

PLAN & OMGEVING

Adviesbureau Wieland



TUSSENRAPPORTAGE

'Onderzoek beschermde diersoorten Soldatenwijk, Rilland'

PLAN & OMGEVING

's Heer Abtskerke
Polderweg 6, 4444 AA

tel: +31 6 11782614
e-mail: info@planomgeving.nl
URL: www.planomgeving.nl

Opdrachtgever	Beveland Wonen
Titel	Tussenonderzoek 'Beschermdediersoorten Soldatenwijk, Rilland'
Projectnummer	RW 4026
status	Definitief
Datum	28 mei 2020



TUSSENRAPPORTAGE

TUSSENONDERZOEK BESCHERMDE DIERSOORTEN

behorende bij het bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Riland' in de gemeente Reimerswaal.

INHOUD

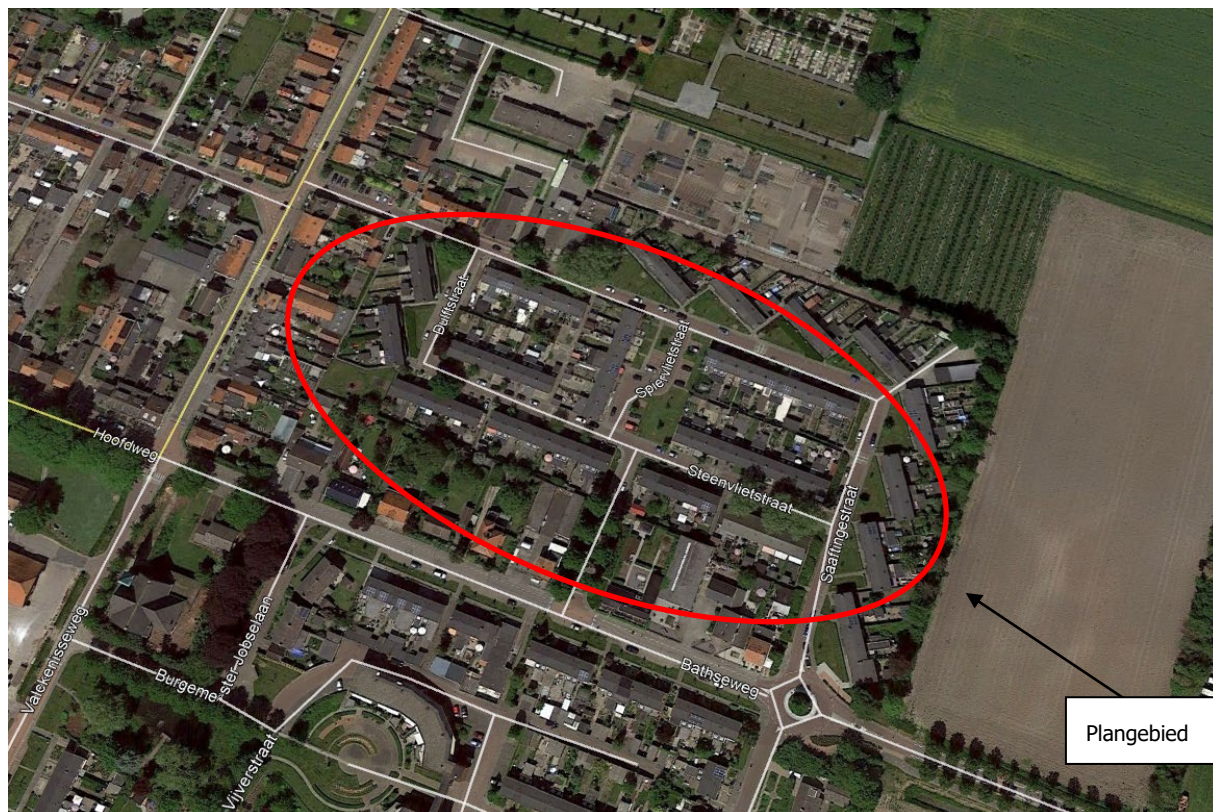
1	INLEIDING	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Wet natuurbescherming	3
2	TRANSFORMATIEOPGAVE 'SOLDATENWIJK'	5
	2.1 Maatschappelijk belang	5
	2.2 Beoogde situatie	5
	2.3 Planning	7
3	TUSSENSTAND ECOLOGIE	11
	3.1 Methode van onderzoek	11
	3.2 Resultaten tot nu toe	12
	3.3 Interpretatie van de resultaten	12
	3.4 Conclusie	13
4	MAATREGELEN	14

Bijlagen:

1. Uitwerking transformatieopgave



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Stichting Beveland Wonen (hierna: SBW) heeft haar werkgebied liggen in de gemeenten Reimerswaal, Borsele, Kapelle, Noord-Beveland en Goes. Binnen deze gemeenten verhuurt Beveland Wonen circa 10.900 woningen. Om haar woningvoorraad up-to-date te houden, is Beveland Wonen doende met het uitvoeren van een transformatieopgave binnen haar werkgebied. Binnen de voormelde transformatieopgave valt ook de zogeheten 'Soldatenwijk' in Rilland. In deze wijk heeft Beveland Wonen diverse woningen in eigendom. Het ligt in de bedoeling om een flink aantal woningen te slopen en nieuwbouw te plegen. De ligging van de planlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is de luchtfoto van de planlocatie opgenomen.

1.2 Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt drie voormalige wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

De planlocatie is gelegen in het deelgebied Noordoost van Rilland in stedelijk gebied. Rondom de planlocatie is woonbebouwing aanwezig. Binnen het plangebied zullen diverse woningen worden gesloopt. In het kader van de sloop moet een flora en fauna onderzoek (onderzoek op de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten waaronder vleermuizen) worden uitgevoerd. Dit onderzoek is inmiddels lopende.

Tijdens de najaarsbezoeken in 2019 zijn er 2 zomerverblijven voor vleermuizen aangetroffen. In de voorjaarsbezoeken van 2020 zullen deze locatie wederom worden onderzocht, alsmede de gehele planlocatie. Andere beschermde soorten als huismus en gierzwaluw zijn vooralsnog niet aangetroffen in het plangebied.

De resultaten van het definitieve ecologisch rapport zullen niet bekend zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Uiteraard bestaat er de mogelijkheid dat de planning van de bestemmingsplanprocedure bijgesteld moet worden als gevolg van onder meer zienswijzen. Alsdan zullen de onderzoeksresultaten naar alle waarschijnlijkheid bekend zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan en kunnen dan bij het onderhavige bestemmingsplan gevoegd worden. Wel is reeds duidelijk dat er een ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming dient te worden aangevraagd bij de provincie Zeeland.

Om voldoende aannemelijk te maken dat de voormelde ontheffing ook in een latere fase zal worden afgegeven, is dit tussenrapport opgesteld. Voorop gesteld wordt dat er geen sloopwerkzaamheden in het kader van de voormelde transformatieopgave zijn toegestaan, alvorens de onderzoeksresultaten van het ecologisch onderzoek bekend zijn en de ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zeeland is afgegeven.

2 TRANSFORMATIEOPGAVE 'SOLDATENWIJK'

2.1 Maatschappelijk belang

Stichting Beveland Wonen is van betekenis voor de Bevelandse samenleving omdat zij het speelveld tussen overheid en markt bestrijken. SBW bedient de samenleving. Zij werkt vanuit een democratisch gelegitimeerde, publieke betekenis.

SBW zorgt voor huisvesting voor mensen die daar, primair om economische redenen, niet zelf toe in staat zijn. Dat betekent dat SBW woningen verhuurt, beheert en bouwt. SBW zorgt ervoor dat er huurwoningen beschikbaar en betaalbaar zijn en over een geëigende kwaliteit beschikken. De normen en criteria voor betaalbaarheid worden door de overheid bepaald. De zorg voor de betaalbaarheid is een gedeelde verantwoordelijkheid van overheid en SBW. Van belang is dat de zorg voor betaalbaarheid en beschikbaarheid alleen terecht komt bij die mensen die dat nodig hebben. Naast de basisnormen uit wet- en regelgeving, hanteert SBW kwaliteitsnormen die wel leiden tot betaalbare woningen. De woningen dienen te voldoen aan de huidige klimaateisen. Op termijn dienen huizen met een slecht energielabel omgezet te worden naar klimaat neutrale woningen.

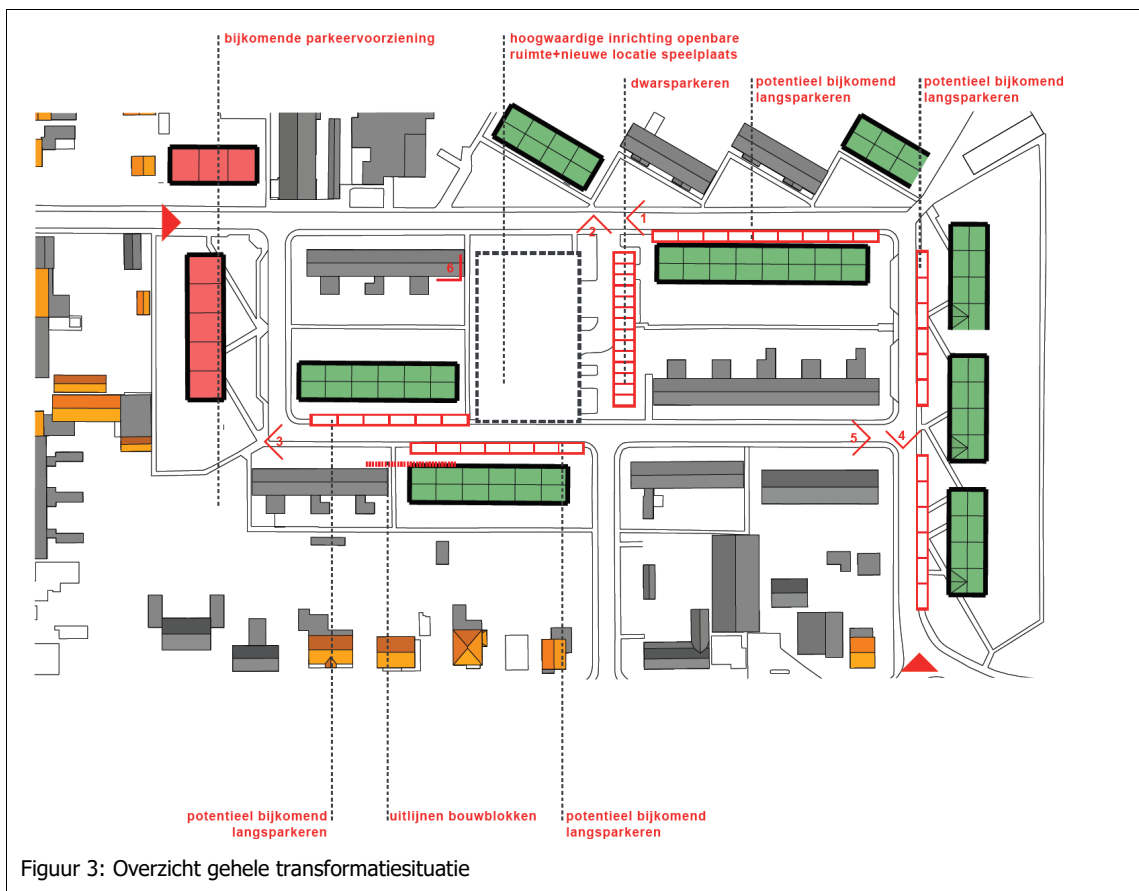
Om aan de gestelde kwaliteitseisen op het gebied van toekomstbestendig wonen, alsmede op het gebied van duurzaamheid te voldoen, ziet SBW zich gesteld voor een transformatieopgave binnen haar werkgebied. Dit houdt in dat binnen tal van woonkernen binnen de regio de Bevelanden, SBW woningen sloopt en terugbouwt, waarbij het aantal terug te bouwen woningen niet noodzakelijk hetzelfde aantal is dat wordt gesloopt. De transformatieopgave bestaat hoofdzakelijk uit het slopen van eengezinswoningen en het terugbouwen van levensloopbestendige woningen. Deze woningen hebben een volledig woonprogramma op de begane grond en passen nu prima bij de groeiende doelgroep ouderen die langer zelfstandig blijven wonen. Als de behoefte voor ouderenhuisvesting afneemt kunnen de woningen ook voor andere doelgroepen worden ingezet.

Ook in de Soldatenwijk te Rilland wordt het bovenbeschreven maatschappelijk belang door SBW behartigd. In de Soldatenwijk zullen 70 verouderde sociale huurwoningen vervangen worden door 47 nieuwe nultreden sociale huurwoningen.

2.2 Beoogde situatie

De gehele transformatieopgave bestaat uit het realiseren van 47 sociale huurwoningen als vervanging van 70 sociale huurwoningen in de 'Soldatenwijk' in Rilland. In figuur 3 is de gehele transformatie opgenomen en in figuur 4 de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan. In de beoogde situatie zal het aantal woningen verminderen met 23. Bij het ontwerpen van de woningen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande inrichting en bebouwing van de 'Soldatenwijk'. De rijwoningen zullen, zoals hiervoor is aangegeven, hoofdzakelijk bestaan uit 1 laag met een langskap. Uitzondering hierop zijn de woningen aan de Swaanhilstraat nrs. 1-7 en aan de Dulfststraat nrs. 2-16. Deze woningen bestaan uit één laag met een plat dak. Drie woningen aan de Saafingestraat zullen een dwarskap hebben. Daarnaast zal in het hart van de

'Soldatenwijk' een groene long worden gerealiseerd, waarbij de buiten ruimte hoogwaardig wordt ingevuld. In bijlage 1 is een gedetailleerde uitwerking opgenomen van de transformatieopgave.





Figuur 4: Verbeelding bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland'

2.3 Planning

Om de voormelde transformatie mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure opgestart. Deze bestemmingsplanprocedure volgt de navolgende planning:

Globale planning transformatie soldatenwijk Rilland, versie 4 (06-04-2020)

Actie	Datum	Wie
Opinieraad ontwerpbestemmingsplan	7 april 2020	Gemeente
Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	16 april – 27 mei 2020	Gemeente
In het geval van een ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan		
Aanleveren stukken ecologie/flora & fauna	6 mei 2020	Beveland Wonen
Indienen vast te stellen bestemmingsplan bij gemeente	29 mei 2020 voor 09:00 uur	Beveland Wonen
Aanleveren collegevoorstel (de provincie moet het onderdeel ecologie/flora & fauna reeds hebben beoordeeld)	4 juni 2020	Gemeente
Besluitraad	23 juni 2020	Gemeente
Ter inzage vastgesteld bp	2 juli – 12 augustus 2020	Gemeente
Onherroepelijk bp	Eind augustus 2020	
In het geval:		

<ul style="list-style-type: none"> - zienswijze(n) tegen het plan kenbaar worden gemaakt en/of - het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld en/of - Beveland wonen niet tijdig (uiterlijk 1 juni 2020) een overeenkomst heeft gesloten met de fruitteler en de eigenaar van de garageboxen 		
Verwerken zienswijzen + opstellen definitief plan + indienen gemeente	6 juli 2020	Beveland Wonen
Aanleveren collegevoorstel	3 augustus 2020	Gemeente
Opinie- + besluitraad	8 september 2020 opinieraad 29 september 2020 besluitraad	Gemeente
Ter inzage vastgesteld bp	8 oktober – 18 november 2020	Gemeente
Onherroepelijk bp	Eind november 2020	

Deze planning is indicatief. Daarnaast is het vergaderschema van de gemeenteraad voor de maanden juli t/m december 2020 nog niet bekend. Door gewijzigde inzichten en/of (onvoorziene) ontwikkelingen kan de uiteindelijke uitvoering afwijken van deze planning.

Om de transformatieopgave gestructureerd te laten verlopen, is de navolgende planning opgesteld door Beveland Wonen. In de onderstaande planning zijn de sloop werkzaamheden tot en met de oplevering van de nieuwe woningen opgenomen. Uitzondering hierop zijn de woningen aan de Spiervlietstraat. Deze worden niet teruggebouwd:

12 woningen	Saaftingestraat 1 t/m 33	-	4e kwartaal 2020
3 woningen	Swaanhilstraat 43 t/m 49	-	2e kwartaal 2021
8 woningen	Swaanhilstraat 16 t/m 34	-	2e kwartaal 2022
5 woningen	Dulftstraat 2 t/m 16	-	3e kwartaal 2022
3 woningen	Swaanhilstraat 1 t/m 7	-	3e kwartaal 2022
4 woningen	Swaanhilstraat 17 t/m 25	-	4e kwartaal 2022
6 woningen	Steenvlietstraat 14 t/m 28	-	4e kwartaal 2022
7 woningen	Spiervlietstraat 2 t/m 14	alleen sloop	4e kwartaal 2022
6 woningen	Steenvlietstraat 1 t/m 13	-	2e kwartaal 2023

Uit de bovenstaande plannings valt op te maken dat wil Beveland Wonen in het vierde kwartaal 2020 aan de slag kunnen met de transformatieopgave, het bestemmingsplan de

bestemmingsplanprocedure moet volgen. Alsdan is er eind augustus 2020 een onherroepelijk bestemmingsplan. De onderzoeken naar beschermde soorten zoals hiervoor is aangegeven, zijn dan wellicht al afgerond, doch dienen reeds op 29 mei 2020 te worden aangeleverd om bij het collegevoorstel gevoegd te worden. Met zekerheid is aan te geven dat de onderzoeken op 29 mei 2020 nog niet voorhanden zijn. Uiteraard bestaat er de mogelijkheid dat de voormelde planning van de bestemmingsplanprocedure bijgesteld moet worden als gevolg van onder meer zienswijzen. Als dan zullen de onderzoeksresultaten naar alle waarschijnlijkheid bekend zijn en bij het onderhavige bestemmingsplan gevoegd kunnen worden.

3 TUSSENSTAND ECOLOGIE

3.1 Methode van onderzoek

Het onderzoek is gericht op het vaststellen van beschermde diersoorten en het bepalen van de functie van het plangebied voor deze diersoorten. Met de gevonden resultaten kan bepaald worden of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermde diersoorten. De volgende soorten/soortgroepen zijn gezien het biotoop te verwachten: huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Het onderzoek is opgestart in september 2019. Dit betekent dat het onderzoek nog niet is afgerond voor gierzwaluw en vleermuizen. Voor huismussen is het onderzoek wel afgerond. In deze rapportage is de tussenstand van de resultaten tot 15 mei 2020 verwerkt.

Huisumus

Het plangebied is tweemaal onderzocht. Het gebied is lopend doorkruist en er is gelet op foeragerende en broedverdachte huismussen (zang, vliegen met nestmateriaal of voer, balts) en op rustplaatsen. Het eerste bezoek is uitgevoerd op 13 april 2020 (zonnig weer > 10 graden), het tweede bezoek is uitgevoerd op 10 mei (zonnig weer > 10 graden). Tijdens de najaarsinventarisaties gericht op vleermuizen zijn tevens mogelijkheden voor slaapplekken voor huismussen onderzocht.

Gierzwaluw

Dit onderzoek dient nog opgestart te worden. In totaal zullen tot 7 juli 2020 3 inventarisaties naar deze soort worden uitgevoerd. Hierbij wordt het navolgende in acht genomen:

De afwezigheid van broedende gierzwaluwen kan voldoende aannemelijk gemaakt worden als er geen waarnemingen zijn verricht die duiden op de aanwezigheid van een nest na:

- minimaal 3 inventarisatiemomenten met een tussenliggende periode van minimaal 10 dagen;
- waarvan minimaal 1 inventarisatie tussen 20 juni en 7 juli (jongen aanwezig);
- tussen 2 uur voor zonsondergang tot zonsondergang;
- tijdens goede (droge) weersomstandigheden.

Vleermuizen

Er zijn 2 onderzoekrondes gericht op vleermuizen uitgevoerd. Er dienen nog 4 onderzoeken uitgevoerd in de periode 15 mei – september. De nog uit te voeren onderzoeken zijn gericht op zomerverblijven, kraamverblijven, massa winterverblijven en paarverblijven.

datum	Tijd	Weersomstandigheden	doel
14-10-2019	2 uur voor zonsopkomst tot ½ uur na zonsopkomst	>10 graden droog	Invliegers paarverblijf dagverblijf,
20-12-2019	nvt		winter

Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd met minimaal 2 personen. Er is gebruik gemaakt van de volgende apparatuur: Petterson D200 batdetector; Petterson D240x batdetector, Songmeter SM4 bat, Flir thermocamera, Pulsar warmtebeeldcamera, boomcamera. Waarnemingen zijn geanalyseerd met het programma Kaleidoscope.

3.2 Resultaten tot nu toe

Huismus

In de te slopen huizen zijn geen broedende huismussen vastgesteld. Wel is vastgesteld dat huismussen veel voorkomen in de betreffende wijk. Ze broeden in woningen net buiten het plangebied. Deze woningen worden niet gesloopt. De mussen zoeken in het plangebied naar voedsel (foerageergebied) en gebruiken de aanwezige beplanting aan de buitenzijde als schuilplaats. Deze beplanting blijft gehandhaafd. Ook de foerageerfunctie blijft na de sloop van de woningen gehandhaafd.

Gierzwaluw

Met betrekking tot de gierzwaluw kunnen nog geen uitspraken worden gedaan. Het onderzoek dient nog opgestart te worden.

Vleermuizen

Tijdens het onderzoek zijn foeragerende gewone dwergvleermuizen langs de beplantingsstrook aan de buitenzijde van het plangebied vastgesteld. Ook is hier een baltsplaats van de ruige dwergvleermuis (1 baltsplaats) vastgesteld. De beplantingsstrook aan de buitenzijde van het plangebied blijft behouden. Er zijn daarnaast 2 zomerverblijven aangetroffen in de Soldatenwijk. Het onderzoek dient nog verder uitgevoerd te worden.

3.3 Interpretatie van de resultaten

De sloop van de huizen zal geen negatief effect hebben voor de huismus. Huismussen maken van het plangebied gebruik om te foerageren. Deze functie blijft ook tijdens en na de sloop behouden. De beplantingsstrook aan de buitenzijde van het plangebied heeft een functie van schuilplaats. De beplantingsstrook wordt niet gekapt, dus de functie van schuilplaats voor huismussen blijft gehandhaafd.

Voor de gierzwaluw kan nog niet bepaald worden of er bij de sloop van de woningen verbodsbepalingen worden overtreden. Ondanks dat er nog geen kennis bestaat omtrent de mogelijke overtreding van verbodsbepalingen door het slopen van huizen, zijn er reeds mitigerende maatregelen genomen door (proactief) verspreid over de gehele kern Rilland gierzwaluwkasten op te hangen. Zie hiervoor de lijst in hoofdstuk 4 met adressen waar de kasten zijn opgehangen en hoeveel het er betreffen.

Voor wat betreft de vleermuizen kan, gelet op de onderzoeksresultaten tot nu toe, worden vastgesteld dat er een ontheffing op grond van de Wnb dient te worden aangevraagd en zal worden aangevraagd. Met de wetenschap van de aanwezigheid van vleermuizen en de voorgenomen ontheffingsaanvraag op basis van de Wnb, zijn reeds (proactief) mitigerende maatregelen getroffen, door het ophangen van vleermuis kasten. Zie hiervoor de lijst in hoofdstuk 4 met adressen waar de kasten zijn opgehangen en hoeveel het er betreffen.

3.4 Conclusie

De sloop van de woningen zal geen negatief effect hebben voor de huismus. Voor de gierwaluw moet het onderzoek nog worden aangevangen. Voor de vleermuizen is het onderzoek nog niet afgerond. De resultaten hiervan zijn in september bekend. Er kan voor wat betreft de gierwaluw nu nog niet bepaald worden of er kans is dat er verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Wel zijn reeds nu al mitigerende maatregelen getroffen door het ophangen van gierwaluwkasten. Voor wat betreft de vleermuizen zij vermeld dat ondanks dat de onderzoeken nog niet zijn afgerond, maar gelet op het bovenstaande, de mitigerende maatregelen die ook voor de vleermuizen reeds zijn genomen (zie hierna), alsmede het behoud van de beplantingsstrook aan de buitenzijde van het plangebied is het aannemelijk dat de Natuurbeschermingswet zich niet verzet tegen de beoogde ontwikkeling, waarbij de mitigerende maatregelen in acht dienen te worden genomen. Voorts zij uitdrukkelijk opgemerkt dat de sloopwerkzaamheden niet eerder zullen aanvangen voordat de onderzoeken zijn afgerond en de ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming is afgegeven.

4 MAATREGELEN

Vooruitlopend op de resultaten van het ecologisch onderzoek naar beschermde soorten, is SBW proactief te werk gegaan om mitigerende maatregelen te treffen door het ophangen van mussen-, gierzwaluw-, vleermuizen- en kraamkasten aan diverse gevels in het gehele gebied van de kern Rilland. Deze kasten kunnen eventueel ingezet worden bij toekomstige projecten. In de navolgende lijst is aangegeven waar de kasten hangen en hoeveel.

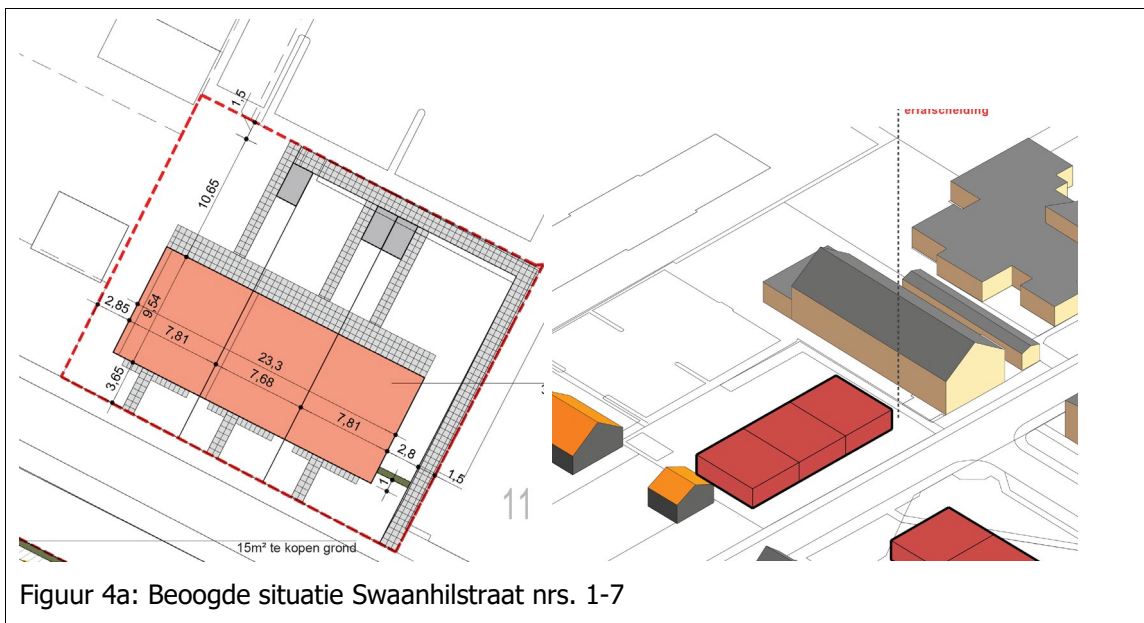
	adres:	mussenkast:	gierzwaluwkast	vleermuiskast	kraamkast vlm
Rilland	Oostkilstraat 30	4	0	0	
	Cromvlietstraat 12	0	0	0	1
	Cromvlietstraat 20	0	0	0	1
	Cromvlietstraat 28	0	0	2	
	Vliedbergstraat 23	0	3	0	
	Vliedbergstraat 1	0	0	2	
	Vliedbergstraat 9	0	0	0	1
	Vliedbergstraat 17	0	0	0	1
	Vliedbergstraat 6-50	0	10	2	1
	Rietlandstraat 1	0	0	2	
	Rietlandstraat 15	0	0	2	
	Rietlandstraat 17	0	0	2	
	Rietlandstraat 27	0	0	2	
	Reigersbergstaat 21	0	0	2	
	Reigersbergstaat 35	2	0	0	
	Bathseweg 24	0	0	2	
	Bathseweg 32	2	0	2	
	Bathseweg 40	2	0	2	
	Bathseweg 46	2	0	0	
	Steenvlietstraat 33	2	0	0	
	Swaanhilstraat 14	0	0	2	
	Swaanhilstraat 31	0	0	1	
	Swaanhilstraat 39	0	0	1	
	Swaanhilstraat 41	0	0	1	
	Saafinghestraat 4	0	0	2	
	Burgemeester Jobselaan 5	0	2	0	
	Hontestraat 3	0	0	0	1
	Hontestraat 13	0	3	0	
	Hontestraat 15	0	0	2	
	Hontestraat 25	0	3	0	
	Hontestraat 27	0	0	2	
	Hontestraat 33	0	3	0	
	Hontestraat 35	0	0	2	
	Hontestraat 41	0	3	0	
	Everweerdestraat 2-4	4	0	2	
	Everweerdestraat 22-24	0	0	1	
	Everweerdestraat 20-30A	0	0	1	
	Everweerdestraat 38-40	4	5	1	
	Stellestraat 1	0	0	2	
	Stellestraat 22	0	0	2	
	Stellestraat 28	0	0	2	
	Stellestraat 54	0	0	2	
	Stellestraat 60	0	0	2	
	Stellestraat 62	0	0	2	
	Stellestraat 68	0	0	2	
totaal		22	32	54	6

Bijlage 1 Uitwerking transformatieopgave

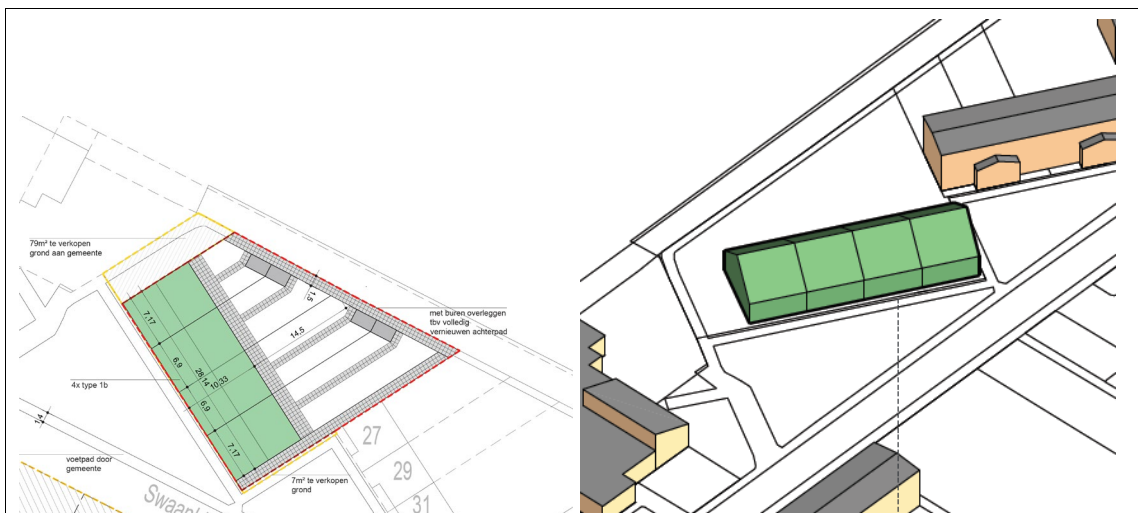
Het plangebied is grofweg gelegen tussen de Valckenisseweg aan de westzijde, de Swaanhilstraat aan de noordzijde, de Saaftingestraat aan de oostzijde en de Bathseweg aan de zuidzijde. De beoogde herstructureringslocaties zijn gelegen aan:

1. Swaanhilstraat (nrs. 1-7, 17-25, 43-49 en 16-34);
2. Saaftingestraat (nrs. 1-33);
3. Dultstraat (nrs. 2-16);
4. Steenvlietstraat (nrs. 1-13 en 14-28);
5. Spiervlietstraat (nrs. 2-14).

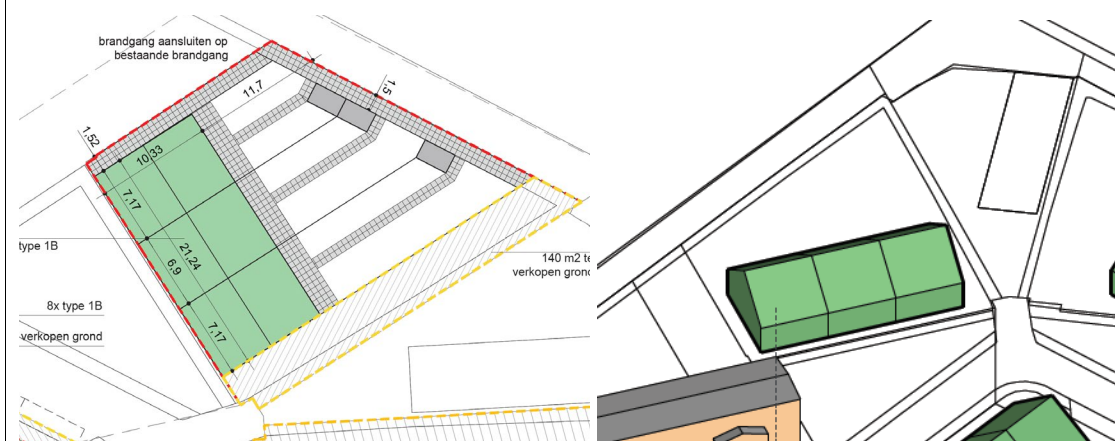
1. De woningen aan de Swaanhilstraat nrs. 1-7 zullen worden gesloopt en hiervoor komen 3 aaneengebouwde woningen terug. De woningen zullen bestaan uit één laag zonder kap. Aan de oostzijde van de 3 aaneengebouwde woningen zal voorzien worden in een hoogwaardige erfafscheiding bestaande uit bijvoorbeeld een Beukenhaag of hekwerk met Hedera om een goede afronding van het woonblok en aansluiting op het naastgelegen kerkgebouw te krijgen. In figuur 4a is de beoogde situatie opgenomen.



2. De woningen aan de Swaanhilstraat nrs. 17-25 en 43-49 zullen worden gesloopt. Op de locatie Swaanhilstraat nrs. 17-25 komen 4 aaneengebouwde woningen terug. Op de locatie Swaanhilstraat nrs. 43-49 komen 3 aaneengebouwde woningen terug. Alle woningen zullen bestaan uit één laag met een zogenaamde langskap. De woningen zullen gebouwd worden in het bestaande, schuin op de Swaanhilstraat, geprojecteerde bouwvlak, waarbij het bouwvlak verdiept wordt van 10 meter naar 10,33 meter. In figuur 4b is de beoogde situatie opgenomen.



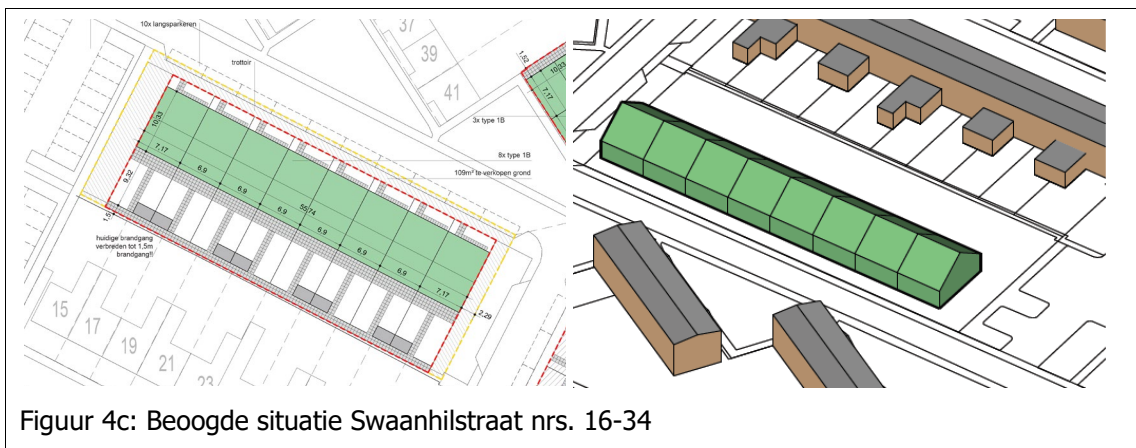
Nrs. 17-25



Nrs. 43-49

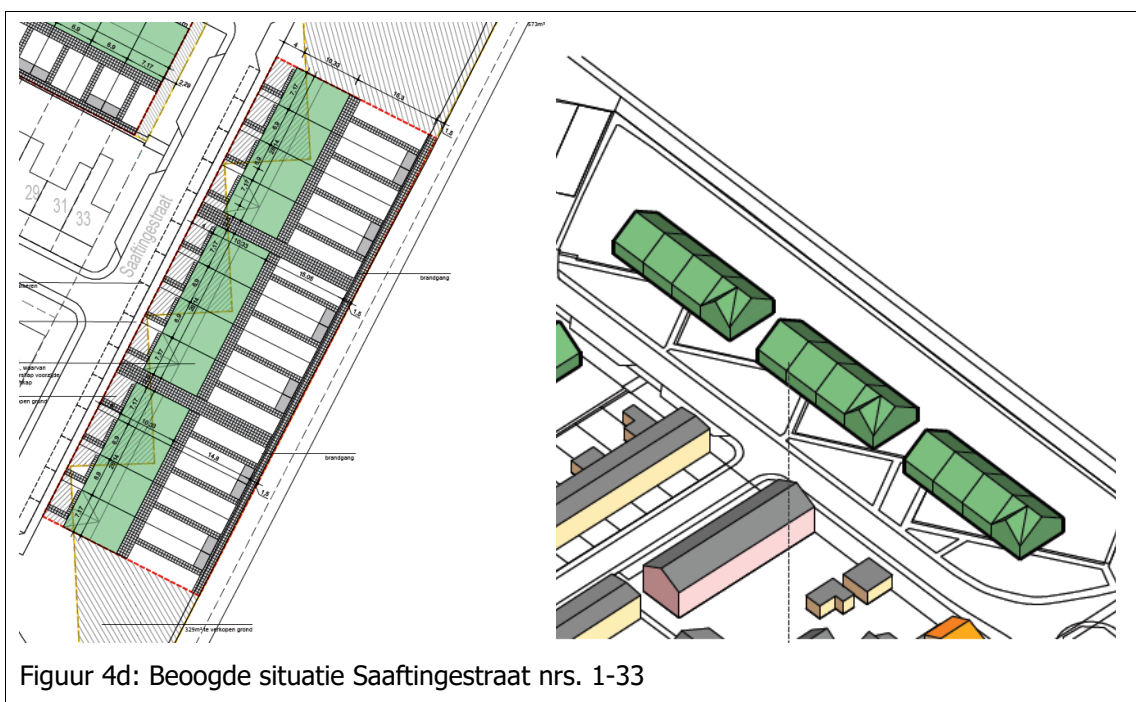
Figuur 4b: Beoogde situatie Swaanhilstraat nrs. 17-25 en 43-49

- De woningen aan de Swaanhilstraat nrs. 16-34 zullen worden gesloopt. Hiervoor komen 8 woningen terug. De 8 woningen zullen in een aaneengebouwd blok worden gerealiseerd. Alle woningen zullen bestaan uit één laag met een zogenaamde langskap. In figuur 4c is de beoogde situatie opgenomen.



Figuur 4c: Beoogde situatie Swaanhilstraat nrs. 16-34

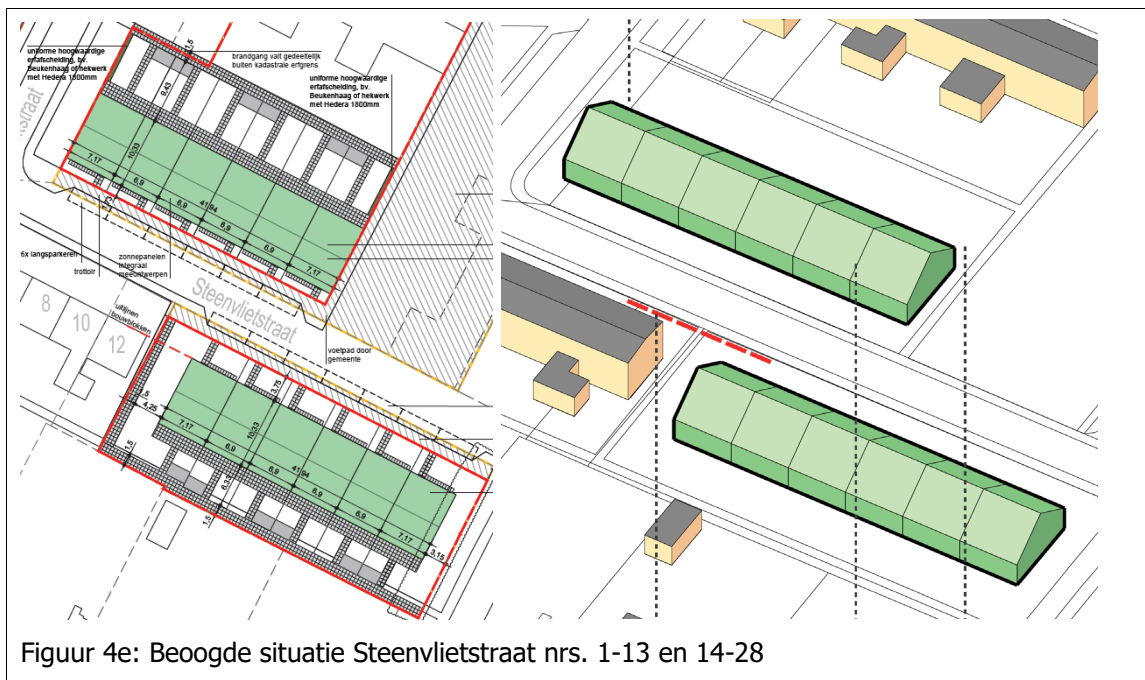
- De woningen aan de Saaftingestraat nrs. 1-33 zullen worden gesloopt. Hiervoor komen 12 woningen terug. Daarnaast wordt het stedenbouwkundige plan van het plaatsen van de woningen schuin op de Saaftingestraat verlaten en zullen de nieuwe woningen parallel aan de Saaftingestraat worden gebouwd in 3 blokken van 4 woningen. Alle woningen zullen bestaan uit één laag met een zogenaamde langskap, waarbij de woningen aan de zuidzijde van elk blokje een dwarskap hebben. In figuur 4d is de beoogde situatie opgenomen.



Figuur 4d: Beoogde situatie Saaftingestraat nrs. 1-33

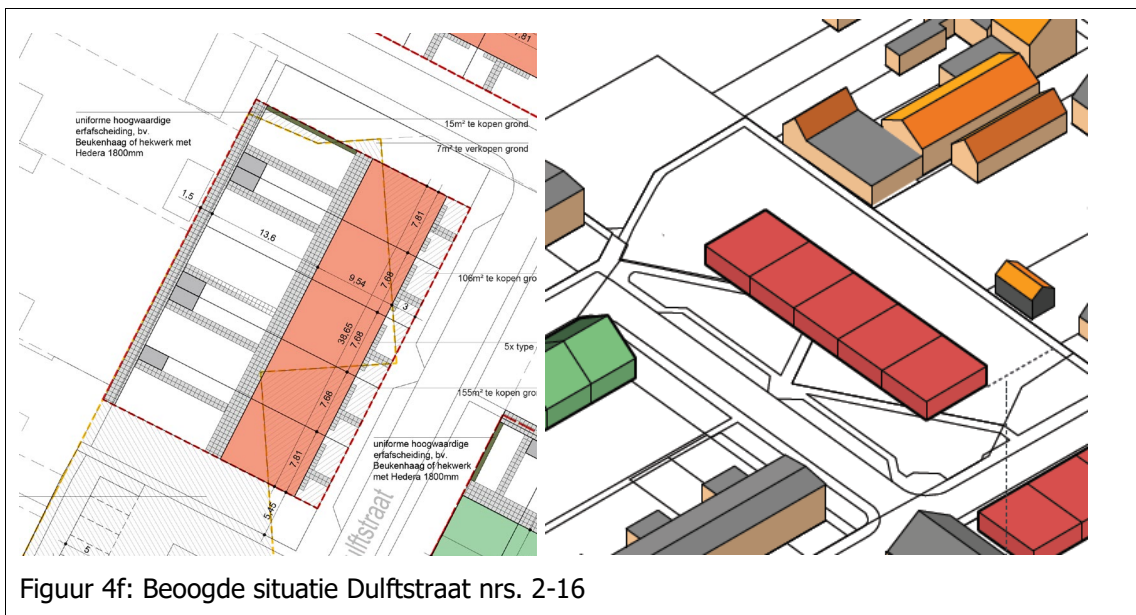
- De woningen aan de Steenvlietstraat nrs. 1-13 en 14-28 zullen worden gesloopt. Hiervoor komen 12 woningen terug. De woningen worden gebouwd in 2 blokken van 6 woningen, welke aaneen worden gebouwd. De woningen Steenvlietstraat 1 en 13 zullen aan de achterzijde een hoogwaardige erfafscheiding bestaande uit bijvoorbeeld een Beukenhaag of hekwerk met Hedera krijgen ten behoeve van een goede stedenbouwkundige afronding naar het openbaar gebied. Voorts zal de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Steenvlietstraat 14-28 gelijk worden gelegd met de voorgevelrooilijn van de woningen

aan de Steenvlietstraat 2-12. Alle woningen zullen bestaan uit één laag met een zogenaamde langskap. In figuur 4e is de beoogde situatie opgenomen.



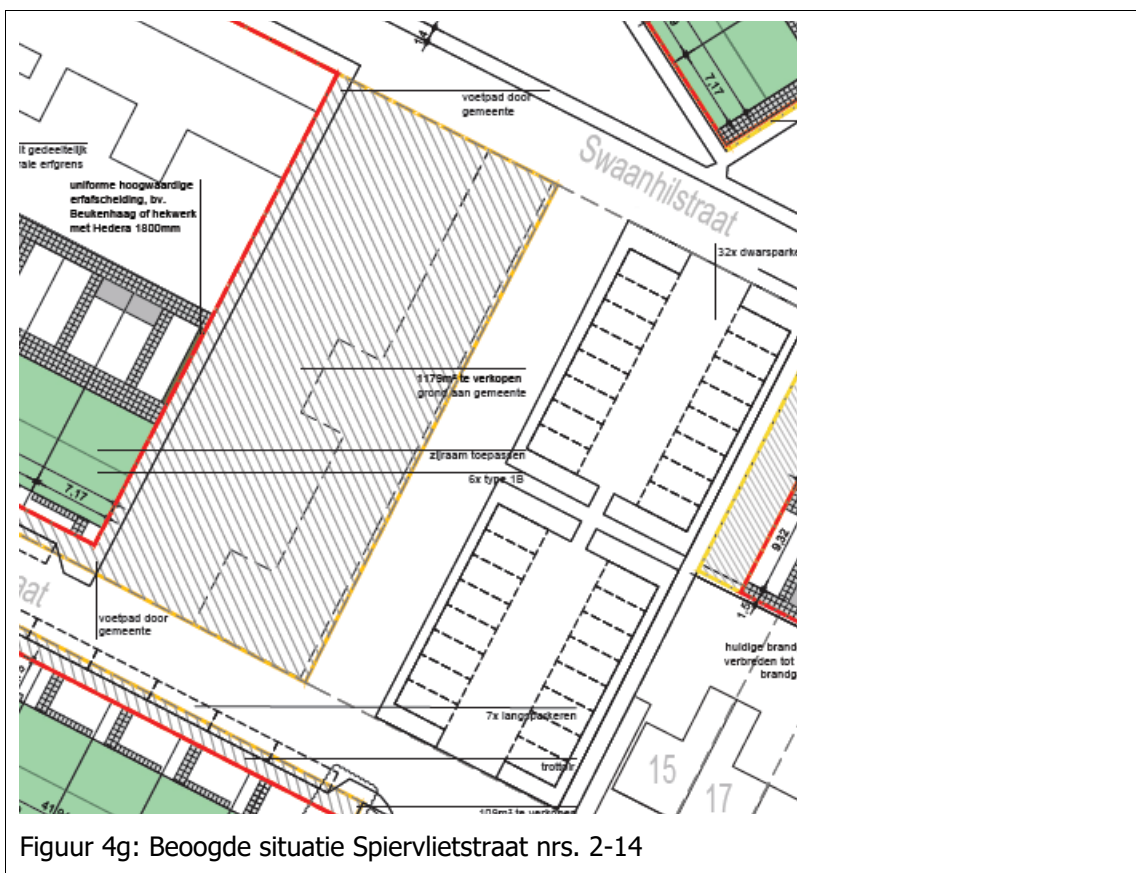
Figuur 4e: Beoogde situatie Steenvlietstraat nrs. 1-13 en 14-28

6. De woningen aan de Dulfstraat nrs. 2-16 worden gesloopt. Hiervoor komen 5 woningen terug in een aaneengebouwd blok van 5 woningen. Net als aan de Saafingestraat wordt het stedenbouwkundige plan van het plaatsen van de woningen schuin op de Dulfstraat verlaten en zullen de nieuwe woningen parallel aan de Dulfstraat worden gebouwd. De woningen zullen bestaan uit één laag zonder kap, waardoor zij aansluiten met de woningen aan de Swaanhilstraat nrs. 1-7. De woning Dulfstraat 2 zal aan de noordzijde bij de achtertuin een hoogwaardige erfafscheiding bestaande uit bijvoorbeeld een Beukenhaag of hekwerk met Hedera krijgen ten behoeve van een goede stedenbouwkundige afronding naar het openbaar gebied. In figuur 4f is de beoogde situatie opgenomen.



Figuur 4f: Beogde situatie Dulfstraat nrs. 2-16

- De woningen aan de Spiervlietstraat nrs. 2-14 worden gesloopt en worden niet teruggebouwd. Op deze plek wordt een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte beogd. Een definitieve inrichting van het gebied moet nog worden opgesteld. Aan de openbare ruimte zullen parkeervoorzieningen worden toegevoegd. Verwezen wordt naar hetgeen onder *Verkeer en parkeren* is opgenomen. In figuur 4g is de beogde situatie opgenomen.



Figuur 4g: Beogde situatie Spiervlietstraat nrs. 2-14

