



Dorpsstraat 26 Etten

Aannemelijkheidsparagraaf

Datum: Vrijdag 2 september 2022

Versie: 01

Opdrachtnemer: Ecoresult B.V.

Opsteller: M.W.H. Bekkers

Opdrachtgever: Kubiek ruimtelijke plannen

Contactpersoon namens opdrachtgever: Karina de Graaff

Aanleiding

In opdracht van Kubiek ruimtelijke plannen heeft Ecoresult B.V. een aannemelijkheidsparagraaf geschreven ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging die benodigd is voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van plangebied Dorpsstraat 26 te Etten.

Quickscan en technische inspectie

In de quickscan (ER20221305v02 B.J.J.Smeets) is gesteld dat de aanwezigheid van vleermuizen in gebouwen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis) binnen het plangebied niet uit te sluiten is. Deze soorten kunnen zomer- en/of paarverblijfplaatsen hebben in de kieren tussen de muren en de betimmering onder de dakrand. Naar aanleiding van de in de quickscan beschreven potenties voor vleermuizen heeft er op 16-06-2022 een technische inspectie plaatsgevonden waarbij alle in de bebouwing aanwezige kieren, spleten, scheuren en gaten nauwkeurig met een inspectiecamera (endoscoop) zijn geïnspecteerd op sporen die kunnen duiden op de aanwezigheid van vleermuizen. Tijdens deze inspectie is in 1 dilatatievoeg 1 uitwerpsel van een dwergvleermuis (spec.) aangetroffen. Hiermee is vast komen te staan dat het gebouw in gebruik is door tenminste 1 dwergvleermuis. Het najaar onderzoek (uitgevoerd in de periode 15 augustus – 15 september) zal uitwijzen of er meerdere verblijfplaatsen aanwezig zijn.

Overtreding verbodsbepalingen

De werkzaamheden (sloop pand) hebben een negatieve invloed hebben op deze aanwezige verblijfplaatsen. De verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb worden hiermee overtreden en er zal dus een ontheffing aangevraagd moeten worden. Op basis van de wettelijke belangen van openbare veiligheid en andere dwingende redenen van groot openbaar belang, het gebrek aan betere alternatieven en de bereidheid om mitigerende maatregelen te treffen wordt is het aannemelijk dat een ontheffing, indien noodzakelijk, verleend wordt.

1 Wettelijk belang.

- De bescherming van flora en fauna en in stand houden van natuurlijke habitats;
 - Dit wettelijk belang is niet van toepassing op voorgenomen ontwikkeling.
- Het voorkomen van ernstige schade aan gewassen, vee, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom.
 - Dit wettelijk belang is niet van toepassing op voorgenomen ontwikkeling.
- De volksgezondheid, openbare veiligheid of dwingende redenen van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten
 - Provincie Gelderland heeft in haar actieplan Wonen 2020-2025 de opgave beschreven dat er tot 2030 ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd moeten worden. In het actieplan staat beschreven hoe gemeenten, regio's, woningcorporaties, bouwers, beleggers en ontwikkelaars meer betaalbare woningen en flexibele woonvormen kunnen realiseren. In het actieplan Wonen zijn de volgende doelen gesteld tav de woningbouwopgave;
 1. Versnelling van de woningbouw
 2. Meer betaalbare woningen
 3. Meer flexibele woonvormen.

Bij de voorgenomen gebiedsontwikkeling wordt een zalencentrum gesloopt en komt een appartementencomplex met 9 wooneenheden hiervoor in de plaats. Deze nieuwe wooneenheden zullen voldoen aan huidige standaard qua wooncomfort en energieduurzaamheid. Wat betreft verduurzaming is in internationaal verband is afgesproken dat de uitstoot van CO₂ in 2020 met ruim 20% is teruggebracht (dit staat verwoord in het Kyoto Protocol). Ook Nederland doet aan deze doelstelling mee door in het gehele land energetische maatregelen te treffen. Doordat de nieuwe wooneenheden zullen voldoen aan de huidige eisen tav duurzaamheid zullen hierdoor milieu gunstige effecten optreden zoals energiebesparing en een lagere CO₂uitstoot. Met de energetische maatregelen die in heel Nederland worden getroffen, wordt voor geheel Nederland tenminste 33% bespaard. Door het tegengaan van klimaatverandering worden ook de omstandigheden voor beschermde flora en fauna gewaarborgd.

- Onderzoek en onderwijs, re populatie of herintroductie van soorten.

- Dit wettelijk belang is niet van toepassing op voorgenomen ontwikkeling.
- Op selectieve wijze een beperkt vastgesteld aantal soorten te vangen of te plukken of onder zich te hebben.
 - Dit wettelijk belang is niet van toepassing op voorgenomen ontwikkeling.

2. Alternatieven

Voor het bevoegd gezag is het van belang dat er een deugdelijke alternatieven afweging is gemaakt waarbij wordt gekeken naar alternatieven ten aanzien van de locatie, inrichting van het plangebied, werkwijze en planning.

2.1 Locatie

Het project is locatie specifiek. De huidige bebouwing is niet meer in een goede staat, en door het slopen van de huidige bebouwing komt de ruimte vrij die weer direct ingevuld gaat worden met nieuwbouw. Hierdoor is er geen extra ruimtebeslag noodzakelijk voor woningbouw.

2.2 Inrichting

- In het project 1 zalencentrum gesloopt worden en komen er 9 woningen terug. Er zal dus zo optimaal mogelijk gebruik worden gemaakt van de ruimte om zo veel mogelijk woningen te kunnen realiseren.
- De nieuwbouw wordt voorzien binnen het perceel waar zich nu het zalencentrum bevindt en zal in grote lijnen het oorspronkelijke stratenplan volgen. Het nieuwe appartementencomplex wordt zo uitgevoerd dat de bebouwing weer geschikt zal worden voor vleermuizen. De manier waarop dit uitgevoerd gaat worden zal zeer vergelijkbaar zijn met de locaties van de verblijfplaatsen die tijdens de sloop van de bestaande woningen verloren gaat. Het nieuwe appartementencomplex biedt vele mogelijkheden om verblijfplaatsen van beschermde soorten te realiseren in de vorm van inbouwkasten. Mogelijk kan hier in ruime mate overgecompenseerd worden.
- Door het treffen van mitigerende maatregelen wordt voorkomen dat er schadelijke effecten ontstaan op (individuele) de aangetroffen beschermde soorten en in de nieuwe inrichting van het plangebied komt er weer veel ruimte terug om de verloren natuurwaarden te compenseren. De voorliggende inrichting van het plangebied is derhalve optimaal om alle aangetroffen natuurwaarden te compenseren.

2.3 Werkwijze

- Het alternatief voor sloop/nieuwbouw zou renovatie kunnen zijn. Echter, bij een renovatie die gelijkwaardige doelen (met name op het gebied van duurzaamheid) heeft zou er ook sprake zijn van het vervangen van de gehele buitenschil (gevels en daken). Ook in dit geval zouden de aangetroffen verblijfplaatsen verloren gaan.

Een renovatie met behoud van de verblijfplaatsen zou niet de doelen bereiken. Ook kijkende naar de economische kant van het project is te zien dat sloop/nieuwbouw financieel relatief veel goedkoper uitvalt dan renovatie. Ook is de kwaliteit van nieuwbouw hoger dan het resultaat wat er met renovatie behaald kan worden. Sloop/nieuwbouw is daarom een toekomstbestendigere optie. Ook de verblijfplaatsen kunnen hierdoor voor de toekomst beter gegarandeerd worden. Bij renovatie zijn er waarschijnlijk veel sneller weer nieuwe werkzaamheden nodig waarbij er mogelijk weer verstoring van de verblijfplaatsen zou plaats vinden.

- Voorafgaand aan de sloop zijn alle mitigerende maatregelen functioneel. De aanwezige voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen worden voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt waardoor doden of verwonden van individuen is uitgesloten. Door het treffen van deze maatregelen wordt voorkomen dat er schadelijke effecten ontstaan op (individuen van) de aangetroffen beschermde soorten. De huidige werkwijze is daarom het meest optimaal. Er zijn in ecologisch opzicht geen werkwijzen die gunstiger zijn.

2.4 Planning

- In de uitvoeringsplanning is al rekening gehouden met de aangetroffen ecologische waarden. Verblijfplaatsen van vleermuizen worden in de minst kritische periode ongeschikt gemaakt.
- Ook zullen de eerste permanente voorzieningen al relatief vroeg in het proces geleidelijk beschikbaar komen. Een alternatieve, nóg meer gunstige planning is voor dit project dus niet van toepassing.

3 Gunstige staat van instandhouding

Met behulp van de onderstaande 'samenvattende' tabellen is de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger in de planningsfase van een ingreep worden beoordeeld voor de volgende situaties:

- De huidige situatie (voor de start van de werkzaamheden)
- Op korte termijn (start van de werkzaamheden, na ongeschikt maken maar inclusief tijdelijke maatregelen)
- Op korte termijn (eindfase werkzaamheden, inclusief de permanente maatregelen)
- Op de langere termijn (na afronding van de werkzaamheden).

Deze inschatting maakt een weging en inschaling van de impact van tijd en ruimtelijke ontwikkeling van een soort op basis van genomen maatregelen. Voor dit project is de weging gebaseerd op lokale waarnemingen door middel van aanvullend onderzoek door Ecoresult B.V. Hierbij zijn ook de waarnemingen van het NDFF gebruik om inzicht te krijgen in het lokale voorkomen en verspreiding van de soort.

Verspreiding en trendkaarten/aantallen van de zoogdiervereniging zijn geraadpleegd op een beeld/inschatting te kunnen maken van het provinciale en landelijke voorkomen van de gewone dwergvleermuis.

Gewone dwergvleermuis

Op basis van onderstaande tabel kan geconcludeerd worden dat op korte termijn rondom het plangebied een negatief effect rondom de verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis wordt verwacht. De verblijfplaatsen binnen het plangebied verdwijnen, maar dit zal direct worden opgevangen door buiten het plangebied voldoende te mitigeren. Op deze manier blijft de oorspronkelijke functionaliteit van de bebouwing binnen het plangebied in een zeer nabije omgeving behouden. Essentiële foerageergebieden en/of verbindingzones zijn niet aanwezig, en daarom wordt er als gevolg van dit project geen impact verwacht. Op de lange termijn wordt er groei van de lokale populatie gewone dwergvleermuis verwacht aangezien er in de gerenoveerde woningen binnen het plangebied wordt ingezet op volledige mitigatie. Mogelijk wordt er zelfs over gemitigeerd, gezien er meer verblijfplaatsen worden gerealiseerd dan de huidige populatie groot is. Er is dus mogelijkheid tot groei. Hierdoor blijft de staat van instandhouding van gewone dwergvleermuis binnen Dordrecht gewaarborgd en zelfs verstevigd.

Ruige dwergvleermuis

Op basis van onderstaande tabel kan geconcludeerd worden dat op korte termijn rondom het plangebied een negatief effect rondom de verblijfplaatsen van ruige dwergvleermuis wordt verwacht. De verblijfplaatsen binnen het plangebied verdwijnen, maar dit zal direct worden opgevangen door buiten het plangebied voldoende te mitigeren. Op deze manier blijft de oorspronkelijke functionaliteit van de bebouwing binnen het plangebied in een zeer nabije omgeving behouden. Essentiële foerageergebieden en/of verbindingzones

zijn niet aanwezig, en daarom wordt er als gevolg van dit project geen impact verwacht. Op de lange termijn wordt er groei van de lokale populatie ruige dwergvleermuis verwacht aangezien er in de gerenoveerde woningen binnen het plangebied wordt ingezet op volledige mitigatie. Mogelijk wordt er zelfs over gemitigeerd, gezien er meer verblijfplaatsen worden gerealiseerd dan de huidige populatie groot is. Er is dus mogelijkheid tot groei. Hierdoor blijft de staat van instandhouding van ruige dwergvleermuis binnen Dordrecht gewaarborgd en zelfs verstevigd.

			Lokaal			Regionaal	Landelijk
			Actueel	Korte termijn (tijdens werkzaamheden)	Lange termijn (Na oplevering)		
A1: Populatiegrootte			Voldoende, maar in kwantitatieve zin onbekend.	Voldoende. Verblijfplaatsen in plangebied tijdelijk verloren tijdens de werkzaamheden maar alternatieve kasten aanwezig in de omgeving om de populatie op te vangen	Voldoende. Oorspronkelijke verblijfplaatsen komen weer beschikbaar	Onbekend, Geen indicatie achteruitgang	300.000-600.000 dieren
A2: Trend			Feitelijk onbekend.	Neutraal, Er zijn voldoende voorzieningen om de huidige populatie te kunnen voorzien	Neutraal, Er zijn voldoende voorzieningen om de huidige populatie te kunnen voorzien	Onbekend, Geen indicatie achteruitgang	Gunstig
B1: Verspreiding	Grootte	V P	Voldoende. 5 zomerverblijfplaatsen 2 paarverblijfplaatsen	Voldoende. Mitigatie d.m.v tijdelijke kasten in de omgeving bestaande populatie op te vangen. Mitigatie met een factor 4.	Voldoende. Oorspronkelijke verblijfplaatsen komen weer beschikbaar	Onbekend	Onbekend
Beschikbaar habitat		F G	Voldoende. Aanwezig maar niet essentieel	Voldoende. Blijft in huidige staat aanwezig. Situatie niet aangetast door werkzaamheden.	Voldoende. Blijft in huidige staat aanwezig	Onbekend	Onbekend
		V B	Niet aanwezig	Niet aanwezig	Niet aanwezig	Onbekend	Onbekend
B2: Verspreiding	Kwaliteit	V P	Goed. Natuurlijke verblijfplaatsen	Voldoende, Er wordt gebruik gemaakt van bewezen functionele kasten	Goed. Oorspronkelijke verblijfplaatsen komen weer beschikbaar	Onbekend	Onbekend
Beschikbaar habitat		F G	Voldoende. Aanwezig maar niet essentieel	Voldoende. Blijft in huidige staat aanwezig. Situatie niet aangetast door werkzaamheden.	Voldoende. Blijft in huidige staat aanwezig	Onbekend	Onbekend
		V B	Niet aanwezig	Niet aanwezig	Niet aanwezig	Onbekend	Onbekend
B3: Verspreiding	Borging	V P	N.v.t.	Goed vanwege begeleiding met ecologisch werkprotocol	Goed vanwege begeleiding met ecologisch werkprotocol	Onbekend	Onbekend
Beschikbaar habitat		F G	N.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Onbekend	Onbekend

	V	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Onbekend
	B					
	negatief					
	gematigd negatief					
	neutraal/geen effect					
	voldoende/gematigd positief					
	positief					

4 Maatregelen

Als gevolg van de sloopwerkzaamheden wordt permanent weggenomen (op basis van aanwezige potenties):

- 1 zomerverblijfplaats gewone dwergvleermuis
- 1 paarverblijfplaats gewone dwergvleermuis
- 1 paarverblijfplaats ruige dwergvleermuis

Mitigerende maatregelen zijn noodzakelijk om de functionaliteit van het gebied te blijven behouden.

- De mitigerende maatregelen dienen in samenspraak met de opdrachtgever verder uitgewerkt te worden en concreet te worden beschreven in een ecologisch werkprotocol. Dit ecologisch werkprotocol dient te allen tijde onder de betrokken bekend te zijn en aanwezig te zijn.

4.1 Maatregelen voorafgaand aan de werkzaamheden

Het aantal aangetroffen waarden waar tijdelijk voor gemitigeerd dient te worden en het aantal tijdelijke kasten wat opgehangen zal worden is aangegeven in onderstaande tabel.

Soort	Aantal getroffen waarden	Mitigatiefactor	Benodigde kasten
Gewone dwergvleermuis	1	4	4
Ruige dwergvleermuis	1	4	4

Bij het plaatsen van de kasten zal voldaan worden aan de benodigde gewenningsperiode per soort zie onderstaande tabel.

Soort	Type verblijfplaats	Gewenningsperiode
Gewone dwergvleermuis	Zomer verblijfplaats	3 maanden in actieve periode (1 april - 31 oktober)
Gewone dwergvleermuis	Paarverblijfplaats	6 maanden voor de start van het eerstvolgende paarseizoen (15 augustus) na start van werkzaamheden
Ruige dwergvleermuis	Zomerverblijfplaats/ paarverblijfplaats	1 maand in de actieve periode (1 april – 31 oktober)

Er zal gebruik worden gemaakt van de volgende type kasten:

- Vleermuizen: ANS-1 Batbox¹, Vleermuiskast Mark² of vergelijkbaar.
- Exacte kastlocaties zijn nog niet bekend maar zullen worden bepaald in overleg met een deskundig ecooloog

¹ <https://www.veldshop.nl/nl/ans-1-vleermuiskast.html>

² <https://www.bats-birds.nl/Vleermuiskast-Mark>

- De kasten zijn geplaatst volgens de richtlijnen in de kennisdocumenten³ van gewone dwergvleermuis

Gewone dwergvleermuis

- De kasten hangen binnen 200 meter van de huidige verblijfplaatsen.
- De kasten zijn opgehangen aan gebouwen,
- De kasten hangen tussen de 5 en 10 meter hoog op gebouwen.
- De kasten hangen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden

De tijdelijke kasten moeten functioneel zijn voor de periode waarin zij worden ingezet (schoon met een vrije aanvliegroute). Dit houdt in dat de kasten minimaal 1 keer per jaar worden gecontroleerd op functionaliteit. Wanneer de functionaliteit verstoord is dient de functionaliteit te worden hersteld

4.2 Ongeschikt maken van huidige verblijfplaatsen

De werkzaamheden voor het ongeschikt maken dienen plaats te vinden in de periode 15 augustus – 1 november. Dit is de minst kritische periode voor zowel vogels als vleermuizen. Deze periode valt ná het broedseizoen van vogels (tot 15 augustus) en vóór de start van het winterseizoen van vleermuizen (start 1 november). Er zijn geen paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen aangetroffen binnen het plangebied, dus er hoeft geen rekening gehouden te worden met het paarseizoen.

De voorzieningen voor het ongeschikt maken worden ingezet voor ten minste 5 dagen. De weersomstandigheden dienen op deze dagen gunstig te zijn.

Ten minste 5 dagen na het ongeschikt maken, en voor de start van de werkzaamheden vindt er een controle met behulp van batdetector plaats;

- Wanneer er wel nog vleermuizen worden aangetroffen dient de bebouwing verder ongeschikt gemaakt te worden op aanwijzing van de begeleidend ecooloog.
- Als vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen afwezig zijn, dan kan er gestart worden met de werkzaamheden.

4.3 Permanente verblijfplaatsen

Het aantal aangetroffen waarden waar permanent voor gemitigeerd dient te worden en het aantal permanente voorzieningen wat zal worden gerealiseerd is aangegeven in onderstaande tabel

Soort	Aantal getroffen waarden	Mitigatiefactor	Benodigde kasten
Gewone dwergvleermuis	1	4	4
Ruige dwergvleermuis	1	4	4

De verblijfplaatsen van de verschillende soorten zullen in de permanente situatie op de volgende manier worden gerealiseerd:

³ <https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/kennisdocumenten-soorten-ontheffingen-wet-natuurbescherming/>

- Het geschikt maken van de daken:
 - De kantpannen/nokvorst op elke komgevel dienen 2 cm uit te steken zodat er een opening van ten minste 2 cm bij 4 cm ontstaat waardoor de vleermuis in de ruimte tussen de dakpannen en het dakvlak kan binnen komen.
- Het plaatsen van inbouwkasten voor vleermuizen
 - Er zal gebruik worden gemaakt van een set van 2 gekoppelde inbouwkasten VMPPM1 met VMPPM1u (1 set van 2 gekoppelde kasten geldt als 1 verblijfplaats) voor vleermuizen of vergelijkbaar.
 - Kasten worden verdeeld over de kopgevels / blinde gevels van het appartementengebouw.
 - Kasten worden zo hoog mogelijk, en ten minste op 3 meter hoogte in de gevel op de gevels ingebouwd.
 - Kasten worden ingebouwd verdeeld over de verschillende kopgevels en blinde gevels van de panden.

De permanente verblijfplaatsen dienen na afronding van de werkzaamheden te alle tijden beschikbaar te zijn, moeten een vrije aanvliegroute hebben en mogen niet verlicht worden. Een definitieve keuze met betrekking tot de permanente mitigatie van verblijfplaatsen is nog niet gemaakt, maar bestaat uit tenminste voor vleermuizen uit ten minste één van de voorgestelde maatregelen (er kan ook voor een combinatie van maatregelen worden gekozen). De maatregelen worden in samenspraak tussen de opdrachtgever en de betrokken ecooloog uitgewerkt.

4.4 Maatregelen na afronding van de werkzaamheden

- De functionaliteit van de permanente verblijfplaatsen dient over de lange termijn geborgd te worden. Wanneer de functionaliteit verminderd is dient deze zo spoedig mogelijk hersteld te worden:
 - Wanneer de toegankelijkheid van de verblijfplaatsen verminderd is moeten hinderende objecten te worden verwijderd.
 - Wanneer er verstoring plaats vindt moeten deze bronnen worden verwijderd.
 - Herstel van verblijfplaatsen moet gebeuren op aanwijzing van een deskundig ecooloog.

De tijdelijke kasten mogen worden na afronding van de werkzaamheden worden verwijderd onder de volgende voorwaarden:

- De kasten dienen (vrijwillig) verlaten te zijn.
- Kasten worden buiten de kritische perioden verwijderd (Buiten de periode van voortplanting (15 mei – 15 juli) en winterslaap (1 november – 1 april))
- De permanente verblijfplaatsen moeten functioneel te zijn
- De geldende gewenningsperioden voor de desbetreffende soort is in acht genomen voor de permanente verblijfplaatsen.

- Vleermuizen (Zomerfunctie): 3 maanden in het actieve seizoen (vanaf 1 april).
- Tijdelijke voorzieningen worden verwijderd onder begeleiding of op aanwijzing van de ecologisch deskundige.