



Investia Vastgoed B.V.
De heer F.J. Westerbeek
Jagtlustkade 12
2171 AD Sassenheim

Ons kenmerk : 1506H317/DBI/rap1
Datum : 12 juni 2015
Betreft : Aanvullend vleermuisonderzoek Menneweg 55a te Sassenheim

Geachte heer Westerbeek,

Hierbij ontvangt u de bevindingen van het door ons uitgevoerde vleermuisonderzoek in het kader van de Flora- en faunawet ter plaatse van het plangebied aan de Menneweg 55a te Sassenheim. Het vleermuisonderzoek is een aanvulling op de quickscan (Flora- en faunaonderzoek Menneweg te Sassenheim met kenmerk: 1307F601/DBI/rap3, d.d. 17 januari 2014) die eerder is uitgevoerd. Naast het uitvoeren van het vleermuisonderzoek is het voormalige bedrijfsgebouw nogmaals beoordeeld op de geschiktheid voor vleermuizen. Daarnaast zijn foto's gemaakt van alle gebouwen in het plangebied. In deze briefrapportage is eerst de werkwijze van het flora- en faunaonderzoek beschreven. Vervolgens is ingegaan op de resultaten van de biotooptoets (veldbezoek). Aansluitend zijn conclusies getrokken over de betekenis van het plangebied voor vleermuizen en de noodzaak tot nader onderzoek. Tenslotte volgen in de bijlage de foto's van alle gebouwen.

Werkwijze

Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd op 21 mei 2015 tussen 20.30 en 23.30. Als eerste is het gebouw aan de Menneweg 55a nogmaals gecontroleerd op de geschiktheid voor vleermuizen. Hierbij is gebruik gemaakt van een ladder en boomcamera, waarmee kleine holten en spleten gecontroleerd kunnen worden op de aanwezigheid van vleermuizen. Daarna zijn de bomen in het plangebied visueel gecontroleerd op de geschiktheid voor en de aanwezigheid van beschermde soorten. Indien nodig is hierbij ook de boomcamera gebruikt. Tenslotte is vanaf 21.30 uur tot 23.30 uur vleermuisonderzoek uitgevoerd met behulp van een batdetector. Het tijdstip en de lengte zijn in overeenstemming met onderzoek naar verblijfplaatsen conform het vleermuisprotocol 2013. Het onderzoek is zowel in het plangebied uitgevoerd als ook in de omgeving van het plangebied om een indruk te krijgen van het voorkomen van vleermuizen in de omgeving van de Menneweg.

NOORDWIJK (hoofdkantoor)

's-Gravendijkseweg 37 | T 071 - 402 85 86
Postbus 126 | info@idds.nl
2200 AC Noordwijk | www.idds.nl

VEENENDAAL

T 0318 - 69 00 22

BREDA

T 076 - 548 66 20

HOOGVEEN

T 0528 - 72 22 29

SEVENUM

T 077 - 467 05 86

Onderzoeksresultaten

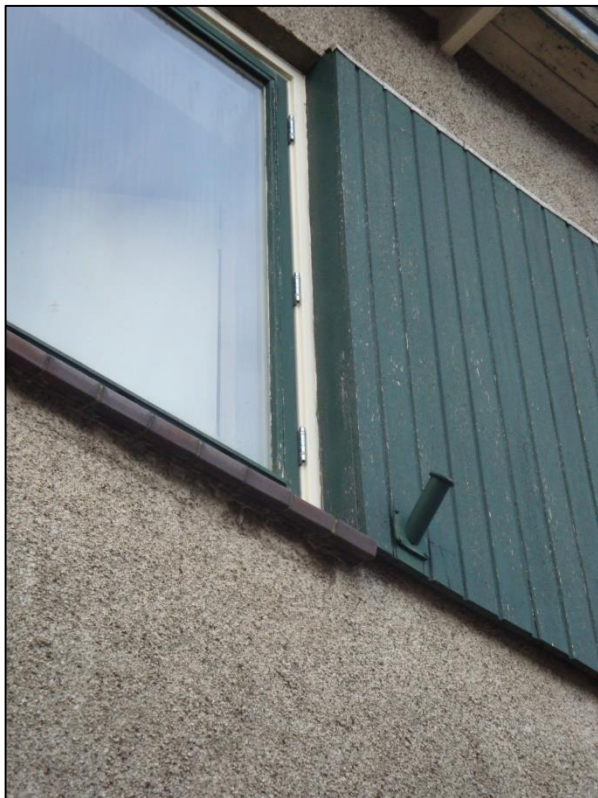
Weersomstandigheden

Tijdens het vleermuisonderzoek op 21 mei 2015 waren de weersomstandigheden gunstig:

- licht tot half bewolkt;
- windkracht 1;
- temperatuur 14 °C aan het einde van de avond.

Inspectie bedrijfsgebouw

Aan de voorzijde van het gebouw zijn houten luiken aanwezig, die geschikt kunnen zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Met behulp van een ladder en een boomcamera zijn deze luiken geïnspecteerd. Tijdens deze inspectie bleek dat het niet om luiken gaat maar om houten betimmeringen die vast aan de muur zijn bevestigd (zie afbeelding 1). Ook dergelijke betimmeringen kunnen geschikt zijn als verblijfplaats, mits er voor vleermuizen bereikbare ruimte aanwezig is.



Afbeelding 1: houten betimmeringen voorzijde pand (rode pijl is ontbrekende lat)

De houten betimmeringen zijn niet geschikt als verblijfplaats. De houten betimmeringen zijn namelijk met latten aan de muur bevestigd. Deze latten bevinden zich direct aan de onderzijde van de betimmeringen. De muur, de latten en de betimmeringen sluiten zo strak op elkaar aan dat geen ruimte aanwezig is voor vleermuizen om er onder te kunnen kruipen. Op een gedeelte ontbrak een lat (zie rode pijl afbeelding 1). De ruimte achter de betimmering op het deel waar de lat ontbreekt is geïnspecteerd met behulp van de boomcamera, maar er bevonden zich geen vleermuizen of sporen van vleermuizen achter deze betimmering.

Aan de voorzijde van het gebouw ontbreken verdere openingen die geschikt zijn voor vleermuizen. Ook aan de beide zijanten van het pand zijn geen openingen aanwezig. Daarnaast zijn deze zijden, met name de noordzijde, minder geschikt voor vleermuizen. De aangrenzende woningen bevinden zich namelijk zo dicht bij, dat een vrije aanvliegroute ontbreekt (zie afbeelding 2).

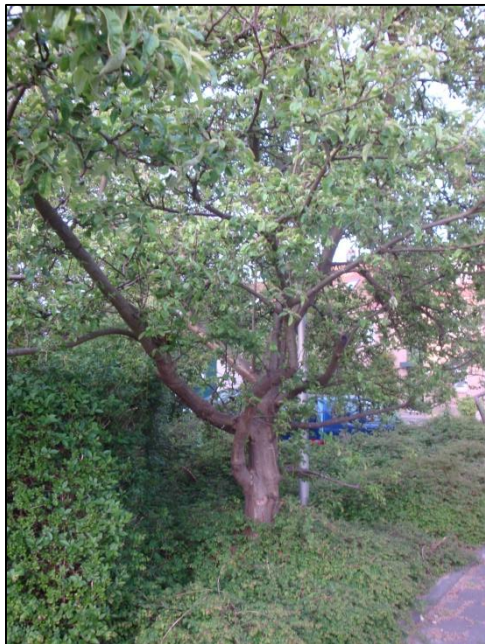


Afbeelding 2: voor- en achterzijde bedrijfspand

Aan de achterzijde van het pand zijn enkele gaten in de muur aanwezig. Tijdens een eerdere inspectie is aangetoond dat in het gebouw geen spouw aanwezig is. Hierdoor geven de gaten geen toegang tot geschikte verblijfplaatsen. Ook de daklijsten zijn niet toegankelijk voor vleermuizen, omdat deze overal nauw aansluiten op de muren. Enkele ramen in de bovenwoning zijn gebarsten. Door deze ramen is de bovenverdieping van het gebouw toegankelijk voor vleermuizen. Vleermuizen verblijven in gebouwen met een koel, stabiel klimaat. In het pand aan de Menneweg is geen sprake van een stabiel klimaat. Als gevolg van de slechte isolatie (geen spouw) en een plat dak kan de temperatuur in de bovenwoning overdag hoog oplopen en 's nachts weer sterk afkoelen. Dit wordt nog versterkt doordat het gebouw momenteel onbewoond is en er niet geventileerd wordt. Door dit instabiele klimaat is de bovenwoning niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Vleermuizen verblijven verder onder dakpannen en op zolders. Deze ontbreken in dit pand. Op basis van de visuele inspectie van het pand zijn geen geschikte verblijfplaatsen aanwezig.

Inspectie bomen en beplantingen

Aan de zijde van het Planetenplein is beplanting aanwezig. Deze bestaat deels uit prunussen en deels uit hoge met klimop begroeide bomen. Voor zover zichtbaar zijn in deze bomen geen holten en spleten aanwezig. Indien achter de klimop holten aanwezig zijn, zijn deze echter niet toegankelijk voor vleermuizen. In de bomen ontbreken nesten van vogels met een jaarrond beschermde status, zoals roofvogels, eksters en kraaien. Ook zijn geen nesten van niet jaarrond beschermde soorten waargenomen. In het plangebied zelf is alleen lage beplanting aanwezig, die niet geschikt is voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten.



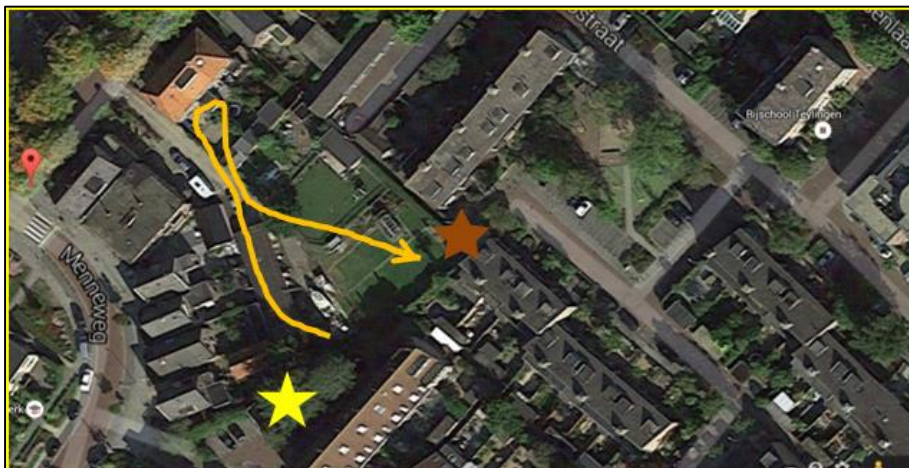
Afbeelding 3: beplanting Planetenplein

Vleermuisonderzoek

Vanaf 21.30 is gepost bij het gebouw aan de Menneweg. Aan de voorzijde van het gebouw zijn de hele avond geen vleermuizen waargenomen. Aan de achterzijde van het gebouw werd tweemaal (22.15 en 22.45) een gewone dwergvleermuis waargenomen. Deze kwam vanaf de Apollostraat, vloog langs de achterzijde van Menneweg 55a en langs het eerste blok huizen aan de Rusthoflaan (nummer 77) en keerde daarna direct weer terug naar de Apollostraat (gele pijl). In het open deel van het plangebied tussen de huizen zijn geen vleermuizen waargenomen.

Vanaf 22.30 is tweemaal een rondje door de wijk gelopen. Ook hier is weinig activiteit van vleermuizen waargenomen:

- bij de beplanting aan de Apollostraat (bruine ster) en het Planetenplein (gele ster) werd drie- respectievelijk tweemaal één foeragerend exemplaar van de gewone dwergvleermuis waargenomen;
- in de Rusthoflaan en de Essenlaan zijn geen vleermuizen waargenomen, hoewel deze straten erg geschikt zijn als foerageergebied vanwege de dichte kastanjelanen.



Afbeelding 4: resultaten vleermuisonderzoek (vliegroute en locaties foeragerenden gewone dwergvleermuis)

Conclusies en vervolgstappen

Op basis van de visuele inspectie is het gebouw niet geschikt bevonden als verblijfplaats voor vleermuizen. Het gebouw bezit geen pannendaken en er ontbreken spouwmuren en zolders. De houten betimmeringen aan de voorzijde van het pand zijn niet toegankelijk voor vleermuizen en derhalve niet geschikt als verblijfplaats.

De bevindingen van de visuele inspectie worden ondersteund door het vleermuisonderzoek dat aansluitend is uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn geen waarnemingen van uitvliegende vleermuizen gedaan. De eerste waarneming van een gewone dwergvleermuis werd pas later op de avond gedaan. Dit betrof een vleermuis die van buiten het plangebied kwam en vrijwel direct weer terug vloog. Ook in de omgeving van het plangebied zijn nauwelijks activiteiten van vleermuizen waargenomen. Het plangebied en omgeving hebben slechts een marginale functie als foerageergebied voor vleermuizen. In de directe omgeving van het plangebied is meer en beter geschikt leefgebied voor vleermuizen aanwezig, zoals het Park Rusthof, de beplanting rond de tennisbaan, het bosje nabij de A44 (Schoonzorgse weg) en de open ruimte tussen de woningen aan de Sporthoflaan en de Wilgenlaan.

Op basis van de combinatie van het vleermuisonderzoek en de extra uitgevoerde inspectie van het gebouw is de conclusie dat het plangebied niet van essentieel belang is voor de instandhouding van vleermuizen. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve gevolgen voor de soortgroep vleermuizen en kan zonder verdere vervolgstappen in het kader van de Flora- en faunawet worden uitgevoerd.

Hoewel het vleermuisprotocol meerdere veldbezoeken voorschrijft, leveren extra bezoeken in dit geval geen extra informatie over de aanwezigheid van verblijfplaatsen in het pand aan de Menneweg 55a. Door de afwezigheid van klimatologisch constante ruimtes in het gebouw niet geschikt als winterverblijfplaats. Ook als zomer- en paarverblijfplaats is het gebouw niet geschikt, vanwege het ontbreken van geschikte ruimten. Ook kraamverblijfplaatsen ontbreken vanwege de afwezigheid van daarvoor geschikte ruimten in het gebouw. Vervolgonderzoeken naar vleermuizen zijn dan ook niet nodig.

Met vriendelijke groeten,
IDDS

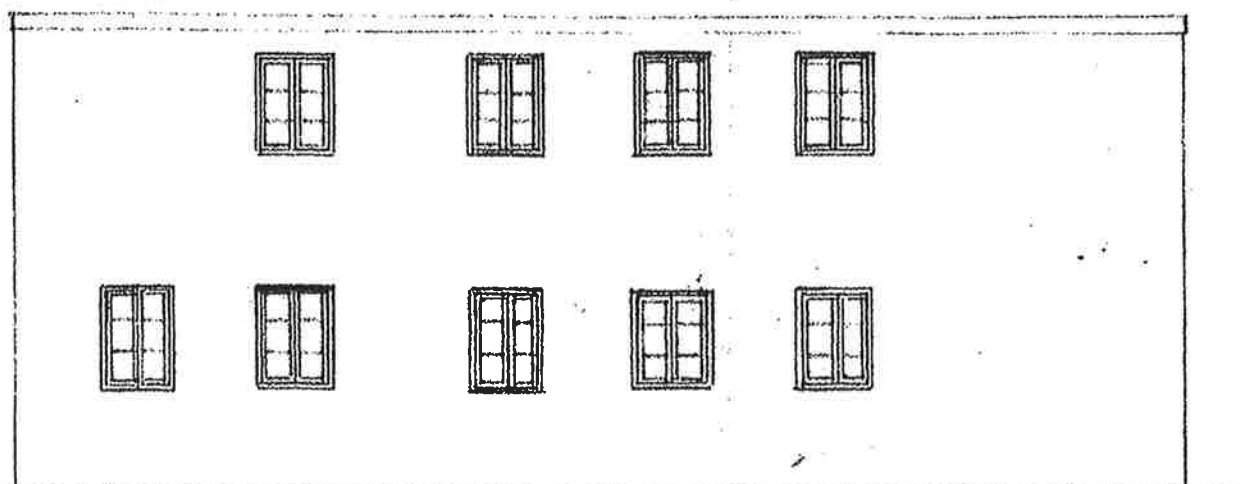


De heer C. Brouwer bba
(projectleider)

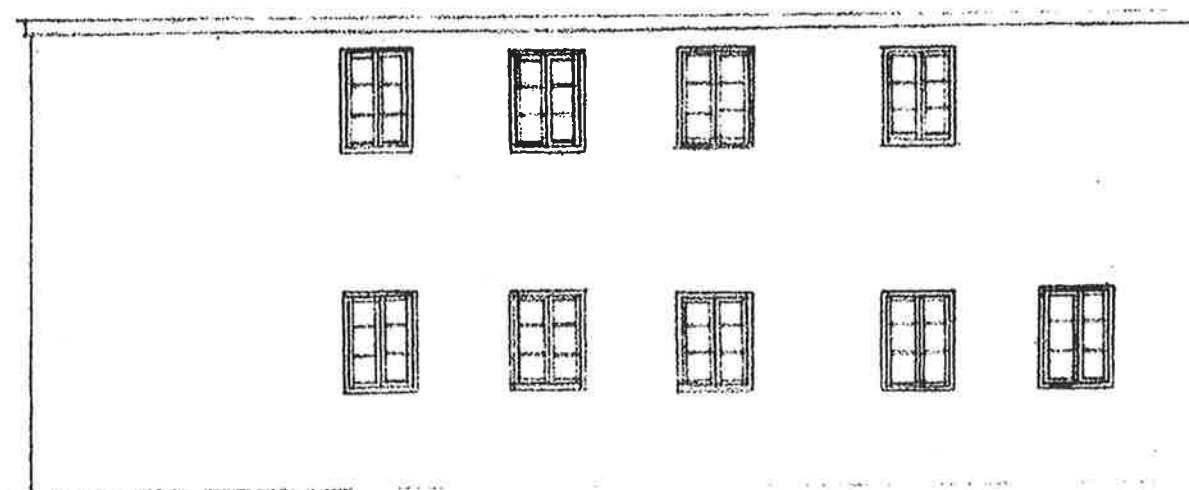
Bijlagen:

- bouwtekeningen
- fotoreportage

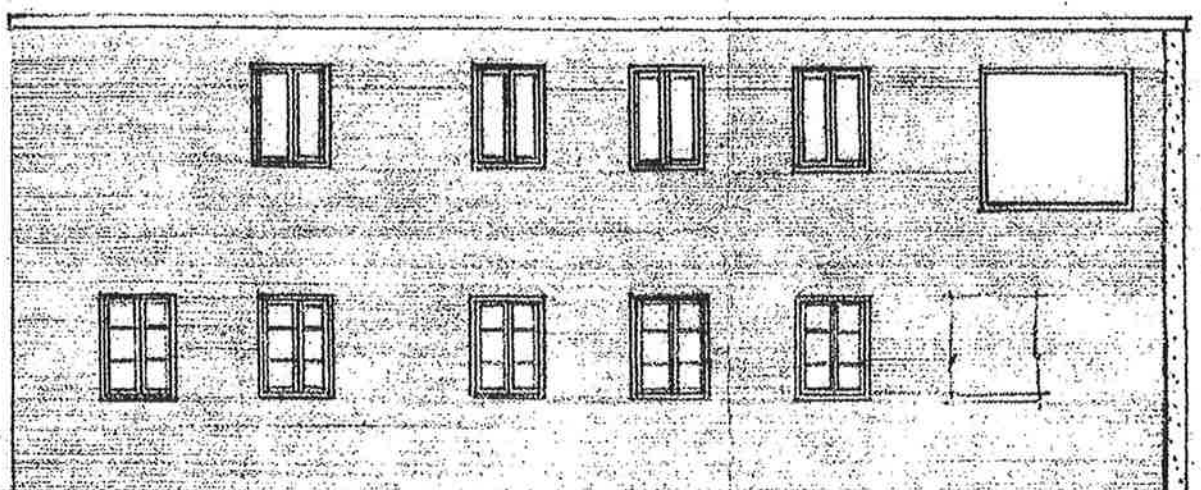
BIJLAGE 1
BOUWTEKENINGEN



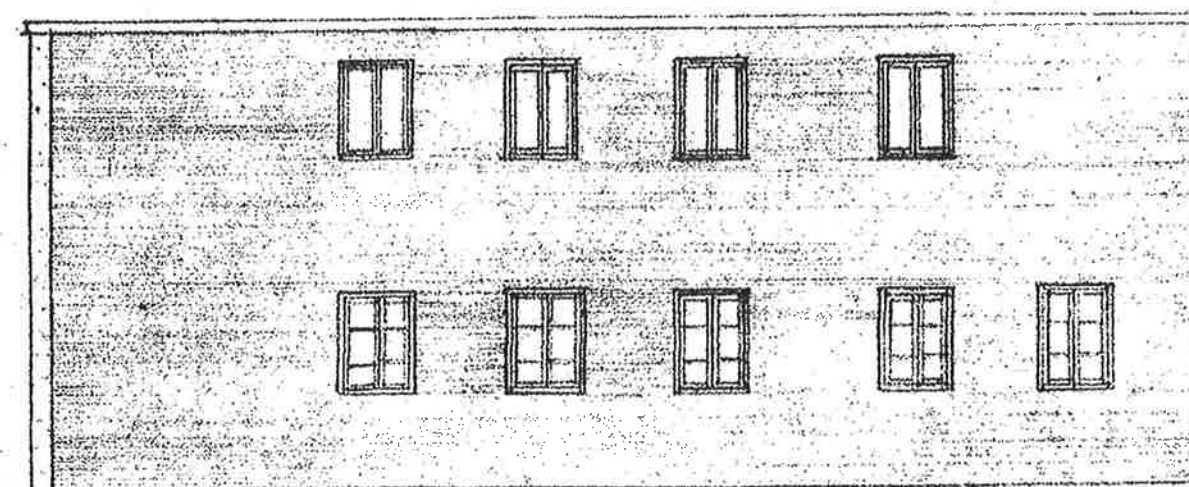
Linker zugevel



rechter zugevel

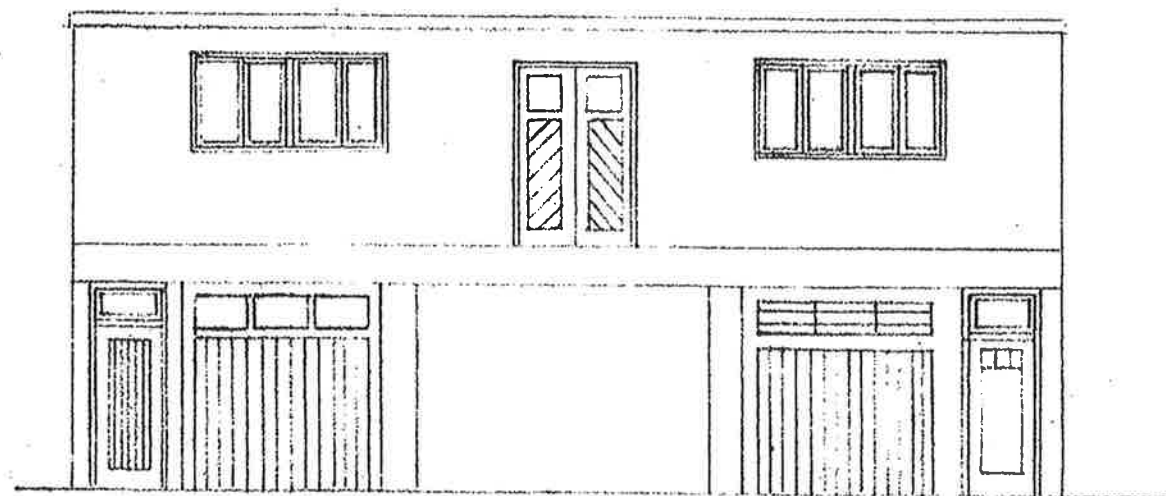


Linker zugevel

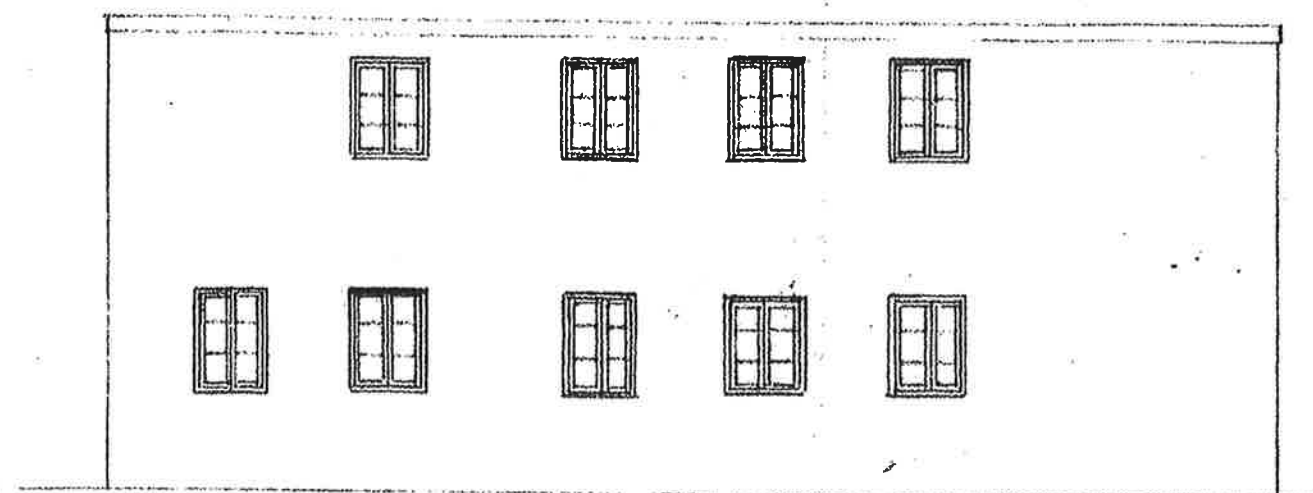


rechter zugevel

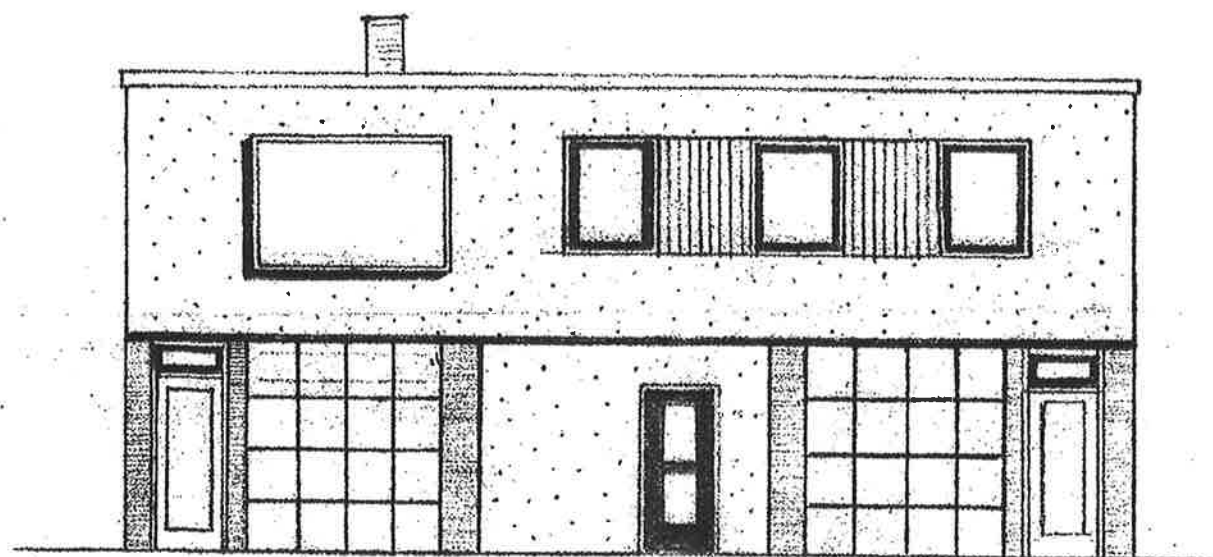




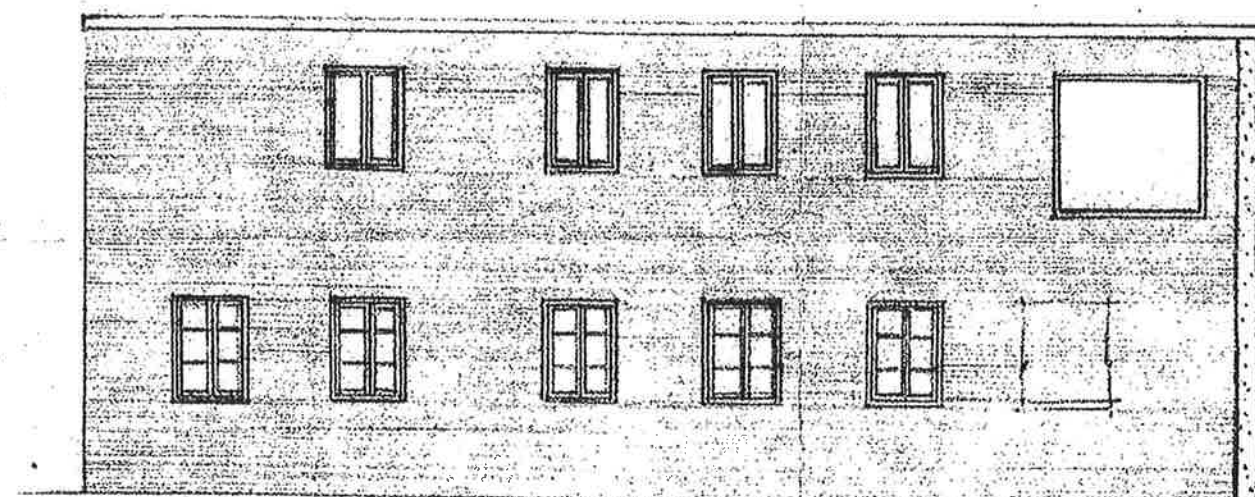
voorgevel



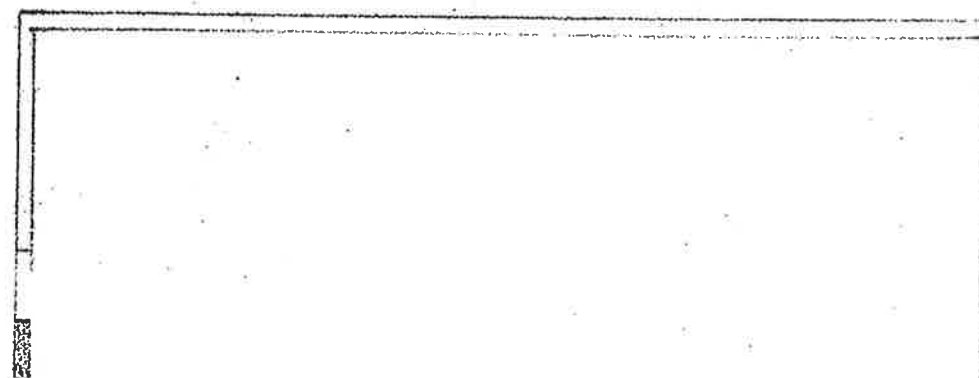
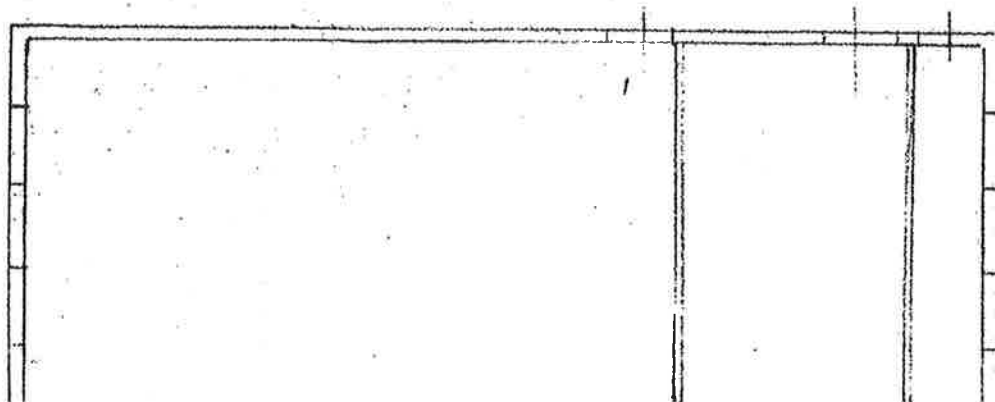
linkerzigevel

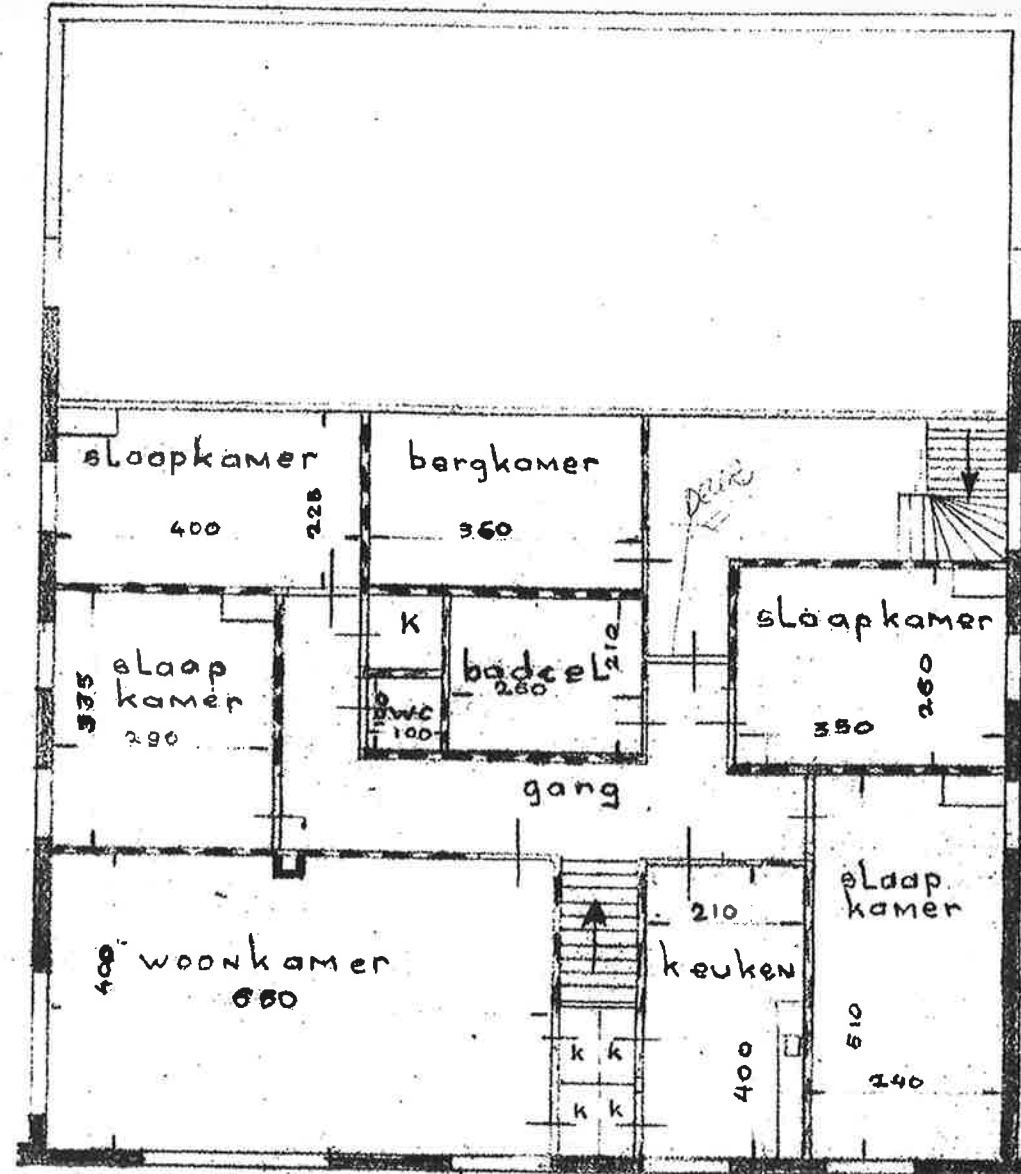


voorgevel

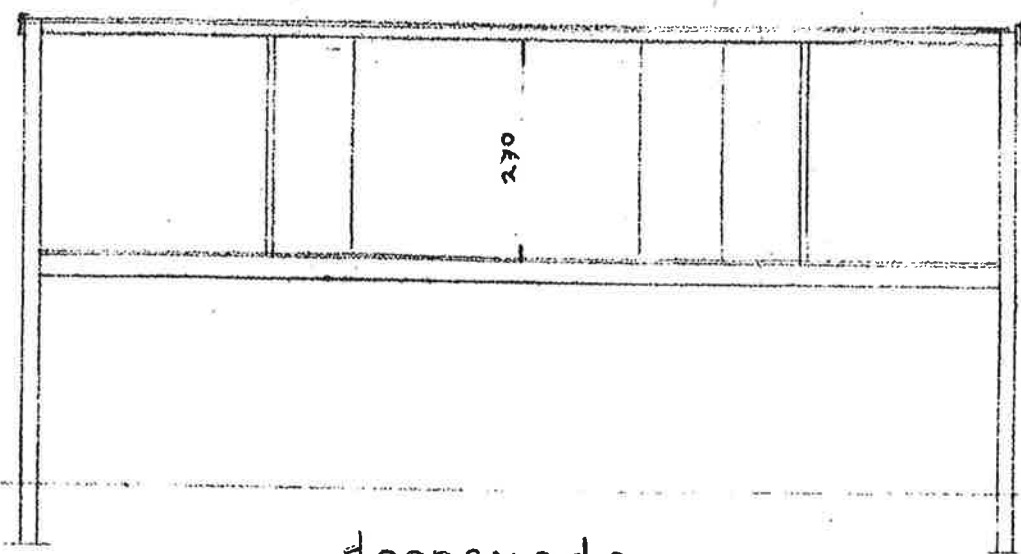


linkerzigevel

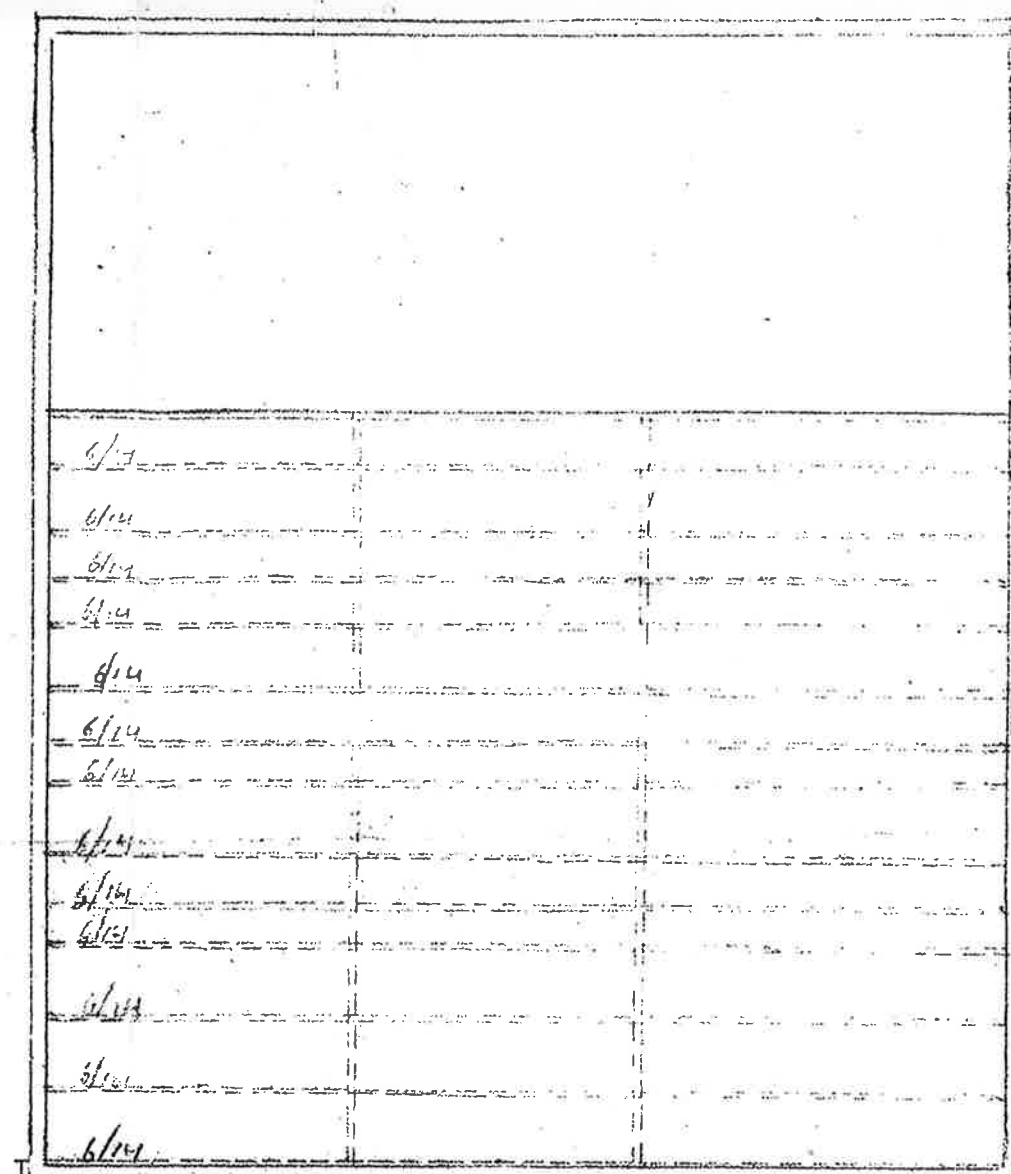




verdieping



doorsnede



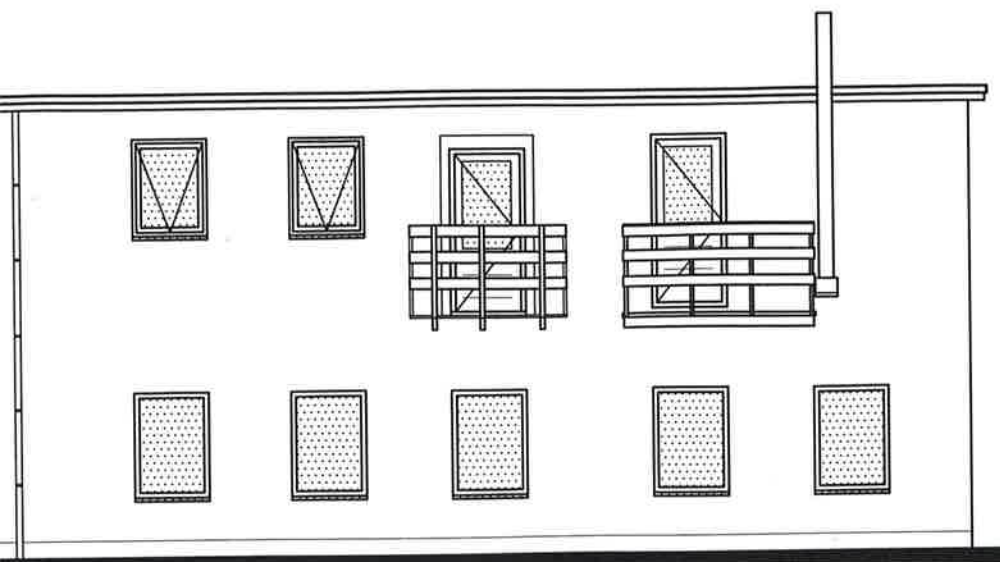
kapplan

Behoort bij ^{best} van Burgemeester
en Wethouders van Sassenheim
dd. 22 januari 1962 No. 1420
De Gemeente-Secretaris

WELSTANDSCOMMISSIE	
INSTITUUT Stad en Land van Zuid-Holland Delftsestraat 15b ROTTERDAM-4 Tel. 111835	ontvangst 11 AUG.
43226	advies 11 AUG.

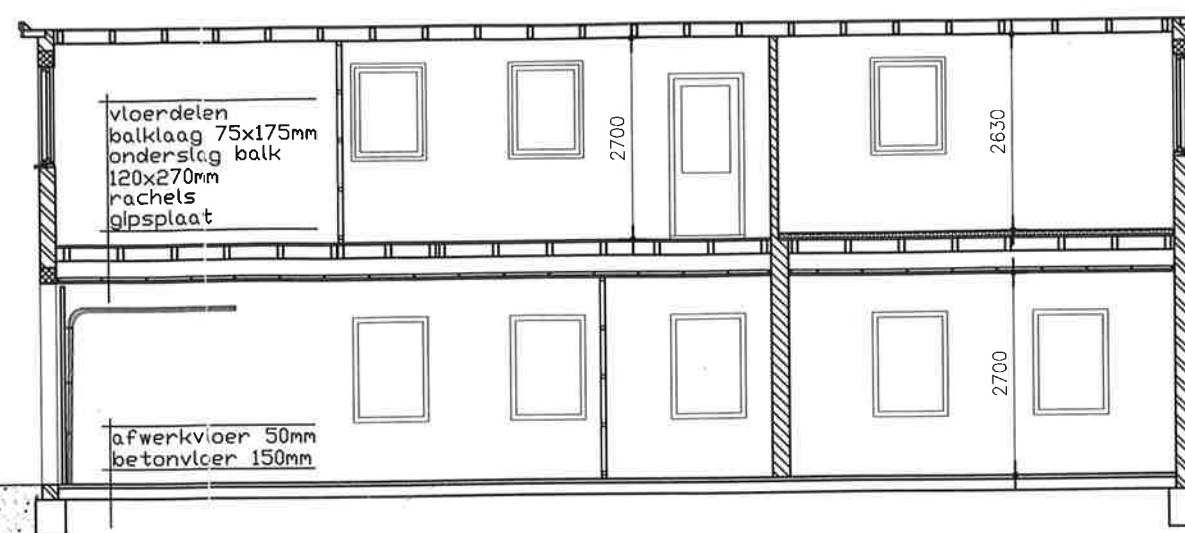
PLAN TOT HET VERBOUWEN BOVENVERDIEPING
VAN WERKPLAAT TOT WONING VOOR
GEB. CENTMEEUWISSEN RUSTHOFFLAAN 81
SASSENHEIM

Handwritten signature and date: 11/8-61



zijgevel
toestand

6200+
5600+
4300+
3200+
2700+
peil 0+



bk. dak ▼ ±6100+
bk. raamkozijn ▼ ±5600+

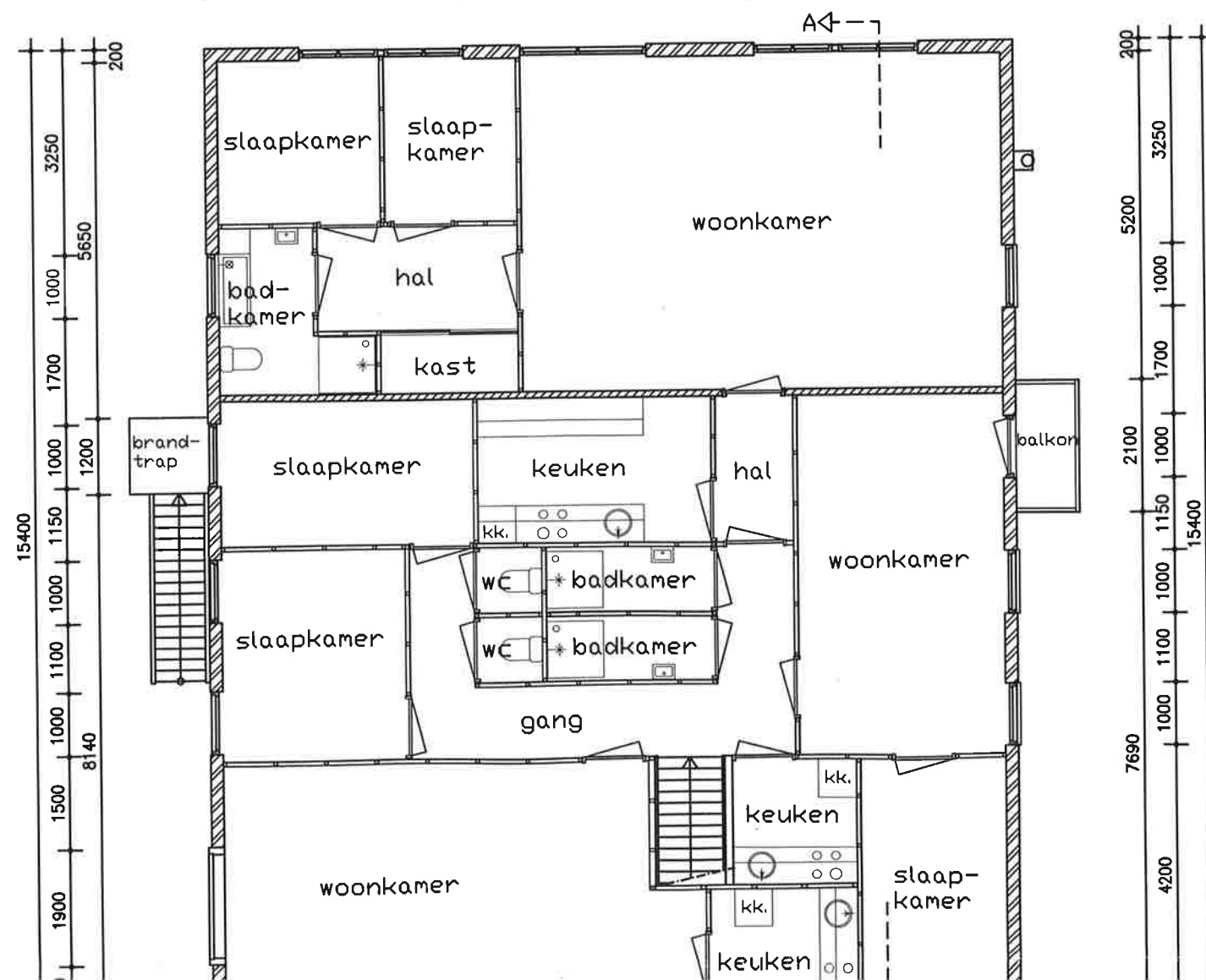
ok. raamkozijn ▼ ±4300+

ok. balklaag ▼ ±2995+

peil ▼ 0

doorsnede A-A

12800
1500 2600 900 2000 1700 2600 1500

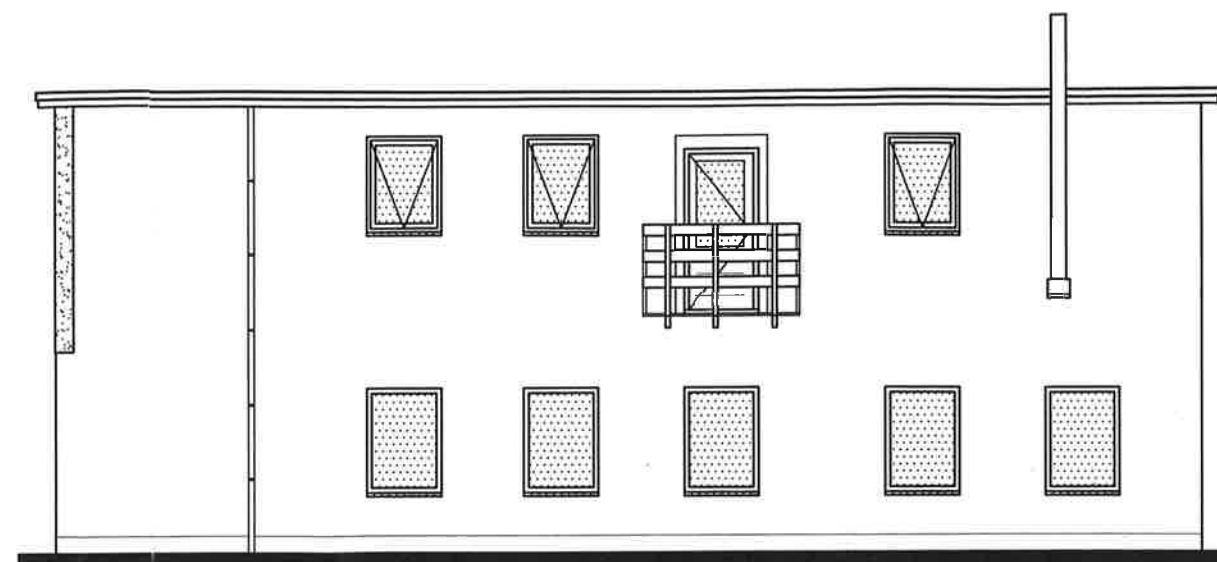


Arcering

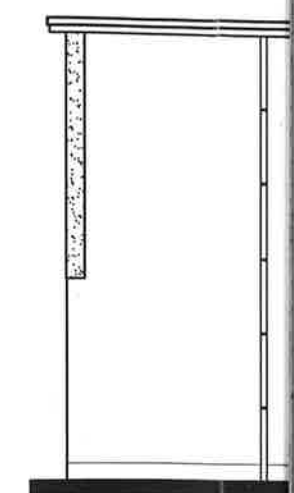
- stenen buitenmuur
- houten wand
- isolatie, RC=2.5m2K/ W
- kalkzandsteen muur
- beton latei
- staal
- hwa hemelwater afvoer
- mk. meterkast



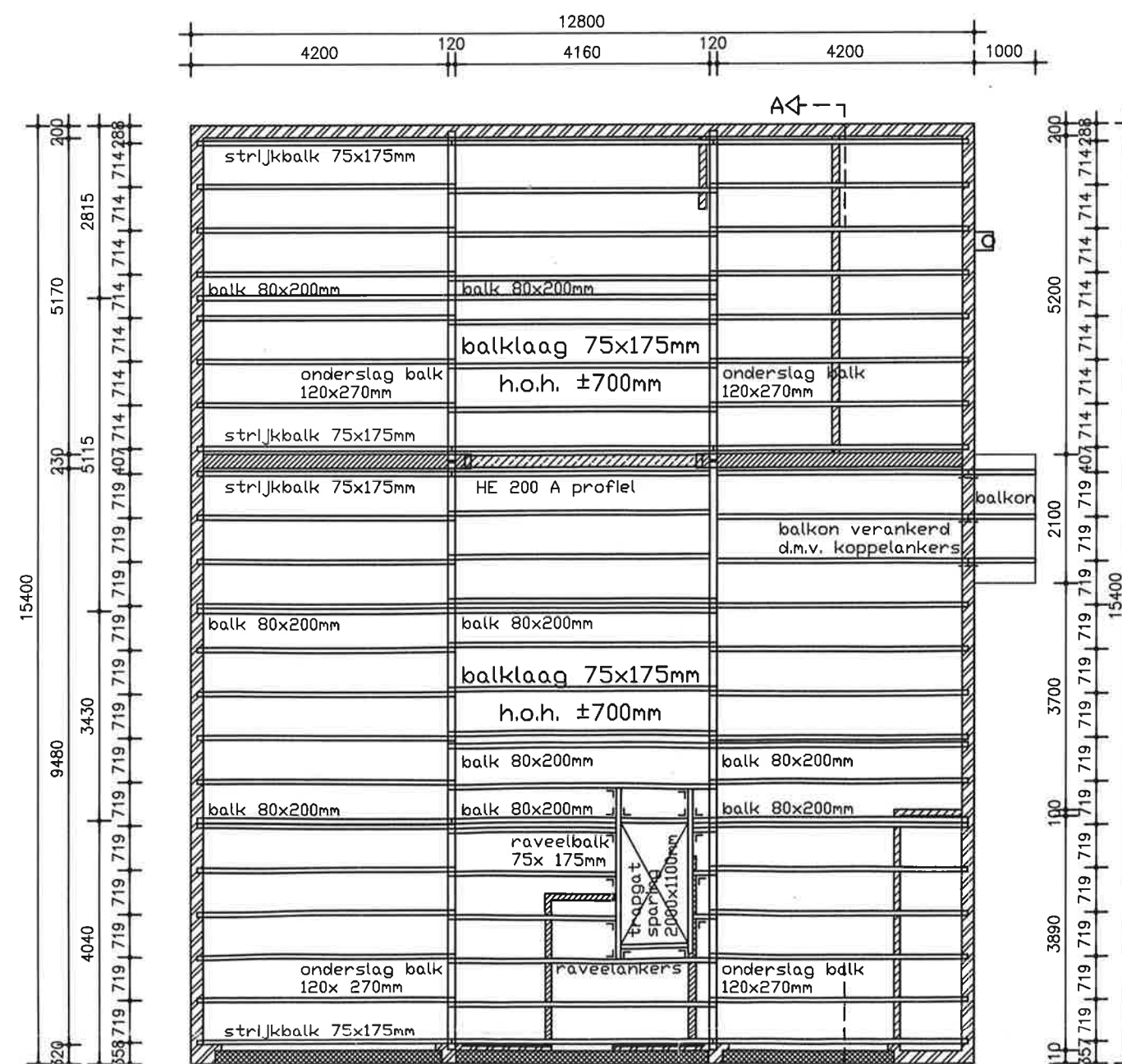
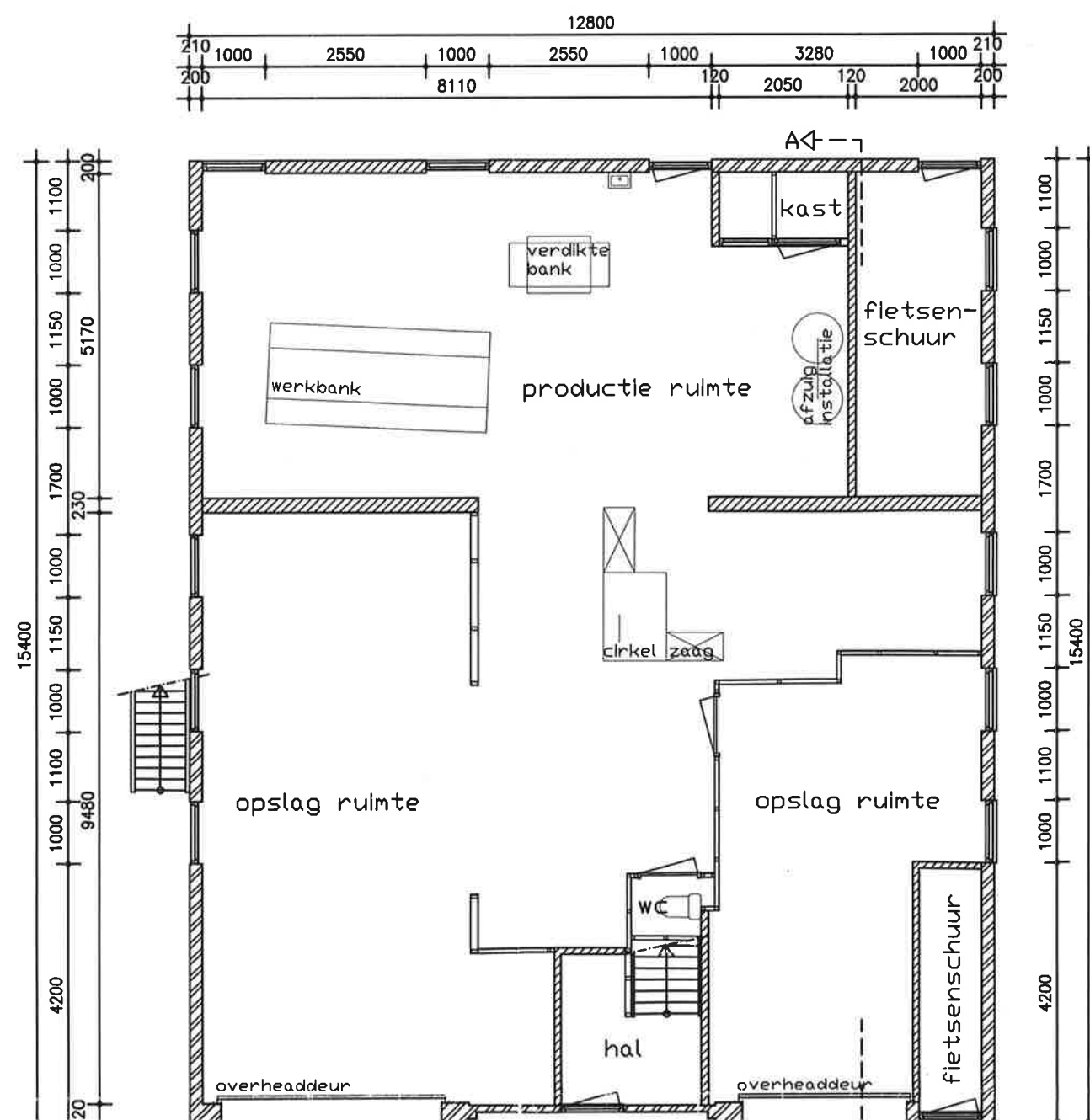
voorgevel



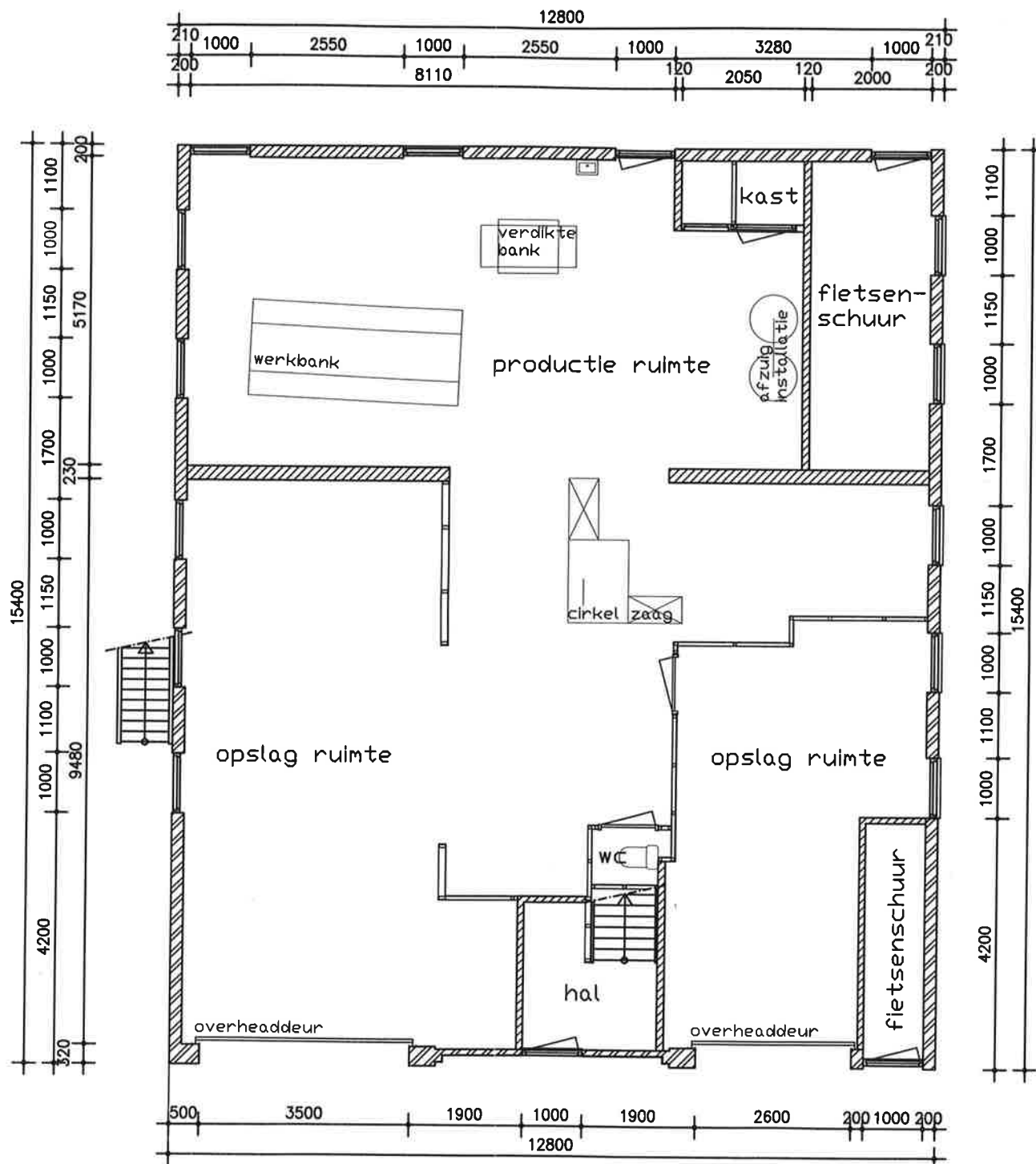
rechtter zijgevel



rechtter zijgevel
nieuwe toe

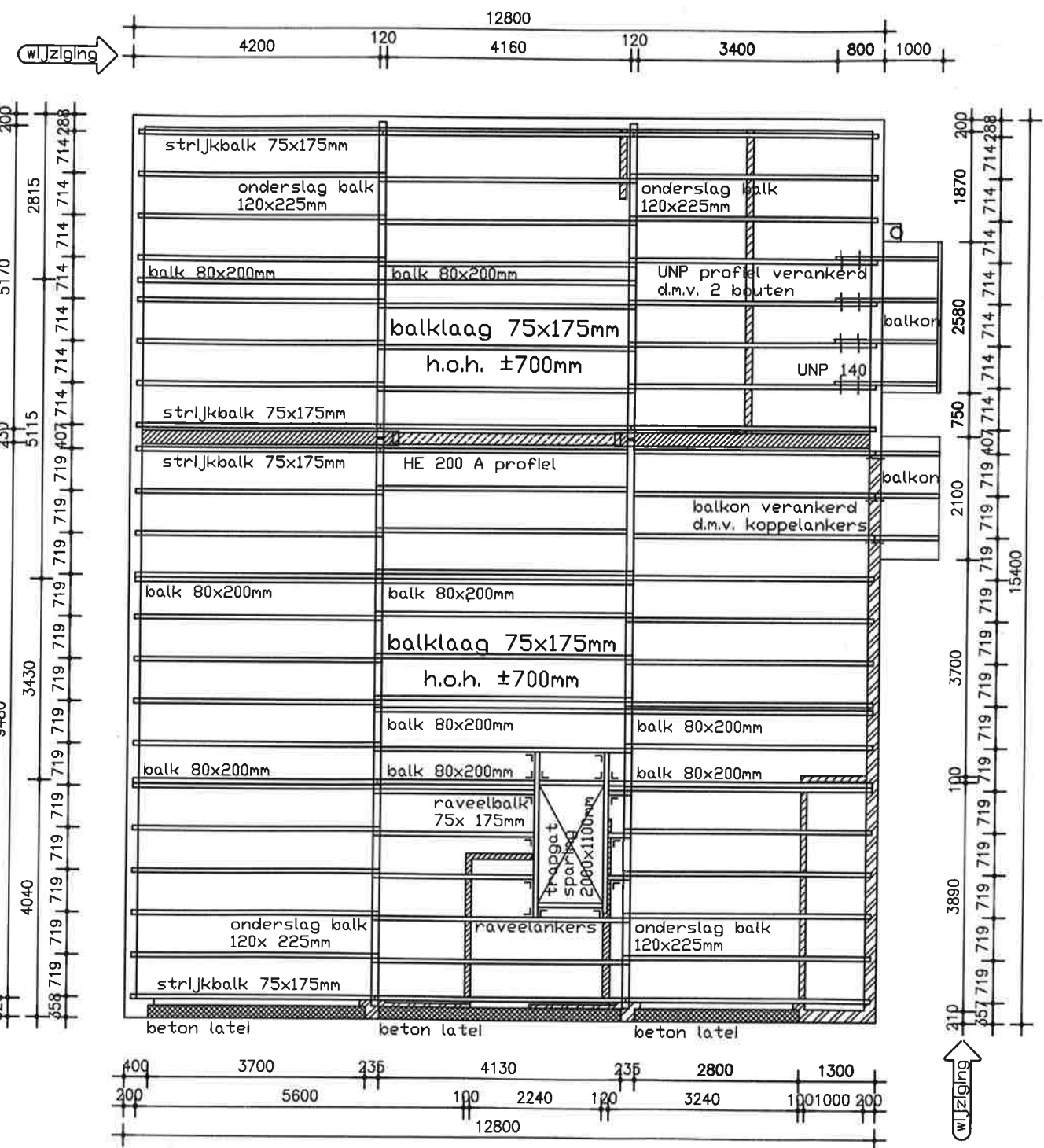


begane grond
bestaande toestand



begane grond
nieuwe toestand

vloerplan
bestaande toestand



vloerplan
nieuwe toestand

BIJLAGE 2
FOTOREPORTAGE

Fotobijlage

Te verwijderen gebouwen en tuinhuisjes



Menneweg 55a, voor- en achterzijde



caravan achterzijde Menneweg 55a



caravanstalling en garage achter Menneweg 57 t/m 63





oude kippenren (achtergrond bebouwing Apollostraat, noordoosthoek plangebied)



tuinhuisje (noordwest hoek plangebied, achterzijde woningen Rusthofflaan en Apollastraat)



oude schaftkeet (achtergrond bebouwing planetenplein 14-26)



tuinhuisje (zijde Apollostraat)

te behouden bebouwing

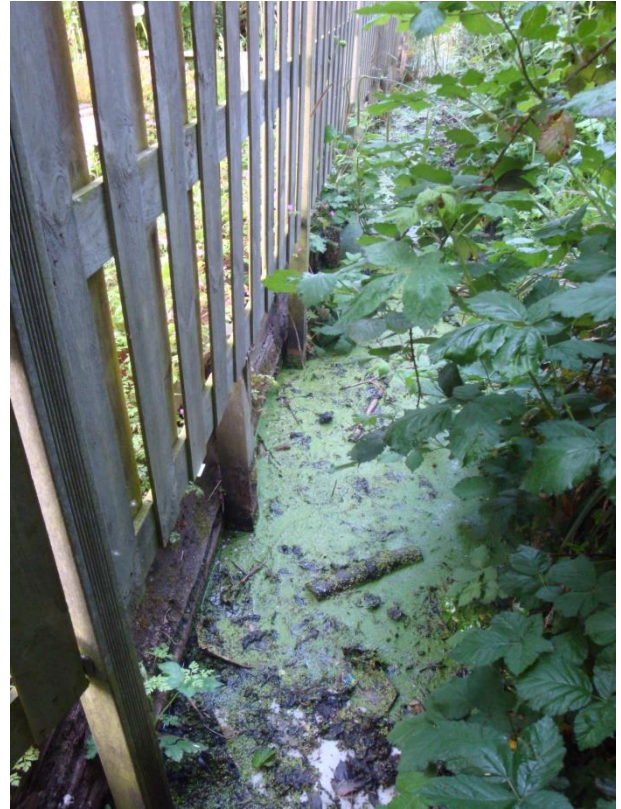
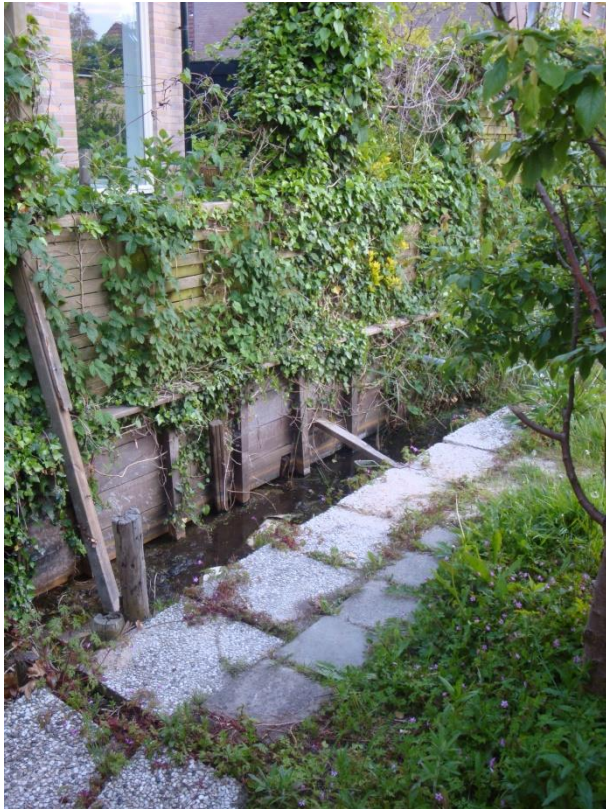


schuurtjes achterzijde Rusthofflaan 77 en 79

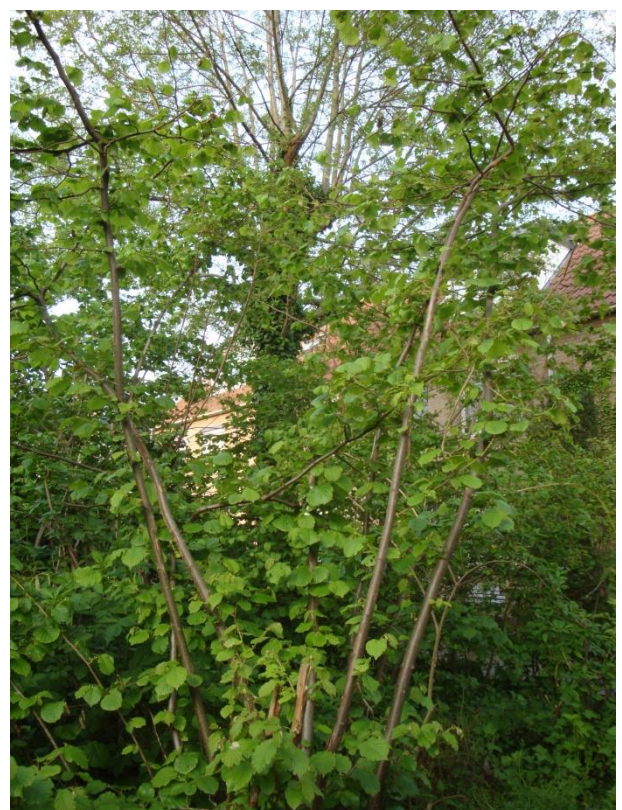
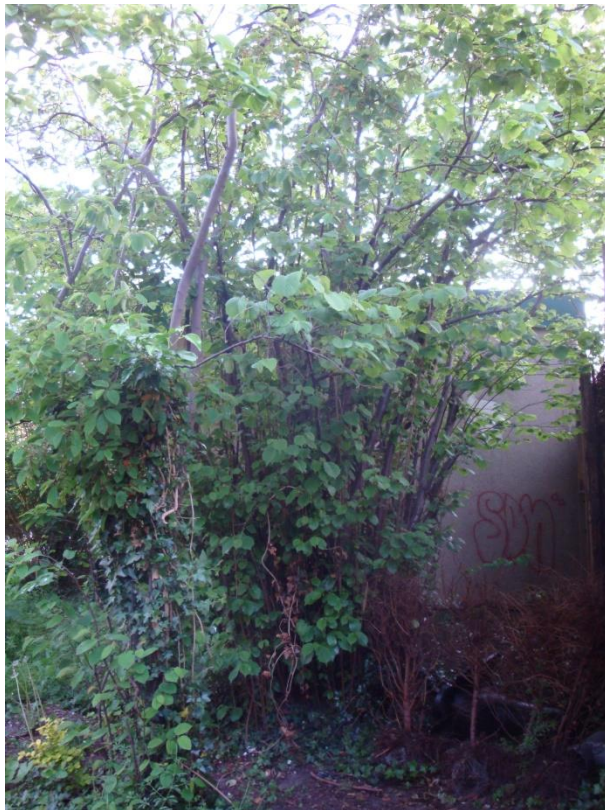


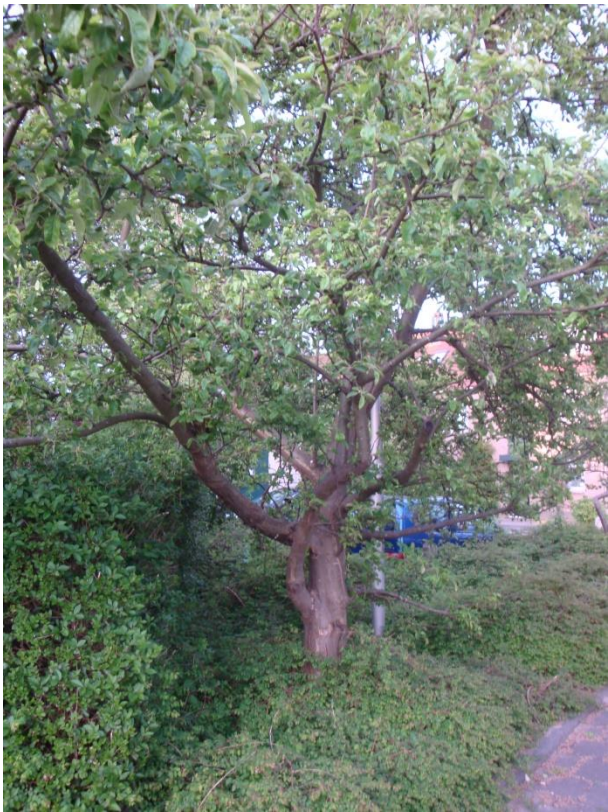
elektriciteitshuisje

Sloot grens plangebied



Bepplanting Planetenplein







Omgevingsdienst West-Holland

Datum:
1 juli 2015

Kenmerk:
2015015668

Contactpersoon:
D.W. Hake
D.Hake@odwh.nl

Zaaknummer:
2015013908

Gemeente Teylingen
Mevrouw J. Braam
Postbus 149
2215ZJ VOORHOUT

Betreft: RO milieuadvies Menneweg 55a in Sassenheim

Geachte mevrouw Braam,

Op 15 juni 2015 ontvingen wij van u een Aanvullend vleermuisonderzoek voor de locatie Menneweg 55a in Sassenheim. Het betreft rapport 1506H317/DBI/rap1 van 12 juni 2015. U vroeg ons om het rapport te beoordelen. Het rapport is een vervolg op een eerdere quickscan flora en fauna.

De Omgevingsdienst concludeert dat er met dit rapport voldoende onderzoek gedaan is naar vleermuizen op de locatie. Wij stemmen in met de conclusie dat het plangebied niet van essentieel belang is voor de instandhouding van vleermuizen. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve gevolgen voor de soortgroep vleermuizen en kan zonder verdere vervolgstappen in het kader van de Flora- en faunawet worden uitgevoerd.

Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met de heer D.W. Hake via 071-4083282 of D.Hake@odwh.nl.

Namens het dagelijks bestuur van de Omgevingsdienst West-Holland,

Met vriendelijke groet,
mw. N.E. Mier
Hoofd afdeling Advies

Deze brief is in een geautomatiseerd systeem aangemaakt en daarom niet persoonlijk ondertekend.