

SCHOUTEN BOUW BV
t.a.v. dhr. Th. van Oosten
Postbus 1175
2260 BD Leidschendam

Datum 25 april 2016
Kenmerk BE/2016/125/r
Uw kenmerk Telefonisch overleg d.d. 14 april 2016
Auteur(s) C.J. Blom

BLOM ECOLOGIE
ADVIES & ONDERZOEK

Kerkstraat 4
4181 AB Waardenburg

t 06-44179899

e info@blomecologie.nl

i www.blomecologie.nl

RegioBank 85.01.07.326

BTW NL1182.37.020.B01

KvK 55488609

Notitie flora en fauna sloop Marathon aan de Wijndaelerweg 3 te Den Haag

Aan de Wijndaelerweg 3 te Den Haag is sinds 1972 de voormalige discotheek de Marathon gevestigd. Het gebouw is door diverse uitbaters geëxploiteerd als discotheek, danceclub dancetheatre of feestgelegenheid. Sinds 2006 is de bedrijfsvoering gestaakt en is het pand tot 2010 meerdere malen (gepoogd) gekraakt. Ten minste sinds 2010 is er sprake van leegstand. Schouten Bouw BV heeft het pand met omliggend terrein aangekocht en is voornemens om het pand te slopen ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. In de periode 2009-2010 zijn hierover al afspraken gemaakt met de gemeente Den Haag. Echter door de economische malaise is de herontwikkeling niet eerder opgestart. De gemeente Den Haag heeft Schouten Bouw voor in werking treding van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 een sloopvergunning verleend. Destijds was de Flora- en faunawet reeds van kracht maar gold geen 'aanhaakplicht' bij ruimtelijke procedures zoals later opgenomen in de Wabo. Desalniettemin is Schouten Bouw echter verantwoordelijk voor naleving van de Flora en faunawet. Op d.d. 18 april 2016 was Schouten Bouw voornemens om de sloopwerkzaamheden uit te voeren. Naar aanleiding van een flora en faunaonderzoek en de daarin beschreven potentie van de Marathon voor vleermuizen heeft de gemeente Den Haag, Schouten Bouw verzocht om voorafgaand aan de werkzaamheden zich ervan te vergewissen of er negatieve effecten optreden ten aanzien van beschermde flora en fauna. Voorts heeft Schouten Bouw, Blom Ecologie verzocht om de potentie voor beschermde soorten nader te beoordelen. Dit onderzoek is op d.d. 20 april 2016 uitgevoerd door dhr. C.J. Blom (ecoloog, Blom Ecologie) waarbij mevr. E.D. Vogelaar (stadsecoloog, gemeente Den Haag) en dhr. Th. van Oosten (projectleider, Schouten Bouw) aanwezig waren.

Vleermuizen

In een natuurtoets t.b.v. het wijzigingsplan uitbreiding Internationale School Kijkduin-Ockenburg is door de onderzoekers vastgesteld dat het gebouw potentie heeft voor gebouwbewonende vleermuissoorten (Smitskamp & Schellingen, 2016). De waarnemingen zijn echter buiten de begrenzing (hekwerk) van de planlocatie uitgevoerd en derhalve niet nader gedefinieerd. Tevens hebben de onderzoekers geen in pandig onderzoek verricht om de eventuele potentie nader te duiden. Het gebouw is niet voorzien van een spouw of pannendakconstructie waar vleermuizen een geschikte verblijfplaats kunnen vinden.

De bakgoot, voormalige ramen en/of deuren op de 1^e verdieping en loshangende stucwerk bieden in eerste instantie potentie voor vlemuizen. Uit de inspectie is gebleken dat de bakgoten weliswaar veel openingen bevatten maar dat de klimatologische omstandigheden (o.a. grote fluctuaties in luchtvochtigheid en temperatuur), zeer natte omstandigheden (rotte planken), permanente luchtstromen door vele gaten en gedeeltelijke belemmering van in- of uitvlieg mogelijkheden cumulatief leiden tot zeer beperkte omstandigheden voor vlemuizen en dat, op basis van *expert judgement*, gesteld kan worden dat het gebruik van de bakgoten als vaste rust- en verblijfplaats vrijwel uitgesloten is. Ten aanzien van het loshangend stucwerk op enkele plaatsen gelden dezelfde criteria met als aanvulling dat op diverse plaatsen tevens spinnenrag of schimmelweefsel is aangetroffen wat duidt op het in ongebruik zijn van ruimtes achter het loshangende stucwerk.

De voormalige ramen en/of deuren op de 1^e verdieping zijn gebarricadeerd met houten beplating. Op enkele locaties is de voormalig betimmering van de kozijnen vervallen en kiert de aangebrachte beplating. De luchtroosters in het dakvlak en deuren zijn voorzien van gaas en derhalve niet toegankelijk voor vlemuizen. De kieren en openingen langs de ramen en/of deuren bieden vlemuizen mogelijk toegang tot het gebouw. In het gebouw zijn voldoende mogelijkheden voor vlemuizen om te verblijven. Teneinde de potentie nader te duiden zijn alle geschikte invliegopeningen afzonderlijk en nauwkeurig geïnspecteerd. Voor vrijwel alle hoger gelegen openingen was in meer of mindere mate sprake van spinnenrag aan de binnenzijde. Bij de lagere gelegen openingen (dorpels) was sprake van een dikke stoflaag, spinnenrag of organisch materiaal wat sinds lange tijd is opgehoopt. Zowel aan de buiten- als binnenzijde zijn geen sporen van vlemuizen aangetroffen zoals: uitwerpselen, prooiresten en (dode/verdroogde) individuen. Gelet op het aantal invliegopeningen kan de aanwezigheid van vlemuizen nooit volledig worden uitgesloten. Dit geldt overigens ook na het uitvoeren van een uitgebreid vlemuisonderzoek. Op basis van de actuele omstandigheden, waarbij sporen van (recent) gebruik ontbreken en op de meeste locaties sprake is van zeer matige tot suboptimale omstandigheden, lijkt het gebouw momenteel geen relevante functie te hebben voor vlemuizen. Het is aannemelijk dat de locatie in ieder geval geen functie heeft voor grote groepen vlemuizen.

De laanbomen langs de Wijndaelerweg maken deel uit van het foerageer- en vliegrouthenetwerk van vlemuizen (Mosterd, 2012: ndff.nl). Gedurende de sloop en ontwikkeling dient de functionaliteit van deze vliegrouthe te worden gewaarborgd te blijven. Derhalve dient uitsluitend gewerkt te worden tussen zonsopkomst en zonsondergang. Indien dit door omstandigheden niet mogelijk is dient een vlemuisvriendelijke verlichtingswijze te worden toegepast. Ditzelfde geldt voor eventueel toe te passen bouwplaatsverlichting.

Algemene broedvogels

Gedurende de inspectie zijn de volgende vogelsoorten waargenomen: staartmees, pimpelmees, groenling, winterkoning, meerkoet, ekster, kauw, buizerd, houtduif en roodborst. Op het terrein is sprake van een smalle zoom van bramenstruiken, wilgen en kruidachtige vegetatie. Voor een aantal van vorengenoemde soorten en andere algemene stad- en tuinvogels geldt dat de planlocatie mogelijk onderdeel is van het broedhabitat. Tijdens de inspectie zijn, behoudens een eksternest buiten de begrenzing van de planlocatie, geen concrete nesten of broedende (water)vogels waargenomen.

De nestboom van ekster bevindt zich ten noordoosten van de locatie (WGS: 52.05985, 4.22416), op een afstand van circa 25m tot de planlocatie en 35m tot het gebouw. De werkelijke afstand van het nest ten opzicht van de planlocatie is groter omdat het nest boven in de boom is gebouwd. Er is relatief weinig onderzoek verricht naar de effecten die ruimtelijke ingrepen sorteren op broedvogels in relatie tot de afstand. Bureau Waardenburg heeft in 2008 een uitgebreide literatuurstudie uitgevoerd naar de verstoringgevoeligheid van vogels (n.a.v. recreatie) (Krijgsveld *et al.*, 2008). In deze rapportage wordt ten aanzien van ekster een verstoringafstand van 20m genoemd. Vanzelfsprekend is deze afstand indicatief en zal deze per locatie fluctueren. Nabij het eksternest is sprake van relatief veel activiteit zoals verkeersbewegingen, wandelaars, spelende kinderen, uitlaten van honden en dergelijke.

Mits de sloopwerkzaamheden geen extreem hoge piekgeluiden (geluidsverstoring) of met kolossale machines zoals telescoopkranen (optische verstoring) plaatsvindt lijkt het onwaarschijnlijk dat de beoogde ingreep een negatief effect heeft op het eksternest. Ten aanzien van algemene broedvogels geldt dat het aandeel vegetatie op de locatie relatief laag is. Op basis van het terreinbezoek kan worden gesteld dat er lage verwachtingen zijn ten aanzien van nesten maar dat de aanwezigheid hiervan, met name gelet op de rustige ligging, niet volledig uitgesloten is. Mocht gedurende de werkzaamheden een nest worden geconstateerd dienen de kap en sloopwerkzaamheden tijdelijk te worden gestaakt. Na raadpleging van een ecologisch deskundig en het opvolgen van diens advies en het eventueel toepassen van maatregelen kunnen de werkzaamheden worden voortgezet.

Conclusie

Ten aanzien van vleermuizen en algemene broedvogels gelden op basis van een recente inspectie lage verwachtingen. De aanwezigheid van (beschermde) dieren is daarmee niet volledig uitgesloten. Vanuit juridisch perspectief betreft dit een ontwikkelingsrisico waarvoor Schouten Bouw als projectontwikkelaar volledig verantwoordelijk is.

Natuurinclusief bouwen

In de omgeving van de planlocatie is de aanwezigheid van diverse beschermde flora en fauna. In het kader van Natuurinclusief bouwen heeft Schouten Bouw de intentie uitgesproken om in de nieuwe bebouwing maatregelen te treffen voor onder andere vleermuizen en gebouwbewonende vogels (gierzwaluw en huismus). We adviseren om in de voorontwerpfase hiertoe een en ander af te stemmen met de gemeente Den Haag, afdeling Duurzaamheid en Groen.

Literatuur

- Krijgsveld, K.L., R.R. Smits & J. van der Winden, 2008. Verstoring gevoeligheid van vogels. Update literatuurstudie naar de reactie van vogels op recreatie. Bureau Waardenburg, Culemborg.
- Mostert, K., 2012. Vleermuizen in Den Haag en omgeving 2009-2011. Zoogdierenwerkgroep Zuid-Holland.
- Smitskamp, L.C. & C. Schellingen, 2016. Natuurtoets. Wijzigingsplan Uitbreiding Internationale School Kijkduin – Ockenburgh. Antea Group, Oosterhout.

We hopen u met deze notitie voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn kunt u vrijblijvend contact opnemen.

Met vriendelijke groet,



ing. C.J. Blom

© BLOM ECOLOGIE
KERKSTRAAT 4 - 4181 AB WAARDENBURG

Niets uit deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Blom Ecologie worden gebruikt door derden. Onder gebruik worden alle vormen van kopie, openbaarmaking en elke andere toepassing begrepen. Deze rapportage mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is samengesteld.

Blom Ecologie is niet aansprakelijk voor schade die voortkomt uit toepassing van de resultaten van werkzaamheden en/of gegevens verkregen van Blom Ecologie.