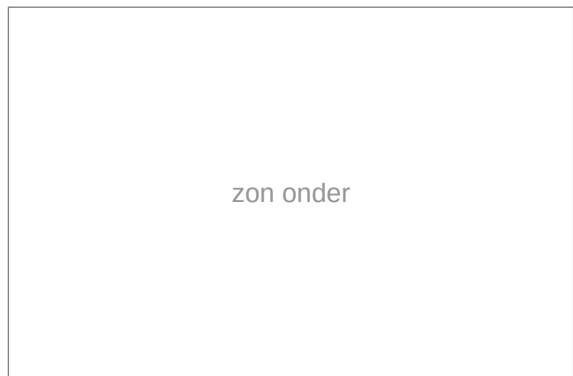
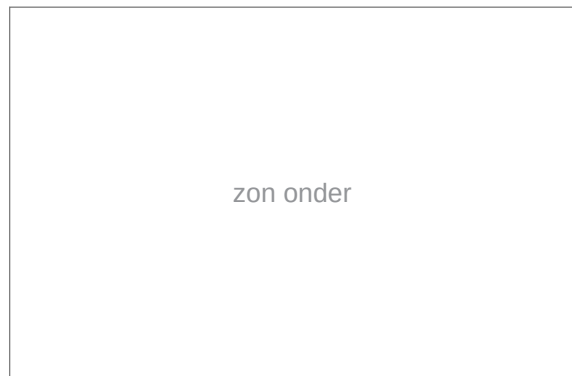
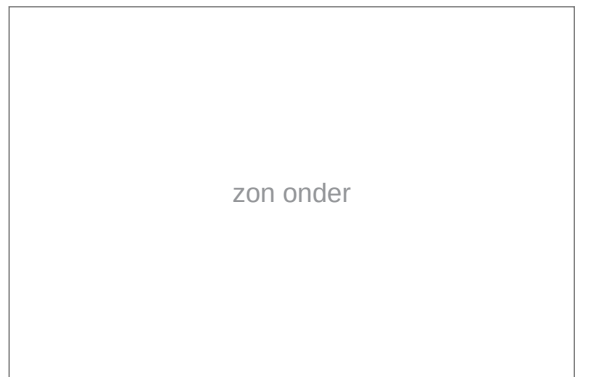
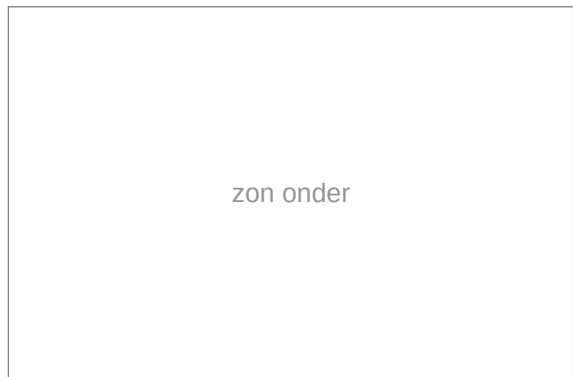
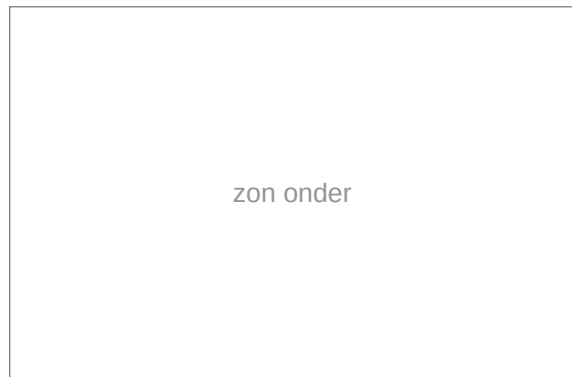
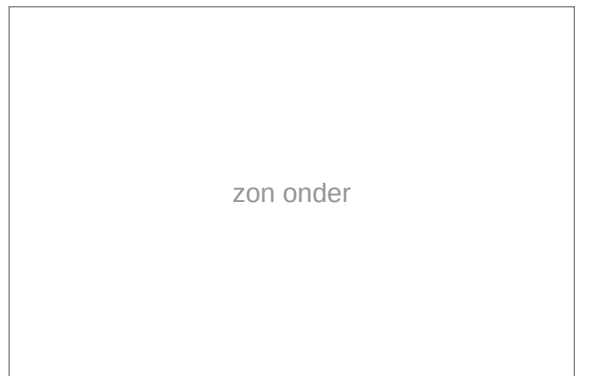
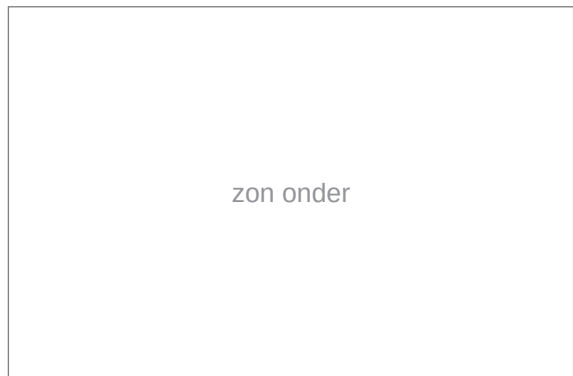
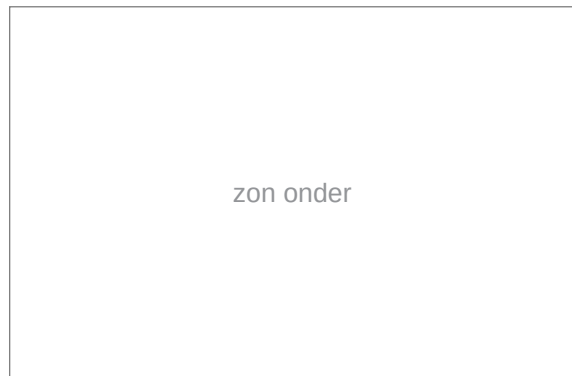
17:00



19:00



21:00



21 december

09:00



21 december

11:00



21 december

13:00



21 december

15:00



BESTEMMINGSPLAN

Walkwartier Oss - 2021

Bijlage 9 Quicksan windhinderonderzoek



19 maart 2020
4381.021.ur.ebo

Walkwartier Oss – quickscan windhinder

1. inleiding

In het centrum van Oss zal tussen de Walstraat, Molenstraat en Carmelietenstraat een nieuwbouwproject gerealiseerd worden met o.a. winkels, horeca, utiliteit en een woontoren. Het complex heeft een bouwhoogte variërend van 2 tot 16 bouwlagen. Op de begane grond zullen er extra winkels komen ter plaatse van de Walstraat. Boven de winkels komen drie lagen met appartementen. Verder komt op de begane grond het 'Uithuis' met verschillende utilitaire functies. De woontoren van ruim 50 meter hoog bevindt zich aan de zuidzijde van het complex, gelegen aan de Carmelietenstraat.



figuur 1.1.: stedenbouwkundig plan

Door Nelissen ingenieursbureau b.v. is een eerste scan op windhinder en windgevaar uitgevoerd. In deze scan is onderzocht wat kritische gebieden zijn in het ontwerp met betrekking tot windhinder en windgevaar. Daarbij is op basis van 'NEN 8100 - Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' afgewogen of de te verwachten windhinder zodanig is dat aanvullend windtunnelonderzoek of een CFD studie wenselijk is.

2. NEN 8100 – Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving

2.1. beoordeling conform NEN 8100

Om een comfortabel windklimaat te realiseren is het huidige ontwerp beoordeeld aangaande windhinder. De beoordeling van het windklimaat is afhankelijk van de functie van de verschillende gebieden. In NEN 8100 “Windhinder en windgevaar in de bebouwde omgeving” d.d. februari 2006, worden er drie verschillende typen gebieden gedefinieerd, gekoppeld aan de activiteiten die er plaatsvinden, namelijk:

- doorloopgebied (I); met name een verkeersgebied waar mensen met normale snelheid lopen
- slentergebied (II); een gebied waar mensen langzaam doorheen lopen bijvoorbeeld winkelgebieden, parken enzovoort.
- langdurig verblijfgebied (III); gebieden waar men langdurig op een vaste plaats verblijft, zoals een terras, bankjes en bushaltes enzovoort.

In figuur 2.1. is een interpretatie van het ontwerp gemaakt voor de gebiedsactiviteiten ter plaatse van de 1^e verdieping. De rode arcering geeft het gebied aan waar men langdurig verblijft, de groene arcering geeft het doorloopgebied aan waar men alleen doorheen loopt. In figuur 2.1. zijn ook de hoofdtoegangen van de gebouwen aangegeven, dit zijn kritische plekken voor windhinder.



figuur 2.1.: gebiedsactiviteiten en hoofdtoegangen begane grond

NEN 8100 maakt onderscheid tussen windhinder en windgevaar:

- windhinder: ondervinden van hinder ten gevolge van wind, met een uurgemiddelde lokale windsnelheid van 18 km/h
- windgevaar: optreden van een zodanig hoge windsnelheid (groter dan 54 km/h) dat bij personen in ernstige mate problemen optreden bij het lopen

Ten aanzien van de beoordeling van de plaatselijke windhinder wordt conform NEN 8100 de in navolgende tabel 2.1. weergegeven kwalificering aangehouden.

tabel 2.1.: eisen voor de beoordeling van het lokale windklimaat voor windhinder

overschrijdingskans P (windsnelheid > 18 km/h) in procenten van het aantal uren per jaar	kwaliteits-klasse	activiteiten		
		doorlopen (I)	slenteren (II)	langdurig zitten (III)
< 2,5 %	A	goed	goed	goed
2,5 – 5 %	B	goed	goed	matig
5 – 10 %	C	goed	matig	slecht
10 – 20 %	D	matig	slecht	slecht
> 20 %	E	slecht	slecht	slecht

Zoals de bovenstaande tabel laat zien, is het bij de beoordeling van grote invloed wat de activiteiten zijn in en rondom het woon-, winkel en recreatiegebied. De overschrijdingskans op windsnelheden groter dan 18 km/h mag binnen dezelfde kwaliteitsklasse bij een doorloopgebied hoger zijn dan voor een gebied waar langdurig verbleven wordt.

Ten aanzien van de beoordeling van windgevaar wordt conform de NEN 8100 de in navolgende tabel 2.2. weergegeven kwalificering aangehouden.

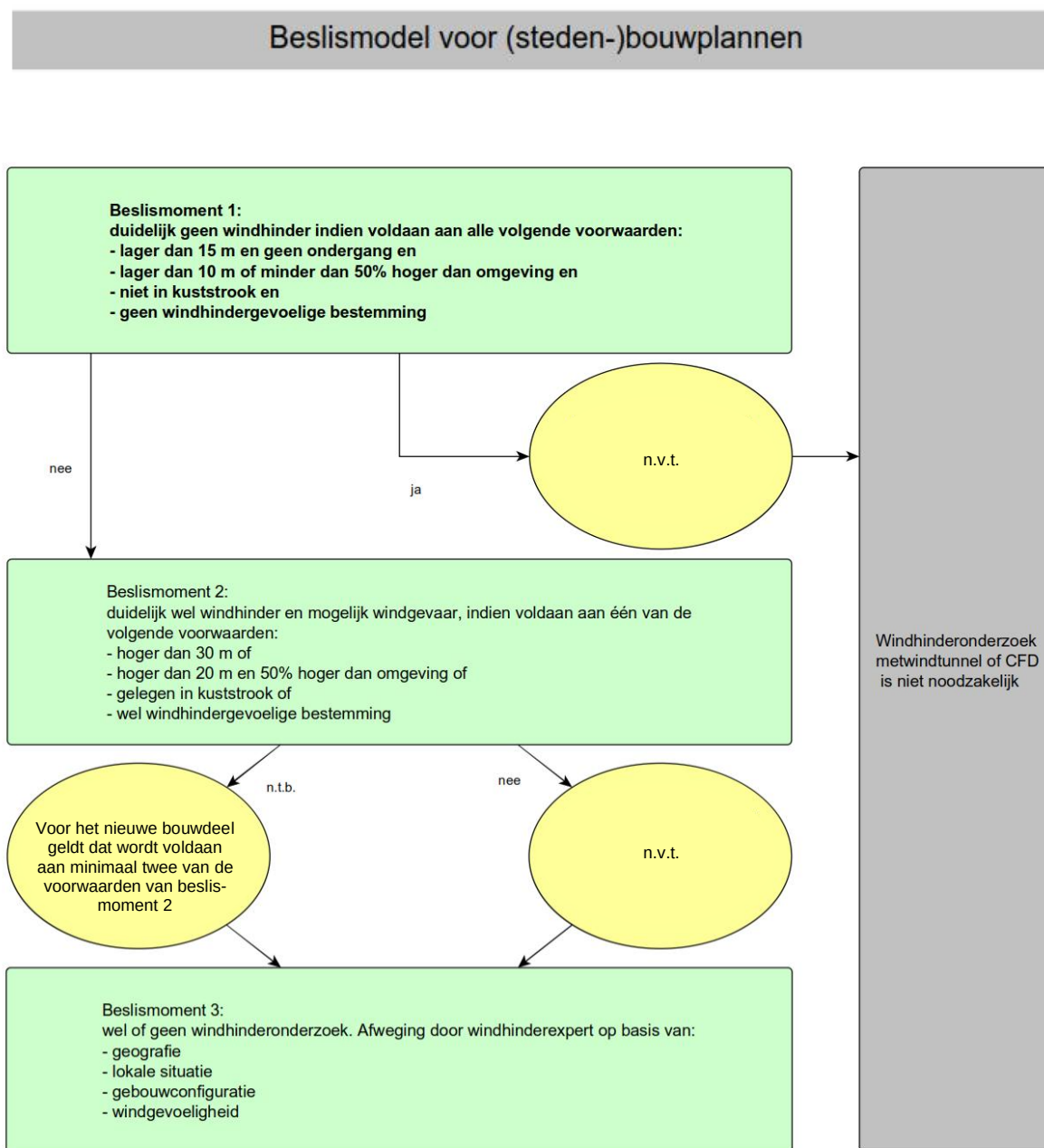
tabel 2.2.: eisen voor de beoordeling van het lokale windklimaat voor windgevaar

overschrijdingskans P (windsnelheid > 54 km/h) in procenten van het aantal uren per jaar	kwalificatie
< 0,05 %	geen gevaar
0,05 – 0,30 %	beperkt risico
≥ 0,30 %	gevaarlijk

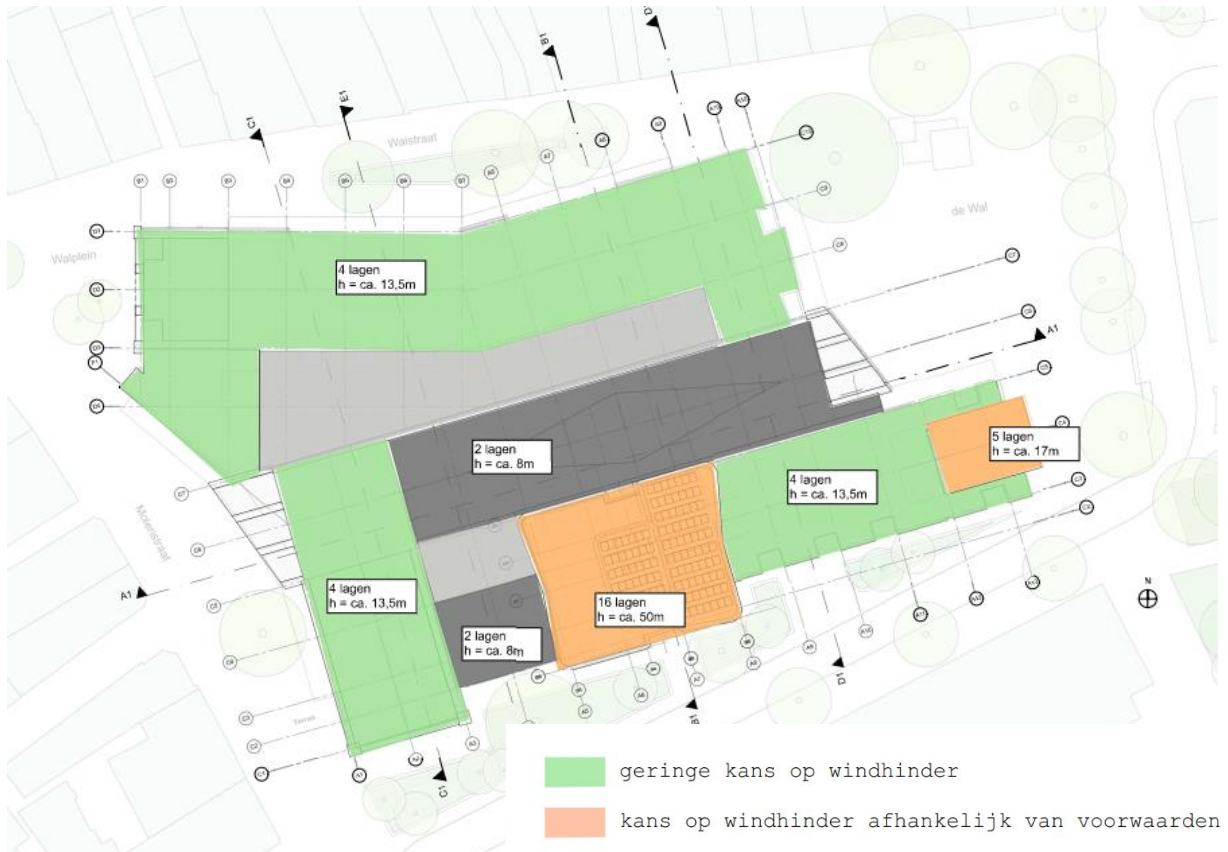
In NEN 8100 is een beslismoment opgenomen, om te bepalen of de kans op windhinder binnen een bouwplan groot. Afhankelijk van de geografische situatie en de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van zijn omgeving kan geadviseerd worden het bouwplan nader te onderzoeken in een windtunnel of rekenmodel.

2.2. NEN 8100 – Beslismodel voor (steden-)bouwplannen

In figuur 2.2. is het Beslismodel voor (steden-)bouwplannen weergegeven. In het Beslismodel zijn de bouwblokken van het plan Walkwartier beoordeeld op basis van de voorwaarden van de Beslismomenten. In figuur 2.3. zijn de resultaten weergegeven van het Beslismodel voor de verschillende blokken.



figuur 2.2.: resultaten van NEN 8100 – beslismodel weergegeven.



figuur 2.3.: resultaten van NEN 8100 – beslismodel weergegeven.

2.3. NEN 8100 – Beslismoment 3

Beslismoment 3: wel of geen windhinderonderzoek

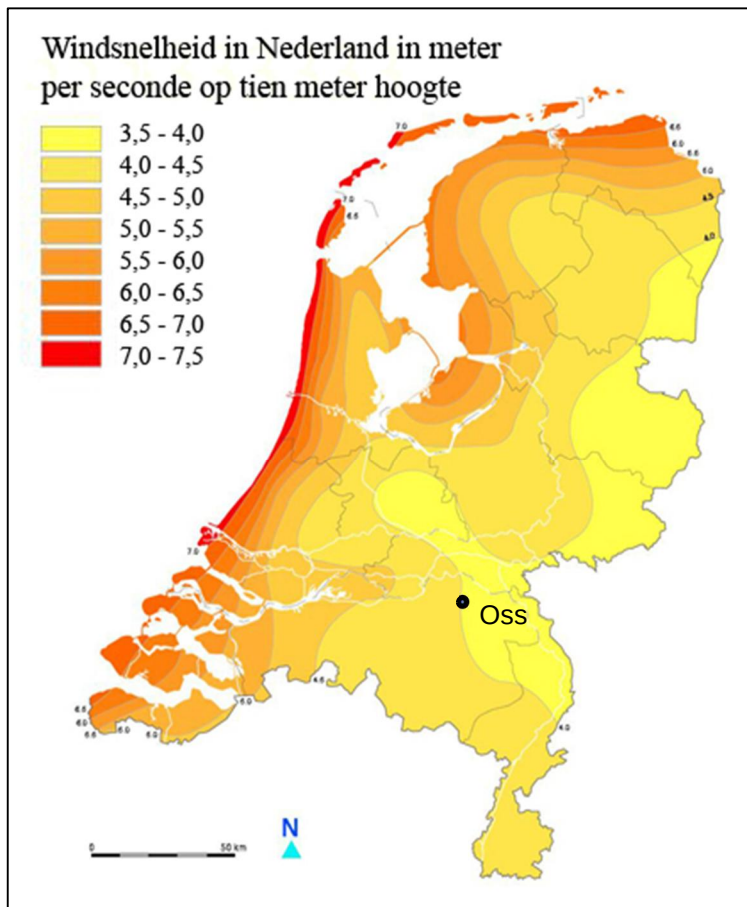
Afweging door windhinderexpert op basis van:

- geografie
- lokale situatie
- gebouwconfiguratie
- windgevoeligheid

Voor de woontoren en woningen op de 5^e bouwlaag op de oostvleugel moet de afweging gemaakt worden of windhinderonderzoek nodig is.

2.3.1. geografie

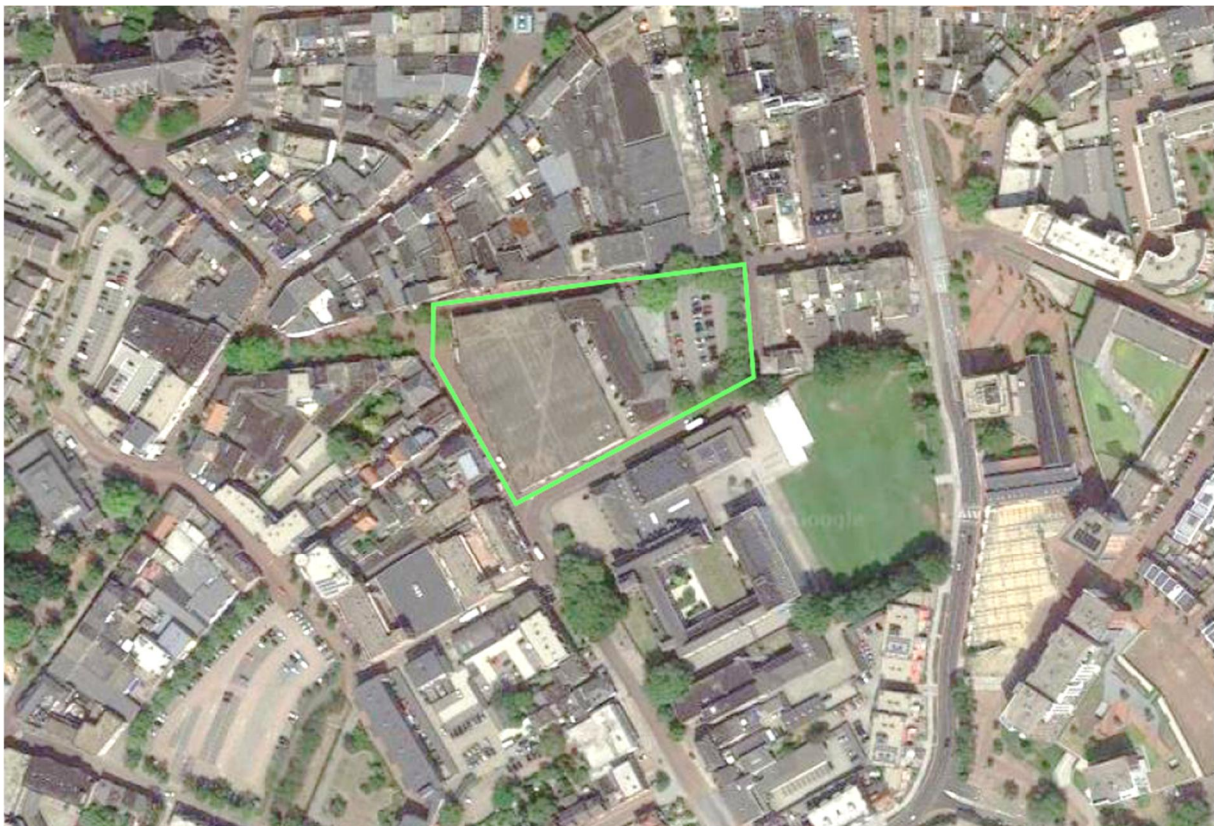
Als eerste wordt de geografische ligging van het plan bekeken. Zoals te zien in figuur 2.4. ligt Oss in het minst windgevoelige gebied van Nederland. Dit zal worden meegenomen in de afweging of windhinderonderzoek nodig is.



figuur 2.4.: gemiddelde jaarlijks gemeten windsnelheden Nederland

2.3.2. lokale situatie

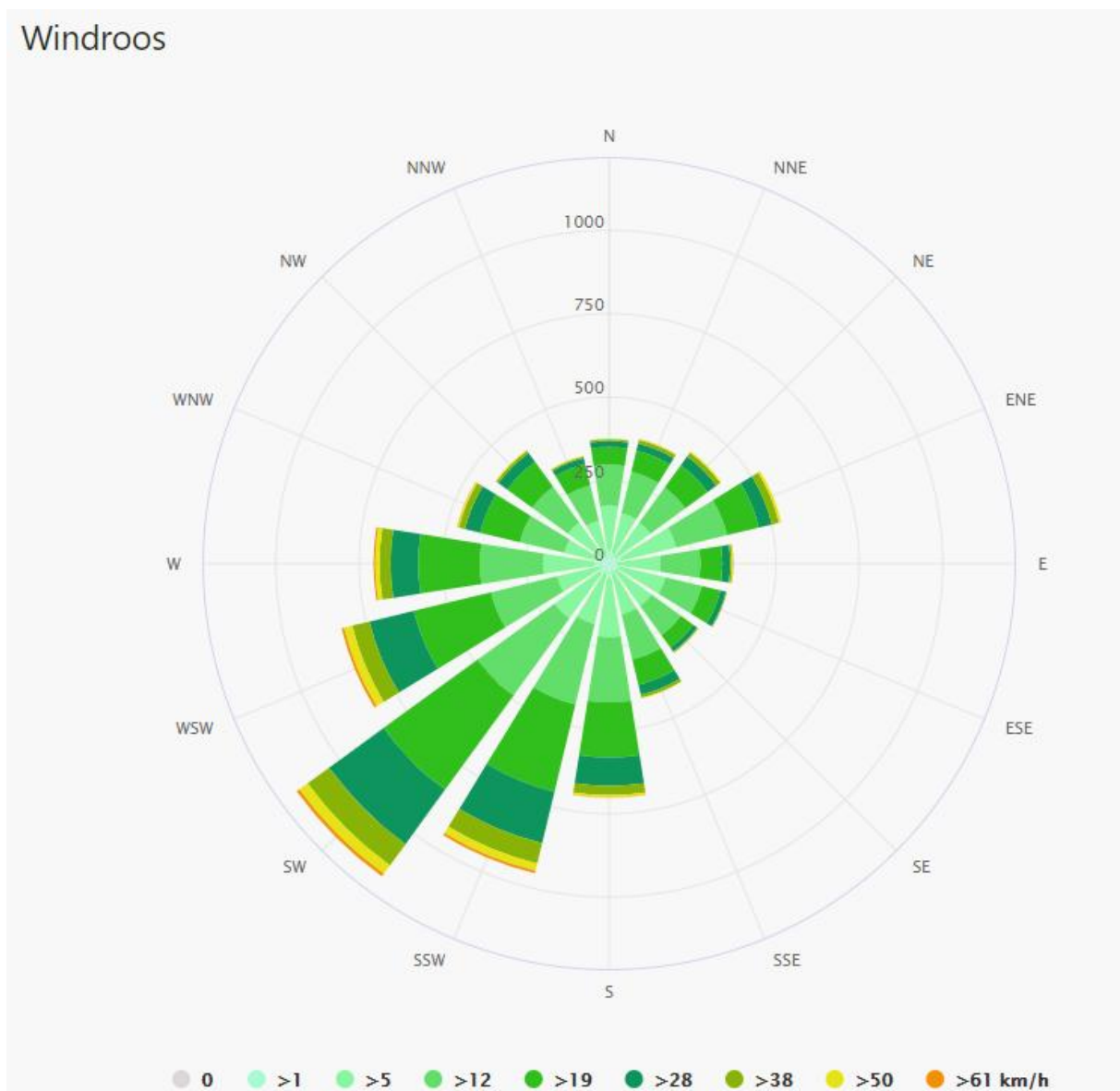
Als 2^e wordt er ingezoomd op de lokale situatie, zie figuur 2.5. Het plan Walkwartier ligt in een stedelijk gebied. In de omgeving bevinden zich voornamelijk winkels, horecavoorzieningen, appartementen en een onderwijsgebouw; hoofdzakelijk laagbouw. Binnen het perceel zal op de 1^e verdieping gedeeltelijk een daktuin worden gerealiseerd waardoor in de directe omgeving van de appartementen een relatief open gebied ontstaat. Dit zal worden meegenomen in de afweging of windhinderonderzoek nodig is.



figuur 2.5.: lokale situatie Walkwartier (groen gemarkeerd)

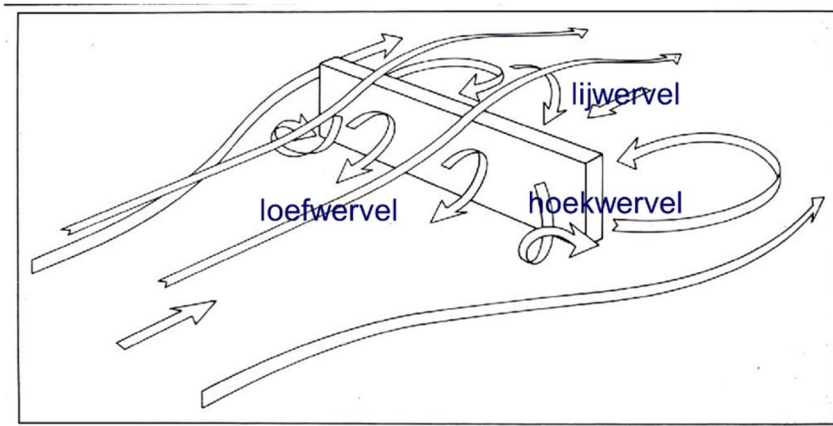
2.3.3. gebouwconfiguratie

Voor de gebouwconfiguratie wordt verder ingezoomd op het plan, de geometrische samenstelling en maatgevende windstromen worden bekeken. Zoals blijkt uit de windstatistieken van Oss (zie figuur 2.6.) komt statisch gezien een zuidwestenwind het meeste voor en zijn uit deze windrichting de windsnelheden het hoogst.



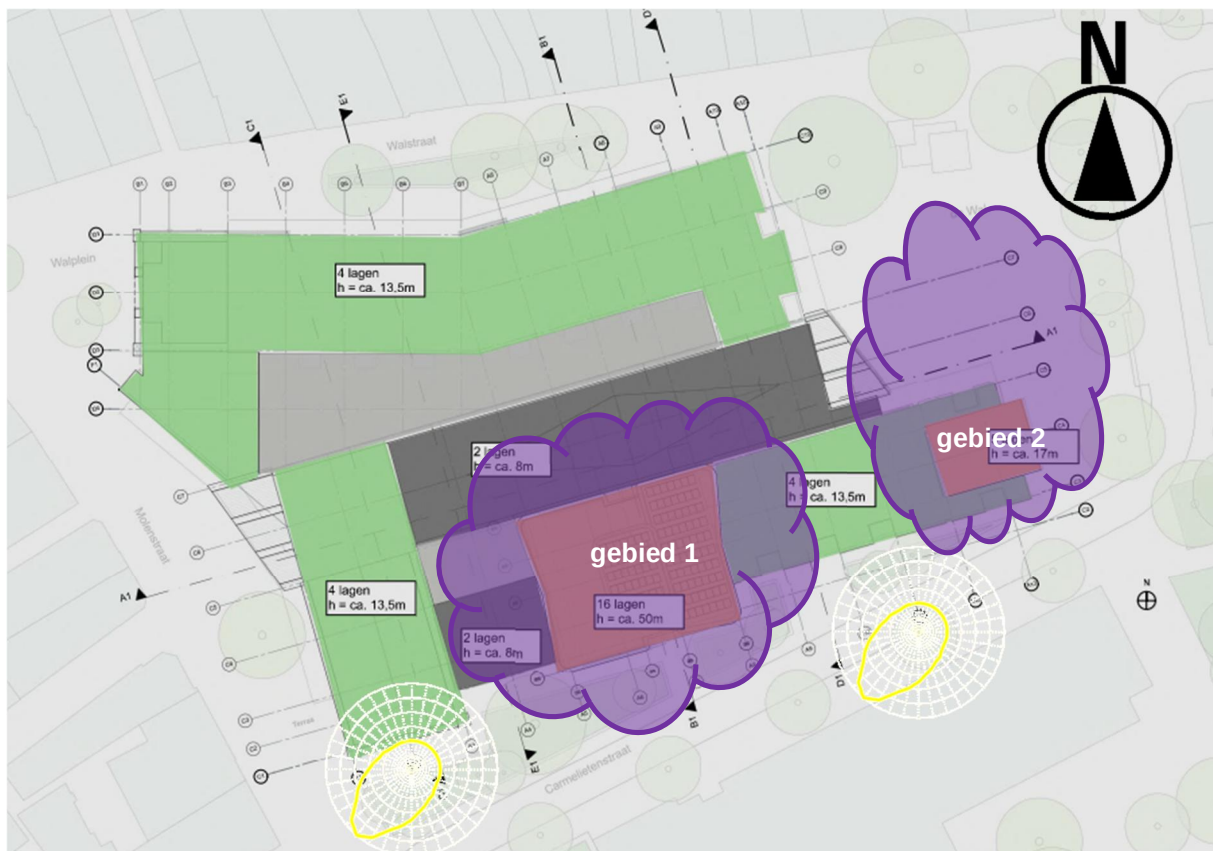
figuur 2.6.: windstatistieken Oss (bron: meteoblue)

Om een beeld te krijgen van de mogelijke windstromen rondom de gebouwen is in figuur 2.7. een visualisatie gemaakt. De loefwervel, hoekwervel en lijwervel zijn voor windcomfort van belang.



figuur 2.7.: windstromen rondom gebouwen

Met de geometrische samenstelling van het plan en maatgevende windstromen zijn een aantal indicatieve aandachtsgebieden (paarse vlakken) aangewezen in figuur 2.8. Voor deze gebieden geldt dat er nader bepaald zal moeten worden hoe groot de kans is op windhinder.



figuur 2.8.: windstromen en aandachtsgebieden

Voor het gebied 1., ter plaatse van de woontoren, is er kans op verhoogde windsnelheden rondom de toren. Deze windsnelheden zullen ervaren worden op de verhoogde 'binnenplaats' van het gebouw, waar de daktuinen gelegen zijn, en op de Carmelietenstraat.

Voor het gebied 2., ter plaatse de optopping van een tweetal woningen is er ook kans op verhoogde windsnelheden rondom de gebouwen. Via een hoekwervel zal de wind hoofdzakelijk om het gebouw heen en over het plein 'De Wal' waaien. Lijnwervels kunnen ervoor zorgen dat in het achtergelegen gebied, ter plaatse van de terrassen ook een verhoogde windsnelheid wordt ervaren.

2.3.4. windgevoeligheid

De windgevoeligheid is afhankelijk van de gebiedsactiviteiten rondom de gebouwen. Voor een doorloopgebied worden hogere windsnelheden geaccepteerd dan voor een doorloopgebied. In figuur 2.9. zijn de windstromen geïmplementeerd in het figuur voor de gebiedsactiviteiten. In deze figuur zijn dus aandachtsgebieden t.g.v. windstromen en de gebiedsactiviteiten gecombineerd weergegeven.



figuur 2.9.: windgevoeligheid (windstromen en gebiedsactiviteiten)

Uitgaande van de geografie, lokale situatie en gebouwconfiguratie is de kans op windhinder aanwezig. Voor de activiteit langdurig verblijf (rode arcering) in het paarse gebied ligt de windgevoeligheid het hoogst. In figuur 2.9. is te zien dat de daktuinen een hoge windgevoeligheid hebben ten gevolge van

wind tegen de woontoren. Op het plein 'de Wal', gelegen achter gebied 2, is ook sprake van windgevoeligheid. Aangezien mensen hier lang verblijven op terrassen, kan hier ook windhinder ervaren worden.

Verder worden de balkons rondom de gebouwen beschouwd. Voor de balkons die op de hoeken van de gebouwen zijn gesitueerd kan er gekozen worden om deze plaatselijk af te schermen om eventuele cornerstreams te voorkomen. Dit geldt voor alle bouwlagen.

In de Molenstraat en Walstraat is de windgevoeligheid klein. Winkelend publiek en mensen op terrassen zullen hier niet direct windhinder ondervinden als gevolg van het project Walkwartier.

De toegangen van de gebouwen zijn ook windgevoelige posities. De ingang van de woontoren aan de Carmelietenstraat is weliswaar gelegen in een doorloopgebied, maar om eventuele windhinder te voorkomen kan er voor gekozen worden om bijvoorbeeld een luifel toe te passen ter plaatse van de ingang. Dit geldt ook voor de ingang van het Uithuis aan de oostkant van het gebouw. Deze ingang ligt in een windgevoelig gebied als gevolg van de hogere bebouwing in gebied 2.

3. conclusie

In dit rapport is het plan Walkwartier te Oss beoordeeld op het gebied van windhinder en windgevaar. Er is met het Beslismodel van NEN 8100 de afweging gemaakt of windhinderonderzoek met windtunnel of CFD noodzakelijk is op basis van de volgende aspecten:

- geografie
- lokale situatie
- gebouwconfiguratie
- windgevoeligheid

Voor de noordelijke vleugel met de winkels en drie lagen appartementen wordt voldaan aan alle voorwaarden van Beslismoment 1, waardoor windhinderonderzoek niet als noodzakelijk wordt beschouwd.

De zuidelijke vleugel ligt in de directe invloedssfeer van de maatgevende zuidwesten wind. Uitgaande van de geografie, lokale situatie en gebouwconfiguratie is de kans op windhinder rondom de woontoren aanzienlijk. Aangezien in dit gebied zowel binnentuinen gelegen zijn waar men langdurig verblijft, als de ingang van de woontoren aan de Carmelietenstraat, is dit een belangrijk aandachtspunt in het windhinderonderzoek. Om de kans op windhinder te beperken kan er gekozen worden om op windgevoelige posities (plaatselijke) maatregelen te treffen.

Daarnaast is er kans dat wind over en rondom de zuidelijke vleugel gaat (gebied 2) en windhinder veroorzaakt ter plaatse van het plein 'de Wal'.

Voor balkons en de buitenruimten op de hoeken van de woningen op alle bouwlagen wordt geadviseerd om deze plaatselijk af te schermen. De verwachting is dat t.g.v. de geluidbelasting op de gevel al een dergelijke afscherming zal moeten worden gerealiseerd ter plaatse van de balkons/buitenruimten. Met deze geluidafscherming wordt tevens de kans op windhinder verder beperkt.

Om per maatgevende positie exact het kanspercentage te bepalen is verder onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek kan een windtunnelonderzoek, waarbij een maquette in de windtunnel wordt geplaatst, zijn of een CFD (Computational Fluid Dynamics) berekening zijn, waarbij windstromingen worden gevisualiseerd en gekwantificeerd aan de hand van CFD computersimulaties.

Nelissen ingenieursbureau b.v.

Erik Bouwens

BESTEMMINGSPLAN

Walkwartier Oss - 2021

Bijlage 10 Natuurtoets Walkwartier



Natuurtoets

“Projectontwikkeling Walkwartier”

Gemeente Oss (NB)

- Quicksan Wet natuurbescherming



Rapport

01/303 AFO Advisering & Onderzoek

Titel en subtitel

Natuurtoets "Projectontwikkeling Walkwartier"

Quickscan Natuurwetgeving

Auteur(s)

drs. A. H. Swaan

Opdrachtnemer

AFO Advisering & Flora- en faunaOnderzoek

Limmerweg 46

1935 AM Egmond-Binnen

www.afo-onderzoek.nl

e-mail: info@afo-onderzoek.nl

Opdrachtgever

DPA Cauberg Huygen

Datum publicatie: September 2018

© **AFO Advisering & Flora- en fauna Onderzoek**, 2018

Niets uit deze rapportage mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van AFO en de opdrachtgever openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, websites etc..

Natuurtoets “Projectontwikkeling Walkwartier”

Gemeente Oss (NB)

- Quicksan Wet natuurbescherming

Rapportage: A. H. Swaan

AFO Advisering & Onderzoek
Rapport 01/303

Heiloo, 2018



Inhoudsopgave:

Samenvatting	3
INLEIDING	5
1 AANPAK & INDELING RAPPORTAGE	6
2 ONDERZOEKSGBIED: GLOBALE BESCHRIJVING	7
3 VOorgenomen Ontwikkeling	8
3.1 BESTAANDE SITUATIE	8
3.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
4 WETTELIJK KADER	11
5 TOETSINGSKADER	12
5.1 GEBIEDSBESCHERMING	12
5.2 SOORTBESCHERMING	12
5.3 CONCLUSIE	12
6 BEOORDELING NATUURWAARDEN	13
6.1 INLEIDING	13
6.2 RESULTATEN VELDBEZOEK QUICKSCAN	13
6.2.1 <i>Vegetatie/flora</i>	13
6.2.2 <i>Fauna</i>	13
7 EFFECTBEOORDELING	15
7.1 VOGELS	15
7.2 VLEERMUIZEN	15
7.3 CONCLUSIE	16
8 CONCLUSIE NATUURWET- EN REGELGEVING	16
8.1 WET NATUURBESCHERMING	16
9 VERVOLGSTAPPEN	17

Bijlage 1 : Foto-impressie planlocatie

Samenvatting

Inleiding

- Voor een planlocatie in het centrum van Oss (Noord-Brabant) is een projectontwikkeling van start gegaan. In dit kader werd ook een QuickScan Natuurtoets verricht. Het voornemen is op de planlocatie de bestaande bebouwing te vervangen door nieuwbouw. De planlocatie is momenteel onderdeel van een gebied met winkel- en horecafaciliteiten.
- DPA Cauberg-Huygen heeft AFO in september 2018 opdracht gegeven om voor de geplande ruimtelijke ontwikkeling een Natuurtoets te verrichten. Het voorliggende rapport betreft een QuickScan onderzoek.

Natuurwaarden

Quickscan-beoordeling

Flora

- Er werden tijdens een eenmalige inventarisatie geen beschermde soorten aangetroffen relevant in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Deze worden op basis van het aangetroffen biotoop op deze locatie ook niet verwacht.

Fauna

- *Vogels*
De verwachting is dat er geen broedvogels op de planlocatie aanwezig zijn waarvan de nestlocaties jaarrond beschermd zijn. De kans dat nesten van andere vogelsoorten aanwezig zijn wordt klein geacht. De kans dat jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn in de nabijheid van de planlocatie is groter.
- *Vleermuizen*
De planlocatie biedt geringe mogelijkheden voor vaste verblijfplaatsen van deze soortgroep. De planlocatie zal naar verwachting vrijwel zeker wel door enkele soorten gebruikt worden als onderdeel van hun foerageergebied. Belemmering van migratieroutes van vleermuizen door de voorgenomen ontwikkeling is op de voorhand niet uit te sluiten.
- *Overige soorten*
Er worden geen andere soorten of soortgroepen verwacht op de planlocatie die een in dit kader relevante beschermingsstatus hebben.

Effectbeoordeling (Quickscan)

- *Broedvogels*
Indien toch broedvogels op de planlocatie aanwezig zijn, is er kans op verstoring van nesten. Wat betreft vogelsoorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn, is een nadelig effect relatief eenvoudig te vermijden door het nemen van preventieve maatregelen, o.a. door een goede fasering van de activiteiten en het hanteren van een werkprotocol. Als nesten van soorten met een jaarrond beschermde nestlocatie op de planlocatie aanwezig zijn (Huismus, Gierzwaluw), is de kans op verstoring die niet op eenvoudige wijze te voorkomen is beduidend groter. Daarbij moet ook gedacht worden aan de aanwezigheid van deze vogelsoorten in of op aan de planlocatie grenzende gebouwen die een negatief effect ondervinden van de ontwikkeling op de planlocatie.
- *Vleermuizen*
Als er vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn op de planlocatie, dan zal de ontwikkeling leiden tot verstoring of vernietiging van deze verblijfplaatsen. Wat betreft foerageergebied leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een effect van enige betekenis voor vleermuizen, daarvoor is de planlocatie te gering van grootte en is de kwaliteit als voedselgebied te gering. De mogelijkheid is aanwezig dat op of langs het plangebied vleermuizen migreren tussen foerageergebied en verblijfplaats, die beide buiten het plangebied aanwezig zijn. Het is mede afhankelijk van de inrichting van de buitenruimte op de planlocatie of, als een migratieroute aanwezig is, er sprake kan zijn van negatieve beïnvloeding relevant in het kader

van de natuurwetgeving. Zoals eerder genoemd bij broedvogels geldt ook voor vleermuizen dat een ruimtelijke ontwikkeling ook schade kan veroorzaken indien een verblijfplaats zich direct buiten de planlocatie bevindt. Dit kan veroorzaakt worden door fysieke aanwezigheid van bebouwing en/of buitenverlichting.

- **Wet natuurbescherming & aanvullende gegevens**

Op basis van de Quicksan kan niet geheel worden uitgesloten dat er geen overtreding van de Wet natuurbescherming optreedt bij de voorgenomen ontwikkeling. Geadviseerd wordt aanvullende informatie te verzamelen over het voorkomen en het gebruik van de planlocatie en de directe omgeving door vleermuizen, Huismus en Gierzwaluw. De kans op daadwerkelijke negatieve effecten en daarmee overtreding van de Wet natuurbescherming wordt klein geacht maar de omvang van het project rechtvaardigt zeker nader onderzoek. Uit de resultaten moet duidelijk worden of gerichte maatregelen noodzakelijk zijn wat betreft de inrichting van het plangebied. Of indien dit niet mogelijk is, een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming. Mede omdat niet altijd een ontheffing verkregen kan worden, is het advies ook vroegtijdig met deze invalshoek naar de inrichting van de projectlocatie te kijken. Met deze werkwijze is de kans dat de Wet natuurbescherming een blijvend obstakel is voor de ontwikkeling gering.

Planning. Een onderzoek naar het voorkomen van Gierzwaluw en Huismus dient – indien geen recente gegevens over het voorkomen van deze soorten beschikbaar zijn bij de gemeente Oss – plaats te vinden in de periode voorjaar - voorzomer. Onderzoek naar aanwezigheid en het terreingebruik door vleermuizen heeft een tijdsbeslag van voorjaar tot en met het najaar.

Inleiding

In opdracht van DPA Cauberg-Huygen werd door AFO een Natuurtoets uitgevoerd. De Natuurtoets werd verricht in het kader van een geplande ruimtelijke ontwikkeling. Het betreft de sloop en nieuwbouw van woon- winkelpanden in het centrum van de stad Oss, provincie Noord-Brabant. Het hier verrichte onderdeel van een Natuurtoets betreft een zogeheten QuickScan-onderzoek.

Doel van een Natuurtoets is primair een waardering te verkrijgen van de aanwezige beschermde flora en fauna en/of de aanwezigheid van beschermde leefgebied van soorten. Vervolgens dient duidelijk te worden wat de invloed van een project of ontwikkeling is op de aanwezige beschermde natuurwaarden. Dit in relatie tot natuurwet- en regelgeving van zowel gebiedsbescherming als soortbescherming. Als eerste stap wordt veelal een QuickScan-onderzoek verricht. Hierbij wordt de projectlocatie kort onderzocht en mogelijke effecten van het project op aanwezige of mogelijk aanwezige natuurwaarden worden beoordeeld. Op basis hiervan kan reeds worden vastgesteld in hoeverre een project of ruimtelijke inrichting in strijd is, of mogelijk kan zijn, met de natuurwet- of regelgeving. Bij een QuickScan-onderzoek dient daarnaast duidelijk te worden of meer informatie noodzakelijk is om dit correct te kunnen beoordelen. Dit kan zijn aanvullend onderzoek in het kader van de Natuurtoets uitgaande van het voorgenomen project of ruimtelijke ingreep. Maar, de resultaten van de Quickscan kunnen ook aanleiding zijn het project of de ruimtelijke ontwikkeling bij te stellen. Bijvoorbeeld de wijze uitvoering, het ontwerp, en/of de activiteiten die hiermee samenhangen, zoals de planning van uitvoering. Een Natuurtoets dient uiteindelijk ook te bepalen of vergunningverlening in het kader van de natuurwet- en regelgeving aan de orde is.

1 Aanpak & indeling rapportage

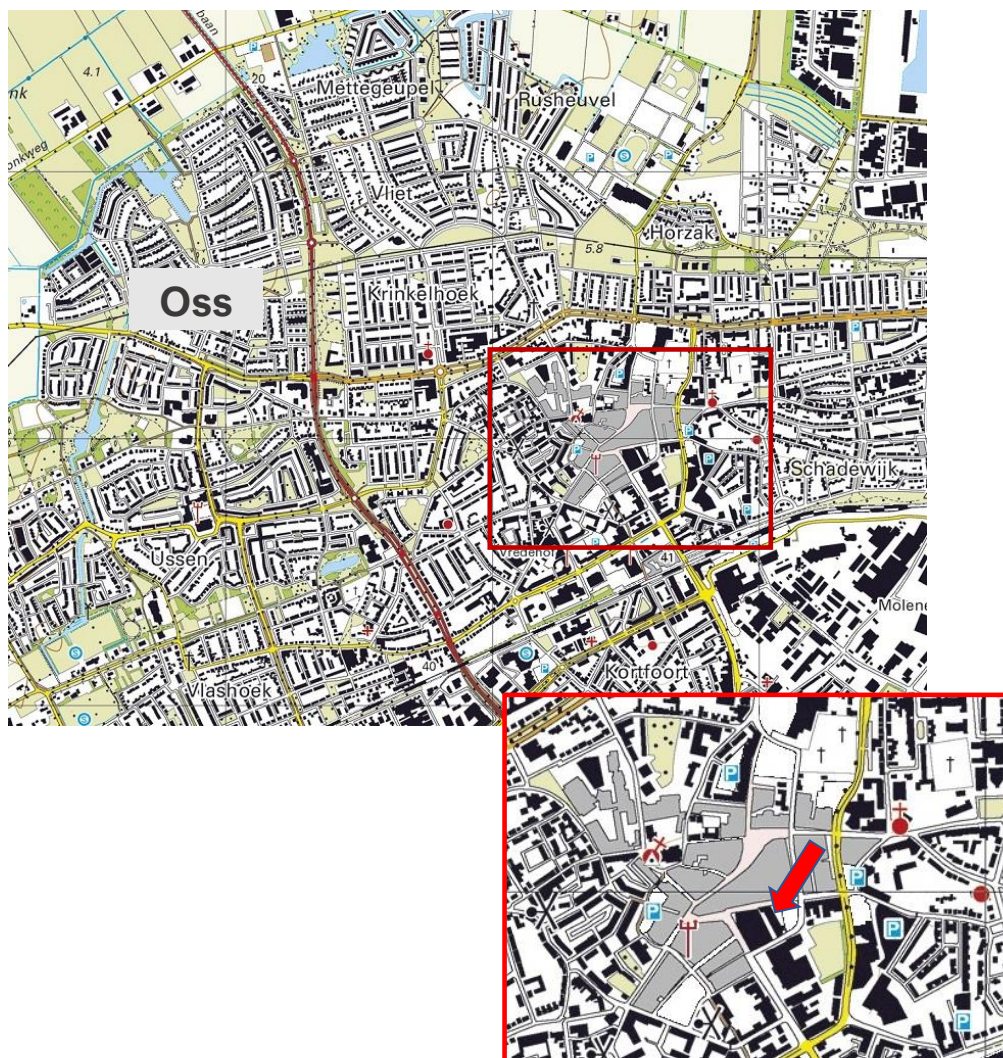
1. Beschrijving van het project en de locatie
2. Relevante wet- en regelgeving: toetsingskader
3. Beoordeling locatie: veldbezoek situatie en aanwezige natuurwaarden
4. Effectbeoordeling
5. Conclusie met betrekking tot de Natuurwet- en regelgeving
6. Vervolgstappen

2 Onderzoeksgebied: globale beschrijving

De planlocatie ligt in de stad Oss en bevindt zich in het centrum van deze plaats (zie fig 1). De omgeving bestaat dan ook grotendeels uit verhard terrein met bebouwing. Het merendeel van de bebouwing in de stadskern betreft laagbouw (twee woonlagen). Maar, op enkele delen, en zeker in de op korte afstand gelegen aangrenzende wijken, heeft nieuwbouw plaatsgevonden. Hier is ook hoogbouw tot zeven woonlagen aanwezig.

Grote aaneengesloten groengebieden zijn niet binnen een straal van een kilometer aanwezig. Waterlopen zijn zeer schaars in de stad Oss. De Maas stroomt op ca. 4,5 kilometer noordelijk van de planlocatie en vormt zo'n een groot aaneengesloten doorlopend wateroppervlakte. Het Burgemeester Delenkanaal, een kanaal dat in verbinding staat met de Maas, eindigt op ca. 1,5 kilometer van de planlocatie. Het open buitengebied ligt in noordelijke richting het meest nabij de planlocatie, op een afstand van circa een kilometer.

Groene elementen nabij de planlocatie zijn, aanwezig in de vorm van kleine plantsoenen, tuinen of bomenrijen langs wegen en dan met name in de aanliggende wijken.



Figuur 1. Globale ligging van de planlocatie; de rode pijl binnen de inzet geeft de ligging van planlocatie aan. Bewerkte topografische kaart © 2018 Topografische Dienst Emmen (grid: kilometerhokken).

3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat geheel uit verhard terrein. Het plangebied maakt deel uit van een winkelgebied. Het grootste gebouw op de planlocatie vormde het onderkomen van een vestiging van de V&D en is momenteel nog het onderkomen van diverse kleinere winkels. Het gebouw staat aan de westzijde van de planlocatie (zie fig. 2). Op het middendeel zijn gebouwen aanwezig waar zich eveneens meerdere winkels en eetgelegenheden in bevinden. Geheel aan de oostzijde van de planlocatie is een parkeerterrein aanwezig. Aan de zuid- en oostzijde loopt de Carmalietenstraat langs de planlocatie. De noordgrens wordt gevormd door de Walstraat, en aan de westzijde is dit de Molenstraat. Deze laatste genoemde twee straten zijn onderdeel van het voetgangersgebied in het centrum van Oss. Ten zuiden van de Carmalietenstraat is een schoolgebouw aanwezig. Aan de noordzijde grenst de planlocatie aan een winkel/woongebouw (3 bouwlagen). Ook aan de westzijde van het plangebied grenst het aan winkel- en horecavestigingen. Het betreft veelal gebouwen die tevens een woonfunctie hebben (2/3 bouwlagen). De hoogte van de gebouwen op de planlocatie zelf ligt globaal tussen de 5 en 9 meter.



Figuur 2 De planlocatie (rood omkaderde gebied) met enkele locatieaanduidingen. Bewerkte topografische kaart © 2018 Topografische Dienst Emmen



Foto 1. De Molenstraat (foto richting het zuiden). De planlocatie bevindt zich hier aan de linkerkzijde van de foto.

3.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is alle bebouwing op de planlocatie te slopen. Daarna zal nieuwbouw plaatsvinden. Een groot deel van de planlocatie zal weer een winkel- horecabestemming krijgen, een ander deel zal een woonfunctie krijgen. Een circa. 40 meter hoge woontoren zal aan de zuidwestzijde gesitueerd worden. Dit betreft de locatie waar zich momenteel het parkeerterrein bevindt. De aanwezige bomen op de planlocatie (zie fig. 2) zullen behouden blijven.

In figuur 3 wordt een artist-impression gegeven van de toekomstige nieuwbouw, waarbij zowel winkelgebouwen als de woontoren getoond worden.



Figuur 3 Artist impressions van de toekomstige planontwikkeling (aانبlik ter hoogte van het Walplein kijkend in zuidoostelijke richting). Bron: Bon DPA Cauberg Huygen.

4 Wettelijk kader

Mede in navolging van Europese wetgeving en richtlijnen vereist de Nederlandse wetgeving dat bij voorgenomen plannen of projecten ingrijpende schade aan beschermde planten en dieren voorkomen wordt. Alleen onder bepaalde voorwaarden kan hier een uitzondering op gemaakt worden. Met ingang van januari 2017 heeft de natuurwetgeving in Nederland wederom een verandering ondergaan en werd zowel de natuurwetgeving die betrekking heeft op soorten als op de natuurwetgeving die betrekking heeft op gebiedsbescherming samengevoegd in de (nieuwe) Wet natuurbescherming. De vóór deze datum bestaande natuurwetgeving waaronder de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet '98, zijn hiermee komen te vervallen. Met deze verandering zijn tevens ook inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd, onder meer wat betreft de beschermingsstatus van soorten.

Bij een project of planontwikkeling dient als eerste duidelijk te worden of beschermde soorten of leefgebieden van soorten door het ten uitvoer brengen van de plannen een voor de wetgeving relevante schade kunnen ondervinden. Mocht schade kunnen optreden en ook niet te vermijden zijn, dan hoeft dit niet altijd het einde van het project te betekenen. Onder bepaalde voorwaarden kan in veel gevallen het project toch worden gerealiseerd. Mogelijk vereist dit wel enige aanpassing in de voorgenomen planontwikkeling. Het is zodoende zaak bij een project al in een vroeg stadium kennis te verkrijgen van mogelijke belemmeringen wat betreft de natuurwetgeving. Daarbij kan een aanvraag vergunning of ontheffing noodzakelijk worden. In vrijwel alle gevallen waar op de voorhand schade aan beschermde soorten niet kan worden uitgesloten is een aantal stappen noodzakelijk:

1. Inventarisatie van de aanwezige of te verwachten natuurwaarden
2. Waardering van de aanwezige natuurwaarden
3. Inschatting en beoordeling van ecologische effecten van voorgenomen ingrepen
4. Terugkoppeling met de ontwikkelaar/opdrachtgever over de verkregen resultaten zodat bepaald kan worden welke weg verder gevolgd moet worden

Naast bescherming van individuen van soorten en hun leefmilieu zijn in Nederland bovendien waardevolle natuurgebieden aangewezen die Europese bescherming kennen in de Habitat- en Vogelrichtlijn en eveneens vallen onder de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke ingrepen in deze gebieden worden vrijwel niet toegestaan, maar ook projecten in de nabijheid van deze gebieden dienen rekening te houden met deze wetgeving. De natuurwetgeving is er namelijk ook op gericht deze gebieden te behoeden voor activiteiten en ingrepen in aangrenzend en nabijgelegen terrein die effect kunnen hebben op deze beschermde gebieden (de “externe werking”). Ook gebieden die behoren tot de zogenoemde Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) kennen een planologische gebiedsbescherming. De provincie kan ook gebieden buiten het Natuurnetwerk met speciale natuurwaarden een speciale (planologische) bescherming toekennen. Dit is onder meer het geval bij weidevogelgebieden voor zover deze niet in het Natuurnetwerk liggen.

Overheidsorganisaties en instellingen worden eveneens geacht rekening te houden met zogenoemde Rode-Lijst soorten en doelsoorten. Het betreft flora en fauna die soms geen bescherming kennen in de Flora- en faunawet, maar wel behoren tot soorten die als kwetsbaar of bedreigd worden beoordeeld.

De Wet natuurbescherming kent strikt verboden handelingen ten aanzien van bepaalde soorten. Naast deze specifiek omschreven verbodsbepalingen kent deze wetgeving de zogenaamde zorgplicht. Daarmee wordt in meer algemene bewoording aangegeven, dat een ieder er bewust naar dient te streven schadelijke gevolgen voor flora en fauna zo veel mogelijk te voorkomen of te beperken.

5 Toetsingskader

5.1 Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt als stedelijk gebied geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) en evenmin van een Natura-2000-gebied. Van externe werking op een gebied dat onder de laatst genoemde categorie valt, en dat mede in kader van de Habitatrichtlijn een hoge bescherming kent, is gelet op de voorgenomen ontwikkeling en de afstand hiertoe (> 5 kilometer) geen sprake.

5.2 Soortbescherming

Een klein deel van de in Nederland voorkomende flora en fauna heeft een speciale bescherming in de Wet natuurbescherming. De locatie van het voorkomen van deze soorten is daarbij niet bepalend.

5.3 Conclusie

Voor de toetsing van de voorgenomen ontwikkeling is (uitsluitend) de Wet natuurbescherming van toepassing in het kader van soortbescherming.

6 Beoordeling natuurwaarden

6.1 Inleiding

In september 2018 werd een veldbezoek gebracht aan de planlocatie. Daarbij werd de planlocatie en deels ook de directe omgeving beoordeeld op aanwezige natuurwaarden en potentieel aanwezige natuurwaarden in het kader van soortbescherming.

6.2 Resultaten veldbezoek QuickScan

6.2.1 Vegetatie/flora

- *Aanwezige vegetatie*

De planlocatie is vrijwel geheel verhard. Inheemse vegetatie (kruiden, grassen) zijn zeer schaars aanwezig. Tussen de straattegels groeien kleine soorten als Liggende vetmuur die kenmerkend zijn voor stedelijke omgeving. Op plaatsen met minder betreding, en met name daar waar de tegels of verharding kleine gaten vertonen, groeit spaarzaam ruderaal vegetatie o.a.: Veldbeemdgras, Straatgras, Canadese fijnstraal en Hanenpoot. Op een enkele locatie is een zaailing van een boomsoort (o.a. Esdoorn) tot verdere ontwikkeling gekomen (tot 2 meter hoogte).

Langs de parkeerplaats zijn hogere bomen aanwezig. Er staat een tiental platanen langs drie zijden. Het zijn bomen met een stamdiameter van ca. 40 cm waarvan de kronen aaneensluitend zijn. De bomen sluiten verder aan op een – deels onderbroken – rij bomen langs het sportveld (Zomereik, Gewone esdoorn).

- *Te verwachten vegetatie*

Het aanwezig biotoop geeft geen aanleiding te veronderstellen dat in andere seizoenen wel beschermde flora op deze locatie aanwezig is. Er zijn ook geen oudere muren aanwezig waar in een stad eventueel een (beschermde) varensoort op zou kunnen groeien.

6.2.2 Fauna

- *Vogels*

Aangetroffen soorten. Tijdens het bezoek werden weinig vogelsoorten waargenomen.

Aanwezige soorten waren Kapmeeuw, Ekster en Koolmees.

Te verwachten soorten. Gierzwaluw en Huismus zijn soorten die ver in het stedelijk gebied voorkomen en een speciale jaarrond bescherming kennen. Het voorkomen van broedlocaties van deze soorten op de planlocatie wordt niet direct verwacht op basis van een beoordeling van de aanwezige daken. Omdat er toch wel enige bereikbare holten zijn, heeft wat Huismus, betreft deze veronderstelling minder zeggingskracht dan voor Gierzwaluw. De kans dat andere vogelsoorten op de planlocatie broeden wordt klein geacht, maar het voorkomen van soorten als Koolmees en Houtduif kan evenmin geheel worden uitgesloten.

- *Vleermuizen*

Op de planlocatie zullen naar verwachting vleermuizen voorkomen. Dit betreft dan zeer waarschijnlijk algemeen voorkomende soorten van het stedelijk gebied, zoals de Gewone dwergvleermuis. Mogelijk komen ook Laatzvlieger en Ruige dwergvleermuis op de planlocatie voor. Deze soorten zullen het gebied dan tijdelijk gebruiken als onderdeel van het

foerageergebied. Omdat de planlocatie geheel verhard is, is de kwaliteit van de planlocatie als foerageergebied voor vleermuizen gering, maar zeker voor een individu van de Gewone dwergvleermuis wel voldoende om enige tijd te verblijven.

Vleermuizen kunnen het plangebied ook passeren bij migratie tussen het foerageergebied (verder gelegen groenzones) en een verblijfplaats, die zich mogelijk ergens in de ruimere omgeving van de planlocatie bevindt. Ook andere dan de reeds genoemde vleermuissoorten kunnen een verblijfslocatie in de stad hebben, maar de kans op het voorkomen hiervan is kleiner.

De bebouwing van de planlocatie zelf wordt beoordeeld een geringe geschiktheid te hebben voor verblijfslocaties van vleermuizen. Maar, het voorkomen verblijfslocaties is zeker niet geheel uit te sluiten. Het grote volume van de gebouwen en de spaarzaam wél aanwezige mogelijkheden voor deze soortgroep om toegang te krijgen naar ruimtes achter de gevel of gevelbekleding ligt hier aan ten grondslag.

- Overige soortgroepen

Er worden geen andere speciaal beschermde soorten of soortgroepen verwacht op de planlocatie waarvoor deze als leefgebied een functie van enige betekenis zou kunnen hebben.

7 Effectbeoordeling

7.1 Vogels

Planlocatie

De kans op het voorkomen van soorten met een speciale beschermingsstatus zoals Huismus of Gierzwaluw wordt klein geacht. Indien blijkt dat deze toch op de planlocatie voorkomen, of in de zeer directe nabijheid van planlocatie, dan kunnen nestlocaties van deze soorten worden beschadigd of nadelig worden beïnvloed. De kans op het voorkomen van overige soorten is eveneens klein, maar indien werkzaamheden plaatsvinden in de broedtijd en deze zijn aanwezig, dan kunnen door de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten optreden.

Grenzend aan de planlocatie

Een ruimtelijke ontwikkeling kan - indirect - ook negatieve effecten op vogelsoorten veroorzaken die in de directe omgeving aanwezig zijn. Indien Gierzwaluw zou broeden in een gebouw dat zich net buiten het plangebied bevindt is negatieve beïnvloeding van de nestlocatie mogelijk. Enkele gebouwen in de Walstraat en de Molenstraat die tegenover het plangebied staan zijn in principe geschikt voor nestlocaties van deze soort. Indien op een voorheen open of laag bebouwd deel ivan de planlocatie in de nieuwe situatie hoogbouw wordt geplaatst, dan kan dit in een smalle straat een negatief effect veroorzaken als daarmee de uit/invliegmogelijkheden naar het nest in het gedrang komen. Wat betreft Gierzwaluw in dit geval een niet geheel onrealistisch voorbeeld. Het hoogste gebouw in de voorgenomen ontwikkeling betreft de circa 40 meter hoge woontoren. Tegenover dit gebouw staan woongebouwen van meer recente datum. Deze gebouwen lijken op basis van een QuickScan beoordeling niet geschikt als verblijfplaats voor Gierzwaluw.

In de te behouden bomen langs het parkeerterrein waar deze woontoren geplaatst zal worden zijn geen nesten aangetroffen van soorten met een speciale - jaarronde - bescherming. In de singel langs het sportveld werden eveneens geen (oude) nesten gesignaleerd van vogels die tot deze groep behoren. De reikwijdte van negatieve beïnvloeding is naar verwachting bovendien beperkt tot de bomen die het meest dichtbij het parkeerterrein staan. Eventuele nesten in de verder weg gelegen bomen zullen sowieso niet negatief beïnvloed worden.

7.2 Vleermuizen

Foerageergebied. De planlocatie kan naar verwachting (QuickScan) door vleermuissoorten gebruikt worden als foerageerlocatie. De grootte en de kwaliteit van de planlocatie is te gering om daarbij ook als substantieel deel van het foerageergebied te fungeren. Zelfs voor één individu van deze soortgroep.

Vaste verblijfplaatsen. Hoewel de kans op vaste verblijflocaties van vleermuizen gering is, kan de aanwezigheid hiervan niet geheel worden uitgesloten. Bij sloop van de bestaande gebouwen zullen deze vernietigd worden.

De Gewone dwergvleermuis kan bij het hebben van een verblijfplaats op of net buiten het plangebied een zogeheten paarterritorium vestigen. Delen van de planlocatie zoals het parkeerterrein zijn hiervoor geschikt. De voorgenomen bebouwing en inrichting van het terrein kan er toe leiden dat deze paarlocatie verloren gaat.

Migratieroute. Zoals in paragraaf 7 reeds genoemd kan niet uitgesloten worden dat de voorgenomen ontwikkeling een negatief effect heeft op vleermuizen die de planlocatie slechts passeren, van en

naar een verblijfslocatie elders in de stad. Als dit bijvoorbeeld een kolonieverblijf is, kan bij een “blokkade” van een dergelijke migratieroute, er een groot negatief effect optreden. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan fysieke barrière (hoge, brede gebouwen), maar ook uitstralend licht van gebouwen of straatverlichting kan een negatief effect veroorzaken. In figuur 2 zijn om dit op de voorhand reeds te kunnen beoordelen de groenzones binnen het plangebied aangegeven. Lijnvormige elementen zoals een bomenrij worden vaak gebruikt als migratieroute. De haag/bomenrij langs de sportvelden zou een rol van betekenis kunnen hebben bij migratie tussen een verblijfplaats in het centrum en de buitenwijken en buitengebied van Oss. Overigens zijn soorten die hun leefgebied of verblijfplaatsen hebben in het stedelijk gebied niet geheel afhankelijk van groene hagen of bomenrijen als “uitvalsweg”. Ook een schaars verlichte straat kan deze functie hebben. Maar, indien een migratieroute van vleermuizen wordt geconstateerd op of direct langs het plangebied, dan kunnen negatieve effecten op de voorhand in dit geval niet geheel worden uitgesloten. Daarbij is dan niet alleen de voorgenomen bebouwing (volume) zelf van belang maar ook de verlichting van de buitenruimte het uiteindelijke effect te kunnen beoordelen.

7.3 Conclusie

Negatieve effecten op in dit kader relevante soorten kunnen op basis van een Quicksan niet geheel worden uitgesloten. Maar de kans dat dit daadwerkelijk het geval zal zijn wordt klein geacht.

8 Conclusie natuurwet- en regelgeving

8.1 Wet natuurbescherming

Op basis van de beoordeling bij de geschiktheid van de planlocatie voor beschermde soorten (QuickScan) kan niet geheel worden uitgesloten dat de Wet natuurbescherming niet overtreden zal worden bij de voorgenomen ontwikkeling. Indien blijkt dat mogelijke negatieve effecten op beschermde soorten daadwerkelijk optreden, dan is de mogelijkheid aanwezig dit door het nemen van preventieve maatregelen of kleine wijzigingen in de planontwikkeling - inclusief de inrichting van de buitenruimten - teniet te doen. Indien dit niet tot een afdoende oplossing leidt, kan een ontheffing in een aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming overwogen worden. Een aanvraag ontheffing kan niet in alle gevallen worden verleend waarbij sprake is van overtreding van deze wetgeving. Er dient een “geldig” belang te zijn, en veelal moeten alternatieven daarbij afwezig zijn.

9 Vervolgstappen

- Broedvogels

Geadviseerd wordt om mede gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkeling een aanvullend onderzoek te laten verrichten naar het voorkomen van jaarrond beschermde broedvogels op en nabij de planlocatie. De gemeente Oss heeft verspreidingsonderzoek laten verrichten naar het voorkomen van broedlocaties van Huismus en Gierzwaluw. Indien dit onderzoek inmiddels ook de binnenstad inclusief de planlocatie heeft bestreken, en daarbij de onderzoeksmethode afdoende is voor de Wet natuurbescherming, dan kan veldonderzoek hier achterwege blijven.

Voor de overige broedvogels kan een werkprotocol afdoende zijn, eventueel in combinatie met sloopactiviteit buiten het broedseizoen (globaal april – juli).

- Vleermuizen

Eveneens wordt geadviseerd een aanvullend onderzoek te laten verrichten naar de aanwezigheid van vleermuizen op en in de directe nabijheid van de planlocatie. Daarbij verdienen migratieroutes op/langs de planlocatie eveneens de aandacht. Los van de uitkomsten zou bij de inrichting van de buitenruimten de wijze verlichting een aandachtspunt kunnen vormen. Bijvoorbeeld door afscherming of gekozen kleurspectrum kunnen potentiële effecten sterk gereduceerd worden.

Bijlage : Foto-impressie planlocatie & directe omgeving



Foto 2. Zicht op de planlocatie vanaf de Carmelietenstraat.

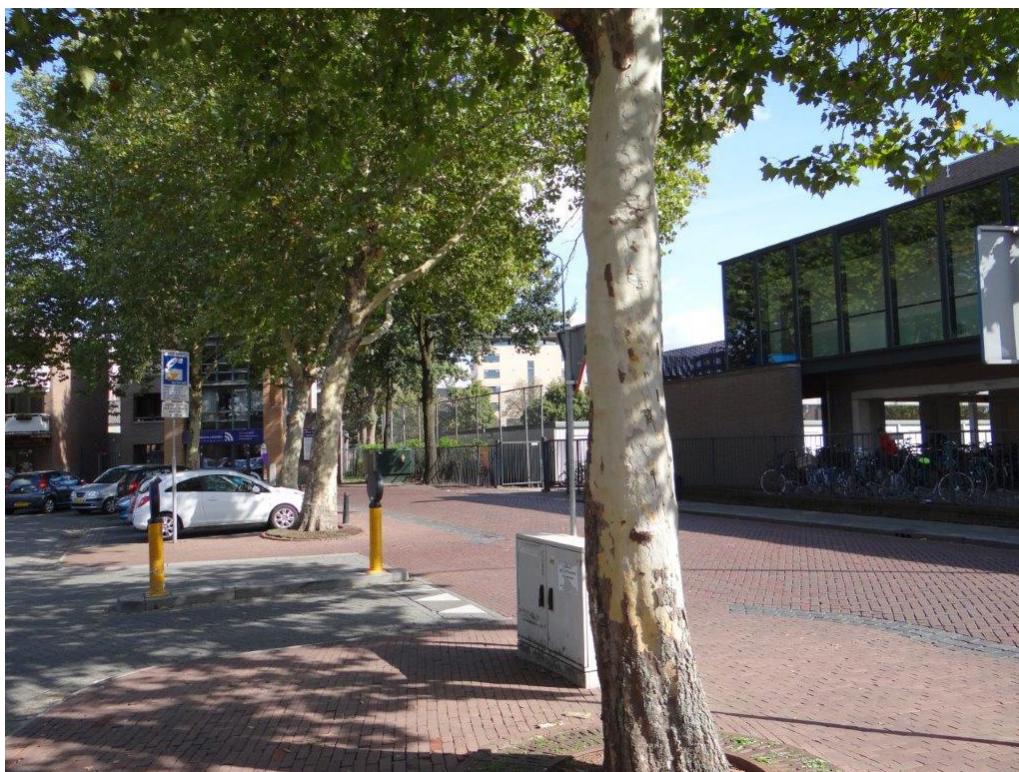


Foto 3. De zuidoostzijde van het plangebied: de parkeerplaats aan de Carmelietenstraat. Middenachter is de beplanting langs het sportveld zichtbaar.



Foto 4. De schaars aanwezige vegetatie op de planlocatie.



Foto 5. Haag met bomenrij langs de noordzijde van het sportveld (Foto richting de planlocatie). Het hogere woongebouw dat langs de Carmelietenstraat tegenover de planlocatie staat is zichtbaar.

BESTEMMINGSPLAN

Walkwartier Oss - 2021

Bijlage 10a Rapportage soortgericht onderzoek
Walkwartier Oss





Bureau Buitenwaard
ecologie, ontwikkeling & beheer

RAPPORTAGE SOORTGERICHT ONDERZOEK

huismus, gierzwaluw en vleermuizen

Wal Kwartier, Oss



COLOFON

Rapportage soortgericht onderzoek naar huismus, gierzwaluw en vleermuizen

Opdrachtgever	Gemeente Oss
Contactpersoon	Mevr. I. Van Erp
Uitgevoerd door	Bureau Buitenwaard Bosweg 27 3922 GK Elst (Ut) t. 06 22089164 e. info@bureaubuitenwaard.nl w. www.buitenwaard-ecologie.nl
Kamer van Koophandel	77768116
BTW nr	NL861135404B01
IBAN	NL51 KNAB 0737 2769 75
Tekst en samenstelling	Dhr. D.J. Gijsbertsen MSc.
Collegiale toets	Dhr. R.J.A. van Laar
Status	CONCEPT
Datum	12 november 2020

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Vraagstelling.....	2
1.3	Leeswijzer.....	2
2	ONDERZOEKSMETHODE.....	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Onderzoeksmethode huismus	3
2.3	Onderzoeksmethode gierzwaluw.....	3
2.4	Onderzoeksmethode vleermuizen	4
2.5	Volledigheid inventarisatie.....	5
3	ONDERZOEKSGBIED EN VOORNEMEN	6
3.1	Gebiedsbeschrijving	6
3.2	Onderzoeksgebied	6
3.3	Voornemen	6
4	ONDERZOEKSRESULTATEN.....	7
4.1	Resultaten huismusonderzoek.....	7
4.2	Resultaten gierzwaluwonderzoek	7
4.3	Resultaten vleermuisonderzoek.....	7
5	TOETSING AAN DE WET NATUURBESCHERMING	9
5.1	Effectanalyse	9
5.2	Toetsing.....	9
6	CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN.....	10
6.1	Algemeen	10
6.2	Resultaten	10
6.3	Effecten	10
6.4	Toetsing.....	10
6.5	Aanbevelingen.....	10

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In opdracht van gemeente Oss heeft Bureau Buitenwaard BV, een soortgericht onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vaste rust en verblijfplaatsen van de huismus, gierzwaluw en vleermuizen in plangebied Wal Kwartier te Oss.

De initiatiefnemer is voornemens de in het plangebied aanwezige bebouwing te demoveren en op de vrijkomende locatie nieuwbouw te verrichten. In voorbereiding hierop is in het plangebied in 2018 een Quicksan Wet natuurbescherming uitgevoerd (*Natuurtoets Projectontwikkeling Wal Kwartier Gemeente Oss (NB)*, A.H. Swaan 2018.). Bij dit verkennend onderzoek is vastgesteld dat het plangebied potentieel geschikt leefgebied voor gebouw bewonende vogels en vleermuizen vormt. De voorgenomen ingreep heeft mogelijk negatieve effecten op de huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Deze soorten en hun verblijfplaatsen zijn beschermd onder artikel 3.1. (vogels) en artikel 3.5 (vleermuizen) van de Wet natuurbescherming). Om bij uitvoering van het voornemen tijdig rekening te kunnen houden met mogelijk aanwezige beschermde soorten of voor deze soorten belangrijke gebiedsfuncties is dit soortgericht onderzoek uitgevoerd. In onderhavige rapportage worden de bevindingen uit dit onderzoek beschreven.

1.2 Vraagstelling

Met dit onderzoek worden de volgende vragen beantwoord:

1. Welke er beschermde soorten komen in het plangebied voor?
2. Welke functie(s) heeft het plangebied voor deze soorten?
3. Leidt de ingreep tot overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming?
4. Wat moet worden gedaan om (mogelijke) schade aan beschermde soorten en hun verblijfsplaats te voorkomen?

1.3 Leeswijzer

Onderhavige rapportage beschrijft de bevindingen van dit soortgericht onderzoek. In hoofdstuk 2 wordt de onderzoeksmethode beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft het onderzoeksgebied en de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 worden de onderzoeksresultaten beschreven. Hoofdstuk 5 bevat de effectanalyse en toetsing aan de Wet natuurbescherming. Het laatste hoofdstuk (6) sluit af met de conclusie en aanbevelingen.

2 ONDERZOEKSMETHODE

2.1 Algemeen

De veldonderzoeken zijn uitgevoerd door D.J. Gijsbertsen, A. Mulder en S. van Baren, Laurentiu Ion en Ruben van Laar ecologisch deskundigen¹ bij Bureau Buitenwaard. Zij hebben aantoonbaar ervaring met het inventariseren van de onderzochte soorten.

2.2 Onderzoeksmethode huismus

Bij onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen (nesten) van de huismus (*Passer domesticus*) hanteert Bureau Buitenwaard de richtlijnen van het bevoegd gezag zoals deze zijn opgenomen in de Soortinventarisatieprotocollen van het Netwerk Groene Bureaus (NGB, 2017) en het Kennisdocument huismus (BIJ12, 2017). Doordat de opdracht voor dit onderzoek laat in het seizoen verleend is, konden de veldbezoeken ten behoeve van de huismus niet meer in de optimale periode worden uitgevoerd. Het tweede veldbezoek is daarom in afwijking van de richtlijnen in het protocol uitgevoerd in juli. Het in 2020 gerealiseerde onderzoek is bedoeld om een eerste indruk te krijgen van de aanwezigheid van huismussen in het plangebied. Voor het verkrijgen van een volledig beeld van de aanwezigheid van huismussen in het plangebied wordt in het voorjaar van 2021 nogmaals een onderzoek conform het soortinventarisatieprotocol uitgevoerd.

Bij de veldbezoeken is specifiek gelet op:

- Nest indicierend gedrag zoals nestbouw, transport van voedsel en bedelende jongen,
- Territorium indicierend gedrag zoals zingend mannetje, paarvorming bij een nestplaats, paring of ander sociaal gedrag.

Het onderzoek naar de huismus is uitgevoerd op zicht en geluid, bij het veldwerk is gebruik gemaakt van een lichtsterke verrekijker (Swarovski EL 10x42). De geluidswaarnemingen werden met het blote oor gedaan. De veldbezoeken zijn uitgevoerd onder voor huismussen gunstige omstandigheden: droog, weinig wind en milde temperaturen.

In onderstaande tabel (1) zijn de onderzoeksmomenten en omstandigheden samengevat.

Tabel 1 | Overzicht huismusonderzoeken en omstandigheden

Nr.	Datum	Soort	Tijd	Omstandigheden	Onderzoeker
1	13 juni	huismus	19:00 - 20:00	26 °C Bft ZW 1	Jaap Gijsbertsen
2	14 juli	huismus	18:50 - 19:50	21 °C Bft WNW1	Jaap Gijsbertsen

2.3 Onderzoeksmethode gierzwaluw

Het onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen (nesten) van de gierzwaluw (*Apus apus*) is uitgevoerd conform de richtlijnen uit de door het bevoegd gezag goedgekeurde Soortinventarisatieprotocollen van het Netwerk Groene Bureaus (NGB, 2017) en het Kennisdocument gierzwaluw (BIJ12, 2017). Om de aanwezigheid van de gierzwaluw te onderzoeken zijn in de periode tussen 15 mei en 15 juli 2020 in de avonduren drie onderzoeken uitgevoerd. Minimaal één van de veldbezoeken is uitgevoerd tussen 20 juni en 7 juli. De veldbezoeken duurden minimaal twee uur en

¹ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/beschermde-planten-dieren-en-natuur/ruimtelijke-ingrepen/onthefing-vrijstelling/ecologisch-deskundige>

zijn uitgevoerd direct voor zonsondergang tijdens de periode dat gierzwaluwen actief zijn rondom hun nest. Tussen de veldbezoeken lag minimaal tien dagen.

Bij dit onderzoek is specifiek gelet op:

- Laagvliegende, roepende dieren op de hoogte van het dak,
- In- of uitvliegende dieren bij potentiële nestplaats,
- Op het nest bedelende jongen, hoorbaar vanaf de grond.

Het onderzoek naar de gierzwaluw is uitgevoerd op zicht en geluid. Bij het veldwerk is gebruik gemaakt van een lichtsterke verrekijker (Swarovski EL 10X42). De geluidswaarnemingen werden met het blote oor gedaan. De veldbezoeken zijn uitgevoerd onder voor gierzwaluwen gunstige omstandigheden: droog, weinig wind en milde temperaturen.

In onderstaande tabel (2) zijn de onderzoeksmomenten en omstandigheden samengevat.

Tabel 2 | Overzicht gierzwaluwenonderzoeken en omstandigheden

Nr.	Datum	Soort	Tijd	Omstandigheden	Onderzoekers
1	13 juni	gierzwaluw	20:00 - 22:00	26 °C Bft ZW 1	JG, SvB
2	23 juni	gierzwaluw	20:00 - 22:00	21 °C Bft OZO 1	JG, LI
3	14 juli	gierzwaluw	19:50 - 21:50	17 °C Bft WNW 1	JG, AM

2.4 Onderzoeksmethode vleermuizen

Het onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen is uitgevoerd conform de richtlijnen uit het door het bevoegd gezag goedgekeurde Vleermuisprotocol (2017). Dit protocol is ontwikkeld door de Zoogdiervereniging en het Netwerk Groene Bureaus in samenwerking met de Dienst Landelijk Gebied en de Gegevensautoriteit Natuur. De veldbezoeken zijn uitgevoerd onder voor vleermuizen gunstige omstandigheden: niet te harde wind, milde temperaturen en weinig tot geen neerslag. Tijdens de veldbezoeken werd op grond van geluid en zicht geïnventariseerd. Met behulp van een *heterodyne batdetector* met opname- en vertragingfunctie (Pettersson D240x) is de echolocatie die vleermuizen uitzenden hoorbaar gemaakt voor mensen. Wanneer een soort op grond van frequentie, klank en ritme niet met zekerheid kon worden gedetermineerd, is een opname gemaakt met een extern opnameapparaat (Roland Edirol R-05). Met behulp van computersoftware zijn deze opnamen daarna geanalyseerd. Door tijdens een onderzoek zoveel mogelijk visueel waar te nemen is de determinatie geverifieerd en het gedrag vastgesteld. Voor de visuele waarneming is gebruik gemaakt van een krachtige zaklamp (1000+ lumen).

Bij dit onderzoek is specifiek gelet op de aanwezigheid van:

- Zomerverblijfplaatsen,
- Kraamverblijfplaatsen,
- Paarverblijfplaatsen,
- Winterverblijfplaatsen.

Onderzoek zomer- en kraamverblijfplaatsen

Het onderzoek naar de aanwezigheid van zomer- en kraamverblijfplaatsen bestond uit twee avondbezoeken en één ochtendbezoek in de periode tussen 15 mei en 15 juli 2020. Beide

avondbezoeken starten rond zonsondergang, het ochtendbezoek eindigde rond zonsopgang. De onderzoeken duurden elk twee uur en zijn uitgevoerd met een interval van minimaal 30 dagen tussen beide avondbezoeken. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd door drie onderzoekers.

Onderzoek paarplaatsen

De aanwezigheid van paarplaatsen is onderzocht tijdens twee veldbezoeken in de periode tussen 15 augustus en 30 september 2020. Deze onderzoeken worden uitgevoerd in de periode tussen één uur na zonsondergang tot één uur voor zonsopkomst. Beide onderzoeken duurden twee uur. De bezoeken zijn uitgevoerd met minimaal 20 dagen tussentijd. Het onderzoek naar paarverblijfplaatsen is uitgevoerd door twee onderzoekers.

Onderzoek winterverblijfplaatsen

Het onderzoek naar de aanwezigheid van winterverblijfplaatsen is integraal meegenomen in het onderzoek naar zomer- en paarverblijfplaatsen.

In onderstaande tabel (3) zijn de onderzoeksmomenten en omstandigheden samengevat.

Tabel 3 | Overzicht vleermuizenonderzoek en omstandigheden

Nr.	Datum	Soort	Tijd	Omstandigheden	Onderzoekers
1	13 juni	vleermuizen	22:00 - 00:00	25 °C Bft ZW 0	JG, SvB, LI
2	20 juni	vleermuizen	03:00 - 05:00	13 °C Bft W 1	JG, SvB, LI
3	14 juli	vleermuizen	21:50 - 23:50	16 °C Bft WNW 1	JG, AM, LI
4	19 aug.	vleermuizen	22:00 - 00:00	23 °C Bft ZO 2	JG, AM
5	15 sept.	vleermuizen	23:00 - 01:00	19 °C Bft ZO 1	JG, RvL

2.5 Volledigheid inventarisatie

Dit onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen van het bevoegd gezag. Zo is voldaan aan de onderzoeksinspanning die vereist is om een eventuele ontheffing op de Wet natuurbescherming te kunnen verkrijgen, of is in afdoende mate aangetoond dat de onderzochte soorten en gebiedsfuncties niet binnen het onderzochte gebied aanwezig zijn.

Een inventarisatie is een steekproef gebaseerd op momentopnames. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat soorten en functies die niet waargenomen zijn op een ander tijdstip wel aanwezig zijn. Dit is acceptabel omdat de Wet natuurbescherming een initiatiefnemer vraagt te doen wat *redelijkerwijs* verwacht kan worden.

Met de gekozen onderzoeksmethode en inspanning is voldoende invulling gegeven aan artikel 1.11 (zorgplicht) van de Wet natuurbescherming. Met het onderhavige onderzoek heeft de initiatiefnemer gedaan wat redelijkerwijs verwacht kan worden.

3 ONDERZOEKSGBIED EN VOORNEMEN

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het onderzoeksgebied betreft enkele winkelpanden, gelegen aan Walstraat, Molenstraat en Carmelietenstaart centraal in de binnenstad van Oss. De in het plangebied aanwezige gebouwen zijn opgetrokken uit baksteen en stalen profielplaten. De gebouwen hebben een plat dak. Rondom het plangebied ligt stedelijke bebouwing en infrastructuur. Rondom het plangebied zijn verspreid enkele bomen aanwezig.

De situering van het plangebied is weergegeven in onderstaande plattegronden (fig. 1 en 2).



Figuur 1 | Het plangebied (rode kader) in context van de omliggende bebouwing (bron ondergrond: OpenTopo)

3.2 Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied wordt gevormd door het plangebied (fig. 1) en de direct omliggende ruimte. Hierbij is tijdens de veldbezoeken dynamisch geanticipeerd op het activiteitenpatroon van vogels en vleermuizen. Wanneer dieren bijvoorbeeld aan een bepaalde zijde van het gebouw of in een naastliggende groenstrook actief waren, vormde dit aanleiding om het activiteitenpatroon van deze dieren in relatie tot het plangebied te onderzoeken. Op deze manier is een volledig beeld ontwikkeld van de aanwezigheid van fauna en het belang van het gebied voor deze soorten. Deze aanpak impliceert dat het onderzoeksgebied ruimer is dan het feitelijke plangebied.

3.3 Voornemen

De initiatiefnemer is voornemens alle in het plangebied aanwezige bebouwing te amoveren en op de vrijkomende ruimte nieuwbouw te realiseren. Bij deze ingreep blijven de rondom het plangebied aanwezige bomen behouden.

4 ONDERZOEKSRESULTATEN

4.1 Resultaten huismusonderzoek

Tijdens de onderzoeken naar huismussen zijn in het plangebied geen dieren aangetroffen. Ook bij de directe omgeving (omliggende woningen en gebouwen) zijn geen huismussen waargenomen. Op grond hiervan kan de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen (nesten) van huismussen vooralsnog worden uitgesloten.

4.2 Resultaten gierzwaluwonderzoek

Tijdens het onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen (nesten) van de gierzwaluw zijn boven het plangebied regelmatig dieren waargenomen. Dit betrof soms grotere groepen tot wel 20 vogels die cirkelen hoog boven het plangebied vlogen. Daarnaast zijn bij alle onderzoeken overvliegende gierzwaluwen gezien. Er zijn geen laagvliegende vogels of giervluchten in of rondom het plangebied waargenomen. De activiteit van de vogels concentreerde zich voornamelijk op de woonwijk ten noordwesten van het plangebied. Op grond van deze observaties kan de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van de gierzwaluw in het plangebied worden uitgesloten.

4.3 Resultaten vleermuisonderzoek

Tijdens de veldbezoeken was het over het algemeen vrij rustig. In en om het plangebied zijn twee soorten vleermuizen waargenomen:

- Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus natushii*)

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn beide gebouw bewonende soorten

Vaste rust- en/of verblijfplaatsen

De gewone dwergvleermuis is de meest algemeen aangetroffen soort. Tijdens alle onderzoeken zijn enkele exemplaren waargenomen. Het maximaal aantal waargenomen gewone dwergvleermuizen tijdens een onderzoek betrof vijf dieren op 14 juli. De waarnemingen betrof in de meeste gevallen passerende dieren die zich verplaatsten door de omliggende straten (Walstraat en Molenstraat). De dieren bleven regelmatig even foerageren rondom de bomen op De Wal aan de oostzijde van het plangebied en bij de bomen op de hoek Walstraat – Molenstraat aan de noordwestzijde van het plangebied (fig. 2). Dit zijn de meest groene delen van het plangebied waar de vleermuizen jagen op rondom de bomen aanwezige insecten. Tijdens het paarperiode onderzoek (15 aug. – 30 sept.) is geen sociale roep van gewone dwergvleermuizen waargenomen.

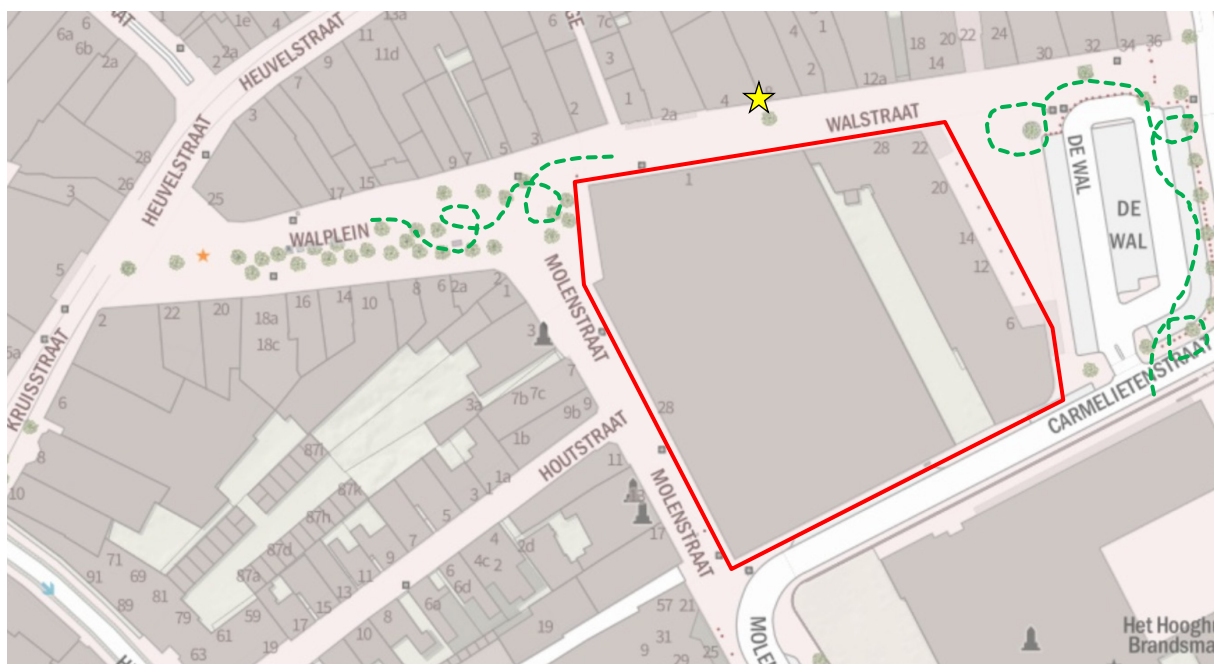
Behalve foeragerende vleermuizen is naast het plangebied een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Dit verblijf bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied in de zijgevel van het pand waarin Bakker Bart gevestigd is (Walstraat 4-8). Rond het verblijf is bij twee onderzoeken (20 juni en 15 sept.) activiteit vastgesteld. In onderstaande figuur (2) is de verblijfplaats indicatief weergegeven.

De ruige dwergvleermuis is één keer waargenomen. Dit betrof een passerend dieren dat op 15 september bij De Wal werd gehoord.

De aanwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten in de gebouwen binnen het plangebied kan op grond van de onderzoeksresultaten worden uitgesloten.

Overige gebiedsfuncties

Er zijn tijdens alle onderzoeken slechts enkele vleermuizen waargenomen. Dit betrof vooral passerende of korte tijd foeragerende dieren. Op grond van deze waarnemingen wordt de aanwezigheid van essentieel foerageergebied of voor vleermuizen belangrijke vliegroutes uitgesloten.



Figuur 2 | Het plangebied (rode kader) met aangetroffen verblijfplaats (gele ster) en locaties waar foeragerende gewone dwergvleermuizen zijn waargenomen (groen onderbroken lijn). (bron ondergrond: OpenTopo)

5 TOETSING AAN DE WET NATUURBESCHERMING

5.1 Effectanalyse

Huismussen

Binnen het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus aanwezig. Bij uitvoering van het voornemen worden daarom geen verblijfplaatsen aangetast. Negatieve effecten op verblijfplaatsen of andere voor deze soort belangrijke gebiedsfuncties kunnen op basis van dit onderzoek uitgesloten worden.

Omdat het uitgevoerde onderzoek niet voldoet aan de hiervoor geldende protocollen (zie § 2.2) dient voor de volledigheid aanvullend veldwerk uitgevoerd te worden in 2021. Op grond van de bevindingen uit dit aanvullend veldwerk kan een definitieve effectanalyse plaatsvinden.

Gierzwaluwen

Binnen het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van de gierzwaluw aanwezig. Bij uitvoering van het voornemen worden daarom geen verblijfplaatsen aangetast. Negatieve effecten op verblijfplaatsen of andere voor deze soort belangrijke gebiedsfuncties zijn uitgesloten.

Vleermuizen

Binnen het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen of andere voor vleermuizen essentiële gebiedsfuncties aangetroffen. Bij uitvoering van het voornemen worden daarom geen verblijfplaatsen of andere voor vleermuizen belangrijke functies aangetast. Negatieve effecten op vleermuizen zijn uitgesloten.

In de nabijheid van het plangebied is een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig. De voorgenomen werkzaamheden en het toekomstig gebruik kunnen van invloed zijn op dit verblijf. Negatieve effecten kunnen optreden als gevolg van trillingen, geluid en licht. Om degelijke effecten te voorkomen worden in §6.5 enkele aanbevelingen gedaan.

5.2 Toetsing

Uit de effectanalyse blijkt dat bij uitvoering van het voornemen geen negatieve effecten voor de gierzwaluw of vleermuizen optreden. Het onderzoek naar de huismus is nog onvolledig en dient in 2021 te worden aangevuld met aanvullend veldbezoek. Overtreding van artikel 3.1 en 3.5 van de Wet natuurbescherming is op grond van het reeds uitgevoerde onderzoek niet aan de orde. De voorgenomen werkzaamheden kunnen op grond hiervan zonder verdere ontheffing uitgevoerd worden. De bevindingen van het aanvullend huismussen onderzoek dienen uitsluitend te geven met betrekking tot effecten op deze soort.

Om eventuele effecten op de aangetroffen zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis te voorkomen zijn op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel (Wnb, artikel 1.11) voorzorgsmaatregelen van toepassing. Voor het toepassen van deze maatregelen is geen ontheffing noodzakelijk.

6 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

6.1 Algemeen

Het soortgericht onderzoek naar de gierzwaluw en vleermuizen heeft plaatsgevonden volgens de wettelijke goedgekeurde protocollen en richtlijnen voor het onderzoek naar deze soorten. Er kan daarom worden vastgesteld dat het plangebied voor deze soorten afdoende onderzocht is.

Het onderzoek naar huismussen is deels buiten de hiervoor aangewezen periode uitgevoerd. Voor deze soort zullen daarom tussen 10 maart en 20 juni 2021 vier aanvullende veldbezoeken plaatsvinden.

Bij het tot op heden uitgevoerde onderzoek zijn geen beschermde functies aangetroffen. Voor het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkeling is daarom geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

6.2 Resultaten

In het plangebied zijn bij het uitgevoerde onderzoek geen verblijfplaatsen of ander essentiële gebiedsfuncties voor de huismus, gierzwaluw of vleermuizen aangetroffen.

6.3 Effecten

Bij uitvoering van het voornemen worden geen verblijfplaatsen of andere essentiële gebiedsfuncties aangetast. Negatieve effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de huismus, gierzwaluw of vleermuizen zijn daarom redelijkerwijs uitgesloten.

6.4 Toetsing

Met het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden worden geen artikelen van de Wet natuurbescherming overtreden. Er is geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

6.5 Aanbevelingen

Bij het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden en de toekomstige inrichting van het plangebied wordt geadviseerd rekening te houden met de aanwezigheid van een vleermuisverblijfplaats in de nabijheid van het plangebied (zie fig. 2). Dit kan door het toepassen van de volgende maatregelen:

- De voorgenomen werkzaamheden zo veel als mogelijk overdag uitvoeren. Op deze wijze wordt verstoring van foeragerende vleermuizen zo veel als mogelijk voorkomen.
- Bij toepassing van tijdelijke bouwplaats verlichting of permanent verlichting in de nieuwe situatie, gebruik maken van objectgerichte verlichting. Op deze wijze wordt uitstraling van licht naar de omgeving voorkomen en blijft het maximaal donker rondom het plangebied. Op deze wijze wordt verstoring van foeragerende vleermuizen zo veel als mogelijk voorkomen.
- Pas de principes van 'natuur inclusief bouwen' toe bij ontwikkeling van de nieuwe situatie. Door in het ontwerp en de vormgeving van de nieuwbouw geïntegreerde verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen op te nemen kunnen deze soortgroepen op een structurele manier geholpen worden. Tegelijk dragen deze maatregelen bij aan een duurzame leefomgeving waar mens en natuur samen komen. Meer informatie en een overzicht van maatregelen kan worden geraadpleegd op www.checklistgroenbouwen.nl.

- Bij uitvoering van werkzaamheden is te allen tijde en voor alle soortgroepen de algemene zorgplicht van toepassing (Wnb, artikel 1.11). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen van ruimtelijk inrichting en ontwikkeling (en bestendig beheer en onderhoud) voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden algemeen beschermde soorten als bosmuis, egel of gewone pad worden aangetroffen, zij de ruimte en tijd moeten krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren voorzichtig verplaatst worden naar een naastgelegen locatie waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijft het waterschap Aa en Maas haar doelstellingen voor de periode 2016 – 2021 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden. Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Advies: Vooroverleg bestemmingsplan Walkwartier

> Gegevens risicobeheersing

Behandeld door:	Paul de Kort
Telefoon:	06-51138317
E-mail:	p.dekort@brwbn.nl
Datum brief:	17 juni 2020

> Gegevens aanvrager

Aanvrager	Gemeente Oss
Contactpersoon:	Bouwen, Milieu en Leefomgeving
Telefoon en e-mail:	0412-629062 baliebml@oss.nl

> Gegevens aanvraag

Locatie	De Wal 12, 5341EH Oss
Zaaknummer aanvrager:	Vooroverleg
Zaaknummer brandweer:	2020-000054

> Advies brandveiligheid

In paragraaf 5.2.4. wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid.

In de tekst is opgenomen " *Het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze circulaire wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'.*

De genoemde Circulaire is echter per 01-04-2015 vervangen door het Bevt.

In de tekst staat dat de verantwoordingsplicht nader moet worden ingevuld indien het groepsrisico toeneemt of indien de OW wordt overschreden. Dit is juist, echter bij ieder ruimtelijk besluit binnen het invloedsgebied van een transport-as dient ingegaan te worden op de de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. (artikel 7 Bevt)

In het plan wordt hier invulling aan gegeven d.m.v de standaard verantwoording afkomstig uit de beleidsvisie Externe Veiligheid van uw gemeente.

De veiligheidsregio onderschrijft deze verantwoording ziet om deze reden geen reden voor een aanvullend advies i.r.t. het aspect externe veiligheid.

Het plan voorziet in maatregelen in het kader van duurzaamheid o.a. door het plaatsen van zonnepanelen. Er zijn geen concrete aanwijzingen dat in het plangebied ook energieopslag plaats vindt. Mocht een initiatiefnemer/ontwikkelaar dit soort initiatieven willen ontwikkelen adviseren wij u om ons in de gelegenheid te stellen hierover te adviseren.

> Kenmerk van de beoordeelde stukken

Het advies is gebaseerd op de volgende stukken:



Documentnummer	Omschrijving	Datum
	Publicatie_voorontwerpbestemmingsplan def	
	Bestemmingsplan Walkwartier Oss – 2021, voorontwerp juni 2020	

Gemeente Oss
Postbus 5
5340 BA OSS

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Walkwartier - Oss - 2021'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Walkwartier - Oss - 2021'. Wij hebben het plan bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Deze documenten zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl.

Het plan is in overeenstemming met onze provinciale belangen.

Provincie Noord-Brabant,



P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

21 juli 2020

Ons kenmerk

C2264908/4735049

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

W. (Wietse) Burger

Telefoon

(06) 55 68 69 73

Email

wburger@brabant.nl

Bijlage(n)

-

BESTEMMINGSPLAN

Walkwartier Oss - 2021

Bijlage 12 Nota van inspraak en vooroverleg



Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Walkwartier – Oss - 2021'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de 'vooroverlegreacties' en inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de vooroverleg- en inspraakreacties
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit

Deze nota hoort bij het ontwerpbestemmingsplan als onderdeel van de toelichting.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen namen van natuurlijke personen in de reacties.

II. INSpraak- EN VOOROVERLEGPROCEDURE

Iedereen kon het voorontwerpbestemmingsplan van donderdag 11 juni 2020 tot en met woensdag 22 juli in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het voorontwerpbestemmingsplan in deze periode op het internet. Dit hebben wij bekendgemaakt in Oss Actueel van 10 juni 2020 en op www.oss.nl. Ook hebben wij een nieuwsbrief verspreid onder de omwonenden en de ondernemers grenzend aan het plangebied. In verband met de coronamaatregelen hebben wij geen inloopbijeenkomst gehouden. Om de belangstellenden toch voldoende informatie te geven over het plan, hebben wij een filmpje gemaakt over plan en het bestemmingsplan. Dit stond op de website van de gemeente en is ook veelvuldig via social media gedeeld. Ook was er de mogelijkheid om twee per week gebruik te maken van een telefonisch spreekuur. Van 11 juni tot en met 22 juli konden 'ingezetenen' van de gemeente Oss (degenen die in Oss wonen of gevestigd zijn) en degenen die een belang hebben bij het voorontwerpbestemmingsplan schriftelijk en mondeling reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze procedure ligt vast in de gemeentelijke Inspraakverordening.

De gemeente heeft 3 inspraakreacties ontvangen.

Verder hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg aangeboden aan de volgende instanties:

Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
Waterschap Aa en Maas
Veiligheidsregio Brabant-Noord

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Wij hebben het voorontwerpbestemmingsplan ook voor overleg aangeboden aan de volgende instanties:

Ondernemersverenigingen in Oss
Wijkraad Centrum / Krinkelhoek / Mettegeupel

III. REACTIES

Wij vinden de inspraakreacties ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een inspraakreactie in te dienen. Op inspraakreacties die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke reacties samen. Daarna volgen ons besluit en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een reactie niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) reactie gelijk heeft, verklaren wij de reactie gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de reactie ongegrond. Wij kunnen een reactie ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

Burgemeester en wethouders van Oss

IV. OVERLEGREACTIES

Overlegreactie 1: Waterschap Aa en Maas

Samenvatting overlegreactie

Het waterschap geeft aan dat er vanuit het waterschap geen ruimtelijke belangen van toepassing zijn. Voorgesteld wordt wel om paragraaf 4.5.6 te actualiseren.

Besluit

Wij vinden de overlegreactie gegrond en passen paragraaf 4.5.6 van de toelichting aan overeenkomstig het advies van het waterschap

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Paragraaf 4.5.6 van de toelichting is aangepast naar aanleiding van het advies van het waterschap.

Toelichting van burgemeester en wethouders

In de toelichting wordt verwezen naar verouderd beleid van het waterschap. De toelichting is aangepast in die zin dat nu verwezen wordt naar het actuele beleid van het waterschap.

Overlegreactie 2: Veiligheidsregio

Samenvatting overlegreactie

In het plan wordt invulling gegeven aan de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid door middel van de standaard verantwoording uit de beleidsvisie Externe Veiligheid Oss. De veiligheidsregio onderschrijft deze verantwoording en ziet geen reden voor een aanvullend advies.

Besluit

Wij nemen het advies van de veiligheidsregio voor kennisgeving aan en nemen het advies op als bijlage bij de toelichting.

Overlegreactie 3: Provincie Noord Brabant

Samenvatting overlegreactie

De provincie geeft aan dat het plan in overeenstemming is met hun provinciale belangen.

Besluit

Wij nemen het advies van de provincie voor kennisgeving aan en nemen het advies op als bijlage bij de toelichting.

Overlegreactie 4: wijkraad Centrum

Samenvatting overlegreactie

Het plan is op 20 juli gepresenteerd aan de leden van de wijkraad. De wijkraad vindt het een mooi plan. De wijkraad vraagt wel om aandacht voor de belangen van de bewoners van het centrum. En van de ondernemers, vooral tijdens de uitvoering van het project.

Besluit

Wij zijn blij met de positieve reactie van de wijkraad. Bij de opstelling van het plan is al rekening gehouden met de belangen van omwonenden. De belangen van omwonenden en ondernemers krijgen ook aandacht bij de uitvoering van het plan.

Overlegreactie 5: centrum ondernemers

Samenvatting overlegreactie

De centrum ondernemers hebben geen bezwaren tegen het plan.

Besluit

Wij nemen de reactie van de centrum ondernemers voor kennisgeving aan.

V. INSPRAAKREACTIES

Inspraakreactie 1 bewoner appartement Walstraat

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker maakt zich zorgen over de bezonning van de woning in verband met de hoogte van de woontoren.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

De bovenwoning van inspreker ligt ten noorden van het plangebied en ter hoogte van het huidige parkeerterrein De Wal. In het bestemmingsplan is een zonnestudie opgenomen. In deze studie is gekeken naar de gevolgen van het plan voor de bezonning van de omgeving van het plangebied. Uit deze studie volgt dat de woontoren, door de plaatsing in het plangebied, weinig invloed heeft op de bezonning van de bovenwoningen aan de Walstraat. De woningen en de buitenruimten zijn georiënteerd op het zuiden en hebben in de huidige en de nieuwe situatie veel zonuren. De nieuwe planontwikkeling heeft maar in zeer beperkte mate schaduwwerking tot gevolg. In het voor- en najaar is er in de middag gedurende korte tijd enige schaduw als gevolg van het plan. In de zomer is er geen schaduwwerking. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van inspreker. Daarbij komt dat in een stedelijke omgeving vrijwel altijd sprake is van schaduw door bebouwing.

Inspraakreactie 2 eigenaar panden Molenstraat

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker is eigenaar van twee panden aan de Molenstraat ter hoogte van het plangebied. In deze panden is horeca gevestigd. Inspreker wil graag een groter terras. Ook zou inspreker de terrassen (deels) willen overkappen zoals mogelijk is bij de horecagelegenheden aan de Heuvel. Inspreker verzoekt om een betere oplossing voor de verkeerspaal ter plaatse van zijn pand. Deze afsluiting zorgt voor geluidoverlast en stank op het terras. Ten slotte vraagt inspreker om de Molenwiek niet als openbare weg aan te merken.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

De vragen van inspreker hebben voor een groot deel betrekking op zaken die niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Het gaat dan om de grootte van een terras, de plaatsing van de verkeerspaal en de openbaarheid van een weg. Natuurlijk willen wij daarover met inspreker in overleg om te kijken of hier mogelijkheden dan wel oplossingen voor zijn. Als het plan wordt gerealiseerd zal ook de openbare ruimte opnieuw worden ingericht. De inrichting van de openbare ruimte zal ook worden voorgelegd aan de direct belanghebbenden. Op dat moment kan inspreker zijn wensen kenbaar maken en dan zal gekeken worden welke mogelijkheden er zijn.

De vraag om het terras (deels) te mogen overkappen ziet wel op het bestemmingsplan omdat in een bestemmingsplan wordt geregeld waar mag worden gebouwd. Daarnaast is natuurlijk ook (privaatrechtelijk) medewerking nodig van de eigenaar van de grond (i.c. gemeente Oss) als de grond die wordt gebruikt voor een terras niet in eigendom is bij de uitbater van het terras. In het bestemmingsplan Centrum – Oss – 2013 is voor de panden

aan de noordzijde van de Heuvel de mogelijkheid opgenomen om zgn. winterterrassen te realiseren. Dit is gedaan omdat de Heuvel een belangrijke ontmoetingsplek is voor de Ossenaren. De noordzijde van de Heuvel kenmerkt zich door veel horecagelegenheden. Samen met de Eikenboomgaard is dit het horecaconcentratiegebied. Inmiddels zijn er op meer plekken horecaconcentraties maar daar is niet dezelfde ruimte in het openbare gebied als op de Heuvel. Ook is daar geen sprake van een gebied dat uitsluitend voor horeca is bestemd. Dit geldt ook voor de Molenstraat (voetgangersgebied tussen Walplein en kruising met de Carmelietenstraat). Andere functies die hier zijn toegestaan, kunnen overlast ondervinden van winterterrassen. Bijv. winkels, maar ook woonhuizen. Om deze reden worden winterterrassen hier niet mogelijk gemaakt.

Inspraakreactie 3 Mr. J. Schutrups namens parfumerie Aphrodite BV (Douglas)

Samenvatting inspraakreactie

Cliënt van inspreker huurt een pand binnen het plangebied. Inspreker is van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van cliënt. Cliënt heeft een huurovereenkomst en deze loopt nog op het moment dat het plan wordt gerealiseerd. Er is nog geen duidelijkheid over de herhuisvesting van cliënt. Inspreker ziet in de paragraaf over de financiële onderbouwing niet hoe rekening is gehouden met de belangen van cliënt. Inspreker vindt dat het bestemmingsplan niet in ontwerp ter inzage kan worden gelegd zolang er geen overeenstemming is met cliënt over een alternatieve locatie. Inspreker wil in overleg komen tot een oplossing.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

De gemeente is reeds een lange periode in gesprek met de heer Schutrups namens parfumerie Aphrodite BV om tot een voorstel van herhuisvesting te komen. De gemeente vindt de bedrijven die gehuisvest zijn in het voormalige V&D pand en het voormalige OPC pand van belang voor de stad Oss. Het vertrouwen is er dan ook dat er tijdig tot een oplossing gekomen gaat worden.

Het is vaste jurisprudentie dat aan bestaande privaatrechtelijke verhoudingen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen doorslaggevende betekenis toekomt. Dit is slechts anders indien op voorhand duidelijk is dat deze verhoudingen aan de verwezenlijking van de bestemming binnen de planperiode van tien jaar in de weg staan. Voor de stelling dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling en de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staat, is slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. Wij denken dat de huurovereenkomst tijdig kan worden opgezegd. Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt over beëindiging van de huur, zal een civiele procedure ter beëindiging van de huurovereenkomst worden gestart.