

Activiteitenplan sloop drie galerijflats Palenstein Zoetermeer

ten behoeve van ontheffingsaanvraag Wnb
voor Gewone dwergvleermuis &
Ruige dwergvleermuis



Colofon

bSR-rapport 363

bSR-projectnummer 1701

titel Activiteitenplan sloop drie flats Palenstein - ten behoeve van ontheffingsaanvraag Wnb voor Gewone dwergvleermuis & Ruige dwergvleermuis

auteur ing. N. de Zwarte & ir. G. Bakker

opdrachtgevers R.K. Woningbouwstichting De Goede Woning & Vidomes

status DEFINITIEF, januari 2019

afbeeldingen Bureau Stadsnatuur, alle rechten voorbehouden

kaartmateriaal Bureau Stadsnatuur, alle rechten voorbehouden

Deze uitgave kan geciteerd worden als:

De Zwarte, N. & G. Bakker. 2019. Activiteitenplan sloop drie flats Palenstein Zoetermeer - ten behoeve van ontheffingsaanvraag Wnb voor Gewone dwergvleermuis & Ruige dwergvleermuis. bSR-rapport 363. Bureau Stadsnatuur, Rotterdam.

© Bureau Stadsnatuur, januari 2019

Bureau Stadsnatuur, Westzeedijk 345, 3015 AA, Rotterdam
www.bureaustadsnatuur.nl | info@bureaustadsnatuur.nl

Niets uit deze uitgave mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteursrechthebbende. bSR kan door opdrachtgever niet aansprakelijk worden gesteld voor schade die voortvloeit uit gebruik van data of gegevens of door toepassing van aanbevelingen en conclusies, die zijn opgenomen in deze rapportage.

INHOUD

1	Inleiding.....	4
1.1	Doel en belangen van het project.....	5
2	Beschrijving projectgebied	7
2.1	Ligging projectgebied	7
2.2	Nabijheid natuurgebieden	8
3	Activiteiten en uitvoering werkzaamheden	9
3.1	Omschrijving activiteiten, werkzaamheden en planning	9
3.1.1	Algemene projectbeschrijving.....	9
3.1.2	Planning werkzaamheden.....	10
4	Soorten waarvoor ontheffing wordt aangevraagd	11
4.1	Aanwezigheid beschermde soorten	11
4.1.1	Aangetroffen soorten en functionaliteiten	11
4.1.2	Functionaliteit projectgebied voor Gewone dwergvleermuis & Ruige dwergvleermuis	11
4.2	Methode van onderzoek en verantwoording	11
5	Te verwachten effecten op soorten	12
5.1	Verantwoording van effectenstudie	12
5.2	Effecten op beschermde soorten	12
5.2.1	Effectomschrijving	12
5.2.2	Gewone dwergvleermuis & Ruige dwergvleermuis: Staat van instandhouding in Nederland, Zuid-Holland en Zoetermeer.....	13
5.3	Mitigerende maatregelen Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis ..	15
5.3.1	Mitigerende maatregelen in relatie tot de sloop.....	15
5.3.2	Uitwijkmogelijkheden vleermuizen per april 2019	16
5.3.3	Uitwijkmogelijkheden vleermuizen per augustus 2019.....	18
5.3.4	Vereiste compenserende maatregelen na de werkzaamheden.....	18
5.3.5	Uitwerking mitigatieplan vleermuiskasten Palenstein	20
5.4	Zorgvuldig handelen.....	21
	Referenties	22
	Bijlage 1 – Wijkvisie palenstein juli 2012.....	23
	Bijlage 2 – Rapportage ecologisch onderzoek	24
	Bijlage 3 – Planning	25

1 INLEIDING

In het kader van de voorgenomen sloop van drie galerijflats in de wijk Palenstein te Zoetermeer moeten ontheffingen van de Wet natuurbescherming aangevraagd worden, omdat er tijdelijk zomer- en paarverblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus* en de Ruige dwergvleermuis *P.nathusii* verloren gaan. Deze ontheffingen wordt aangevraagd bij de Provincie Zuid-Holland, via de uitvoerende instantie Omgevingsdienst Haaglanden. Het gaat om twee ontheffingen omdat er sprake is van bezit van twee partijen met gescheiden verantwoordelijkheid, maar gedeelde belangen:

- **De Goede Woning: verantwoordelijk voor de sloop van flat Diederik van Teilingen.**
- **Vidomes: verantwoordelijk voor de sloop van de flats Dirc van de Doortoge en Goeswijn van der Poel.**

Voorliggend activiteitenplan bespreekt de gang van zaken rond alle drie de flats, maar vanwege de juridische verantwoordelijkheid is sprake van separate ontheffingsaanvragen door de twee partijen met betrekking tot het eigen bezit.

De flats, Dirc van de Doortoge, Goeswijn van der Poel en Diederik van Teilingen, moeten gesloopt worden omdat de huidige woonkwaliteit niet meer van deze tijd is en omdat de wijk vernieuwd moet worden vanwege de vastgestelde Wijkvisie van de gemeente Zoetermeer. Hiermee blijft het groen-blauwe karakter van de wijk intact en wordt gezorgd voor meer leefbaarheid en veiligheid. In de nieuwbouwsituatie is er een variëteit aan woontypen die ook geschikt zijn voor vleermuizen.

Voorliggende rapportage betreft het activiteitenplan als bedoeld in het aanvraagformulier 'Ontheffing Wet natuurbescherming'. In dit activiteitenplan wordt nader toegelicht op welke wijze de door de Wet natuurbescherming beschermde soorten effecten kunnen ondervinden van de handelingen waarvoor ontheffing wordt aangevraagd en welke maatregelen worden getroffen om nadelige effecten te mitigeren of te compenseren.

Voorliggende rapportage vormt een bijlage bij een volledig ingevuld aanvraagformulier van ontheffing Wnb aan de provincie Zuid-Holland/Omgevingsdienst Haaglanden. In het aanvraagformulier wordt bij het onderdeel 'activiteitenplan' per onderdeel verwezen naar het in bijbehorende pagina- en paragraafnummer uit deze rapportage.

Ontheffing wordt aangevraagd voor het overtreden van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming voor wat betreft lid 2-het opzettelijk storen, en lid 4-het opzettelijk beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis. Van opzettelijk storen is in dit geval sprake omdat omwille van mitigatie maatregelen moeten worden getroffen met het oog vleermuizen te verjagen van plaatsen waar deze zijn aangetroffen of redelijkerwijs te verwachten zijn.

1.1 Doel en belangen van het project

De projectnaam voor deze aanvraag is: "Sloop drie galerijflats Palenstein Zoetermeer".

Doel van de sloop en herinrichten is het verhogen van de kwaliteit van de wijk Palenstein als leefmilieu voor mensen. De hoogbouw galerijflats voldoen niet meer aan de huidige eisen voor wooncomfort. De nieuwbouw is beter geïsoleerd, zodat voldaan wordt aan de landelijke milieudoelstellingen om minder CO₂ uit te stoten.

Daarnaast moet de leefbaarheid en veiligheid van de wijk verbeterd worden; daarvoor is de sloop van deze flat nodig, waarna nieuwbouw gerealiseerd kan worden.

Voor details en ambities wordt verwezen naar Wijkvisie Palenstein juli 2012 in Bijlage 1.

Met de renovatie van het plangebied is het volgende belang uit de Habitatrichtlijn (art 3.5 Wnb) gemoeid:

"Volksgezondheid of 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"

Toelichting:

- Volksgezondheid speelt in zoverre een rol, dat slecht geïsoleerde woningen meer CO₂ uitstoten met gevolgen op mondiale schaal. Door nieuwbouw te realiseren met goed geïsoleerde woningen, wordt minder CO₂ uitgestoten waardoor het schadelijke effect op de volksgezondheid verminderd wordt. Nieuwbouw is in dit verband dus positief.
- De veiligheid is een issue in de wijk, en een van de redenen waarom de herstructurering nodig is. Na sloop en nieuwbouw ontstaat een veiliger situatie.
- Groot openbaar belang speelt mee, omdat er vanuit de woonvisie een breed gedragen (vanuit gemeente en woningcorporaties) nieuwe visie is op de wijk. Sloop en nieuwbouw is in het belang van de burger van Zoetermeer en dient de gehele gemeenschap. Het uitblijven van ontheffingverlening zou een onevenredig zware druk leggen op de sociale huurwoningvoorraad in Zoetermeer. Dit is maatschappelijk / sociaal zeer ongewenst.

Belang "ruimtelijke ontwikkeling" is niet van toepassing, omdat het soorten van de Habitatrichtlijn bijlage IV betreft waarbij ruimtelijke ontwikkeling geen ontheffingsgrond is.

De voorgenomen activiteiten zijn locatiegebonden want hebben betrekking op bestaande gebouwen. Derhalve is er geen sprake van een mogelijk alternatief in de ruimte (andere locatie) of een alternatief ten aanzien van de werkwijze. Renovatie van de flat is geen oplossing voor een grotere differentiatie in het woonaanbod en verbetering van de wijk op gebied van energiezuiniger wonen en veiligheid. Sloop en nieuwbouw is de enige optie voor duurzame kwaliteitsverbetering voor de lange termijn.

Omdat de sloop van de drie flats in het verlengde ligt van, en een identiek belang dient als de eerdere sloop van de flats Florens van Brederode en Jan van Beieren, is hieronder de beoordeling van dit belang door RVO uit de ontheffing in het kader van de sloop van laatstgenoemde flat geciteerd.

De wijk Palenstein is door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) aangewezen als een 40 plus aandachtswijk. In het kader van het wijkenbeleid zijn er in Nederland diverse probleemwijken geselecteerd, waar de leefbaarheidsproblemen onaanvaardbaar hoog waren. In het algemeen belang van de gemeente en de bewoners en ondernemers in de wijk is in overleg met het rijk gekozen voor een ingrijpende herstructurering van de wijk. Hierbij worden meer dan 1000 woningen gesloopt, welke voor een belangrijk deel worden vervangen door grondgebonden huur- en koopwoningen, inclusief een winkelcentrum. Hierdoor wijzigt het eenzijdige aanbod van sociale woningen in de wijk. Door deze aanpak worden de leefbaarheidsproblemen in de wijk minder en neemt de waardering voor de wijk verder toe. Gelet op het voorgaande en de onverminderde actualiteit van de naar voren gebrachte omstandigheden ben ik van oordeel dat het belang 'dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten' voldoende onderbouwd is om de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, die als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

**Rijksdienst voor
Ondernemend Nederland**

Datum
30 augustus 2016

Onze referentie
Aanvraagnummer
5190016923701

Andere bevredigende oplossing

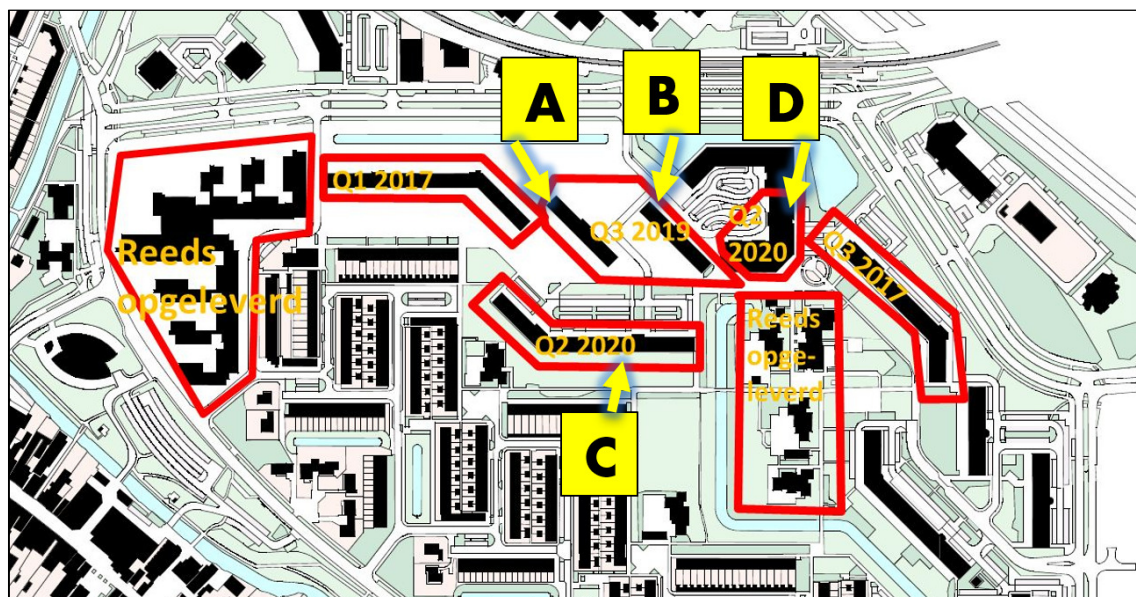
Het project is locatiegebonden vanwege de sloop van bestaande bebouwing. De galerijflat op deze locatie moet worden gesloopt, omdat deze locatie is aangewezen als aandachtswijk. De optie om de flat niet te slopen is wel overwogen, maar dit draagt niet bij aan het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk. Dit kan ook alleen verbeterd worden door een ander woningaanbod terug te laten komen. Hierdoor is het noodzakelijk om een deel van de aanwezige flats te renoveren en een deel te slopen. Door de gekozen inrichting, werkwijze en de planning (buiten de kwetsbare periode) wordt schade aan de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen. Hiermee is het voldoende aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is.

Figuur 1. Citaat uit ontheffing in het kader van sloop flat Jan van Beieren (dd 30 augustus 2016), gelegen naast de drie flats waar voorliggend activiteitenplan voor is opgesteld.

2 BESCHRIJVING PROJECTGEBIED

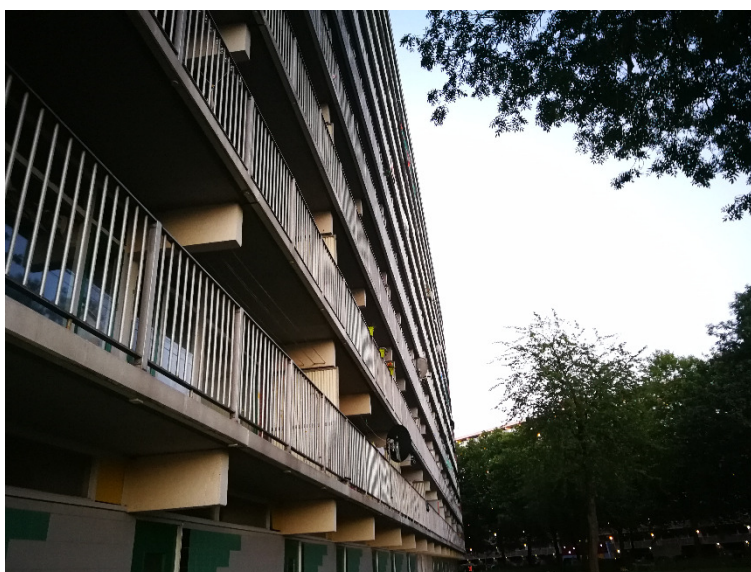
2.1 Ligging projectgebied

Provincie: Zuid-Holland
 Plaats: Zoetermeer
 Adres: Dirc van de Doortogelaan, Goeswijn van der Poellaan,
 Diederik van Teilingenlaan, Zoetermeer.



Figuur 2. Ligging van de drie galerijflats Dirc van de Doortog (B), Goeswijn van der Poel (A) en Diederik van Teilingen (C). (D) betreft een winkelcentrum; dit wordt ook gesloopt maar omvat geen beschermde situaties.

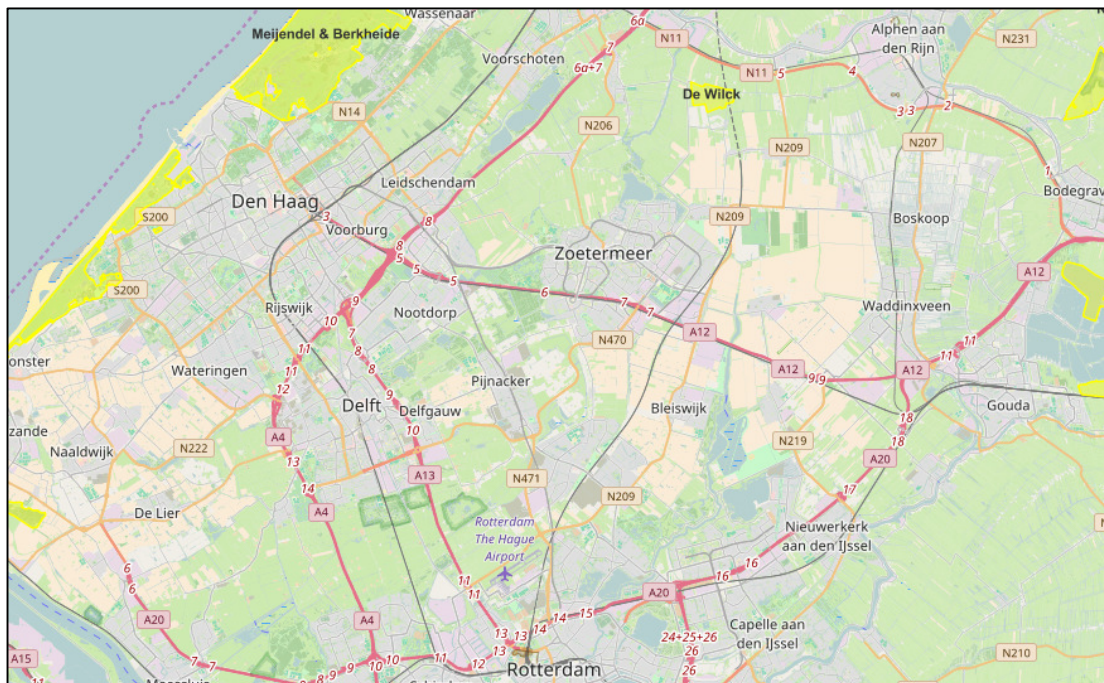
Het gebied heeft de primaire functie woonwijk. De flat staat temidden van andere bebouwing in de wijk en grenst aan de doorgaande Van Aalstlaan. De flats zijn gebouwd in de jaren 1970. Zie ook Figuur 3.



Figuur 3. Impressie van het uiterlijk van de drie galerijflats.

2.2 Nabijheid natuurgebieden

Het plangebied kent geen beschermde status als Beschermd Natuurmonument, Staatsnatuurmonument, Wetland en/of Natura 2000-gebied. Ook liggen er geen natuurgebieden binnen de invloedssfeer van het project. Zie Figuur 4.



Figuur 4. Ligging Natura200 gebieden (gele vlakken) op zeer ruime afstand van Zoetermeer (Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000>).

3 ACTIVITEITEN EN UITVOERING WERKZAAMHEDEN

3.1 Omschrijving activiteiten, werkzaamheden en planning

3.1.1 Algemene projectbeschrijving

De voorgenomen werkzaamheden en activiteiten binnen het plangebied zijn de volgende:

- volledige sloop van drie flats.
- nieuwbouw in de vrijgekomen ruimte.
- herinrichting van infrastructuur.

In de loop van 2019 en 2020 worden huidige bewoners elders gehuisvest om te zorgen dat de flats leeg komen. Parallel daaraan worden de voorbereidingen getroffen om te kunnen starten met de daadwerkelijke sloop.

De manier van slopen zal zorgvuldig zijn en is beschreven in paragraaf 5.3. Mitigerende maatregelen staan verderop in deze rapportage. De flat wordt eerst ongeschikt gemaakt voor vleermuizen, zodat deze niet gedood worden tijdens de werkzaamheden. Tegelijk worden alternatieve locaties aangeboden en uiteindelijk worden nieuwe verblijfplaatsen in de nieuw te realiseren woningen aangebracht.

Voor de sloop wordt gebruikgemaakt van reguliere middelen, onder meer een kraan met een grijper om muurdelen neer te halen en steigers om etages in delen te ontmantelen en materiaal af te voeren. De buitenzijde van het gebouw wordt in delen gestript. Dit zal zorgvuldig uitgevoerd worden, omdat een deel van vrijgekomen materiaal hergebruikt kan worden. Er wordt geen gebruik gemaakt van extreme methoden zoals een sloopkogel of explosieven.

Met de sloop worden de bestaande rustplaatsen van vleermuizen volledig weggenomen; omdat de 19 vastgestelde rustplaatsen verdeeld zijn over drie flats is per definitie sprake van het gefaseerd wegnemen van deze verblijfplaatsen.

3.1.2 Planning werkzaamheden

In de tweede helft van 2019 moet de sloop plaatsvinden. In het voorjaar 2020 wordt gestart met de nieuwbouw.

Intussen worden alternatieve zomer- en paarverblijfplaatsen voor de twee soorten dwergvleermuizen aangeboden buiten de invloedssfeer van het projectgebied, totdat de nieuwe verblijfplaatsen in de nieuwbouw zijn gerealiseerd. Op deze manier is er altijd aanbod van verblijfplaatsen.

Een nauwkeuriger planning is separaat bijgevoegd als Bijlage.

4 SOORTEN WAARVOOR ONTHEFFING WORDT AANGEVRAAGD

4.1 Aanwezigheid beschermde soorten

Er zijn twee strikt beschermde soorten aangetroffen in het plangebied. Voor details wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage Bakker & De Zwarte (2018).

4.1.1 Aangetroffen soorten en functionaliteiten

In het plangebied zijn 15 vaste rustplaatsen aangetroffen van Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus* en vier van de Ruige dwergvleermuis *P. nathusii*. Dit betreffen beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming; de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn, dier- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd.

4.1.2 Functionaliteit projectgebied voor Gewone dwergvleermuis & Ruige dwergvleermuis

Met betrekking tot de vastgestelde functionaliteiten voor vleermuizen en hun locaties wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage (Bakker & De Zwarte 2018). Het gaat om zomer- en paarverblijfplaatsen met een waarschijnlijk gebruik als winterrustplaats.

4.2 Methode van onderzoek en verantwoording

Inventarisatie van vleermuizen is uitgevoerd met als doel alle in het gebied voorkomende functionaliteiten van deze diergroep te achterhalen, dat wil zeggen aanwezigheid van zomerverblijfplaatsen (mannetjes en solitaire dieren), kraamverblijfplaatsen (vrouwtjes en jongen), najaars/paarverblijfplaatsen (mannetjes en solitaire dieren) en winterverblijfplaatsen (groepen en solitaire dieren).

De inspanning voldoet ruimschoots aan de minimumeis die het zogenoemde Vleermuisprotocol (versie 2017) stelt aan steekproefgewijs onderzoek om de functionaliteit van een gebied voor bepaalde vleermuissoorten redelijkerwijs in te schatten. Bovendien is aansluitend op de gangbare akoestische methoden (batdetectors) uitgebreid gebruik gemaakt van warmtebeeldcamera's om het gedrag van vleermuizen in het donker te kunnen documenteren.

Het onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten in het plangebied is uitgevoerd en begeleid door ecologen die academisch geschoold zijn in de biologie of een HBO-opleiding Bos- en Natuurbeheer hebben afgerond. Zij hebben jarenlange ervaring hebben met het uitvoeren van veldecologisch onderzoek aan de flora en fauna in Nederland en daarbuiten, zowel professioneel als op vrijwillige basis voor verschillende PGO's. Zij hebben daarnaast een uitgebreide kennis van verspreiding, voorkomen en status van de Nederlandse vleermuizen.

5 TE VERWACHTEN EFFECTEN OP SOORTEN

5.1 Verantwoording van effectenstudie

Op basis van ecologisch onderzoek is een representatief beeld verkregen van de talrijkheid van de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis binnen en in de omgeving van het plangebied. Voor details, zie eerder in dit rapport en onderzoeksrapportage.

Om de mogelijke effecten van sloop te kunnen inschatten heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden met nauwbetrokkenen bij Woningbouwstichting De Goede Woning, Vidomes en de Gemeente Zoetermeer. Hierbij zijn de haalbaarheden en onhaalbaarheden met betrekking tot de werkwijze uitvoerig besproken.

5.2 Effecten op beschermde soorten

5.2.1 Effectomschrijving

Als gevolg van de werkzaamheden in het kader van de sloop van de flat waarin zich verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis bevinden, wordt hun verblijfplaats verstoord en weggenomen. De dieren worden hiermee gedwongen een alternatieve verblijfplaats op te zoeken in de omgeving. Het betreft een relatief klein verstorend effect: in de bebouwing in de omgeving zijn telkens potentiële alternatieve verblijfplaatsen aanwezig en er wordt tevens gezorgd voor extra aanvullende verblijfplaatsen in de directe omgeving.

Het verstoren van verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis zal leiden tot tijdelijke stress wegens verandering van het leefgebied en verstoring van de dagrust bij de voorbereidingen tot sloop. De soorten kunnen met deze stress omgaan in niet te koude perioden buiten de winter en zijn in staat bij verstoring een nieuwe verblijfplaats te vinden in de omgeving.

Het plangebied in de wijk Palenstein blijft na de ruimtelijke ontwikkelingen groen en waterrijk, zoals in de Wijkvisie is vastgesteld. Dit is voor de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis het juiste milieu om in te verblijven; op lange termijn blijft het gebied daardoor geschikt voor deze soorten.

De nieuwbouw bestaat uit een afwisseling van eengezinswoningen met bakstenen, van 2-3 bouwlagen hoog, appartementen van 4 etages en hoogbouw tot 14 hoog. Voor de Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis is dit een biotoop dat veel gebruikt wordt, zeker voor wat betreft zomer- en paarverblijfplaatsen.

5.2.2 Gewone dwergvleermuis & Ruige dwergvleermuis: Staat van instandhouding in Nederland, Zuid-Holland en Zoetermeer

De Gewone dwergvleermuis is een in Nederland algemeen voorkomende soort. Een schatting komt neer op een populatie van 300.000 - 600.000 exemplaren (Limpens *et al.* 1997).

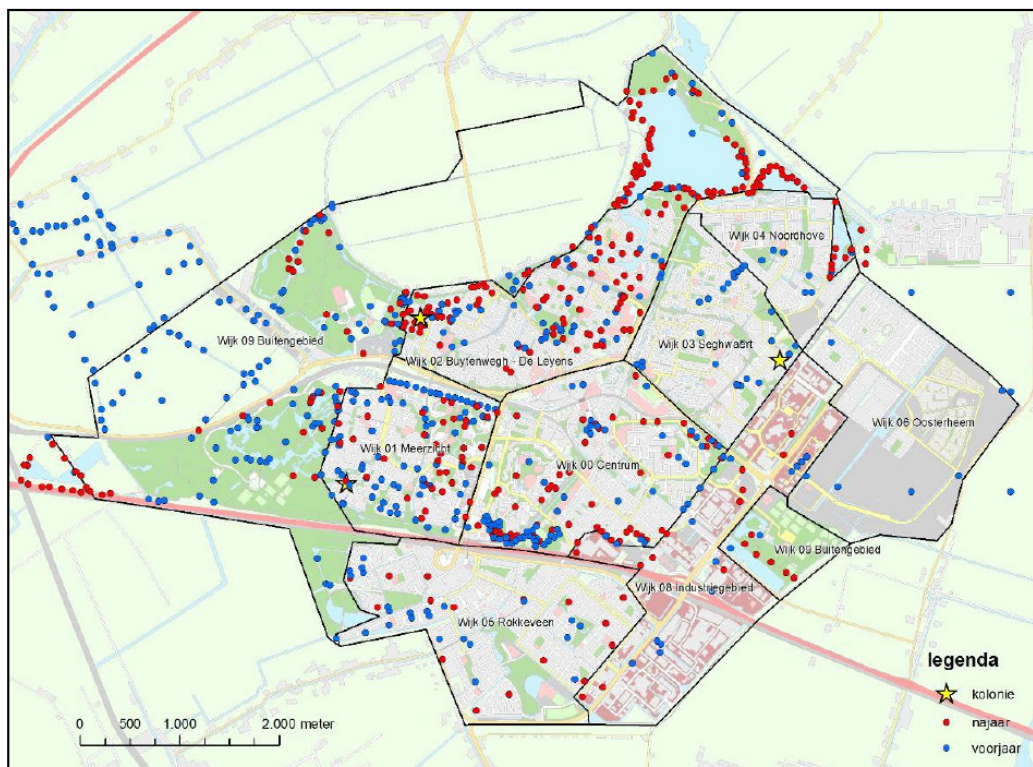
De Ruige dwergvleermuis is een in Nederland algemeen voorkomende soort die in een groot deel van het land voorkomt. Een schatting komt neer op een zomer-/najaarspopulatie van 50.000 – 100.000 exemplaren (Limpens *et al.* 1997).

Zowel de Gewone dwergvleermuis als de Ruige dwergvleermuis zijn in Zuid-Holland breed verspreid met waarnemingen in vrijwel iedere vierkante kilometer van de provincie (Mostert & Willemsen 2011).

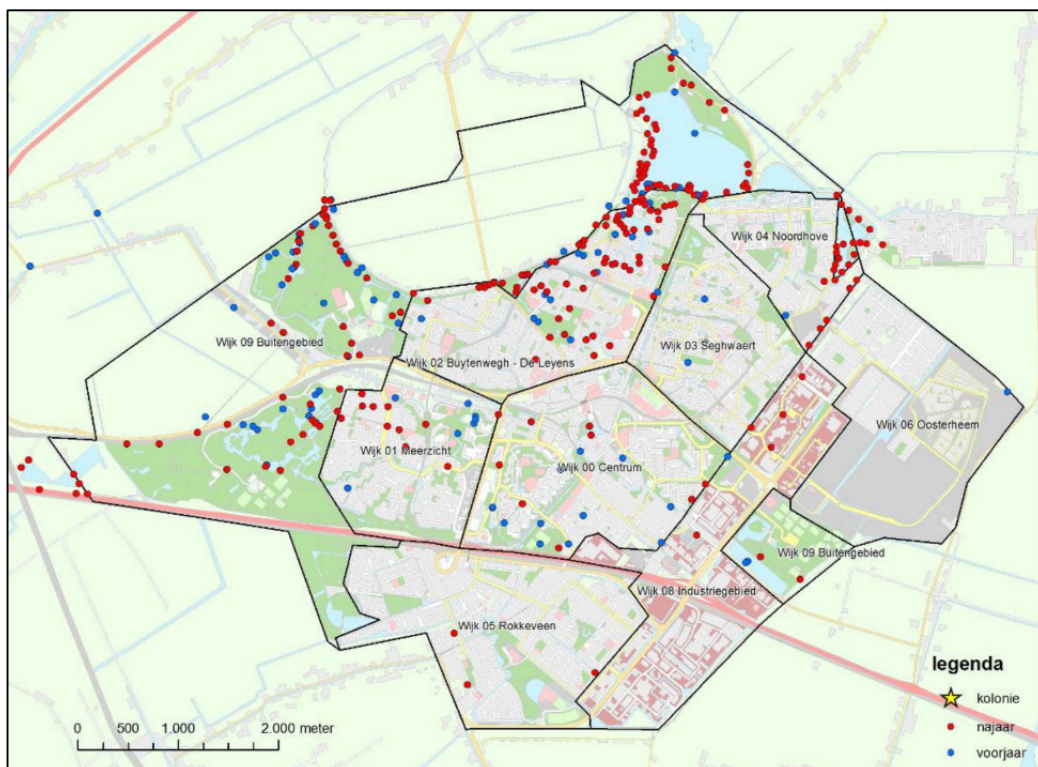
Een inventarisatie van vleermuizen in Zoetermeer (Mostert & Bakker 2010) heeft uitgewezen dat de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis in de hele gemeente algemeen voorkomen. Ook op lokaal niveau is de gunstige staat van instandhouding van beide soorten derhalve niet in het geding, zie ook Figuur 5 en Figuur 6.

Het verdwijnen van negen zomerverblijfplaatsen en zes paarverblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis heeft een te verwaarlozen invloed op de gunstige staat van instandhouding op de landelijke populatie van deze soort. Zelfs op lokaal niveau is dit het geval, omdat het een klein aantal individuen betreft en er geen sprake is van een (grote) kraamgroep. Bovendien zijn op lokaal niveau veel uitwijkmogelijkheden aanwezig. In de directe omgeving is veel andere hoogbouw en laagbouw aanwezig waar de vleermuizen naartoe kunnen uitwijken. Dit is in de paragraaf over mitigerende maatregelen nader beschreven.

Het verdwijnen van vier paarverblijfplaatsen van de Ruige dwergvleermuis heeft eveneens een te verwaarlozen invloed op de gunstige staat van instandhouding op de landelijke populatie van deze soort.



Figuur 5. Verspreidingskaart Gewone dwergvleermuis uit Mostert & Bakker (2010).



Figuur 6. Verspreidingskaart Ruije dwergvleermuis uit Mostert & Bakker (2010).

5.3 Mitigerende maatregelen Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis

Omdat de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis overeenkomstige eisen stellen aan de technische eigenschappen van hun verblijfplaatsen in gebouwen hebben de maatregelen beschreven in de volgende paragrafen betrekking op beide soorten.

5.3.1 Mitigerende maatregelen in relatie tot de sloop

Bij de implementering van mitigerende maatregelen tijdens de sloop gelden de volgende uitgangspunten:

- Alle open voegen tussen de betonvloeren aan de zuidgevel van de flat vormen een potentiële verblijfplaats voor de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis.
- Alle bakstenen muurdelen voorzien van open stootvoegen op de kopse kanten van de flat vormen een potentiële verblijfplaats voor de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis.

Deze potentieel voor vleermuizen geschikte delen van de gebouwconstructie moeten met een even grote voorzichtigheid worden behandeld. De hieronder beschreven maatregelen hebben als belangrijkste doel het voorkomen dat vleermuizen ten gevolge van werkzaamheden worden verwond of gedood. Ook al zijn er geen aanwijzingen voor een (massa)winterverblijf, uit zorgvuldigheid wordt toch voorgeschreven altijd buiten deze periode te werken; dit is een mitigerende maatregel die te nemen is en in te plannen is.

Omschrijving maatregel	Doel	Locatie maatregel	Moment van uitvoering	Overwegingen
Inspectie stootvoegen op kopgevel met zaklamp en warmtebeeldcamera (d.m.v. hoogwerker/kraan) door ter zake kundige. Daarna dichtmaken (bijv. met schuim) waardoor deze ontoegankelijk worden voor vleermuizen.	Ongeschikt maken muur als verblijfplaats voor vleermuizen. Voorkomen sterfte.	Van toepassing op alle kopgevels, vanaf verdieping 1 tot de bovenste verdieping.	1 april tot en met 1 november, telkens ten minste 2 weken voordat een muur daadwerkelijk wordt neergehaald.	In deze periode zijn dwergvleermuizen mobiel, is de kans op overleving groot en zijn dieren in staat gebruik te maken van een netwerk van alternatieve locaties.
Beschijnen van plaatsen waar rustende vleermuizen zijn aangetroffen met felle bouwspot.	Voorkomen dat vleermuizen terugkeren in muur.	Van toepassing op beide kopgevels, vanaf verdieping 1 tot de bovenste verdieping	1 april tot en met 1 november, ten minste 2 weken voordat een muur wordt afgebroken.	Niet van 1 november – 1 april (zie boven). Dieren in winterrust zijn kwetsbaar en mogen niet worden verstoord.
Vrijhouden zijgevels; geen hermetische afsluiting bijvoorbeeld d.m.v. steigerdoek.	Onverhoopt nog aanwezige vleermuizen moeten onbelemmerd kunnen wegvliegen	Van toepassing op elke kopgevel	Jaarrond na uitvoering bovenstaande maatregelen.	
Plaatsen van ruim bemeten vleermuiskasten	Zorgdragen voor een gelijk aantal	Directe omgeving	Reeds uitgevoerd.	Voor het nieuwe voortplantingsseizoen

als uitwijkmogelijkheid in de omgeving.	zomer- en paarverblijven voor de Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis			seizoen 2019 zijn er voldoende maanden voor individuele vleermuizen om de nieuwe kasten te vinden.
---	--	--	--	--

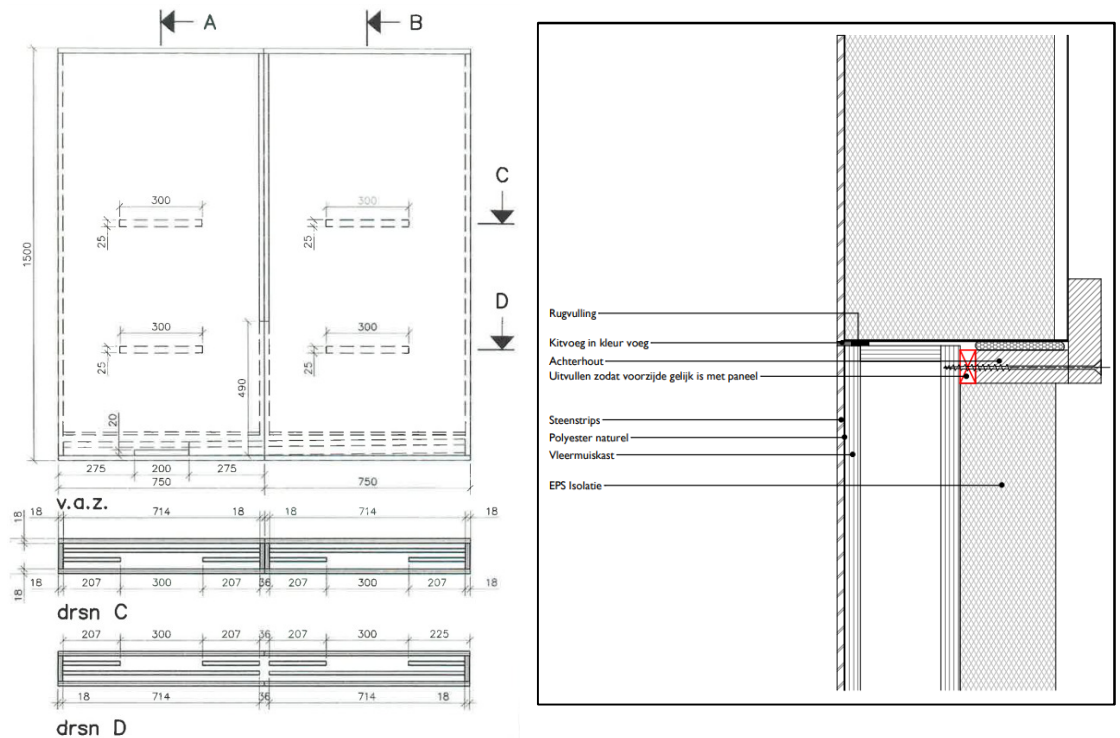
- Een ter zake kundige ecooloog wordt bij de sloopwerkzaamheden betrokken; hij/zij zal aanwijzingen geven over hoe werkzaamheden in de buurt van een mogelijke verblijfplaats uitgevoerd dienen te worden en dient altijd oproepbaar zijn tijdens de werkzaamheden. Ook bij twijfel over de juistheid of werkwijze dient deze persoon te worden geconsulteerd.
- Wanneer tijdens de werkzaamheden onverhoopt een vleermuis of vleermuizen worden aangetroffen binnen de fysieke invloedssfeer van de werkzaamheden, dienen de werkzaamheden direct te worden gestaakt en wordt de hierboven genoemde ter zake kundige ecooloog opgeroepen; pas na zijn/haar akkoord kunnen de werkzaamheden worden hervat.
- Bovenstaande mitigerende maatregelen worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol dat op het werkterrein aanwezig is en dient bekend te zijn onder alle betrokkenen.
- Voor alle drie de flats is ten aanzien van de bescherming van fauna de volgende samenvattende tabel van toepassing:

	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	
vleermuizen	winterrust			zomerverblijfplaatsen in gebruik				paarverblijfplaatsen in gebruik			winterrust		
broedende vogels	geen broedvogels aanwezig			kans op broedvogels				geen broedvogels aanwezig					
kwetsbare periode: werkzaamheden kunnen niet uitgevoerd i.v.m. winterrust vleermuizen , behalve na ongeschikt maken in de voorafgaande periode. kwetsbare periode: werkzaamheden kunnen uitgevoerd na ongeschikt maken in deze periode; broedende vogels moeten worden ontzien. minder kwetsbare periode: werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, met mitigerende maatregelen													

5.3.2 Uitwijkmogelijkheden vleermuizen per april 2019

De nabijgelegen 120 NOM-woningen in Palenstein vormen de meest nabije en meest geschikte bestaande uitwijkmogelijkheid voor de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis. Deze woningen zijn bezit van De Goede Woning. Met de sloop van de galerijflats in het vooruitzicht is medio 2018 op tien koppen van blokken rijtjeswoningen een vleermuiskast geplaatst, dus 10 kasten, met per kast ruimte voor maximaal 200 vleermuizen).

NB. Van de woningen in kwestie waren geen verblijfplaatsen van vleermuizen bekend, dus de aangebrachte kasten vormen geen compensatie voor een al bekende, andere beschermde functionaliteit voor de soorten in kwestie.



Figuur 7. Technische uitvoering vleermuiskast in kopgevel NOM-woningen Palenstein.

Het gebouw 'Castellum' in Palenstein heeft in het kader van de sloop van de flat Jan van Beieren 2 kraamkasten en 8 tijdelijke vleermuiskasten:

- 8 vleermuiskasten van model VK WS 02 (door ODH in het kader van sloop van de flat Jan van Beieren erkende paarverblijfskast, houtbeton, zwarte kleur voor snelle opwarming)
- 2 vleermuiskasten van model VK SK 01 (door ODH in het kader van sloop van de flat Jan van Beieren erkende grote kraamkast van spuitkurk, voor optimale klimatologische omstandigheden)

Ook deze kunnen worden gebruikt door vleermuizen afkomstig uit de drie flats. Bovendien worden dilatatievoegen in het Castellum-complex reeds gebruikt als verblijfplaats door Ruige dwergvleermuis (*pers. obs. G. Bakker*) wat bewijst dat ook het gebouw zelf technisch geschikt is als verblijfplaats en dus als uitwijkmogelijkheid.

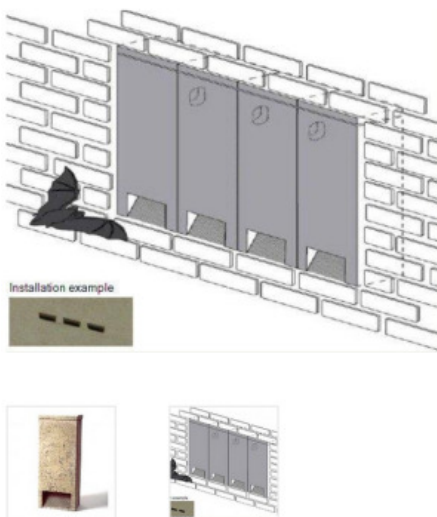
Ten slotte biedt de reeds aanwezige nieuwbouw in Vlek A (zie kaart verderop, Figuur 9) reeds plaats aan exemplaren van de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis (*pers. obs. G. Bakker*), zodat ook dit kan voorzien in een uitwijkmogelijkheid.

5.3.3 Uitwijkmogelijkheden vleermuizen per juli/augustus 2019

5.3.4 Vereiste compenserende maatregelen na de werkzaamheden

9 x 4 = 36 zomerverblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis;
6 x 4 = 24 paar-/winterverblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis;
4 x 4 = 16 paar-/winterverblijfplaatsen van Ruige dwergvleermuis.

bSR-rapport 363 – Activiteitenplan sloop drie galerijflats Palenstein Zoetermeer

omschrijving minimaal vereiste compenserende maatregelen	doel	locatie maatregel	moment van uitvoering	voorbeelden
76 'kleine' vleermuiskasten, in principe ingemetseld en opgenomen in ontwerp alle nieuwbouw.	Compensatie voor 15 rustplaatsen Gewone dwergvleermuis en 4 rustplaatsen Ruige dwergvleermuis	In/op zuidwestelijke gevel nieuwbouw; op 4-10m hoogte.	Bij realisatie nieuwbouw; in nadere afstemming met architect en aannemer.	

- Vervangende verblijfplaatsen moeten voor Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis in principe een gewenningsperiode van minimaal 6 maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen kennen. Omdat hier sprake is van permanente nieuwbouw, waarna de verblijfplaatsen permanent kunnen worden gevonden door de dieren in kwestie, en er eerst gesloopt moet worden om überhaupt te kunnen bouwen op deze plaats, is het handhaven van deze regel in dit geval niet realistisch. Omdat reeds tien kopgevels in de naastgelegen NOM-woningen zijn voorzien van permanente vleermuiskasten, is het aantal nog in de nieuwbouw te plaatsen voorzieningen vastgesteld op 66 (76 min 10).
- In de gehele nieuwbouw moeten ten minste 66 rustplaatsen voor vleermuizen worden ingemetseld in de spouw, bijvoorbeeld:
 - type IB-VL-01 Inbouwsteen-Vleermuizen van Vivara Pro;
 - de koppelbare Vleermuiskoker 2 FR van Schwegler;
 - het hierboven beschreven model toegepast in de NOM-woningen of;
 - een combinatie hiervan.
- De genoemde vleermuiskokers van Schwegler zijn bewezen effectief; twee ingemetselde exemplaren van het type 2FR van Schwegler in het nabijgelegen Stadhuis van Zoetermeer (door RVO goedgekeurd als compensatie voor paar- en zomerverblijfplaatsen) werden binnen één jaar door de Ruige dwergvleermuis in gebruik genomen als paarverblijfplaats en twee andere stenen toonden gebruikssporen in de vorm van uitwerpselen (pers. obs. G. Bakker). Ze komen qua materiaal en maatvoering bovendien dicht in de buurt bij de eigenschappen van de oorspronkelijke rustplaatsen in de flats.

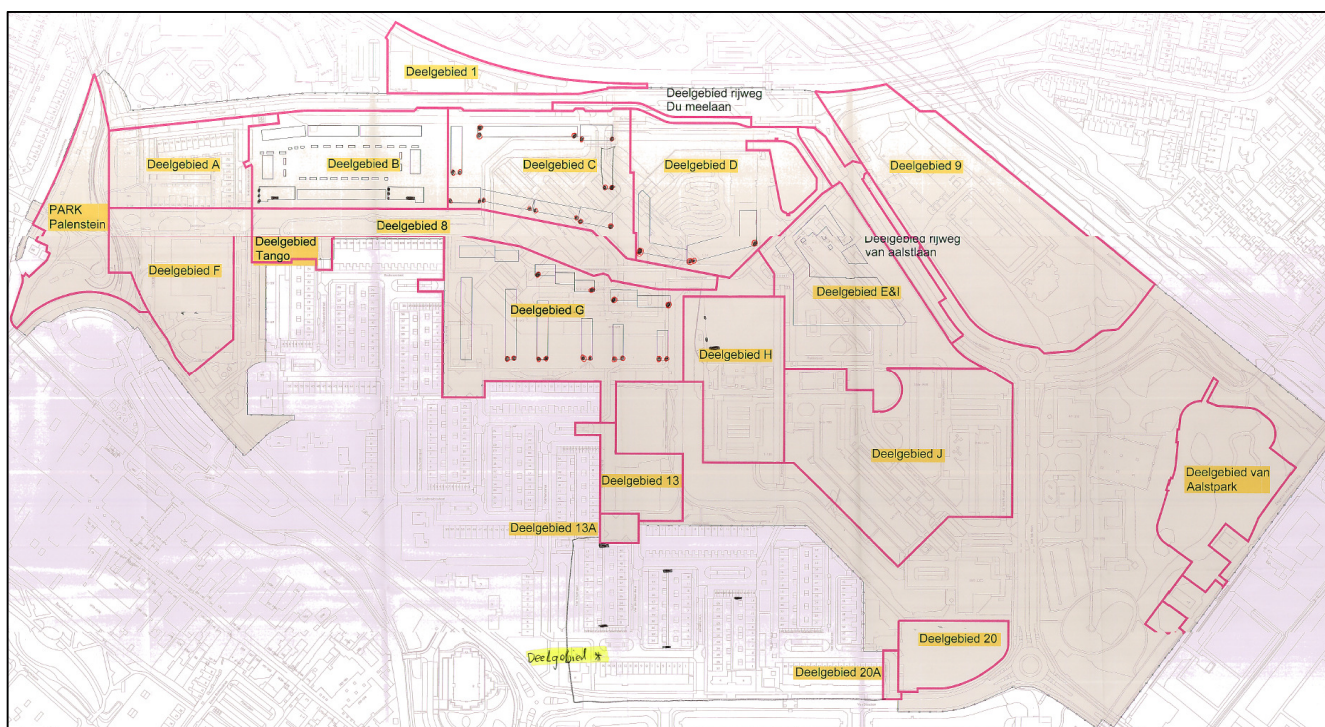
- De kasten worden op aanwijzing van een ter zake kundig ecooloog op de gevels van de te realiseren nieuwbouw ingebouwd op een voor de soorten in kwestie gunstige hoogte en expositie ten opzichte van de zon.
- De kasten worden zodanig verspreid dat het aannemelijk is dat territoriale exemplaren van de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis elkaar niet in de weg zitten en/of functionaliteit door sociale interactie wordt verhinderd (zie Figuur 9 voor de verdeling over de ruimte).

5.3.5 Uitwerking mitigatieplan vleermuiskasten Palenstein

Hieronder is samengevat welke beschermde functionaliteiten in projectgebied Palenstein zijn vastgesteld en welke compenserende maatregelen naar aanleiding hiervan zijn of worden getroffen met de in voorgaande paragraaf geformuleerde eisen als uitgangspunt. Zoals is te zien wordt de gehele nieuwbouw vleermuisvriendelijk ingericht, met een duidelijke plus aan verblijfplaatsen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.

Tabel 1. Activiteiten in Palenstein, aangetroffen soorten (Pp: Gewone dwergvleermuis; Pn: Ruige dwergvleermuis; #: aantal; comp 1/2: compensatiemaatregel 1/2); gerealiseerd: moment dat voorzieningen zijn gerealiseerd. Grijs/rood betreft eerdere ontwikkelingen in de omgeving buiten het kader van de voorliggende ontheffingsaanvraag. Voor de ligging van deelgebieden wordt verwezen naar de hiernavolgende kaart.

deelgebied	activiteit/kader	Pp functies	#	Pn functies	#	comp 1	#	comp 2	#	gerealiseerd
B	Sloop Florens van Brederode	zomer, paar	1, 1	paar	2	kraamkast	2	kleine kast	24	juni 2019
H	Sloop Jan van Beieren	paar	2	-	-	kraamkast	1	kleine kast	8	2016
NOM	Na-isolatie NOM	-	-	-	-	kraamkast	10	-	-	2018
C	Sloop Dirc van de Doortoghe	zomer, paar	2, 2	-	-	-	-	kleine kast	34	>2020
D	Sloop Goeswijn van der Poel	zomer, paar	3, 2	paar	2	-	-	kleine kast	8	>2020
G	Sloop Diederik van Teilingen	zomer, paar	4, 2	paar	2	-	-	kleine kast	28	>2020
		totaal	19		6	totaal	13	totaal	102	



Figuur 9. Plankaart vleermuisvoorzieningen in de nieuwe situatie (inbouw + extern); zie Tabel 1 voor details.

5.4 Zorgvuldig handelen

De werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de Zorgplicht, zoals benoemd in de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat bij de uitvoering van werkzaamheden een ieder (van planontwikkelaar tot uitvoerder op de locatie) zo dient te handelen, of juist handelingen achterwege dient te laten, dat de in het wild voorkomende soorten planten en dieren daarvan geen of zo min mogelijk hinder ondervinden.

In de voorgaande paragrafen worden mitigerende maatregelen genoemd waarmee schade aan individuele dieren wordt voorkomen. Deze hebben betrekking op de periode van uitvoering van werkzaamheden en de manier waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd.

Daarnaast wordt voorzien in alternatieve paarverblijven voor de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis, zodat het aantal op geen enkel moment minder wordt dan nu het geval is. Daarmee wordt maximaal zorgvuldig met de soort omgegaan.

Daarnaast geldt dat nestelende en broedende vogels strikt beschermd zijn. Ontheffingen voor het uitvoeren van werkzaamheden gedurende het broedseizoen worden niet verleend. Deze periode loopt grofweg van 1 maart tot 1 augustus. Werkzaamheden in het kader van dit project zullen plaatsvinden op een manier die ervoor zorgt dat eventuele vogels die zich broedend in het plangebied ophouden, bijvoorbeeld op de aanwezige grinddaken, niet worden verstoord.

Om misverstand te voorkomen: broedende vogels zijn niet waargenomen tijdens de veldbezoeken en worden ook niet verwacht op deze locatie en hoogte. Met een korte inspectie vooraf wordt dit bevestigd in het voorjaar, voorafgaand aan de sloop.

REFERENTIES

- Bakker, G. 2015. Inventarisatie beschermde natuurwaarden Palenstein. Actualiserend onderzoek 2015. bSR-rapport 280. Bureau Stadsnatuur, Rotterdam.
- Bakker, G. & N. de Zwarte. 2016. Vleermuisonderzoek flat Jan van Beieren, Zoetermeer. bSR-notitie 1520. Bureau Stadsnatuur, Rotterdam.
- Mostert, K. & G. Bakker. 2010. Vleermuizen in Zoetermeer. Samenvattend rapport 2004-2010. bSR-rapport 156. Bureau Stadsnatuur, Rotterdam.
- Mostert K. & J. Willemsem. 2011. Werkatlas Zoogdieren van Zuid-Holland. Zoogdierenwerkgroep Zuid-Holland, Delft.
- Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*. Versie 1.0. BIJ12, juli 2017.
- Kennisdocument Ruige dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii*. Versie 1.0. BIJ12, juli 2017.
- Vleermuisprotocol 2017. Gegevensautoriteit Natuur. Te raadplegen op www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/vleermuisprotocol

BIJLAGE 1 – WIJKVISIE PALENSTEIN JULI 2012

Als apart document toegevoegd.

BIJLAGE 2 – RAPPORTAGE ECOLOGISCH ONDERZOEK

Als apart document toegevoegd.

BIJLAGE 3 – PLANNING

Als apart document toegevoegd.