



Activiteitenplan gewone en ruige dwergvleermuis

Steekterweg 208 te Alphen aan den Rijn

Vastwas vastgoedontwikkeling b.v.

**Projectleider**

B. Brandt BSc

Rapportage

R. van den Herik MSc

Projectcode

VAST2019-1-RAP1

In opdracht van

Vastwas vastgoedontwikkeling b.v.

Contactpersoon opdrachtgever

Dhr. M. Straver

Contactpersoon Habitus

Ruth van den Herik MSc

██████████
██████████@habitus.nl

Opleverdatum

8 augustus 2019

Kwaliteitscontrole

B. Brandt BSc

Datum kwaliteitscontrole

3 juli 2019

Paraaf

Overname, verveelvoudiging of openbaarmaking van dit rapport (inclusief foto's) is enkel toegestaan onder vermelding van de bron

Dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. Desondanks aanvaardt Habitus natuur & landschap geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of door toepassing van adviezen.

Correspondentieadres: Tolnasingel 1 / 2411 PV / Bodegraven



www.habitus.nl



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
2.	COMPENSATIE	6
3.	ZORGVULDIG WERKEN	8
4.	STAAT VAN INSTANDHOUDING	9
5.	WETTELIJK BELANG	10
6.	ALTERNATIEVEN	11
	BRONVERMELDING	12
	BIJLAGEN	13

1. INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding van het project beschreven. Vervolgens wordt het projectgebied en de voorgenomen werkzaamheden beschreven en wordt het activiteitenplan afgekaderd.

1.1 Aanleiding

De opdrachtgever is voornemens meerdere loodsen, kantoren en een olieopslag te slopen aan de Steekterweg 208 te Alphen aan den Rijn. Binnen het projectgebied zullen 25 woningen ontwikkeld worden.

Er is een ecologische quickscan uitgevoerd (Econsultancy, 22 augustus 2017, met rapportnummer 4681.001). Hieruit blijkt dat de gebouwen mogelijk gebruikt worden als verblijfplaats door vleermuizen en als nestplaats voor gierzwaluw en huismus. Uit soortgericht onderzoek (Habitus natuur & landschap, 27 juli 2018, kenmerk VAST2017-1-RAP) is gebleken dat er één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aanwezig is in de meest oostelijke loods onder waarschijnlijk de dakrand. Ook zijn er twee paarverblijven aangetroffen van de gewone dwergvleermuis in de meest oostelijke loods en in het kantoorgebouw. Het paarverblijf in de kopgevel van het kantoorgebouw wordt ook gebruikt als zomerverblijf. Dit verblijf bevindt zich waarschijnlijk onder de dakpannen of achter één van de open stootvoegen. Aangenomen kan worden dat deze drie verblijven ook als winterverblijfplaats kunnen fungeren (BIJ12, 2017ab). Er dient dus ontheffing te worden aangevraagd voor overtreding van Artikel 3.5 lid 4 van de Wet natuurbescherming voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis.



1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Steekterweg 208 te Alphen aan den Rijn en is gelegen in de provincie Zuid-holland. In de huidige situatie bestaat het projectgebied uit meerdere loodsen, kantoren en een olieopslag. De omgeving van het projectgebied bestaat uit rivier de Oude Rijn, wegen, bebouwing en grasland. De werkzaamheden beperken zich tot het rood omlijnde perceel in Figuur 1. Het projectgebied en de functies van gewone en ruige dwergvleermuizen zijn ook weergegeven in Figuur 1. Er is één paarverblijf aangetroffen van ruige dwergvleermuis. Ook zijn er twee paarverblijven aangetroffen van gewone dwergvleermuis, waarvan één ook gebruikt wordt als zomerverblijfplaats. Aangenomen dient te worden dat deze drie verblijfplaatsen ook als winterverblijfplaats kunnen fungeren (BIJ12, 2017ab). Voor alle resultaten van het voorgaande onderzoek wordt verwezen naar de betreffende rapportage, zoals genoemd in Hoofdstuk 1, welke ook wordt meegestuurd in de aanvraag.



Figuur 1: projectgebied (Bron luchtfoto: PDOK, 2019).

1.3 Voorgenomen werkzaamheden

In het projectgebied worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

1. slopen loodsen, kantoren en olieopslag;
2. saneren bodem;
3. realiseren 25 nieuwbouwwoningen in vier blokken.

De werkzaamheden zijn gepland om te starten in april 2020. De planning is om in juni 2020 te starten met de bouw van de woningen en klaar te zijn met de werkzaamheden in het tweede kwartaal van 2021. In Bijlage 1 is het ontwerp van de nieuw te bouwen woningen weergegeven.

1.4 Reikwijdte

Dit activiteitenplan heeft alleen betrekking op:

- de aangetroffen beschermde soorten en functies, zoals beschreven in paragraaf 1.1;
- het projectgebied zoals beschreven in paragraaf 1.2;
- de werkzaamheden zoals beschreven in paragraaf 1.3;
- de Wet natuurbescherming, niet op ander beleid of wetgeving.

2. COMPENSATIE

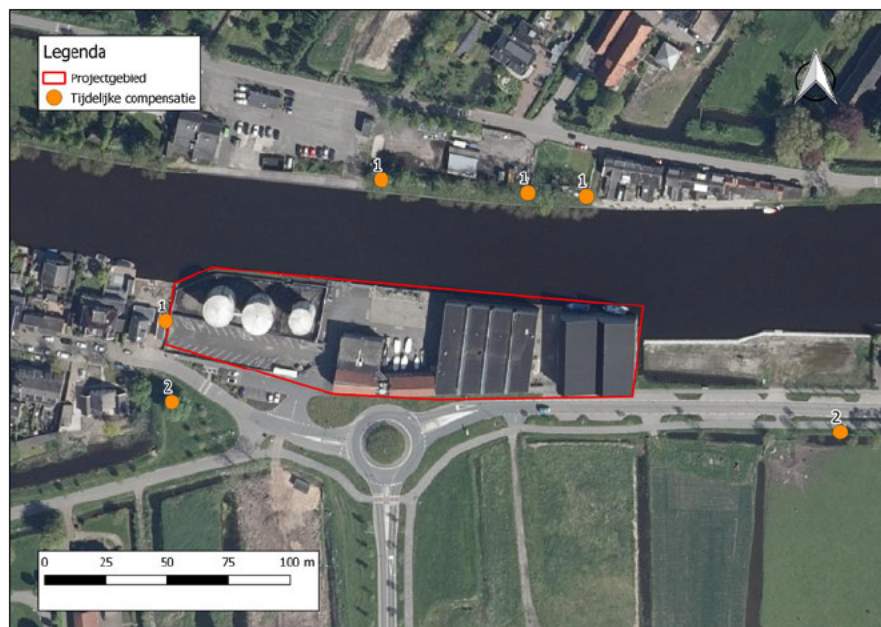
Een vervangende verblijfplaats heeft nooit dezelfde eigenschappen als de oorspronkelijke verblijfplaats. Hierdoor kan een vervangende verblijfplaats minder geschikt blijken dan verwacht. Dit wordt ondervangen door meerdere nieuwe verblijfplaatsen te creëren voor de verblijfplaatsen die verloren gaan. In overleg met bevoegd gezag is besloten om acht nieuwe verblijven voor de gewone en ruige dwergvleermuis te creëren in de directe omgeving van het projectgebied. Voordat de panden gesloopt zullen worden moet worden voldaan aan de tijdelijke compensatie zoals beschreven in paragraaf 2.1. Daarna dienen de nieuw te realiseren woningen te voldoen aan de definitieve compensatie zoals beschreven in paragraaf 2.2.

2.1 Tijdelijke compensatie

Voor 1 juli 2019 zijn er acht platte vleermuiskasten van het type Chambord (VK MP 01) van Vivara opgehangen aan bomen en aan een schuur binnen 200 meter van het projectgebied. In overleg met bevoegd gezag is besloten om acht in plaats van twaalf kasten te plaatsen, omdat geschikte gebouwen schaars zijn direct rond het projectgebied. In figuur 2 zijn de locaties aangegeven waar deze vleermuiskasten opgehangen zijn. In Bijlage 2 zijn foto's van de opgehangen kasten weergegeven. De vleermuiskasten zijn op minimaal drie meter hoogte opgehangen met een vrije aanvliegroute en de locaties zijn vrij van kunstlicht, verstoring en buiten bereik zijn van predatoren (BIJ12, 2017ab). Door de vleermuiskasten voor 1 juli 2019 op te hangen, gelden de maanden juli t/m september dan als gewenningsperiode voor zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen. Ook zullen de kasten aanwezig zijn tijdens het paarseizoen van zowel gewone dwergvleermuis (half augustus t/m september) als ruige dwergvleermuis (half augustus t/m september). De gewenningsperiode voor paarverblijven van de ruige dwergvleermuis betreft minimaal één maand voor start werkzaamheden. Hier wordt ruimschoots aan voldaan wanneer de werkzaamheden starten vanaf in april 2020. Het ophangen van de vleermuiskasten is overeenkomstig met de kennisdocumenten gewone en ruige dwergvleermuis (BIJ12, 2017ab).

De opgehangen vleermuiskasten kunnen dienst doen als tijdelijke compensatie voor de zomer- en paarverblijfplaatsen die verloren zullen gaan tijdens de werkzaamheden. Daarnaast zijn de kasten geschikt als winterverblijfplaats tijdens milde winters. De vleermuiskasten zijn uitsluitend opgehangen voor de tijdelijke situatie, namelijk tussen de sloop van de gebouwen en realisatie van de nieuwe woningen. De kasten hebben dus geen permanente functie en mogen nadat de definitieve compensatie gerealiseerd en functioneel zijn, dusna de gewenningsperiode, weer worden weggehaald.





Figuur 2: locaties waar de tijdelijke compensatie gerealiseerd is. De getallen geven het aantal kasten aan (Bron luchtfoto: PDOK, 2018).

2.2 Definitieve compensatie

De definitieve compensatie wordt gerealiseerd in de nieuwbouw in het projectgebied. Er zullen in totaal twaalf inbouwstenen worden geplaatst, welke gebruikt kunnen worden door de zowel de gewone als ruige dwergvleermuis. Deze stenen zullen aan verschillende kanten van de nieuwbouwwoningen komen om zo veel mogelijk een spreiding in microklimaten aan te bieden. De stenen zullen zo hoog mogelijk worden geplaatst. De stenen zullen niet boven deuren, ramen of balkons geplaatst worden en zullen een vrije aanvliegroute hebben. Dit betekent dat er geen bomen of struiken voor de stenen en er geen zonwering of iets dergelijks boven de stenen geplaatst zullen worden. Daarnaast mag de plek van de inbouwsteen niet te fel verlicht worden dus wordt er geen verlichting boven de inbouwstenen geplaatst. Het voorstel is om de stenen op de kopgevels te plaatsen, zie Bijlage 3. Een bouwtekening met de definitieve plaatsing van de inbouwstenen zal naar verwachting aangeleverd worden met de vragenronde.

3. ZORGVULDIG WERKEN

De onderstaande maatregel wordt genomen om tijdens de sloop van het pand het doden of verwonden van de gewone en ruige dwergvleermuizen te voorkomen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de zorgplicht en wordt overtreding van artikel 3.5 lid 1 van de Wet natuurbescherming voor de gewone en ruige dwergvleermuis (doden) voorkomen. In paragraaf 3.2. wordt besproken hoe de panden ongeschikt gemaakt dienen te worden voordat de sloopwerkzaamheden kunnen beginnen zodat mogelijk aanwezige vleermuizen nog weg kunnen komen.

3.1 Ongeschikt maken gebouwen

Verwacht wordt dat de vergunningsaanvraag begin 2020 afgerond zal zijn. De sloop van de loodsen, kantoren en olieopslag zal plaatsvinden na het afronden van de vergunningsaanvraag en wanneer de bestemmingsplanwijziging rond is. Gepland is om te starten met de werkzaamheden in april 2020. De gebouwen en silo's waar geen vleermuisverblijven in aangetroffen zijn, zullen al eerste gesloopt worden. De gebouwen waar vleermuisverblijven in zijn aangetroffen worden minimaal één week voor de start van de sloopwerkzaamheden ongeschikt gemaakt (zie Figuur 3).

Het ongeschikt maken van de gebouwen dient te gebeuren buiten de winterrust en in de actieve periode van de gewone en ruige dwergvleermuis: in de periode 15 april t/m 15 juli (Bij12, 2017ab). Eerder starten is ook mogelijk indien de weersomstandigheden goed zijn (minimaal zeven graden 's nachts). Het ongeschikt maken dient op de volgende wijze te gebeuren:

1. Er zullen openingen worden gemaakt om tocht te creëren. De paar- en zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is aangetroffen in de kopgevel van het kantoor. De eerste twee rijen van de dakpannen van de kantoren zullen verwijderd worden aan de rand van het dak om hier tocht te creëren. Omdat het niet uit te sluiten is dat de gewone dwergvleermuizen zich ook in de spouwmuur bevinden worden ook in de spouwmuur gaten gemaakt om tocht te creëren. Het paarverblijf van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis bevinden zich in de meest oostelijke loodsen, waarschijnlijk achter de dakrand. De dakranden van alle loodsen zullen in zijn geheel verwijderd worden om tocht te creëren. Daarnaast zorgen deze openingen ervoor dat licht diep in de spouw en het dak kan doordringen waardoor vleermuizen eerder hun verblijfplaats zullen verlaten.

2. Na afronding van stap 1 volgt het controlebezoek naar de aanwezigheid van vleermuizen door een ecooloog. Om twee uur voor zonsopkomst tot zonsopkomst wordt met een batdetector gecontroleerd of er echt geen vleermuizen meer invliegen. Dit bezoek kan alleen uitgevoerd worden tijdens gunstige weersomstandigheden (droog, maximaal drie bft en minimaal tien graden).

3. Indien er bij stap 2 geen vleermuizen zijn vastgesteld, kunnen de gebouwen worden vrijgegeven. Indien er nog wel invliegende vleermuizen zijn waargenomen tijdens het ochtendbezoek, zullen de gebouwen verder ongeschikt gemaakt worden. Dit wordt gedaan door nog meer rijen dakpannen te verwijderen en meer gaten te maken in de muren. Het is ook mogelijk om bouwlampen te plaatsen welke gericht zijn op de mogelijke verblijfplaatsen.

4. Indien de gebouwen verder ongeschikt zijn gemaakt, volgt er een tweede ochtendbezoek door een ecooloog om nogmaals te controleren of vleermuizen nog invliegen. Dit zal net zo lang herhaald worden totdat is vastgesteld dat er geen vleermuizen aanwezig zijn.

De sloopwerkzaamheden kunnen direct starten nadat de gebouwen zijn vrijgegeven door een ecooloog. Indien de sloop van het gebouw niet direct kan volgen na vrijgave van de gebouwen dan is het van belang dat er nogmaals een controlebezoek uitgevoerd wordt maximaal enkele dagen voor de geplande sloop zodat de gebouwen opnieuw vrijgegeven kunnen worden.



Figuur 3: aanpak zorgvuldig werken. De gebouwen zonder vleermuisverblijven worden als eerste gesloopt, waarna de overige gebouwen ongeschikt worden gemaakt (Bron luchtfoto: PDOK, 2018).

4. STAAT VAN INSTANDHOUDING

Volgens de soortenstandaard gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis is de landelijke staat van instandhouding in 2014 beoordeeld als gunstig (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014ab). Daarnaast is de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis in 2017 beoordeeld als gunstig (BLJ12, 2017ab).

Het project heeft geen negatief effect op de staat van instandhouding van de gewone en ruige dwergvleermuis. In de omgeving van het projectgebied is voldoende groot habitat om de lokale populatie aan de gewone dwergvleermuis op lange termijn in stand te houden. De woningen ten westen (aan de Gouwestraat) en oosten (aan de Steekterweg) van het projectgebied bieden zeer waarschijnlijk geschikte verblijfplaatsen voor verschillende soorten vleermuizen. De Oude Rijn en de bomen langs de Steekterweg worden zeer waarschijnlijk gebruikt als vlieg- en foerageerroute. Tijdens het soortgerichte onderzoek (Habitus natuur & landschap, 27 juli 2017, kenmerk VAST2017-1-RAP) is er een baltsende gewone dwergvleermuis waargenomen boven de woningen ten westen van het projectgebied. Ook is er een foeragerende ruige dwergvleermuis waargenomen langs de Oude Rijn. De woningen, bomen en rivier zullen in zijn geheel gehandhaafd blijven.

Het verspreidingsgebied van de gewone en ruige dwergvleermuis wordt vrijwel niet kleiner door dit project. Er zijn voldoende alternatieven aanwezig tijdens en na de werkzaamheden en er kan vanuit gegaan worden dat de impact beperkt zal zijn. Daarnaast zijn de individuen die een verblijfplaats in het projectgebied hebben slechts een klein deel van de lokale populatie. Negatieve effecten op de lokale populatie worden daarom niet verwacht. Negatieve effecten op regionaal of nationaal niveau zijn daarmee geheel uitgesloten. De werkzaamheden hebben daarmee geen invloed op de lokale, regionale en landelijke staat van instandhouding van de gewone en ruige dwergvleermuis. Verder worden diverse maatregelen getroffen om effecten op individuele gewone en ruige dwergvleermuizen binnen het projectgebied zo veel mogelijk te beperken. Er worden vervangende verblijfplaatsen aangeboden (zie paragraaf 2.1) en door de manier van werken (zie hoofdstuk 3) worden de gewone en ruige dwergvleermuizen niet gedood.

5. WETTELIJK BELANG

De ontheffing wordt aangevraagd met het volgende belang:

- In het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

Het realiseren van nieuwbouwwoningen aan de Steekterweg is noodzakelijk om in de woningbehoefte in Alpen aan den Rijn te voorzien. De woningbehoefte in Zuid-Holland is hoog en stijgt bovendien op de korte termijn onverwacht snel door de extra instroom van asielmigranten. De voorgenomen woningbouwprogramma's zijn hier niet op afgestemd. Naar verwachting zal het woningtekort snel toenemen, van 70.500 woningen in 2018 tot circa 82.000 woningen in 2030. In de gemeente Alpen aan den Rijn groeit de gewenste woning voorraad met 11,4% van 2015 tot 2040. De woningbehoefte zal groeien van 47.707 woningen in 2015 tot 53.144 woningen in 2040 (Provincie Zuid-Holland, 2016).

In de boven- en ondergrond van het projectgebied zijn sterke verontreinigingen met zware metalen (barium, koper, lood, nikkel, zink), PAK, PCB, vluchtige aromaten (benzeen) en minerale olie aangetoond (PJ Milieu BV, 22 mei 2019, kenmerk 18098501F). In het belang van de volksgezondheid dient de bodem gesaneerd te worden. Dit kan enkel uitgevoerd worden als de huidige panden eerst gesloopt worden.

Daarnaast zullen de nieuwbouwwoningen een hogere energieprestatie leveren dan de huidige gebouwen. Dat wil zeggen dat het energielabel voor de nieuwe woningen beter zal zijn dan het energielabel voor de huidige panden. Dit zal leiden tot een lagere CO₂-uitstoot in de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie en is dus beter voor het milieu. Het teveel aan broeikasgassen heeft wereldwijd een negatief effect op flora en fauna. Het ontwikkelen van woningen draagt daarmee bij aan bescherming van de wereldwijde biodiversiteit.

6. ALTERNATIEVEN

6.1 Alternatieve locatie

De locatie van de ontwikkeling weloverwogen gekozen op basis van de Ladder Duurzame Verstedelijking (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, SVIR). De Ladder Duurzame Verstedelijking is een rijksbeleid met als doel een goede ruimtelijke ordening in de vorm van optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. In dit geval betreft het een binnenstedelijke herontwikkeling (van bedrijvenpanden naar woningbouw). Dit zorgt voor geen nieuw ruimtebeslag en voldoet daarbij aan het rijksbeleid.

Het is mogelijk om de werkzaamheden op een andere locatie uit te voeren maar dit lost het probleem van de bodemverontreiniging niet op. Het kantoor, de loodsen en de olieopslag moeten gesloopt worden om de bodem te saneren en het risico voor de volksgezondheid weg te nemen.

6.2 Alternatieve werkwijze

Een alternatief voor het slopen van de panden zou zijn om deze om te bouwen tot woningen. Het kantoor, de loodsen en de olieopslag zijn door de specifieke bouw en inrichting niet makkelijk aanpasbaar naar woningen. Daarnaast is de huidige bebouwing niet geschikt voor de toekomstige functie doordat deze andere isolatiewaarden en duurzaamheidsaspecten heeft. Dit betekent dat er grootschalige aanpassingen nodig zijn om de panden om te bouwen tot woningen. Ook hier geldt dat de verblijfplaatsen van de aanwezige vleermuizen bij herbestemming volledig verstoort zou worden.

6.3 Alternatieve planning

De in dit activiteitenplan voorgestelde planning zal leiden tot de minste verstoring. De sloopwerkzaamheden dienen plaats te vinden nadat de panden ongeschikt zijn gemaakt tijdens de actieve periode van de gewone en ruige dwergvleermuis, na de winterrust van deze soorten.

Er is geen andere mogelijkheid dan dat de verblijfplaatsen van de gewone en ruige dwergvleermuizen verloren zullen gaan. De manier waarop dit wordt uitgevoerd is de best denkbare. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van de gewone en ruige dwergvleermuis omdat de compensatie wordt aangeboden op een goede plek, in de directe omgeving met een geruime wenningsperiode (zie paragraaf 4.1). Door het toepassen van tijdelijke compensatie in de vorm van vleermuis kasten en het realiseren van definitieve compensatie in de nieuwe woningen is er geen effect op de lokale gunstige staat van instandhouding te verwachten.

BRONVERMELDING

Alle bronnen zijn voor het laatst geraadpleegd op 6 augustus 2019.

Literatuur

Bij12 (2017a). [Kennisdokument gewone dwergvleermuis](#).

Bij12 (2017b). [Kennisdokument ruige dwergvleermuis](#).

Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus & Zoogdiervereniging (2017) Vleermuisprotocol 2017, maart 2017.

Provincie Zuid-Holland. [Zuid-Hollandse Bevolkingsprognose 2016 \(BP2016\)](#).

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (2014a). [Gewone dwergvleermuis](#).

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (2014b). [Ruige dwergvleermuis](#).

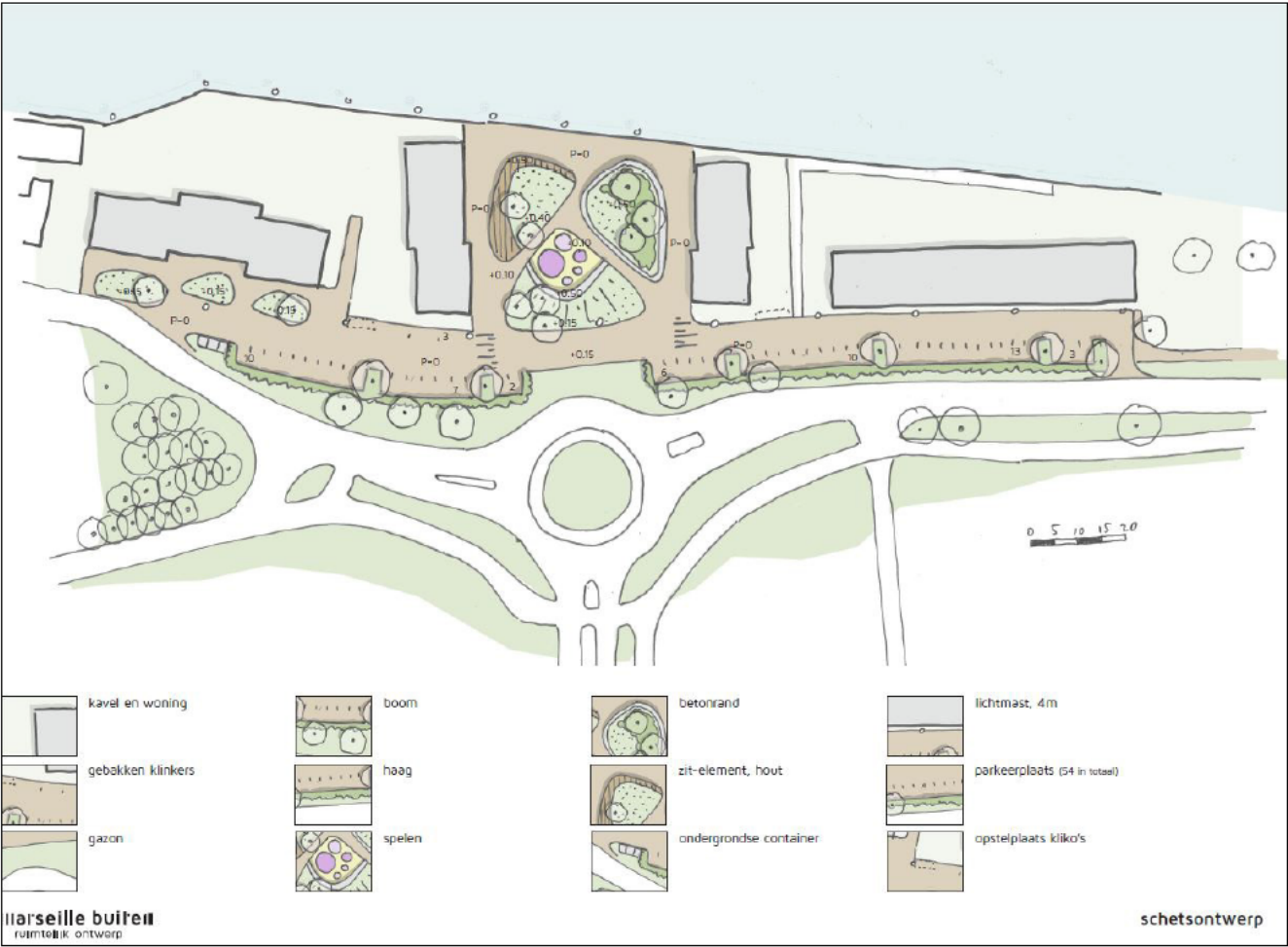
Rapportages

Econsultancy (2017). Quickscan flora en fauna. Rapportnummer 4681.001.

Habitus natuur & landschap (2018). Rapportage soortgericht onderzoek. Kenmerk VAST2017-1-RAP.

PJ Milieu BV (2019). Saneringsonderzoek & saneringsplan. Kenmerk 18098501F.

BIJLAGE 1 - Ontwerp nieuwbouw



Figuur: ontwerp nieuwbouw zoals aangeleverd door de opdrachtgever.

BIJLAGE 1 - Ontwerp nieuwbouw (vervolg)



Figuur: ontwerp nieuwbouw zoals aangeleverd door de opdrachtgever.

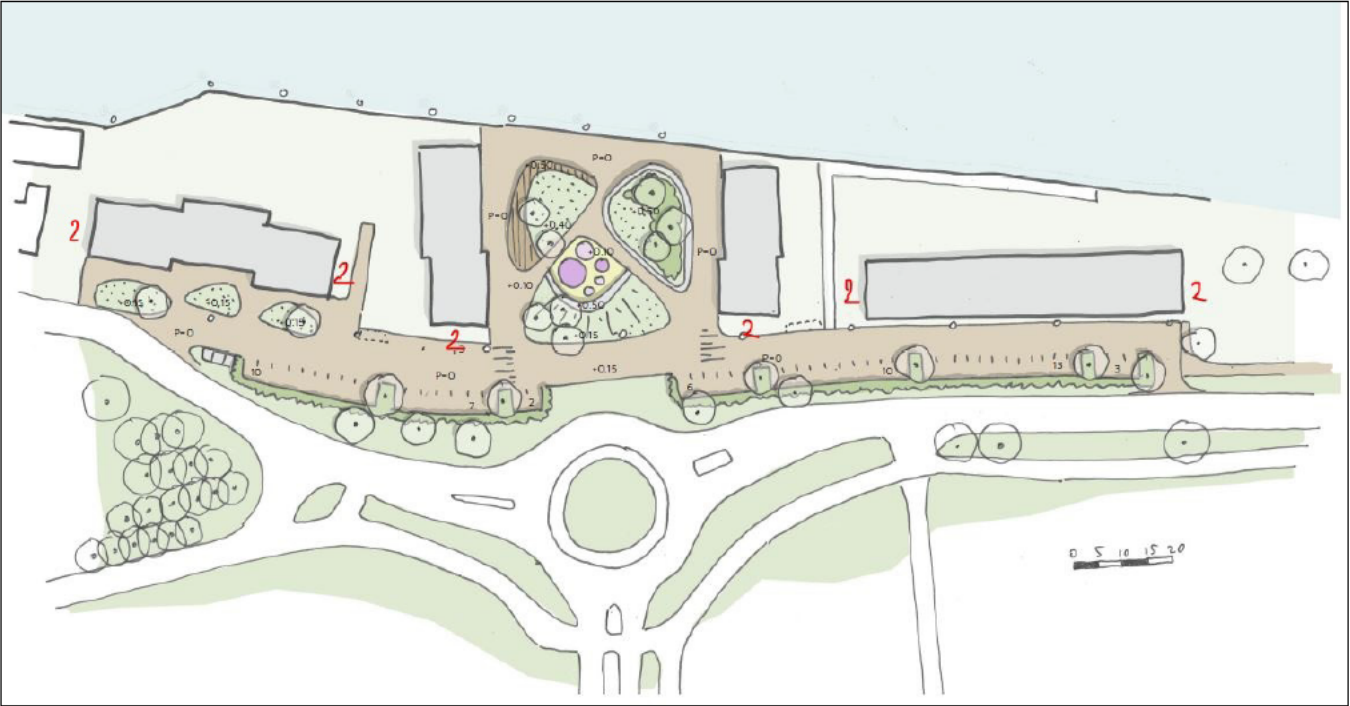
BIJLAGE 2 - Foto's tijdelijke compensatie



BIJLAGE 2 - Foto's tijdelijke compensatie (vervolg)



BIJLAGE 3 - Voorstel locaties definitieve compensatie



Figuur: voorstel voor de plaatsing van de definitieve compensatie.

BIJLAGE 3 - Voorstel locaties definitieve compensatie (vervolg)





Over ons

Habitus natuur & landschap is een vooruitstrevend onderzoeks- en adviesbureau voor ecologie, natuur en landschap. Kwaliteit en klanttevredenheid staan bij ons hoog in het vaandel. U kunt van ons verwachten dat wij vlotte en klantgerichte service bieden en aantrekkelijke producten opleveren van het hoogste inhoudelijke niveau. Wij geloven in langdurige samenwerking met opdrachtgevers, partners en personeel op een wijze die wederzijds voordeel oplevert.

Kwaliteit

Wij staan voor kwaliteit, dit begint voor ons bij onze ecologen, die specialistische kennis bezitten over de herkenning en ecologie van flora en fauna. Naast inhoudelijke expertise kan kwaliteit in sterke mate geborgd worden door het opstellen en beheren van processen, daarom hebben wij onze bedrijfsstructuur rond processen opgebouwd. Door de aanwezige inhoudelijke kennis en de toepassing van processen aan te vullen met een uitstekende communicatieve vaardigheden, zijn wij er van overtuigd dat elke dienst voldoet aan de strengste kwaliteitseisen.

Klanttevredenheid

De klant staat bij ons centraal en dat zien wij ook terug in de cijfers. Zo wordt onze dienstverlening door klanten gemiddeld met een acht beoordeeld. Regelmatig vragen wij u om een evaluatieformulier in te vullen. Met uw input kunnen we onze dienstverlening in de toekomst verder optimaliseren.

Over ons logo

Libellen zijn prachtige insecten. Het is dan ook geen toeval dat we voor inspiratie voor ons logo geput hebben uit de fraaie en diverse vormen die de orde van libellen rijk is. Omdat de vleugelvorm het onderscheidende kenmerk is tussen libellen en juffers en elke soort unieke vleugelkenmerken heeft, hebben we dit onderdeel als basisvorm voor ons logo gekozen.

