



Strijkviertel 30
3454 PM De Meern
030 - 666 1746
info@vandijktech.nl

GEOTECHNIEK EN MILIEU

IBAN: NL26 RABO 0156884186
BIC: RABO NL 2U
KvK Utrecht: 30128364
BTW nr: NL 803.844.451.B01

Datum: 08-06-2023; versie 2 (definitief)

Opdrachtnummer: 153459

**ACTIVITEITENPLAN TEN BEHOEVE
VAN AANVRAAG ONTHEFFING WNB**

Project: herontwikkeling,
Vlietweg 3 te Leidschendam

Opdrachtgever: 1828-VIII B.V.
Overschiestraat 63
1062 XD Amsterdam

Ecologisch adviseur: dhr. F. Dalm BSc en mevr. N.J. van Pelt
Projectleider: dhr. drs. M.R. Hanraads

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
2.	PROJECTBESCHRIJVING	3
2.1	Plangebied	3
2.2	Omschrijving activiteiten en werkzaamheden.....	3
2.3	Kader en doel	3
2.4	Planning werkzaamheden.....	4
3.	ECOLOGISCHE ONDERZOEKEN	4
3.1	Quickscan Wet natuurbescherming	4
3.2	Nader ecologisch onderzoek	4
3.3	Effectenanalyse	5
4.	VOORWAARDEN VOOR EEN ONTHEFFING	6
4.1	Relevante wetgeving	6
4.2	Toetsing voorwaarden ontheffing.....	7
5.	MAATREGELEN.....	11
5.1	Algemeen	11
5.2	Mitigerende maatregelen	11
5.3	Ongeschikt maken bestaande verblijfplaatsen.....	11
5.4	Compenserende maatregelen.....	11
5.5	Zorgvuldig handelen	12
6.	SLOTOPMERKINGEN.....	12

BIJLAGEN

- 1 Regionale situatie (niet op schaal)
- 2 Rapportage quickscan Wet natuurbescherming
- 3 Rapportage nader onderzoek vleermuizen
- 4 Stukken t.b.v. onderbouwing alternatievenafweging en belang
- 4 Memo tijdelijke vleermuiskasten
- 5 Locaties tijdelijke vleermuiskasten
- 6 Machtigingsformulier en uittreksel

1. INLEIDING

In opdracht van 1828-VIII B.V. (d.d. 08-02-2022) is door van Dijk geo- en milieutechniek b.v. een activiteitenplan opgesteld als onderdeel van de benodigde ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming.

Naar aanleiding van de resultaten van de op onderhavige locatie uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming gevolgd door een nader ecologisch onderzoek naar vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde nesten van gierzwaluw is de aanwezigheid van streng beschermde vaste verblijfplaatsen van vleermuizen (gewone dwergvleermuis) vastgesteld. Derhalve vinden bij de voorziene werkzaamheden negatieve effecten op vleermuizen plaats. Aangezien vleermuizen binnen de Wet natuurbescherming een strikte bescherming genieten, is voor het uitvoeren van de werkzaamheden een ontheffing van de Wet natuurbescherming vereist.

Onderhavige rapportage betreft een activiteitenplan dat is opgesteld als onderdeel van de benodigde ontheffingsaanvraag.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee geschakelde loodsen (A en B), een vrijstaande loods (C) en een houten schuur. Rondom de bebouwing is een grasveld gelegen met enkele bomen. De twee geschakelde loodsen en de vrijstaande loods zijn opgetrokken uit baksteen en hebben een zadeldak afgewerkt met dakleer. De schuur is opgetrokken uit hout en staat ten zuiden van de geschakelde loodsen. Onder de betimmering aan de noordelijke gevel van de geschakelde loodsen is ruimte aanwezig; voorts bevinden zich diverse openingen en kieren in de overige bebouwing. Het grasveld met de bomen ligt ten noorden van de geschakelde loodsen. De vrijstaande loods ligt ten oosten van de geschakelde loodsen en bestaat uit twee aparte ruimtes. Aan de zuidzijde van het plangebied is een ruigte aanwezig met relatief veel groen, aan de westzijde grenst het plangebied aan een bomenrij.

De planlocatie is weergegeven op de situatietekening die is opgenomen als Bijlage 1.2. Een foto-overzicht is opgenomen als bijlage 1.3.

2.2 Omschrijving activiteiten en werkzaamheden

De momenteel binnen het plangebied aanwezige loodsen en schuur zullen worden gesloopt en het opgaand groen zal worden gerooid. Hierna zal een wooncomplex worden gerealiseerd met 138 appartementen. Het pand zal bestaan uit vier bouwlagen met een vijfde terugliggende laag waarbij de begane grond deels dienst zal doen als parkeergelegenheid. Tevens zal er onder het pand een doorgang worden gemaakt waardoor het zuidwestelijk gelegen perceel bereikbaar blijft.

2.3 Kader en doel

08-06-2023	activiteitenplan ten behoeve van aanvraag ontheffing Wnb herontwikkeling, Vlietweg 3 te Leidschendam	153035
versie 2 (def.)		Pagina 3

De huidige loodsen en schuur dateren uit 1952 en werden gebruikt als timmerfabriek. De bebouwing is dermate in slechte staat dat het niet meer in gebruik is. Voorts bevinden zich op meerdere locaties asbesthoudende materialen, waaronder in het dak en in de bodem onder de loodsen.

Om langdurige leegstand te voorkomen en de gezondheid van omwonenden te waarborgen, dient de bebouwing te worden gesloopt waarna 138 nieuwe en duurzame woningen zijn voorzien.

2.4 Planning werkzaamheden

Het project zit momenteel in de voorbereidende fase, waardoor een exacte planning op dit moment nog niet bekend is. Vooralsnog staan de werkzaamheden gepland vanaf medio 2024. De werktijden zullen overdag plaatsvinden en waar mogelijk zal rekening worden gehouden met de broedperiode van vogels en de actieve periode van vleermuizen.

3. ECOLOGISCHE ONDERZOEKEN

3.1 Quickscan Wet natuurbescherming

Op onderhavig perceel is in 2021 een quickscan Wet natuurbescherming (Econsultancy, ref.:16161.001, d.d. 06-07-2021) uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt dat het voorkomen van streng beschermde vaste verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis in de ruimte onder betimmering en dakbekleding en diverse openingen in de loodsen en de schuur niet kan worden uitgesloten. Bij de toekomstige sloop en nieuwbouw is derhalve mogelijk sprake van vernietiging/verstoring van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit betekent een overtreding van de verbodsbepalingen zoals deze zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Derhalve dient voorafgaand aan de werkzaamheden een nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen conform vigerend protocol te worden uitgevoerd.

In de quickscan Wet natuurbescherming wordt verder opgemerkt dat, behoudens het uitvoeren van soortspecifiek nader onderzoek, - vanuit het oogpunt van zorgplicht -, voorafgaand en tijdens de geplande werkzaamheden tevens (middels enkele maatregelen) rekening dient te worden gehouden met foeragerende vleermuizen, vleermuizen in vlucht en met broedvogels in het algemeen.

3.2 Nader ecologisch onderzoek

In navolging op de hierboven beschreven quickscan Wet natuurbescherming is in 2022 een nader ecologisch onderzoek (van Dijk geotechniek- en milieu b.v., kenmerk 153459, d.d. 03-11-2022) uitgevoerd naar het voorkomen van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen.

Onderzoeksmethode vleermuizen

Het onderzoek naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen is conform het Vleermuisprotocol (2021) van het Netwerk Groene Bureaus uitgevoerd. Er zijn in totaal vijf inventarisatierondes verricht, waarvan drie tijdens het voorjaar (respectievelijk 18 juni, 19 juni en 13 juli) en twee gedurende het najaar (17 augustus en 7 september). De voorjaarsronde van 12 juli is vroegtijdig afgebroken i.v.m. slechte weersomstandigheden. Om de betrouwbaarheid van het onderzoek te kunnen waarborgen is betreffende ronde opnieuw (d.d. 13-07-2022) uitgevoerd.

De inventarisatierondes zijn uitgevoerd met de volgens het protocol minimale tussenperiode van twintig dagen. Gezien de grootte van het plangebied zijn de inventarisatierondes door drie personen verricht tijdens de avondrondes en door twee personen tijdens de ochtendrondes.

Resultaten

Gedurende de eerste onderzoeksrunde van het voorjaarsonderzoek is een kraamverblijfplaats vastgesteld op circa 35 m afstand ten noorden van het plangebied. Tijdens de telling zijn tientallen gewone dwergvleermuizen uitvliegend vanuit het gebouw aan de Nieuwstraat waargenomen. Deze vleermuizen gebruikten de onder andere loodsen binnen het plangebied als vliegroute naar de ruigte achter het plangebied, maar voornamelijk bomenrij (coniferen) aan de westzijde van het plangebied. Door de aanwezigheid van voldoende alternatieven in de omgeving van het plangebied (bovengenoemde bomenrij van coniferen) en gelijkwaardige loods op het naastgelegen perceel zal de sloop van de aanwezige loodsen geen aantasting van essentiële vliegroutes veroorzaken. Daarnaast ligt het plangebied op zodanige afstand van de aanwezige kraamkolonie waardoor directe negatieve effecten op de kraamkolonie nihil worden geacht.

Gedurende de tweede en derde ronde van het voorjaarsonderzoek is de aanwezigheid van twee zomerverblijfplaatsen in de vrijstaande loods geconstateerd. Het betreft in beide gevallen een verblijfplaats van gewone dwergvleermuis. De invliegopeningen bevinden zich onder de daklijst aan de kopse kant van het gebouw en ter hoogte van de schuifdeur aan de zuidzijde van het pand. Daarnaast doen de loodsen dienst als vliegroute van en naar de waterloop en achterliggende ruigte aan de achterzijde van het plangebied. Er zijn in de omgeving echter voldoende alternatieve structuren aanwezig (in de vorm van gebouwen, bomenlanen en watergangen), waardoor de aangetroffen vliegroutes geen essentieel onderdeel uitmaken van het leefgebied van de aangetroffen vleermuizen. Rondom de waterloop en bomenrij achter geschakelde loodsen werd tijdens de onderzoeksrondes actief gefoerageerd. Daarnaast zijn overvliegende individuen van de rosse vleermuis, laatvlieger, gewone dwergvleermuis, gewone grootovleermuis en ruige dwergvleermuis waargenomen, deze vleermuizen hadden geen binding met het plangebied.

3.3 Effectenanalyse

Door de toekomstige werkzaamheden (sloop en nieuwbouw) zullen twee zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis worden vernietigd. Omdat zomerverblijfplaatsen doorgaans ook worden gebruikt als winterverblijfplaats, kan eveneens niet worden uitgesloten dat er tevens een tweetal tijdelijke winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis zullen worden vernietigd.

Verzachting van de effecten

Door het aanbieden van tijdelijke voorzieningen (mitigerende maatregelen) in de directe omgeving en het realiseren van permanente voorzieningen (compenserende maatregelen) in de toekomstige nieuwbouw, blijven er zowel in de sloop-, nieuwbouw- en realisatiefase als in de gebruiksfase (toekomstige situatie) voldoende alternatieve verblijfplaatsen beschikbaar voor gewone dwergvleermuis. Dergelijke maatregelen zijn noodzakelijk om een significant negatief effect op genoemde soort zoveel mogelijk te beperken.

4. VOORWAARDEN VOOR EEN ONTHEFFING

4.1 Relevante wetgeving

Alle vleermuissoorten vallen onder het beschermingsregime voor Europees beschermde soorten als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming. Voor activiteiten als ruimtelijke ontwikkelingen of het bestendig beheren of onderhouden van watergangen, bermen, natuurterreinen en dergelijke zijn geen provinciale vrijstellingen mogelijk.

Art. 3.5: Verboden ten aanzien van soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn:

- lid 1. Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen,
- lid 2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren,
- lid 3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen,
- lid 4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen,
- lid 5. Het is verboden planten van deze soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Een ontheffing of een vrijstelling van de Wet natuurbescherming voor soorten van artikel 3.5 (Bijlage IV van de Habitatrichtlijn) wordt uitsluitend verleend als de volgende voorwaarden van toepassing zijn (lid 5 artikel 3.8):

- a. Er bestaat geen andere bevredigende oplossing,
- b. Zij is nodig;
 - 1. in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
 - 2. ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
 - 3. in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;
 - 4. voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daartoe benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten;
 - 5. om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, onderscheidenlijk een beperkt bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of bij zich te hebben.
- c. er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

4.2 Toetsing voorwaarden ontheffing

Bij het realiseren van de herontwikkeling (sloop en nieuwbouw) worden twee vaste verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis (twee zomerverblijfplaatsen welke mogelijk tevens gebruikt worden als tijdelijk winterverblijf) aangetast (vernietigd). Het uitvoeren van de werkzaamheden leidt daardoor tot een overtreding van de verbodsbepalingen (lid 2; opzettelijk verstoren en lid 4; beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren) uit de Wet natuurbescherming. Teneinde de geplande werkzaamheden uit te kunnen voeren dient derhalve een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd, waarbij de werkzaamheden worden getoetst aan de voorwaarden zoals gesteld in de onderdelen a t/m c van lid 5 behorende bij artikel 3.8.

Alternatievenafweging (lid 5a artikel 3.8)

Onderhavig plangebied is gelegen te midden van de bebouwde kom van Leidschendam. Binnen regio Haaglanden is voor Leidschendam een doel opgesteld waarbij 750 extra sociale huurwoningen dienen te worden gerealiseerd per 2025. De afgelopen jaren heeft de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen op een laag pitje gestaan. De toenemende druk op de sociale woningmarkt, als gevolg van de economische crisis enkele jaren geleden, heeft ertoe geleid dat dat wachttijden zijn opgelopen en de slagingskans voor woningzoekenden sterk is afgenomen. De gemeente Leidschendam zet zich in om de achterstand op de sociale woningmarkt te verminderen.

De geplande werkzaamheden worden gerealiseerd in een gebied waar de woningnood hoog is. Hierbij wordt tevens aangesloten op de reeds bebouwde delen van de gemeente. Derhalve is gekozen voor het inpassen van nieuwe sociale huurwoningen in al bebouwd gebied. Gezien de grootschaligheid van het project zijn er op dit moment geen andere geschikte locaties binnen Leidschendam aanwezig voor de voorgenomen plannen.

Onderhavig plangebied is momenteel bebouwd met een drietal loodsen en een schuur welke, door de slechte staat, niet meer in gebruik zijn. Renovatie van de loodsen en de schuur is mogelijk maar deze kunnen de functie als woonbestemming niet vervullen, terwijl daar juist grote vraag naar is. Door het slopen van de loodsen en de schuur wordt nieuwe ruimte gecreëerd welke optimaal benut wordt door het realiseren van sociale huurwoningen.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen andere reële oplossingen zijn voor de voorgenomen activiteit (locatie, inrichting en uitvoering) die geen of minder negatieve effecten hebben voor de betreffende soorten. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde zoals gesteld in onderdeel a van lid 5 behorende bij artikel 3.8.

Belangen (lid 5b artikel 3.8)

Nederland kampt op dit moment met een schrijnend tekort van zo'n 300.000 woningen. Gemeenten, provincies, ngo's en het bedrijfsleven hebben middels de Actieagenda Wonen (Bijlage 4) te kennen gegeven dit probleem aan te willen pakken door in de komende tien jaar in totaal 1 miljoen woningen te bouwen. Het plan voor de sloop en nieuwbouw op onderhavige locatie zorgt voor de realisatie van minimaal 138 nieuwe sociale huurwoningen, waardoor er een bijdrage wordt geleverd aan het inkrimpen van het nijpende woningtekort.

Samen met 1828 Groep B.V. wilt Leidschendam zich inzetten voor de hoge vraag naar sociale huurwoningen. 1828 Groep B.V. is een organisatie welke samen met gemeentes het tekort aan sociale huurwoningen actief wilt oplossen door het aanbieden van sociale huurwoningen specifiek voor de doelgroep jongvolwassenen tussen de 18 en 28 jaar. De organisatie wilt jongvolwassenen helpen bij de eerste stappen naar zelfstandig wonen in de gemeente waar hun sociale en economische kringen liggen. De gemeente Leidschendam spant zich hierbij in door het helpen met het vinden van beschikbare locaties om aan de vraag naar sociale huurwoningen te kunnen voldoen.

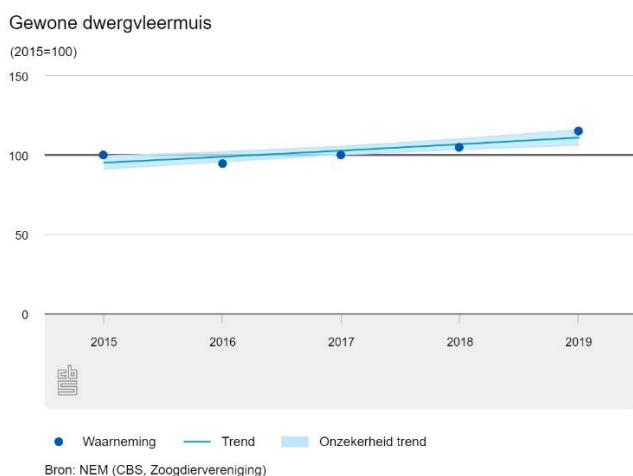
De toekomstige sociale huurwoningen voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG), waardoor de bebouwing toekomstbestendig zal worden gemaakt.

Het doel van het nationale klimaatbeleid is het tegengaan van klimaatverandering, onder andere door een reductie van broeikasgassen. Door de optimalisatie van woningen via isolatie kan de hoeveelheid aardgas die nodig is om woningen te verwarmen verminderd worden, waardoor er ook minder broeikasgassen in de atmosfeer vrijkomen. Het doel van de realisatie van de nieuwe woningen is het realiseren van extra woonegelegenheid, welke duurzaam en klimaatbestendig zijn. Daarnaast wordt de buitenruimte zo groen mogelijk ingericht.

De ontheffing voor opzettelijke verstoring en vernietiging van twee zomerverblijfplaatsen (tevens mogelijk in gebruik als tijdelijke winterverblijfplaatsen) van gewone dwergvleermuis wordt derhalve geschaard onder lid 5b artikel 3.8; in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

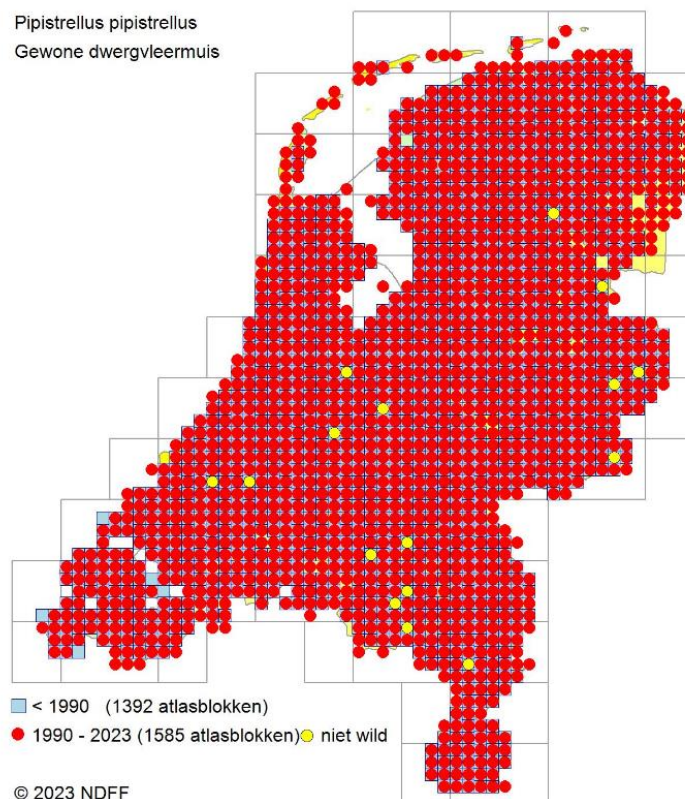
Gunstige staat van instandhouding (lid 5c artikel 3.8)

De gewone dwergvleermuis is de meest zichtbare en de meest algemeen en wijdverbreid voorkomende vleermuissoort van Nederland. De Nederlandse populatie wordt geschat op tussen de 300.000 of 600.000 dieren. Ondanks het algemene voorkomen is niet goed bekend hoe het met de soort gaat. Uit monitoring blijkt dat vleermuizen in het algemeen een positieve trend ontwikkelen in Nederland, waarvan de gewone dwergvleermuis de minst veeleisende soort is. Daarnaast is uit monitoring vanaf 2015 gebleken dat de populatie een voorzichtige toename toont (CBS.nl) (figuur 1).



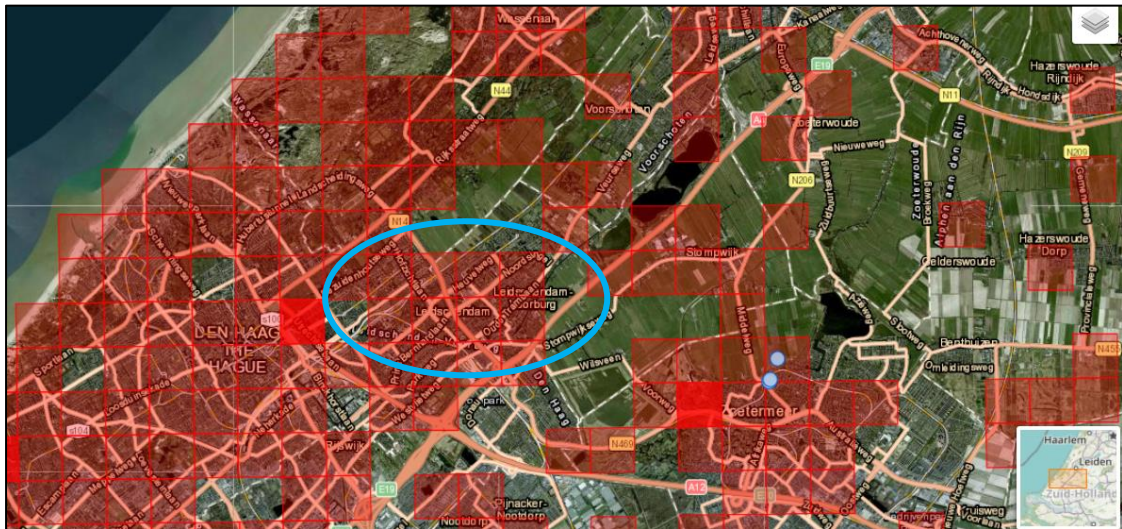
Figuur 1 trend gewone dwergvleermuis in Nederland.

De soort staat niet op de Rode Lijst. Verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis worden met name aangetroffen in gebouwen, maar verblijfplaatsen van individuele dieren worden tevens in bomen aangetroffen. In de levenscyclus van de gewone dwergvleermuis kunnen verschillende periodes worden onderscheiden namelijk: de kraamtijd, paartijd, winterslaapperiode en de zomerperiode. Voor iedere periode worden andere eisen aan een verblijfplaats gesteld, waarbij (in onderhavig geval) de periode direct voor of na de paarperiode (eind augustus tot half oktober) doch voor de winterperiode (november t/m maart) geldt als de minst kwetsbare periode. Dit omdat de dieren dan het meest mobiel en flexibel zijn (kennisdocument gewone dwergvleermuis van BIJ12, 2017). Daarnaast is uit de praktijk gebleken dat de gewone dwergvleermuis qua eisen aan een verblijfplaats de minst kritische vleermuissoort in Nederland is. De soort komt dan ook in geheel Nederland voor (figuur 2) en is lokaal ook goed vertegenwoordigd.



Figuur 2 Verspreidingsgebied gewone dwergvleermuis in Nederland (NDFF verspreidingsatlas, 2023).

Leidschendam ligt in een stedelijke omgeving met relatief veel oudere woningen welke geschikt zijn als huisvesting voor vleermuizen; er zijn gebied dekkende waarnemingen bekend in en rondom Leidschendam (figuur 3). De beoogde werkzaamheden zullen geen negatief effect hebben op de lokale staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis. Het plangebied ligt in een omgeving met veel vergelijkbare bebouwing. Met de beoogde werkzaamheden zal het geschikte habitat niet significant afnemen en heeft dit geen grote gevolgen voor een langere periode op de lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Tijdens en na de beoogde werkzaamheden worden voldoende maatregelen in acht genomen om impact op deze soort zoveel mogelijk te beperken.



Figuur 3 verspreiding gewone dwergvleermuis rondom Leidschendam (waarneming.nl, 2023).

Cumulatieve effecten op lokale populatie

In de omgeving van het plangebied vinden meerdere projecten plaats op het gebied van nieuwbouw en herontwikkeling. Op korte afstand van het plangebied ligt Overgoor; een gebied waar nu voornamelijk kantoren en bedrijven zijn gevestigd. In de toekomst zal dit gebied worden veranderd naar een woon-werkgebied. Transitie van het gebied zal plaatsvinden door het aanbieden van circa 700 woningen (waaronder sociale huurwoningen en woningen voor starters, gezinnen en senioren). Daarnaast zal de buitenruimte opnieuw worden ingericht. Ter plaatse van de Veursestraatweg zal een nieuwe woonwijk worden gerealiseerd; de Vlietvoorde. De start van de nieuwbouw staat gepland in eind 2024. Een kleinschaliger project op korte afstand is de herontwikkeling van het terrein achter Leidsekade-Venestraat. Hierbij zullen vier panden worden gesloopt en wordt een appartementencomplex gerealiseerd van 15 appartementen. Bovengenoemde plannen zijn een samenvatting van de projecten welke mogelijk een cumulatief effect hebben op de populatie gewone dwergvleermuis in de omgeving van het plangebied. Bovengenoemde projecten vinden allemaal plaats in bebouwd gebied waarvan verwachting van significant negatieve effecten op de lokale populatie klein wordt geacht. Tijdens bovenstaande projecten worden nauwelijks gebouwen gesloopt, wel zal er een deel van de huidige bebouwing worden gerenoveerd. Daarnaast zal de toename aan woningen door bovenstaande projecten zorgen voor meer geschikte verblijflocaties voor vleermuizen.

Op de onderhavige locatie zal sprake zijn van de aantasting (vernietiging) van twee zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, welke tevens mogelijk gebruikt worden als tijdelijk winterverblijf. De zomerverblijfplaatsen bevinden zich onder de daklijst aan de kopse kant van het gebouw en ter hoogte van de schuifdeur aan de zuidzijde van het pand. Het aantasten van deze verblijfplaatsen heeft zeer waarschijnlijk een marginale invloed op de vrij forse populatie gewone dwergvleermuizen in Nederland. Door het realiseren van permanente verblijfplaatsen (compenserende maatregelen) in de nieuwbouw kan de gewone dwergvleermuis aanwezig blijven op deze locatie en komt het duurzaam voortbestaan van de lokale en landelijke populatie niet in gevaar.

5. MAATREGELEN

In dit hoofdstuk worden de te nemen mitigerende en compenserende maatregelen uitgewerkt. Er worden maatregelen voorgeschreven om de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis te minimaliseren.

5.1 Algemeen

Voor het uitvoeren van de activiteit gelden een aantal algemene voorwaarden, te weten:

- alle genoemde maatregelen worden uitgevoerd onder begeleiding van een ter zake kundige ecooloog,
- de voorwaarden worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol; alle betrokken partijen, waaronder de uitvoerenden aanwezig op de bouw- of projectlocatie worden van de voorwaarden op de hoogte gesteld.

5.2 Mitigerende maatregelen

Ten einde te garanderen dat er voldoende alternatieve zomer- en paar(winter)verblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuis aanwezig zijn gedurende de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden, dient conform het Kennisdocument van BIJ12 minimaal drie maanden voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een achttal (tijdelijke) vleermuiskasten in de directe nabijheid van de bestaande verblijfplaatsen (maar buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden) te worden aangebracht.

Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan op onderhavig plangebied zijn uit voorzorg op d.d. 11-02-2022, onder begeleiding van Econsultancy, twaalf kasten in de omgeving van het plangebied opgehangen; waarvan acht tijdelijke paar- en/of zomerkasten en vier tijdelijke kraamkasten. De locaties van deze kasten zijn opgenomen als Bijlage 5.

5.3 Ongeschikt maken bestaande verblijfplaatsen

Het daadwerkelijke ongeschikt maken van de bebouwing hangt af van het moment waarop een eventuele ontheffing wordt verkregen. Het ongeschikt maken van de bebouwing zal plaatsvinden buiten de paarperiode (van 15 augustus t/m 15 oktober) en de winterrust (van 15 oktober t/m 15 april), zodat gewerkt wordt buiten de minst kwetsbare periode voor deze soort. Op deze manier worden negatieve effecten op gewone dwergvleermuizen zoveel mogelijk voorkomen.

Het ongeschikt maken van de bebouwing zal bestaan uit het aanbrengen van enkele exclusionflaps over de geschikte openingen. De delen tussen de exclusion flaps worden met rondschuim gedicht (e.e.a. zal nader worden toegelicht in een nog op te stellen ecologisch werkprotocol). Wanneer individuen na controle niet (meer) aanwezig zijn, zullen de openingen ter plaatse van de exclusion flaps eveneens worden gedicht met rondschuim teneinde herbezetting te voorkomen.

5.4 Compenserende maatregelen

Teneinde de aanwezigheid en het voortbestaan van de gewone dwergvleermuis te waarborgen zullen in het nieuw te bouwen complex minimaal acht geschikte verblijfsruimten worden aangebracht. Permanente verblijfsruimten kunnen bestaan uit vleermuis-inbouwstenen of geschikte openingen in het metselwerk, waardoor voor vleermuizen toegang bestaat tot een (gedeeltelijke) luchtsponw (e.e.a. zal nader worden uitgewerkt en toegelicht in een nog op te stellen ecologisch werkprotocol).

De locaties voor permanente voorzieningen in de toekomstige bebouwing zijn vooralsnog niet bekend, voor het bepalen van de definitieve locaties worden de voorschriften opgesteld door het bevoegd gezag

in acht genomen. De voorzieningen worden toekomstige bebouwing geïntegreerd en zullen na de werkzaamheden beschikbaar zijn.

5.5 **Zorgvuldig handelen**

Werkzaamheden in de actieve periode van vleermuizen (van april/mei tot oktober/november) dienen, i.v.m. verstoring door kunstlicht, bij daglicht uitgevoerd te worden. Eventueel kunnen werkzaamheden ook bij schemer en in het donker worden uitgevoerd mits de bouwlampen op aangegeven van een ecooloog goed worden gericht zodat geen verlichting van de omliggende structuren optreedt. Benadrukt wordt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht.

Dit houdt in dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving. Bij de werkzaamheden moet derhalve ook worden gelet op de aanwezigheid van algemeen voorkomende soorten. Bij het aantreffen van algemene soorten, wordt deze de gelegenheid geboden om aan de werkzaamheden te kunnen ontsnappen. Bij eventueel aantreffen van beschermde soorten uit een zwaarder beschermingsregime zal in samenspraak met een ter zake deskundige worden gekeken naar een passende oplossing.

6. **SLOTOPMERKINGEN**

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat onderhavig activiteitenplan is opgesteld op basis van door de opdrachtgever beschreven activiteiten en werkzaamheden. Wanneer hiervan wordt afgeweken, dient dit te worden besproken met een deskundig ecooloog en/of bevoegde instantie teneinde te voorkomen dat wordt afgeweken van datgene waarvoor een ontheffing is verleend.

In vertrouwen u hiermede van dienst te zijn geweest, verblijven wij,

hoogachtend,
van Dijk geo- en milieutechniek b.v.



dhr. drs. M.R. Hanraads
(algemeen directeur)



mevr. N.J. van Pelt
(ecologisch adviseur)

Bijlage 1

Regionale situatie

REGIONALE SITUATIE



Deze kaart is noordelijk georiënteerd

Legenda



onderzoekslocatie



GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Adviesbureau voor geotechniek en milieu Tel. : 030 - 666 1746
Strijkviertel 30 E-mail : teken@vandijktech.nl
3454 PM De Meern

Project: herontwikkeling,
vlietweg 3 te Leidschendam

Plaats: Leidschendam
Opdrachtnr.: 153459
Schaal: niet op schaal
Datum: maart '23

Bijlage 2

Rapportage quickscan
Wet natuurbescherming



QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING

VLIETWEG 3

TE LEIDSCHENDAM



Ecologie



Rapportage quickscan Wet natuurbescherming

Vlietweg 3 te Leidschendam

Opdrachtgever	Wibaut Projectontwikkeling Muiderstraat 5E 1011PZ Amsterdam
Rapportnummer	16161.001
Versienummer	D1
Status	Eindrapportage
Datum	6 juli 2021
Vestiging	Zuid-Holland Max Euwelaan 21-29 3062 MA Rotterdam 088 - 5001600 rotterdam@econsultancy.nl
Opsteller	De heer N. Zwartjes, BSc
Paraaf	
Kwaliteitscontrole	De heer J. Bakker, BSc
Paraaf	



Kwaliteitszorg

Econsultancy is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is een vereniging van ecologische advies- en onderzoeksbureaus die werkt aan de kwaliteit van advisering gericht op natuur, landschap, water, milieu en ruimte en die de belangen behartigt van groene adviesbureaus. Het Netwerk hanteert een gedragscode die opdrachtgevers en andere belanghebbers een basis biedt om de leden aan te spreken op de kwaliteit van hun werk.

Econsultancy werkt volgens een dynamisch kwaliteits- en milieusysteem, zoals beschreven in het kwaliteits- en milieuhandboek. Ons kwaliteits- en milieusysteem is gecertificeerd volgens de eisen in de NEN-EN-ISO 9001 en NEN-EN-ISO 14001.

Betrouwbaarheid

Dit onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving ten aanzien van natuurwetgeving. Het onderzoek betreft een momentopname en geeft een inschatting van de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor beschermde soorten en het al dan niet voorkomen van soorten. De gebruikte informatie omtrent verspreiding van soorten is deels afkomstig uit de NDFF en mag niet zonder toestemming worden verstrekt aan derden of op enige andere wijze openbaar gemaakt worden. Econsultancy aanvaardt op voorhand geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Econsultancy uitgevoerde onderzoek neemt.

In het algemeen kan gesteld worden dat een quickscan geldig is voor een periode van 2 tot 3 jaar, tenzij in deze periode de ecologische omstandigheden wezenlijk zijn veranderd en/of de Wet natuurbescherming, dan wel inzichten hieromtrent zijn gewijzigd. Bij uitstel van de uitvoering van een project met meer dan 3 jaar verdient het de aanbeveling de resultaten van de quickscan opnieuw te toetsen.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	2
	2.1 Huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving	2
	2.2 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie en voorgenomen ingrepen	4
3	ONDERZOEKSMETHODIEK	4
4	OVERZICHT VAN DE NATIONALE NATUURWETGEVING	5
	4.1 Zorgplicht	5
	4.2 Soortenbescherming	5
	4.3 Gebiedenbescherming	6
	4.4 Houtopstanden	7
5	AANGETROFFEN EN TE VERWACHTEN BESCHERMDE SOORTEN	8
	5.1 Vogels	8
	5.2 Vleermuizen	10
	5.3 Overige zoogdieren	11
	5.4 Reptielen, amfibieën en vissen	12
	5.5 Ongewervelden	12
	5.6 Vaatplanten	13
6	TOETSING AAN SOORTENBESCHERMING	14
	6.1 Broedvogels	14
	6.2 Vleermuizen	14
	6.3 Amfibieën	15
	6.4 Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën	15
	6.5 Overige soort(groep)en	15
7	TOETSING AAN GEBIEDENBESCHERMING	17
	7.1 Natura 2000	17
	7.2 Natuurnetwerk Nederland	18
8	HOUTOPSTANDEN	19
9	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	20

Bijlage 1 toelichting verbodsbepalingen Wet natuurbescherming
 Bijlage 2 verklarende woordenlijst

1 INLEIDING

Econsultancy heeft van Wibaut Projectontwikkeling opdracht gekregen voor het uitvoeren van een quickscan Wet natuurbescherming aan de Vlietweg 3 te Leidschendam.

De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van de sloop van diverse gebouwen, om vervolgens hier nieuwbouw te gaan realiseren. De quickscan Wet natuurbescherming heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermd status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Econsultancy is lid van de branchevereniging "Netwerk Groene Bureaus" en werkt volgens de door het Netwerk opgestelde gedragscode en protocollen. In dat kader verklaart Econsultancy ten behoeve van de onderzoekslocatie niet eerder betrokken te zijn geweest voor ecologische advisering of ecologisch onderzoek.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving

De onderzoekslocatie ($\pm 3.000 \text{ m}^2$) ligt aan de Vlietweg 3, circa 1 kilometer ten zuidwesten van de kern van Leidschendam (zie figuur 1).

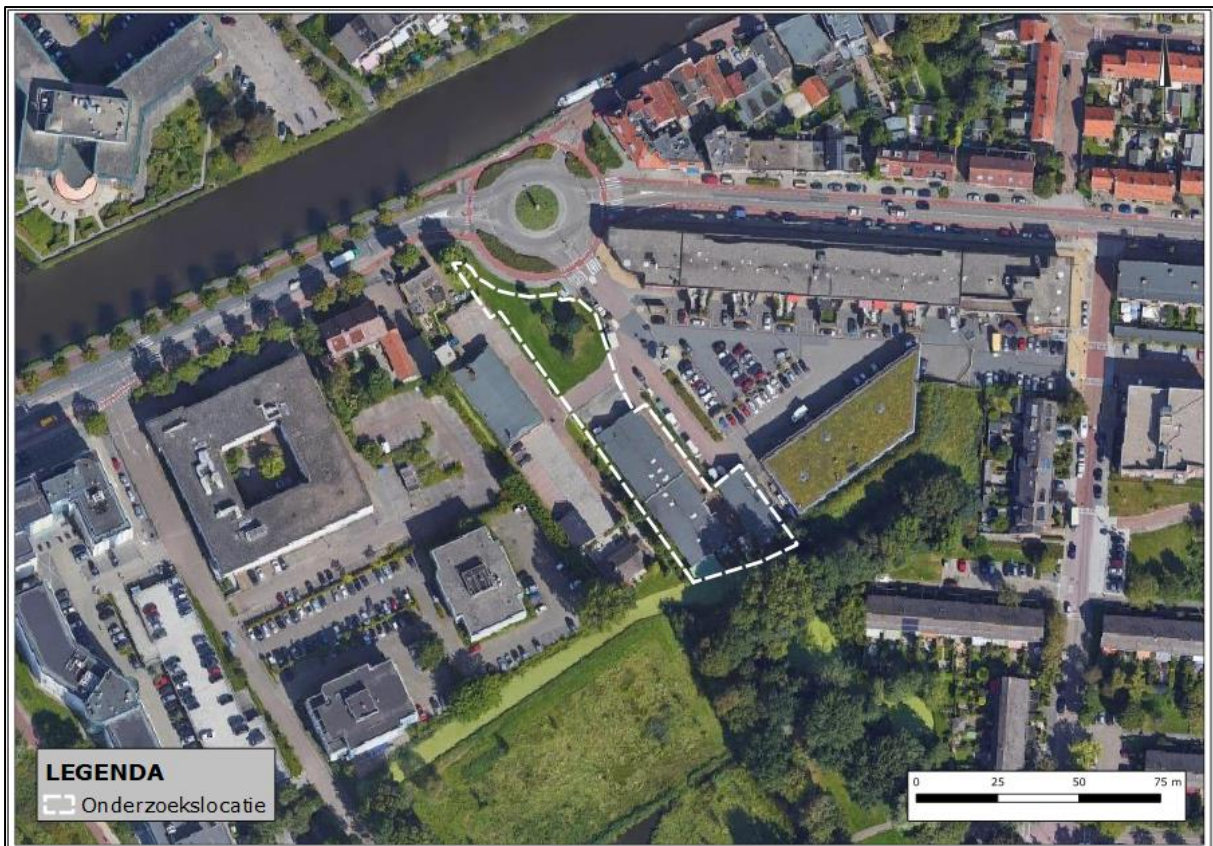


Figuur 1. Topografische ligging van de onderzoekslocatie.

De onderzoekslocatie betreft twee geschakelde loodsen, een losstaande loods, een houten schuur en een grasveld met vijf bomen erop. De twee geschakelde loodsen en de losstaande loods zijn opgetrokken uit baksteen en hebben een zadeldak, bestaande uit dakleer. De houten schuur is alleen opgetrokken uit hout en staat ten zuiden van de geschakelde loodsen. Het grasveld met de bomen ligt ten noorden van de geschakelde loodsen. De losstaande loods ligt ten oosten van de geschakelde loodsen. De losstaande loods bestaat uit twee diverse kamers.

In het westen wordt de onderzoekslocatie direct begrenst door een smalle sloot, in het zuiden wordt deze direct begrenst door een brede watergang. Ten noorden van de onderzoekslocatie loopt het Rijn-Schiekanaal. Ten oosten en westen wordt de onderzoekslocatie begrensd door woningen. Op circa 400 meter ten zuiden van de onderzoekslocatie is een snelweg gelegen. Binnen een radius van 4 km, vanaf de onderzoekslocatie, liggen de grote wateren: Vogelplas Starrevaart en de Nieuwe driemandpolder.

In figuur 2 is een luchtfoto van de onderzoekslocatie en de directe omgeving weergegeven. De figuren 3 t/m 11 geven een impressie van de onderzoekslocatie, middels foto's die zijn genomen tijdens het veldbezoek.



Figuur 2. Luchtfoto onderzoekslocatie en directe omgeving.



Figuur 3. Noordelijke gevel van de geschakelde loodsen.



Figuur 4. Oostelijke gevel van de geschakelde loodsen.



Figuur 5. Westelijke gevel van de geschakelde loodsen.



Figuur 6. Zuidelijke gevel van de geschakelde loodsen, maat daarop aansluitend de houten schuur.



Figuur 7. Noordelijke gevel van de losstaande loods.



Figuur 8. Westelijke gevel van de losstaande loods.



Figuur 9. Zuidelijke binnenkant van de losstaande loods.



Figuur 10. Noordelijke binnenkant van de losstaande loods.



Figuur 11. Houten schuur ten zuiden van de geschakelde loodsen.

2.2 Toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie en voorgenomen ingrepen

De initiatiefnemer is voornemens de loodsen te slopen en nieuwbouw te realiseren, ook worden hierbij de bomen geveld. Het huidige plan bestaat uit het realiseren van 135 woningen.

3 ONDERZOEKSMETHODIEK

Het onderzoek is uitgevoerd middels het verrichten van een veldbezoek en een bureauonderzoek. Op deze wijze is inzicht verkregen in de aanwezigheid van geschikt habitat en de daarbij te verwachten beschermde soorten, gesitueerd op of nabij de onderzoekslocatie.

Het veldbezoek is afgelegd op 30 juni 2021. Tijdens dit veldbezoek is de gehele onderzoekslocatie, alsmede de directe omgeving beoordeeld. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijke aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten op basis van het aanwezige habitat.

Verder is aan de hand van verspreidingsatlassen, andere standaardwerken en op basis van “expert judgement” nagegaan welke bijzondere planten- en diersoorten er voor kunnen komen op de onderzoekslocatie en zijn omtrent gebiedsbescherming gegevens van de provincie Zuid-Holland opgevraagd. Actuele verspreidingsgegevens van flora en fauna zijn uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) opgevraagd.

De quickscan Wet natuurbescherming is een toets van de ecologische potenties van de onderzoekslocatie en betreft geen volwaardig soort(en) specifiek onderzoek. Er zijn in het onderhavige onderzoek geen inventarisaties uitgevoerd van soorten en soortgroepen. Een ecologische inventarisatie bestaat meerdere veldbezoeken gedurende de voor de soortgroep meest gunstige periode van het jaar.

4 OVERZICHT VAN DE NATIONALE NATUURWETGEVING

Dit hoofdstuk geeft achtergrondinformatie over de natuurwetgeving waaraan de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie wordt getoetst. Er wordt een globale toelichting gegeven ten aanzien van potentiële overtredingen van de Wet natuurbescherming bij de meest voorkomende soorten en soortgroepen. Dit hoofdstuk is niet toegespitst op de situatie op de onderzoekslocatie, maar geeft enkel een beschrijving van de vigerende wetgeving. De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

4.1 Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

In bijlage 1 wordt dit artikel nader toegelicht.

4.2 Soortenbescherming

Bij een quickscan wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of voortplantingsplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

In bijlage 1 worden deze artikelen nader toegelicht.

4.3 Gebiedenbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

4.3.1 Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten een project te realiseren dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

4.3.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

4.4 Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat. In bijlage 1 (tabel VI) worden de regels nader toegelicht.

Wanneer houtopstanden geveld worden, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Op basis van deze melding wordt door de provincie beoordeeld of de voorgenomen velling aanvaardbaar is in het kader van natuur- en landschapswaarden. Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Indien bij de voorgenomen ontwikkeling herplantplicht geldt, maar niet voldaan kan worden aan de herplantplicht op de projectlocatie zelf, dan dient een ontheffing aangevraagd te worden met betrekking tot de herplantplicht bij de desbetreffende provincie. De provincie toetst vervolgens of voldaan wordt aan de bij de provinciale verordening gestelde regels voor herbeplanting op andere perceelsgronden. Deze regels hebben onder andere betrekking op de kwaliteit, oppervlakte en locatie van de andere grond en de natuurwaarde van de te vellen houtopstand. Tevens kan ontheffing verleend worden van herplantplicht ter plaatse, indien gewerkt wordt via een door het ministerie goedgekeurde gedragscode die gebruikt mag worden door een van de betrokken partijen voor een wijze van vellen en een wijze van herplanten.

5 AANGETROFFEN EN TE VERWACHTEN BESCHERMDE SOORTEN

Het voorkomen van planten- en diersoorten in een gebied wordt mede bepaald door de aanwezigheid van geschikt leefgebied. Een soort kan in zijn leefgebied gebruik maken van verschillende plekken om te verblijven. Al deze plekken (biotopen) kunnen een bepaalde functie voor de soort vervullen. In dit hoofdstuk wordt op basis van het aanwezige habitat / verblijfsmogelijkheden samen met verspreidingsgegevens beschreven welke beschermde soorten binnen de onderzoekslocatie kunnen voorkomen. Afhankelijk van de soort wordt ingegaan op de potentiële aanwezigheid van vaste rust- of voortplantingsplaatsen, foerageergebied en verbindingroutes. Tevens wordt beoordeeld of de voorgenomen plannen een negatief effect kunnen hebben op de mogelijk aanwezige beschermde soorten. In hoofdstuk 6 wordt beschreven welke juridische implicaties dit voor het project heeft.

5.1 Vogels

5.1.1 Broedvogels (nesten jaarrond beschermd)

Er zijn broedvogels waarvan de nesten ook beschermd zijn op het moment dat ze niet voor de voortplanting in gebruik zijn. Volgens de verspreidingsgegevens van de NDFF zijn in de afgelopen 5 jaar binnen drie kilometers van de onderzoekslocatie vogelsoorten waargenomen waarvan de nestlocaties jaarrond beschermd zijn. Deze broedvogelsoorten zijn: huismus, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, kerkuil, steenuil, slechtvalk, ooievaar, roek, boomvalk, buizerd, havik, ransuil, sperwer en wespandief.

De **gierzwaluw** en **huismus** zijn koloniebroeders die in Nederland gebonden zijn aan gebouwen als broedlocaties. De gierzwaluw maakt gebruik van kleine holtes in de bebouwing. Nestlocaties van gierzwaluwen bevinden zich minimaal op 3 meter hoogte en vereisen een vrije invliegroute. De huismus maakt gebruik van nissen in het dak, onder dakpannen of andere geschikte invliegopeningen, zoals gaten en kieren, om te broeden. Vanwege de afwezigheid van geschikte broedlocaties in de bebouwing op de onderzoekslocatie is het redelijkerwijs uit te sluiten dat deze soorten op de onderzoekslocatie broeden en dat deze soorten een negatief effect ondervinden van de voorgenomen ingreep. De dichtstbijzijnde gierzwaluw- en huismusgeschikte woningen bevinden zich op 400 meter afstand van de onderzoekslocatie. Gezien de afstand en de aard van de ingreep kan een negatief effect op mogelijke gierzwaluw- en huismusunestlocaties in deze woningen uitgesloten worden. Nader onderzoek ten aanzien van de gierzwaluw en huismus wordt niet nodig geacht.

De **grote gele kwikstaart** broedt het liefst bij stromend water in vegetatie of structuren die beschutting bieden. Dit is niet in geschikte vorm aanwezig op of nabij de onderzoekslocatie. De watergangen rondom de onderzoekslocatie zijn geen stromende watergangen. Tijdens het veldbezoek zijn ook geen exemplaren waargenomen. Het is daarom redelijkerwijs uit te sluiten dat deze soort op of nabij de onderzoekslocatie broedt en een negatief effect ondervindt van de voorgenomen ingreep. Nader onderzoek ten aanzien van de grote gele kwikstaart wordt niet nodig geacht.

De **kerkuil** en **steenuil** hebben de voorkeur voor kleinschalige cultuurlandschappen. De verspreidingsgegevens van steenuil en kerkuil van de NDFF hebben betrekking op incidentele waarnemingen. De onderzoekslocatie is door de stedelijke ligging, het ontbreken van geschikte boomholtes en nestkasten voor de steenuil, geschikte gebouwen en nestkasten voor de kerkuil ongeschikt als broedlocatie voor de steenuil en kerkuil. Ook zijn er geen sporen van aanwezigheid, zoals braakballen of krijtstrepen, aangetroffen op de onderzoekslocatie, waardoor het redelijkerwijs uit te sluiten is dat deze soorten broeden op de onderzoekslocatie en een negatief effect ondervindt van de voorgenomen ingreep. Nader onderzoek ten aanzien van de kerkuil en steenuil wordt niet nodig geacht.

De **slechtvalk** broedt enkel op hoge stenige bebouwing, zoals torens, kantoorgebouwen en fabrieksschoorstenen. Dit is niet aanwezig op of rondom de onderzoekslocatie, waardoor het redelijkerwijs uit te sluiten is dat deze soort broedt op de onderzoekslocatie en een negatief effect ondervindt van de voorgenomen ingreep. Nader onderzoek ten aanzien van de slechtvalk wordt niet nodig geacht.

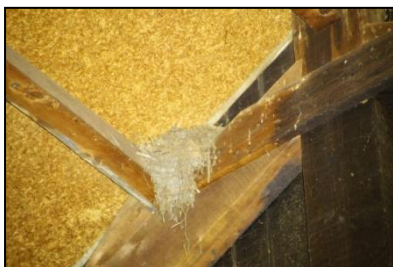
De **ooievaar** broedt op ooievaarspalen en andere menselijke bouwwerken, maar soms ook in zelf-gemaakte nesten in bomen. De **roek** maakt gebruik van agrarische gebieden om te foerageren en broedt in koloniën in hoge bomen. Tijdens het veldbezoek zijn geen (sporen van) exemplaren of grote nesten van deze soorten waargenomen op en nabij de onderzoekslocatie. Ook is de onderzoekslocatie niet geschikt als broedlocatie, gezien er geen hoge en grote bomen op de onderzoekslocatie aanwezig zijn. Het is daarom voor deze vogelsoorten redelijkerwijs uit te sluiten dat deze op of nabij de onderzoekslocatie broeden en een negatief effect ondervinden van de voorgenomen ingreep. Nader onderzoek ten aanzien van deze soorten wordt niet nodig geacht.

De **boomvalk**, **buizerd**, **havik**, **ransuil**, **sperwer** en **wespendief** broeden in bossen of halfopen landschappen, vaak hoog in een boomkruin, waar ze grote nesten maken of hergebruiken. Tijdens het veldbezoek zijn alle aanwezige bomen en struiken geïnspecteerd en zijn geen grote nesten of andere sporen van de bovengenoemde soorten waargenomen. Het is daarom voor deze vogelsoorten redelijkerwijs uit te sluiten dat deze op en nabij de onderzoekslocatie broeden en een negatief effect ondervinden van de voorgenomen ingreep. Nader onderzoek ten aanzien van deze soorten wordt niet nodig geacht.

5.1.2 Broedvogels (in sommige gevallen jaarrond beschermd)

De broedvogels waarvan het nest in uitzonderlijke gevallen eveneens jaarrond is beschermd, zijn voornamelijk holenbroeders zoals spechten en mezen, of makers van grote nesten zoals ekster en zwarte kraai. Voor de vogelsoorten in deze categorie geldt een jaarroonde nestbescherming enkel bij ecologisch zwaarwegende redenen.

Tijdens het veldbezoek zijn op de onderzoekslocatie oude boerenwaluwnesten aangetroffen (figuur 12). Ook zijn er verschillende koolmezen, pimpelmezen en boomkruipers nabij de onderzoekslocatie gehoord. In de directe omgeving van de onderzoekslocatie is er voldoende broedgelegenheid voor deze soorten, indien zij in de omgeving zouden willen nestelen. Er zijn derhalve geen bijzondere ecologische omstandigheden die rechtvaardigen dat eventueel aanwezige nesten van genoemde soorten op de onderzoekslocatie een jaarrond beschermde status zouden moeten hebben. Het kan voorkomen dat op een later moment nesten alsnog worden aangetroffen op onderzoekslocatie. Het werken buiten het broedseizoen is voldoende om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen (zie hoofdstuk 6).



Figuur 12. Boerenwaluwnest

5.1.3 Overige broedvogels

Van de algemene voorkomende broedvogels zijn de nesten alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. De struiken op en nabij de onderzoekslocatie en de schuur bieden ook geschikt broedhabitat voor verschillende soorten overige broedvogels, zoals houtduif en merel welke tijdens het veldbezoek ook zijn waargenomen. Tevens is een boerenwaluw nest in de oostelijke schuur waargenomen. Overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming is te voorkomen (zie hoofdstuk 6).

5.2 Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF en de NDFF verspreidingsatlas is de onderzoekslocatie gelegen in een deel van Nederland waar de volgende vleermuissoorten kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, watervleermuis, meervleermuis en gewone grootoorvleermuis

Verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie

De bebouwing op de onderzoekslocatie is in principe geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen, vanwege de ruimte onder betimmering of dak bekleding (figuur 13 & 14), ook zijn diverse openingen in de geschakelde loodsen, houten schuur en de losstaande schuur waargenomen waar vleermuizen gebruik van kunnen maken (figuur 15). De bebouwing is geschikt als verblijfplaats voor de **gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en gewone grootoorvleermuis**. Deze soorten kunnen de bebouwing in principe gebruiken als zomerverblijf-, kraamverblijf-, baltsverblijf-, en individueel winterverblijfplaats. De aanwezigheid van een massawinterverblijfplaats kan op voorhand kan worden uitgesloten. Doordat de bebouwing circa 5 meter hoog is, is het te laag en te klein in omvang als massawinterverblijfplaats en tevens ongeschikt als zwermplaats voor de gewone dwergvleermuis. De bebouwing wordt derhalve als ongeschikt geacht als massawinterverblijfplaats. Bij de werkzaamheden aan de schuur kan daarom sprake zijn van verstoring en vernietiging ten aanzien van een vaste rust- of voortplantingsplaats van desbetreffende soorten in beide gebouwen (zie hoofdstuk 6).

De rosse vleermuis en watervleermuis gebruikt uitsluitend holtes in bomen als verblijfplaats. De aanwezige bomen zijn onderzocht op holtes, spleten en/of loshangend schors, die kunnen dienen als potentiële vaste rust- of voortplantingsplaats voor boombewonende vleermuizen, deze zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen, waardoor verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen uit te sluiten zijn.

Verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie

Naast de onderzoekslocatie bevinden zich diverse bomen en gebouwen. Eventuele verblijfplaatsen hierin ondervinden door de afstand tot de bouwlocatie en de aard van de ingreep, geen hinder van de ingreep op de onderzoekslocatie. Door het treffen van maatregelen kan verstoring van eventueel aanwezige verblijfplaatsen in de nabije omgeving op voorhand voorkomen worden (hoofdstuk 6).

Foerageerhabitat

De onderzoekslocatie zal, gelet op het aanwezige habitat gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen, in de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig. Het betreft het openbaar groen en de watergangen die nabij de onderzoekslocatie lopen. Om de functionaliteit van het omliggende foerageerhabitat te behouden kunnen maatregelen getroffen worden en kan op voorhand verstoring voorkomen worden (hoofdstuk 6).

Vliegroutes

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Doordat dergelijke lijnvormige elementen ontbreken op de onderzoekslocatie, worden er geen potentiële vliegroutes verstoord.



Figuur 13. Ruimte bij betimmering, aanwezig bij de noordelijke gevel van de geschakelde loodsen.



Figuur 14. Ruimte onder de dak bekleding, aanwezig bij de noordelijke gevel van het woonhuis.



Figuur 15. Ruimte tussen bakstenen en houten balk, aanwezig in de zuidelijke gevel van de geschakelde loodsen.

5.3 Overige zoogdieren

Alle zoogdieren in Nederland zijn beschermd. Voor sommige algemeen voorkomende soorten geldt een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Op deze wijze is er onderscheid te maken in streng beschermde en minder streng beschermde soorten.

Streng beschermde soorten

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF ligt de onderzoekslocatie binnen het verspreidingsgebied van de streng beschermde hermelijn.

Bunzing, wezel en hermelijn

De hermelijn komt volgens de verspreidingsgegevens van de NDFF voor in de omgeving van de onderzoekslocatie. Ondanks dat de bunzing en wezel niet in de omgeving is waargenomen, is het mogelijk dat ook deze soort voorkomt in de omgeving. Aangezien het op de onderzoekslocatie ontbreekt aan landschapselementen die met elkaar in verbinding staan, is het uit te sluiten dat de onderzoekslocatie onderdeel uitmaakt van het functioneel leefgebied van kleine marterachtigen. De kleine marterachtigen zijn namelijk sterk gebonden aan landschapselementen zoals houtwallen en bosschages die dekking bieden gedurende het foerageren en migreren tussen de vaste rust- of voortplantingsplaatsen en de foerageergebieden. Gezien het ontbreken van voldoende geschikte schuilmogelijkheid en geschikte voortplantingslocaties zijn negatieve effecten voor kleine marterachtigen uit te sluiten als gevolg van de voorgenomen ingreep.

Licht beschermde soorten

De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als egel, rosse woelmuis en huisspitsmuis die gebruik kunnen maken van de vegetatie ten zuiden van de loodsen. Voor deze algemeen voorkomende soorten geldt in de provincie Zuid-Holland een algehele vrijstelling, mits de zorgplicht in acht genomen wordt (zie hoofdstuk 6).

5.4 Reptielen, amfibieën en vissen

Reptielen

Volgens gegevens van de NDFF zijn er in de afgelopen 5 jaar in de directe omgeving van de onderzoekslocatie geen streng beschermde reptielen waargenomen.

Amfibieën

Volgens gegevens van de NDFF zijn binnen enkele kilometers rondom de onderzoekslocatie in de afgelopen 5 jaar de volgende soorten waargenomen: rugstreeppad, kleine watersalamander, gewone pad en bruine kikker.

De **rugstreeppad** is vooral een soort van terreinen met een hoge natuurlijke of door mensen ingebrachte dynamiek. Braakliggende bouwterreinen, groeven en zand- en kleiafgravingen, (rivier)duinen en uiterwaarden vormen een ideaal leefgebied voor de rugstreeppad. Het voortplantingswater bestaat uit ondiepe wateren, het landhabitat uit vergraafbare bodems die boven de grondwaterstand gelegen zijn. Op de onderzoekslocatie bevindt zich momenteel geen geschikt habitat voor de rugstreeppad. waardoor het voor deze soort redelijkerwijs uit te sluiten is dat deze op de onderzoekslocatie voorkomt en een negatief effect ondervindt van de voorgenomen ingreep. Nader onderzoek naar rugstreeppad wordt niet noodzakelijk geacht. Echter dient er wel rekening te worden gehouden met de groeiende aantrekkelijkheid van de onderzoekslocatie op het moment dat er graafwerkzaamheden worden uitgevoerd (hoofdstuk 6).

De onderzoekslocatie vormt in zijn geheel weinig geschikt landhabitat voor amfibieën. Incidenteel kunnen algemene soorten als bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander beschutting vinden tussen de beplanting. Het waterlichaam die grenst aan de onderzoekslocatie kan voortplantingmogelijkheden bieden aan bovengenoemde soorten. Voor de mogelijk incidenteel te verwachten soorten geldt een algehele vrijstelling van de Wet natuurbescherming (zie hoofdstuk 6).

5.5 Ongewervelden

Libellen

Er zijn slechts enkele libellensoorten die binnen de Wet natuurbescherming een strenge bescherming genieten. Deze zijn voor wat betreft hun verspreiding gebonden aan specifieke habitateisen, die veelal alleen in natuurgebied zijn te vinden. Beschermde soorten zijn op de onderzoekslocatie niet te verwachten.

Vlinders

Beschermde vlinders stellen specifieke eisen aan het voortplantingshabitat. Bij het habitat is het belangrijk dat aan de eisen van alle stadia van de vlindersoort wordt voldaan. Voor de beschermde soorten in Nederland geldt dat deze veelal gebonden zijn aan zeldzame waardplanten, die vaak alleen in natuurterreinen zijn te vinden. Geschikte waardplanten voor beschermde vlindersoorten als sleedoornpage (sleedoorn), iepenpage (iep) en kleine ijsvogelvlinder (kamperfoelie) zijn op de onderzoekslocatie niet aanwezig. Het is uitgesloten dat er binnen de onderzoekslocatie geschikt habitat aanwezig is voor een (deel)populatie van een beschermde vlindersoort.

Overige soorten

Overige beschermde soorten, zoals vliegend hert, Europese rivierkreeft en platte schijfhoren, zijn op de onderzoekslocatie uit te sluiten. Er is geen geschikt habitat voor dergelijke beschermde soorten op de onderzoekslocatie aanwezig en er zijn geen waarnemingen bekend in de directe omgeving van de onderzoekslocatie.

5.6 Vaatplanten

Aangezien de locatie geheel bestaat uit bebouwing, verharding, tuin en erf is het niet te verwachten dat er beschermde of zeldzame plantensoorten op de locatie te vinden zijn. De aanwezigheid van water, de zuurgraad van de bodem, de beschikbare hoeveelheid voedingsstoffen, de hoeveelheid zonlicht en de antropogene beïnvloeding bepalen in hoeverre een groeiplaats voor een bepaalde plant geschikt is. Tijdens het veldbezoek zijn er op de onderzoekslocatie diverse algemene planten waargenomen, zoals perzikkruid en wilgenroosje. De beschermde planten; schubvaren en akkerboterbloem, die volgens de verspreidingsgegevens van de NDFF, binnen een straal van drie kilometer zijn waargenomen, zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Vanwege de specifieke eisen die de meeste beschermde soorten stellen aan de groeiomstandigheden zijn beschermde vaatplanten op de onderzoekslocatie niet te verwachten.

6 TOETSING AAN SOORTENBESCHERMING

Als gevolg van de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie kunnen er overtredingen van verbodsbepalingen uit soortbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming optreden. In dit hoofdstuk wordt beschreven voor welke soorten er sprake is van dreigende overtreding van de Wet natuurbescherming en of met eenvoudige maatregelen overtreding is te voorkomen. Verder wordt beschreven voor welke soorten een vervolgtraject noodzakelijk is, bijvoorbeeld omdat toetsing van de ingreep aan de Wet natuurbescherming op basis van de huidige onderzoeksinspanning niet mogelijk is, en wat de eventuele consequenties zijn ten aanzien van ontheffingen.

6.1 Broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot september worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Indien het groen toch binnen het broedseizoen gekapt dient te worden, zal voorafgaand hieraan door een ter zake kundig ecooloog geïnspecteerd moeten worden of er broedgevallen binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn. De ecooloog zal naar aanleiding van de inspectie kunnen adviseren of het mogelijk is om het groen te kappen zonder daarbij broedvogels te verstoren.

Met betrekking tot het verwijderen van de aanwezige beplanting buiten het broedseizoen wordt geadviseerd om ook het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen. Een grote stapel snoeiafval vormt namelijk een ideale broedlocatie voor kleine vogelsoorten als de winterkoning. Indien onverhoopt een dergelijke soort hierin tot broeden komt, mag het snoeiafval niet eerder worden verwijderd dan wanneer de jongen definitief zijn uitgevlogen.

6.2 Vleermuizen

Verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie

De bebouwing op de onderzoekslocatie is in principe geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De werkzaamheden aan de bebouwing zou in geval van aanwezigheid van een verblijfsfunctie van vleermuizen kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Alle vleermuissoorten zijn opgenomen in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn, dier- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd. Vleermuizen worden ook benoemd in Bijlage II van de conventie van Bonn.

Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor gebouwbewonende vleermuizen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om de daadwerkelijke functie van het gebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen. Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn. De vleermuissoorten die onderzocht dienen te worden zijn **gewone dwergvleermuis**, **ruige dwergvleermuis**, **laatvlieger**, **meervleermuis** en **gewone grootoorvleermuis**. De verblijfplaatsen die onderzocht dienen te worden bij alle gebouwen zijn kraam-, paar-, zomer- en individueel winterverblijf. Een dergelijk aanvullend onderzoek dient te worden uitgevoerd conform het protocol voor vleermuisonderzoek (Netwerk Groene Bureaus, 2021). Dit houdt in

dat afhankelijk van de potentiële functies er in de periode april tot en met september een aantal veldbezoeken uitgevoerd dient te worden. Vervolgens kan aan de hand van de onderzoeksresultaten worden vastgesteld of er overtredingen plaats zullen vinden bij de uitvoering van het project.

Bij het aantreffen van verblijfplaatsen van vleermuizen is bij de voorgenomen werkzaamheden overtreding van de Wet natuurbescherming naar verwachting niet te vermijden en is daarom een ontheffingsaanvraag aan de orde. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten worden en zal schade aan individuen moeten worden voorkomen. Deze maatregelen, omschreven in een activiteitenplan, dienen vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland, middels een ontheffingsaanvraag.

Verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie en foerageergebied

Met betrekking tot mogelijke verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie en in de omgeving foeragerende vleermuizen wordt geadviseerd om vleermuisvriendelijk licht te gebruiken. Door de verlichting vleermuisvriendelijk in te richten zullen de mogelijke verblijfplaatsen en het foerageergebied niet in hun functie beperkt worden. Vleermuisvriendelijke verlichting is amberkleurig, de armaturen zijn niet hoger dan de open stootvoegen, kozijnen en dakrand, de armaturen zijn weggericht van de naastgelegen woningen en de verlichting is zo min mogelijk diffuus.

6.3 Amfibieën

Momenteel vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat voor rugstreeppad. Op het moment dat graafwerkzaamheden beginnen, groeit de aantrekkelijkheid van de onderzoekslocatie. Met name rugstreeppad wordt aangetrokken door makkelijk vergraafbaar zand, en vindt schuilplaatsen in o.a. zandhopen. Rugstreeppadden houden globaal een winterslaap van september tot april. De onderzoekslocatie biedt geen geschikt overwinteringshabitat, waardoor kan worden uitgesloten dat deze momenteel wordt gebruikt als overwinteringsgebied. Om deze reden wordt geen conflict verwacht als de graafwerkzaamheden in de winterrust plaatsvindt. Als de graafwerkzaamheden in de actieve periode (april t/m augustus) worden uitgevoerd, wordt aangeraden te werken met een amfibieënscherm, zodat het werkgebied niet voor rugstreeppad bereikbaar is.

6.4 Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Voor de te verwachten soorten geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

6.5 Overige soort(groep)en

Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis

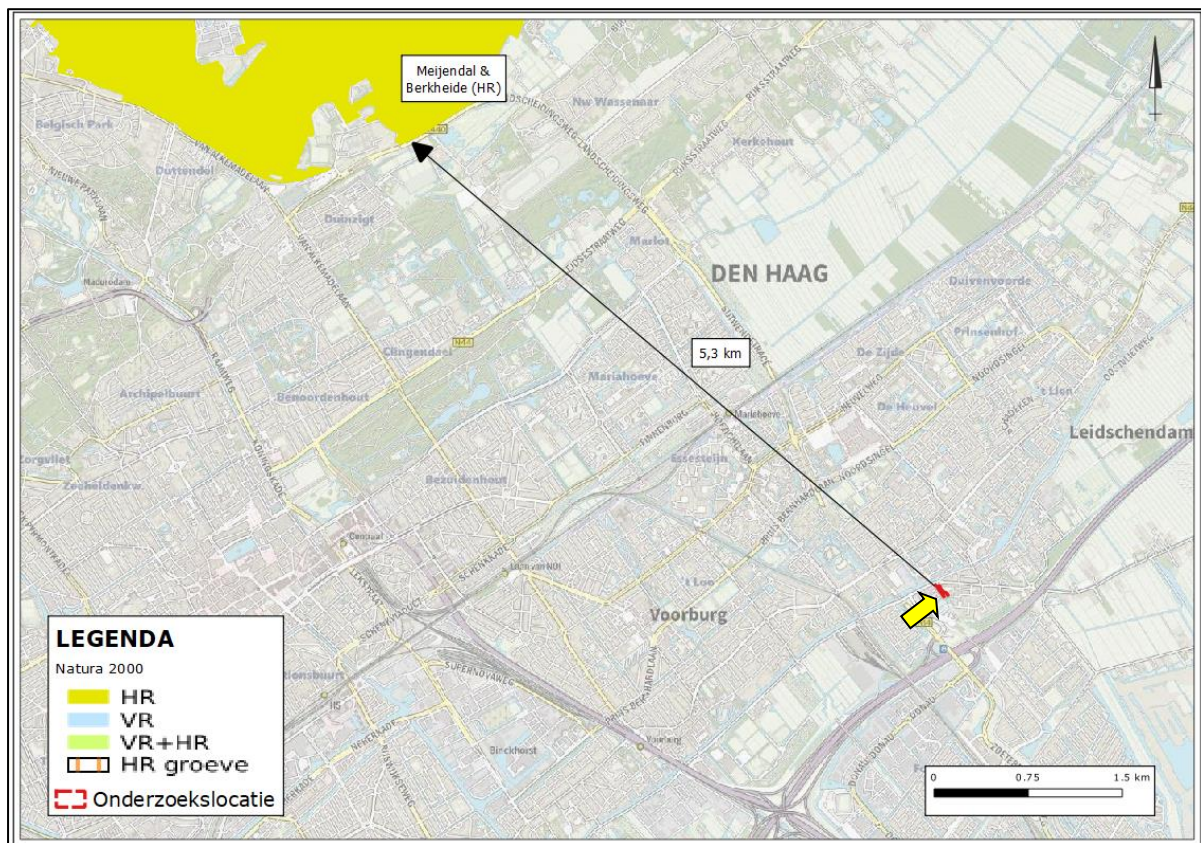
van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

7 TOETSING AAN GEBIEDENBESCHERMING

In algemene zin kan er door een plan sprake zijn van negatieve gevolgen, op vanuit de Wet natuurbescherming aangewezen beschermde gebieden. In dit hoofdstuk wordt beschreven voor welke gebieden er mogelijk sprake is van negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen ingrepen op de onderzoekslocatie. Verder wordt beschreven of een vervolgtraject noodzakelijk is en wat de eventuele consequenties zijn ten aanzien van vergunningen.

7.1 Natura 2000

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, Meijendel & Berkheide, bevindt zich op 5,3 kilometer afstand ten noordwesten van de onderzoekslocatie (zie figuur 16).

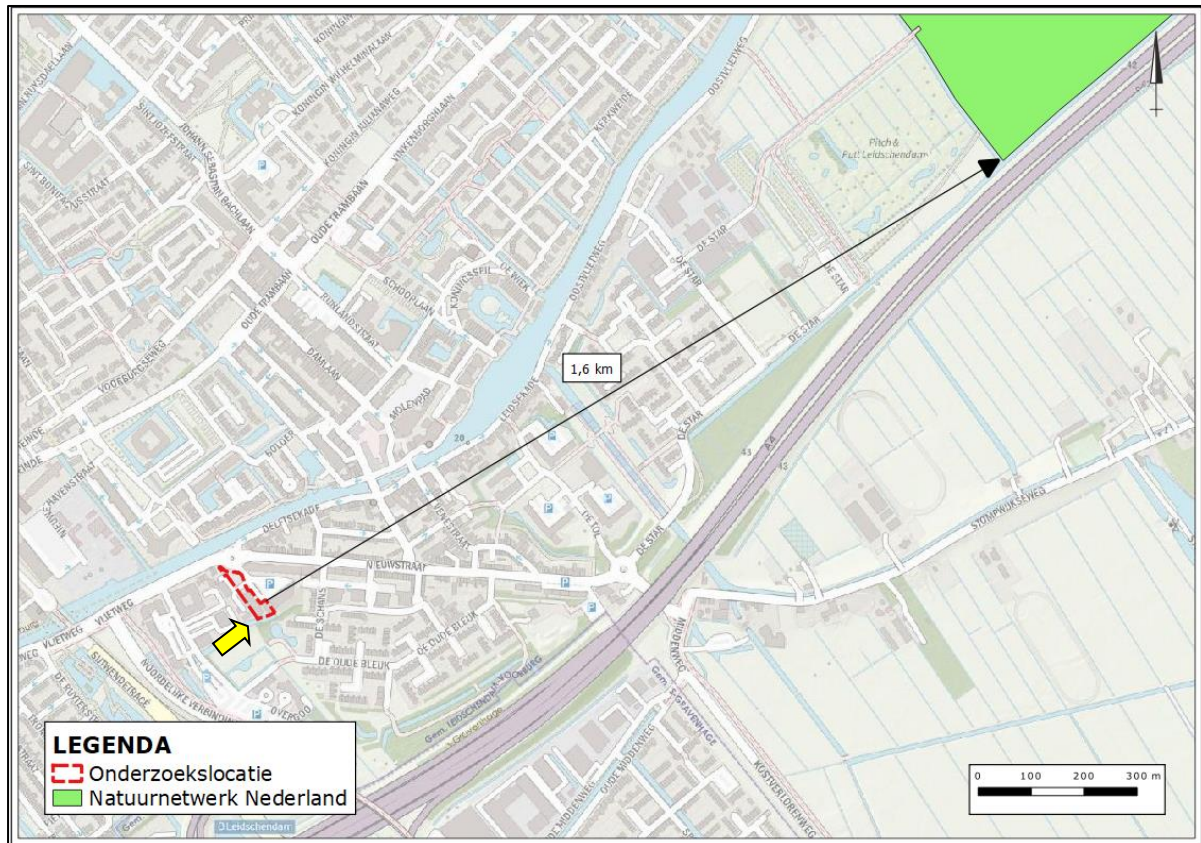


Figuur 16. Ligging onderzoekslocatie ten opzichte van Natura 2000.

Voor de aanlegfase (sloop en bouwwerkzaamheden) wordt aansluiting gezocht bij de in de Wet stikstofreductie en natuurbescherming (Wsn) opgenomen partiële vrijstelling. De vrijstelling geldt voor projecten waarbij slechts tijdelijke emissies vrijkomen, zoals bouwwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van woningen. Voor de bouw- en sloopwerkzaamheden is geen onderzoek stikstofdepositie (AERIUS berekening) benodigd en kunnen significant negatieve effecten uitgesloten worden op basis van de tijdelijkheid van de emissies en eventueel bijbehorende stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof voor het toekomstig gebruik van de 135 woningen wordt noodzakelijk geacht. Dit kan in eerste instantie worden onderzocht middels een modelberekening (AERIUS-calculator).

7.2 Natuurnetwerk Nederland

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich 1,6 kilometer ten noordoosten van de onderzoekslocatie. In figuur 17 is de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



Figuur 17. Ligging onderzoekslocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland.

Gelet op artikel 6.24 van de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland uit 2019 worden beperkingen opgelegd vanuit het kader van het Natuurnetwerk Nederland wanneer deze gelegen zijn in het Natuurnetwerk Nederland, of deel uitmaken van de strategische reservering van natuur. Beide vereisten zijn niet van toepassing op de onderhavige onderzoekslocatie. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

8 HOUTOPSTANDEN

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. In dit hoofdstuk wordt beschreven of er bij de voorgenomen kap sprake is van meldingsplicht en herplantplicht conform artikel 4.2 en artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Verder wordt beschreven of er vervolgmaatregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van de voorgenomen houtkap.

De bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De houtopstand op de onderzoekslocatie is gelegen binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Voor deze houtopstand geldt daarom geen meldingsplicht en herplantplicht. Wel wordt geadviseerd om bij de gemeente navraag te doen over de eventuele noodzaak voor een kap- of omgevingsvergunning.

9 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Econsultancy heeft in opdracht van Wibaut Projectontwikkeling een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd aan de Vlietweg 3 te Leidschendam. De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen ingreep op de locatie. De initiatiefnemer is voornemens de loodsen te slopen en nieuwbouw te realiseren, ook worden hierbij de bomen geveld. Het huidige plan bestaat uit het realiseren van 135 woningen.

De quickscan Wet natuurbescherming heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel I. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel I. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren.
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar zomerverblijf-, kraamverblijf-, paar/baltsverblijfplaats en individueel winterverblijfplaats van gebouwbewonende vleermuizen in de bebouwing. Aandacht voor verlichting van bebouwing en bomen in de omgeving, werken met vleermuisvriendelijke verlichting.
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	aandacht voor verlichting van bebouwing en bomen in de omgeving, werken met vleermuisvriendelijke verlichting.
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van kleine algemene zoogdieren.
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene amfibieën en werken buiten actieve periode rugstreeppad of werken binnen amfibieënscherm.
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		5,3 km	mogelijk	ja	mogelijk	modelberekening stikstofdepositie (Aerius-calculator) op het Natura-2000 gebied Meijendel & Berkheide, ten behoeve van het toekomstige gebruik van de 135 woningen.
Natuurnetwerk Nederland		1,2 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	-

* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

Conclusie en aanbevelingen

Voor de **algemene broedvogelsoorten** die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien de nestgelegenheden buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot eind september worden aangehouden. Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient vooraf aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te worden uitgevoerd.

Voor **vleermuizen** geldt dat nader onderzoek omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen noodzakelijk wordt geacht voor alle gebouwen op de onderzoeklocatie. De gebouwen zijn geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. De werkzaamheden kunnen verstorend zijn voor aanwezige verblijfplaatsen. Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te laten voeren naar de functie

van het plangebied voor de gebouwbewonende vleermuizen; **gewone dwergvleermuis**, **ruige dwergvleermuis**, **laatvlieger**, **meervleermuis** en **gewone grootoorvleermuis**. De verblijfplaatsen die onderzocht dienen te worden in het nader onderzoek aan de bebouwing zijn kraam-, zomer-, paar-/baltsverblijfplaatsen en individueel winterverblijfplaats van de bovengenoemde soorten. Tevens wordt er geadviseerd om vleermuisvriendelijk licht te gebruiken, zo worden foerageergebieden en verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie niet in hun functie beperkt. Vleermuisvriendelijke verlichting is amberkleurig, de armaturen zijn niet hoger dan de open stootvoegen, kozijnen en dakrand, de armaturen zijn weggericht van dezelfde openingen en de verlichting is zo min mogelijk diffuus.

Voor beschermde soorten behorend tot de **overige soortgroepen** zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen, vanwege een provinciale vrijstelling en/of de aard van de ingreep, niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht met betrekking tot **algemene grondgebonden zoogdieren** en **amfibieën**, waarbij al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Aantoonbaar werken conform de zorgplicht kan gebeuren door te handelen middels een op maat gemaakt ecologisch werkprotocol dat bij de uitvoerende partij onder de aandacht dient te worden gebracht.

De onderzoekslocatie kan tijdens graafwerkzaamheden tijdelijk interessanter worden voor voornamelijk rugstreeppad. Daarom wordt aangeraden de graafwerkzaamheden uit te voeren buiten de actieve periode van deze soorten (actieve periode loopt globaal van april tot september), of te werken met een amfibieënscherm.

Met betrekking tot **Natura-2000** gebieden zijn externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie ten behoeve van het toekomstige gebruik van de 135 woningen niet op voorhand uit te sluiten, daarom wordt geadviseerd AERIUS-berekening te laten uitvoeren. Nader onderzoek ten aanzien van het **Natuur Netwerk Nederland** wordt niet noodzakelijk geacht.

GERAADPLEEGDE BRONNEN

Ministerie van Economische Zaken 2016. Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen. Lees hier wat de Wet natuurbescherming daarover regelt. Versie 1.3, december 2016. Ministerie van Economische Zaken, Den Haag.

Nationale Database Flora en Fauna (NDFF), uitvoerportaal; <https://ndff-ecogrid.nl>, zoekgebied 3 km rondom onderzoekslocatie, periode 2016-2021.

Algemene websites

www.sovon.nl (soortgegevens vogels)
www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/ (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten)
www.verspreidingsatlas.nl (verspreidingsgegevens NDFF 2020)
www.rijksoverheid.nl (natuurwetgeving)
www.mijn.rvo.nl (natuurwetgeving)
www.rvo.nl (nationale natuurwetgeving en soortenstandaarden)
www.zoogdiervereniging.nl (soortgegevens zoogdieren)
www.bij12.nl (Kennisdocumenten Soorten – Natuurbescherming)

Provinciale websites

www.zuid-holland.nl (NNN en beschermde gebieden in Zuid-Holland)
www.decentrale.regelgeving.overheid.nl (Omgevingsverordening Zuid-Holland 2019)

Bijlage 1 toelichting verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd (zie tabel II). Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Tabel II. Zorgplicht

Artikel 1.11. Zorgplicht	
1.	Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2.	De zorg houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:
a)	dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
b)	indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
c)	voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; “de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”. Deze formulering van de zorgplicht brengt met zich mee dat wanneer men een bepaalde handeling wilt verrichten die gevolgen voor natuurwaarden zou kunnen hebben, men zich daaraan voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van het voorgenomen handelen. De zorgplicht is te allen tijde van toepassing, ook al vindt er geen overtreding van een verbodsbepaling plaats. Indien er aanleiding is maatregelen te nemen ten aanzien van de zorgplicht, zal dat voor het betreffende beschermde natuurgebied en de betreffende soortgroep in deze rapportage worden aangegeven.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

In tabel III t/m V worden deze artikelen nader toegelicht.

Tabel III. Verbodsbepalingen en toelichting Artikel 3.1 Wet natuurbescherming

Artikel 3.1. Soorten van de Vogelrichtlijn	
1.	Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2.	Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3.	Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4.	Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
5.	Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.
Toelichting	
Alle inheemse vogelsoorten in Nederland vallen onder de Vogelrichtlijn. De Vogelrichtlijn is een richtlijn vanuit de Europese Unie uit 1979 en heeft betrekking op de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de Lidstaten waarop het Verdrag van toepassing is. De lijst met soorten is niet limitatief.	

Tabel IV. Verbodsbepalingen en toelichting Artikel 3.5 Wet natuurbescherming

Artikel 3.5. In het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn	
1.	Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
2.	Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
3.	Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
4.	Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen.
5.	Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.
Toelichting	
Het gaat bij artikel 3.5 over in het wild levende dieren van verschillende soortgroepen. In de wet wordt voor vogelsoorten uit bijlage II van het verdrag van Bern geen uitzondering gemaakt. Van de vogelsoorten die in Nederland voorkomen is hieronder een selectie gemaakt. Van de overige soortengroepen zijn alle soorten genoemd.	
Soorten	
Planten	drijvende waterweegbree, groenknolorchis, kruipend moerasscherm, zomerschroeforchis
Zoogdieren	bever, hamster, hazelmuis, lynx, Noordse woelmuis, otter, wolf, wilde kat
Walvisachtigen	bruinvis, bultrug, butskop (hille), dwergpotvis, dwergvinvis, gestreepte dolfin, gewone dolfin, gewone spitsdolfijn, gewone vinvis, griend, grijze dolfin, kleine zwaardwalvis, narwal, Noordse vinvis, orka, potvis, spitsdolfijn van Gray, tuimelaar, walrus witflankdolfijn, witsnuitdolfijn, witte dolfin
Vleermuizen	Bechsteins vleermuis, bosvleermuis, Brandts vleermuis, franjestaart, gewone baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, grote hoefijzerneus, grote rosse vleermuis, ingekorven vleermuis, kleine dwergvleermuis, kleine hoefijzerneus, laatvlieger, meervleermuis, mopsvleermuis, Noordse vleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis, vale vleermuis, watervleermuis
Amfibieën	boomkikker, geelbuikvuurpad, heikikker, kamsalamander, knoflookpad, poelkikker, rugstreeppad, vroedmeesterpad
Reptielen	dikkopschildpad, gladde slang, Kemps' zeeschildpad, lederschildpad, muurhagedis, soepschildpad, zandhagedis
Vissen	houting, steur
Vlinders	apollovlinder, boszandoog, donker pimpernelblauwtje, grote vuurvlinder, moerasparelmoervlinder, monarchvlinder, pimpernelblauwtje, teunisbloempijlstaart, tijmblauwtje, zilverstreephooibeestje
Libellen	bronslibel, gaffellibel, gevlekte witsnuitlibel, groene glazenmaker, mercurwaterjuffer, Noordse winterjuffer, oostelijke witsnuitlibel, rivierrondbout, sierlijke witsnuitlibel
Insecten	brede geelrandwaterroofkever, gestreepte waterroofkever, heldenbok, juchtleerkever, oeveraas, vermiljoenkever
Overig	Bataafse stroommossel, platte schijfhoren

Artikel 3.5. In het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn

Vogels	appelvink, baardman, beflijster, bergeend, bergfluit, bijeneter, blauwborst, blauwe kiekendief, boerenzwaluw, bontbekplevier, bonte strandloper, bonte vliegenvanger, boomklever, boomkruiper, boompieper, boomvalk, bosrietzanger bosruiter, bosuil, braamsluiper, brandgans, bruine kiekendief, buizerd, casarca, Cetti's zanger, draaihal, duinpieper, dwergmeeuw, dwergster, Engelse kwikstaart, Europese kanarie, fitis, fluit, geelgors, gekraagde roodstaart, gele kwikstaart, geoorde fuut, glanskop, goudhaan, grasmus, graspieper, graszanger, grauwe kiekendief, grauwe klauwier, grauwe vliegenvanger, griel, groene specht, groenling, grote bonte specht, grote gele kwikstaart, grote karekiet, grote stern, grote zilvereiger, havik, heggenmus, hop, huiswaluw, ijsvogel, kerkuil, klapekster, klein waterhoen, kleine barmstij, kleine bonte specht, kleine karekiet, kleine plevier, kleine zilvereiger, kleinste waterhoen, kluut, kneu, koolmees, koereiger, kraanvogel, krekelzanger, kortsnavelboomkruiper, kruisbek, kuifmees, kwak, kwartelkoning, lepelaar, matkop, middelste bonte specht, nachtegaal, Noordse stern, oehoe, oeverloper, oeverpieper, oeverwaluw, ooievaar, orpheusspotvogel, paapje, pestvogel, pimpelmees, poelruiter, porseleinhoen, purperreiger, putter, ransuil, rietgors, rietzanger, rode wouw, roerdomp, roodborst, roodborsttapuit, roodhalsfuut, rouwkwikstaart, sijs, slangenarend, slechtvalk, smelleken, snor, sperwer, spotvogel, sprinkhaanzanger, steenuil, steltkluut, strandplevier, taigaboomkruiper, tapuit, tijftaf, torenvalk, tuinfluit, velduil, visarend, visdief, vuurgoudhaan, wespandief, wiewaal, winterkoning, witbandkruisbek, witte kwikstaart, witwangster, nachtzwaluw, woudaap, zeearend, zwarte mees, zwarte ooievaar, zwarte roodstaart, zwarte specht, zwarte stern, zwarte wouw, zwartkop, zwartkopmeeuw
--------	---

Tabel V. Verbodsbepalingen en toelichting Artikel 3.10 Wet natuurbescherming

Artikel 3.10. Andere soorten		
Het is verboden om: 1. In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, vlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A1, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen. 2. De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen. 3. Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.		
Toelichting		
Het gaat bij artikel 10 om in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, vlinders, libellen en kevers. Dieren zijn opgenomen in bijlage onderdeel A1. Planten zijn opgenomen in bijlage onderdeel B2 van de Wet natuurbescherming. Voor een aantal zoogdieren, amfibieën en reptielen geldt per provincie een vrijstelling onder bepaalde voorwaarden. Dit verschilt per provincie. De betreffende soorten zijn aangegeven met een sterretje. Daarnaast is het mogelijk dat sommige provincies ook 'eigen' beschermde soorten hanteren, als aanvulling op het landelijke.		
Soorten		
Dieren	Zoogdieren	aardmuis*, boommarter, bosmuis*, bunzing*, damhert, das, dwergmuis*, dwergspitsmuis*, edelhert, eekhoorn*, egel*, eikelmuis, gewone bosspitsmuis*, gewone zeehond, grote bosmuis, grijze zeehond, haas*, hermelijn*, huisspitsmuis*, konijn*, molmuis, ondergrondse woelmuis*, ree*, rosse woelmuis*, steenmarter*, tweekleurige bosspitsmuis*, veldmuis*, veldspitsmuis, vos*, waterspitsmuis, wezel*, wild zwijn, woelrat*
	Amfibieën	Alpenwatersalamander, bruine kikker*, gewone pad*, kleine watersalamander*, meerkikker*, middelste groene kikker*, vinpootsalamander, vuursalamander
	Reptielen	adder, hazelworm*, levendbarende hagedis*, ringslang
	Vissen	beekdonderpad, beekprik, elrits, gestippelde alver, grote modderkruiper, kwabaal
	vlinders	aardbeivlinder, bosparelmoevlinder, bruin dikkopje, bruine eikenpage, donker pimpernelblauwtje, duinparelmoevlinder, gentiaanblauwtje, grote parelmoevlinder, grote vos, grote vuurvlinder, grote weerschijnvlinder, iepenpage, kleine heivlinder, kleine ijsvogelvlinder, kommavvlinder, pimpernelblauwtje, sleedoornpage, spiegel dikkopje, veenbesblauwtje, veenbosparelmoevlinder, veenhooibeestje, veldparelmoevlinder, zilveren maan
	Libellen	beekrombout, bosbeekjuffer, donkere waterjuffer, gevlekte glanslibel, gewone bronlibel, hoogveenglanslibel, Kempense heidelibel, speerwaterjuffer
	Overige soorten	Europese rivierkreeft, vliegend hert
Planten		akkerboterbloem, akkerdoornzaad, akkerogentroost, bekierde ogentroost, berggamander, bergnachtorchis, blaasvaren, blauw guichelheil, bokkenorchis, bosboterbloem, bosdravik, brave hendrik, brede wolfsmelk, breed wollegras, bruinrode wespenorchis, dennenororchis, dregs, echte gamander, franjegentiaan, geelgroene wespenorchis, geplooid vrouwenmantel, getande veldsla, gevlekt zonneroosje, glad biggenkruid, gladde zegge, groene nachtorchis, groensteel, groot spiegelklokje, grote bosaardbei, grote leeuwenklauw, honingorchis, kalkboterbloem, kalketrip, karthuiszandje, karwijselie, kleine ereprijs, kleine schorseneer, stijve wolfsmelk, kleine wolfsmelk, kluwenklokje, knollathyrus, knolspirea, korensla, kranskarwij, kruip-tijm, lange zonnedaauw, liggende ereprijs, moerasgamander, muurbloem, naakte lathyrus, naaldenkervel, pijlscheefkalk, roggelelie, rood peperboompje, rozenkransje, ruw pazelzaad, scherpkruid, schubvaren, schubzegge, smalle raai, spits havikskruid, steenbraam

Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden onder conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Binnen de Wet natuurbescherming zijn op houtopstanden de artikelen van toepassing die zijn opgenomen in tabel VI.

Tabel VI. Bescherming houtopstanden in de Wet natuurbescherming

Artikel 4.1	De artikelen uitgezonderd artikel 4.6 zijn niet van toepassing op: - Houtopstanden binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom; - Houtopstanden op erven of in tuinen; - Fruitbomen en windschermen om boomgaarden; - Naaldbomen, kennelijk bedoeld om te dienen als kerstbomen, indien niet ouder dan twintig jaar; - Kweekgoed; - Wegbeplantingen, beplantingen langs waterwegen en eenrijige beplantingen langs landbouwgronden bestaande uit wilgen en populieren; - het dunnen van een houtopstand; - uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die kennelijk zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa, indien zij: - ten minste eens per tien jaar worden geoogst; - bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid, zijnde een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter, en - zijn aangelegd na 1 januari 2013.
Artikel 4.2	- Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van vriend- of hakhout, zonder voorafgaande melding daarvan bij gedeputeerde staten. - Gedeputeerde staten kunnen het vellen van houtopstanden telkens voor ten hoogste vijf jaar verbieden ter bescherming van bijzondere natuur- of landschapswaarden.
Artikel 4.3 lid 1 en 2	Ingeval een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, met uitzondering van het periodiek vellen van vriend- of hakhout, of anderszins teniet is gegaan, draagt de rechthebbende zorg voor het op bosbouwkundig verantwoorde wijze herbeplanten van dezelfde grond binnen drie jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand. De rechthebbende vervangt binnen drie jaar na de herbeplanting, bedoeld in het eerste lid, herbeplanting die niet is aangeslagen.
Artikel 4.4 lid 1	De artikelen 4.2, eerste en derde lid, en 4.3, eerste en tweede lid, zijn niet van toepassing op: het vellen van houtopstanden en herbeplanten op een wijze die is beschreven in en aantoonbaar wordt gerealiseerd overeenkomstig een door Onze Minister goedgekeurde gedragscode. het vellen van houtopstanden ter uitvoering van een instandhoudingsmaatregel of een passende maatregel in het kader van natuurontwikkeling en -beheer
Artikel 4.5	Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen van artikel 4.3, eerste en tweede lid, ten behoeve van herbeplanting op andere grond, indien de herbeplanting voldoet aan bij provinciale verordening gestelde regels.

Bijlage 2 Verklarende woordenlijst

Externe werking

Niet alleen activiteiten in een Natura 2000-gebied/NNN hebben invloed op de staat van instandhouding van het gebied, ook activiteiten buiten het gebied kunnen de natuurwaarden in een gebied beïnvloeden. Dit wordt "externe werking" genoemd. Er bestaat geen ruimtelijke grens voor externe werking: bepalend zijn de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en habitattypen in het Natura 2000-gebied/NNN, ongeacht de afstand tot het beschermde gebied.

Expert Judgement

Inschatting van een deskundige op grond van zijn kennis en ervaring.

Foerageerhabitat

Het gebied waarbinnen een soort voedsel zoekt.

Foerageren

Zoeken en vinden van voedsel door dieren (jachtgebied).

Functioneel leefgebied

Hiermee wordt het gebied dat is benodigd om de functionaliteit van een voortplantingsplaats of van een vaste- rust of voortplantingsplaats te behouden. Een nestlocatie of voortplantingsplaats kan bijvoorbeeld alleen succesvol functioneren, wanneer er voldoende habitat (schuilgelegenheid, voedsel etc.) van voldoende kwaliteit aanwezig is om te kunnen paren, eieren te leggen en jongen groot te brengen.

Gunstige staat van instandhouding

Er is sprake van een gunstige staat van instandhouding van een soort of habitatype als de omstandigheden waarin de soort of het habitatype voorkomt perspectief bieden op een duurzaam voortbestaan van die soort of dat habitatype.

Habitat

Omvat de plaatsen waar een bepaald organisme voorkomt doordat de abiotische en biotische factoren (niet levende en levende natuur) van die plaatsen voldoen aan de eisen en toleranties die het organisme stelt om te kunnen overleven, groeien en zich voortplanten.

Kraamverblijfplaats

Voortplantingsplaats van vleermuizen. Het gaat hierbij vaak om de vrouwelijke exemplaren van een kolonie (ook wel kraamgroep genoemd) die gezamenlijk hun jongen grootbrengen. De aantallen vleermuizen in een kraamgroep kan oplopen tot meerdere honderden exemplaren.

Landschappelijk inpassingsplan

Het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied middels een ontwerp van de groenvoorziening, dat voldoet aan het beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor wordt zorg gedragen dat een ruimtelijke ontwikkeling past in het landschap.

Landhabitat

Amfibieën zijn voor de voortplanting afhankelijk van water. Buiten de voortplantingsperiode maakt de soortgroep gebruik van landhabitat als onderdeel van het leefgebied. Landhabitat voor amfibieën omvat onder andere structuurrijke of opgaande vegetatie zoals (loof)bos, houtwallen, struikgewas, heide, ruigtekruiden, vegetaties en moeras.

Mitigerende maatregelen

Maatregelen die negatieve effecten bij een ingreep voorkomen of reduceren.

Omgevingscheck

Een omgevingscheck wordt uitgevoerd bij verlies van leefgebied van een jaarrond beschermde functie van een soort die door een ingreep (tijdelijk) verloren gaat. De omgeving van de ingreep wordt door een ter zake deskundige beoordeeld op aanwezigheid van voldoende alternatief leefgebied en/of potentiële verblijfplaatsen.

Ontheffing

De Wet natuurbescherming is bedoeld om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Wet natuurbescherming een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan, daarvoor kan een ontheffing benodigd zijn. Een ontheffing is een besluit waarbij in een individueel concreet geval een uitzondering op een wettelijk verbod wordt gemaakt.

Paarverblijfplaats

Dit is een verblijfplaats die hoofdzakelijk in het najaar (september/oktober) door vleermuizen worden gebruikt om te paren. Eén mannetje kan een dergelijke verblijfplaats met meerdere vrouwtjes delen. In de omgeving van de paarverblijfplaats wordt veelal door het territoriale mannetje middels baltsvluchten getracht vrouwtjes aan te lokken.

Activiteitenplan

Een activiteitenplan dient als begeleidend document voor een ontheffingsaanvraag. In het activiteitenplan zijn maatregelen verwoord waarmee de functionaliteit van een rust- of voortplantingsplaats van een beschermde soort behouden blijft en schade aan individuen wordt voorkomen.

Populatie

Een biologische populatie is een groep individuen van dezelfde soort die zich onderling voortplant en als zodanig geïsoleerd is van andere zulke groepen.

Rode Lijst

Rode Lijsten laten zien welke soorten zijn verdwenen en welke soorten in een gebied sterk zijn achteruitgegaan of zeldzaam zijn. Er bestaan verschillende Rode Lijsten. Voor vogels, voor zoogdieren, planten, paddenstoelen, insecten en voor allerlei andere soortgroepen. Rode Lijsten hebben geen officiële juridische status. Plaatsing op de lijst maakt een dier dus nog geen 'beschermde diersoort' in de zin van de Wet natuurbescherming. De Rode Lijsten hebben in de praktijk wel een belangrijke signaleringfunctie. Door de Rode Lijst te raadplegen, kunnen alle instellingen die met natuurbehoud te maken hebben rekening houden met bedreigde soorten.

Significant negatief effect

Een effect is in het kader van de Wet natuurbescherming significant als de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied dreigen te worden aangetast.

Het begrip 'significant' staat centraal in de toepassing van het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden bij zowel vaststelling van beheerplannen als de vergunningverlening. Het bepaalt of een uitvoerige toetsing, een zogenaamde passende beoordeling, moet worden uitgevoerd. Indien als gevolg van een ingreep de toekomstige oppervlakte habitat of leefgebied, aantal van een soort of kwaliteit van een habitat lager zal worden dan zoals bedoeld in de instandhoudingsdoelstelling, dan kan sprake zijn van significante gevolgen. Voor het goede begrip, de soorten hoeven er niet te zitten, het gebied moet geschikt zijn voor de soorten.

Voortplantingsplaats of rustplaats

Een plek binnen het leefgebied van een soort die essentieel is voor de levenscyclus van een individu. De Wet natuurbescherming omschrijft niet exact wat een vaste rust- of voortplantingsplaats is. Dit is soortafhankelijk.

Vliegroute

Een vaste route die door vleermuizen wordt gebruikt tussen de verblijfplaatsen naar foerageergebieden.

Winterverblijfplaats

Verblijfplaats die gebruikt wordt om de periode van winterrust te overbruggen. Voor vleermuizen zijn dit vorstvrije, maar koele en vochtige plekken. Er kans sprake zijn van massaverblijfplaatsen, verblijfplaatsen van kleine groepen of één of enkele individuen.

Zomerverblijfplaats

Buiten de kraamperiode worden deze door groepjes vrouwtjes en jongen gebruikt, in de kraamperiode door individuele mannetjes.



Bijlage 3

Rapportage nader ecologisch
onderzoek (vleermuizen en gierzwaluw)



Strijkviertel 30
3454 PM De Meern
030 - 666 1746
info@vandijktech.nl

GEOTECHNIEK EN MILIEU

IBAN: NL26 RABO 0156884186
BIC: RABO NL 2U
KvK Utrecht: 30128364
BTW nr: NL 803.844.451.B01

Datum: 03-11-2022; versie 1 (definitief)

Opdrachtnummer: 153459

NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK

Project: herontwikkeling,
Vlietweg 3 te Leidschendam

Opdrachtgever: Wibaut
Buiksloterdijk 240
1025 WE Amsterdam

Uitgevoerd:
Onderzoekperiode: juni t/m september 2022

Ecologisch adviseur: mevr. N.J. van Pelt
Projectleider: dhr. drs. M.R. Hanraads

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	3
2.	ALGEMENE GEGEVENS	3
2.1	Omgeving	3
2.2	Planlocatie en onderzoekslocatie	3
2.3	Voorgaand onderzoek en te verwachten soorten	4
2.4	Voorgenomen herontwikkeling	4
3.	ONDERZOEKSOPZET	4
3.1	Vleermuizen.....	4
4.	UITVOERING ONDERZOEK	5
4.1	Algemeen.....	5
4.2	Veldwerk	6
5.	RESULTATEN	6
6.	CONCLUSIES	6
7.	SLOTOPMERKINGEN	7

BIJLAGEN

- 1.1 Regionale situatie (niet op schaal)
- 1.2 Situatietekening (1:500; A3)
- 1.3 Foto-overzicht
- 2 Wettelijk kader

1. INLEIDING

In opdracht van Wibaut (d.d. 14-02-2022) is door van Dijk geo- en milieutechniek b.v. een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van essentieel leefgebied van vleermuizen aangaande het perceel Vlietweg 3 te Leidschendam.

Aanleiding voor het uitvoeren van het nader ecologisch onderzoek betreft de voorziene sloop van de aanwezige loodsen waarna nieuwbouw is voorzien. Uit een eerder uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming is gebleken dat er bij de geplande herontwikkeling sprake kan zijn van vernietiging/verstoring van essentieel leefgebied van vleermuizen. Doel van dit nader ecologisch onderzoek is het in kaart brengen van eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen binnen en in de directe omgeving van de planlocatie.

Inzake de uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming is tussen van Dijk geo- en milieutechniek b.v. en de opdrachtgever op geen enkele juridische, financiële, personele of andere wijze een relatie die de onafhankelijkheid van het resultaat heeft kunnen beïnvloeden.

2. ALGEMENE GEGEVENS

2.1 Omgeving

Onderhavig perceel (gemeente Stompwijk, sectie H, nr. 2381) is gelegen in het zuidwestelijke deel van de bebouwde kom van Leidschendam. Ten noorden van het plangebied loopt het Rijn-Schiekanaal, ten zuiden is autosnelweg A4 gelegen. Het plangebied grenst ten oosten aan bewoning, ten westen aan een industrieterrein en ten zuiden aan een waterloop met daarachter een ruigte bestaande uit grasland en bomen. Binnen een radius van 5 km ligt “Vogelplas Starrevaart”, waterbergingsgebied “De nieuwe driemanspolder” en het “Westerpark”. De ligging van de onderzoekslocatie is globaal aangeduid op een topografische kaart, die is opgenomen als bijlage 1.1.

2.2 Planlocatie en onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie bestaat uit twee geschakelde loodsen (A en B), een vrijstaande loods (C) en een houten schuur. Rondom de bebouwing is een grasveld gelegen met enkele bomen. De twee geschakelde loodsen en de vrijstaande loods zijn opgetrokken uit baksteen en hebben een zadeldak afgewerkt met dakleer. De schuur is opgetrokken uit hout en staat ten zuiden van de geschakelde loodsen. Onder de betimmering aan de noordelijke gevel van de geschakelde loodsen is ruimte aanwezig; voorts bevinden zich diverse openingen en kieren in de overige bebouwing. Het grasveld met de bomen ligt ten noorden van de geschakelde loodsen. De vrijstaande loods ligt ten oosten van de geschakelde loodsen en bestaat uit twee aparte ruimtes.

Zowel de planlocatie als de onderzoekslocatie zijn weergegeven op de situatietekening die is opgenomen als Bijlage 1.2. Een foto-overzicht is opgenomen als bijlage 1.3.

2.3 Voorgaand onderzoek en te verwachten soorten

Op onderhavig perceel is afgelopen jaar een quickscan Wet natuurbescherming (Econsultancy, ref.:16161.001, d.d. 06-07-2021) uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt dat het voorkomen van streng beschermde vaste verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis in de ruimte onder betimmering en dakbekleding en diverse openingen in de loodsen en de schuur niet kan worden uitgesloten.

Bij de toekomstige sloop en nieuwbouw is derhalve mogelijk sprake van vernietiging/verstoring van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit betekent een overtreding van de verbodsbepalingen zoals deze zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Derhalve dient voorafgaand aan de werkzaamheden een nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen conform vigerend protocol te worden uitgevoerd.

Daarnaast, dient middels enkele algemene maatregelen, rekening te worden gehouden met foeragerende vleermuizen, vleermuizen in vlucht en met broedvogels in het algemeen.

2.4 Voorgenomen herontwikkeling

De voorgenomen plannen bestaan uit het slopen van de loodsen waarna nieuwbouw wordt gerealiseerd. Hierbij zullen ook de aanwezige bomen binnen het plangebied worden gerooid. In de toekomstige situatie zijn 135 woningen voorzien.

3. ONDERZOEKSOPZET

3.1 Vleermuizen

Het onderzoek naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen wordt conform het vleermuisprotocol (2021) van het Netwerk Groene Bureaus uitgevoerd, waarbij de mogelijke aanwezigheid van zomer-, kraam-, paar- en winterverblijfplaatsen in de opstallen wordt onderzocht. Op basis van de quickscan kan het voorkomen van gewone dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis niet worden uitgesloten. De onderzoeksopzet is derhalve gebaseerd op het mogelijk voorkomen van de hierboven genoemde soorten.

Het voorjaarsonderzoek zal plaatsvinden in de periode tussen 15 mei en 15 juli. Hierbij zullen drie onderzoeks rondes worden verricht, waarvan twee in de avond en één in de ochtend. De rondes worden met een tussenperiode van minimaal 20 dagen uitgevoerd waarbij de ochtendronde en de avondronde op elkaar mogen aansluiten. In verband met de grootte van de onderzoekslocatie (tenminste 75% van de locatie moet ten allen tijde te overzien zijn) zullen de avondrondes door drie personen worden uitgevoerd. Door zwermgedrag van vleermuizen is bij de ochtendronde sprake van een grotere trefkans vergeleken met de avondrondes, waardoor uitvoering van de ochtendronde met twee personen volstaat.

Het najaarsonderzoek zal plaatsvinden in de periode tussen 15 augustus en 1 oktober, waarbij twee avondrondes uitgevoerd zullen worden. Hierbij wordt de volgens het protocol optimale tussenperiode van minstens 20 dagen gehanteerd. Gezien het feit dat paarverblijfplaatsen door langdurig gebouwgebonden-gedrag van vleermuizen (paaractiviteit) worden vastgesteld is de trefkans groter en kunnen de najaars rondes door twee personen worden uitgevoerd.

In eerste instantie is de onderzoeksopzet gebaseerd op het voorkomen gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en gewone grootoorvleermuis. Indien tijdens de inventarisatierondes de meer zeldzame soorten (zoals baardvleermuis, franjestaart, tweekleurige vleermuis) worden aangetroffen, worden eventueel aanvullende onderzoeksrondes uitgevoerd.

De locatie van een verblijfplaats wordt vastgesteld middels visuele waarnemingen van in- en uitvliegende vleermuizen. Voor het vaststellen van paarverblijfplaatsen wordt gelet op vleermuizen die sociale geluiden (zoals paarroepjes) uitstoten en paargedrag vertonen.

Voor het registreren van de geluiden van vleermuizen wordt gebruik gemaakt van een batdetector (Pettersen type u384). Dit apparaat vertaalt de voor mensen onhoorbare ultrasone geluiden van vleermuizen in hoorbare geluiden. Vleermuissoorten zijn op basis van ritme en klank van geluiden maar ook op basis van vliegstyl en grootte van elkaar te onderscheiden. Wanneer determinatie van de soort in het veld niet mogelijk is, zullen de geluiden in het veld worden opgenomen en later worden geanalyseerd in het programma Batsound. Tevens zal, indien noodzakelijk (bijv. bij slecht overzicht of hoge bebouwing), gebruik gemaakt worden van een warmtebeeldcamera.

4. UITVOERING ONDERZOEK

4.1 Algemeen

De veldwerkzaamheden zijn in de periode juni t/m september 2022 uitgevoerd door mevr. I. Vucetic, mevr. R. Langestraat, mevr. D. Kaaken, dhr. M. Beuriot, dhr. M. Grundeman, dhr. B. Mourits (allen inhuur Teia) en hebben bestaan uit in totaal zes inventarisatierondes. De data en tijdstippen van de inventarisatierondes in combinatie met aanvullende informatie over weersomstandigheden (windkracht, temperatuur, neerslag en bewolking) zijn weergegeven in Tabel 1.

Tabel 1: Data, tijd en weersomstandigheden tijdens het onderzoek

Datum	Tijdsduur	Specificatie	Windkracht	Temperatuur	Weer
Vleermuizen					
18-06-2022	22:06h-00:36h	Ronde 1 (zomer)	4 Bft.	16 °C	Licht ewolkt
19-06-2022	02:21h-04:45h	Ronde 2 (zomer)	3 Bft.	14 °C	Licht bewolkt
12-07-2022	21:58h-00:43h	Ronde 3 (zomer)	2 Bft.	22 °C	Geheel bewolkt
13-07-2022	02:37h-05:37h	Ronde 2* (Zomer)	1 Bft.	16 °C	Bewolkt
17-08-2022	20:59h-00:07h	Ronde 4 (najaar)	1 Bft.	20 °C	Bewolkt
07-09-2022	20:15h-23:15h	Ronde 5 (najaar)	1 Bft.	22 °C	Licht bewolkt

*Extra voorjaarsronde

Tijdens de tweede onderzoeksrunde begon het ruim een half uur voor de eindtijd te onweren waardoor deze ronde vroegtijdig afgebroken is. Om de betrouwbaarheid van het onderzoek te kunnen waarborgen is betreffende ronde opnieuw (d.d. 13-07-2022) uitgevoerd.

4.2 Veldwerk

De veldbezoeken zijn onder goede omstandigheden uitgevoerd. Tijdens de inventarisatierondes is het plangebied met behulp van een batdetector geobserveerd naar aanwezige vleermuizen vanaf strategisch gekozen posities waarbij potentiële verblijfplaatsen kunnen worden overzien.

5. RESULTATEN

Gedurende de eerste onderzoeksrunde van het voorjaaronderzoek is een kraamverblijfplaats vastgesteld op circa 35 m afstand ten noorden van het plangebied. Tijdens de telling zijn tientallen gewone dwergvleermuizen uitvliegend vanuit het gebouw aan de Nieuwstraat waargenomen. Deze vleermuizen gebruikten de loodsen binnen het plangebied als vliegroute naar de ruigte achter het plangebied en de bomenrij aan de westzijde van het plangebied.

Gedurende de tweede en derde ronde van het voorjaaronderzoek is de aanwezigheid van twee zomerverblijfplaatsen in de vrijstaande loods geconstateerd. Het betrof in beide gevallen een verblijfplaats van gewone dwergvleermuis. De invliegopeningen bevinden zich onder de daklijst aan de kopse kant van het gebouw en ter hoogte van de schuifdeur aan de zuidzijde van het pand. Daarnaast doen de loodsen dienst als vliegroute van en naar de waterloop en achterliggende ruigte aan de achterzijde van het plangebied. Rondom de waterloop en bomenrij achter geschakelde loodsen werd tijdens de onderzoeksrondes actief geoërageerd. Daarnaast zijn overvliegende individuen van de rosse vleermuis, laatvlieger, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en ruige dwergvleermuis waargenomen, deze vleermuizen hadden geen binding met het plangebied.

Belangrijke waarnemingen (zoals verblijfplaatsen, vliegroutes of territoriumgedrag) zijn weergegeven in de situatietekening in Bijlage 1.2. Foto's van aangetroffen verblijfplaatsen worden weergegeven in het foto-overzicht in Bijlage 1.3.

6. CONCLUSIES

Binnen het plangebied zijn twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. De vaste verblijfplaatsen bevinden zich beiden in de vrijstaande loods, onder de daklijst en ter hoogte van de schuifdeur. Daarnaast worden de loodsen intensief gebruikt als vliegroute om bij de ruigte en groenstructuren rondom het plangebied te komen, welke dienst doen als foerageergebied. Echter zijn er in de nabije omgeving van het plangebied voldoende alternatieve lijnvormige structuren aanwezig in de vorm van opgaand groen en bebouwing zodat het foerageergebied bereikbaar blijft.

Buiten het plangebied (op 35 m afstand) is een kraamkolonie van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. De kraamverblijfplaats bevindt zich in de bebouwing tegenover het plangebied. Gezien de ruime afstand tot onderhavig plangebied valt deze verblijfplaats buiten de invloedssfeer van de voorziene herontwikkeling.

Bij de voorziene sloop van de op het perceel aanwezige loodsen zullen twee verblijfplaatsen ter plaatse van de vrijstaande loodsen, vernietigd worden. Tevens kan aantasting (doden) van individuen door de geplande sloop niet worden uitgesloten. Vleermuizen genieten een strikte bescherming onder de Wet natuurbescherming. Zowel vernietiging/verstoring van verblijfplaatsen, als het (opzettelijk) doden van een individu betekend een overtreding van de verbodsbepalingen zoals die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Teneinde de werkzaamheden te kunnen realiseren dient een aanvraag tot ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden ingediend bij de provincie Zuid-Holland.

Algemeen

Pas ná het verkrijgen van een ontheffing Wet natuurbescherming kan (op basis van een ecologisch werkprotocol) met de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden/herontwikkeling worden aangevangen. Voorts dienen de overige aanbevelingen in acht genomen te worden:

- vleermuizen (foerageren en vliegroutes); werkzaamheden in de actieve periode van vleermuizen (van april/mei tot oktober/november) dienen bij daglicht uitgevoerd te worden. Eventueel kunnen werkzaamheden ook bij schemer en in het donker worden uitgevoerd mits bouwlampen goed worden gericht zodat geen verlichting van de omliggende structuren optreedt,
- broedvogels in het algemeen; geadviseerd wordt met de start van de werkzaamheden buiten het reguliere broedseizoen (van circa 15 maart tot 15 juli) aan te vangen; bij voorkeur in de winter. Indien de start van de werkzaamheden toch is voorzien in het reguliere broedseizoen wordt geadviseerd om ruim voor de start van het broedseizoen de locatie onder begeleiding van een ecooloog ongeschikt te maken voor (algemene) broedvogels. Op deze manier wordt de kans op broedgevallen voor of tijdens de werkzaamheden vermindert. Indien er tijdens de werkzaamheden alsnog actieve nesten worden aangetroffen dienen hiervoor passende maatregelen te worden genomen.

Benadrukt wordt dat ten allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving.

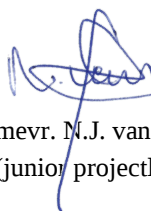
7. SLOTOPMERKINGEN

Wellicht ten overvloede wordt er op gewezen dat het uitgevoerde nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen een momentopname is. Hierdoor zijn de waarnemingen tijdens het veldwerk beperkt houdbaar (circa 3 jaar).

hoogachtend,
van Dijk geo- en milieutechniek b.v.



dhr. drs. M.R. Hanraads
(algemeen directeur)



mevr. M.J. van Pelt
(junior projectleider Milieu/ecoloog)

Bijlage 1

1.1 Regionale situatie

1.2 Situatietekening

1.3 Fotoreportage

REGIONALE SITUATIE



Deze kaart is noordelijk georiënteerd

Legenda



onderzoekslocatie

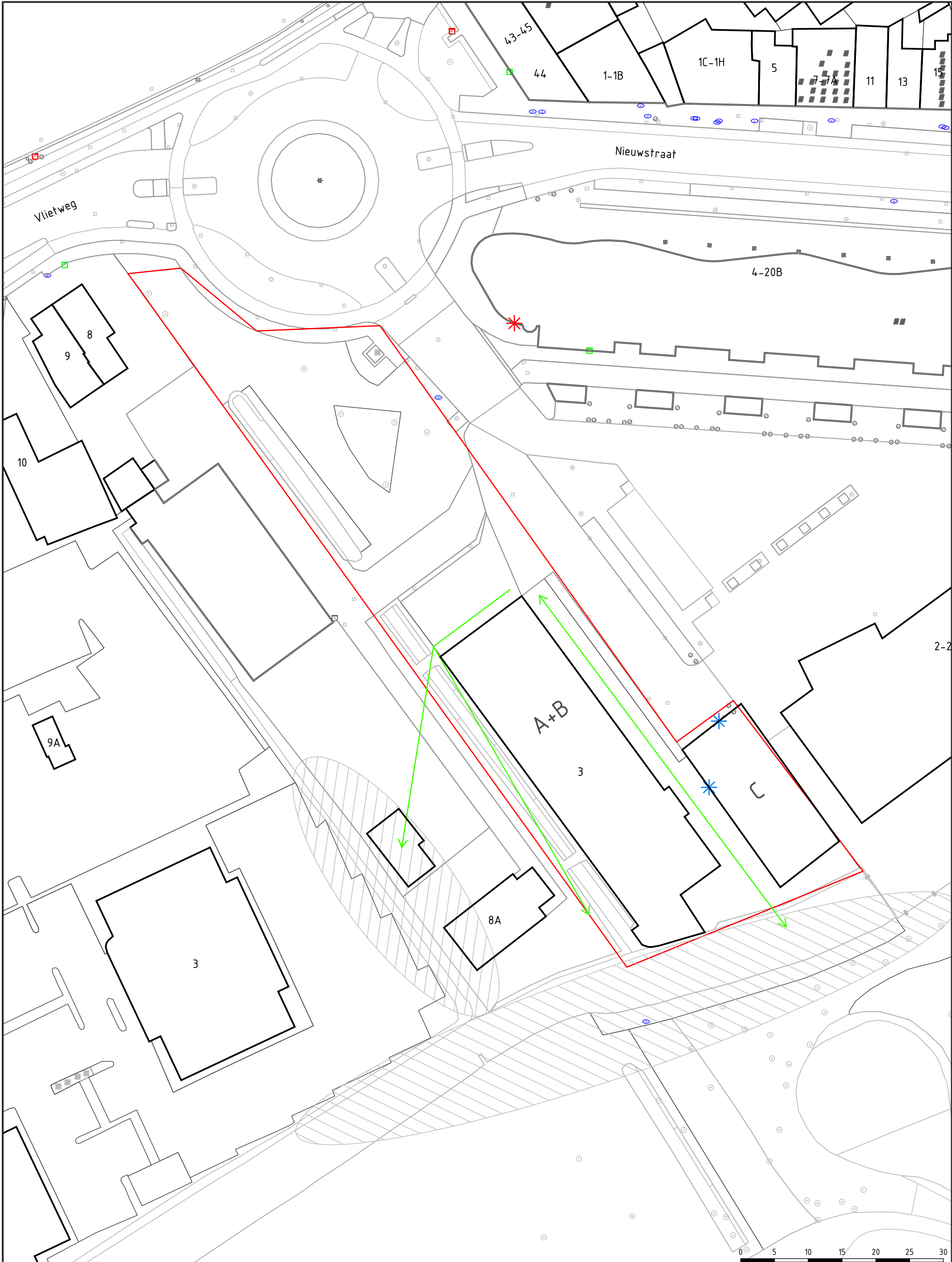


GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Adviesbureau voor geotechniek en milieu Tel. : 030 - 666 1746
Strijkviertel 30 E-mail : teken@vandijktech.nl
3454 PM De Meern

Project: herontwikkeling,
vlietweg 3 te Leidschendam

Plaats: Leidschendam
Opdrachtnr.: 153459
Schaal: niet op schaal
Datum: oktober '22



Legenda:

- onderzoekslocatie
- ✱ kraamkolonie gewone dwergvleermuis
- ✱ zomerverblijfplaats gewone dwergvleermuis
- foerageergebied gewone dwergvleermuis
- vliegroute

Adviesbureau voor geotechniek en milieu
Strijkviertel 30,
3454 PM DE MEERN

Tel. : 030 - 666 17 46
E-mail: info@vandijktechn.nl

Project: herontwikkeling, Vlietweg 3
te Leidschendam

Opdrachtnr.: 153459	Gewijzigd: 03-11-2022 AD
Schaal: 1:500 (A3)	Gewijzigd:
Datum: 15-02-2022	Gewijzigd:
Getek.: M.R	Controle:

FOTOREPORTAGE

Foto 1 Noordelijke gevel geschakelde loodsen (Econsultancy).



Foto 2 Noordelijke gevel losstaande loods (Econsultancy).



Foto 3 Zomerverblijfplaats gewone dwergvleermuis onder daklijst van losstaande loods.



Foto 4 Zomerverblijfplaats gewone dwergvleermuis achter schuifdeur losstaande loods.



Bijlage 2

Wettelijk kader

NATUURBESCHERMINGSWETGEVING

Algemeen

De natuurwetgeving in Nederland bestaat uit drie onderdelen, te weten soortbescherming (voormalige Flora- en faunawet), gebiedsbescherming (voormalige Natuurbeschermingswet 1998) en bescherming van houtopstanden (de voormalige Boswet) die per 1 januari 2017 allen vallen onder de nieuwe Wet Natuurbescherming.

Soortbescherming

De Wet Natuurbescherming beschermt een groot aantal in Nederland voorkomende wilde dier- en plantensoorten. Het uitgangspunt van de soortenbescherming is 'Nee, tenzij'. Dit houdt in dat alles wat schadelijk is voor bedreigde soorten in beginsel verboden is. Met behulp van een ontheffing of vrijstelling kan van dit verbod worden afgeweken. Onderstaand zijn de verbodsbepalingen opgesomd.

De Wet Natuurbescherming verdeelt soorten over drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten (incl. Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn) en andere soorten.

Soorten Vogelrichtlijn

Hier onder vallen alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn). Voor activiteiten zoals ruimtelijke ontwikkelingen of het bestendig beheren of onderhouden van watergangen, bermen, natuurterreinen en dergelijke zijn geen provinciale vrijstellingen mogelijk.

Art. 3.1: Verboden m.b.t. van nature in Nederland in het wild levende vogels

1. levende vogels opzettelijk te doden of te vangen
2. nesten, rustplaatsen en eieren opzettelijk te vernielen of te beschadigen of nesten van vogels weg te nemen.
3. Eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben.
4. Vogels opzettelijk te verstoren.

Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Soorten Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn

Onder dit beschermingsregime vallen de Europees beschermde soorten als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming. Voor activiteiten als ruimtelijke ontwikkelingen of het bestendig beheren of onderhouden van watergangen, bermen, natuurterreinen en dergelijke zijn geen provinciale vrijstellingen mogelijk.

Art. 3.5: Verboden ten aanzien van soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn

1. Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen

5. Het is verboden planten van deze soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Naast de bescherming van vogels middels de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn is door de RVO een aanvullend beschermingsregime opgesteld. Binnen dit beschermingsregime geldt voor alle broedvogels een gelijke bescherming. Hierdoor is het vaak noodzakelijk dat werkzaamheden buiten het broedseizoen (over het algemeen van 15 maart tot 15 juli) worden uitgevoerd. Ook vogels die buiten het reguliere broedseizoen broeden zijn beschermd. Aanvullend zijn van een aantal vogelsoorten de nesten jaarrond beschermd. Deze vogelsoorten zijn ingedeeld in de volgende vijf categorieën:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats.
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar.
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar.
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen.
5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

De nesten van vogelsoorten opgenomen in categorie 1 t/m 4 zijn jaarrond beschermd; de nesten van vogelsoorten uit categorie 5 zijn beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Om te bepalen of er voldoende alternatieven zijn kan een inventarisatie of omgevingscheck te worden uitgevoerd. Voor de aangepaste lijst jaarrond beschermde nesten wordt verwezen naar de website van de RvO (www.rvo.nl).

Soorten van de lijst 'andere soorten'

Onder dit beschermingsregime vallen de nationaal beschermde soorten als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. Elke provincie geeft middels een vrijstellingsverordening aan welke soorten uit artikel 3.10 binnen de betreffende gemeente een vrijstelling genieten voor het verrichten van handelingen in het kader van ruimtelijke ingrepen, bestendig beheer en bestendig gebruik. De lijst met beschermde soorten binnen dit beschermingsregime is dus per provincie verschillend.

Art 3.10: Verboden ten aanzien van de soorten van de lijst 'andere soorten'. Het wetsontwerp bestaat uit twee lijsten waarvan één met diersoorten (bijlage; onderdeel A) en één met plantensoorten (bijlage; onderdeel B).

1. Het is verboden om in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet opzettelijk te doden of te vangen.
2. Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te vernielen.
3. Het is verboden vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

De beschermingsregimes met de daarin beschreven beschermde soorten van de Wet Natuurbescherming zijn te vinden op de website van de RvO (www.rvo.nl).

Daarnaast geldt de zorgplicht voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving.

Voor nadere informatie met betrekking tot de Wet Natuurbescherming wordt verwezen naar de website van de RvO (www.rvo.nl).

Gebiedsbescherming

Met behulp van de Wet Natuurbescherming (de voormalige Natuurbeschermingswet 1998) worden Natura 2000-gebieden (habitat- en vogelrichtlijngebieden) beschermd. Voor Natura 2000-gebieden gelden algemene en gebiedsspecifieke doelstellingen.

Verder zijn gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuur Netwerk Nederland (NNN; voormalige EHS) planologisch beschermd. Deze wettelijke bescherming van het NNN verloopt niet via de natuurwetgeving maar via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen).

In of in de nabijheid van de beschermde gebieden zijn handelingen verboden die de waarden, kenmerken of functies van het gebied kunnen aantasten.

Voor nadere informatie met betrekking tot gebiedsbescherming wordt verwezen naar de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl).

Bescherming van houtopstanden

Vanuit de Wet Natuurbescherming (de voormalige Boswet) geldt dat het vellen van een (deel van een) houtopstand van te voren gemeld moet worden. Na het vellen geldt de plicht om hetzelfde areaal te herplanten. Provincies bepalen welke gegevens bij een melding moeten worden aangeleverd. De herplantplicht vervalt voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Bijlage 4

Stukken t.b.v. onderbouwing
alternatievenafweging en belang



Samen werken aan goed wonen

Actieagenda Wonen - 17 februari 2021

Inhoud

Samen werken aan goed wonen	3
1. Een miljoen toekomstbestendige woningen erbij in 10 jaar	6
2. Een betaalbaar huis voor iedereen	11
3. Samen werken aan vitale en leefbare buurten	13
4. Versnellen verduurzamen gebouwde omgeving	16
5. Financiële paragraaf Wonen	19

Samen werken aan goed wonen

Iedereen in Nederland moet in een huis kunnen wonen dat bij hem of haar past. Jong of oud, alleenstaand of samenwonend, autochtoon of nieuwkomer. Wonen is voor iedereen een noodzakelijke basis in zijn of haar leven.

Helaas is er om verschillende redenen een groot woningtekort ontstaan. Eerdere prognoses voorzagen onvoldoende de effecten van een groeiende bevolking, kleiner wordende huishoudens, langer zelfstandig wonende ouderen en immigratie (statushouders en arbeidsmigranten). Meer mensen die eerder in instellingen verbleven, wonen nu zelfstandig. Bezuinigingen en beleidswijzigingen leidden er tijdens de kredietcrisis toe dat de vraag naar woningen tijdelijk sterk terugviel. Plannen werden geschrapt, waardoor bouwcapaciteit wegvloede. Daardoor moeten nu veel mensen lang wachten op een huis. Starters komen in de knel omdat ze geen betaalbaar huis kunnen vinden. De doorstroming stopt, waaronder ouderen die hun woning niet doorgeven aan de jongere generatie bij gebrek aan passende woningen. De schaarste heeft een prijsopdrijvend effect. Noodgedwongen worden levensbeslissingen uitgesteld. Doorstroom vanuit zorgorganisaties stuit op lange wachtlijsten. Voor kwetsbare mensen met psychische problematiek stagneert hun herstel. Het aantal dak- en thuislozen verdubbelde in de afgelopen tien jaar.

Maar dat is nog niet alles. Wijken en buurten in heel Nederland gaan achteruit, waardoor onveiligheid, verloedering en ondermijning op de loer liggen. Kwetsbare bewoners en ouderen wonen vaker zelfstandig in de

buurt, maar krijgen niet altijd de zorg of ondersteuning die ze nodig hebben. Door gebrek aan sociale infrastructuur en de uitdagingen in de fysieke infrastructuur staat de leefbaarheid onder druk in zowel steden als in dorpen, niet alleen in de Randstad maar ook daarbuiten. Krimpregio's hebben behoefte aan maatwerkoplossingen als transformaties en woningen die passen bij de ontwikkeling van dorpen en gemeenschappen. Daarnaast ligt er de opgave om de Nederlandse woningvoorraad te verduurzamen en we willen de ambities van het Klimaat-akkoord realiseren.

Het kan beter!

De urgentie is hoog, te veel mensen ervaren het dagelijks. Kortom: er liggen flinke opgaven om ervoor te blijven zorgen dat iedereen in Nederland goed kan wonen. Er zijn voldoende analyses van oorzaken. Die hoeven we niet over te doen. Wij willen nu vooruitkijken. Deze Actieagenda Wonen is bedoeld om die uitdagingen aan te pakken. Een goed functionerende woningmarkt is van groot belang voor de Nederlandse economie. Een goed woonklimaat is cruciaal voor het welzijn van iedereen.

Wij, dat zijn 34 organisaties, die allemaal actief zijn op het brede werkveld van het wonen, bouwen en op het werkveld van zorg en ondersteuning. Wij willen al die mensen weer perspectief bieden. Perspectief op een koop- of huurhuis dat bij hen past in een buurt waarin ze zich thuis en welkom voelen. Een huis dat ze kunnen betalen en dat energiezuinig is. Maar het gaat niet alleen om de stenen, maar ook om het sociale aspect. We willen ook perspectief bieden op de aandacht en zorg thuis in de wijk. Op een leefbare, zorgzame en veilige buurt.

Natuurlijk zijn we het niet overal over eens: allemaal behartigen we een specifiek belang. Bewoners moeten erop kunnen rekenen dat hun woonlasten betaalbaar blijven. Beleggers, ontwikkelaars en de bouw willen redelijke investeringsvoorwaarden om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen. Gemeenten en provincies willen op regionaal niveau afspraken kunnen maken over de brede aanpak van het wonen. Woningcorporaties willen ruimte om volkshuisvester te kunnen zijn.

De urgentie is hoog, te veel mensen ervaren het dagelijks. Kortom: er liggen flinke opgaven om ervoor te blijven zorgen dat iedereen in Nederland goed kan wonen.

Maar in domeindiscussies kan niemand wonen. We zijn allemaal doordrongen van de noodzaak om aan de slag te gaan en resultaten te bereiken. We voelen ons allen verantwoordelijk voor de toekomst van het wonen in Nederland. Versnelling van de woonopgave kan alleen plaatsvinden als er samenspel is tussen alle partijen en tussen regionale kennis, regionale en provinciale regie, nationale regelgeving, voldoende instrumenten en financiële investeringen. Een gezamenlijke aanpak brengt met zich mee dat er op de hele woningmarkt wat gebeurt. In samenhang. Er is voor ons allemaal meer dan genoeg te doen. Laten we de mouwen opstropen.

Vanuit die gedachte is deze Actieagenda Wonen tot stand gekomen. Met een ambitieus maar haalbaar woningbouwprogramma. Met stevige investeringen in verduurzaming. Met meer samenwerking van instanties, zorgprofessionals en vrijwilligers in kwetsbare wijken. Meer mogelijkheden om woonwensen te realiseren. Meer keuzemogelijkheden voor ouderen en startmogelijkheden voor jonge mensen. En met extra maatregelen zodat woonlasten betaalbaar zijn voor mensen. In 10 jaar

tijd investeren we gezamenlijk honderden miljarden euro's in wonen en woonomgeving. Dat leidt tot een forse economische impuls en direct en indirect tot aanzienlijke werkgelegenheidsgroei. Hoognodig na de coronacrisis.

Dit zijn onze ambities. We denken dat die onder de juiste omstandigheden haalbaar zijn. Daar gaan we graag het gesprek met de politiek en een nieuw kabinet over aan. Zonder maatregelen aan rijkszijde kan dit bod immers maar gedeeltelijk werkelijkheid worden; we hebben elkaar hard nodig bij deze opgaven. We beschouwen elkaar en het Rijk als partners, samen dragen we de verantwoordelijkheid om iedereen in Nederland goed te laten wonen. Gelet op de urgentie van deze agenda is versterking van de uitvoeringskracht noodzakelijk. Dit is wat ons betreft dan ook de start van een langdurige samenwerking waarin we continu blijven zoeken naar verbetering in de uitvoering. Ieder kwartaal willen we met elkaar de stand opnemen en bijsturen waar nodig. Dat doen we in het belang van de bewoners in alle wijken en buurten in Nederland.

Wij ondertekenen de Actieagenda Wonen:

Aannemersfederatie Nederland (AFNL)

ActiZ

Aedes

ANBO

Centrum Hout

Energie-Nederland

De Bouwagenda

de Nederlandse ggz

Divosa

FME

G40

Interprovinciaal Overleg (IPO)

Kences

Koninklijke Bouwend Nederland

Koninklijke Hibin

Koninklijke NIngenieurs

Koninklijke OnderhoudNL

Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars
en Taxateurs (NVM)

Nederlandse Ondernemersvereniging

voor Afbouwbedrijven (NOA)

Nederlandse Vereniging van Banken

Nederlandse Vereniging Toeleverende
Bouwmaterialenindustrie (NVTB)

NEPROM

Netbeheer NL

Romazo Professionals

Sociaal Werk Nederland

Techniek Nederland

Valente

Vastgoedmanagement Nederland

Verbond van Verzekeraars

Vereniging Eigen Huis

Vereniging Nederlandse Gemeenten

Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed,
Nederland (IVBN)

WoningBouwersNL

Woonbond

NEPROM

Divosa

vereniging van
woningcorporaties
aedes

ENERGIE
NEDERLAND

ip

Interprovinciaal Overleg
van, voor en door provincies

hibin

ONDERHOUD
NL

NOA
Nederlandse
Ondernemersvereniging voor
Afbouwbedrijven

VERBOND VAN VERZEKERAARS

VASTGOED
MANAGEMENT
NEDERLAND

De
bouw
agenda

FME
POWERED
BY DUTCH
TECHNOLOGY

vereniging
eigen huis

Koninklijke
NIngenieurs

Netbeheer
Nederland

ANBO

NVM

valente

VNG

AFNL
AANNEMERSFEDERATIE
NEDERLAND

actiZ
Woning
Bouwers

Nederlandse
Vereniging van Bankier

de
Nederlandse
ggz

Techniek
Nederland

Sociaal
Werk
Nederland

CENTRUM
HOUT

Rg
romazo
garant

Bouwend Nederland
de vereniging van bouw- en infra-bedrijven

Steden
netwerk
G40

KENCES
Kenniscentrum Studentenhuiskwestie

IVBN

NVTB
BOUWMATERIALENINDUSTRIE

woonbond
de stem van hurend nederland

1. Een miljoen toekomstbestendige woningen erbij in 10 jaar

Het woningtekort is opgelopen tot meer dan 300.000 woningen. Door de grote schaarste stegen prijzen sterk in grote delen van het land, zowel in de huur- als de koopsector. Wonen dreigt voor veel mensen onbetaalbaar te worden. Als we niet rigoureus ingrijpen wordt het alleen maar erger. De sleutel ligt in meer aanbod, vooral in het middensegment. Om weer naar gezonde regionale woningmarkten te groeien, moet de woningbouwproductie in alle prijssegmenten verhoogd worden. Daarvoor is nodig dat alle overheden, maatschappelijke organisaties en marktpartijen zich gezamenlijk inzetten.

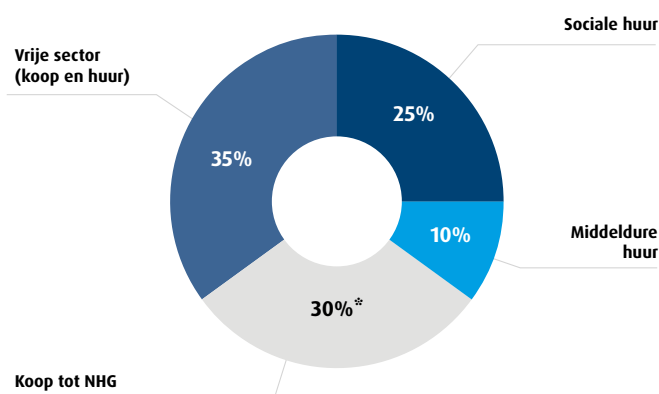
Een stevig nieuwbouw- en transformatieprogramma

- In het komende decennium komen er een miljoen nieuwe woningen bij door nieuwbouw, herstructurering en transformatie. Daarmee dringen we het woningtekort terug tot onder de 2%. Gemiddeld bouwen we jaarlijks 100.000 nieuwe woningen in de komende 10 jaar.
- De onderstaande verdeling (figuur 1) is indicatief en afhankelijk van de regionale en lokale behoefte en de specifieke tekorten in die regio. Het bouwprogramma van jaarlijks 100.000 woningen moet leiden tot gezonde gemixte wijken en financieel haalbaar zijn.

Figuur 1

Indicatieve verdeling nieuwbouw

Totale gemiddelde woningproductie = 100.000



* Waarvan 10.000 woningen onder € 260.000 en 10.000 woningen die gebouwd worden in de vrije sector en via Koopstartregeling beschikbaar kunnen

• Vanaf de huidige productie van ongeveer 71.000 woningen per jaar groeien we hier naartoe. Om het gemiddelde te halen moeten we daarna doorgroeien tot misschien wel 120.000 woningen per jaar. Dat is een uiterst ambitieuze doelstelling die alleen haalbaar is als overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties alles uit de kast halen om dit mogelijk te maken.

• We bouwen in alle segmenten, waarbij met name het middensegment een impuls krijgt. Naast woningen voor starters bouwen we ook om doorstroming te stimuleren en verhuisketens in gang te zetten. Zo kunnen zoveel mogelijk huishoudens hun woonwensen realiseren en voorkomen we dat we nu te veel kleine, in de toekomst niet-courante, woningen bouwen. Doorstroming vanuit de sociale huursector naar het middensegment creëert ook in de bestaande woningvoorraad meer ruimte. Studenten en starters komen daar dan sneller aan de beurt. De reguliere verkoop van sociale huurwoningen geeft huurders de kans om door te stromen naar het koopsegment en zorgt in combinatie met nieuwbouw van sociale huurwoningen voor verversing van het corporatiebezit. Door woningen voor ouderen te bouwen, verleiden we hen om hun eengezinswoning te verlaten en komen deze woningen vrij voor gezinnen. Regionaal maatwerk en vraaggericht bouwen zijn uitgangspunten.

• De investeringsimpuls in de woningbouw willen wij tevens benutten om een grote en vernieuwende kwaliteitsslag te maken. Nieuwe woonwijken en gebieden moeten werkelijk toekomstbestendig worden, door slimme, duurzame gebiedsontwikkeling met ruimtelijke kwaliteit en innovatie in de woningbouw. Opdrachtgevers streven binnen de gegeven financiële kaders naar energieneutraliteit, optimale bereikbaarheid met hoogwaardig OV en de fiets, klimaatadaptief, natuurinclusief en zo veel mogelijk circulair.

• Woningcorporaties richten zich de komende jaren primair op de bouw en exploitatie van sociale (gereguleerde) huurwoningen. De middeldure huurwoningen die woningcorporaties bouwen zijn altijd aanvullend op ➔

hun sociale bezit en commercieel gefinancierd. Beleggers en ontwikkelaars zijn primair verantwoordelijk en aan te spreken op het bouwen van woningen in het middensegment en de vrije sector.

- Woningcorporaties moeten hun huidige productie verdubbelen, daarom is uitgegaan van een realistisch opbouwpad. De huidige productie van 14.000 woningen moet aan het einde van de kabinetsperiode verhoogd zijn tot 28.500. Gemiddeld gaat het in de komende tien jaar om een productie van zo'n 25.000 woningen¹.
- Daarnaast realiseren woningcorporaties meer flexwoningen en groeien naar minimaal 3.500 per jaar. Flexwoningen zijn primair geschikt om mensen in acute noodsituaties snel te helpen. We benutten vooral locaties die in afwachting zijn van een definitieve bestemming. Flexwoningen zijn nadrukkelijk tijdelijke oplossingen in afwachting van een volwaardige woning met een volwaardige bestemming.
- In het middensegment huur (tot 1.000 euro per maand, prijspeil 2020) verhogen beleggers, woningcorporaties en ontwikkelaars de productie naar gemiddeld 10.000 huizen per jaar. En ontwikkelaars schroeven de productie van koopwoningen tot de NHG-grens (€ 325.000 in 2021) op tot 30.000 per jaar. We streven ernaar daarvan 10.000 woningen onder de € 260.000 op de markt te brengen. Van de 30.000 middensegment koopwoningen bouwen we 10.000 woningen op het niveau van de vrije sector, maar brengen we de verkoopprijs via een Koopstartregeling onder de NHG-grens. In de vrije sector (koop en huur) verhogen marktpartijen hun inspanningen om de productie op te voeren naar 35.000 woningen per jaar.
- Nieuwe buurten en wijken worden zoveel mogelijk toegankelijk voor alle doelgroepen en inkomensgroepen. Bouwprogramma's zijn daarom gemengd samengesteld met daarin sociale huur en koop, woningen in het middensegment en woningen in de vrije sector, afgestemd op de lokale en regionale behoeften.

- Er zijn ook regio's waar de bouwopgave zich minder richt op een grotere woningvoorraad. Ook daar is herstructurering en transformatie van de voorraad nodig om te blijven inzetten op een woningvoorraad die past bij de vragen van deze tijd.

Wat is daarvoor nodig?

- **Voldoende woningbouwlocaties:** een absoluut noodzakelijke voorwaarde is de beschikbaarheid van locaties op korte en lange termijn. Rijk, provincies en gemeenten zijn primair verantwoordelijk tijdig voldoende locaties beschikbaar te stellen zodat minimaal 130% plancapaciteit beschikbaar is, voor zover het woningtekort in de betreffende regio/gemeente meer dan 2% bedraagt. De 130% is daarbij een middel om te borgen dat de benodigde productie gehaald kan worden en dat er flexibiliteit en adaptiviteit is om plannen bij te stellen.
Met het oog op het versneld opvoeren van de woningbouwproductie zijn voor 1 januari 2022 extra woningbouwlocaties verzekerd - met een bouwcapaciteit van minimaal 200.000 woningen. Noodzakelijk is dat de woningbouwplannen van gemeenten voldoende realistisch zijn (financieel, maatschappelijk haalbaar en gewenst), zodat er een reële kans is dat aan het einde van de kabinetsperiode jaarlijks gemiddeld minimaal 100.000 woningen gerealiseerd worden.
De keuze voor locaties en de daaraan gekoppelde investeringen wordt versneld en gestroomlijnd, zoals nu in een aantal regio's onder de noemer Regionale Investeringsagenda (RIA) wordt vormgegeven. Deze aanpak vereist een integrale benadering van alle partijen. Ontschotting van middelen en samenwerking op complexe gebiedsontwikkelingen tussen ministeries, bijvoorbeeld in de vorm van een Landelijke Investeringsagenda (LIA), zijn hierbij randvoorwaardelijk.
Locaties kunnen binnen- en buitenstedelijk zijn, overheden hanteren daarbij de voorkeursvolgorde uit de Novi. Woningbouwlocaties moeten altijd klimaatbestendig en goed ontsloten zijn of worden

¹ Dit gaat om sociale huurwoningen, waaronder ook ongeveer 3.000 studenteneenheden en 3.500 eenheden in geclusterde woonvormen (inclusief ontmoetingsruimten), en sociale koop.

voor openbaar vervoer, fiets en auto. De benodigde (rijks)investeringen in de noodzakelijke infrastructuur moeten tijdig worden gedaan. Als er voor specifieke segmenten een tekort ontstaat, zoeken het Rijk, provincies, gemeenten, en andere grondeigenaren gezamenlijk naar een oplossing om voldoende bouwlocaties beschikbaar te krijgen.

- **Heldere verdeling van verantwoordelijkheden**

tussen overheden: er komt een minister met een verantwoordelijkheid voor wonen, ruimte en leefomgeving. Deze minister coördineert de woningbouw-opgave en de ruimtelijke ordening. Er worden in regionale investeringsagenda's afdwingbare afspraken gemaakt met gemeenten, provincies, marktpartijen en woningcorporaties over de verdeling van de te bouwen woningen (nieuwbouw en herstructurering/transformatie). Daar waar afspraken niet worden nagekomen, wordt sneller geëscaleerd en worden waar nodig door het Rijk, provincies en gemeenten doeltreffende en noodzakelijke maatregelen getroffen om de productie van 100.000 woningen per jaar te verzekeren.

De minister stelt, samen met andere betrokken ministeries, de medeoverheden in staat om de taken te vervullen die nodig zijn voor deze woningbouw-opgave. Dat gebeurt in samenhang met andere opgaven: bereikbaarheid, leefbaarheid, wonen en zorg, energietransitie, circulariteit, stikstof, PFAS, klimaatadaptatie en natuurbescherming. Daarnaast wordt de ontwerpende, ontwikkelende en bouwende sector ondersteund om tot schaalvergroting te komen. Het ministerie zorgt voor voorspelbare en uitvoerbare eisen voor de markt.

Provincies zien erop toe dat de regionale woon-agenda's optellen tot de nationaal afgesproken taakstelling. Zij coördineren tussen regio's en zorgen zo voor het behalen van nationale doelen.

- **Sneller en goedkoper bouwen:** een miljoen woningen bouwen met een hoog aandeel betaalbare woningen is een enorme opgave. Om structureel het aantal nieuwbouwwoningen op 100.000 per jaar te

krijgen moeten we met elkaar alles op alles zetten om plannen sneller tot ontwikkeling te brengen en goedkoper te bouwen, anders reddten we het niet. Het is nodig om fors te investeren in professionaliteit van procesmanagement (mensen), daadkracht (besluitvorming) en outputsturing (realisatie) bij gemeenten, marktpartijen, woningcorporaties en samenwerkingsorganisaties. Daar spreken we elkaar op aan.

- **Snellere en voorspelbare besluitvorming en**

procedures: de tijd tussen een eerste initiatief en de bouw van woningen is nu gemiddeld zeven jaar. Veel te lang. Partijen maken samen met het Rijk een plan om te bevorderen dat het sneller kan. In de bestuurlijke afwegingen, die voorafgaand aan de RO-procedure (het voortraject van de gebiedsontwikkeling), dient sturing op voortgang en realisatie de belangrijkste graadmeter te zijn. We zoeken naar optimaal verloop van planologische procedures en inkorting daarvan met behoud van bescherming van de belangen van burgers en omgeving.

- **Tijdige nutsaansluiting:** er zijn te weinig vakkrachten om het toenemende aantal aanvragen voor nutsaansluitingen tijdig af te wikkelen. Dit kan leiden tot oplopende aansluittermijnen voor nieuwe aansluitingen, zoals voor nieuwbouwbuurtten en nieuwe zon- en windparken. Er is samenwerking nodig tussen decentrale overheden, netbeheerders, woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars en aannemers. Gezamenlijk kan input gegeven worden aan de nog op te stellen ministeriële regeling behorend bij de Energiewet over de verschillende aansluitcategorieën en bijbehorende doorlooptijden.

- **Industrialisatie woningbouw:** woningen kunnen sneller, goedkoper en duurzamer geproduceerd worden door meer standaardisatie en industrialisatie. Het Rijk start in samenwerking met medeoverheden en marktpartijen een meerjarig stimuleringsprogramma, dat voortbouwt op de huidige Bouwagenda en zich onder meer richt op kennis- en innovatieprogramma's,

digitalisering, industrialisering, circulair en emissieloos bouwen. Overheden spannen zich in om wettelijke en lokale belemmeringen voor geïndustrialiseerd bouwen zoveel mogelijk uit de weg te ruimen. Uniformering van eisen en regels aan nieuwbouw is hierbij een van de voorwaarden voor succes. Woningcorporaties en marktpartijen spannen zich in om gebruik te maken van industriële woningbouw, zonder daarbij aan architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit in te boeten.

• **Passende grondprijzen en kostenreductie:**

Gemeenten en ontwikkelaars hanteren passende grondprijzen op basis van een residuele grondwaardeberekening. Op projectniveau zijn nadere afspraken nodig over de wijze waarop de parameters hiervoor bepaald worden bij woningen met een gereguleerde huur- of koopprijs; uitgangspunt daarbij is een haalbare businesscase voor de investeerder. We streven ernaar dat woningen in het sociale en middensegment met lagere (residuele) grondprijzen als gevolg van beperkingen aan de exploitatie en verkoop langjarig voor de doelgroep beschikbaar blijven.

Het vergt grote inspanningen van alle partijen om het ambitieuze woningbouwprogramma, met aanzienlijk meer betaalbare woningen dan op dit moment gebruikelijk is, te realiseren, omdat projecten zo veel mogelijk 'vanuit de mix worden rondgerekend'. De vrije sector bekostigt deels de grondkosten van het sociale en middensegment, waarvoor lagere grondprijzen gelden. Om dit ambitieuze programma te realiseren, is het nodig de kosten in de grondexploitatie te beperken en/of die via een bijdrage te verlagen, zodat er lagere grondprijzen ontstaan. Het tekort op de grondexploitatie kan via de Woningbouwimpuls worden gedekt. Overheden en marktpartijen spannen zich gezamenlijk in om de kosten zo veel mogelijk te beheersen en zij bieden elkaar over en weer inzicht in de financiële onderbouwing.

Ten behoeve van de industrialisatie en standaardisatie van het bouwproces zijn gemeenten uiterst terug-

houdend ten aanzien van extra bouwtechnische en kwaliteitseisen bovenop het Bouwbesluit ten aanzien van gebouwen en openbare ruimte. Partijen constateren een spanningsveld tussen de legitieme wens van gemeenten om lokale ambities te verwezenlijken en bij te stellen op grond van nieuwe inzichten en de noodzaak tot kostenbesparing en versnelling. Zij hanteren als uitgangspunt dat gemeenten hun eisen pas aanpassen of uitbreiden nadat met marktpartijen en (lokale) woonconsumentenorganisaties is overlegd. Met het Rijk, de decentrale overheden, marktpartijen en woonconsumenten wordt onderzocht hoe het omgaan met lokale (kwaliteits-) eisen beter geregeld kan worden.

• **Minder risico ontwikkelaars:** ontwikkelaars kunnen met lagere rendementen genoeg nemen als de risico's beperkt zijn. Dat kan door de bovenstaande maatregelen of door in tijden van economische neergang de productie te steunen en door het trackrecord van partijen mee te wegen in tenders en samenwerkingen.

• **Meer aanbod voor koopstarters:** het Rijk, gemeenten en ontwikkelaars roepen een Nationaal Koopstartfonds in het leven. Dit wordt gebruikt om aanbod voor koopstarters te realiseren. Doel is om jaarlijks circa 10.000 nieuwe koopwoningen te bouwen in het segment tot de NHG-grens, met een korting die op termijn terugbetaald moet worden. Projectontwikkelaars dragen er zorg voor dat minimaal 50% van de Koopstartwoningen bij voorrang worden verkocht aan starters en/of huishoudens die doorstromen vanuit de gereguleerde huursector en aan andere voorrangsgroepen, die de gemeente aanwijst. Om starters en jongeren financieel te ondersteunen, kan daarnaast gedacht worden aan het ruimer beschikbaar stellen van startersleningen door het Rijk en gemeenten.

• **Nationale Woningbouwmonitor:** voortbouwend op de afspraken die er al zijn tussen de minister van BZK en de provincies/IPO ontwikkelt het Rijk samen met

medeoverheden en de markt een Nationale Woningbouwmonitor om de voortgang van de planvorming en realisatie te volgen en om vertragingen en belemmeringen snel te traceren en op te lossen. De monitor bevat nieuwbouw, herstructurering en transformatie: van alle woningbouwplannen in Nederland verzamelen gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars tot op locatie- en projectniveau aantallen woningen, woonprogramma inclusief prijzen, planning, voortgang, knelpunten, vergunningsstatus en oplevering. Provincies rapporteren op regionaal niveau aan de minister. Cijfers en indicatoren zijn uniform, worden op project-, lokaal, regionaal en nationaal schaalniveau gerapporteerd en bevatten voldoende sturingsinformatie. Uiteraard is een koppeling nodig met reeds bestaande monitors.

- **NOVI-financiering en Woningbouwimpuls:** het ontwikkelen van nieuwbouwlocaties vergt flankerende investeringen in stedelijke infrastructuur (dat is een noodzakelijke voorwaarde voor het ontsluiten van nieuwe woningbouwlocaties), saneren van hinderlijke bedrijvigheid en in de (natuurlijke) kwaliteit van het landschap en recreatief groen. Gemiddeld gaat het om investeringen van zo'n 20.000 euro per woning (sterk afhankelijk van de specifieke lokale omstandigheden) die niet gedekt kunnen worden uit de grondexploitatie. Het Rijk stelt daartoe een ontschot budget beschikbaar van € 1 miljard per jaar gedurende tien jaar, ten behoeve van de NOVI-uitvoering gericht op de realisatie van de 1 miljoen nieuwe woningen, in samenhang met het structureel maken van de Woningbouwimpuls op een niveau van nog eens € 1 miljard. Dit budget wordt beschikbaar gesteld op basis van Regionale Investeringsagenda's (RIA's), waarin gemeenten, provincies, marktpartijen en maatschappelijke organisaties hun eigen investeringen zichtbaar maken.

- **Revolverend Rijksontwikkelfonds (c.q. grond-investeringsfonds):** marktpartijen en gemeenten kunnen niet altijd zelfstandig de nodige langjarige en omvangrijke voorinvesteringen doen om nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen en bouwrijp te maken. In die gevallen investeert het Rijk via een revolverend Rijksontwikkelfonds tijdelijk risicodragend mee in actief gemeentelijk grondbeleid en in gebiedsontwikkelingen of geeft daarvoor garanties af. De investeringen worden terugverdiend uit de grondexploitatie.

- **Aanpassen overdrachtsbelasting:** zodanig dat transformatie van bijvoorbeeld kantoren naar betaalbare woningen mogelijk blijft.

- **Betaalbare financiering voor projectontwikkeling:** banken spelen een belangrijke rol als financier van zowel de vraagzijde (financiering particuliere koopwoningen) als de aanbodzijde (bouw- en projectontwikkeling). Basel IV leidt ertoe dat banken meer kapitaal moeten aanhouden bij het verstrekken van kredieten, vooral voor kredieten met een lager risicoprofiel als woningen. Dit heeft nadelige gevolgen voor (financiering van de) woningbouwopgave en gebiedsontwikkeling. Het nieuwe kabinet zal in Europa onder de aandacht moeten brengen dat de kosten van de financiering hierdoor omhoog gaan en dat daarmee de haalbaarheid van projecten onnodig extra onder druk komt te staan.

2. Een betaalbaar huis voor iedereen

Veel mensen zijn onzeker of ze hun huis nog wel kunnen betalen. De woonlasten maken een groot deel van het inkomen uit. In deze tijd is het de vraag hoe zeker dat inkomen is. Voor veel huishoudens in verschillende inkomenscategorieën is het moeilijk een woning te vinden die goed bij hun budget past. Een start maken op de woningmarkt is een opgave op zich. Een goed functionerende woningmarkt moet mensen juist zekerheid, flexibiliteit en mogelijkheden voor vermogensopbouw geven. Mede daarom is het van belang dat woonlasten – ook in de koopsector – betaalbaar en voorspelbaar blijven. Met onderstaande maatregelen zoeken we een balans tussen enerzijds het creëren van een toegankelijke woningmarkt en anderzijds (tijdelijke) regulering, conform Initiatiefvoorstel-Nijboer, om de ongewenste gevolgen van schaarste te bestrijden.

Woonstarters en doorstroom

Goede toegang voor starters en doorstroming is cruciaal voor een goed functionerende woningmarkt. Daartoe zijn de volgende maatregelen noodzakelijk.

- Beleggers en ontwikkelaars verhuren/verkopten 25% van hun nieuwbouwwoningen in het middensegment (waaronder de Koopstartwoningen) bij voorrang aan starters en/of huishoudens die doorstromen vanuit de gereguleerde huursector. Daarnaast verhuren/verkopten ze 25% aan andere voorrangsgroepen, die de gemeente aanwijst.
- Van de koopstartwoningen wordt minimaal 50% aan starters toegewezen. Goedkope nieuwbouwwoningen (onder € 260.000) worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Partijen wensen deze woningen langjarig beschikbaar en betaalbaar te houden voor de doelgroep, zodat niet alleen de eerste bewoner hiervan profiteert. Zij onderzoeken welke instrumenten zij hiervoor kunnen (ontwikkelen en) inzetten, waarbij een balans wordt gezocht tussen voldoende afdwingbaarheid en zo beperkt mogelijke verstoring van de marktwerking.
- Woningcorporaties zetten meer doorstroom/seniorenmakelaars in om (oudere) huurders te begeleiden naar

beter bij hen passende woningen, waaronder koopwoningen, zorgwoningen en geclusterde woonvormen. Daarbij kijken ze naar woonwensen, toegankelijkheid en betaalbaarheid. Woningcorporaties zijn bereid om een verhuiskostenvergoeding voor doorstromers af te spreken (landelijk).

- Woningcorporaties maken het met huurgewinning mogelijk dat huishoudens financieel de stap naar een andere, meer passende, woning kunnen maken.
- Banken blijven hypothecaire financiering verstrekken tot 100% van de woningwaarde. Zo blijft doorstroming van huur- naar koopwoningen en tussen koopwoningen mogelijk.

Gematigd huurbeleid

Sociale huur

- Woningcorporaties houden zich de komende jaren aan een huursomontwikkeling van niet meer dan inflatie, zoals ook in het huidige Sociaal Huurakkoord. Wel zien woningcorporaties af van de bestaande mogelijkheid om lokaal een hogere huursom af te spreken. De huursombenadering geeft woningcorporaties de wettelijke ruimte om op individueel niveau de juiste huurontwikkeling toe te passen, zoals inkomensafhankelijke huurverhoging (om goedkope scheefheid tegen te gaan), dan wel huurmatiging.
- Het specifieke maatwerk (individuele huuraanpassing bij huurders) wordt door woningcorporaties gecontinueerd. Huurders die relatief te weinig inkomen hebben ten opzichte van hun huurprijs, krijgen huurbevriezing en/of huurverlaging. Het blijft mogelijk dit maatwerk lokaal in te vullen en af te spreken.
- De precieze invulling van betaalbaarheid komen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisatie lokaal in jaarlijkse prestatieafspraken overeen. Woonbond en Aedes willen in een nieuw sociaal huurakkoord verdergaande maatregelen overeenkomen die de woonlasten betaalbaar maken en houden. Woningcorporaties zorgen dat hier middelen voor beschikbaar zijn.



Middenhuur

- Ook voor middeldure huurwoningen worden afspraken gemaakt over gematigde huurontwikkeling. Uitbreiding van het middenhuursegment tussen € 750 en € 1.000 is cruciaal: het zorg dragen voor redelijke investeringsvoorwaarden moet dus hand in hand gaan met afspraken over een beheerste (aanvangs)huurontwikkeling zodat de ambitie van 10.000 nieuwe woningen in het gereguleerde middensegment te realiseren is. Zo waarborgen we de balans tussen investeren en betaalbaarheid.
- De gematigde huurontwikkeling in het middensegment wordt geregeld door het initiatiefvoorstel-Nijboer Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.
- Woningcorporaties zorgen dat nieuwe huurwoningen in het middensegment minimaal 25 jaar in het middeldure segment blijven, deze zijn commercieel gefinancierd. Institutionele en andere beleggers zijn bereid deze middenhuurwoningen 20 jaar in het middeldure segment te realiseren; mits sprake is van passende grondprijzen. De huurontwikkeling voor nieuwbouw in het middensegment gedurende deze tijd wordt conform voorgenomen wetgeving gemaximeerd. Bij hernieuwde verhuringen van deze nieuwbouwwoningen in deze periode blijft de huurprijs onveranderd.
- Verhuurders in het middeldure huursegment werken volledig onder marktomstandigheden en met voldoende rendement op hun investeringen. Om dit aanbod mogelijk te maken, zijn passende grondprijzen noodzakelijk en redelijke, op de lange termijn gerichte investeringscondities.

- Huurders in de vrije sector krijgen toegang tot de Huurcommissie. Woonbond en de IVBN komen voorwaarden daarvoor overeen, waaronder een adequate verdeling van de kosten per zaak, en zullen daartoe gezamenlijk in overleg treden met de minister voor Wonen.
- Gemeenten, woningcorporaties en nutsbedrijven intensiveren hun schuldhulpverlenings- en signaleringsbeleid. Er wordt intensiever samengewerkt om het oplopen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen.

Wat is daarvoor nodig?

- **Robuuste inkomensondersteuning:** betaalbaarheid voor huurders komt voort uit het vinden van een goede balans tussen het inkomen van de huurder, de huurprijs van de verhuurder en inkomensondersteuning vanuit de overheid. Voor betaalbaarheid in de huursector blijft robuuste inkomensondersteuning via de huurtoeslag noodzakelijk. De huurtoeslag blijft financieel en beleidsmatig de verantwoordelijkheid van de Rijksoverheid. Vereenvoudiging van de regeling, met behoud van aanspraken, en directe betaling aan woningcorporaties kunnen de uitvoering verbeteren.
- **Starters en hypotheek:** het moet voor starters mogelijk blijven om de koopwoningmarkt te betreden. Ook voor de doorstroming is dat belangrijk. Daarvoor is het noodzakelijk dat de huidige maximale loan-to-value (LTV)-eis van 100% in stand blijft en onderzocht wordt wat de financieringsmogelijkheden en -onmogelijkheden zijn van starters.
- **Splitsen van woningen en hypotheek** moet makkelijker worden gemaakt. Dan kan het bestaande woningaanbod beter worden benut voor betaalbare huur en koop (waaronder collectieve woonvormen).

3. Samen werken aan vitale en leefbare buurten

Goed wonen in leefbare wijken vraagt om het combineren van sociale maatregelen en fysieke ingrepen. Wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de fysieke leefomgeving zijn onlosmakelijk met elkaar en met leefbaarheid verbonden. Mensen krijgen meer perspectief als ze in een draagkrachtige omgeving wonen met een goede sociale en fysieke infrastructuur en als ze voldoende mogelijkheden hebben tot laagdrempelige participatie. Dit geldt bij uitstek voor mensen die kwetsbaar zijn of een zorgbehoefte hebben. Zo maken we wijken leefbaar, bevorderen we sociale cohesie en voorkomen we veel zorg- en hulpvragen. In veel wijken vraagt leefbaarheid extra aandacht.

Fysieke omgeving: gemengde wijken

- Draagkrachtige buurten, waar ook in Nederland, beginnen bij een goede mix van bewoners en woningen. Evenwichtige spreiding van specifieke groepen voorkomt eenzijdig samengestelde buurten. Gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties zorgen daarom voor gemengde bouw- en herstructureringsprogramma's en gerichte toewijzing van bewoners. Dat wordt onderdeel van hun prestatieafspraken. Er worden ook afspraken gemaakt over sociale voorzieningen in de wijk (ontmoeting en dagbesteding) en het vastgoed en de fysieke ingrepen die daarvoor nodig zijn.
- Wijkbeheer en andere interventies zijn effectief gebleken voor de leefbaarheid in wijken. Gemeenten en woningcorporaties werken samen aan een schone, veilige, toegankelijke en gezonde openbare ruimte en leefomgeving. Woningcorporaties verhogen hiertoe hun budget van € 203 miljoen naar € 279 miljoen per jaar.
- Woningcorporaties besteden jaarlijks € 250 miljoen extra aan woningverbetering en aan een versnelde en risicogestuurde aanpak van schimmel, lood, asbest en brandveiligheid in hun woningen (Gezond Wonen).

Sociale infrastructuur: gebiedsgerichte aanpak

- Voor de sociale component van leefbaarheid is een gezamenlijke aanpak van gemeente, woningcorporaties, welzijns-, hulp- en zorginstellingen nodig. Goede participatie van bewoners is daarbij een noodzakelijk-

heid. Het doel is een leefbare wijk met sterke sociale cohesie en zo zelfredzaam mogelijke bewoners.

De sleutel daarvoor zijn een gedeelde visie en wederkerige afrekenbare prestatieafspraken. Die afspraken gaan bijvoorbeeld over voldoende woningen en woonvormen voor bijzondere doelgroepen, een goede ruimtelijke en sociale basisinfrastructuur en laagdrempelige beschikbaarheid van ondersteuning (schuldhulpverlening, wijkteams, Wmo- en werkvoorzieningen).

- Deze afspraken worden onder regie van de gemeente opgesteld. Bestuurders van de betrokken organisaties en vertegenwoordigers van wijkbewoners vormen een 'board voor de sociale ontwikkeling van wijken en buurten'. Gemeenten nemen verantwoordelijkheid voor de uitwerking van afspraken in gebiedsgerichte aanpakken, liefst vanuit één gebiedsteam met één budget. De gemeenten geven gebiedsteams voldoende mandaat en instrumenten om direct en vanuit het belang van bewoners te handelen. Werken vanuit één team borgt samenwerkingsafspraken over delen van informatie, ondersteuning op alle levensgebieden, sociale ontmoetingen, ambulante zorg en vroegsignalering.
- Wijkbeheerders vormen samen met wijkteams de basisondersteuning voor de burgers in de wijk. Het aantal wijkbeheerders wordt uitgebreid. Zij werken in de gebiedsteams samen met politie en met welzijns- en zorginstellingen.

Wonen en zorg

- Wonen en zorg horen steeds vaker onlosmakelijk bij elkaar. Gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen nemen samen de verantwoordelijkheid om voldoende en passende woningen beschikbaar te stellen voor kwetsbare inwoners. Daar hoort het faciliteren van de zorg en ondersteuning aan huis voor mensen die dat nodig hebben bij.
- Woningcorporaties zorgen ervoor dat er in de komende 15 jaar 50.000 eenheden worden gerealiseerd in geclusterde woonvormen, speciaal voor ouderen uit de doelgroep van woningcorporaties. Deze zijn voorzien ➔

van in ieder geval een gezamenlijke ontmoetingsruimte, die ook een functie voor de wijk kan vervullen.

- Woningcorporaties investeren jaarlijks € 40 miljoen in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen om het mogelijk te maken dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.
- Ontwikkelaars en beleggers zullen ook een substantieel deel van hun nieuwbouwwoningen specifiek voor ouderen realiseren.
- Niet alle zorg kan aan huis worden geleverd. Daarom moet de verpleeghuiscapaciteit voor 2025 worden uitgebreid met 25.000 verpleeghuisplaatsen, een vastgoedopgave van € 5 miljard. Verpleeghuizen en ouderenzorginstellingen hebben daarvan 15.000 plaatsen in de planvorming/projectontwikkeling staan, waarvoor financiële afspraken met de lokale zorgkantoren een randvoorwaarde zijn. Voor de aanvullende 10.000 plekken is verdere ondersteuning van de overheid nodig, waaronder meerjarige afspraken en reële tarieven. Tot 2040 zijn nog eens 75.000 tot 120.000 aanvullende verpleeghuisplaatsen nodig ten opzichte van de capaciteit in 2018. De investeringen hiervoor komen uit het macrokader van VWS - deze volgt (bij ongewijzigd beleid) de demografische groei.
- Kwetsbare mensen bieden we in de wijk naast een dak boven hun hoofd ook voorzieningen om te kunnen participeren in de wijk. Het gaat om sociaal vastgoed met ontmoetingscentra, dagbesteding en werkvoorzieningen.
- Bij de toewijzing van een woning aan mensen uit een zorg- of opvanginstelling wordt, in overleg met de corporatie, meteen geregeld dat hij of zij de juiste zorg en ondersteuning krijgt om zelfredzaamheid te ondersteunen. De zorg wordt meer ambulant geleverd en verhuist als het ware met de cliënt mee van de instelling naar de wijk.
- Woningcorporaties zorgen de komende twee jaar voor 10.000 flexwoningen voor mensen die dringend een woning nodig hebben, zoals (dreigend) daklozen, mensen die een instelling verlaten, arbeidsmigranten

en statushouders. Gemiddeld gaat het tot 2035 over jaarlijks 3.500 flexwoningen.

- Intermediaire verhuur aan kwetsbare groepen (zoals ex-dakloze mensen en ggz-cliënten) is een gezamenlijke taak en verantwoordelijkheid van woningcorporaties en zorgaanbieders. Ze maken de komende jaren afspraken over taakverdeling, kosten en risico's.
- De verschillende overheden maken een financiële paragraaf voor de huisvesting van alle bijzondere doelgroepen, conform de afspraak aan de Landelijke Regietafel Asiel.
- Duidelijk is dat de verbetering van de leefbaarheid in kwetsbare wijken een investeringsinspanning vergt (gemengd vastgoed, openbare ruimte, zorg- en welzijns capaciteit), maar ook een samenwerkingsinspanning van organisaties met verschillende achtergrond, belangen en financiering. Het succes daarvan is niet zozeer afhankelijk van nieuwe (gedetailleerde) regelgeving, maar juist van 'ontregeling': meer ruimte voor instellingen om lokaal en regionaal maatwerk te kunnen bieden. Elke stad, dorp of regio kan afspraken maken over welke doelen op het terrein van wonen, zorg, welzijn en veiligheid in samenhang worden nagestreefd. Dat vereist dan wel transparantie over en meten van bereikte resultaten. Partijen maken lokaal gebruik van de beschikbare instrumenten om deze monitoring te realiseren en succesvol gebleken strategieën te delen.

Wat is daarvoor nodig?

- **Zonder belemmeringen sectoroverschrijdend samenwerken:** Om de beschreven gebiedsgerichte aanpak te laten werken moeten gemeenten, woningcorporaties, instellingen en marktpartijen gebiedsgericht en sector-overschrijdend kunnen samenwerken.

Randvoorwaarden daarvoor zijn:

1. Voldoende middelen voor het sociaal domein voor gemeenten en voldoende middelen binnen de Wet langdurige zorg voor de benodigde extra verpleeghuiscapaciteit en dekkende afspraken met de zorgkantoren.
 2. Ambulante behandeling stimuleren en preventie mogelijk maken in de Zorgverzekeringswet
 3. Versoepeling van regels: er is wettelijke experimenteerruimte nodig om effectief te opereren en daarvoor moeten budgetten ontschot worden. Daarnaast moeten meer mogelijkheden gecreëerd worden om maatwerk toe te passen bij passend toewijzen in het belang van een evenwichtige samenstelling van wijken en buurten.
- **Structureel Volkshuisvestingsfonds:** een structurele rijksbijdrage aan verbetering van leefbaarheid: het Volkshuisvestingsfonds. Het leefbaar maken en houden van wijken in steden en dorpen vergt een lange adem, tijdelijke rijksbetrokkenheid sorteert te weinig effect. Alle gemeenten moeten gebruik kunnen maken van een structureel volkshuisvestingsbudget van € 300 miljoen per jaar.
 - **Makkelijker informatie delen:** meer mogelijkheden om informatie te delen (binnen privacyregels) voor adequate ondersteuning van kwetsbare bewoners. Dan kunnen goede samenwerkingsafspraken worden gemaakt.
 - **Bevoegdheden huisvestingswet:** meer bevoegdheden in de Huisvestingswet om woonoverlast, malafide verhuurders en discriminatie aan te pakken en goed verhuurderschap af te dwingen. In overleg met verhuurders wordt ingezet op toegespitste maatregelen die malafide verhuurders raken, maar goede verhuurders ontziet.
 - **Positie stuurgroep Zorg en Veiligheid:** de stuurgroep Zorg en Veiligheid functioneert als landelijk platform voor afstemming tussen zorg- en veiligheidspartners en het Rijk.
 - **Aanpassing voorwaarden vervreemding vastgoed Wlz:** het College Sanering Zorginstellingen past de voorwaarden voor vervreemding van vastgoed uit de Wet langdurige zorg aan. Het behoud van vastgoed en grond voor de zorg en haalbare samenwerkingsprojecten moet zwaarder wegen dan de hoogste financiële opbrengst.
 - **Minder belemmeringen voor woningdelen:** aanpassen van de Participatiewet en de AOW zodat er geen belemmeringen zijn om woningen te delen. Het stimuleren van hospitairegelingen waardoor ouderen langer zelfstandig kunnen wonen.

4. Versnellen verduurzamen gebouwde omgeving

In het Klimaatakkoord (gebouwde omgeving) zijn ambities en afspraken vastgelegd over de verduurzaming van de volledige woningvoorraad. Deze zijn ook de basis voor deze Actieagenda. Nieuwbouw bouwen we duurzaam, zonder aardgasaansluiting. De bestaande woningvoorraad wordt in de komende 30 jaar aardgasvrij gemaakt. We kunnen de wijkgerichte aanpak met als einddoel 2050 niet voor ons uitschuiven, daarom is het ook noodzakelijk ons te richten op tussenstappen en het behapbaar maken van de transitie. We werken gefaseerd: van makkelijke ingrepen (laaghangend fruit) en no-regret-maatregelen naar opschaling. Dit alles is gericht op een aanpak die aansluit bij de wensen van bewoners naar comfortabele, betaalbare en toekomstbestendige woningen. Ontzorgen, verleiden en serieuze participatie van bewoners zijn daarbij cruciale uitgangspunten.

- Een aantal wijken kan nu al collectief worden verduurzaamd, bijvoorbeeld via een warmtenet. Maar ook via ingrepen aan individuele woningen, zoals isolatie en de installatie van een (hybride) warmtepomp, wordt de komende jaren al CO₂ bespaard. Kostenreductie en innovatie worden door opschaling en collectieve aanpakken bereikt. Alleen afspraken maken op papier is niet genoeg, daarom spreken we af duurzaam samen te werken bij de uitvoering, bij te sturen en waar nodig afspraken te hernieuwen.
- Veel bouwstenen staan (bijna) klaar om de volgende stap richting CO₂-neutraliteit in de gebouwde omgeving te maken; opschaling van de aanpak blijft daarbij cruciaal. Aan de andere kant is de focus tot nu sterk op 'harde' instrumenten gericht - techniek, kosten, regelgeving. Maar er is meer nodig. Nergens komt verduurzaming zo binnen bij burgers als in de gebouwde omgeving. Deze transitie komt letterlijk bij mensen achter de voordeur. Dat vraagt zorgvuldigheid. Daarom is draagvlak cruciaal en zetten wij in onze voorstellen de bewoner centraal.
- Woningcorporaties willen tot 2030 door opschaling een flink deel van de beoogde CO₂-reductie realiseren die nodig is in de bestaande bouw. De sector kan conform het Klimaatakkoord in deze periode 450.000 woningen isoleren tot een niveau dat geschikt is voor aansluiting op een alternatieve warmtebron (aardgasvrij-klaar). Aansluiting op een alternatieve warmtebron gebeurt al waar dat mogelijk is binnen of vooruitlopend op de wijkgerichte aanpak. Woningen waarvoor een aardgasvrij alternatief voorlopig nog niet beschikbaar is, krijgen een hybride oplossing. De nog aanwezige circa 285.000 woningen met een slecht energielabel (E, F, G) worden met voorrang verduurzaamd, met uitzondering van de woningen die binnen 10 jaar in aanmerking komen voor sloop-nieuwbouw en monumenten.
- De afschaffing van de verhuurderheffing is mede noodzakelijk om de benodigde opschaling van verduurzaming door woningcorporaties sneller van de grond te krijgen. Ze kunnen deze verduurzaming dan woonlastenneutraal voor hun huurders uitvoeren. Van belang is dat hiermee de markt wordt aangejaagd en op termijn betere en betaalbare oplossingen beschikbaar komen.
- Woningcorporaties bieden in wijken waar veel corporatiebezit wordt verduurzaamd aan dat particuliere eigenaren kunnen meedoen in de wijkgerichte aanpak. De Rijksoverheid zorgt dat financiële instrumenten voor particulier bezit aansluiten bij deze aanpak. Randvoorwaardelijk is dat er optimale condities gecreëerd zijn voor huiseigenaren om van het aardgas af te gaan.
- Bouwpartijen zorgen voor voldoende uitvoeringscapaciteit voor deze versnelling. Voorwaarde daarbij is een betrouwbare, voorspelbare vraag voor de lange termijn. Daardoor kunnen ze investeren in innovatie en schaalvergroting en toewerken naar het realiseren van kostenreductie over de gehele bouwketen, van ontwerp- tot gebruiksfase (op basis van Total Costs of Ownership). Dat is een belangrijke methode om tot prijsverlaging te komen. Met de Renovatieversneller, de MMIP's en het BTIC zijn hiertoe de eerste stappen gezet. Deze instrumenten moeten verder uitgewerkt en aangepast worden om te winnen aan de benodigde slagkracht.



- In het kader van de doelstellingen binnen het rijksprogramma Circulaire bouwconomie spannen alle ketenpartijen zich in om de integrale milieubelasting over de gehele levenscyclus van woningen te minimaliseren.
- Netbeheerders geven inzicht in de staat van het energienet en de (on)mogelijkheden van verschillende duurzaamheidsmaatregelen. De netbeheerders ondersteunen gemeenten in het maken van plannen, keuzes en oplossingen voor de warmtetransitie. Dit doen zij techniekneutraal, vanuit een optiek van systeemefficiëntie, met de kennis en expertise van het energiesysteem en netimpact. In deze samenwerking stimuleren zij een actieve houding, delen kennis over de impact die keuzes hebben op het net en berekenen wij of de transitiepaden kosteneffectief en systeemefficiënt zijn.
- De energiebedrijven willen hun inzet in experimenteren opschalen, zoals de Startmotor, Renovatieversneller en Proeftuinen Aardgasvrije Wijken. Die opschaling geldt ook voor laagdrempelige no-regret oplossingen: op grote schaal isoleren, hybride warmtepompoplossingen breed uitrollen en inzetten op (verduurzamen/ontwikkelen van) warmtenetten waar dat eenvoudig kan. Energiebedrijven gaan huiseigenaren zo veel mogelijk ontzorgen, door een aanbod (producten en diensten) te ontwikkelen dat past bij de behoefte van de individuele huiseigenaar.
- De energietransitie in de gebouwde omgeving is een sociale transitie. Voor mensen betekent het aanpassingen in hun levenswijze: koken, verwarmen, ventileren, gebruik van huishoudelijke apparaten. Het lukt alleen als zij geloof en vertrouwen in de transitie hebben en eigenaarschap voelen. Sociaal Werk Nederland, de Woonbond, Aedes en Vereniging Eigen Huis zien kansen samen te werken en bewoners met activiteiten te ondersteunen bij verduurzaming en lokale initiatieven te stimuleren.
- De aanpak van verduurzaming en van leefbaarheid kunnen elkaar versterken. Sociale professionals kunnen de verbinding leggen met bewoners en ondersteuning bieden, met extra aandacht voor kwetsbare bewoners.

Van de eerste buurtavond tot de uiteindelijke realisatie van maatregelen voor het verbeteren van leefbaarheid en duurzaamheid.

Wat is daarvoor nodig?

- **Uitvoering Klimaatakkoord:** de uitwerking van een aantal cruciale afspraken uit het Klimaatakkoord blijft achter op de beoogde planning om de doelstellingen te halen en een haalbare en betaalbare energietransitie voor bewoners te realiseren. Een extra inspanning is noodzakelijk. De partijen in deze Actieagenda Wonen zien onder andere als belangrijke pijlers: een betaalbare oplossing voor de woningeigenaar en een regierol vanuit de gemeente voor de wijkaanpak.
- **Landelijk uitvoeringsprogramma:** er is een landelijk uitvoeringsprogramma nodig om regie te voeren op de totstandkoming van de cruciale randvoorwaarden voor betaalbaarheid en financiering. In een Nationaal Programma Gebouwde Omgeving zullen partijen gezamenlijk de regie onder de juiste randvoorwaarden vormgeven. De minister met de portefeuille wonen, ruimte en leefomgeving coördineert dit programma.
- **Opschaling en innovatie:** kern van de aanpak is opschaling en innovatie. Die moeten bijdragen aan het bereiken van een haalbare en betaalbare transitie. Investeren in innovatie en zekerheid van beleid voor de komende jaren is belangrijk. Het gaat om het versnellen en toegankelijker maken van de bestaande aanpakken, ook met het oog op samenwerking en vraagbundeling zoals in de Renovatieversneller, Startmotor, het Programma aardgasvrije wijken en het Programma bouwstromen.

Opdrachten dienen daarvoor als gelijksoortige bouwtypologieën naar de markt gebracht te worden voor opschaling en leereffecten. De vragende partijen krijgen zo een verbeterd inzicht in het aantal, de fasering en de beoogde verduurzamingsaanpak van de te renoveren woningen. Zo ontstaat er concreet

uitzicht op integrale kostenreductie over de gehele bouwketen op basis van Total Costs of Ownership.

- **Woonlastenneutraliteit:** in het Klimaatakkoord is het streven vastgelegd om het aardgasvrij maken van de woningvoorraad voor alle bewoners woonlastenneutraal uit te voeren. Het is een belangrijke randvoorwaarde om mensen te laten meewerken aan de energietransitie, maar vergt wel financiële ondersteuning door de overheid om onrendabele toppen te compenseren. Verhuurders en huiseigenaren kunnen verduurzaming alleen dan woonlastenneutraal uitvoeren.
- **Verduurzaming onzelfstandige eenheden:** het is nodig dat de verduurzaming in de woningwaardering van onzelfstandige woonruimten wordt opgenomen.
- **Ontzorging en verleiding van bewoners:** versnelling van de verduurzaming van particuliere woningeigenaren is even hard nodig. Het vraagt een consumentvriendelijke strategie van ontzorging en verleiding. Daar willen we samen met de overheid aan werken. Hiervoor moeten naast de wijkaanpak ook spijtvrije maatregelen (hybride warmtepompen, isolatie) worden gestimuleerd. Wel moet de overheid zorgvuldigheid betrachten bij het stimuleren van leningen om toekomstige schuldenproblematiek te voorkomen.
- **Regie gemeenten wijkgerichte aanpak:** gemeenten hebben de regie in de wijkgerichte aanpak. Zij moeten hiervoor voldoende ondersteund worden. Dat vraagt om een wetgevingskader dat hen de juiste bevoegdheden geeft en voldoende experts om hen te ondersteunen.
- **Bewonersondersteuning:** om de positie van bewoners in deze aanpak te versterken, onderzoeken we in hoeverre, binnen de wijkaanpak, (financiële) ondersteuning van bewoners kan helpen de plannen van gemeenten goed te kunnen begrijpen en beoordelen.
- **Woningclassificatie:** we ondersteunen de ontwikkeling van een geavanceerde woningclassificatie, die leidt tot betere renovatieadviezen aan woningcorporaties, (ver)huurders en eigenaren. Ook geeft het een impuls aan innovatie en opschaling en de beoogde kostendaling van de verduurzaming.
- **Inzet Europese Renovation Wave:** we pleiten ervoor dat de middelen uit de Europese Renovation Wave worden ingezet bij die woningen (slechte labels) en die woningeigenaren (eigenaar-bewoners en verhuurders) die deze subsidie het hardste nodig hebben. Hiervoor kunnen naast de wijkaanpak ook spijtvrije maatregelen worden gestimuleerd, zolang deze toekomstige collectieve en/of wijkgerichte oplossingen niet in de weg staan.

5. Financiële paragraaf Wonen

We staan voor een decennium met grote opgaven in het wonen en bouwen. Deze Actieagenda Wonen is erop gericht voldoende zekerheden te generen voor deze periode, zodat er bouwstromen op gang komen, gezond gemixte en duurzame wijken ontstaan, consument- en vraaggericht gebouwd kan worden en de bestaande voorraad aangepast en verduurzaamd kan worden. Dat levert de economie veel op: veel mensen krijgen meer zekerheden op een betaalbaar huis, er ontstaat veel werkgelegenheid en het levert een investeringsimpuls op. Daarvoor is het echter noodzakelijk dat er structureel voldoende middelen beschikbaar zijn in het wonen en bouwen.

Daarom vragen wij van het Rijk om een aantal bestaande of voorgenomen regelingen structureel te maken²:

- (1) de Woningbouwimpuls te verbreden naar een NOVI-impuls van € 2 miljard structureel. In die NOVI-impuls moeten de voorwaarden voor betaalbaar wonen uit de Wbi worden gecontinueerd, maar vanwege de complexiteit van de huidige gebiedsontwikkeling zijn die NOVI-gelden ook in te zetten voor bijvoorbeeld infrastructuur, saneren van hinderlijke bedrijvigheid en de (natuurlijke) kwaliteit van het landschap. De NOVI-impuls moet zich richten op ontschot geld voor de publieke onrendabele top.
- (2) de Verhuurderheffing af te schaffen (in ruil voor afdwingbare afspraken over de opgaven voor corporaties zoals deze zijn opgenomen in deze Actieagenda Wonen, zodat de middelen worden ingezet waar nodig)³.
- (3) het Volkshuisvestingsfonds om te zetten in een structurele regeling van € 300 miljoen per jaar.

Daarnaast stellen wij twee revolverende regelingen voor, waarvan de middelen terugvloeien: een Rijksontwikkelfonds en een Koopstartfonds.

Voor het Rijksontwikkelfonds vragen wij een garantstelling van het Rijk voor voorfinanciering van gebiedsontwikkelingen, die afgelost wordt uit de grondexploitatie en de opbrengst van het vastgoed. Het doel is hiermee tien jaar vooruit 50.000 woningen per jaar te kunnen garanderen.

Met het Koopstartfonds kan een op termijn terug te betalen korting van gemiddeld € 60.000 per woning voor 10.000 betaalbare woningen per jaar worden gerealiseerd. Het Rijk wordt gevraagd om samen met de medeoverheden in dit fonds deel te nemen.

Deze Actieagenda voor het wonen vraagt om een scherpe focus op de financiën van gemeenten en betere interbestuurlijke verhoudingen tussen de overheden. De kabinetsformatie is het moment om hierover afspraken te maken. Bindende afspraken met een nieuw kabinet zijn voor gemeenten voorwaardelijk om een bijdrage te kunnen leveren aan de aanpak van de grote opgave zoals we die hier benoemen.

² Daarnaast is er een aantal kleine posten:

1. Een eenmalige rijksbijdrage van € 50 miljoen voor startersleningen
2. Een structurele bijdrage van € 32 miljoen voor het verlengen van de flexpoolregeling ter ondersteuning van gemeenten in de voorfase van de woningbouw
3. Het aanpassen van de overdrachtsbelasting ten behoeve van de woningbouw

³ Zie voor onderbouwing de Kamerbrief en het Rapport Opgaven en Middelen Corporatiesector



Bijlage 5

Memo tijdelijke vleermuiskasten

Wibaut Projectontwikkeling
T.a.v. Dhr. M. Houbolt
Muiderstraat 5E
1011 PZ Amsterdam

Betreft: **Preventieve compensatie vleermuisverblijfplaatsen te Leidschendam**
Project: **16161.004**

Beste heer Houbolt,

Onderstaande memo is opgesteld naar aanleiding van de preventieve compensatie voor vleermuisverblijfplaatsen in de bebouwing van Vlietweg 3 te Leidschendam. In de quickscan Wet natuurbescherming (rapport 16161.001, versie D1, d.d. 6 juli 2021) is bevonden dat in potentie zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten, zoals de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en gewone grootoorvleermuis, zich kunnen bevinden in de bebouwing van de Vlietweg 3.

Of beschermde functies aanwezig zijn in de bebouwing wordt onderzocht tijdens het onderzoeksseizoen van 2022. Vooruitlopend op de uitkomsten van het nader onderzoek worden reeds tijdelijke compenserende maatregelen aangebracht, om zo eventuele vertragingen verderop in het traject te voorkomen.

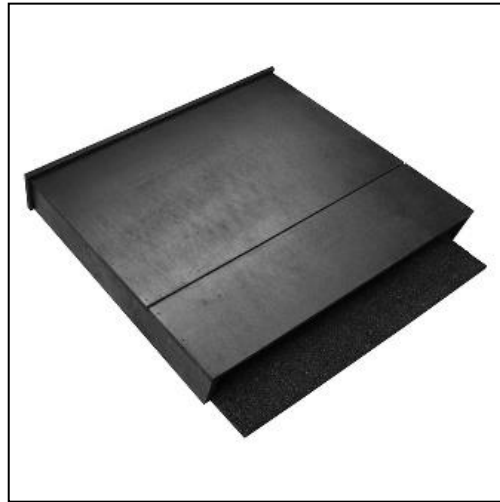
Werkwijze en resultaten

De werkzaamheden zijn uitgevoerd op **11 februari 2022**. De werkzaamheden bestonden uit het aanbrengen van vleermuiskasten ten behoeve van compensatie voor het vernietigen van zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en gewone grootoorvleermuis in de omgeving van Vlietweg 3. Naar aanleiding van de bouwstijl en staat van de bebouwing is geschat dat 2 zomer-/paarverblijfplaatsen en 1 kraamverblijfplaats van gebouwbewonende vleermuizen verwacht kunnen worden. De benodigde tijdelijke compensatie betreft:

- 8 vleermuiskasten (model VMT1, figuur 1) die functioneren als tijdelijke vervangende zomer-/paarverblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuissoorten;
- 4 vleermuiskasten (model VMT3, figuur 2) die functioneren als tijdelijke vervangende kraamverblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuissoorten.



Figuur 1. Vleermuiskast model VMT1, bron: Unitura.



Figuur 2. Vleermuiskast model VMT3, bron: Unitura.

De vleermuiskasten zijn aangebracht met behulp van een ladder of hoogwerker bij gevels die zo veel mogelijk richting het zuiden georiënteerd zijn. De vleermuiskasten zijn aangebracht op locaties zodat deze conform de eisen zoals gesteld in de leidende kennisdocumenten voor vleermuizen van BIJ12 zijn. De vleermuiskasten die dienstdoen als zomer-/paarverblijfplaats zijn binnen een straal van 200 meter van Vlietweg 3 aangebracht. De vleermuiskasten die dienstdoen als kraamverblijfplaats zijn binnen een straal van 100 meter van Vlietweg 3 aangebracht, omdat geschikte locaties binnen een straal van 50 meter niet aanwezig waren.

De vleermuiskasten zijn bij de gevels van de volgende adressen aangebracht:

- 1× VMT1 zomerkast aan Oude Raadhuisstraat 12 (figuur 3);
- 2× VMT1 zomerkast + 1× VMT3 kraamkast aan De Schans 15 t/m 51 (figuur 4);
- 1× VMT3 kraamkast aan Nieuwstraat 31 (figuur 5);
- 1× VMT3 kraamkast aan Dokter Huijserstraat 108-116 (figuur 6);
- 1× VMT1 zomerkast aan Dokter Huijserstraat 148-152 (figuur 7);
- 1× VMT3 kraamkast aan Nieuwstraat 37 (figuur 8);
- 2× VMT1 zomerkast aan Ambachtstraat 1 t/m 49 (figuur 9);
- 2× VMT1 zomerkast aan Ambachtstraat 51 t/m 99 (figuur 10).



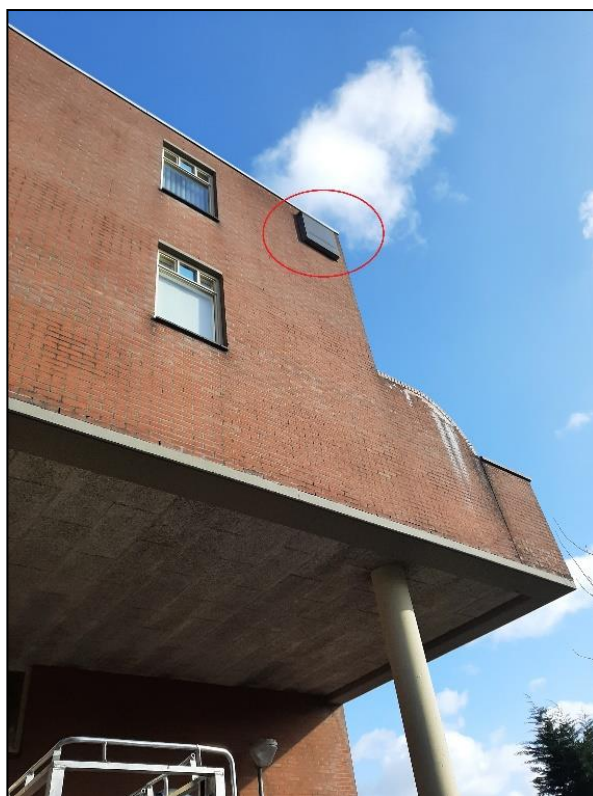
Figuur 3. 1× VMT1 zomerkast aan Oude Raadhuisstraat 12.



Figuur 4. 2× VMT1 zomerkast + 1× VMT3 kraamkast aan De Schans 15 t/m 51.



Figuur 5. 1× VMT3 kraamkast aan Nieuwstraat 31.



Figuur 6. 1× VMT3 kraamkast aan Dokter Huijserstraat 108-116.



Figuur 7. 1× VMT1 zomerkast aan Dokter Huijserstraat 148-152.



Figuur 8. 1× VMT3 kraamkast aan Nieuwstraat 37.



Figuur 9. 2× VMT1 zomerkast aan Ambachtstraat 1 t/m 49.



Figuur 10. 2× VMT1 zomerkast aan Ambachtstraat 51 t/m 99.

De compenserende verblijfplaatsen dienen te voldoen aan de gewenningsperioden die aangegeven zijn in de Kennisdocumenten van BIJ12. De VMT1 vleermuiskasten als vervanging voor zomer-/paarverblijfplaatsen dienen minimaal 6 maanden lang tot de start van het paarseizoen (m.a.w. tot half augustus 2022) aanwezig te zijn. De VMT3 vleermuiskasten als vervanging voor kraamverblijfplaatsen dienen minimaal één volledig kraamseizoen (m.a.w. tot half mei 2023) aanwezig te zijn. Wanneer uit het nader onderzoek blijkt dat verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing van Vlietweg 3, dienen de kasten net zo lang aanwezig te blijven totdat duurzame compenserende verblijfplaatsen zijn aangeboden. De tijdelijke verblijfplaatsen mogen daarna verwijderd worden wanneer door een ecooloog is aangetoond dat deze niet in gebruik zijn. Wanneer uit het nader onderzoek blijkt dat verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen niet aanwezig zijn in de bebouwing van Vlietweg 3, mogen de kasten verwijderd worden als door een ecooloog is aangetoond dat de kasten niet in gebruik zijn. In dit laatste geval hoeven de gewenningsperiodes niet doorlopen te worden.

Met vriendelijke groeten,

De heer J. Lerou, MSc



Projectleider ecologie
Econsultancy Rotterdam

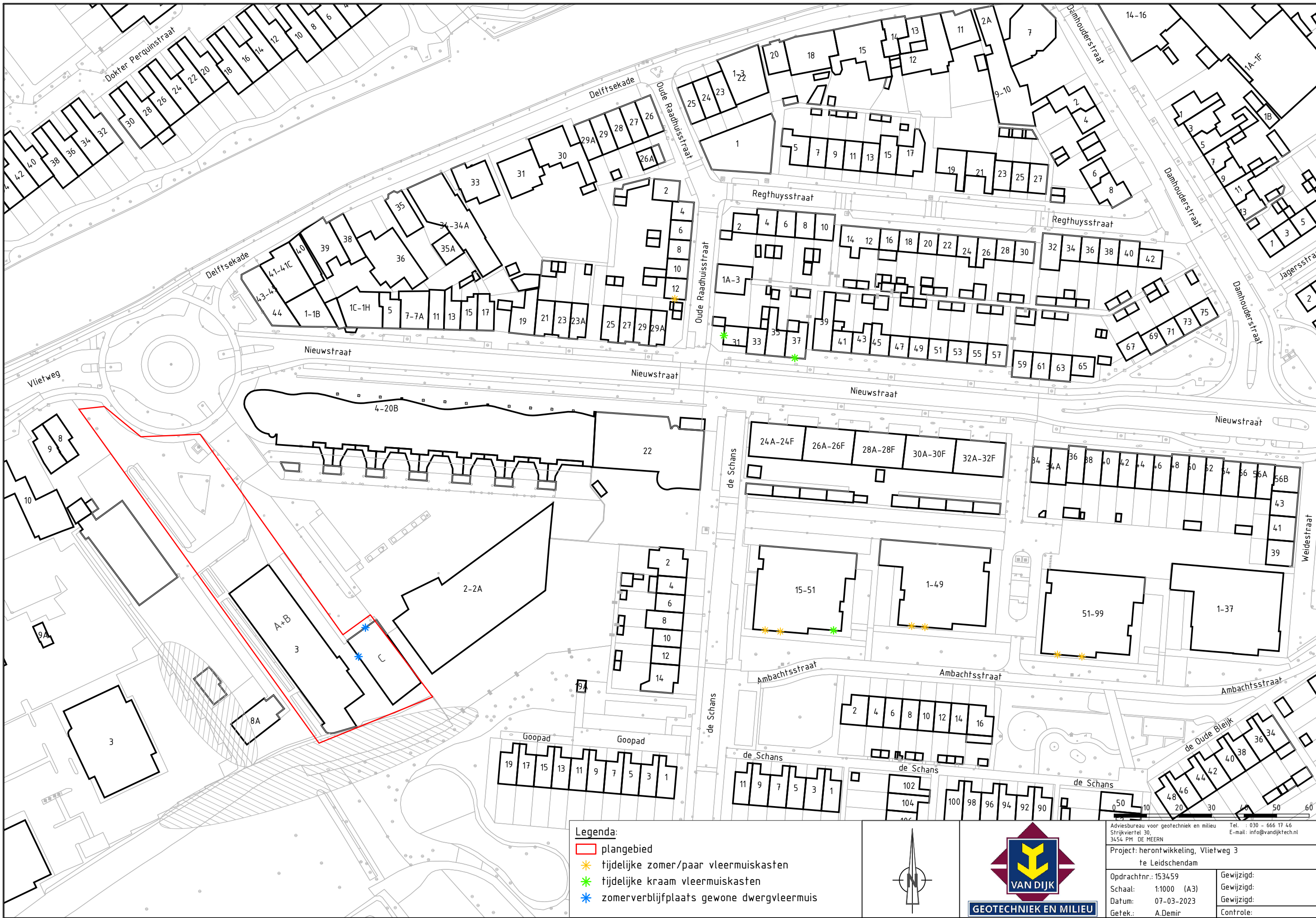
Mevrouw K.J. van der Hulst, MSc



Kwaliteitscontroleur
Econsultancy Rotterdam

Bijlage 6

Locaties tijdelijke vleermuiskasten



Legenda:

- plangebied
- ★ tijdelijke zomer/paar vleermuiskasten
- ★ tijdelijke kraam vleermuiskasten
- ★ zomerverblijfplaats gewone dwergvleermuis



Adviesbureau voor geotechniek en milieu Tel.: 030 - 666 17 46
Srijkviertel 30, E-mail: info@vandijktechni.nl
3454 PM DE MEERN

Project: herontwikkeling, Vlietweg 3
te Leidschendam

Opdrachtnr.: 153459
Schaal: 1:1000 (A3)
Datum: 07-03-2023
Getek.: A.Demir

Gewijzigd:
Gewijzigd:
Gewijzigd:
Controle:

Bijlage 7

Machtigingsformulier en uittreksel

Machtigingsformulier

Hierbij geef ik (betrokkene),

Handelsnaam organisatie: 1828-VIII b.v.
KVK-nummer: 81723318
Adres: Overschiestraat 63
Postcode en plaats: 1062 XD Amsterdam
E-mail: gerald@wibaut.nl
Telefoonnummer: 020-4217084

Naam: Van der Meijde
Voorletters: E.M.
Geboortedatum: 11-10-1974

Toestemming aan:

Handelsnaam organisatie: van Dijk geotechniek en milieu
KVK-nummer: 30128364
Adres: Strijkviertel 30
Postcode en plaats: 3454 PM De Meern
E-mail: m.hanraads@vandijktech.nl
Telefoonnummer: 030-6661746

Naam: Hanraads
Voorletters: M.R.
Geboortedatum: 01-07-1964

hierna gemachtigde, om namens mij een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming in te dienen bij de provincie Utrecht betreffende:

herontwikkeling Vlietweg 3 te Leidschendam

Plaats: Amsterdam
Datum: 7 februari 2023

Handtekening betrokkene:



Als bijlagen worden bijgevoegd:

- 1) Kopie recent (niet ouder dan 1 jaar) uittreksel van de Kamer van Koophandel;
- 2) Kopie van een geldig identiteitsbewijs van de tekeningsbevoegde persoon.

Uittreksel Handelsregister

Kamer van Koophandel®

KvK-nummer 81723318

Pagina 1 (van 2)

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Rechtspersoon

RSIN	862195512
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	1828-VIII B.V.
Statutaire zetel	Amsterdam
Eerste inschrijving handelsregister	28-01-2021
Datum akte van oprichting	28-01-2021
Geplaatst kapitaal	EUR 100,00
Gestort kapitaal	EUR 0,00

Onderneming

Handelsnaam	1828-VIII B.V.
Startdatum onderneming	28-01-2021 (datum registratie: 28-01-2021)
Activiteiten	SBI-code: 70102 - Holdings (geen financiële)
Werkzame personen	0

Vestiging

Vestigingsnummer	000047996668
Handelsnaam	1828-VIII B.V.
Bezoekadres	Buiksloterdijk 240, 1025WE Amsterdam
Datum vestiging	28-01-2021 (datum registratie: 28-01-2021)
Activiteiten	SBI-code: 70102 - Holdings (geen financiële) Het verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en van vermogenswaarden in het algemeen.
Werkzame personen	0

Enig aandeelhouder

Naam	1828 Groep B.V.
Bezoekadres	Buiksloterdijk 240, 1025WE Amsterdam
Ingeschreven onder KvK-nummer	74800221
Enig aandeelhouder sedert	28-01-2021 (datum registratie: 28-01-2021)

Bestuurder

Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel®

KvK-nummer 81723318

Pagina 2 (van 2)

Naam	1828 Groep B.V.
Bezoekadres	Buiksloterdijk 240, 1025WE Amsterdam
Ingeschreven onder KvK-nummer	74800221
Datum in functie	28-01-2021 (datum registratie: 28-01-2021)
Titel	Directeur
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Uittreksel is vervaardigd op 04-07-2022 om 14.43 uur.

KINGDOM OF THE NETHERLANDS
type code 2 nationaliteit / nationality / nationalité

documentnummer / document no. / no. du document

NUD495BH2

3 naam / surname / nom

e/v Keijer

4 voornamen / given names / prénoms

Ernest Martijn

5 geboortedatum / date of birth / date de naissance

11 OKT/OCT 1974

6 geboorteplaats / place of birth / lieu de naissance

Utrecht

7 geslacht / sex / sexe

M/M

9 datum van afgifte / date of issue / date de délivrance

01 FEB/FEB 2017

11 handtekening / signature

8 length / height / tallie

1,83 m

10 geldig tot / date of expiry / date d'expiration

01 FEB/FEB 2027

12. instantie / authority / autorité

Burg. van Haarlem

NUD495BH24NLD7410116M2702010167129156<<<<20