



Regelink
Ecologie & Landschap



Mitigatieplan gewone- & ruige dwergvleermuis

Vijfsluizen, Vlaardingen

In het kader van de Wet natuurbescherming

Definitief



In opdracht van: Heijmans Vastgoed B.V.

Colofon

Tekst, foto's en samenstelling	A. Kolvoort
In opdracht van	Heijmans Vastgoed B.V.
Naam opdrachtgever	E. de Boer
Rapportnummer	RA19488-02
Status rapport	Definitief
Datum oplevering rapport	04 februari 2020
Aantal pagina's	31
Collegiale toets	A. Clements
Wijze van citeren	Kolvoort, A., 2019. Mitigatieplan gewone- & ruige dwergvleermuis, Vijfsluizen, Vlaardingen. In het kader van de Wet natuurbescherming. Rapport RA19488-02, Regelink Ecologie & Landschap, Wageningen.



Regelink
Ecologie & Landschap

Regelink Ecologie & Landschap

Gerrit Zegelaarstraat 1
6709 TA Wageningen
085-7737676
info@regelink.nl
www.regelink.nl

Lid Netwerk Groene Bureaus

Inhoudsopgave

1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel	5
2.1	Ligging plangebied	6
2.2	Aanwezige ecotopen	6
2.3	Beschermde soorten	7
2.3.1	Vleermuizen	7
2.3.2	Waargenomen broedgevallen	7
3.1	Omschrijving ingreep	8
3.2	Planning ingreep	9
4.1	Overtredingen Wet natuurbescherming	12
4.2	Voorwaarden voor een ontheffing	13
4.2.1	Alternatievenafweging	13
4.2.2	Belangen	15
4.2.3	Gunstige staat van instandhouding	16
5.1	Ongeschikt maken huidige verblijfplaatsen	18
5.2	Alternatieve verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis	19
5.2.1	Tijdelijke verblijfplaatsen	19
5.2.2	Permanente verblijfplaatsen	21
5.3	Periode	22
5.4	Aangepaste werkwijze gewone- en ruige dwergvleermuis	23
5.5	Overige maatregelen	24
6.1	Soortgroepen	26
6.2	Methoden, databanken, wetgeving	26
6.3	Project gerelateerde bronnen	27

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In opdracht van Heijmans Vastgoed B.V. is door Regelink Ecologie & Landschap in 2018-2019 een ecologisch onderzoek uitgevoerd op het voormalige sportterrein van Shell in Vlaardingen (Voogd, de & Visser, 2019). Aanleiding van dit onderzoek is het voornemen om het terrein om te vormen tot woonwijk, waarbij restauratie en nieuwbouw zal plaatsvinden. Bij het genoemde onderzoek zijn een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en een van ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) in het plangebied aangetroffen.

Deze vleermuissoorten zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. In het kader van de zorgplicht (artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming) en het voorkomen van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming moeten bij de geplande ingrepen voor deze diersoorten mitigerende maatregelen worden getroffen. Dat zijn maatregelen die erop gericht zijn negatieve effecten op diersoorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te verzachten.

1.2 Doel

De voorliggende rapportage beschrijft de handelingen die moeten worden uitgevoerd om negatieve effecten op beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te verzachten. Het rapport beantwoordt de volgende vragen:

- In welke periode dient de ingreep te worden uitgevoerd om negatieve effecten op gewone- en ruige dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen?
- Welke aanpassingen in de werkwijze tijdens de ingreep kunnen negatieve effecten op gewone- en ruige dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen?
- Welke voorwaarden moeten aan de ingreep gesteld worden om de functionaliteit van het leefgebied voor gewone- en ruige dwergvleermuis te behouden?

Bij het opstellen van deze rapportage is uitgegaan van de definities zoals weergegeven op de website van Regelink Ecologie & Landschap¹.

¹ <http://www.regelink.nl/kenniscentrum/definities-vleermuizenonderzoek/>

2. Huidige situatie

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen nabij het gebied 'Vijfsluizen' in Vlaardingen (gemeente Vlaardingen, provincie Zuid-Holland). In Figuur 1 is de begrenzing van het plangebied met rood aangegeven. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Meester L.A. Kesperweg en het daaraan gelegen Bastion hotel met parkeergelegenheid. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de metrolijn naar Hoek van Holland, en aan de oostzijde door de snelweg A4 met de afrit 16 Vlaardingen-Oost. Meer informatie met betrekking tot de omschrijving van het plangebied en een foto-impressie, is opgenomen in de rapportage van de ecologische quickscan (Voogd, de. 2019).



Figuur 1. Ligging van het plangebied, met de begrenzing in rood aangegeven. © Dienst voor het kadaster en de openbare registers, Apeldoorn, 2019.

2.2 Aanwezige ecotopen

Binnen het plangebied zijn de volgende ecotopen aanwezig:

- droog, intensief beheerd grasland (voormalige sportvelden, die nog wel gemaaid worden);
- droog, extensief beheerd grasland (voormalige sportvelden, die niet meer/weinig gemaaid worden);
- enkele gebouwen met een plat dak/schuin dak/bol dak, en mogelijk een spouwmuur;
- smalle, ondiepe sloot (< 2 meter breed, < 1 meter diep);
- smalle, diepe sloot (< 2 meter breed, > 1 meter diep);
- breed, ondiep stilstaand water (> 2 meter breed, < 1 meter diep) in de vorm van vijvers;

- diverse soorten dunne bomen (diameter borsthoogte < 25 cm);
- diverse soorten dikke bomen (diameter borsthoogte > 25 cm), mogelijk met holtes;
- diverse soorten dikke bomen (diameter borsthoogte > 25 cm), zonder holtes;
- diverse soorten dikke bomen (diameter borsthoogte > 25 cm), met holtes;
- lage, opgaande begroeiing.

2.3 Beschermde soorten

Tijdens het soortgericht onderzoek werden beschermde soorten aangetroffen. De onderzoeksmethodes en een uitgebreide beschrijving van de resultaten staan in de rapportage van het soortgericht onderzoek beschreven (Voogd & Visser, 2019).

2.3.1 Vleermuizen

Gewone dwergvleermuis

- Tijdens de paarperiode zijn drie territoria van roepende mannetjes gewone dwergvleermuis waargenomen. De exacte locatie van de paarverblijfplaatsen binnen de drie territoria kon niet worden vastgesteld. Hoogstwaarschijnlijk is een van de paarverblijfplaatsen aanwezig in het hoofdgebouw.

Ruige dwergvleermuis

- Tijdens de paarperiode werd een paarverblijf in een boom van een roepend mannetje ruige dwergvleermuis waargenomen.

2.3.2 Waargenomen broedgevallen

Vogels categorie 5 (inventarisatie gewenst)

Tijdens de inventarisatie zijn de volgende vogelsoorten uit deze categorie waargenomen:

- Groene specht (*Picus viridis*), een roepende adult en een foeragerende juveniel.
- Zwarte kraai (*Corvus corone*), bezet nest in bomengroep tegenover de toegangspoort van het plangebied. Uitvliegen van de jongen vastgesteld op 21-05-2019.

Overige vogels

- Kauw (*Corvus monedula*), twee bezette nesten in overstek aan de noordwestkant van het grote centrale gebouw.

3. Ingreep

3.1 Omschrijving ingreep

Heijmans Vastgoed B.V. is voornemens om het voormalige sportterrein van Shell in Vlaardingen, opnieuw in te richten en nieuwbouw te realiseren. Ingrepen die daartoe in het plangebied plaatsvinden bestaan voornamelijk uit:

1) Bouwrijp maken van het terrein (2020)

- kap van een groot deel van de groenzones;
- behoud van enkele waardevolle bomen;
- verwijderen opslag;
- bouwrijp maken grond;
- aanleggen nieuwe ontsluiting.

2) Realiseren woonwijk (2021)

- sloop van delen van bestaande hoofdgebouw;
- renovatie van het bestaande hoofdgebouw (sporthal met zijvleugels);
- aanbrengen van geluidswering (schermen en/of aarden wallen) aan oost- en zuidzijde van het terrein;
- aanleg riolering, WKO systeem en nutsvoorzieningen;
- start bouw fase 1: Uiteindelijk 373 woningen in totaal, verspreid over het terrein (zie Figuur 2);
 - 153 rijwoningen regulier/starters,
 - 60 2/1-kapwoningen,
 - 10 walwoningen,
 - Appartementencomplex met 150 appartementen en parkeerplaats in kelder.
- aanleg van infrastructuur.

3) Bouw fase 2 – fase 6 (2021 - 2025)

- bouw fase 2 t/m 6



Figuur 2. Inrichting van park Vijfsluizen. Tekening aangeleverd door opdrachtgever.

3.2 Planning ingreep

Voor een overzicht van de werkzaamheden zie ook Tabel 1.

Najaar 2020

Wanneer de ontheffing voor 31 augustus wordt afgegeven kunnen de werkzaamheden vanaf 1 september in najaar 2020 beginnen. De werkzaamheden starten met kapwerkzaamheden gevolgd door het voorbelasten en bouwrijp maken van het bouwterrein. Kapwerkzaamheden worden gestart in de Westhoek van het plangebied. Hier zal een deel van de opslag worden verwijderd om ruimte te maken voor een nieuwe ontsluitingsweg (Figuur 2). Voorafgaand aan deze werkzaamheden worden bomen door een deskundige op het gebied van vleermuizen geïnspecteerd op geschiktheid voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Potentieel geschikte bomen worden gemarkeerd. Gemarkeerde bomen en enkele bomen er omheen blijven staan tot het einde van het paarseizoen. Deze bomen worden gekapt vanaf november 2020. Na verwijderen van een deel van het bosschage wordt gestart met onder andere de voorbelasting van het terrein voor infrastructuur.

In november 2020 wordt het bosschage in de westhoek in zijn geheel verwijderd, om zo ruimte te maken voor de eerste fase van het bouwproject.

Verwijderen van beplanting gevolgd door voorbelasting van het terrein voor infrastructuur en start bouw vindt gefaseerd plaats gedurende het project, afgestemd op de verschillende bouwfasen. Verwijderen van beplanting met potentie voor verblijfplaatsen van vleermuizen vindt plaats buiten de kwetsbare periode van

het paarseizoen van gewone- en ruige dwergvleermuis. Daarnaast wordt rekening gehouden met het broedseizoen van vogels.

Alternatieve verblijfplaatsen voor vleermuizen worden uiterlijk half februari 2020 gerealiseerd, zodat in september, voor het uitvoeren van de kapwerkzaamheden, is voldaan aan de gewenningsperiode van de alternatieve verblijfplaatsen. Te weten, zes maanden voorafgaand aan het paarseizoen (15 augustus tot en met 30 september) voor alternatieve verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en een maand voorafgaand aan de werkzaamheden in de actieve periode van de ruige dwergvleermuis (april tot en met oktober) (bron: Bij12, 2017).

Voorjaar en zomer 2021 (kwartaal 1 tot 3)

In voorjaar 2021 wordt gestart met het aanleggen van de geluidswal en de bouw van de 1^e fase woningen;

In maart/april 2021 wordt gestart met de aanleg van riolering, WKO systeem en nutsvoorzieningen.

In juni 2021 zal worden gestart met de bouw. Dit zal plaatsvinden in het uiterst westelijke deel van het park Vijfsluizen, waar meerlaagse appartementen worden gerealiseerd.

Vervolgens zal het terrein gefaseerd in gebruik genomen worden in vijf fases.

Sloop en werkzaamheden aan de huidige aanwezige gebouwen vindt plaats vanaf juni 2021. In alle gevallen vinden sloopwerkzaamheden plaats buiten de kwetsbare periode van het paarseizoen van gewone- en ruige dwergvleermuis. Daarnaast wordt rekening gehouden met het broedseizoen van vogels, door te voorkomen dat vogels in het gebouw tot broeden kunnen komen.

Najaar 2021 (kwartaal 4)

Eind 2020 wordt de eerste fase woningen opgeleverd;

2022 tot 2025

Zal de bouw in verschillende fases worden uitgevoerd (in totaal zes fases) en het gebied woonrijp worden gemaakt.

Tabel 1. Overzicht van de planning van de werkzaamheden. Werkzaamheden vinden gefaseerd plaats. Werkzaamheden voor de start van fase 1 zijn hieronder in meer detail opgenomen.

	jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Realiseren Alternatieve verblijfplaatsen - 2020												
Plaatsen zomer-/paar kasten gewone- en ruige dwergvleermuis		x										
Aanvragen ontheffing - 2020												
Indienen aanvraag	x											
Ontvangen ontheffing						x	x					
Werkzaamheden 2020												
Start kappen bomen en opslag (fase 1)									x	x		
Verwijderen bomen geschikt voor vleermuizen (fase 1)											x	x
Verwijderen losse delen hoofdgebouw ter voorkoming van vestiging broedvogels											x	x
Voorbelasting en bouwrijp maken grond. (gefaseerd)									x	x	x	x
Realiseren nieuwe toegangsweg											x	x
Werkzaamheden 2021												
Realisatie geluidswal	x	x	x	x	x	x						
Aanleg riolering, WKO en nuts				x	x	x	x					
Sloop extra delen hoofdgebouw							x	x	x	x		
Bouw fase 1							x	x	x	x	x	
Woonrijp maken eerste fase											x	x
Start bouw fase 2 t/m 6											x	x
Werkzaamheden 2022 - 2025												
Bouw en oplevering fase 2 t/m 6	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

4. Wettelijke bepalingen

4.1 Overtredingen Wet natuurbescherming

Gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn zie Bijlage 1. De soort staat genoemd in bijlage IV, onderdeel a van de Habitatrichtlijn. Ten gevolge van de ingreep kunnen negatieve effecten voor gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis ontstaan (Tabel 2):

Doden

- Bij het renoveren/deels slopen van het grote centrale gebouw en de sloop van de opstallen kunnen, indien niet vleermuisvriendelijk wordt gesloopt, gewone dwergvleermuizen worden gedood.
- Bij het kappen van bomen in het territorium, voornamelijk de noordoosthoek van het plangebied kunnen, indien niet vleermuisvriendelijk wordt gekapt, ruige dwergvleermuizen worden gedood.

Verstoren

- Bij het renoveren/deels slopen van het grote centrale gebouw, de sloop van de opstallen en bij het kappen van bomen in de zuidwesthoek en de noordoosthoek van het plangebied, kunnen gewone dwergvleermuizen worden verstoord.
- Bij het uitvoeren van werkzaamheden in de noordoosthoek van het plangebied kunnen ruige dwergvleermuizen worden verstoord.

Vernielen

- Bij het renoveren/deels slopen van de bebouwing wordt een zomer-paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuizen vernield.
- Bij het kappen van bomen in het territorium wordt een paarverblijfplaats van ruige dwergvleermuizen vernield.

Deze negatieve effecten van de ingreep zijn overtredingen van de Wet natuurbescherming: Artikel 3.5

Tabel 2. Overtreding verbodsbepalingen per soort en functie.

Soort	Ingreep/activiteit	Artikel 3.5 lid 1 (doden)	Artikel 3.5 lid 2 (verstoren)	Artikel 3.5 lid 4 (beschadigen/ vernielen verblijfplaats)
Gewone dwergvleermuis	Sloop centrale gebouw; sloop opstallen	Indien niet vleermuisvriendelijk wordt gesloopt: ja	Aan de orde	Aan de orde

Ruige dwergvleermuis	Kap bomen in territorium	Indien niet vleermuisvriendelijk wordt gekapt: ja	Aan de orde	Aan de orde
-----------------------------	--------------------------	---	-------------	-------------

4.2 Voorwaarden voor een ontheffing

Conform artikel 3.8 lid 5 van de Wet natuurbescherming kan een ontheffing alleen worden verstrekt wanneer er is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden²:

- er bestaat geen andere bevredigende oplossing (alternatievenafweging §4.2.1),
- wanneer de ingreep valt onder een wettelijk belang (§4.2.2) en,
- wanneer de maatregelen niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort (§4.2.3).

4.2.1 Alternatievenafweging

Voor de ingreep bestaat geen andere bevredigende oplossing. Alternatieven zouden beschikbaar kunnen zijn voor wat betreft locatie, inrichting, werkwijze en periode. Hieronder wordt onderbouwd waarom deze alternatieven niet van toepassing zijn.

Locatie

De Gemeente Vlaardingen kent een forse woningbouwopgave die na afstemming binnen de Regio is opgelegd door de Provincie middels het “Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam” (zie Bijlage 2). Bij de invulling van deze opgave wordt allereerst gekeken naar inbreidingslocaties binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Park Vijfsluizen is strategisch gelegen tussen Vlaardingen en Schiedam, langs de snelweg en tussen een tweetal OV-knooppunten. Daarbij is het terrein reeds bestemd om te worden ontwikkeld als kantoorlocatie en valt zodoende onder het BSG. Hernieuwde inzichten bij zowel de ontwikkelaar als de gemeente maken dat er nu een woningbouwplan voor deze plek is gemaakt. Gemeente Vlaardingen heeft de locatie daarom concreet benoemd in haar bijdrage aan de regionale woningbouwopgave. Naast Park Vijfsluizen werd ook het Unileverterrein in Vlaardingen aangedragen als herstructureringslocatie. Ook op deze locatie zijn plannen om woningen te realiseren. Dit terrein vormt daarmee geen geschikt alternatief. Voor wat betreft de locatie van de ingreep is er binnen redelijke grenzen van BSG geen beter alternatief mogelijk.

Inrichting

Voor wat betreft de toekomstige inrichting van het plangebied zijn er geen geschiktere alternatieven.

Voor de inrichting van park Vijfsluizen waren enkele belangrijke punten die niet konden ontbreken. De provincie Zuid-Holland heeft in haar beleid opgenomen dat rondom OV-knooppunten hoog stedelijke

² Zie de wettekst in <http://wetten.overheid.nl/BWBR0037552/2017-09-01#Hoofdstuk3>

bebouwing moet worden gerealiseerd. Daarnaast kent de locatie een aanzienlijke geluidbelasting vanuit de omgeving als gevolg van havenactiviteiten en infrastructuur, waar rekening mee gehouden moet worden.

Er zijn twee alternatieve plannen voorgesteld voor de inrichting van Park Vijfsluizen. In een eerste plan werd een grote dichtheid aan kantoorpanden in het gebied opgenomen. In een tweede plan werd meer woningbouw gerealiseerd en werd het terrein aan de randen voorzien van een schil met hoogbouw, bij wijze van geluidswering.

Het derde en nu voorliggende plan voorziet in een grondgebonden woonmilieu met ruimte voor groen en water om zo een ontspannen sfeer te creëren. De door de Provincie gewenste hoogbouw wordt ingevuld met één rank bouwblok in een hoek van het plangebied, nabij één van de OV-knooppunten, hierdoor blijft er voldoende ruimte om de gewenste parkachtige, ontspannen setting te creëren. De geluidswering wordt gerealiseerd in de vorm van een groen geluidscherm en een betreedbare park wal. Dit plan heeft beduidend meer kwaliteit voor zowel mens als bestaande en nieuwe flora en fauna.

Het plan voor Park Vijfsluizen kent een hoog ambitieniveau als het gaat om het waar mogelijk handhaven van natuurwaarden en versterken van de ecologische kwaliteit. Dit blijkt onder andere uit de doelstelling een Greenlabel A te scoren voor de gebiedsontwikkeling. Onderdeel van de plannen zijn onder andere om naast de te realiseren permanente voorzieningen in de woningen voor vleermuizen, ook voorzieningen te treffen in woningen en het openbaar gebied voor onder andere (broed)vogels en insecten. Aanbevelingen voor de ecologische inrichting van Park Vijfsluizen staan ook omschreven in de rapportage van het soortgerichte onderzoek (Voogd & Visser, 2020). Deze gerealiseerde permanente voorzieningen zullen extra voorzieningen zijn, bovenop de volgens de wet voorgeschreven te realiseren voorzieningen.

Zoals aangegeven in 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam' zal op grond van de meest recente prognose de woningvoorraad in Vlaardingen volgens het regionale ABF-rapport met circa 2000 woningen extra moeten groeien bovenop de al vastgestelde cijfers van het Actieplan Wonen (zie Bijlage 2). Door het realiseren van woningbouw is het, binnen redelijke grenzen, niet mogelijk het plangebied in de toekomst zo in te richten dat de nu bestaande paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis behouden blijven. Een alternatieve inrichting van het plangebied waarbij deze verblijfplaatsen behouden blijven is, binnen redelijke grenzen, niet mogelijk, zie verder toelichting bij § 4.2.2. Met de nieuwe inrichting komen geschikte ruimtes voor vleermuizen beschikbaar waardoor gewone- en ruige dwergvleermuizen zich op de oude locatie opnieuw kunnen vestigen.

Werkwijze

Voor de zomer/paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis worden vervangende tijdelijke verblijfplaatsen in de vorm van 16 vleermuiskasten opgehangen binnen het plangebied. Deze kasten worden tijdig opgehangen in verband met de gewenningstijd voor de vleermuizen. De kasten hangen er daarom uiterlijk eind februari 2020. Aangezien er in de omgeving geen geschikte bebouwing aanwezig is om vervangende vleermuiskasten op te hangen en bestaande bebouwing deels wordt gesloopt en gerenoveerd, kunnen kasten niet aan de bestaande bebouwing worden opgehangen. Binnen Park Vijfsluizen blijven, in de noordelijke helft van het plangebied, drie boomgroepen behouden tijdens de werkzaamheden. Deze boomgroepen worden in de nieuwe inrichting onderdeel van het in de wijk aanwezige openbaar groen. In deze boomgroepen zullen tijdelijke verblijfplaatsen voor vleermuizen worden gerealiseerd. Naar schatting geven deze boomgroepen voldoende ruimte voor het realiseren van 10

vervangende verblijfplaatsen. De overige zes vervangende verblijfplaatsen worden gerealiseerd met behulp van kasten op palen. Zo worden in de zuidelijke helft van het terrein drie palen gerealiseerd met aan elke paal twee kasten bevestigd. Voor een overzicht van de te plaatsen tijdelijke voorzieningen zie §5.2.1. Het gebruik van kasten op palen voor vleermuizen als tijdelijke alternatieve verblijfplaats is in 2019 aangetoond effectief gebleken in twee projecten van Heijmans, waaronder 'Twentekanaal A1AA' en 'renovatie Camelflats Beek'. In beide projecten werden de kasten binnen één seizoen al in gebruik genomen door vleermuizen. In de nieuwbouw worden permanente voorzieningen opgenomen die minimaal geschikt zijn als zomerverblijfplaats, paarverblijfplaats en als winterverblijfplaats voor kleine aantallen gewone- en ruige dwergvleermuis. Het opnemen van permanente voorzieningen wordt opgenomen in de uitvraag naar de architect/aannemer die het plan verder gaat uitwerken. De voorwaarden waar deze voorzieningen aan moeten voldoen staan in hoofdstuk 5.

De sloop- en kapwerkzaamheden worden uitgevoerd op een vleermuisvriendelijke wijze (zie §5.4.)

Met toepassen van bovenstaande werkwijze wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezigheid van gewone- en ruige dwergvleermuis.

Planning

De tijdelijk vervangende zomer- en paarverblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuis worden uiterlijk half februari 2020 gerealiseerd. De sloop en kap vindt plaats buiten de kwetsbare periode van de gewone- en ruige dwergvleermuis. De start van de kapwerkzaamheden vindt plaats ná half oktober 2020. Dit is na de paarperiode en daarmee buiten de kwetsbare periode van de gewone- en ruige dwergvleermuis. Tot eind 2020 zal het terrein voor de eerste fase bouwrijp worden gemaakt. Daarna zal vanaf januari 2021 met de eerste fase van de nieuwbouwwerkzaamheden worden begonnen. Verwachte oplevering van de eerste fase is eind 2021. Door het realiseren van permanente verblijfplaatsen in de nieuwbouw zijn vanaf eind 2021 permanente geschikte verblijfplaatsen voor gewone- en ruige dwergvleermuizen beschikbaar. Van eind 2021 tot eind 2025 zullen de overige vijf bouwfases worden doorlopen en opgeleverd. Belangrijk is dat gedurende de bouw voldoende groen in Park Vijfsluizen aanwezig blijft om de functionaliteit van de paarverblijfplaatsen te kunnen garanderen. Een goede optie hiervoor is om het kappen van het groen en het aanplanten van nieuw groen goed te faseren. Dit is ook belangrijk voor de aanwezige overige soorten zoals grondgebonden fauna die in Park Vijfsluizen aanwezig zijn. Een planning die meer rekening houdt met de functie van het plangebied als zomer- en paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis is ons niet bekend.

4.2.2 Belangen

De Wet natuurbescherming hanteert een aantal belangen waar een ingreep onder kan vallen. De gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis vallen onder de bescherming van de Habitatrichtlijn.

De voorgenomen ingreep valt onder 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.

Onderbouwing van het belang

In gemeente Vlaardingen vindt er krimp plaats in de sociale woningvoorraad, daarnaast wordt een toename in woningbehoefte voorzien binnen de gemeente (zie bijlage 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam'). Door de huishoudensgroei in Vlaardingen voorziet de meest recente prognose dat de woningvoorraad in Vlaardingen met circa 2000 extra woningen zal moeten groeien, bovenop de al vastgestelde groei van Actieplan Wonen. De voorkeur van gemeente Vlaardingen is om de krimp van de sociale woningvoorraad te matigen via extra sociale nieuwbouw. Project Park Vijfsluizen is onderdeel van het creëren van deze extra 2000 woningen, door het realiseren van 373 woningen in Park Vijfsluizen. Bij het project wordt vastgehouden aan de door gemeente Vlaardingen opgestelde strategische doelen:

- Meer balans tussen sociale- en niet sociale woningbouw;
- Spiegelbeeldig bouwen;
 - 60% eengezinswoningen en 40% appartementen
 - 60% koop en 40% huur
- Kwaliteitsverbetering;
- Doorstroming in de woningmarkt bevorderen.

Het streven is om 30% van de extra 2000 woningen als sociale huurwoningen te bouwen. Door zich te houden aan de opgestelde doelen valt project Park Vijfsluizen onder sociale- of economische aard van het onder de Habitatrichtlijn beschreven belang.

4.2.3 Gunstige staat van instandhouding

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is in Nederland de meest algemene soort en kan vrijwel overal in Nederland worden aangetroffen. Er zijn geen uitspraken te doen over aantalsontwikkelingen: er zijn geen aanwijzingen voor een af- dan wel toename in aantallen (bron: BIJ12, 2017).

Lokaal zal de staat van instandhouding van gewone dwergvleermuis niet in het geding komen, omdat er binnen het plangebied enkel drie paarverblijfplaatsen zijn aangetroffen. De ingreep doet geen afbreuk aan het streven de populatie van gewone dwergvleermuis in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Er worden vooraf aan de werkzaamheden 12 alternatieve verblijven gerealiseerd om de paarverblijven die verdwijnen te mitigeren. Deze verblijven worden geplaatst op palen en geplaatst op gunstige locaties (zie §5.2.1), waarbij ook rekening wordt gehouden met de territoria van de aanwezige gewone- en ruige dwergvleermuizen. Deze kasten voldoen aan de richtlijnen die zijn voorgeschreven in het kennisdocument. Daarnaast wordt in de nieuwbouw permanente mogelijkheid tot verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis gerealiseerd, waarbij niet alleen rekening wordt gehouden met ruimte voor paarverblijfplaatsen, maar eventueel ook voor zomer- en kraamverblijfplaatsen. Een uitgebreide omschrijving hiervan is te lezen in § 5.2.2.

De populatie gewone dwergvleermuizen in en rondom het plangebied zal ook gedurende, en na de ingreep een levensvatbare component blijven en dat zal vermoedelijk ook op lange termijn zo blijven. De ingreep heeft geen effect op essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes, daarmee neemt het

verspreidingsgebied van gewone dwergvleermuis door de ingreep niet af, waardoor de populatie gewone dwergvleermuizen op lange termijn in stand blijft. Door de ingreep verdwijnen slechts drie paarverblijfplaatsen die voldoende gemitigeerd zijn.

Ruige dwergvleermuis

De ruige dwergvleermuis is in Nederland een algemene soort en wordt vooral in noordwest Nederland ten noorden van de lijn Assen-Goes waargenomen. De soort wordt vaker in de kustgebieden langs rivieren, meren en plassen aangetroffen, dan verder in het binnenland. De ruige dwergvleermuis is in ons land een algemeen voorkomende soort. Er zijn geen gegevens bekend over de trend in de aantallen (bron: BIJ12, 2017).

Lokaal zal de staat van instandhouding van ruige dwergvleermuis niet in het geding komen, omdat er binnen het plangebied enkel een paarverblijfplaats is aangetroffen. De ingreep doet geen afbreuk aan het streven de populatie van ruige dwergvleermuis in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Er worden vooraf aan de werkzaamheden 4 alternatieve verblijven gerealiseerd om het paarverblijf dat verdwijnt te mitigeren. Deze verblijven worden geplaatst op een paal en geplaatst op een gunstige locatie (zie §5.2.1), waarbij ook rekening wordt gehouden met de territoria van de aanwezige gewone dwergvleermuizen. Deze kasten voldoen aan de richtlijnen die zijn voorgeschreven in het kennisdocument (bron: BIJ12, 2017). Daarnaast wordt in de nieuwbouw permanente mogelijkheid tot paarverblijfplaatsen van ruige dwergvleermuis gerealiseerd. Een uitgebreide omschrijving hiervan is te lezen in § 5.2.2.

De populatie ruige dwergvleermuizen in en rondom het plangebied zal ook gedurende, en na de ingreep een levensvatbare component blijven en dat zal vermoedelijk ook op lange termijn zo blijven. De ingreep heeft geen effect op essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes, daarmee neemt het verspreidingsgebied van ruige dwergvleermuis door de ingreep niet af, waardoor de populatie gewone dwergvleermuizen op lange termijn in stand blijft. Door de ingreep verdwijnt slechts één paarverblijfplaats die voldoende gemitigeerd is.

5. Mitigerende maatregelen

Negatieve effecten op gewone- en ruige dwergvleermuis kunnen ontstaan doordat bij het realiseren van de woonwijk paarverblijfplaatsen van gewone- en ruige dwergvleermuis verdwijnen. Deze effecten leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

In dit hoofdstuk is aangegeven welke maatregelen genomen moeten worden om schade aan deze beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken. Hierbij wordt het Kennisdocument van gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis (bron: BIJ12, 2017) gevolgd. Werken conform de eisen uit deze documenten geeft een grote mate van zekerheid dat de mitigerende maatregelen van voldoende kwaliteit zijn om een overtreding van de Wet natuurbescherming zoveel mogelijk te voorkomen.

5.1 Ongeschikt maken huidige verblijfplaatsen

Gedurende het onderzoek zijn er drie paarterritoria met drie te verwachten paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis waargenomen en een paarverblijfplaats van ruige dwergvleermuis.

Met de sloop en renovatie van de panden verdwijnen paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, met de kap van bomen verdwijnen paarverblijfplaatsen van de gewone- en ruige dwergvleermuis.

Om te voorkomen dat bij de sloop van de gebouwen en de kap van bomen dieren worden gedood, moeten de werkzaamheden plaatsvinden in de minst kwetsbare periode van gewone- en ruige dwergvleermuis. Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

Voorafgaand aan de werkzaamheden worden bomen door een deskundige op het gebied van vleermuizen geïnspecteerd op geschiktheid voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Potentieel geschikte bomen worden gemarkeerd. Gemarkeerde bomen en enkele bomen er omheen blijven staan tot het einde van het paarseizoen. Het kappen of rooien van bomen die in potentie geschikt zijn als verblijfplaatsen voor vleermuizen, kan in november plaatsvinden. Hout met holten moet minimaal één dag blijven liggen, met de holte naar boven zodat eventueel toch aanwezige vleermuizen nog kunnen uitvliegen. Van belang is dat de bomen tijdens de kap, niet met een harde klap op de grond terecht gekomen. Tevens moet er voldoende hoogte aanwezig zijn om de vleermuizen uit te kunnen laten vliegen.

De meest geschikte periode om het hoofdgebouw ongeschikt te maken voor vleermuizen, is de periode van 1 april tot 15 mei 2021, voorafgaand aan het kraamseizoen van gewone- en ruige dwergvleermuis. Dit omdat de vleermuizen in deze periode actief zijn en er voldoende voedsel aanwezig is. Deze periode valt wel binnen het broedseizoen van vogels. Tijdens de veldbezoeken zijn broedende kauwen (*Corvus monedula*) waargenomen in de overstek aan de noordwestkant van het grote centrale gebouw op loszittende houten delen. Het is daarom van belang om na 1 november 2020, wanneer de vleermuizen nog wel actief zijn, alvast alle losse (houten) delen van het hoofdgebouw te verwijderen zodat het tot broeden komen van kauwen in het hoofdgebouw in voorjaar 2021 wordt voorkomen. Met deze maatregelen kan vanaf juni volgens planning tot sloop worden overgegaan. Voor een overzicht van de planning zie Tabel 3.

Tabel 3. Planning voor ongeschikt maken van het hoofdgebouw.

	jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2020												
Ongeschikt maken voor broedvogels											x	x
2021												
Ongeschikt maken voor vleermuizen					x	x	x					
Sloop							x	x	x	x	x	

5.2 Alternatieve verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis

5.2.1 Tijdelijke verblijfplaatsen

Om de periode tussen renovatie/sloop en voltooiing van renovatie en de nieuwbouw te overbruggen worden in de directe omgeving van het plangebied zestien vleermuiskasten opgehangen die aantoonbaar geschikt zijn als paarverblijfplaats voor gewone- en ruige dwergvleermuizen. Deze kasten moeten blijven hangen tot minimaal zes maanden nadat permanente verblijfplaatsen in de nieuwbouw gerealiseerd zijn. Bij het ophangen van de kasten moet aan de volgende algemene richtlijnen worden voldaan:

- De kasten worden bij voorkeur binnen 100 m en maximaal 200 m van de oorspronkelijke verblijfplaats (zie Voogd & Visser, 2019), en buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden worden geplaatst.
- De kasten moeten zo worden opgehangen dat deze verschillende microklimaten aanbieden (bijvoorbeeld door een cluster van kasten op te hangen met verschillende expositie ten opzichte van de zon). Dit is goed te realiseren wanneer er meerdere kasten op een paal worden gehangen.
- De kasten moeten een locatie hebben die vergelijkbaar is met, of van betere kwaliteit, dan de oorspronkelijke situatie wat betreft hoogte (bij voorkeur op minimaal 3 m hoogte), vrije aanvliegroute en duisternis (afscherming van verlichting). Daarnaast moeten de kasten vrij zijn van verstoring en buiten bereik van predatoren hangen.
- De locaties dienen zoveel mogelijk afgestemd te worden op de reeds ingenomen territoria.
- Om ervoor te zorgen dat de vleermuizen voldoende tijd hebben om de nieuw aangeboden vleermuiskasten te ontdekken moet rekening worden gehouden met een gewenningsperiode van minimaal zes maanden voorafgaand aan het paarseizoen (dat loopt van augustus – september). Dit betekent dat de kasten voor gewone dwergvleermuis uiterlijk in februari 2020 zullen worden geplaatst.
- Het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen is niet noodzakelijk. Wanneer de vleermuiskasten geen belemmering vormen komt het de vleermuizen ten goede als deze blijven hangen zolang de kasten functioneel zijn.

Onderbouwing plaatsing alternatieve verblijfplaatsen

De aangetoonde paarverblijfplaats van ruige dwergvleermuis bevindt zich in een boom. Daarom worden tenminste 4 alternatieve paarverblijfplaatsen aan bomen geplaatst in de buurt van de gevonden paarverblijfplaats van ruige dwergvleermuis. De gevonden verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis zitten waarschijnlijk in bomen en één in het hoofgebouw. Het hoofgebouw vormt de enige aanwezige hogere bebouwing binnen het plangebied, waarvan een deel wordt gesloopt en het overige deel wordt gerenoveerd. Omdat er, op het Bastion hotel na, in een straal van 100 tot maximaal 200 m van de oorspronkelijke verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis geen geschikte locaties zijn om de kasten aan gebouwen op te hangen, zonder dat ze in de invloedvoedsfeer van de sloop- en renovatiewerkzaamheden van het hoofgebouw verkeren, is er voor de volgende indeling van te realiseren alternatieve verblijfplaatsen gekozen (zie ook Figuur 3):

- Er worden tien kasten aan bomen opgehangen verspreid over drie boomgroepen die gedurende de gehele periode van werkzaamheden aanwezig blijven en die onderdeel blijven van het openbaar groen in het uiteindelijke inrichtingsplan. Dit zijn ook plekken binnen Park Vijfsluizen waar de verstoring door werkzaamheden minimaal is. Deze boomgroepen bevinden zich in de noordelijke helft van het terrein en vormen zo een overlap met het aanwezige territorium van de ruige dwergvleermuis, en het oostelijke en middelste territorium van gewone dwergvleermuis. Voorgesteld wordt gebruik te maken van vleermuiskasten van het type “VK WS 03” van VivaraPro of type “Rosita” van Faunus Nature Creations (zie Figuur 4).
- Op het zuidelijke deel van het terrein worden drie palen gerealiseerd met aan elke paal twee kasten bevestigd, van het type “VK WS 03” van VivaraPro of type “Rosita” van Faunus Nature Creations (zie Figuur 4). De kasten worden zo geplaatst dat de openingen naar verschillende windrichtingen wijzen. De palen worden geplaatst in delen die onderdeel worden van het openbaar groen, waardoor de invloed van de werkzaamheden als mogelijke voorzienbare verstoring, minimaal is. De palen worden zo verdeeld dat de locaties overlap hebben met het westelijke en middelste territorium van gewone dwergvleermuis.
- Door twee kasten aan een paal te plaatsen met de openingen naar verschillende windrichtingen, worden verschillende microklimaten aangeboden, waardoor verschillende opties om in weg te kruipen worden gecreëerd.
- De gekozen locaties zijn geschikt om de tijdelijke alternatieve kasten te laten hangen totdat de permanente voorzieningen gereed zijn.
- Door de alternatieve verblijfplaatsen zo te verdelen, hebben de alternatieve locaties gunstige afstanden tot de originele verblijfplaatsen en wordt er voldoende rekening gehouden met de reeds ingenomen territoria.

Het is niet ondenkbaar dat mannetjes van gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis na het verdwijnen van de paarverblijven in de woonwijk Babberspolder, of in Bastion Hotel Vlaardingen bruikbare holtes in gebruik gaan nemen als paarverblijf.



Figuur 3. Indeling realisatie alternatieve verblijfplaatsen. Rode cirkels: bij benadering bomen/boomgroepen die behouden blijven, met ruimte voor het ophangen van 3 à 4 kasten per cirkel. Rode ster: vleermuispaal met (minimaal) aan twee zijde toegang tot een verblijfplaats. Tekening aangeleverd door opdrachtgever.



c) type "VK WS 03" VivaraPro

b) Type "Rosita" Faunus Nature

Figuur 4. Opties voor alternatieve vleermuiskasten. <http://www.vivarapro.nl/VK-WS-03-Vleermuizenkast>, <https://faunusnature.com/product/vleermuiskast-rosita/>, <https://faunusnature.com/product/paalkast-luna/>

5.2.2 Permanente verblijfplaatsen

- Bij de realisatie van de nieuwbouw wordt een minimaal aantal van 16 permanente inbouwkasten gerealiseerd. Voor het beste effect worden deze kasten verspreid over verschillende huizenblokken en in verschillende windrichtingen geplaatst. Geschikte kasten zijn 'Tichelaar kasten' enkel en gekoppeld³, 'Vleermuiskoker 1FR', 'Vleermuiskoker (koppelbaar) 2FR' van Waveka, de 'IB VL 01 Inbouwsteen', 'IB VL 02 Inbouwsteen (koppelbaar)' van Vivarapro. Het heeft de voorkeur om naast

³ <https://www.tichelaar.nl/vleermuiskasten>

enkele inbouwkasten ook grotere gekoppelde vleermuiskasten te realiseren om zo een grotere ruimte aan te bieden en het verschil aan aangeboden microklimaat te vergroten.

- Voor het realiseren van inbouwkasten gelden dezelfde richtlijnen als beschreven in 5.2.1. met betrekking tot juiste hoogte, vrije aanvliegroute en het realiseren van verschillend microklimaat.
- Naast inbouwkasten heeft het de voorkeur om de woningen waar mogelijk te voorzien van open stootvoegen van minimaal 14 mm breedte. Deze stootvoegen bieden vleermuizen toegang tot de luchtsponw. Ook kunnen open stootvoegen worden aangebracht op blinde stukken in de muur, zodat vleermuizen daar kunnen landen en vervolgens een spouwmuur kunnen inkruipen. Open stootvoegen met een toegankelijke spouwmuur, in de verschillende windrichtingen, biedt voor vleermuizen extra mogelijkheden tot verblijfplaatsen.
- Wanneer steenwol als isolatiemateriaal wordt gebruikt moet dit worden afgedekt met stevig, plastic gaas.
- Wanneer bij het afwerken van de loodslabben, waar mogelijk, enige ruimte wordt gelaten onder de loodslabben en de toegang tot onder de loodslabben wordt vrijgehouden, worden er ook extra zomer- en paarverblijfplaatsen voor gewone- en ruige dwergvleermuis gecreëerd.

Door bovenstaande maatregelen te treffen ontstaan voor gewone- en ruige dwergvleermuizen mogelijkheden om meerdere paarverblijfplaatsen in te nemen die duurzaam kunnen voortbestaan.

5.3 Periode

De werkzaamheden die invloed hebben op de functie van het plangebied voor de gewone- en ruige dwergvleermuis moeten zoveel mogelijk plaatsvinden buiten de meest kwetsbare periode van de gewone- en ruige dwergvleermuis (zie ook Tabel 4):

- Bomen geschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen worden gekapt na het paarseizoen (november).
- Omdat met het soortgerichte onderzoek niet is uitgesloten dat in de gebouwen enkele overwinterende gewone dwergvleermuizen aanwezig zijn, moet ervan worden uitgegaan dat de gebouwen zowel in de paarperiode als in de winter gebruikt worden door vleermuizen. Voor het ongeschikt maken van de gebouwen is de minst kwetsbare periode voor gewone dwergvleermuizen in dit geval de periode in het voorjaar, vlak voor de kraamperiode van gewone- en ruige dwergvleermuizen. Dit zou gaan om de periode van 1 april tot 15 mei. Na het ongeschikt maken kan tot sloop worden overgegaan.
- In het voorjaar kunnen in het hoofdgebouw kauwen tot broeden komen. Om te voorkomen dat er vogels tot broeden komen in het hoofdgebouw in voorjaar 2021, moet in najaar 2020 na 15 oktober alle losse houten delen van het gebouw worden verwijderd, zodat het ongeschikt maken van het gebouw voor vleermuizen geen broedende vogels verstoort.
- Desgewenst kunnen een jaar na afronding van de nieuwbouw (of eerder indien vastgesteld is dat de in de nieuwbouw aangebrachte voorzieningen in gebruik zijn genomen door vleermuizen) de tijdelijke vleermuiskasten worden verwijderd, maar dit is niet noodzakelijk. Mocht tot verwijdering worden overgegaan, dan moet dit gebeuren op een moment dat de kasten niet door vleermuizen worden gebruikt. De winterrust van de gewone dwergvleermuis (de periode van begin december tot en met eind januari) is hiervoor dan een geschikte periode.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met het broedseizoen. De minst kwetsbare periode voor vleermuizen loopt van 1 april tot 15 mei.

- Voorafgaand aan de werkzaamheden worden bomen door een deskundige op het gebied van vleermuizen geïnspecteerd op geschiktheid voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Potentieel geschikte bomen worden gemarkeerd. Gemarkeerde bomen en enkele bomen er omheen blijven staan tot het einde van het paarseizoen.
- Het kappen of rooien van bomen die in potentie geschikt zijn als verblijfplaatsen voor vleermuizen, kan in november plaatsvinden. Hout met holten moet minimaal één dag blijven liggen, met de holte naar boven zodat eventueel toch aanwezige vleermuizen nog kunnen uitvliegen. Van belang is dat de bomen tijdens de kap, niet met een harde klap op de grond terecht gekomen. Tevens moet er voldoende hoogte aanwezig zijn om de vleermuizen uit te kunnen laten vliegen.
- In de muren van het gebouw worden minimaal 5 dagen voorafgaand aan de sloop (met een avondtemperaturen van minimaal 10° Celsius) gaten gemaakt, bij voorkeur over de volle breedte of op de hoeken. Hierdoor ontstaat tocht die het microklimaat verstoort en wordt de verblijfplaats ongeschikt. Deze werkzaamheden vinden plaats onder begeleiding van een ecooloog.
- Nadat het gebouw ongeschikt gemaakt is voor vleermuizen, moet het gebouw minimaal drie dagen met avondtemperaturen van meer dan 10 °C ongemoeid worden gelaten alvorens wordt overgegaan tot de sloop. Dit is noodzakelijk om vleermuizen die zich toch nog onverhoopt ergens in het gebouw bevinden de kans te geven het gebouw te verlaten.
- Als tijdens de werkzaamheden toch vleermuizen of broedende vogels worden aangetroffen, dan moeten de werkzaamheden onmiddellijk worden stopgezet en moet een vleermuisdeskundige worden geraadpleegd over de manier waarop de werkzaamheden verder uitgevoerd kunnen worden met zo min mogelijk negatieve effecten voor de aangetroffen vleermuizen of vogels.

5.5 Overige maatregelen

- Bij de sloop van de gebouwen moet rekening gehouden worden met het broedseizoen van vogels, dat globaal loopt van 15 maart tot en met eind juli.
- Bij verdere (toekomstige) werkzaamheden binnen het plangebied is het van belang dat het plangebied en de directe omgeving niet méér of op andere locaties verlicht wordt dan voor de werkzaamheden strikt noodzakelijk is, waarbij het 's nachts zoveel mogelijk donker wordt gehouden. Door verlichting kan verstoring van vleermuizen optreden, waardoor vleermuizen het gebied gaan mijden.
- Indien gebruik van kunstmatige verlichting gedurende de uitvoering van de werkzaamheden noodzakelijk is moet deze zoveel mogelijk beperkt worden en gericht te worden op die plaatsen waar verlichting nodig is. Uitstraling van verlichting naar boven, naar water en naar de omgeving toe moet zoveel mogelijk voorkomen worden door gebruik te maken van armaturen die licht bundelen.
- Alle werkzaamheden die een negatief effect kunnen hebben op gewone dwergvleermuizen moeten aantoonbaar worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de soortgroep.

- Voor het uitvoeren van de werkzaamheden moet een werkprotocol worden opgesteld en nageleefd.
- Voordat de ingreep plaatsvindt moet een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

6. Bronnen

6.1 Soortgroepen

Zoogdieren

- BIJ12, 2017. Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, versie 1.0, 1 juli 2017, BIJ12, Utrecht
- BIJ12, 2017. Kennisdocument Ruige dwergvleermuis, versie 1.0, 1 juli 2017, BIJ12, Utrecht
- Dietz, C., O. von Helversen & D. Nill, 2011. Vleermuizen. Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika. Tirion Natuur.
- Dietz, C., A. Kiefer, 2017. Veldgids Vleermuizen van Europa. Alle soorten van Europa. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- Limpens, H., K. Mostert & W. Bongers, 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- Broekhuizen, S., K. Spoelstra, J.B.M. Thissen, K.J. Canters & J.C. Buys (redactie) 2016. Atlas van de Nederlandse zoogdieren. – Natuur van Nederland 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.
- Limpens, H., J. Regelink & R. Koelman, 2011. Cursus vleermuizen en planologie. Cursusmap, Zoogdierverseniging.
- www.zoogdierverseniging.nl

Vogels

- www.sovon.nl

6.2 Methoden, databanken, wetgeving

- www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/soortinventarisatieprotocollen
- www.ndff-ecogrid.nl
- www.telmee.nl
- www.verspreidingsatlas.nl
- www.minez.nederlandsesoorten.nl/zoeken-naar-soort
- www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/gebiedendatabase.aspx
- www.ruimtelijkeplannen.nl
- Heusden, W.R.M. & S.J. Vreugdenhil, 2006. Handreiking Wet natuurbescherming. Voor werkzaamheden en activiteiten in het kader van bestendig gebruik, bestendig beheer en onderhoud en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling. Rapport, Dienst Landelijk Gebied, Utrecht.
- Ministerie van EL&I, 2010. Buiten aan het Werk? Houd tijdig rekening met beschermde planten en dieren! Brochure. [<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2010/03/01/buiten-aan-het-werk-houd-tijdig-rekening-met-beschermde-dieren-en-planten.html>] (21-04-2014)].

6.3 Project gerelateerde bronnen

Voogd, M. de, Visser, A. A.; 2019. Soortgericht onderzoek, Vijfsluizen, Vlaardingen. In het kader van de Wet natuurbescherming. Rapport RA18439-02, Regelink Ecologie & Landschap, Wageningen.

Voogd, M. de, 2019. Ecologische quickscan Shell-terrein, Vijfsluizen, Vlaardingen. In het kader van de Wet natuurbescherming en Natuurnetwerk Nederland. Rapport RA18439-02, Regelink Ecologie & Landschap, Wageningen.

Bijlage 1. Wet natuurbescherming

Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, aangevuld met nationale bepalingen. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De Wet natuurbescherming kent drie pijlers, namelijk:

- bescherming van Natura 2000-gebieden,
- bescherming van soorten,
- bescherming van houtopstanden.

Daarnaast is er een belangrijke plaats ingeruimd voor de zorgplicht (artikel 1.11). Vanuit deze zorgplicht moeten handelingen achterwege blijven waarvan men kan vermoeden zij nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde gebieden of soorten.

In dit hoofdstuk volgt een eenvoudige weergave van de essentie van de Wet natuurbescherming, voor zover deze betrekking heeft op ruimtelijke ontwikkelingen en festiviteiten. Verbodsartikelen worden voor de leesbaarheid vereenvoudigd weergegeven. Raadpleeg voor de exacte formulering de wetstekst (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2016-34.html>).

Bescherming Natura 2000-gebieden

Vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben de lidstaten de verplichting om speciale beschermingszones aan te wijzen. Deze speciale beschermingszones heten Natura 2000-gebieden. Elk Natura 2000-gebied heeft instandhoudingsdoelstellingen ten aanzien van:

- leefgebieden voor vogelsoorten, voor zover nodig voor de uitvoering van de Vogelrichtlijn, en/of
- natuurlijke habitats en de habitats van soorten, voor zover nodig voor de uitvoering van de Habitatrichtlijn.

Verboden (volgens artikel 2.7, lid 2) is elke activiteit (in de wet: project of handeling) zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren of,
- een significant versturend effect kan hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

De activiteit kan alleen doorgang vinden als Gedeputeerde Staten van de provincie waarin de activiteit plaatsvindt een vergunning verlenen. Voor diverse werkzaamheden in nationaal belang (zoals werkzaamheden rond de hoofdspoorwegen) is de minister van Economische Zaken bevoegd gezag.

Bescherming van soorten

De Wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes:

- beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn,

- beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn,
- beschermingsregime andere soorten.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

Onder het beschermingsregime Vogelrichtlijn vallen alle van nature in Nederland in het wild levende vogels.

Op basis van artikel 3.1 is het verboden om:

1. opzettelijk vogels te doden of te vangen;
2. opzettelijk vogelnesten, -rustplaatsen en -eieren te vernielen of te beschadigen of vogelnesten weg te nemen;
3. eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben;
4. opzettelijk vogels te storen.

Het verbod om vogels opzettelijk te storen geldt niet wanneer dit niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de betreffende soort. Bij werkzaamheden in het broedseizoen kan het verlaten van nesten als gevolg van verstoring leiden tot het indirect doden van dieren of het aantasten van de functionaliteit van nesten en dus tot een overtreding van artikel 3.1, lid 1 en 2.

De vogelsoorten die jaar op jaar gebruik maken van hetzelfde nest zijn verdeeld over vier categorieën waarvan de nesten een jaarronde bescherming genieten. Ook is er een vijfde categorie van vogels waarvan een inventarisatie van de nesten gewenst kan zijn.

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn

Onder het beschermingsregime Habitatrichtlijn vallen alle dieren uit:

- de Habitatrichtlijn, bijlage IV, onderdeel a,
- het Verdrag van Bern, bijlage II,
- het Verdrag van Bonn, bijlage I,

en alle planten uit:

- de Habitatrichtlijn, bijlage IV, onderdeel b,
- het Verdrag van Bern, bijlage I.

Volgens artikel 3.5 is het verboden om, voor zover het soorten betreft uit bovenstaande bijlagen:

1. opzettelijk dieren te doden of te vangen;
2. opzettelijk dieren te verstoren;
3. opzettelijk eieren van dieren te vernielen of te rapen;
4. voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen;
5. opzettelijk planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

In de genoemde bijlagen van de verdragen van Bern en Bonn staan ook diverse vogelsoorten genoemd. Dit betekent dat voor deze soorten het (ver)storen ook verboden is wanneer dit geen effect heeft op de instandhouding van de betreffende soort.

Beschermingsregime andere (nationale) soorten

Onder het 'beschermingsregime andere soorten' vallen een aantal soorten waarvoor er geen Europese verplichting ligt tot bescherming. Nederland geeft zo uitvoering aan de algemene verplichting van het Biodiversiteitsverdrag om de staat van instandhouding van dier- en plantensoorten te beschermen.

Volgens artikel 3.10. is het verboden om, voor zover het soorten uit deze lijst betreft:

1. opzettelijk dieren te doden of te vangen;
2. voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen;
3. opzettelijk planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Onder dit beschermingsregime vallen ook een groot aantal zeer algemene zoogdieren en amfibieën. Een groot deel van deze algemene soorten zijn door de provincies en het ministerie van EZ voor ruimtelijke ontwikkelingen vrijgesteld van de Wet natuurbescherming.

Ontheffing en vrijstellingen

Ontheffingen worden verleend door de Minister van Economische zaken of Gedeputeerde Staten, en geven een initiatiefnemer de mogelijkheid om onder voorwaarden de wet te overtreden. Vrijstellingen worden gegeven door de Minister van Economische zaken of Provinciale Staten en beschrijven handelingen en situaties waarin de wet niet van toepassing is.

Ontheffing voor het overtreden van de verbodsbepalingen of het verkrijgen van een vrijstelling kan alleen wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- geen negatief effect is op de staat van instandhouding van de soort;
- en er voldaan is aan de in de wet genoemde belangen (artikel 3.3, lid 4b, artikel 3.8, lid 5b en artikel 3.10, lid 2).

Voor het beschermingsregime overige soorten is het voldoende als er voldaan wordt aan een in de wet genoemd belang.

Bescherming van houtopstanden

Een houtopstand beslaat een oppervlakte van 10 are of meer, of bestaat uit een rijbeplanting van meer dan twintig bomen, gerekend over het totaal aantal rijen.

Volgens artikel 4.2 vallen buiten de bescherming houtopstanden:

- houtopstanden binnen door de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom houtopstanden;
- houtopstanden op erven of in tuinen en fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
- naaldbomen bedoeld als kerstbomen en niet ouder dan twintig jaar en kweekgoed;
- uit populieren of wilgen bestaande wegbeplantingen, beplantingen langs waterwegen en eenrijige beplantingen langs landbouwgronden;
- het dunnen van een houtopstand;

- uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa en die:
 - ten minste eens per tien jaar worden geoogst;
 - bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid bestaande uit een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter;
 - zijn aangelegd na 1 januari 2013.

Volgens artikel 4.2 is het verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen zonder daar melding van te doen bij Gedeputeerde Staten. Dit geldt niet voor het periodiek vellen van griend- of hakhout. Binnen drie jaar moet het gevelde deel weer zijn herplant.

Vrijstellingen gelden er wanneer het vellen gebeurt middels een goedgekeurde gedragscode of de werkzaamheden voortvloeien uit instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden of nodig zijn voor aanleg en het onderhoud van brandgangen op natuurterreinen.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) bestaat uit planologisch beschermde gebieden die zijn aangewezen om ecologische verbindingen te realiseren tussen belangrijke natuurgebieden. Deze natuurgebieden en de verbindingen daartussen vormen samen een ecologisch netwerk. De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN mogen niet door een ingreep worden aangetast. Alle (mogelijke) effecten van een voorgenomen ingreep moeten daarop dan ook worden getoetst. De provincie waarbinnen het plangebied valt geeft invulling aan het NNN en is daartoe het bevoegd gezag. Voor meer informatie over het NNN en het toetsingskader zie <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/natuur-en-biodiversiteit/natuurnetwerk-nederland>.

Wet dieren

De Wet natuurbescherming kent geen verbod op het verwonden van dieren. Dit is namelijk al verboden in de Wet dieren. Volgens artikel 2.1 van de Wet dieren, eerste lid, is het namelijk verboden om:

- zonder redelijk doel of met overschrijding van hetgeen ter bereiking van zodanig doel toelaatbaar is, bij een dier pijn of letsel te veroorzaken dan wel de gezondheid of het welzijn van het dier te benadelen.

De Wet dieren kent een ontheffingsmogelijkheid, maar alleen als het belang van het welzijn van dieren zich er niet tegen verzet. Een ontheffing is niet nodig wanneer vaststaat dat het mogelijk verwonden van dieren een 'redelijk doel' dient, of 'noodzakelijk' is. In deze rapportage wordt niet getoetst aan de Wet dieren.

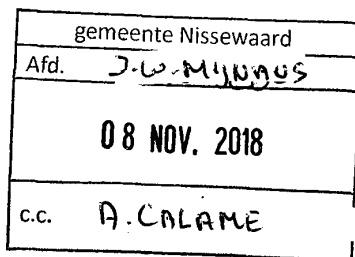
Bijlage 2. Regioakkoord

Voor regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam, zie volgende pagina. Aangeleverd door opdrachtgever.

Stedelijke Ontwikkeling

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

Wethouder J.W. Mijnans
Postbus 25
3200 AA SPIJKENISSE



Gemeente Vlaardingen

Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

Bezoekadres:
Westnieuwland 6
3131 VX Vlaardingen

Telefoon:
(010) 248 4000

www.vlaardingen.nl/contact

www.vlaardingen.nl



datum
6 november 2018

onderwerp
Aangepast gemeentelijk
bod Vlaardingen op de
regionale woonvisie

pagina
1/8

briefnummer
1688420

uw kenmerk
-

bijlage(n)

Geachte voorzitter van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam,

In uw brief d.d. 16 juli 2018 heeft u aan de gemeente Vlaardingen gevraagd een formeel bod te doen dat is afgestemd met de eigen corporaties en is behandeld in het college. Op 18 september 2018 hebben wij een bod gedaan conform het door de raad vastgestelde Actualisatie Actieplan Wonen.

Ons bod op hoofdlijnen

Naar aanleiding van het driehoeksgesprek en het gesprek dat de functionele wethouder op 12 oktober 2018 met Gedeputeerden van de Provincie Zuid Holland heeft gevoerd, passen wij ons bod aan. Dit bod is conform het in regioverband opgesteld scenario 'Meer Evenwicht'.

Wij willen in verband met de toegenomen woningbehoefte de omvang van onze woningvoorraad extra laten groeien door nieuwbouw. Ook willen wij de krimp van de sociale woningvoorraad minderen om huishoudens met een laag inkomen te kunnen huisvesten.

Als gevolg van de huishoudensgroei op grond van de meest recente prognoses zal de woningvoorraad in Vlaardingen volgens het regionale ABF rapport met circa 2.000 woningen extra moeten groeien bovenop de door gemeente vastgestelde planningscijfers van het Actieplan Wonen.

Het gaat in het Meer Evenwichtsscenario om een woningvoorraad van circa 38.000 woningen in 2030 waarvan circa 13.800 corporatiewoningen, waarvan circa 13.350 met een huurprijs onder de liberalisatiegrens¹.

Dit bod doen wij op voorwaarde dat alle regiogemeenten hun verantwoordelijkheid voor de sociale opgave van de regio nemen en dat de Provincie op dit dossier waar nodig handelend optreedt. Belangrijk voor ons is dat de bouwplannen (grondexploitatie) en de bestemmingsplannen vooraf worden getoetst en niet alleen achteraf door de ontwikkelingen te monitoren. Wij vragen van de provincie Zuid Holland om hun controlerende functie (toezicht en handhaving) uit te oefenen om er voor te zorgen dat de woningmarktafspraken worden nageleefd.

Bij het bouwen van 2.000 extra woningen willen wij in overleg met de provincie Zuid Holland bespreken of er mogelijkheden zijn om gebruik te maken van additionele financiële middelen voor het versnellen van de woningbouw (bijvoorbeeld voor bodemsanering of infrastructuur). Ook vragen wij aan de provincie om medewerking te verlenen aan het wegnemen van belemmeringen op het gebied van de ruimtelijke ordening / milieucontouren in onze Rivierzone die effect hebben op onze mogelijkheden om de gewenste aantallen woningen te realiseren.

¹ Conform in regioverband afgesproken definitie te tellen als het aantal DAEB-woningen + niet-DAEB-woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

briefnummer
1688420

In behandeling bij
mevrouw H.J. Prins - de Jager

pagina
1/8

Stedelijke Ontwikkeling

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

Dit bod wordt gedaan onder voorbehoud van goedkeuring door de raad.

Ons college heeft geen coalitieakkoord, maar een raadsprogramma. Op grond van dit raadsprogramma 2018-2021 wil Vlaardingen eind 2019 een geactualiseerde Toekomstvisie hebben (start van het proces in het najaar 2018).

Wij onderschrijven de regionale kernwaarden en doelen.

Kernwaarden SvWR

- We acteren op basis van onze verantwoordelijkheid voor de doelgroep.
- De definitie van sociale voorraad is gebaseerd op de daadwerkelijke bewoning van de sociale voorraad door de EU doelgroep.
- Iedere gemeente heeft haar eigen woon-dynamiek, karakter en historie.

Doelen SvWR

- Voldoende woningen van de totale voorraad realiseren (53.700 tot 2030)
- Voldoende sociale woningen realiseren
- De regio gaat voor een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad
- Betaalbaarheid: Een evenwichtigere spreiding van het percentage sociale huurwoningen onder de 640 euro.

De gemeente Vlaardingen heeft onderstaande strategische doelen op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting

Vlaardingen behoort tot de gemeenten die een overmaat aan sociale huurwoningen hebben en het aantal sociale huurwoningen mag verminderen. Bijna 2/3 deel van het woningbezit van Vlaardingen behoort tot de sociale woningvoorraad (corporatiehuur, particuliere huur en koop tot WOZ waarde tot € 140.000), daarom:

1. Meer balans tussen sociaal en niet sociale woningbouw:
2. Spiegelbeeldige bouwen
 - 60% eengezinswoningen en 40% appartementen
 - 60% koop en 40% huur
3. Kwaliteitsverbetering
4. Doorstroming te bevorderen (door extra in het middeldure huursegment, appartementen voor oudere alleenstaanden te bouwen).

Woningbouwopgave Vlaardingen

In het Meer Evenwichtsscenario van ABF kan de sociale woningvoorraad in Vlaardingen krimpen met een saldo van 1.570 woningen, te weten:

- 1.430 sociale corporatiewoningen tot 711 euro,
- 370 corporatiewoningen boven de liberalisatiegrens van € 711,
- 550 particuliere huurwoningen tot € 711, en toename van
- + 410 goedkope koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 140.000

Op basis van het vastgestelde woningbouwprogramma Actieplan Wonen krimpt Vlaardingen tot 2030 met 2.220 woningen. In het Meer Evenwichtsscenario kan Vlaardingen met circa 650 sociale corporatiewoningen(=2.220-1.570) minder krimpen dan in het Actieplan Wonen

Vlaardingen heeft een verouderd kwalitatief slechte woningbezit in de sociale woningvoorraad. Hierbij kunnen handelingsperspectieven worden ingezet, door kwalitatief slechte woningen te slopen en in de (vervangende) nieuwbouw sociale corporatiewoningen te bouwen.

Stedelijke Ontwikkeling

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

Als gevolg van de huishoudensgroei op grond van de meest recente prognoses zal de woningvoorraad in Vlaardingen volgens het regionale ABF-rapport met circa 2.000 woningen extra moeten groeien boven de huidige planningscijfers van het Actieplan Wonen.

We staan in beginsel positief tegenover deze uitdaging. Op welke locaties de benodigde 2.000 extra woningen binnen het Bestaand Stedelijk Gebied (waaronder herstructureringslocaties, Vijfsluizen en Unileverterrein) gerealiseerd kunnen worden, zullen we nader bekijken op basis van de Toekomstvisie die op grond van het raadsprogramma eind 2019 wordt opgeleverd.

Het streven is om circa 30% van de 2.000 woningen als sociale huurwoningen te bouwen. Dit betekent circa 600 extra sociale huurwoningen boven op de huidige programmering. Of dit haalbaar is hangt ook af van de grondpositie (al dan niet eigendom van de gemeente). Als de grond in eigendom is van marktpartijen of andere derden dan spelen de kosten van grondexploitatie een rol en of de woningcorporaties voldoende financiële middelen hebben om sociale huurwoningen te kunnen bouwen.

Handelingsperspectieven

In 2019 zal de gemeente parallel aan het proces van de Toekomstvisie met de corporaties bekijken welke handelingsperspectieven het beste ingezet kunnen worden om de krimp van de sociale woningvoorraad te beperken tot het Meer Evenwichtsscenario. Dit voornemen willen wij in 2019 in de prestatie-afsprakencyclus een plek geven.

De kwaliteitsopgave van de bestaande woningvoorraad is groot als gevolg van de sterke dominantie van kleine vroeg naoorlogse gestapelde woningen en transitie gasloos / verduurzaming. De voorkeur van de gemeente is om de krimp van de sociale woningvoorraad te matigen via extra sociale nieuwbouw. Ook kunnen andere handelingsperspectieven (bijvoorbeeld temporisering sloop en meer renovatie) worden ingezet. Uit ons overleg met de Vlaardingse corporaties blijkt dat er voldoende handelingsperspectieven aanwezig zijn om het Meer Evenwichtsscenario te kunnen bereiken.

Gemeente de corporaties zullen oog hebben voor het tempo waarmee tot 2030 enerzijds extra sociale nieuwbouwwoningen in Vlaardingen en de regio kunnen worden toegevoegd en anderzijds woningen gesloopt worden. Dit dient in balans met elkaar te zijn.

Hieronder treft u onze cijfermatige bijdrage aan.

I. Totale voorraad

Op grond van de vastgestelde plancapaciteit (exclusief de 2.000 extra te realiseren woningbouwproductie) kan gemeente de volgende bijdrage leveren aan de totale bouwproductie die in de regio benodigd is"

Totale voorraad	31-12-2016 (ABF-rapport)	31-12-2024	31-12-2029
Aantallen woningen	34.910	36.580	35.970

Bron: ABF rapport en vastgestelde woningbouwprogramma

Stedelijke Ontwikkeling

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

Totale voorraad	31-12-2016 t/m 31-12-2024	31-12-24 t/m 31-12-2029
Nieuwbouw	3.130	600
Onttrekking	- 1.460	- 1.210
Netto voorraadontwikkeling	1.670	-610

Bron: Vastgestelde Woningbouwprogramma 2018

	Aantal woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bv financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.
Totaal*	Circa 2.000 extra te realiseren woningen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (waaronder Vijfsluizen en Unileverterrein) nader te bekijken in kader van de te maken Toekomstvisie (2019). Doel is circa 38.000 woningen in 2030.

Stedelijke Ontwikkeling

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

Sociale voorraad

Conform ABF2030, waarbij de bijsturing via de nieuwe handelingsperspectieven zich naar verwachting vooral vanaf 2025 effect zullen hebben.

Sociale voorraad	31-12-2016	31-12-2024	31-12-2029	Verschil 31-12-2024 en 31-12-2016	Verschil 31-12-2029 en 31-12-2024
Corporatie DAEB*	Dpi= 15.200	14.050	13.770	-1.150	-280
Corporatie niet-DAEB < 711	dpi	Nvt	Nvt		
particuliere huur < 711 euro	2.270 (ABF)	1.870 Conform ABF, geen specifiek doel	1.720 Conform ABF, geen specifiek doel	-400	-150
particuliere koop < 140.000 euro	3.980 (ABF)	4.280 Conform ABF, geen Specifiek doel	4.380 Conform ABF, geen Specifiek doel	+300	+100
Totaal van sociale voorraad	21.450	20.200	19.870	-1.250	-330

*Aanname is dat 330 Daeb woningen van de overige woningcorporaties (Mooiland, Woonzorg en Maasdelta) gelijk blijven.

Handelingsperspectieven die gemeente Vlaardingen gaat inzetten op de sociale voorraad.

Bijgaand indicatieve cijfers, omdat we in het Vlaardingse Actieplan Wonen niet op exact dezelfde manier de woningen tellen als in de regio-definities. Een en ander zal in 2019 nader bekeken worden in het kader van de Toekomstvisie. Uitgangspunt tot 2030 is een krimp van maximaal 1.430 corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens + een afname van maximaal 370 corporatiewoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (conform pag. 80 ABF-rapport).

Handelingsperspectief* (RIGO rapport, eigen subregionale brainstorm)* Daeb	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2024	Toename/Afname woningen in periode van 31-12-2024 tot 31-12-2029	Totale toename/afname in periode van 31-12-2016 tot 31-12-2029
Handelingsperspectieven corporatievoorraad			
Nieuwbouw	700	370	1.070
Verkoop	-200	-100	-300

Stedelijke Ontwikkeling

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

Sloop	-1.650	- 550	-2.200
Handelingsperspectieven particuliere huur <711			
Geen	Nvt.	Nvt.	Nvt.
Handelingsperspectieven particuliere koop <140k			
Geen	Nvt.	Nvt.	Nvt.
Netto totaal	-1.150	- 280	- 1.430

Toelichting

Gemeente en corporaties zijn nog in gesprek over het inzetten van dit handelingsperspectief. E.e.a. hangt ook af van de financiële armslag van de woningcorporaties.

De gemeente gaat uit van de aannames van ABF voor wat betreft de particuliere huur tot €711 (- 550 woningen) en goedkope koop (+ 410 woningen). In de regio is destijds afgesproken dat primair op de corporatievoorraad wordt gestuurd. Vlaardingen zal driejaarlijks (op basis van WoON) de ontwikkeling van de goedkope particuliere voorraad blijven volgen en indien mogelijk maatregelen nemen.

	Nieuwe in te zetten handelingsperspectieven
Extra nieuwbouw sociaal in kader van extra te realiseren 2.000 woningen.	Circa 30% van de nieuwbouwproductie van 2.000 woningen op binnenstedelijke locaties (=circa 600 sociale huurwoningen). De haalbaarheid hiervan hangt af of de grond in eigendom is van de gemeente. Als de grond niet in eigendom is van de gemeente hangt het van het onderhandelingsproces af. Een en ander relateren we aan handelingsperspectief 2.
Bijsturen herstructureringsprogramma.	Minder sloop van sociale huurwoningen, ander nieuwbouwprogramma op slooplocaties. Een en ander relateren we aan handelingsperspectief 1. Zoveel als nodig om op een corporatievoorraad uit te komen zoals geschetst in het Meer Evenwicht-scenario.
Totaal	Deze nieuwe handelingsperspectieven zijn voldoende om de krimp van de corporatievoorraad te kunnen matigen tot het Meer Evenwicht-scenario. Nader uit te werken in 2019.

Stedelijke Ontwikkeling

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

III Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

- *“Leg uit en laat zien op welke wijze uw gemeente uitvoering geeft aan de richtinggevende uitspraken ten aanzien van betaalbaarheid en beschikbaarheid.”*

Richtinggevende uitspraken van de Regiotafel ten aanzien van Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Betaalbaarheid

Richtinggevende uitspraak van de regiotafel dat het de gemeenten een sociale huurvoorraad nastreven die voor minstens 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens (2018: € 640).

Beschikbaarheid

Richtinggevende uitspraak van de Regiotafel dat het SvWvR in elke gemeente 75% van de vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (= huurtoeslaggerechtigde doelgroep).

Betaalbaarheid

Regionale richtlijn

	31-12-2016	31-12-2019	31-12-2024	31-12-2029
			Doel 70%	Doel 70* %
- Toelichting ontwikkeling: Betaalbaarheid is nu geen groot probleem, op lange termijn mogelijk in de knel door kosten vanuit benodigde duurzaamheidsinvesteringen als gevolg van doorvertaling in huurprijs. In de prestatieafspraken zijn hierover de volgende afspraken met de woningcorporaties gemaakt. Bij Waterweg Wonen heeft minimaal 67% van de sociale huurvoorraad een huurprijs onder de bovenste aftoppingsgrens van € 640. Bij Woningstichting Samenwerking is dit percentage 57%. Het gemiddelde percentage is voor Vlaardingen 64%. Wij passen deze streefcijfers aan de richtlijnen van de regio aan en sturen zo nodig bij.				

Handelingsperspectieven betaalbaarheid die gemeente Vlaardingen gaat inzetten

Handelingsperspectief	Hoger % betaalbaarheid te realiseren indien	Toelichting
Huurprijsbeleid	Nvt	Nvt

Stedelijke Ontwikkeling

Economie, Milieu, Ruimte & Wonen

Beschikbaarheid (woonnetcijfers, Inkomen onbekend = huurtoeslaggerechtigd inkomen)

	2016	2019	2024
% Beschikbaarheid		Doel 75%	Doel 75%
Toelichting ontwikkeling:	in 2017 is in Vlaardingen 72% van de vrijkomende sociale huurwoningen verhuurd aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens. De richtlijn van de regio is 75%. De corporatie Waterweg Wonen haalt met 78% het percentage van 75%. Dit percentage wordt niet gehaald door Samenwerking. Voorstel is om dit percentage te wijzigen in het gemiddelde regionale instroompercentage van huurtoeslaggerechtigden evenredig aan het percentage van het aantal actief woningzoekenden.		

Wij denken met dit bod een bij de lokale en regiodoelen passende bijdrage te hebben gedaan om in de woningbehoefte van de doelgroepen - en in het bijzonder die van de huishoudens met een laag inkomen - in Vlaardingen en de regio te kunnen blijven voorzien.

Mocht u een nader toelichting op het bod willen, dan verzoek ik u contact op te nemen met Hermi Prins-de Jager, telefoon 06 83693799, email: h.de.jager@vlaardingen.nl

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



A.J. Hoekstra
Wethouder van Vlaardingen

Wilt u bij beantwoording van deze brief het briefnummer 1688420 vermelden.

briefnummer
1688420

In behandeling bij
mevrouw H.J. Prins - de Jager

pagina
8/8

Algemeen uitgangspunt

Het sociale segment is – in tegenstelling tot de RIGO-rapportage in het voorjaar van 2018 – door de projectgroep (van gemeenten en corporaties) gedefinieerd als de DAEB voorraad (<711; gegevens ABF) plus DAEB > 711 (gegevens dPi) plus de NDAEB-voorraad <711 (gegevens ABF), de particuliere huurvoorraad < 711 (ABF) en de koopvoorraad < 140.000 (ABF).

Dit leidt tot opgaven ten aanzien van de ontwikkeling van het sociale segment die hier en daar afwijken van de aanvankelijk geformuleerde opgaven.

Huidige voorraad

De Maaskoepel corporaties die bezit hebben in de gemeente Vlaardingen zijn: Waterweg wonen, Woningstichting Samenwerking en Maasdelta. Ook Mooiland en Woonzorg Nederland hebben in deze gemeente corporatiewoningen in bezit, maar vallen niet onder Maaskoepel.

De corporaties met het meeste bezit in Vlaardingen zijn Waterweg Wonen en Samenwerking.

Volgens cijfers van ABF (februari 2018), aangevuld met dPi 2018 cijfers (begrotingscijfers corporaties) omvat de sociale voorraad in Vlaardingen de volgende aantallen woningen:

	Voorraadgegevens 2017	Vlaardingen
	A: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie projectgroep	21443
	B: Voorraad sociaal 2017 volgens definitie ABF	21040
	Totale voorraad 2017	34910
	% A van totale voorraad 2017	61%
ABF-cijfers	corporatie voorraad <710	14790
	particuliere huur < 710	2270
	koop < 140k	3980
RIGO-cijfers	DAEB >710	403

De gewenste ontwikkeling van het sociale segment

gewenste ontwikkeling 2018-2030	Vlaardingen
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in referentiescenario	-933
particuliere huur < 711 in referentiescenario	-500
koop < 140k in referentiescenario	490
sociale voorraad totaal in referentiescenario	-943
corporatiebezit DAEB + niet-DAEB < 711 in meer evenwicht scenario	-1843
particuliere huur < 711 in meer evenwicht scenario	-550
koop < 140k in meer evenwicht scenario	410
sociale voorraad totaal in meer evenwicht scenario	-1983

Verwachte ontwikkeling op basis van de bieding

Totale voorraad

Ontwikkeling totale voorraad	Vlaardingen
Totale voorraad 2017	34910
totale voorraad 2030	37344
Ontwikkeling totale voorraad	2434

Sociale voorraad

Feitelijke ontwikkeling	Waarschijnlijk	Onzeker	Totaal
Corporatie-huur DAEB <710	-1775	-50	-1825
DAEB >710	0	0	0
N-DAEB < 710	0	0	0
Particuliere huur <710	0	-550	-550
Sociale koop <140k	0	400	400
Sociaal onbekend	0	0	0
Totaal	-1775	-200	-1975

Risico-segmenten in de sociale voorraad

Risicosegmenten	Vlaardingen
particuliere voorraad < 711 2017 (ABF)	2270
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens ABF bij ME scenario	-550
ontwikkeling particuliere huur <711 volgens bieding bij ME scenario	-550
Verschil	0
goedkope koop < 140.000 2017 (ABF)	3980
ontwikkeling goedkope koop volgens ABF bij ME scenario	410
ontwikkeling goedkope koop volgens bieding bij ME scenario	400
Verschil	-10
NDAEB < 711 2017 (dPi)	2
ontwikkeling NDAEB < 711 volgens bieding bij ME scenario	0

Toelichting (aangescherpte) bieding gemeente

- De gemeente constateert dat niet alle gemeenten zich de afgelopen jaren aan de verstedelijkingsafspraken hebben gehouden. De gemeente wil eerst het vertrouwen hebben dat de gemeenten in de regio met te weinig sociale woningvoorraad, daadwerkelijk sociale woningen bouwen. Dit aan de voorkant en niet bij monitoring. Toezicht en handhaving is nodig.
- De gemeente is voornemens een toekomstvisie te maken die eind 2019 gereed is. Daarna zal het Actieplan Wonen uit 2017 worden geactualiseerd. Tot die tijd is het Actieplan Wonen geldig en daarmee de basis voor het gemeentelijke bod.
- De gemeente geeft aan dat "Indien de komende twee jaar blijkt dat gemeenten met te weinig sociale huurwoningen ervoor zorgdragen dat zij meer sociale huurwoningen bij bouwen, zijn wij [de gemeente] bereid om de uitkomsten van de onderhandelingen, die in het kader van de regionale woonvisie worden gevoerd, bij de Toekomstvisie te betrekken."
- In 2019 zal de gemeente parallel aan het proces van de Toekomstvisie met de corporaties bekijken welke handelingsperspectieven het beste ingezet kunnen worden om de krimp van de sociale woningvoorraad te beperken tot het Meer Evenwichtsscenario. Dit voornemen willen wij in 2019 in de prestatie-afsprakencyclus een plek geven.

- Netto voorraadontwikkeling totaal: + 1.670 t/m 2024 / + 3.060 t/m 2029.
- De gemeente gaat in de tweede bieding uit van een daling van 1.671 corporatiewoningen t/m 2029.
- Er is een extra uitbreiding denkbaar van circa 2.000 woningen op binnenstedelijke locaties, waarvan 600 sociaal. De haalbaarheid hiervan hangt af of de grond in eigendom is van de gemeente. Als de grond niet in eigendom is van de gemeente, dan hangt de haalbaarheid van het onderhandelingsproces af. Als deze nieuwbouw gerealiseerd kan worden, dan kunnen 650 woningen van minder goede kwaliteit gesloopt worden.
- Aangegeven wordt dat de gemeente hier nog over in gesprek is met de corporaties en een en ander afhankelijk is van de financiële armslag van de corporaties.
- Aanvullend stelt de gemeente als voorwaarde dat er meer geldelijke compensatie komt (bijvoorbeeld grote steden geld) voor gemeenten met een grote sociale woningvoorraad. Dit omdat een groter aandeel sociale huurwoningen meer kosten voor de gemeente met zich meebrengt voor het sociaal domein (extra inzet sociale wijkteams, kosten voor gezondheid, extra uitgaven onderwijs, verslavingszorg), op het gebied van leefbaarheid en veiligheid (politie en handhaving).
- De gemeente volgt de aannames van ABF wat betreft particuliere huur tot €711 (-550 woningen) en goedkope koop (+400 woningen). Vlaardingen zal driejaarlijks op basis van WoON de ontwikkeling van de goedkope particuliere voorraad blijven volgen en indien mogelijk maatregelen nemen.
- Op het vlak van de betaalbaarheid en beschikbaarheid conformeert de gemeente zich aan de regionale doelstellingen. Op het vlak van de beschikbaarheid stelt de gemeente een definitiewijziging voor. Gehanteerd zou kunnen worden: het gemiddelde regionale instroompercentage van huurtoeslaggerechtigden evenredig aan het percentage van het aantal actief woningzoekenden.

Projectoverzicht

Onderstaand een overzicht van de geplande activiteiten waarbinnen sociale woningen zijn gepland. Projecten zijn alleen opgenomen als (een indicatie van) de toe- of afname van het aantal sociale woningen reeds bekend is.

Naam project	Aantallen
Corporatie DAEB sloop	-2.649
Particuliere huur < €711	-550
Particuliere koop < €140.000	400
Nieuwbouw sociaal, waarschijnlijk	874
Extra sloop onzeker	-650
Extra nieuwbouw sociaal onzeker	600
totaal	-1.975

Opgave versus bod

Als het bod van de gemeente wordt afgezet tegen de geschetste scenario's uit de ABF-rapportage, dan ontstaat het volgende beeld:

Opgaven vs. Scenario's						
	huidig	gewenste ontwikkeling bij referentie scenario	gewenste ontwikkeling bij meer evenwicht scenario	feitelijke ontwikkeling	resterende opgave bij referentie scenario	resterende opgave bij meer evenwicht scenario
corporatiebezit DAEB <711	14788	-933	-1843	-1825	892	-18
corporatiebezit DAEB >711	403			0		
corporatiebezit NDAEB <711	2			0		
particulier bezit <711	2270	-500	-550	-550	50	0
goedkope koop < 140k	3980	490	410	400	90	10
sociaal onbekend				0	0	0
Totaal	21443	-943	-1983	-1975	1032	-8

Oordeel bod en argumentatie bij handelingsperspectieven

- ✓ Op basis van de bieding kan geconcludeerd worden dat de sociale voorraad in Vlaardingen niet verder zal afnemen dan volgens het Meer Evenwicht scenario mogelijk zou zijn.
- ✓ Vlaardingen heeft het bod gedaan op voorwaarde dat alle regiogemeenten hun verantwoordelijkheid voor de sociale opgave van de regio nemen en dat de provincie op dit dossier waar nodig handelend optreedt. Daarnaast is de gedane bieding nog afhankelijk van gesprekken tussen gemeente en corporaties en de financiële armslag van corporaties.