De vleermuisinbouwstenen zullen aan verschillende kanten van de gebouwen komen om zo veel mogelijk een spreiding in microklimaten aan te bieden. De stenen zullen zo hoog mogelijk worden geplaatst, vergelijkbaar aan de huidige situatie. De stenen zullen niet boven deuren, ramen of balkons geplaatst worden en zullen een vrije aanvliegroute hebben. Dit betekent dat er geen bomen of struiken voor de stenen en er geen zonwering of iets dergelijks boven de stenen geplaatst zullen worden. Daarnaast mag de plek van de inbouwsteen niet te fel verlicht worden, dus er wordt geen verlichting boven de inbouwstenen geplaatst. Door de plaatsing hoog op de gevel, zijn de nieuwe verblijfplaatsen buiten bereik van predatoren.

De exacte locaties van de te plaatsen voorzieningen is bij het opstellen van voorliggend activiteitenplan nog niet bekend, maar er wordt een zo groot mogelijke spreiding door het plangebied nagestreefd, om ruimte te bieden voor de paarterritoria van de verschillende individuen. De variatie in microklimaten wordt gecreëerd door het gebruik van verschillende typen inbouwstenen en verschillende windrichtingen. Hierbij zullen de meerlaagse kasten en meer variatie in microklimaten bieden dan de enkellaagse kasten. Echter, zelfs de enkellaags kasten zijn relatief groot en bieden meerdere microklimaten. Voor de ruige dwergvleermuis had kunnen volstaan met enkellaags kasten zonder koppelsteen. Er is ervoor gekozen om meer te doen dan het minimale: met dit plan wordt er ingezet op duurzaam voortgezet gebruik van het plangebied door vleermuizen.

3.3.3 Gierzwaluw

De activiteiten aan de woningblokken zullen uitgevoerd worden in het najaar van 2026, wanneer de gierzwaluwen niet in Nederland zijn. Voor de definitieve compensatie wordt een compensatiefactor van drie gehanteerd. Er zijn 13 gierzwaluwnesten aanwezig in fase 3A en 3B. Omdat het niet mogelijk is om de nieuwe gierzwaluwnesten op te leveren voor aanvang van het broedseizoen van 2027, betekent dit dat er 39 vervangende nestplaatsen gerealiseerd moeten worden in de omgeving van het plangebied en 39 vervangende nestplaatsen in de nieuwbouw van fase 3A/3B.

Voor de vervangende permanente nestplaatsen worden inbouwstenen van het type GZP2 gebruikt. Deze voldoen qua afmetingen aan het Kennisdocument gierzwaluw (BIJ12, 2023).

De bebouwing wordt gesloopt nadat het broedseizoen van de gierzwaluw in 2026 is afgelopen. De vervangende verblijfplaatsen die in de omgeving van het plangebied worden geplaatst, dienen functioneel te zijn voorafgaande aan de start van het broedseizoen in 2027.

In het activiteitenplan van fase 2B (Habitus, 7 maart 2025, MOZA20240049-OV-V1) is reeds beschreven dat aanvullend op de benodigde gierzwaluwkasten voor fase 2B vooruitlopend op voorliggend activiteitenplan aanvullend kasten voor fase 3A en 3B worden ingebouwd in fase 1. In totaal worden 22 extra kasten ingebouwd als compensatie van de aangetroffen nestplaatsen in fase 3A en 3B. Deze kasten worden opgeleverd in november 2025, ruim voor de sloop van fase 3A en 3B in 2026 en de start van het nieuwe broedseizoen in 2027. Hierdoor tellen de kasten mee voor de compensatie die 'in de omgeving van het plangebied' opgehangen dienen te worden ten tijde van de werkzaamheden.
Om aan het totaalaantal van 39 gierzwaluwkasten 'in de omgeving van het plangebied' te komen, worden ook 18 stuks van het model GZP2 geplaatst in de bebouwing van Fase 2B. Hiermee komt het totaal aan kasten 'buiten het plangebied' op 40. De aantallen kasten binnen het plangebied en 'de omgeving' zijn samengevat in Tabel 3. Voor een schematische weergave van de gierzwaluwcompensatie op kaart, zie Figuur 4 op de volgende pagina. De voorgenomen inbouwkasten zijn ingetekend op tekening in Bijlage 2.

Door het plaatsen van alle kasten binnen de grenzen van het gehele plangebied (dus fase 1, 2 en 3 gezamenlijk), wordt er ingezet op een duurzaam voortgebruik van de wijk door de gierzwaluw. De gierzwaluw is een koloniebroeder, dus geeft er juist de voorkeur aan om met vele soortgenoten te broeden. Op deze manier kan er een grote kolonie blijven broeden in de wijk.
Het alternatief is dat er buiten het wijkje kasten worden geplaatst op woningen in de omgeving. Deze kasten zullen echter niet *in* de gevel geplaatst worden, maar er op (opbouwkast). Qua functionaliteit voor de gierzwaluw is dit niet nadelig, maar opbouwkasten kunnen wel gemakkelijker verwijderd worden, bijvoorbeeld als de bewoner zich bedenkt of als de woning van eigenaar wisselt. Dit maakt de toekomst van opbouwkasten buiten het bezit van de opdrachtgever onzekerder. Door het inbouwen van de kasten in woningen van de woningcorporatie, is de toekomst van deze kasten zeker.

Gevels op het zuiden en westen worden snel te warm in de zon, waardoor deze ongeschikt zijn om neststenen in te bouwen. De gevels van de nieuwbouw hebben ook geen overstekken hebben die eventueel voor schaduwwerking zouden kunnen zorgen. Om deze reden worden geen inbouwstenen geplaatst op de puur zuid- of west-georiënteerde gevels. Kasten die noordwest of zuidoost worden geplaatst worden alsnog kansrijk ingeschat, omdat zij slechts een klein gedeelte van de dag aan de warme middagzon blootgesteld worden. Er wordt niet verwacht dat de nesten hierdoor oververhit raken. In de huidige situatie hebben de gierzwaluwen nesten aan alle kanten van de bebouwing, ook het zuiden en westen. Met het plaatsen van de kasten wordt een zo groot mogelijke spreiding door het plangebied nagestreefd. De gierzwaluwen kunnen dan een nestplaats uitkiezen die zij geschikt achten.

3.4 Blok 12

Zoals te zien is in Tabel 3 en Figuur 4 is er voor gekozen om geen voorzieningen te plaatsen in blok 12. Blok 12 betreft Fase 3B. Dit woningblok doorloopt een andere procedure dan de overige blokken. Voor deze fase is ook nog geen omgevingsvergunning voor sloop en nieuwbouw aangevraagd. Het ontwerp van het nieuwe appartementencomplex is ook nog niet definitief. Vooruitlopend op de sloop, worden alvast de nieuwe definitieve voorzieningen in de blokken 8 tot en met 11 geplaatst. Dit om het proces van Fase 3B op een later moment zo soepel en snel mogelijk te laten verlopen.



Figuur 4: schematische kaartweergave van de permanente compensatie voor fase 3A en 3B (bron luchtfoto: PDOK, 2024). De vleermuiskasten zijn individueel ingetekend op de kaart. De gierzwaluwkasten zijn met een lijnelement ingetekend; het witomrande getal geeft het aantal gierzwaluwkasten per gevel aan.

NB: in blok 1 en 2 wordt compensatie ingebouwd ten behoeve van fase 2B (geen onderdeel van deze aanvraag) én 3A/3B. Vanwege de schematische weergave lijkt het alsof niet de gehele gevel gebruikt wordt. In de praktijk wordt wel de gehele gevel voorzien van kasten: deels ten behoeve van fase 2B en deels ten behoeve van fase 3A en 3B. Voor het overzicht is in bijlage 3 is een kaart opgenomen waarop de compensatie van zowel fase 2B als fase 3A/3B is ingetekend.

4. ZORGVULDIG WERKEN

De onderstaande maatregelen worden genomen om tijdens de activiteiten het doden of verwonden van gierzwaluwen en vleermuizen te voorkomen. Het is voor de gewone- en ruige dwergvleermuis niet mogelijk om buiten de kwetsbare periode te werken. Daarom wordt in paragraaf 4.2 besproken hoe de bebouwing ongeschikt gemaakt dient te worden zodat mogelijk aanwezige vleermuizen nog weg kunnen komen. Dit dient te gebeuren voor de start van de activiteiten.

4.1 Kwetsbare perioden

Per soortgroep wordt hieronder een toelichting gegeven. Vervolgens worden in paragraaf 4.1.3 de kwetsbare perioden van de verschillende diersoorten over elkaar heen gelegd om de meest geschikte periode voor de start van de activiteiten aan te duiden. Dit is ook samengevat in Tabel 4.

4.1.1 Kwetsbare periode gierzwaluw

De kwetsbare periode voor de gierzwaluw is de voortplantingsperiode en loopt van 15 april tot 1 september. Dit kan per broedgeval verschillen waardoor ook begin september nog broedparen aanwezig kunnen zijn. De genoemde periode kan ook eerder of later beginnen of eindigen, afhankelijk van de lokale klimatologische en meteorologische omstandigheden. Bij activiteiten waarbij schadelijke handelingen plaatsvinden op de gierzwaluw dienen deze uitgevoerd te worden in de periode 1 september tot 15 april, mits geen broedende vogels aanwezig zijn. Gezien het feit dat de sloopwerkzaamheden zijn afgerond voordat de gierzwaluw terugkomt naar Nederland is het niet noodzakelijk om de bebouwing voor de gierzwaluw ongeschikt te maken.

4.1.2 Kwetsbare periode vleermuizen

Voor vleermuizen geldt dat de kwetsbare periodes voor zomer- en winterverblijfplaatsen op elkaar volgen en het dus niet mogelijk is om buiten de kwetsbare perioden te werken om zo verstoring te voorkomen. Omdat de winterslaap de meest kwetsbare periode is, aangezien vleermuizen dan tijdens verstoring moeilijk weg kunnen komen, dient er gewerkt te worden voordat de vleermuizen in winterslaap gaan. Daarnaast kunnen zij in de winterperiode niet aan voedsel komen, waardoor een verstoring kan leiden tot overlijden door honger (BIJ12, 2024a,b).

Uit het Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024a) blijkt dat als een locatie jaarrond wordt gebruikt, de periode van 15 april tot 15 oktober de minst kwetsbare periode is om te werken, omdat de dieren dan het meest mobiel en flexibel zijn.
In het Kennisdocument ruige dwergvleermuis (BIJ12, 2024b) staat dat dit bovengenoemde ook het geval is voor zomerverblijfplaatsen. Voor paarverblijfplaatsen van ruige dwergvleermuis is de periode half mei tot en met half juli het meest geschikt.

4.1.3 Geschikte periode voor start activiteiten

Omdat het hier om drie beschermde diersoorten gaat is het van belang om de kwetsbare perioden naast elkaar te leggen. De meest zwaarwegende belangen hierin zijn dat in het broedseizoen geen schadelijke handelingen aan nesten van de gierzwaluw mogen worden uitgevoerd, alsook in de winterslaapperiode van vleermuizen. Dit betekent dat het ongeschikt maken van de bebouwing plaats dient te vinden tussen begin september en half oktober nadat aan de tijdelijke compensatie (paragraaf 3.1) is voldaan en de bebouwing ongeschikt is gemaakt (paragraaf 4.2). Indien de activiteiten in september starten, is het van belang om door een deskundige te laten controleren dat er geen actieve broedsels van de gierzwaluw in de bebouwing aanwezig zijn. Indien er bij deze controle vastgesteld wordt dat er nog een broedsel aanwezig is, dienen de activiteiten in de nabijheid van dat nest uitgesteld worden totdat de jongen op eigen kracht het nest verlaten hebben.

4.2 Ongeschikt maken bebouwing

Verwacht wordt dat de vergunningsaanvraag eind 2025 afgerond zal zijn. De start van de activiteiten, sloop van fase 3A en 3B staat gepland voor november 2026. De bebouwing wordt minimaal een week voor de start van de activiteiten ongeschikt gemaakt. Dit mag enkel gebeuren tijdens de actieve periode van vleermuizen, te weten wanneer zij niet in winterslaap zijn. Ook mag het ongeschikt maken niet worden uitgevoerd in de broedperiode van de gierzwaluw (half april tot eind augustus). De geschikte periode voor ongeschikt maken loopt hierdoor van (ongeveer) 1 september tot 15 oktober. Afhankelijk van de klimatologische omstandigheden kan de winterslaap eerder of later beginnen of eindigen. Met deze natuurlijke variatie kan er bij uitzondering worden afgeweken van de periode 1 september tot 15 oktober. In het geval van een 'Indian summer' kan er mogelijk ook nog na 15 oktober ongeschikt gemaakt worden.

Tabel 4: Samenvatting kwetsbare perioden

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Gewone dwergvleermuis zomer- en paarverblijfplaats												
Ruige dwergvleermuis zomerverblijfplaats												
Ruige dwergvleermuis paarverblijfplaats												
Gierzwaluw												
Conclusie									*			

Legenda bij Tabel 4

	Meest kwetsbare periode
	Kwetsbare periode
	Meest geschikte periode voor 'ongeschikt maken'
*	Controle op late vervolgbroedsels gierzwaluw noodzakelijk

Concreet betekent dit dat er rekening gehouden moet worden met de weersomstandigheden. In de tijd tussen het ongeschikt maken en de sloopwerkzaamheden dient de temperatuur minimaal 8 graden te zijn gedurende minimaal 5 dagen zodat het zeker is dat de vleermuizen niet in winterslaap zijn gegaan en dus de kans hebben gehad om uit te vliegen. Het ongeschikt maken dient op de volgende wijze te gebeuren:

1. In de actieve periode dient de bebouwing ontoegankelijk gemaakt te worden voor vleermuizen, terwijl zij wel de verblijfplaatsen moeten kunnen blijven verlaten. Hiervoor worden exclusion flaps geplaatst zodat de vleermuis wel de verblijfplaats kan verlaten, maar niet kan terugkeren. Rekening houdend met het verhuisgedrag van vleermuizen, zullen niet alleen de invliegopeningen van de gevonden verblijfplaatsen ongeschikt worden gemaakt, maar alle potentiële invliegopeningen. Ook bij de dak- en kantpannen worden enkele exclusion flaps geplaatst zodat vleermuizen ook daar de kans krijgen de woningen te verlaten.
2. Na afronding van stap 1 volgt het controlebezoek naar de aanwezigheid van vleermuizen. Om twee uur voor zonsopkomst tot zonsopkomst wordt met batdetector gecontroleerd of er echt geen vleermuizen meer invliegen. Dit bezoek kan alleen uitgevoerd worden tijdens gunstige weersomstandigheden (droog, windkracht maximaal 3 Bft en minimaal 8 graden).
3. Indien er bij stap 2 geen vleermuizen zijn vastgesteld, kan de bebouwing worden vrijgegeven.
4. Indien er bij stap 2 toch een invliegende vleermuis wordt waargenomen, mogen aan de betreffende woning geen activiteiten worden uitgevoerd tot de verblijfplaats verlaten is. Zo nodig zal de betreffende invlieglocatie nogmaals ongeschikt gemaakt worden, waarna wederom een controlebezoek plaatsvindt. Net zolang tot er zekerheid is dat er geen vleermuizen meer in de bebouwing zitten.
5. Indien de sloop van de bebouwing niet direct kan volgen na vrijgave van het gebouw, dan is het van belang dat er nogmaals een controlebezoek uitgevoerd wordt.
   - 1 april tot 1 november: extra controlebezoek maximaal enkele dagen voor de geplande sloop zodat de bebouwing opnieuw vrijgegeven kan worden.
   - 1 november tot 1 april: indien het plan is om tijdens de winterslaapperiode te slopen, is een extra controlebezoek in de tweede helft van oktober bij geschikte weersomstandigheden noodzakelijk zodat de bebouwing opnieuw vrijgegeven kan worden.

4.3 Ecologisch werkprotocol

Nadat vergunning is verkregen, is het van belang dat er een ecologisch werkprotocol geschreven wordt. In dit ecologisch werkprotocol wordt uiteengezet hoe de activiteiten die raakvlakken hebben met beschermde soorten uitgevoerd moeten worden, zoals bijvoorbeeld het ongeschikt maken van het gebouw. Daarnaast wordt aangegeven wanneer en hoe ecologische begeleiding benodigd is en wie verantwoordelijk is. Het ecologisch werkprotocol is een combinatie van de maatregelen uit dit activiteitenplan, de voorwaarden van de vergunning en de maatregelen benoemd in de quickscan flora en fauna.

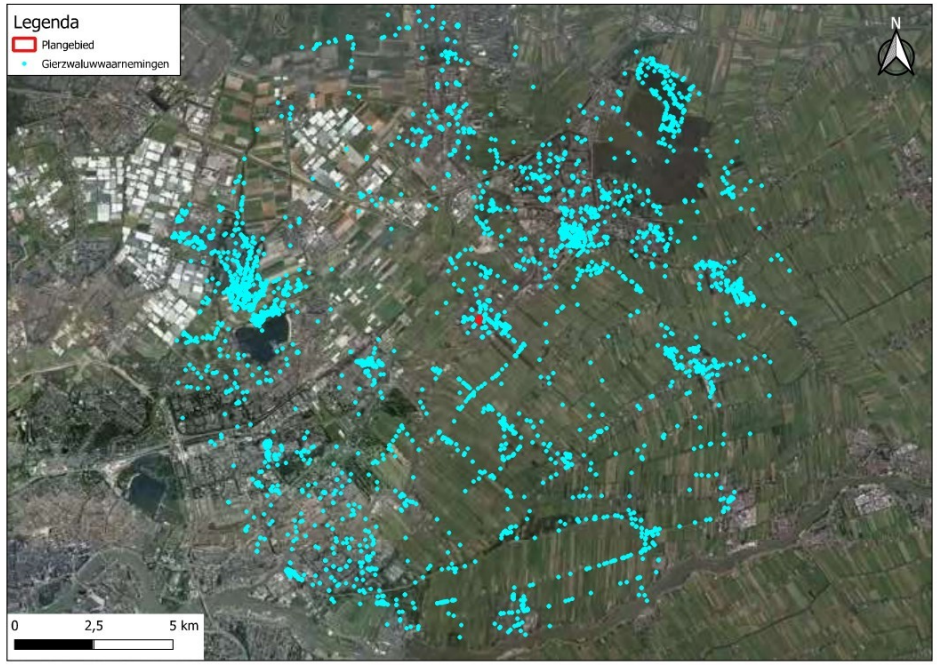
5. STAAT VAN INSTANDHOUDING

In dit hoofdstuk wordt de staat van instandhouding van de gierzwaluw, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis beschreven.

5.1 Gierzwaluw

De gierzwaluw broedt verspreid over geheel Nederland, met een voorkeur voor woonwijken van meer dan 70 jaar oud (BIJ12, 2023). SOVON heeft de staat van instandhouding van de soort beoordeeld als 'gunstig', waarbij in de laatste twaalf jaren een significante toename in de broedpopulatie is geweest. Het project heeft geen negatief effect op de staat van instandhouding van de gierzwaluw. De nesten in het plangebied zijn slechts een klein onderdeel van de gierzwaluwpopulatie in de wijk. Dit is ook waargenomen tijdens het nader onderzoek in 2024 (Habitus, 30 november 2024, MOZA2023-1-NO-V1). Tijdens het onderzoek zijn meer gierzwaluwen waargenomen boven de wijk dan is ingevlogen (maximaal 23 gierzwaluwen tegelijkertijd waargenomen waarvan een deel is weggevlogen). Op basis van de waarnemingen van gierende gierzwaluwen lijkt de gierzwaluwpopulatie verspreid in de wijk aanwezig. De verwachting is dat de gierzwaluwpaartjes met hun nest in het plangebied gewoon weer tot broeden kunnen komen na afloop van de werkzaamheden. Ook behoudt het plangebied zijn potentie voor groei van het aantal nesten. Negatieve effecten op de lokale populatie worden daarom niet verwacht. Negatieve effecten op regionaal of nationaal niveau zijn daarmee geheel uitgesloten. De werkzaamheden hebben geen invloed op de lokale, regionale en landelijke staat van instandhouding van de gierzwaluw.

In de omgeving van het plangebied zijn er geen aanvullende bouwprojecten bekend welke voor cumulatieve effecten kunnen zorgen. Er zijn geen projecten gepland of in uitvoering waarbij gebouwen met potentie voor veel verblijfplaatsen gesloopt worden waardoor cumulatieve effecten uitgesloten kunnen worden. Wel wordt binnen het plangebied de alle bebouwing gesloopt. De bebouwing in het plangebied is grotendeels geschikt voor de gierzwaluw en in alle fasen zijn nestplaatsen van de gierzwaluw aangetroffen. Met name van belang is de bebouwing in fasen 2B, 3A en 3B gefaseerd gesloopt worden. Indien alle bebouwing tegelijkertijd wordt gesloopt, is het mogelijk dat een negatieve impact op de staat van instandhouding optreedt. Door de fasering van de werkzaamheden wordt de invloed van de werkzaamheden op de staat van instandhouding geminimaliseerd. Door de fasering zijn nooit alle geschikte nestplaatsen verdwenen en delen worden pas gesloopt nadat de in de nieuwbouw aanwezige verblijfplaatsen zijn opgeleverd. Voor de gierzwaluw zijn dus altijd geschikte nestplaatsen aanwezig in het plangebied.



Figuur 5: bekende waarnemingen van de gierzwaluw in de omgeving (tijdreeks van vijf jaar en een afstand van 10 km). Er zijn 9.323 waarnemingen bekend. Bron gegevens: NDFF, uitvoerdatum 20 maart 2025; bron luchtfoto: PDOK, 2023). Deze figuur geeft vermoedelijk geen volledig beeld van de verspreiding, maar is enkel ter indicatie van wat bekend is. Het plangebied ligt binnen de rode omlijning. Deze informatie is (deels) afkomstig uit de NDFF en mag niet zonder toestemming van BIJ12 worden verstrekt aan derden of op enige andere wijze openbaar gemaakt worden.

Fase 3A en 3B staat gepland om gesloopt te worden in september 2026, nadat de gierzwaluwen zijn vertrokken. In fase 1 worden voor de gierzwaluw 22 nestkasten ingebouwd welke ruim voor het broedseizoen van 2027 aanwezig zullen zijn.

5.2 Gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis

De gewone en ruige dwergvleermuis komen beide in Nederland algemeen voor en zijn wijdverbreide soorten die in heel Nederland worden waargenomen (BIJ12, 2024a,b; Zoogdiervereniging, 2022a,b). In de meest recente Vogel- en Habitatrapportage (over de periode 2013-2019) is de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis beoordeeld als 'onbekend' (Wageningen University & Research, 2019). Op het onderdeel verspreidingsgebied wordt de soort op 'gunstig' beoordeeld. Op de onderdelen populatie, leefgebied, toekomstperspectief en trend SvI is de staat van instandhouding 'onbekend', wat resulteert in een eindbeoordeling van 'onbekend'. Dit is ook de beoordeling die de Zoogdiervereniging als uitgangspunt heeft. Nu niet vast staat of de gewone dwergvleermuis verkeert in een gunstige staat van instandhouding, zetten wij bij elk project in om negatieve effecten op de lokale populatie te voorkomen. Zo wordt verslechtering van de staat van instandhouding (wat die dan ook mag zijn) in elk geval voorkomen.

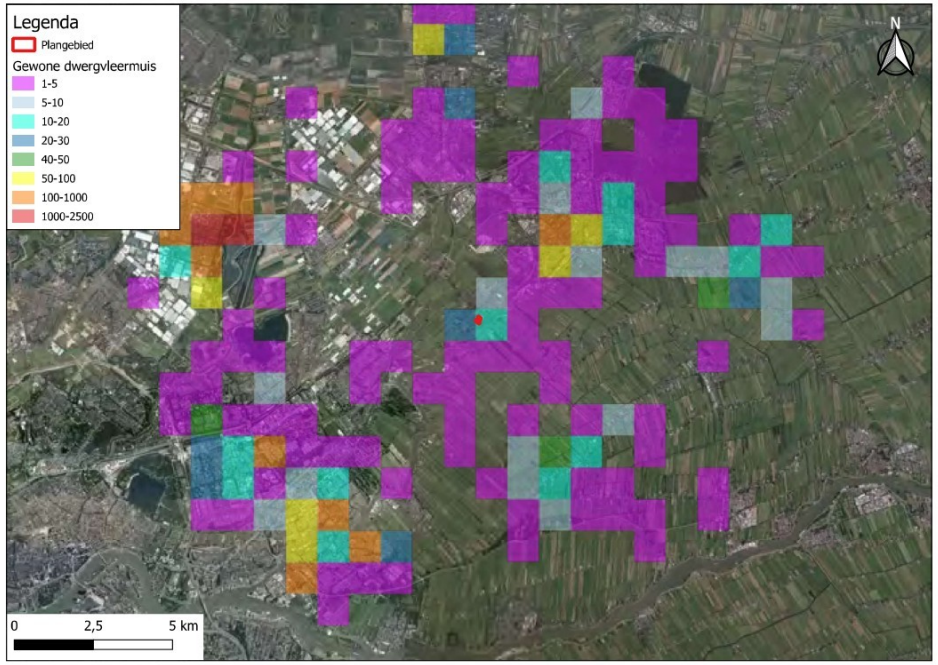
De staat van instandhouding van de ruige dwergvleermuis is in de Vogel- en Habitatrapportage (over de periode 2013-2019) beoordeeld als 'matig ongunstig' (Wageningen University & Research, 2019). Op de onderdelen verspreidingsgebied en leefgebied wordt de soort op 'gunstig' beoordeeld. Het onderdeel populatie krijgt de beoordeling 'onbekend'. Op het onderdeel toekomstperspectief wordt deze 'matig ongunstig' beoordeeld, waarbij de trend SvI als 'stabiel' is vastgesteld. Dit heeft geresulteerd in een eindbeoordeling 'matig ongunstig'. De eindbeoordeling van 'matig ongunstig' is dus enkel gebaseerd op het toekomstperspectief. Dit komt door windturbines, toename van maatregelen ter verminderen van CO_2-uitstoot, en het kappen van oudere bomen met name in lanen. Hiermee worden de mogelijkheden voor vleermuisverblijfplaatsen in Nederland steeds verder beperkt. Echter, indien de werkzaamheden worden uitgevoerd met een Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit (of ontheffing van de Wet natuurbescherming), wordt er qua verblijfplaatsen gezorgd voor voldoende compensatie. Hiermee heeft het project zelf geen negatieve invloed op het aantal verblijfplaatsen, waarmee het toekomstperspectief voor de soort in het plangebied gunstig is.

Het project heeft geen negatief effect op de staat van instandhouding van de beide soorten. Door het nemen van maatregelen zijn voldoende alternatieven aanwezig tijdens en na de werkzaamheden en er kan vanuit gegaan worden dat de impact beperkt zal zijn. In de omgeving van het plangebied is voldoende groot habitat aanwezig om de lokale populatie van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis op lange termijn in stand te houden. Het verspreidingsgebied van beide soorten wordt niet kleiner door dit project. Daarnaast zijn de individuen die een verblijfplaats in het plangebied hebben slechts een klein deel van de lokale populatie.

Negatieve effecten op de lokale populatie worden daarom niet verwacht, waardoor negatieve effecten op regionaal of nationaal niveau zijn uitgesloten. De werkzaamheden hebben derhalve geen invloed op de lokale, regionale en landelijke staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis of van de ruige dwergvleermuis. Verder worden diverse maatregelen getroffen om effecten op individuele dwergvleermuizen binnen het plangebied zo veel mogelijk te beperken. Er worden vervangende verblijfplaatsen aangeboden (zie Hoofdstuk 3) en door de manier van werken (zie Hoofdstuk 4) worden de vleermuizen niet gedood.

In de omgeving van het plangebied zijn er geen aanvullende bouwprojecten bekend welke voor cumulatieve effecten kunnen zorgen. Er zijn geen projecten gepland of in uitvoering waarbij bomenrijen gekapt worden of gebouwen met potentie voor veel verblijfplaatsen gesloopt worden, waardoor cumulatieve effecten uitgesloten kunnen worden. Wel wordt binnen het plangebied alle bebouwing gesloopt. De bebouwing in het plangebied is grotendeels geschikt voor de gewone- en ruige dwergvleermuis en in alle fasen zijn verblijfplaatsen van beide soorten aangetroffen.

Met name van belang is de fasering in de sloop en nieuwbouw van de wijk. Indien alle bebouwing tegelijkertijd wordt gesloopt is het mogelijk dat een negatieve impact op de staat van instandhouding optreedt. Door de fasering van de werkzaamheden wordt de invloed van de werkzaamheden op de staat van instandhouding geminimaliseerd. Door de fasering zijn nooit alle geschikte verblijfplaatsen verdwenen en delen worden pas gesloopt nadat de in de nieuwbouw aanwezige verblijfplaatsen zijn opgeleverd. Voor de gewone- en ruige dwergvleermuis zijn dus altijd geschikte verblijfplaatsen aanwezig in het plangebied.



Figuur 6: bekende waarnemingen van de gewone dwergvleermuis in de omgeving (tijdreeks van vijf jaar en een afstand van 10 km). Er zijn 5.100 waarnemingen bekend. Bron gegevens: NDFF, uitvoerdatum 20 maart 2025; bron luchtfoto: PDOK, 2025). Deze figuur geeft vermoedelijk geen volledig beeld van de verspreiding, maar is enkel ter indicatie van wat bekend is. Het plangebied ligt binnen de rode omlijning. Deze informatie is (deels) afkomstig uit de NDFF en mag niet zonder toestemming van BIJ12 worden verstrekt aan derden of op enige andere wijze openbaar gemaakt worden.



Figuur 7: bekende waarnemingen van de ruige dwergvleermuis in de omgeving (tijdreeks van vijf jaar en een afstand van 10 km). Er zijn 3.882 waarnemingen bekend. Bron gegevens: NDFF, uitvoerdatum 22 april 2025; bron luchtfoto: PDOK, 2025). Deze figuur geeft vermoedelijk geen volledig beeld van de verspreiding, maar is enkel ter indicatie van wat bekend is. Het plangebied ligt binnen de rode omlijning. Deze informatie is (deels) afkomstig uit de NDFF en mag niet zonder toestemming van BIJ12 worden verstrekt aan derden of op enige andere wijze openbaar gemaakt worden.

6. WETTELIJK BELANG

In dit hoofdstuk wordt het wettelijk belang van de activiteiten beschreven en onderbouwd.

De omgevingsvergunning voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis wordt aangevraagd:
- 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.

De omgevingsvergunning voor de gierzwaluw wordt aangevraagd:
- in het belang van de volksgezondheid en de openbare veiligheid.

Het is noodzakelijk de woningen te slopen. Dit wegens de zeer slechte staat waarin de woningen zich bevinden door onder andere de slechte isolatie en problemen in de constructie en fundering. Door de slechte constructie zijn de woningen over een aantal jaar niet meer veilig om te bewonen. De werkzaamheden dienen doorgang te vinden wegens redenen omtrent woningbouwbehoefte, volksgezondheid, openbare veiligheid en duurzaamheid. Daarnaast is het ook in het kader van noodzakelijk de werkzaamheden uit te voeren.

4.1 Woningbehoefte

De ontwikkeling van het plangebied is noodzakelijk om in de woningbehoefte van Moordrecht te voorzien. De huidige bebouwing is hiervoor niet geschikt doordat deze onder andere isolatiewaarden en andere duurzaamheidsaspecten heeft en in slechte staat verkeert. De huidige opstallen dienen vervangen te worden om sociale woonruimte in de toekomst te kunnen garanderen. Mozaïek wonen en Gemeente Zuidplas hebben prestatie afspraken gemaakt betreffende de aantallen te bouwen en te exploiteren woningen. Daarnaast bestaat de behoefte extra woningen te realiseren in Moordrecht. Het hebben van een kwalitatief en correct aantal sociale woningen is van groot openbaar belang.

Het landelijke woningtekort en de woningbouwopgave is groot in het sociale huursegment. Dit betekent dat een versnelling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen benodigd is. Mozaïek wonen is vanuit haar kerntaak in de positie om bij te dragen aan het versnellen van woningbouw in de sociale huursector.

In het kader van nieuwbouw is onderzocht dat de indicatieve woningbouwopgave voor corporaties neerkomt op de bouw van jaarlijks gemiddeld 22.500 reguliere sociale huurwoningen tot 2025 en gemiddeld 25.000 woningen tot 2030. In die lijn hebben VNG, Aedes en BZK op 14 september 2020 de Bestuurlijke afspraken woningbouw corporaties ondertekend. Met deze afspraken is het gezamenlijk doel vastgelegd dat er de komende jaren zo snel mogelijk en zoveel mogelijk sociale huurwoningen gebouwd worden. Hierbij gaat het in het bijzonder om in totaal 150.000 nieuwbouwwoningen waarvoor heffingsvermindering nieuwbouw is aangevraagd. In het project worden 175 woningen gesloopt en daar komen 184 woningen voor in de plaats.
De herschikking van ruimte en de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling in het gebied realiseert meer groen in de wijk en een beter leefklimaat voor bewoners en uiteindelijk ook voor de flora en fauna in de wijk. De nota van uitgangspunten voor deze wijk is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemeente Zuidplas d.d. 16 dec 2021 dat beschrijft het project. Wonen (sociale woningbouw) en een duurzame leefomgeving van groot openbaar belang zijn.

4.2 Volksgezondheid

De Gemeente Zuidplas en Mozaïek wonen dienen sociale woonruimte beschikbaar te maken en te houden voor de bewoners van het plangebied. De woningen zijn in 1950 gebouwd en constructief slecht door funderingsproblemen. Over enkele jaren zijn deze niet meer veilig om te bewonen (Nebest adviesgroep, 20 april 2012, 20139 fase 2).

Door een slecht binnenklimaat en matige ventilatie kunnen bewoners last krijgen van de effecten van vocht, tocht en schimmelvorming. Grotere temperatuurverschillen in combinatie met slechte isolatie zorgen voor een binnenmilieu met condensatie en schimmelvorming. Schimmels en huismijt ontwikkelen zich beter in vochtige gebouwen waar minder goede temperatuur- en vochtregulatie is. Er bestaat een samenhang tussen de aanwezigheid van vocht en schimmel in een gebouw en een verhoogde prevalentie van respiratoire symptomen bij kinderen en volwassenen, zoals astma en reumatische aandoeningen (RIVM, 2011, 2012, 2015; WHO, 2009). Daarnaast leidt blootstelling aan schimmels en andere vochtgerelateerde bacteriën tot een verhoog risico op zeldzame aandoeningen zoals hypersensitieve pneumonitis, allergische alveolitis en chronische rhinosinustitis (WHO, 2009). Het RIVM raadt aan om vochtige woonomstandigheden en microbiële groei in het binnenmilieu en in constructies zoveel mogelijk te voorkomen om negatieve gezondheidseffecten te vermijden (RIVM, 2011; RIVM, 2012).

Daarnaast is in enkele van de woningen asbest aangetroffen wat een gevaar vormt voor de volksgezondheid. Zo is bij de Drost IJsermansingel 13A asbest aangetroffen in de badkamer, toilet en zolder (Van Santen Advies, 182702, 20-07-2018). Ook bij de Koningin Julianastraat 70 is asbest aanwezig (Solidé Projectadvies, 150351, 17-03-2015). Het gaat hierbij om tegellijm en riolering waarin asbest is verwerkt. In het belang van de volksgezondheid dient de asbest gesaneerd te worden.

4.3 Openbare veiligheid

Door de huidige stedenbouwkundige opzet van de wijk zijn er minimaal parkeerplaatsen in de wijk aanwezig. Daardoor is er wild-parkeren in de wijk ontstaan waarbij het minimaal aanwezige groen in de wijk wordt misbruikt om auto's te plaatsen. Het parkeren in de onverlichte achter gebieden (poort tussen de woningen) veroorzaakt sociale onveiligheid. In de nota van uitgangspunten voor deze wijk is derhalve een parkeernorm opgelegd om wild parkeren te reguleren. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te kunnen maken dient de openbare ruimte te worden aangepast en de woningen te worden gesloopt en elders / hoger te worden herbouwd. In de nota van uitgangspunten is de parkeernorm door de gemeenteraad van Gemeente Zuidplas d.d. 16 dec 2021 vastgesteld.

De bereikbaarheid, verkeersveiligheid, leefbaarheid en verbetering van de ruimtelijke en sociaal-economische structuur zijn in deze wijk van groot openbaar belang. Daarnaast staat een deel van de bebouwing leeg. Dit leidt tot onveiligheid in de vorm van vandalisme, kans op kraken en verder achterstallig onderhoud.

4.4 Duurzaamheid

De activiteiten zorgen voor goed geïsoleerde woningen. Door isolatie van woningen en goede ventilatie kunnen enerzijds de energielasten sterk verlaagd worden en anderzijds het comfort en het binnenmilieu verbeterd worden. Door de nieuwbouw zullen de woningen een lager energielabel (BENG) krijgen. De verduurzaming is noodzakelijk om ook in de toekomst in de woningbehoefte in Moordrecht te blijven voorzien. De huidige bebouwing is niet geschikt voor de toekomst doordat deze andere isolatiewaarden en duurzaamheidsaspecten heeft.

De woningen komen uit de periode 1950 en het huidige energielabel van de woningen varieert. Het betreft grotendeels van C/D, met een enkele A/B, maar ook meerdere woningen met labels F/G (bron: RVO, 2022). Slecht geïsoleerde bebouwing zorgt voor veel CO_2-uitstoot, doordat meer gestookt moet worden om een warm binnenklimaat te behouden. De sloop en nieuwbouw dragen bij aan het terugdringen van de CO_2-uitstoot en hiermee de doelstellingen uit het Energie- en klimaatakkoord. Het terugdringen van de CO_2-uitstoot is essentieel voor het beperken van klimaatverandering en dient daarmee een groot maatschappelijk belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart. Het verminderen van fossiele emissies leidt bovendien tot een verbeterde luchtkwaliteit en heeft daarmee een positief effect op de volksgezondheid. Hiermee draagt het project bij aan het terugdringen van de CO_2-uitstoot en daarmee aan de nationale en Europese doelstellingen om CO_2-uitstoot te verminderen.

Het beperken van de klimaatverandering wordt bereikt door het beperken van het energieverbruik. In het Energieakkoord is afgesproken dat de bebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is (rijksoverheid.nl). Dat betekent dat er 4,5 miljoen huur- en koopwoningen, laagbouw en hoogbouw, rijtjeswoningen en vrijstaande huizen, energieneutraal gemaakt moeten worden. Alleen door vergaande verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kan dit doel worden bereikt. Daarnaast heeft Nederland ingestemd met het Klimaatakkoord van Parijs dat als centraal doel heeft het reduceren van CO_2-uitstoot. Door de verduurzaming wordt bijgedragen aan het terugdringen van de CO_2-uitstoot en hiermee de doelstellingen uit het Energie- en Klimaatakkoord. Het terugdringen van de CO_2-uitstoot is essentieel voor het beperken van klimaatverandering en dient daarmee een groot maatschappelijk belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart. Het verminderen van fossiele emissies leidt bovendien tot een verbeterde luchtkwaliteit en heeft daarmee een positief effect op de volksgezondheid. De WHO noemt klimaatverandering de grootste bedreiging voor de volksgezondheid (WHO, 2021). Met de uitvoering van dit project wordt er dus een bijdrage geleverd aan het tegengaan van de klimaatverandering, waarmee ook een bijdrage wordt geleverd aan de gezondheid van de mondiale bevolking.

Als gevolg van energiebesparing worden tevens negatieve effecten op klimaatverandering beperkt. Klimaatverandering kan leiden tot belangrijke economische schade als gevolg van:

- zeespiegelstijging met risico op overstromingen en verzilting;
- vergroting weersextremen (extreme regenval en langere droogteperiodes);
- beperkingen in zoetwatervoorzieningen;
- toenemend risico op (infectie)ziekten en plagen;
- bedreiging van de energievoorziening.

7. ALTERNATIEVEN

In dit hoofdstuk wordt onderbouwd waarom er geen andere bevredigende oplossing bestaat om de schade geschetst in het hoofdstuk 'Wettelijk belang' te verhelpen, waarbij er minder schadelijke gevolgen zijn voor de betrokken beschermde soorten.

7.1 Alternatieve locatie

Aangezien het risico voor de openbare veiligheid steeds groter wordt naarmate de bebouwing langer blijft staan, moeten er maatregelen genomen worden. Het is mogelijk om de activiteiten op een andere locatie uit te voeren maar dit houdt alsnog in dat de huidige bebouwing een risico voor de openbare veiligheid vormt. Om dit risico te elimineren is het van belang om de bebouwing te slopen. Daarnaast moeten er duurzame woningen komen op de planlocatie om de klimaatdoelstellingen en -ambities te halen. Ook in het kader van de volksgezondheid moeten de slecht-geïsoleerde woningen aangepakt worden. Er is dan ook geen sprake van een alternatieve locatie.

7.2 Alternatieve werkwijze

Een alternatief voor het slopen van de bebouwing is grootschalige renovatie. Door de slechte staat van de bebouwing is dit echter niet mogelijk. Het gaat hierbij met name om problemen met de fundering en constructie en de aanwezigheid van asbest. Dit betekent dat er grootschalige werkzaamheden nodig zijn om de bebouwing te renoveren. Ook hier geldt dat de verblijfplaatsen van de aanwezige vleermuizen en gierzwaluwen bij de werkzaamheden volledig verstoord zou worden. De huidige woningen zijn technisch niet op een kwaliteitsniveau te krijgen die de huidige bouwbesluit normen vragen. Het slopen en herbouwen van de woningen is noodzakelijk. Daarnaast is de huidige bebouwing niet geschikt voor de toekomstige functie doordat deze andere isolatiewaarden en duurzaamheidsaspecten heeft. Dit betekent dat er grootschalige aanpassingen nodig zijn om de bebouwing om te bouwen tot woningen. Ook hier geldt dat de verblijfplaatsen van de aanwezige vleermuizen en gierzwaluwen bij herbestemming volledig verstoord zou worden. Daarnaast moet de asbest gesaneerd worden in belang van de volksgezondheid. Sanering van de asbest zal ook leiden tot verstoring van de aanwezige vleermuizen en gierzwaluwen. Om deze redenen is grootschalige renovatie geen beter alternatief voor de aanwezige diersoorten dan sloop en nieuwbouw.

7.3 Alternatieve planning

De in dit activiteitenplan voorgestelde planning zal leiden tot de minste verstoring. De sloopwerkzaamheden dienen plaats te vinden nadat het gebouw ongeschikt is gemaakt tijdens de actieve periode van de gewone- en ruige dwergvleermuis, voorafgaande aan winterrust van beide soorten, en na de broedperiode van de gierzwaluw.

Er is geen andere mogelijkheid dan dat de verblijfplaatsen van de gewone- en ruige dwergvleermuizen en nestplaatsen van de gierzwaluw verloren gaan. De manier waarop dit wordt uitgevoerd is de best denkbare. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van de gewone- en ruige dwergvleermuis en gierzwaluw omdat de compensatie wordt aangeboden op een goede plek, in de directe omgeving, met een geruime gewenningsperiode. Ook voor de gierzwaluw wordt de benodigde compensatie aangeboden. Door het toepassen van tijdelijke compensatie in de vorm van kasten en het realiseren van definitieve compensatie in de nieuwe woningen, is er geen effect op de lokale gunstige staat van instandhouding te verwachten.

BRONVERMELDING

Alle bronnen zijn geraadpleegd in maart 2025.

Literatuur

- BIJ12 (2023). Kennisdocument gierzwaluw
- BIJ12 (2024a). Kennisdocument gewone dwergvleermuis
- BIJ12 (2024b). Kennisdocument ruige dwergvleermuis
- Netwerk Groene Bureaus (2021). Vleermuisprotocol 2021
- RIVM (2011). Gezondheid, binnenmilieu en energiebesparing
- RIVM (2012). GGD-richtlijn medische milieukunde: Schimmel- en vochtproblemen in woningen
- RIVM (2015). Schimmel- en vochtproblemen in woningen
- WHO (2009). Guidelines for indoor air quality: Dampness and mould
- WHO (2021). The health argument for climate action. Bijbehorend nieuwsartikel

Geraadpleegde websites

www.vleermuis.net. Pagina: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis

www.zoogdiervereniging.nl. Pagina: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis

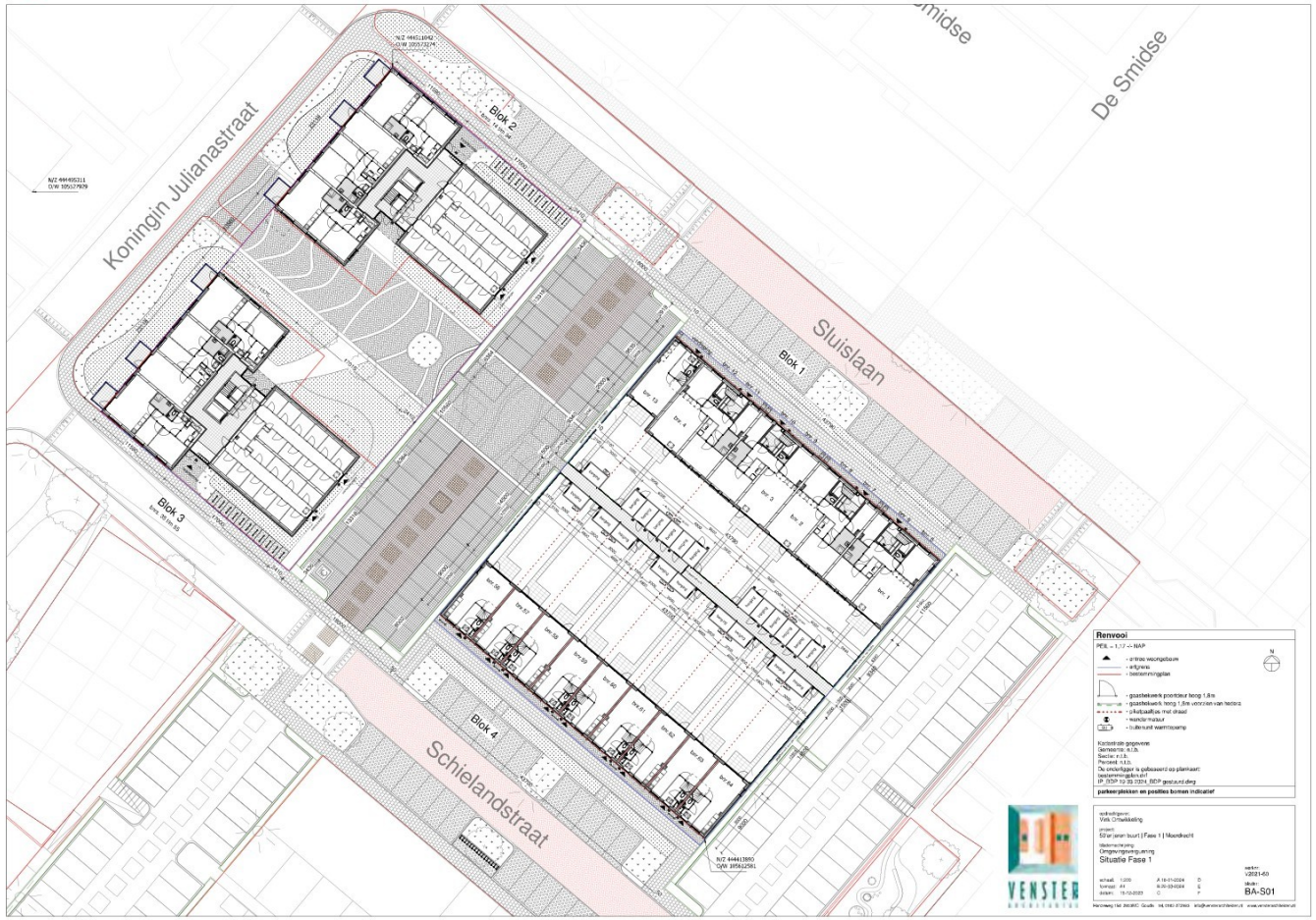
www.sovon.nl. Pagina: gierzwaluw

https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten, lagen: "Bouwjaar gebouwen" en "Energielabels van gebouwen (februari 2024)"

Rapportages

- Habitus, 30 november 2024, Nader onderzoek vleermuizen, huismus en gierzwaluw, MOZA2023-1-NO-V1
- Nebest adviesgroep, april 2012, funderingsonderzoek, met rapportcode: 20139 fase 2
- Omgevingsdienst Haaglanden, Beschikking Wet Natuurbescherming - Soortenbescherming, oktober 2022, ODH433722.
- Solidé Projectadvies, maart 2015, asbestinventarisatie, met rapportcode: 150351
- Van Santen Advies, juli 2018, asbestinventarisatie, met rapportcode: 182702
- Wageningen University & Research (2019). Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019
- Watersnip, oktober 2016, Ecologisch Onderzoek jaren '50 wijk te Moordrecht, met rapportcode: 16A042
- Watersnip, juli 2020, Actualisatie Ecologisch Onderzoek, met rapportcode: 20A061
- Watersnip, oktober 2020, Aanvullend Ecologisch Onderzoek, met rapportcode: 20A61-2
- Watersnip, april 2021, Activiteitenplan Wet natuurbescherming 50-er jaren wijk Moordrecht: 21A010
- Watersnip, juli 2022, Veldverslag Gierzwaluwenonderzoek fase 1 en 2 Moordrecht: 22A050
- Watersnip, juli 2022, Veldverslag vleermuisonderzoek fase 1 en 2 Moordrecht: 22A050
- Watersnip, november 2023, Plan van Aanpak Gierzwaluw en Huismus jaren 50 wijk Moordrecht: 23A132
- Watersnip, april 2024, Plan van Aanpak Pemanente voorzieningen Jaren 50 Wijk Moordrecht: 23A0132

BIJLAGE 1 - ONTWERP NIEUWBOUW



Figuur: Ontwerptekening van het noordelijke deel van het plangebied.

BIJLAGE 1 (VERVOLG) - ONTWERP NIEUWBOUW



Figuur: Ontwerptekening van het zuidelijke deel van het plangebied.

BIJLAGE 2A - LOCATIES DEFINITIEVE COMPENSATIE BLOK 8



Figuur: schematische weergave van de locaties van de in te bouwen compensatie. De rode en blauwe kaders geven de locaties aan van de te plaatsen vleermuiskasten. De groene ovalen geven de locaties aan van de te plaatsen gierzwaluwkasten. Laat de eventueel op de originele tekening ingetekende gierzwaluw- en vleermuiskasten hierbij buiten beschouwing. De juiste aantallen en voorgenomen positionering van de permanente kasten zijn aangegeven met gekleurde kaders.

BIJLAGE 2B - LOCATIES DEFINITIEVE COMPENSATIE BLOK 9



Figuur: schematische weergave van de locaties van de in te bouwen compensatie. De rode en blauwe kaders geven de locaties aan van de te plaatsen vleermuiskasten. De groene ovalen geven de locaties aan van de te plaatsen gierzwaluwkasten. Laat de eventueel op de originele tekening ingetekende gierzwaluw- en vleermuiskasten hierbij buiten beschouwing. De juiste aantallen en voorgenomen positionering van de permanente kasten zijn aangegeven met gekleurde kaders.

BIJLAGE 2C - LOCATIES DEFINITIEVE COMPENSATIE BLOK 10



Figuur: schematische weergave van de locaties van de in te bouwen compensatie. De rode en blauwe kaders geven de locaties aan van de te plaatsen vleermuiskasten. De groene ovalen geven de locaties aan van de te plaatsen gierzwaluwkasten. Laat de eventueel op de originele tekening ingetekende gierzwaluw- en vleermuiskasten hierbij buiten beschouwing. De juiste aantallen en voorgenomen positionering van de permanente kasten zijn aangegeven met gekleurde kaders.

BIJLAGE 2D - LOCATIES DEFINITIEVE COMPENSATIE BLOK 11



Figuur: schematische weergave van de locaties van de in te bouwen compensatie. De rode en blauwe kaders geven de locaties aan van de te plaatsen vleermuiskasten. De groene ovalen geven de locaties aan van de te plaatsen gierzwaluwkasten. Laat de eventueel op de originele tekening ingetekende gierzwaluw- en vleermuiskasten hierbij buiten beschouwing. De juiste aantallen en voorgenomen positionering van de permanente kasten zijn aangegeven met gekleurde kaders.

BIJLAGE 2E - LOCATIES DEFINITIEVE COMPENSATIE BLOK 5 (FASE 2)



Figuur: bouwtekeningen met hierop de locaties van de in te bouwen definitieve compensatie. De kasten dienen deels ter compensatie van fase 2B en deels ter compensatie van fase 3A/3B. Voor onderhavige aanvraag is enkel relevant: de gierzwaluwkasten die dienen als 'buiten het plangebied', ingetekend in de kopgevels.

BIJLAGE 2F - LOCATIES DEFINITIEVE COMPENSATIE BLOK 7 (FASE 2)



Figuur: bouwtekeningen met hierop de locaties van de in te bouwen definitieve compensatie. De kasten dienen deels ter compensatie van fase 2B en deels ter compensatie van fase 3A/3B. Voor onderhavige aanvraag is enkel relevant: de gierzwaluwkasten die dienen als 'buiten het plangebied', ingetekend in de kopgevel.

BIJLAGE 3 - LOCATIES DEFINITIEVE COMPENSATIE OP KAART VAN FASE 2B EN FASE 3A/3B



Figuur: voor het overzicht: schematische weergave van de locaties van de in te bouwen compensatie voor zowel fase 2B (geen onderdeel van deze aanvraag) en fase 3A en 3B. De vleermuiskasten zijn individueel ingetekend op de kaart. De gierzwaluwkasten zijn met een lijnelement ingetekend; het witomrande getal geeft het aantal gierzwaluwkasten per gevel aan.

habitus

Over ons

Habitus is een vooruitstrevend advies- en onderzoeksbureau voor biodiversiteit en natuurwetgeving. Wij zijn als organisatie **betrokken** bij de klant. Wij zorgen door **constante ontwikkeling** van onze diensten voor verhoging van de tevredenheid van onze klanten over onze dienstverlening. Wij zijn experts met **passie** voor ons vak en zorgen voor een soepel traject door kwaliteitsdiensten te bieden. Wij helpen onze klanten met praktisch advies over biodiversiteit en beschermde soorten. Wij geloven in langdurige samenwerking met opdrachtgevers, partners en collega's op een wijze die wederzijds voordeel oplevert.

Onze missie en kernwaarden

Het is onze missie om de biodiversiteit te beschermen en te verhogen. Met het team van collega's werken we dagelijks in vele projecten met passie aan onze missie. Met wetgeving gerelateerde adviezen dragen we bij aan de bescherming van soorten en zo aan bescherming van biodiversiteit. Met biodiversiteitsadviezen dragen we gericht en direct bij aan het verhogen van de biodiversiteit. Onze kernwaarden zijn:

- betrokken bij onze klanten
- constante ontwikkeling van onze dienstverlening
- passie voor natuur.

Klanttevredenheid en kwaliteit

Wij staan voor de kwaliteit die we leveren. Onder kwaliteit verstaan wij de mate waarin aan de klantverwachting wordt voldaan of wordt overtroffen. De klant is dus degene die bepaalt of wij kwaliteit leveren. Onze dienstverlening wordt door klanten gemiddeld met hoger dan een acht beoordeeld. Dit geeft aan dat we een passende invulling geven aan de klantverwachting. Wij vinden dat we in eerste instantie zelf aan de lat staan voor de te leveren kwaliteit. Om die reden hebben wij dan ook onze eigen kwaliteitseisen geformuleerd. In samenspraak met onze opdrachtgevers bepalen we de gewenste kwaliteit van een dienst.

Over ons logo

Libellen zijn prachtige insecten. Het is dan ook geen toeval dat we voor inspiratie voor ons logo geput hebben uit de fraaie en diverse vormen die de orde van libellen rijk is. Wist je bijvoorbeeld dat elke soort unieke vleugelkenmerken heeft? De paarse kleuren zijn een combinatie van blauw (dat staat voor stabiliteit) en de energie van rood. Paars staat ook voor **passie** en wordt verder geassocieerd met kracht, waardigheid (royalty), creativiteit en ambitie.



Bijlage 6 Zonstudie - Voorlopig Ontwerp - 50'er jaren buurt - fase 3b

Voorlopig Ontwerp - 50'er jaren buurt - fase 3b

Moordrecht

02 september 2025

Mozaïek Wonen

VENSTER ARCHITEKTEN

Inleiding

In opdracht van Mozaïek Wonen
ontwerpt Venster Architekten in de 50er jaren buurt
in Moordrecht vervangende huurwoningen voor
corporatie Mozaïek Wonen.

In dit boekwerk zien we de voorlopige uitwerking
voor fase 3b.

Venster Architekten
September 2025



VENSTER ARCHITEKTEN



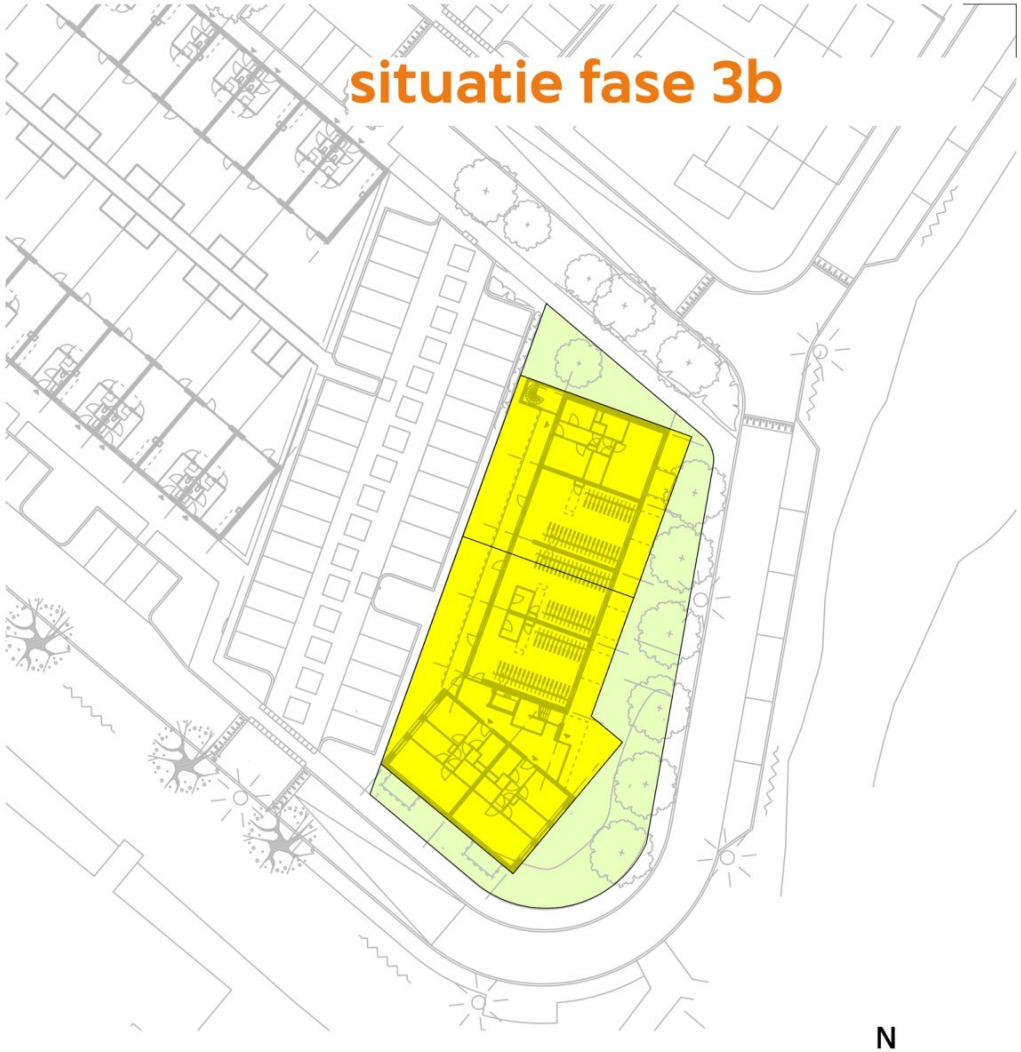
fase 3B - 27 appartementen

27 appartementen types A/B

stalling fietsen

onderleggers 1925-WRM-001 04-09-2024.pdf/dwg

situatie fase 3b



fase 3B - 27 app. onder ontwerp BP

Enkelbestemming Wonen - bouwvlak

Enkelbestemming Tuin

onderlegger (ontwerp) Bestemmingsplan 50er jaren buurt Moordrecht

N

fase 3B - 27 appartementen

50er Jaren Buurt fase 3B Moordrecht

Opdrachtgever Mozaïek Wonen

Schaal	1:200	**Bladomschrijving**	situatie
Formaat	A3		
Datum	24-07-2025		

Werknr. V2025-44 **Bladnr.** 01

VENSTER ARCHITEKTEN
Hanzeweg 15D, 2803 MC Gouda | 0182-372983 | info@vensterarchitekten.nl | www.vensterarchitekten.nl

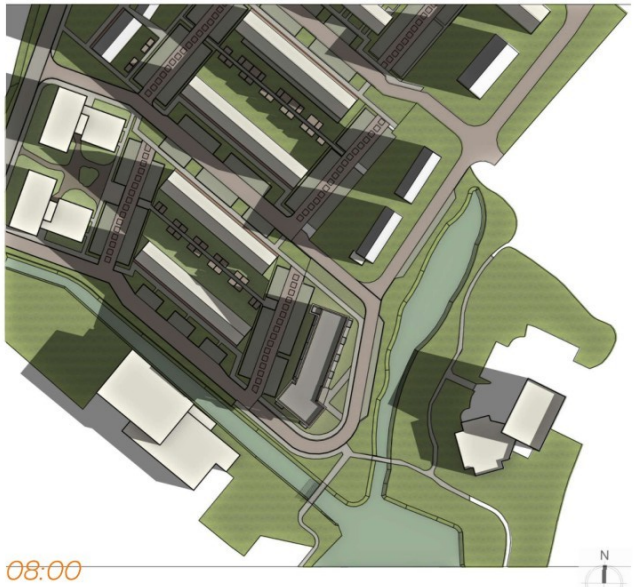
VENSTER ARCHITEKTEN

Begin Lente

21 maart (wintertijd)



situatie



08:00



09:00



10:00



11:00



12:00

VENSTER ARCHITEKTEN

Begin Lente

21 maart (wintertijd)

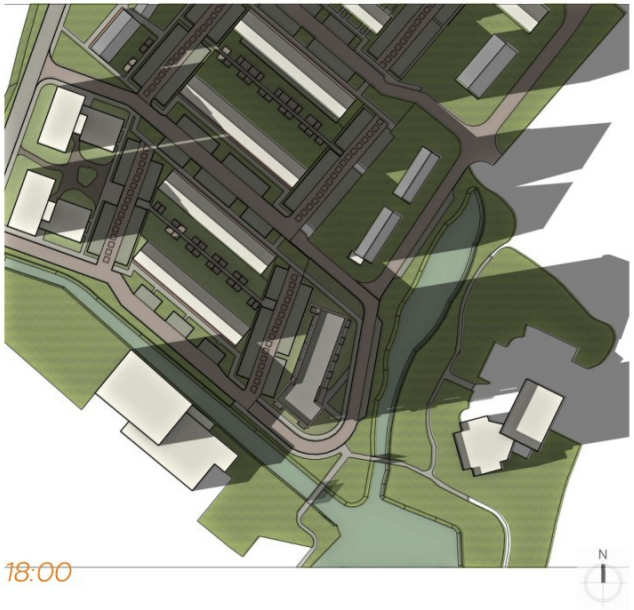












VENSTER ARCHITEKTEN

Begin Zomer

21 juni (zomertijd)



situatie



08:00



09:00



10:00



11:00



12:00

VENSTER ARCHITEKTEN

Begin Zomer

21 juni (zomertijd)













Begin Herfst

23 september (zomertijd)



situatie



08:00



09:00



10:00



11:00



12:00

VENSTER ARCHITEKTEN

Begin Herfst

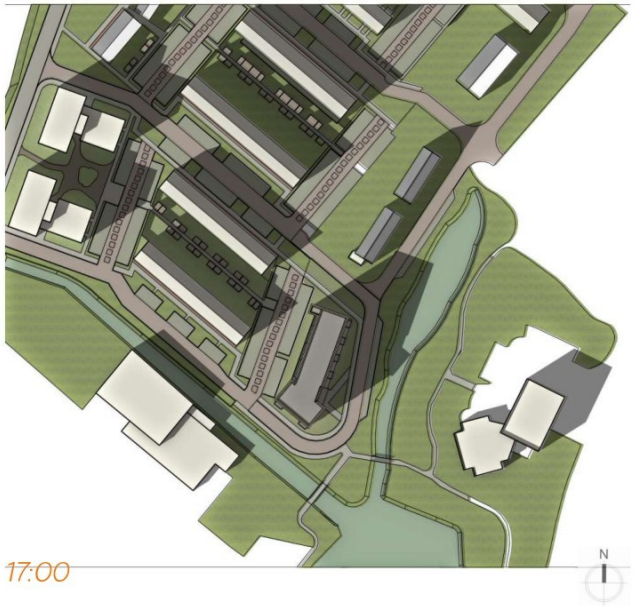
23 september (zomertijd)

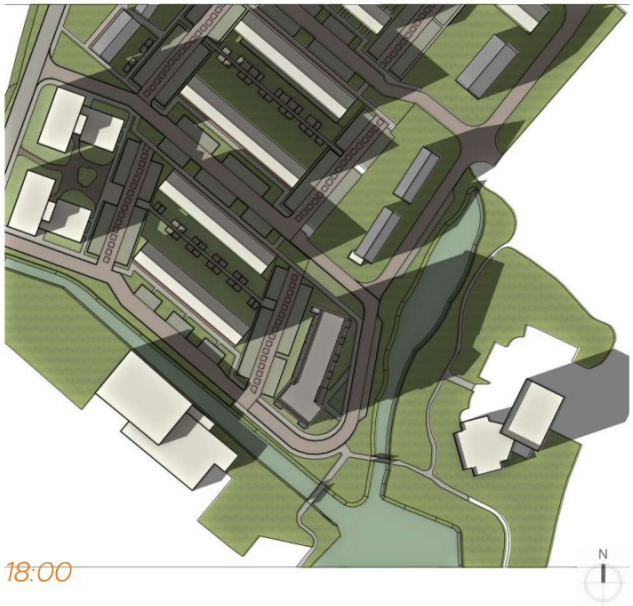












VENSTER ARCHITEKTEN

Begin Winter

22 december (wintertijd)



situatie



08:00



09:00



10:00



11:00



12:00

VENSTER ARCHITEKTEN

Begin Winter

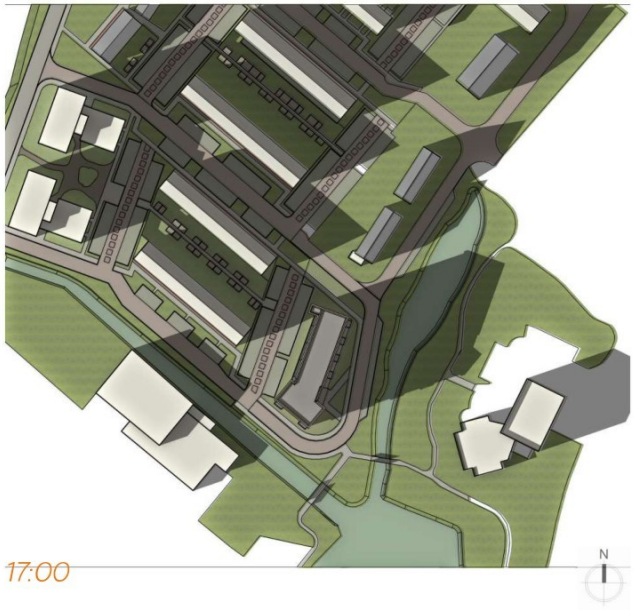
22 december (wintertijd)

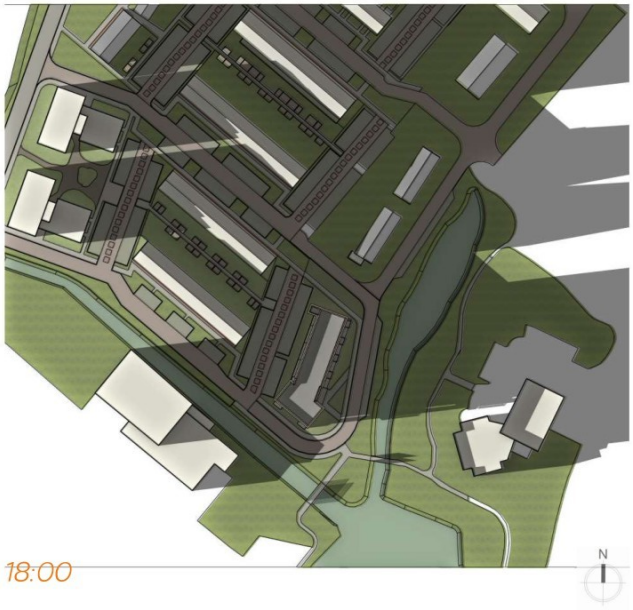












VENSTER ARCHITEKTEN

Colofon

Venster Architekten

Hanzeweg 15D
2803 MC Gouda

T: 0182 372 983
E: info@vensterarchitekten.nl
W: www.vensterarchitekten.nl

Mozaïek Wonen

Bachstraat 1
2807 HZ Gouda

T: 0182 69 29 69
E: info@mozaiekwonen.nl
W: www.mozaiekwonen.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen