



**Regelink**  
Ecologie & Landschap



## Notitie wetgeving

# BOL-locaties Koggenland en Luitje Broekemastraat, Purmerend

## Colofon

---

Tekst, foto's en samenstelling	Marlien de Voogd
In opdracht van	Gemeente Purmerend
Naam opdrachtgever	Loek Homan
Rapportnummer	NO21467-04
Status rapport	Definitief
Datum oplevering rapport	24 mei 2022
Aantal pagina's	11
Collegiale toets	Mandy Wierenga
Wijze van citeren	Marlien de Voogd, 2022. BOL-locaties Koggenland en Luitje Broekemastraat, Purmerend Rapport NO21467-04, 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

---

<b>1</b>	<b>Aanleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel	4
<b>2</b>	<b>Plangebied</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ingreep</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Onderzoeksresultaten</b>	<b>6</b>
4.1	Methode	6
4.2	Resultaten	7
<b>5</b>	<b>Effectbeoordeling en toetsing</b>	<b>9</b>
5.1	Effecten vleermuizen	9
5.2	Effecten leefgebied van ransuil	9
5.3	Toetsing en maatregelen	9
<b>6</b>	<b>Conclusie en advies</b>	<b>10</b>
6.1	Conclusie wetgeving	10
6.2	Doorkijkje richting vervolg	11

# 1 Aanleiding

---

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Purmerend is van plan om de tegenover elkaar liggende BOL-locaties (Binnenstedelijke Ontwikkelings Locatie) aan de Koggenland en Luitje Broekemastraat in Purmerend, te herontwikkelen. Hierbij worden (gezamenlijk) drie gebouwen gesloopt en openbaar groen en bomen verwijderd.

Regelink Ecologie & Landschap heeft een gebiedsbreed onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd in de gemeente Purmerend (zie hoofdstuk 4). Bij dit onderzoek zijn in de genoemde plangebied beschermde functies en beschermd leefgebied voor vleermuizen en vogels aangetroffen (zie hoofdstuk 4).

De soorten en functies die aangetoond zijn, zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. Wanneer de ingreep negatieve effecten heeft op de soorten en functies, moeten mitigerende maatregelen getroffen worden. Dat zijn maatregelen die erop gericht zijn negatieve effecten op soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te verzachten. Indien met het nemen van maatregelen niet kan worden voorkomen dat een verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming wordt overtreden, dient een ontheffing aangevraagd te worden.

## 1.2 Doel

Dit rapport beschrijft kort de resultaten van het onderzoek, de effecten van de ingreep en de eventueel benodigde handelingen die moeten worden uitgevoerd om negatieve effecten op beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te verzachten. Daarnaast wordt een doorkijkje gegeven naar de gevolgen voor de Wet natuurbescherming, wat ook relevant is in het kader van de procedure voor het bestemmingsplan.

# 2 Plangebied

---

Het plangebied betreft twee afzonderlijke, tegenover elkaar gelegen locaties die van elkaar gescheiden zijn door een deel van park De Driegang (dat niet tot het plangebied behoort).

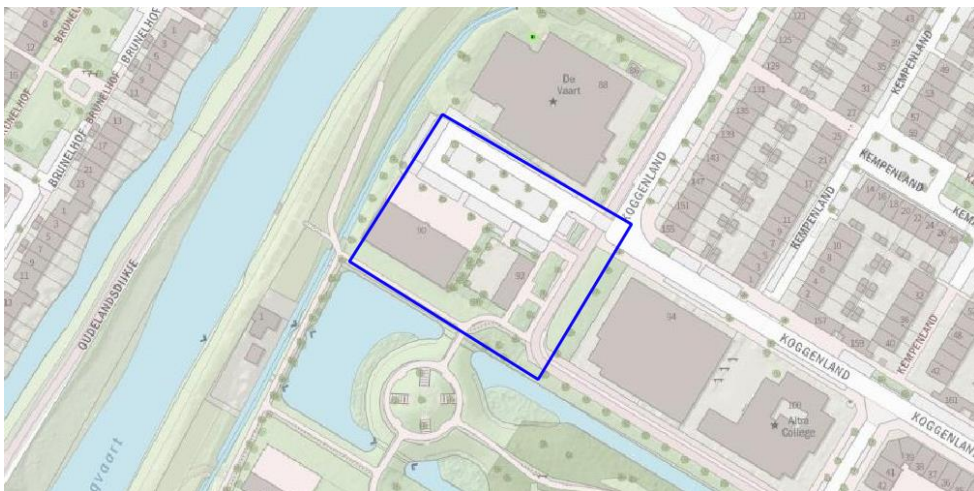
Deelgebied Koggenland bestaat uit een tweetal gebouwen van een bouwlaag met een plat dak (voormalige school en noodgebouw) met een schoolplein en een parkeerplaats, omringd door een grasveld en bomen. De noordzijde grenst aan het terrein van sporthal De Vaart. Aan de oostzijde wordt het deelgebied begrenst door een gebouwencomplex met o.a. een sportschool en een kinderopvang. Aan de west- en zuidzijden grens het deelgebied aan de Purmerringvaart en aan het eerdergenoemde park De Driegang.

Het deelgebied Luitje Broekemastraat bestaat uit een gebouw van een bouwlaag met een plat dak (voormalige school/noodgebouwen) met een schoolplein, omringd door een groot grasveld met bomen. Het plangebied wordt aan de zuid- en oostzijde begrenst door de straat Luitje Broekemastraat, waarbij aan de oostzijde ook een parkeerplaats met struiken is gesitueerd. Aan de west- en noordzijden grens het

deelgebied aan de Purmerringvaart en aan het eerdergenoemde park De Driegang.

Binnen het gehele plangebied zijn de volgende ecotopen aanwezig:

- Drie stenen gebouwen van een bouwlaag met plat dak (voormalige school aan de Koggenland, noodgebouw aan de Koggenland, voormalige school aan de Luitje Broekemastraat);
- Verharding en parkeerplaats;
- Hoge bomen (DBH >20cm) (o.a. iep *Ulmus plantijn*);
- Middelhoge bomen (DBH <20cm) (o.a. hartbladige els *Ulmus cordata*);
- Openbaar groen, bestaande uit opgaande struiken, laagblijvend struikgewas;
- Grasveld.



Figuur 1. Ligging van het deelgebied Koggenland, met de begrenzing in blauw aangegeven. © Dienst voor het kadaster en de openbare registers, Apeldoorn, 2022.



Figuur 2. Ligging van het deelgebied Luitje Broekemastraat, met de begrenzing in blauw aangegeven. © Dienst voor het kadaster en de openbare registers, Apeldoorn, 2022

## 3 Ingreep

---

De Gemeente Purmerend is van plan om de BOL-locaties Koggenland en Luitje Broekemastraat te herontwikkelen. Daarbij worden de bestaande school met noodgebouw aan de Koggenland en de voormalige school aan de Luitje Broekemastraat gesloopt en in beide deelgebieden wordt een nieuw gebouw gebouwd. In het deelgebied Koggenland wordt een zeslaags, rechthoekig gebouw gebouwd met maximaal 65 sociale huurwoningen op circa dezelfde locatie als het huidige gebouw. In deelgebied Luitje Broekemastraat is een drielaags, rechthoekig woonblok met 12 huurwoningen voorzien. In de aangeleverde informatie<sup>1</sup> zijn de kaders van de herontwikkeling aangegeven. Door deze kaders kan op voorhand worden gesteld dat het groen en de paden in het park behouden blijven, evenals een groot deel van de omringende bomen.

De uit te voeren maatregelen bestaan globaal uit:

- Het slopen van de drie bestaande gebouwen;
- Het verwijderen van bosschages;
- Mogelijk kap van enkele bomen
- Het bouwrijp maken van grond;
- Uitvoeren nieuwbouw;
- Aanleg openbare ruimte;
- Het opnieuw inrichten van de (groene) ruimte rondom de nieuwbouw.

Hiervoor wordt in een later stadium het gewijzigde bestemmingsplan vastgesteld. De datum voor de sloop- en bouwwerkzaamheden is nog niet vastgesteld.

## 4 Onderzoeksresultaten

---

### 4.1 Methode

Regelink Ecologie & Landschap heeft voor het gehele grondgebied van de gemeente Purmerend gebiedsbreed onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd. In 2014<sup>2</sup>, 2017<sup>3</sup> en 2020<sup>4</sup> is in de gehele gemeente Purmerend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hiervoor is de gemeente opgedeeld in deelgebieden. Purmerend is voor de veldinventarisaties opgedeeld in totaal 38 deelgebieden. Een deelgebied is 30 tot 40 hectare groot en omvat circa 7,5 kilometer openbare weg, afhankelijk van de ruimtelijke indeling van het deelgebied. Aan de hand van het gebiedsbreed onderzoek wordt op het

---

<sup>1</sup> Bestemmingsplan Koggenland – Luitje Broekemastraat 2022. 1<sup>e</sup> volledige versie 1 februari 2022. Gemeente Purmerend (regels, toelichting en verbeelding).

<sup>2</sup> Hout, M. van der, 2015. Verspreidingsonderzoek beschermde flora en fauna Gemeente Purmerend. Rapport RA14001-01, Regelink Ecologie & Landschap, Mheer.

<sup>3</sup> Hout, M. van der, 2018. Verspreidingsonderzoek beschermde flora en fauna Gemeente Purmerend. Rapport RA16151-02, Regelink Ecologie & Landschap, Mheer.

<sup>4</sup> Data zijn verwerkt in SMP, zie 5.

moment van schrijven ook een SoortManagementPlan (SMP) opgesteld<sup>5</sup>, waarmee een gebiedsbrede ontheffing zal worden aangevraagd.

## 4.2 Resultaten

De gemeente Purmerend kan de resultaten uit de gebiedsbrede onderzoeken inzien via de online applicatie FloraFaunaCheck.nl. De soorten en functies die uit FloraFaunaCheck.nl komen, zijn hieronder op kaart en in tekst nader gespecificeerd, op basis van de complete gegevens van de gebiedsbrede onderzoeken uit 2014, 2017 en 2020.

### Vleermuizen

Langs het groen en boven het water van park De Driegang, dat tussen beide deelgebieden in ligt, foerageren vleermuizen, waaronder veel gewone dwergvleermuizen. Daarom zijn het park De Driegang en de bomen langs de deelgebieden die aan het park grenzen, aangewezen als essentieel foerageergebied voor gewone dwergvleermuis. Het doorgaande water in het park is aangewezen als essentiële vliegroute van gewone dwergvleermuis. De Purmerringvaart ten westen van het plangebied maakt deel uit van het essentieel foerageergebied van meervleermuis en watervleermuis, en vormt een essentiële vliegroute voor gewone dwergvleermuis, watervleermuis en meervleermuis. De kleine watergang tussen deelgebied Koggenland en de dijk van de Purmerringvaart vormt ook een essentiële vliegroute van gewone dwergvleermuis.

In de nabijheid van deelgebied Koggenland (aan het Purmer Zuidlaantje) is een baltsende gewone dwergvleermuis waargenomen. In de nabijheid van deelgebied Luitje Broekemastraat zijn op twee locaties een baltsende gewone dwergvleermuis aangetroffen. Gewone dwergvleermuizen baltsen al vliegend door hun territorium, waarbij de exacte paarverblijfplaats vaak niet bekend is. Meestal bevindt de verblijfplaats zich in het zwaartepunt van of midden in het territorium.

Nabij de locatie waar een baltsende gewone dwergvleermuis is waargenomen aan het Purmer Zuidlaantje, is in hetzelfde jaar ook een zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aangetroffen. Van gewone dwergvleermuis is bekend dat een geschikte zomerverblijfplaats vaak ook wordt gebruikt als paar- en solitaire winterverblijfplaats, zeker als het verblijf zich op een zeer geschikte plek bevindt. Dit verblijf bevindt zich direct naast essentieel foerageergebied, en een essentiële vliegroute, wat het voor de functie van paarverblijfplaats zeer aantrekkelijk maakt. Bovendien is het gebouw waarin de zomerverblijfplaats zich bevindt meer geschikt als locatie voor een (paar)verblijfplaats dan de gebouwen in het plangebied, die beide maar een bouwlaag hoog zijn en niet tot matig geschikt zijn door hun bouwwijze (beplating) en ligging tegen de parkeerplaats (verstoring, lichtverstrooiing). Het is daarom niet aannemelijk dat de paarverblijfplaats zich in de panden in het deelgebied Koggenland bevindt.

Op twee plekken in de Luitje Broekemastraat is een baltsende gewone dwergvleermuis aangetroffen. Deze waarnemingen zijn in hetzelfde jaar gedaan. Waarschijnlijk gaat het om hetzelfde dier, dat in lange banen binnen zijn territorium balst, waarbij het op zoveel mogelijk geschikte plekken, met zoveel mogelijk bereik zal roepen. Binnen het territorium bevindt zich de paarverblijfplaats. De woningen langs de Luitje

---

<sup>5</sup> Hout, M. van der, Meinesz K., de Herder, L., 2021, Soortenmanagementplan gebouwen Gemeente Purmerend. Rapport RA19433-01, Regelink Ecologie & Landschap, Wageningen.

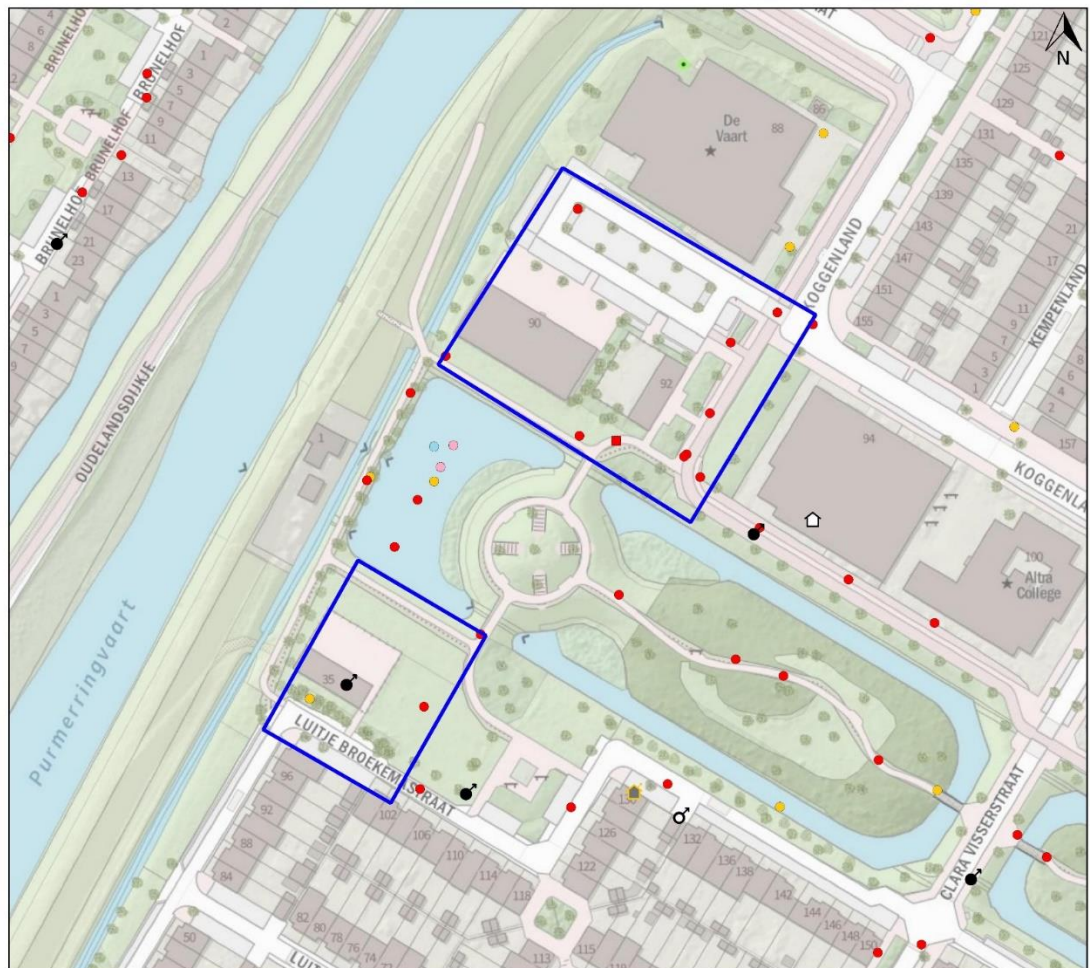
Broekemastraat zijn daarvoor meer geschikt, omdat ze hoger zijn, met een vrije aanliegopening (in tegenstelling tot het lage eenlaags bouwwerk, omgeven door struiken. Uitgaande dat de paarverblijfplaats in het zwaartepunt / middenin het paarterritorium ligt, is de school ook niet de meest logische plek. Op basis van de bouwstijl en locatie van het pand in deelgebied Luitje Broekemastraat is het aannemelijk dat het paarverblijfplaats zich in een van de woningen aan de Broekemastraat bevindt, en niet in het plangebied.

## Vogels

Het plangebied ligt tussen twee territoria van buizerd in. Er is een bezet nest van buizerd aangetroffen ten oosten van de golfbaan, en er zijn waarnemingen gedaan van roepende buizerden bij het Beuzenbos (ten westen van afslag 4 van de snelweg). Vanwege de gemiddelde grootte van een territorium van een broedende buizerd, is een straal rondom beide locaties aangewezen als onderdeel van het leefgebied van beide paren buizerd.

### L. Broekemastr/Koggenland

- Vleermuizen
- Gewone dwergvleermuis
- Foeragerend
- ♂ Sociale roep
- ♂ Roepend
- 🏠 Zomerverblijfplaats in gebouw
- Laatvlieger
- Foeragerend
- Meervleermuis
- Foeragerend
- Ruige dwergvleermuis
- Foeragerend
- 🏠 Paarverblijfplaats in gebouw
- Watervleermuis
- Foeragerend



Waarnemingskaart. Weergegeven punten zijn niet exact overeenkomstig met waargenomen aantallen.

Opdrachtgever: Gemeente Purmerend  
 Projectnummer: 21467  
 Datum: 24.02.2022

**Regelink**  
 Ecologie & Landschap

0 10 20 30 40 m

Figuur 1. Waarnemingen uit het gebiedsbrede onderzoek voor Purmerend (2014, 2017, 2020).



## 5 Effectbeoordeling en toetsing

---

### 5.1 Effecten vleermuizen

Door de ingreep, met name door de kap/rooien van bomen en struiken langs het park, verdwijnt mogelijk een klein deel van het foerageergebied van gewone dwergvleermuis zowel langs het deelgebied Koggenland als deelgebied Luitje Broekemastraat. Dit deel van het foerageergebied is een minimaal onderdeel van het gehele essentiële foerageergebied, namelijk park De Driegang. Bij de herontwikkeling wordt echter slechts het aangewezen bouwblok bebouwd, waardoor het overgrote deel van het essentiële foerageergebied in park De Driegang onaangetast blijft.

De vliegroute door het park De Driegang blijft intact, doordat er binnen het park geen werkzaamheden plaatsvinden aan water of bomen. Er vinden geen werkzaamheden plaats in of nabij de vliegroute en het essentiële foerageergebied over de Purmerringvaart.

Eventuele negatieve effecten op foerageergebieden en vliegroutes in zowel park De Driegang als de Purmerringvaart zouden kunnen ontstaan door lichtuitstraling van verlichting aan of bij de nieuwe gebouwen in combinatie met het verwijderen van groen.

Voor de te slopen gebouwen zijn geen aanwijzingen dat zich hier een verblijfplaats van vleermuizen bevindt. De sloop heeft zodoende geen effecten op vleermuisverblijfplaatsen en kan zonder aanvullende maatregelen worden gesloopt.

### 5.2 Effecten leefgebied van buizerd

Door de ingreep, het plaatsen van nieuwbouw en de kap van bomen, verdwijnt een zeer klein deel van het leefgebied van buizerd. Het plangebied betreft slechts een zeer klein deel van het leefgebied van de buizerd, en overige onderdelen van de leefgebieden (zoals park De Driegang, park De Noord, Beuzenbos, golfbaan) blijven onaangetast door deze ingreep. De aantasting van het leefgebied in het plangebied heeft dan ook geen negatief effect op het functioneren van het gehele leefgebied en daarmee op eventuele overlevingskansen van buizerd in Purmerend.

### 5.3 Toetsing en maatregelen

Eventuele negatieve effecten op het essentieel foerageergebied en de essentiële vliegroute van gewone dwergvleermuis (park De Driegang) en essentieel foerageergebied en essentiële vliegroute van meervleermuis, watervleermuis (Purmerringvaart) en gewone dwergvleermuis (Purmerringvaart en watergang langs dijk Purmerringvaart) en kunnen worden voorkomen door het treffen van maatregelen. Wanneer deze maatregelen worden getroffen, is een overtreding van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

- Al het openbaar groen (bomen, struiken, struweel, hagen etc.) dat behouden kan blijven, zonder hinder te vormen bij het uitvoeren van de werkzaamheden, blijft behouden.
- Bij de herinrichting van het plangebied wordt nieuw groen zodanig gekozen (qua soorten) en geplaatst (qua locaties), dat het groen geschikt is en/of wordt als foerageergebied voor vleermuizen.

- De sloop- en bouwwerkzaamheden veroorzaken geen lichtvervuiling naar het grasveld en de watergang ten oosten. Mogelijke manieren om dit te bereiken zijn:
  - Er worden geen bouwlampen en andere verlichtingspunten t.b.v. sloop en bouw geplaatst;
  - Bouwlampen worden zodanig gericht en afgeschermd dat ze geen uitstraling veroorzaken;
  - Bouwlampen worden op een tijdschakelaar geplaatst, zodat ze niet branden tussen zonsondergang en zonsopkomst in de periode april – oktober.
- De nieuwe situatie in zowel deelgebied Koggenland als Luitje Broekemastraat veroorzaakt geen lichtverstrooiing naar het grasveld en/of de watergang ten oosten. Mogelijke manieren (maar niet uitsluitend) om dit te bereiken zijn:
  - Er worden geen extra verlichtingsbronnen aan de kant van het park De Driegang en aan de oostzijde (nabij de watergang onderlangs de dijk) geplaatst dan in de huidige situatie het geval is;
  - Er wordt geen continue brandende verlichting aan de gebouwen geplaatst (bijvoorbeeld bij/op galerijen, of bij voordeuren), met name aan de zijdes die uitstralen op het park en de Purmerringvaart.
  - Wanneer deze nodig zijn i.v.m. veiligheid, worden deze voorzien zodanig dat ze geen tot zeer weinig lichtuitstraling veroorzaken, door:
    - Voorzien van afschermingskappen (waardoor het licht zeer gericht valt);
    - Verlichting lager te plaatsen (paaltjes in plaats van lantaarnpalen);
    - Het strategisch plaatsen van verlichting ten opzichte van bomen en struiken, die lichtverstrooiing richting het park en de Purmerringvaart tegengaan;
    - Verlichting op een lichtregime plaatsen, zodat er in de donkere uren geen of minder verlichting is;
    - Verlichting aan een sensor koppelen, zodat ze alleen aan gaan als dat nodig is.
- Kappen en rooien van bomen en struiken mag niet uitgevoerd worden in het broedseizoen van vogels, dat globaal loopt van 15 maart tot en met eind juli;
- De gebouwen mogen zonder aanvullende maatregelen voor vlermuizen worden gesloopt.

## 6 Conclusie en advies

---

### 6.1 Conclusie wetgeving

Wanneer de herontwikkeling plaatsvindt onder de in paragraaf 5.3 genoemde randvoorwaarden, worden geen negatieve effecten verwacht op de beschermde soorten en functies, en veroorzaakt de ingreep geen overtreding op de Wet natuurbescherming.

Wanneer de randvoorwaarden uit paragraaf 5.3 niet, of niet afdoende, kunnen worden uitgevoerd, veroorzaakt de ingreep mogelijk negatieve effecten op essentieel foerageergebied van vlermuizen en daarmee een overtreding van de Wet natuurbescherming. In dat geval is het noodzakelijk om een ontheffing op de Wet natuurbescherming aan te vragen, inclusief een plan om het essentieel foerageergebied te compenseren.

## 6.2 Doorkijkje richting vervolg

### Beoordeling en uitwerking randvoorwaarden

Het is ter beoordeling aan een ecooloog om te bepalen of de invulling van de randvoorwaarden zodanig is dat negatieve effecten op het foerageergebied worden voorkomen.

De randvoorwaarden zijn leidend in de uitwerking van het bouwplan voor het plangebied. Een ecooloog kan helpen om de genoemde randvoorwaarden concreet vorm te geven (bijvoorbeeld: soorten en locatie van nieuw te plaatsen groen, plaatsing en details van verlichting), dat ze voldoen aan de randvoorwaarden.

### Eventueel vervolg ontheffing

Een eventuele ontheffing op de Wet natuurbescherming kan worden aangevraagd op basis van de data uit de gebiedsbrede onderzoeken uit 2014, 2017 en 2020.

Er zijn in het (ook recente) verleden op deze wijze ontheffingen aangevraagd bij, en afgegeven door het bevoegd gezag (Provincie Noord-Holland). Ook heeft een ontheffing voor een project in Purmerend, afgegeven op basis van gebiedsbreed onderzoek, standgehouden voor de rechter in een rechtszaak. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de data uit de gebiedsbrede onderzoeken in Purmerend voldoende zijn om een ontheffing op de Wet natuurbescherming te verkrijgen.