Document 57



habitus

Activiteitenplan gewone dwergvleermuis,
ruige dwergvleermuis en gierzwaluw

Graaf Willemstraat e.o. te Moordrecht
Fase 3A en 3B

Mozaïek wonen

habitus

Projectadviseur

[redacted]

[redacted]@habitus.nl

0172-204060

Rapportage

[redacted]

Documentcode

MOZA20240049-OV2-V1

In opdracht van

Mozaïek Wonen

Contactpersoon opdrachtgever

[redacted]

Opleverdatum

8 juli 2025

Kwaliteitscontrole

[redacted]

Overname, verveelvoudiging of openbaarmaking van dit rapport inclusief foto's is enkel toegestaan met toestemming van de eigenaar (de opdrachtgever) en onder vermelding van de bron.
Dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. Desondanks aanvaardt Habitus geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of door toepassing van adviezen. Onze algemene voorwaarden zijn hier in te zien en onze privacyverklaring vind je hier.

Habitus is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB).

NGB

Adres: Tolnasingel 3 / 2411 PV / Bodegraven
Kvk-nummer: 78391385 / **Btw-nr:** NL861372669B01
www.habitus.nl





INHOUDSOPGAVE

1. WETGEVING, DOEL EN CRITERIA 4

2. INLEIDING 6

3. COMPENSATIE 11

4. ZORGVULDIG WERKEN 16

5. STAAT VAN INSTANDHOUDING 18

6. WETTELIJK BELANG 21

7. ALTERNATIEVEN 23

BRONVERMELDING 24

BIJLAGE 1 - ONTWERP NIEUWBOUW 25

BIJLAGE 2 - LOCATIES DEFINITIEVE COMPENSATIE BLOK 8-11 27

BIJLAGE 3 - LOCATIES DEFINITIEVE COMPENSATIE OP KAART VAN FASE 2B EN FASE 3A/3B 31

1. WETGEVING, DOEL EN CRITERIA

In dit hoofdstuk wordt de overgang van de Wet natuurbescherming naar de Omgevingswet beschreven. Vervolgens worden het doel en de inhoud van het activiteitenplan toegelicht.

1.1 Wetgeving natuurbescherming

Op 1 januari 2024 is de eerdere Wet Natuurbescherming opgegaan in de nieuwe Omgevingswet. De wettelijke bepalingen qua natuurbescherming zijn vanaf 2024 vastgelegd in de Omgevingswet en nader uitgewerkt in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De bepalingen uit de Wet natuurbescherming zijn beleidsneutraal overgegaan in de Omgevingswet.

Onder het eerdere stelsel werden vrijstellingen en ontheffingen verleend. Nu moet voor activiteiten een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit worden aangevraagd. De definitie van een flora- en fauna-activiteit is een activiteit die mogelijke gevolgen heeft voor van nature in het wild levende dieren of planten. Zo'n activiteit is niet toegestaan zonder omgevingsvergunning, bepaald bij Algemene Maatregel van Bestuur (artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet).

Welke flora- en fauna-activiteiten vergunningplichtig en vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd, is bepaald in afdeling 11.2 van het Bal. Hier wordt de bescherming besproken van respectievelijk vogelrichtlijnsoorten (paragraaf 11.2.2), habitatrichtlijnsoorten (paragraaf 11.2.3) en overige soorten (paragraaf 11.2.3). Hoe de vergunningsaanvragen voor flora- en fauna-activiteiten worden beoordeeld, is vastgelegd in paragraaf 8.6 van het Bkl.

Op grond van deze richtlijnen dienen initiatiefnemers van een ruimtelijke ingreep of van een andersoortige activiteit steeds te beoordelen of voor de activiteit een omgevingsvergunning vereist is. Het kan ook zijn dat een omgevingsvergunning niet vereist is voor de voorgenomen activiteit, bijvoorbeeld bij het werken onder een gedragscode. Indien de voorgenomen activiteit inderdaad vergunningplichtig is, dienen initiatiefnemers een omgevingsvergunning aan te vragen. Als ze deze omgevingsvergunning niet aanvragen of niet krijgen, dan mogen zij de voorgenomen activiteit niet uitvoeren.

1.2 Aanleiding

De opdrachtgever is voornemens een ruimtelijke ontwikkeling te realiseren. In paragraaf 2.3 van dit activiteitenplan is meer informatie opgenomen over de activiteiten. De voorgenomen activiteiten betreffen een dergelijke 'flora- en fauna-activiteit'. Omdat er beschermde functies zijn vastgesteld tijdens het nader onderzoek, dient er een omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor de activiteiten uitgevoerd kunnen worden. Dit is een wettelijke verplichting van de initiatiefnemer bij ruimtelijke ontwikkelingen waar een beschermde functie is vastgesteld. Dit rapport geeft invulling aan deze verplichting.

1.3 Vertaalslag

De quickscan, een deel van de nader onderzoeken en de daarop volgende ontheffing is uitgevoerd toen de Wet natuurbescherming de geldende natuurwetgeving was. Daar waar in de rapporten en ontheffing wordt geschreven van een overtreding van een artikel van de Wet natuurbescherming, dient dat in het nieuwe stelsel vertaald te worden naar een schadelijke handeling, zoals dat wordt genoemd in de Omgevingswet. De inhoud van de bepaling is hetzelfde gebleven. Zowel in het oude als in het nieuwe stelsel is vastgelegd dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verstoord mogen worden en beschermde planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld. Daarnaast geldt dat de directe leefomgeving van beschermde soorten, zoals nesten en verblijfplaatsen, niet beschadigd, vernield of verstoord mogen worden. In Tabel 1 zijn de verbodsbepalingen zoals die genoemd werden onder de Wet natuurbescherming, vertaald naar de nieuwe situatie.

Tabel 1: vertaling van verbodsbepalingen onder de Wet natuurbescherming (Wnb) naar Omgevingswet

Onder de Wet natuurbescherming (tot 2024)	Onder de Omgevingswet (vanaf 2024)
Overtreding van art. 3.1 van de Wnb	Schadelijke handeling ten aanzien van vogelrichtlijnsoorten (art. 11.37 van het Bal)
Overtreding van art. 3.5 van de Wnb	Schadelijke handeling ten aanzien van habitatrichtlijnsoorten (art. 11.46 van het Bal)
Overtreding van art. 3.10 van de Wnb	Schadelijke handeling ten aanzien van andere soorten (art. 11.54 van het Bal)

1.4 Doel en deelvragen

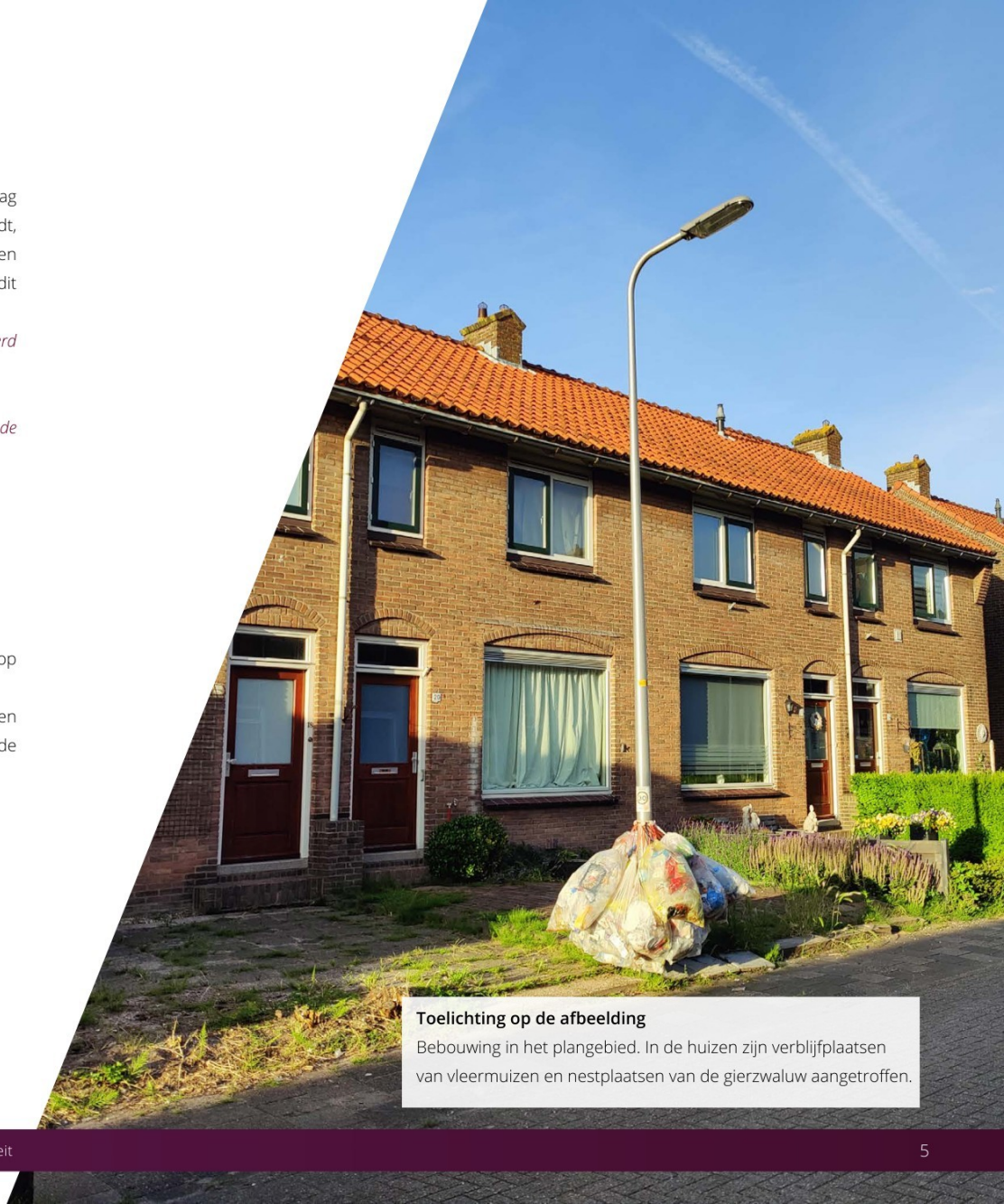
In dit activiteitenplan wordt het plan beschreven wat uitgevoerd zal worden indien het bevoegd gezag een vergunning afgeeft. Hierin zal onder andere beschreven worden hoe de compensatie geregeld wordt, wat de staat van instandhouding van de betrokken soorten is, welk wettelijk belang de activiteit dient en waarom er geen andere bevredigende oplossing is. De volgende deelvragen worden beantwoord in dit rapport:

- *Voor welke beschermde soorten wordt een schadelijke handeling verwacht wanneer de activiteit uitgevoerd wordt?*
- *Wat is het tijdelijke en permanente compensatieplan voor de betrokken beschermde soorten?*
- *Op welke manier kan er zorgvuldig gewerkt worden, om zo veel mogelijk schade aan de beschermde soorten en/of functies te voorkomen?*
- *Wat is het effect van de geplande activiteit op de staat van instandhouding van de betrokken soorten?*
- *Wat is het wettelijk belang van de voorgenomen activiteit?*
- *Kunnen de activiteiten uitgevoerd worden op een alternatieve bevredigende manier?*

1.5 Criteria

Op dit rapport zijn de volgende criteria van toepassing:

- Het activiteitenplan is geschreven door een deskundige ecoloog met een hbo- of wo-opleiding op ecologisch gebied, zoals (toegepaste) biologie, dierecologie of bos- en natuurbeheer.
- Het rapport is geschreven door een onafhankelijk adviesbureau. Habitus verklaart hierbij geen enkel belang te hebben bij de uitkomst van het onderzoek. Ook heeft iedere vaste medewerker de ethische gedragscode ondertekend en beloofd hiernaar te handelen.
- Het rapport voldoet aan onze eigen proces- en kwaliteitseisen. Bekijk deze hier.



Toelichting op de afbeelding
Bebouwing in het plangebied. In de huizen zijn verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van de gierzwaluw aangetroffen.

2. INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding van het project beschreven. Vervolgens worden het plangebied en de voorgenomen activiteiten beschreven en wordt het activiteitenplan afgekaderd.

2.1 Resultaten ecologisch onderzoek

De opdrachtgever is voornemens de bebouwing binnen het plangebied te herontwikkelen door middel van sloop en nieuwbouw. Het plangebied bevindt zich aan de Koningin Julianastraat, Drost IJssermansingel, Graaf Willemstraat en de Oost Waalstraat te Moordrecht. De werkzaamheden waren oorspronkelijk opgedeeld in vier fasen waarbij Watersnip de eerste onderzoeken en de daaropvolgende ontheffingsaanvraag heeft uitgevoerd (Watersnip, april 2021, 21A010). Indien in voorliggend rapport wordt gerefereerd naar onderzoeksresultaten of de ontheffing van Watersnip wordt daarbij de oude fasering genoemd, deze is aangegeven in Figuur 1 op de volgende pagina.

Watersnip heeft de quickscans opgesteld voor fase 1, 2, 3 en 4 in 2016 en 2020 (Watersnip, oktober 2016, 16A042; Watersnip, juli 2020, 20A061). Uit de quickscans uit 2016 en 2020 is gebleken dat het plangebied potentie heeft voor vleermuizen (gewone-, ruige- en kleine dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis), huismus en gierzwaluw. Daaropvolgend heeft Watersnip in 2020 een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd in fase 1 en 2 (oude fasering) (Watersnip, oktober 2020, 20A61-2). Op basis van het nader ecologisch onderzoek en het daarop volgende activiteitenplan (Watersnip, april 2021, 21A010) is in 2022 een ontheffing verleend door de ODH voor de uitvoer van de werkzaamheden ter plaatse van fase 1 en 2 (oktober 2022, ODH433722). Voor de ontheffing zijn in 2022 nog aanvullende onderzoeken uitgevoerd in het plangebied (oude fase 1 en 2) naar het voorkomen van de huismus, gierzwaluw en vleermuizen (Watersnip, april 2022, 22A50).

Ten tijde van het nader onderzoek uitgevoerd in 2020 zijn ter plaatse van fase 1 en 2 respectievelijk 10 en 9 broedterritoria van de huismus aangetroffen. Daarnaast zijn respectievelijk 9 en 3 nesten van de gierzwaluw aangetroffen in fase 1 en 2. Daarnaast zijn 10 paarterritoria van de gewone dwergvleermuis gevonden gelijk verdeeld over fase 1 en 2. In 2022 zijn aanvullende nesten van de huismus en gierzwaluw aangetroffen en daarnaast ook aanvullende verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. In de ontheffing is de ODH uitgegaan van de aanwezigheid van 21 nesten van de huismus, 35 nesten van de gierzwaluw en 5 verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in fase 1 en 2.

Deze aantallen zijn leidend voor de plannen van aanpak opgesteld door Watersnip waarin de tijdelijke en definitieve compensatie is opgenomen voor de aanwezige beschermde functies (november 2023, 22A050; april 2024, 23A0132). De gerealiseerde en beoogde realisatie is nader beschreven in hoofdstuk 3.

Voor fase 2B, 3A en 3B (nieuwe fasering, zie figuur 1) is door Habitus in 2024 een nader onderzoek uitgevoerd (Habitus, 30 november 2024, MOZA2023-1-NO-V1). Uit het onderzoek is gebleken dat de volgende nestplaatsen en verblijfplaatsen aanwezig zijn in het plangebied (fase 2B, 3A en 3B):

- 8 zomer- en winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;
- 8 paar- en winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;
- 1 zomer- en winterverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis;
- 6 paar- en winterverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis;
- 17 nestplaatsen van de gierzwaluw.

Nestplaatsen en essentiële functionele leefomgeving van de huismus zijn niet aangetroffen. Bovenstaande betreft de resultaten van 2B, 3A en 3B, exclusief de verblijfplaatsen aangetroffen in de aanwezige tijdelijke gierzwaluw- en vleermuiskasten. Dit zijn ook de resultaten zoals te zien in Figuur 2.

2.2 Plangebied en afbakening Omgevingsvergunning

Het plangebied van het gehele project (fase 1, 2A, 2B, 3 en 3B) bevindt zich aan de Graaf Willemstraat e.o. te Moordrecht en is gelegen in de provincie Zuid-Holland. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit meerdere straten met rijtjeswoningen, hoogbouw, omliggend groen, tuinen en openbare wegen. De omgeving van het plangebied bestaat uit de bebouwde kom van Moordrecht. De activiteiten beperken zich tot de bebouwing en omliggende tuinen. Voorliggend activiteitenplan en de daarop volgende vergunningsaanvraag hebben enkel betrekking op **fase 3A en 3B** (nieuwe fasering), in voorliggend rapport wordt hiernaar gerefereerd als het plangebied. Het plangebied en de functies voor de beschermde soorten zijn weergegeven in Figuur 2.

Fase 3A bestaat uit:

- Graaf Willemstraat 1 tot en met 31;
- Oost Waalstraat 14 tot en met 60;
- Koningin Julianastraat 35 tot en met 70.

Fase 3B bestaat uit:

- Drost IJsermansingel 9 tot en met 14a.



Figuur 1: oude en nieuwe fasering werkzaamheden (bron luchtfoto: PDOK, 2025).

De omgevingsvergunning voor fase 2B is aangevraagd 7 maart 2025, onder zaaknummer 01131265.

In fase 3A en 3B zijn de volgende verblijfplaatsen en nestplaatsen vastgesteld:

- 13 nestplaatsen van gierzwaluw;
- 5 zomer- en winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis;
- 5 paar- en winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis;
- 1 zomer- en winterverblijfplaats van ruige dwergvleermuis;
- 6 paar- en winterverblijfplaatsen van ruige dwergvleermuis.

Aangenomen dient te worden dat de aangetroffen zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone- en ruige dwergvleermuis ook als winterverblijfplaats kunnen fungeren gedurende milde winters (BIJ12, 2024a,b). Voor deze verblijf- en nestplaatsen wordt de omgevingsvergunning aangevraagd. Voor alle resultaten van het voorgaande onderzoek wordt verwezen naar de betreffende rapportages, zoals genoemd in paragraaf 2.1, welke ook worden meegestuurd in de aanvraag.

Aan de hoogbouw van fase 3A zijn tijdelijke voorzieningen opgehangen in het kader van de ontheffingsaanvraag van Watersnip. Ook in deze tijdelijke kasten zijn vleermuizen en gierzwaluwen aangetroffen. Het betreft twee paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Daarnaast zijn vier zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in deze vleermuiskasten. Tevens zijn drie nestplaatsen van gierzwaluwen aangetroffen in de tijdelijke gierzwaluwkasten. Hoe om te gaan dient te worden met de in de kasten aangetroffen verblijf- en nestplaatsen is opgenomen in hoofdstuk 3.

2.3 Voorgenomen activiteiten

In het plangebied worden de volgende activiteiten uitgevoerd:

- sloop van de bestaande bebouwing;
- nieuwbouw ter plaatse van de gesloopte bebouwing.

De werkzaamheden in de fasen 1 en 2A zijn reeds gestart. De start van fase 2B is beoogd in het najaar van 2025. Het voornemen is om in november 2026 te starten met de sloop van fase 3A en 3B. Een overzicht van de planning van de werkzaamheden is opgenomen in Tabel 2 op pagina 10. De verwachting is dat de nieuwbouw van fase 3A en 3B wordt opgeleverd in februari 2029.

Door de activiteiten binnen het plangebied zullen de aanwezige gierzwaluwnesten en vleermuisverblijfplaatsen verloren gaan. Dit betreft een schadelijke handeling zoals bedoeld in artikel 11.37, lid 1b, van het Bal: vernielen nestplaatsen voor de gierzwaluw. Voor de gewone- en ruige dwergvleermuis betreft het een schadelijke handeling zoals bedoeld in Artikel 11.46, lid 1d, van het Bal: beschadigen/ vernielen verblijfplaatsen. Doordat de bebouwing mogelijk jaarrond gebruikt wordt is het niet mogelijk om buiten de kwetsbare periodes van de gewone- en ruige dwergvleermuis te werken. De bebouwing zal ongeschikt gemaakt worden, wat zal leiden tot verstoring van de aanwezige vleermuizen. Dit betreft een schadelijke handeling zoals bedoeld in Artikel 11.46, lid 1b, van het Bal: het opzettelijk verstoren voor de gewone- en ruige dwergvleermuis.

Er dient dus een vergunning te worden aangevraagd voor de verbodsbepaling in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet, in samenhang met:

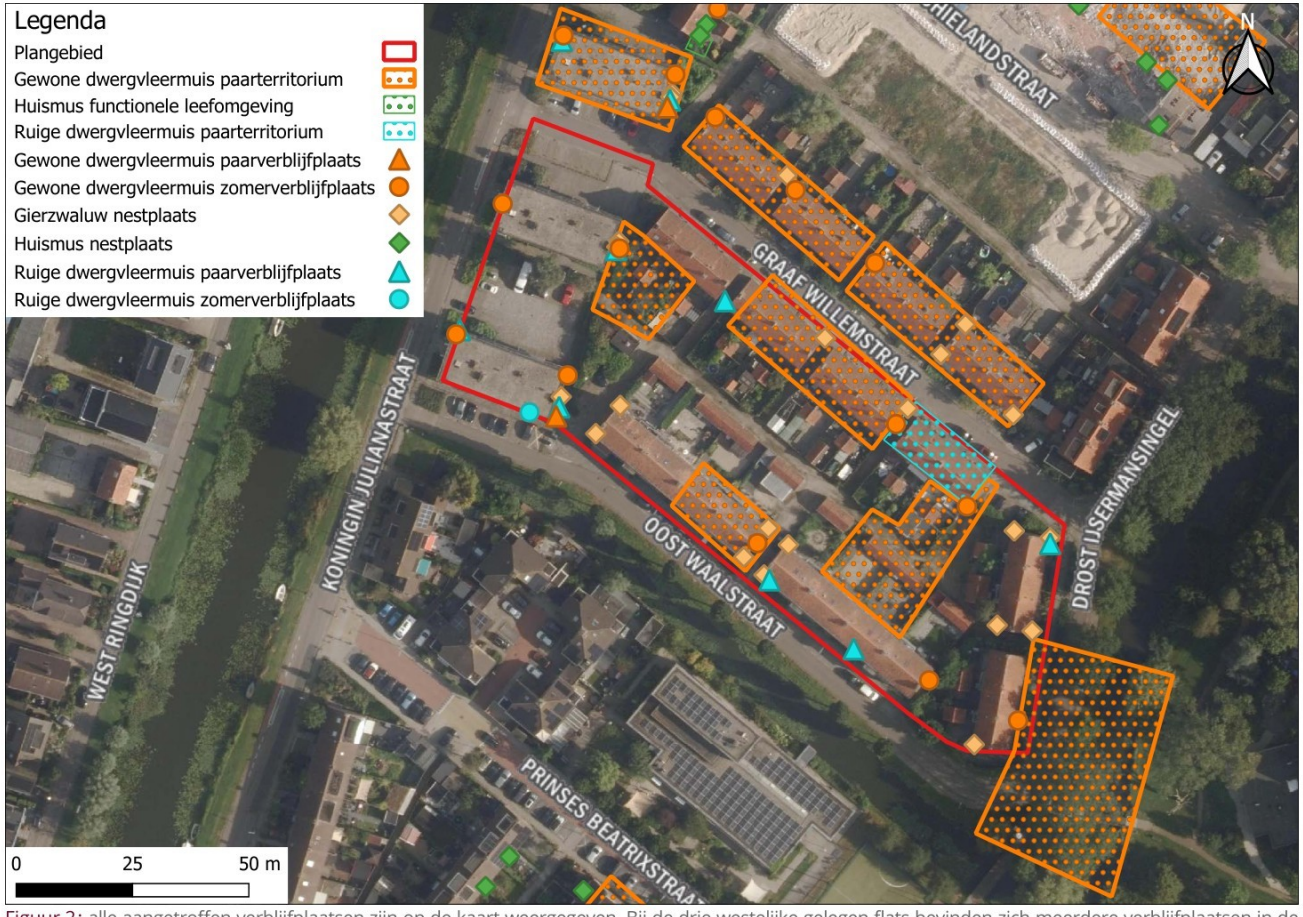
- artikel 11.37, lid 1b, van het Bal voor de gierzwaluw;
- artikel 11.46, lid 1b en 1d, van het Bal voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis.

De vergunning wordt aangevraagd voor de periode tot en met juni 2029. Dit is ruimer dan de beoogde planning. Deze omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is één van de vergunningen, toestemmingen en afstemmingsprocessen die nodig is om dit project uit te voeren. Vele factoren kunnen voor vertraging in (de start van) de activiteiten zorgen. Om te voorkomen dat in de tussentijd de geldigheid van de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit verloopt, vragen wij liever voor een ruimere periode aan. Dit heeft verder geen invloed op het effect van het project op de betrokken soorten.

2.4 Reikwijdte

Dit activiteitenplan heeft alleen betrekking op:

- de aangetroffen beschermde soorten en functies, zoals beschreven in paragraaf 2.1;
- het plangebied zoals beschreven in paragraaf 2.2: uitsluitend fase 3A en 3B;
- de activiteiten zoals beschreven in paragraaf 2.3;
- de flora- en fauna-activiteit zoals bedoeld in de Omgevingswet, niet op ander beleid of wetgeving.



Figuur 2: alle aangetroffen verblijfplaatsen zijn op de kaart weergegeven. Bij de drie westelijke gelegen flats bevinden zich meerdere verblijfplaatsen in de daar aanwezige tijdelijke vleermuis- en gierzwaluwkasten. Het plangebied (fase 3A en 3B) is aangegeven in rood.

Tabel 2: Planning werkzaamheden conform de nieuwe fasering

	2024												2025											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Fase 1																							*	
Fase 2			2A	2A	2A	2A															2B	2B	2B	2B
Fase 3A																								
Fase 3B																								

	2026												2027											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Fase 1																								
Fase 2										*														
Fase 3A																								
Fase 3B																								

	2028												2029											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Fase 1																								
Fase 2																								
Fase 3A																								
Fase 3B																								

Legenda bij Tabel 2

	Sloop
	Bouw
	Oplevering
*	Buitenzijde is klaar, steigers zijn verwijderd: de nieuwe permanente gierzwaluw- en vleermuiskasten zijn functioneel.

3. COMPENSATIE

Een vervangende verblijfplaats heeft nooit dezelfde eigenschappen als de oorspronkelijke verblijfplaats. Hierdoor kan een vervangende verblijfplaats minder geschikt blijken dan verwacht. Dit wordt ondervangen door meerdere nieuwe verblijfplaatsen te creëren per verblijfplaats die verloren gaat. Voordat de activiteiten uitgevoerd kunnen worden moet worden voldaan aan de tijdelijke compensatie zoals beschreven in paragraaf 3.1. Daarna dienen de nieuw te realiseren gebouwen te voldoen aan de definitieve compensatie zoals beschreven in paragraaf 3.2.

3.1 Tijdelijke vleermuiskasten Watersnip

Aan de hoogbouw van fase 3A zijn vanuit de ontheffing van Watersnip meerdere tijdelijke gierzwaluw- en vleermuiskasten geplaatst. Deze kasten mogen pas worden verwijderd zodra de permanente voorzieningen in fase 1 zijn opgeleverd én aan de ecologische vereisten is voldaan. De oplevering van de nieuwe permanente voorzieningen staat gepland voor november 2025.

Gewone dwergvleermuis

Voor de gewone dwergvleermuis geldt een verplichte gewenningsperiode van drie maanden, waarin de permanente kasten beschikbaar moeten zijn vóór verwijdering van de tijdelijke kasten. Alleen de maanden april tot en met oktober tellen hierbij mee als actieve periode voor de soort. Omdat de permanente kasten in fase 1 in november 2025 functioneel worden geacht, kan de gewenningsperiode pas starten in april 2026. De tijdelijke kasten aan de hoogbouw in fase 3B mogen daarom op zijn vroegst in juli 2026 worden verwijderd.
Voorafgaand aan verwijdering moet worden vastgesteld dat de tijdelijke kasten niet meer in gebruik zijn. Als er nog vleermuizen aanwezig zijn, moet de kast blijven hangen tot deze op eigen kracht is verlaten. Zo nodig kunnen wel exclusion flaps worden toegepast op de tijdelijke kast om te voorkomen dat de vleermuis terugkeert nadat hij de kast verlaten heeft.

Gierzwaluw

Voor de gierzwaluw geldt geen gewenningsperiode. Wel zijn er duidelijke voorwaarden verbonden aan het moment van verwijdering:

- de tijdelijke gierzwaluwkasten mogen pas verwijderd worden nadat de permanente voorzieningen in fase 1 zijn ingebouwd;
- verwijdering is uitsluitend toegestaan buiten het broedseizoen van de gierzwaluw, te weten tussen 1 september en 15 april;
- voorafgaand aan verwijdering moeten de kasten gecontroleerd worden op actieve broedsels. Als er een broedsel wordt aangetroffen — ongeacht de soort — mag de kast pas worden verwijderd nadat de jongen uitgevlogen zijn. Omdat in maart de kans op aanwezigheid van andere broedende soorten toeneemt, is het aan te bevelen de kasten vóór maart te verwijderen.

3.2 Tijdelijke compensatie

In fase 3A en 3B zijn vijf zomer- en mogelijke winterverblijfplaatsen en vijf paar- en mogelijke winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Van de ruige dwergvleermuis zijn in fase 3A en 3B één zomer- en winterverblijfplaats en zes paar- en winterverblijfplaatsen aangetroffen. Dit betekent dat er gecompenseerd zal moeten worden voor in totaal 17 kleine verblijfplaatsen van dwergvleermuizen.

Voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis wordt een gewenningsperiode aangehouden van drie maanden binnen de actieve periode van de gewone dwergvleermuis (april t/m oktober). Bij voorkeur omvat de gewenningsperiode ook het paarseizoen (BIJ12, 2024a). Bij tijdelijke vervanging van paarverblijfplaatsen moet er een gewenningsperiode zijn van minimaal drie maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen. Voor de ruige dwergvleermuis wordt een gewenningsperiode aangehouden van één maand in het actieve seizoen (begin april tot eind oktober) (BIJ12, 2024b). Dit betekent dat vervangende verblijfplaatsen uiterlijk eind juni 2026 aanwezig moeten zijn.
Met de voorgenomen start van de activiteiten in november 2026, hebben de vleermuizen in dat geval dus voldoende tijd gehad om te wennen aan de nieuwe kasten.

Alternatieve verblijfplaatsen worden bij voorkeur opgehangen binnen 50 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats, met een uiterste afstand van 200 meter. Alternatieve verblijfplaatsen dienen op een vergelijkbare hoogte als de oorspronkelijke verblijfplaats aangeboden te worden. In dit geval zijn de zomer- en paarverblijfplaatsen gevonden bij rijtjeswoningen op de eerste en tweede verdieping en bij de bovenste verdieping van de hoogbouw. Er worden verschillende typen kasten opgehangen, waaronder meerlaagse kasten, en dat op diverse windrichtingen. Hiermee wordt een variatie in microklimaten geboden. Daarnaast wordt rekening gehouden met een vrije aanvliegroute en dat de locatie vrij is van kunstlicht, verstoring en buiten bereik is van predatoren (BIJ12, 2024a,b).



Figuur 3: zoekgebied voor de tijdelijke compensatie (bron luchtfoto: PDOK, 2024).

De locaties van de te plaatsen kasten zijn bij het opstellen van voorliggend activiteitenplan nog niet bekend. De te plaatsen tijdelijke compensatie bestaat uit 68 vleermuiskasten. Hiervan bestaan 51 uit het type 'Mark (1-laags)' van Bats & Birds en 17 uit het type 'VMT2' van Unitura. Het zoekgebied waarbinnen de kasten opgehangen gaan worden is weergegeven in Figuur 3. De kasten worden opgehangen op basis van de eisen gesteld in bovenstaande paragraaf. Zodra de rapportage over het plaatsen van de tijdelijke kasten beschikbaar is, zullen wij deze bij de omgevingsvergunningsaanvraag voegen.

De op te hangen vleermuiskasten kunnen dienst doen als tijdelijke compensatie voor de verblijfplaatsen die verloren zullen gaan tijdens de activiteiten. Daarnaast zijn de kasten geschikt als winterverblijfplaats zolang het niet te koud wordt.

De vleermuiskasten worden uitsluitend opgehangen voor de tijdelijke situatie, namelijk tussen de sloop van de bebouwing en realisatie van de nieuwe woningen. De kasten hebben dus geen permanente functie. Na afronding van de activiteiten, na inachtneming van de gewenningsperiode van ten minste drie maanden en binnen de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis (april t/m oktober), mogen de kasten, nadat vastgesteld is dat zij op dat moment niet in gebruik zijn, weer verwijderd worden.

Voor de ontheffing opgesteld door Watersnip betreffende fase 1 en 2 (oude fasering) zijn in de omgeving reeds kasten opgehangen. In voorliggend activiteitenplan wordt niet ingegaan op de reeds geplaatste tijdelijke compensatie behalve dat de op te hangen tijdelijke compensatie als voorgeschreven in voorliggend activiteitenplan niet binnen de invloedssfeer (15 meter) van de reeds opgehangen tijdelijke compensatie wordt opgehangen.

3.3 Definitieve compensatie

De definitieve compensatie wordt gerealiseerd tijdens de realisatie van nieuwe bebouwing in het plangebied. Hieronder wordt een toelichting gegeven. Een overzicht van de definitieve compensatie van Watersnip en Habitus is weergegeven in Tabel 3.

3.3.1 Gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis

De definitieve compensatie wordt gerealiseerd in de nieuwbouw in het plangebied. Er zullen in totaal 68 inbouwstenen worden geplaatst in het plangebied:

- 51 van het type VMPM1e gecombineerd met 51 koppelstenen van het type VMPM1u;
- 17 inbouwstenen van het type VMPM2e gecombineerd met 17 koppelstenen van het type VMPM2u.

Deze kunnen worden gebruikt door de gewone- en ruige dwergvleermuis. De VMPM2e is een dubbellaags kast maar voldoet niet aan de gestelde afmetingen uit het Kennisdocument van de gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024a). Door de koppelsteen boven de inbouwsteen met de invliegopening te plaatsen wordt een grotere verblijfplaats gecreëerd, welke voldoet aan de minimale afmetingen die worden gesteld in het Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024a). Hierdoor worden van de VMPM2-kasten en VMP2u 17 geschikte verblijfplaatsen gemaakt. Ook de VMPM1e voldoet niet aan de eisen uit het kennisdocument gewone dwergvleermuis. Door de VMPM1u boven de VMPM1e te plaatsen worden de benodigde afmetingen gehaald. Beide typen nieuwe voorzieningen voldoen ook aan de eisen uit het Kennisdocument ruige dwergvleermuis (BIJ12, 2024b). De te plaatsen aantallen en typen kasten zijn samengevat in Tabel 3 op de volgende pagina.

Tabel 3: planning definitieve compensatie voor de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de gierzwaluw conform de nieuwe fasering en huizenblokken (in bijlage 1 zijn de blokken weergegeven). Bij de kolommen van Watersnip zijn de aantallen overgenomen van het opgestelde plan van aanpak en deze zijn reeds opgenomen in het ontwerp van de nieuwe bebouwing. De typen kasten gepland door Watersnip zijn in onderstaande tabel niet vermeld. De kolommen van Habitus betreft de benodigde compensatie vanuit fasen 2B, 3A en 3B.

Fase	Blok	Advies-bureau	Sloop	Oplevering nieuwbouw	Gierzwaluw			Gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis		
					Watersnip	Habitus		Watersnip	Habitus	
					Kasten	Kasten voor fase 2B	Kasten voor fase 3A en 3B	Kasten	Kasten voor fase 2B	Kasten voor fase 3A en 3B
1	1 t/m 3	Watersnip	Reeds gesloopt	Oktober 2026*	36	6 (GZP2) (blok 2)*	5 (GZP2) (blok 2)**	36	0	0
1	4	Watersnip	Reeds gesloopt	Oktober 2026*	18	6 (GZP2) (blok 1)*	17 (GZP2) (blok 1)**	0	0	0
2A	5	Watersnip	Reeds gesloopt	September 2027	0	0	12 (GZP2)**	0	7 (enkel) & 2 (dubbel)***	0
2B	6	Habitus	September 2025	September 2027	0	6 (GZP2)	6 (GZP2)**	0	7 (enkel) & 2 (dubbel)***	0
2B	7	Habitus	September 2025	September 2027	0	6 (GZP2)	0	0	7 (enkel) & 3 (dubbel)***	0
3A	8	Habitus	November 2026	Februari 2029	0	0	12 (GZP2)	0	0	13 (enkel) & 4 (dubbel)***
3A	9	Habitus	November 2026	Februari 2029	0	0	8 (GZP2)	0	0	12 (enkel) & 5 (dubbel)***
3A	10	Habitus	November 2026	Februari 2029	0	0	7 (GZP2)	0	0	13 (enkel) & 4 (dubbel)***
3A	11	Habitus	November 2026	Februari 2029	0	0	12 (GZP2)	0	0	13 (enkel) & 4 (dubbel)***
3B	12	Habitus	November 2026	Februari 2029	0	0	0	0	0	0
Omgeving plangebied					75	0	0	-	-	-
Totaal					129	24 (GZP2)	79 (GZP2)	36	21 (enkel) & 7 (dubbel)***	51 (enkel) & 17 (dubbel)***

* In november 2025 is de buitenzijde van de nieuwbouw van fase 1 gereed en zijn de nieuwe permanente vleermuis- en gierzwaluwkasten functioneel. Deze zijn dus gereed voor het broedseizoen van de gierzwaluw in 2026.

** Aanwezig voorafgaande aan de sloop van fase 3A en 3B, deze dienen als vervangende nestplaats 'buiten het plangebied' ten tijde van de werkzaamheden.

*** enkel = inbouwsteen type VMPM1e gecombineerd met een koppelsteen type VMPM1u; dubbel = inbouwsteen type VMPM2e met koppelsteen type VMPM2u.

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.

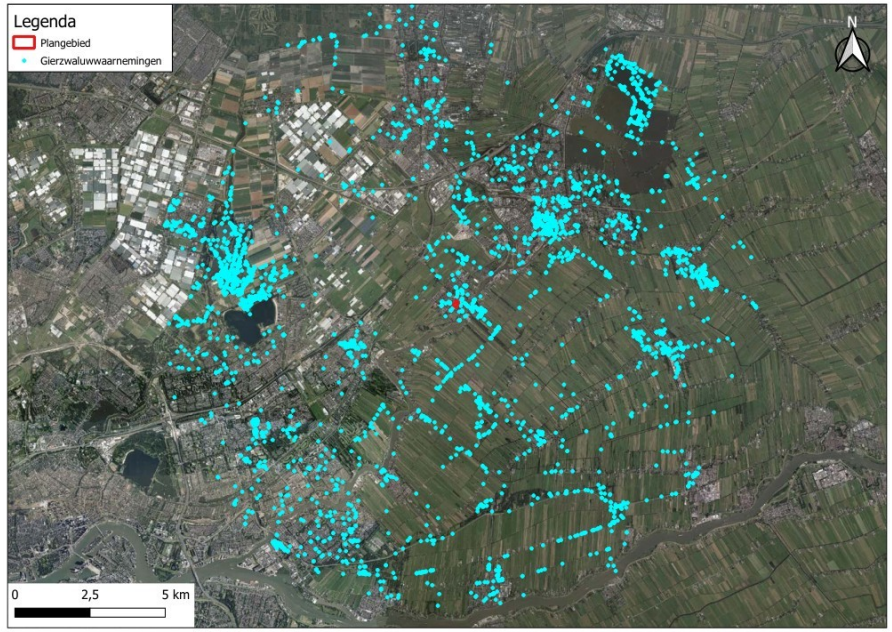
5. STAAT VAN INSTANDHOUDING

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.

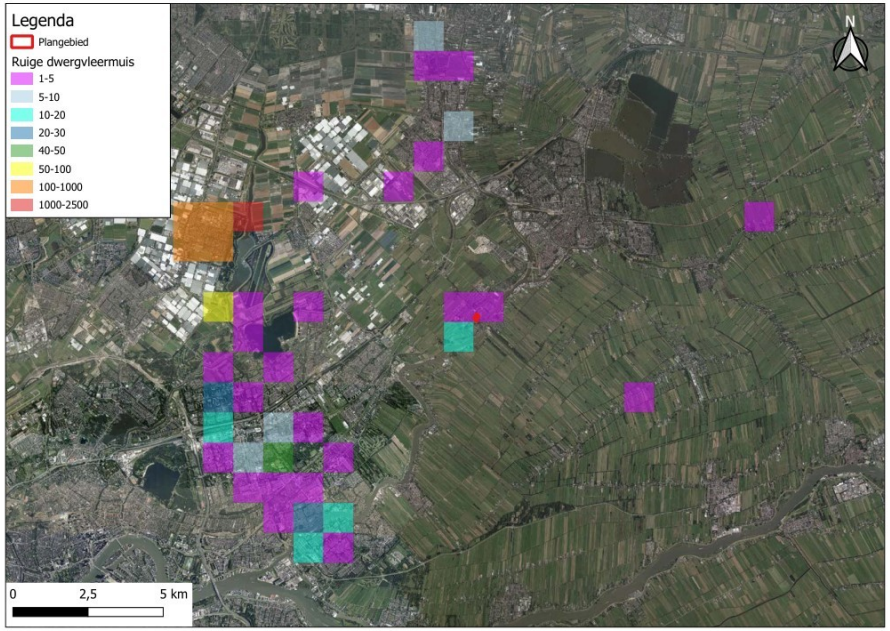
Negatieve effecten op de lokale populatie worden daarom niet verwacht, waardoor negatieve effecten op regionaal of nationaal niveau zijn uitgesloten. De werkzaamheden hebben derhalve geen invloed op de lokale, regionale en landelijke staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis of van de ruige 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

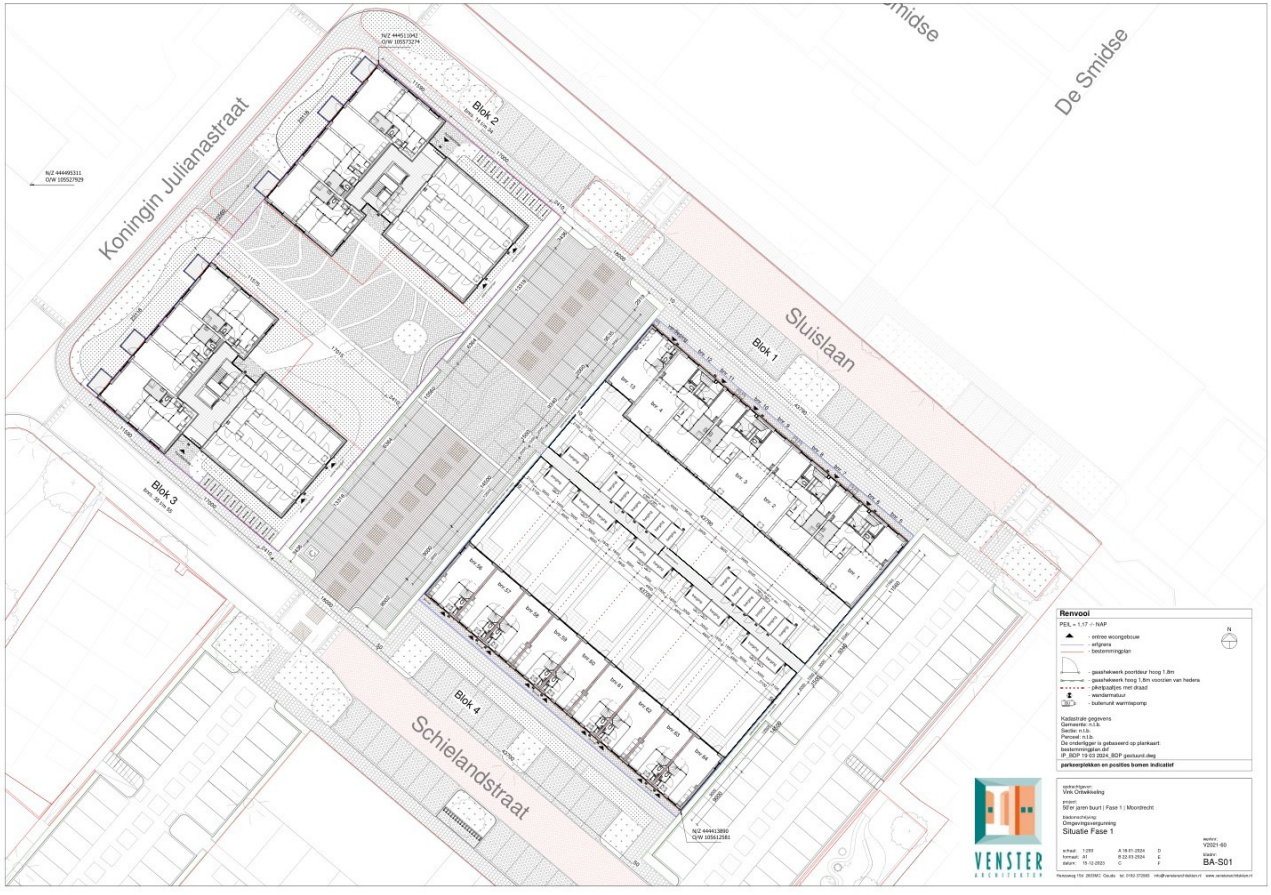
www.sovon.nl. Pagina: gierzwaluw

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.



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

Document 58

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





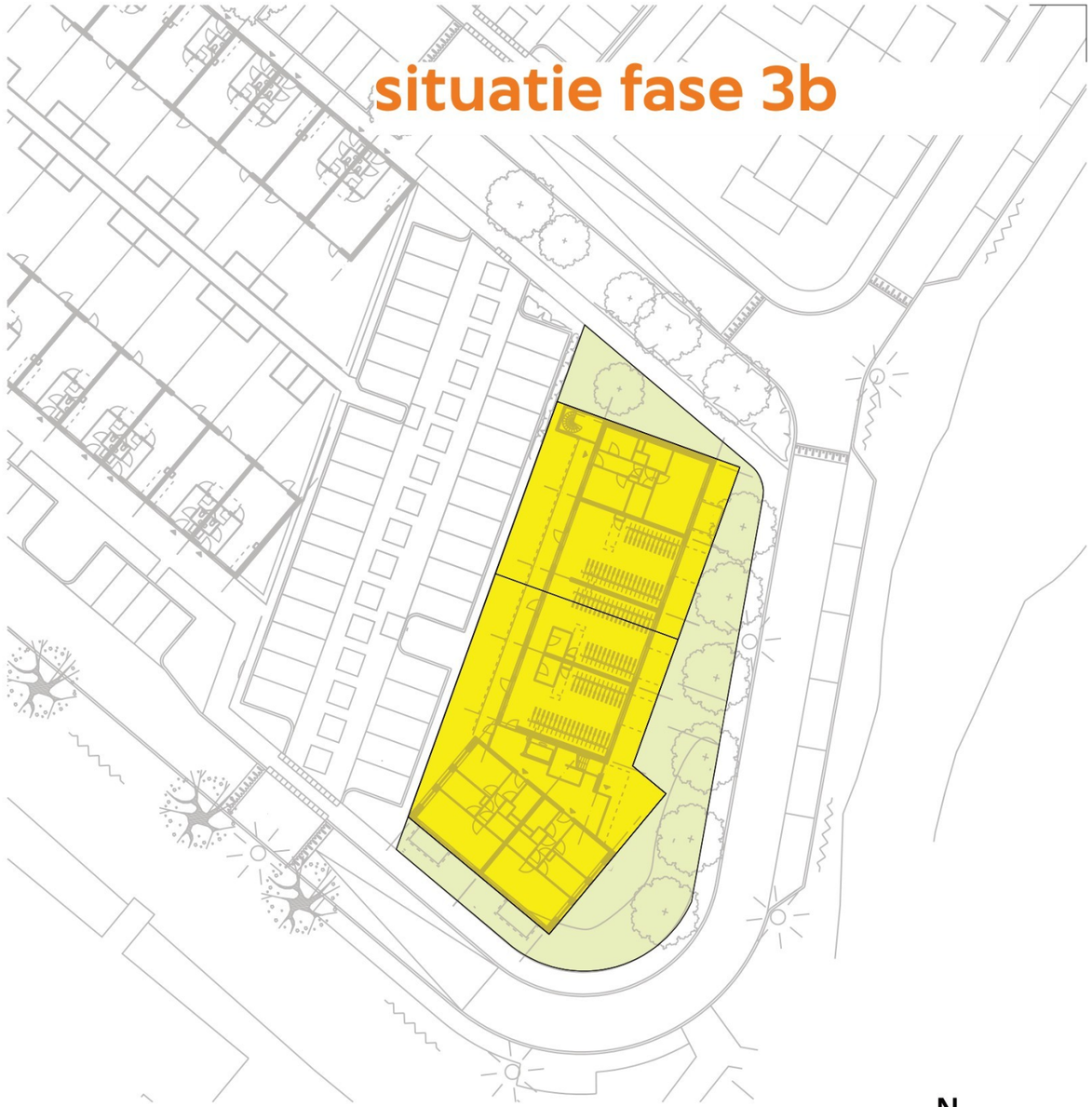
fase 3B - 27 appartementen

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

Begin Lente

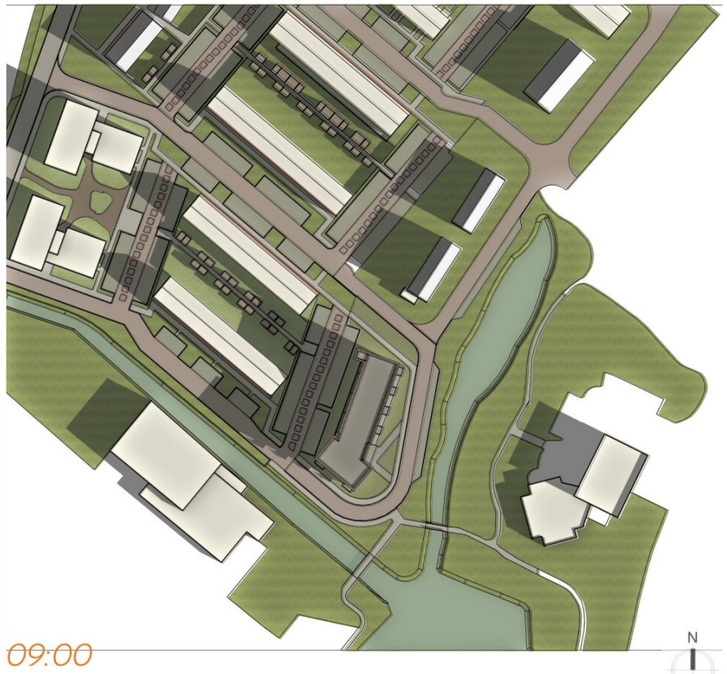
21 maart (wintertijd)



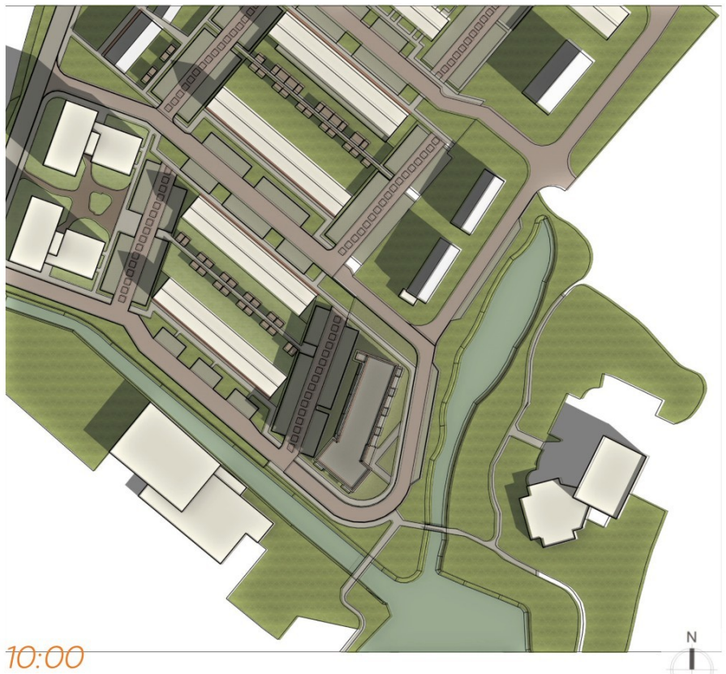
situatie



08:00



09:00



10:00



11:00



12:00

Begin Lente

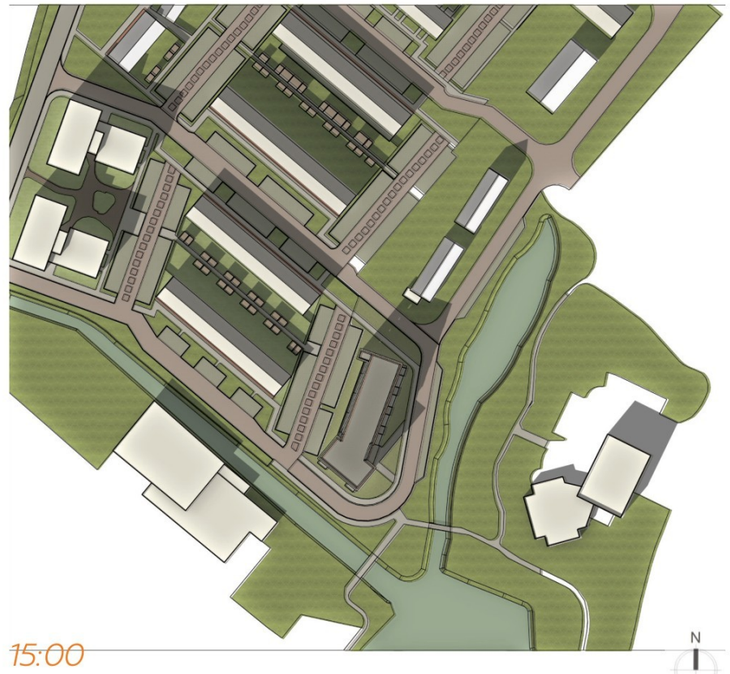
21 maart (wintertijd)



13:00



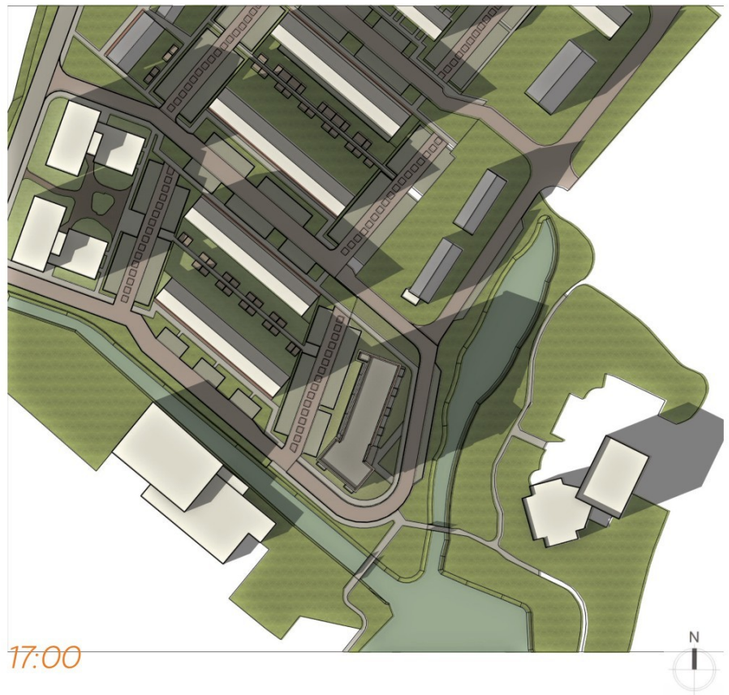
14:00



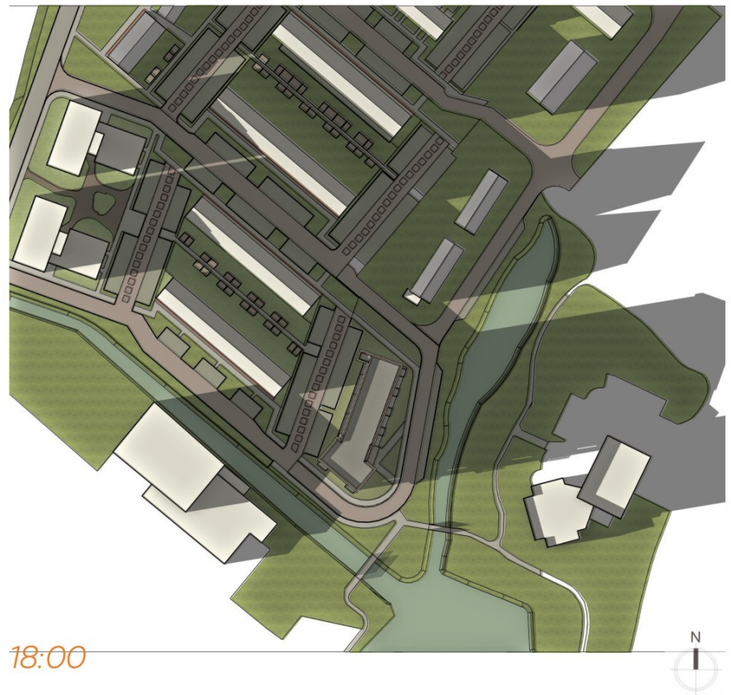
15:00



16:00



17:00



18:00

Begin Zomer

21 juni (zomertijd)



situatie



08:00



09:00



10:00



11:00



12:00

Begin Zomer

21 juni (zomertijd)



13:00



14:00



15:00



16:00



17:00



18:00

Begin Herfst

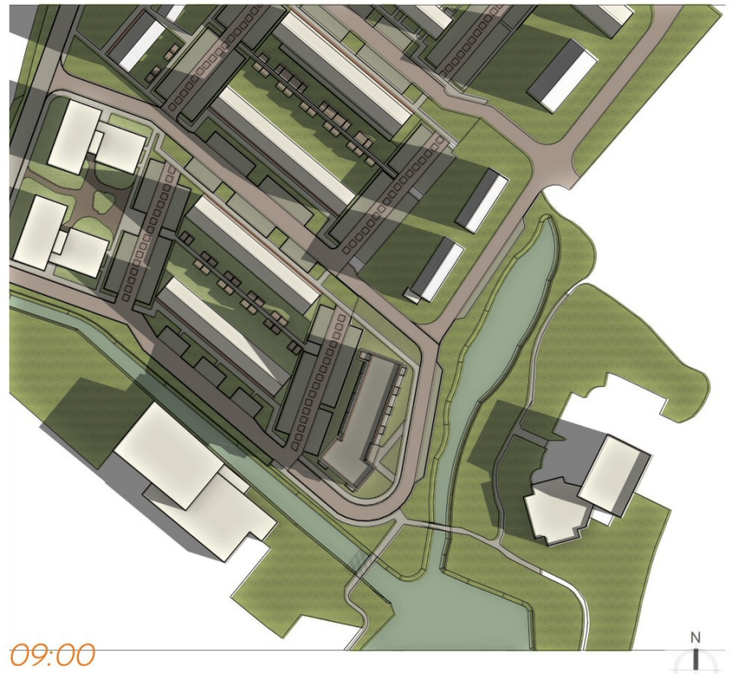
23 september (zomertijd)



situatie



08:00



09:00



10:00



11:00



12:00

Begin Herfst

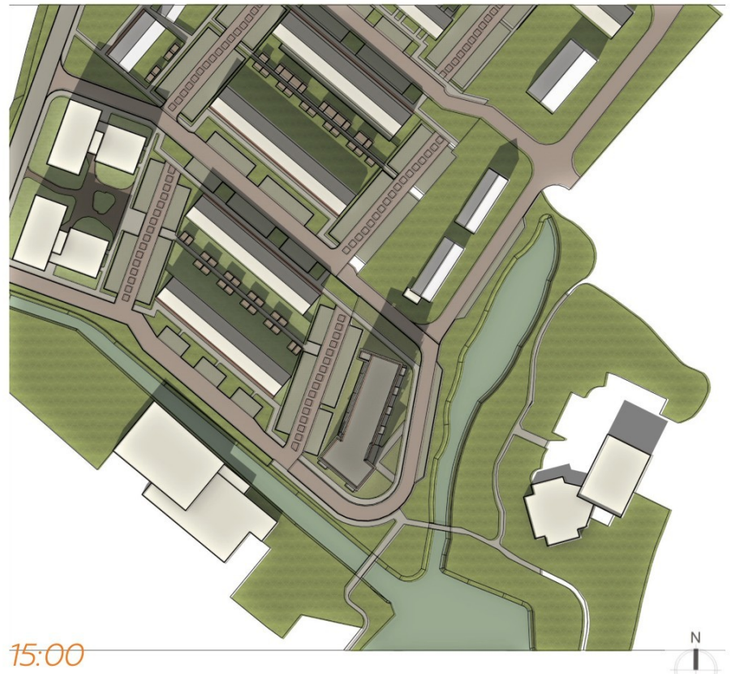
23 september (zomertijd)



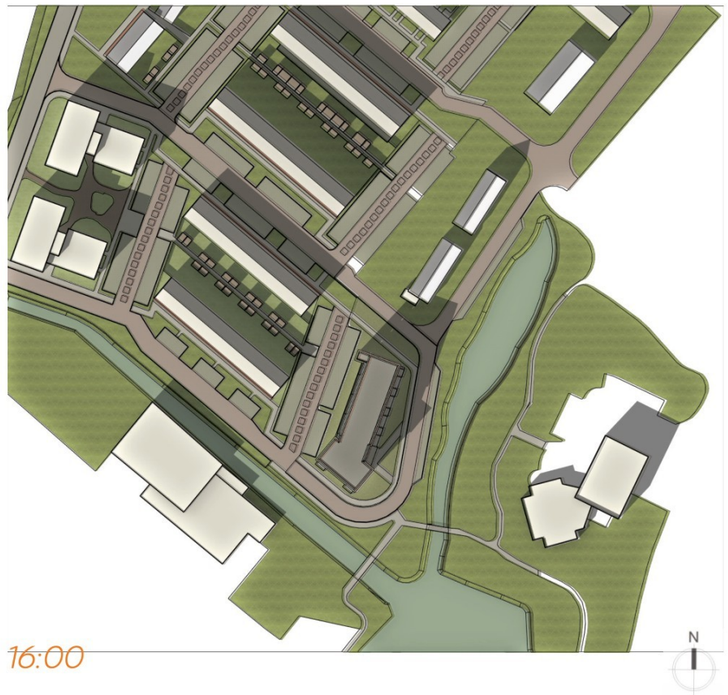
13:00



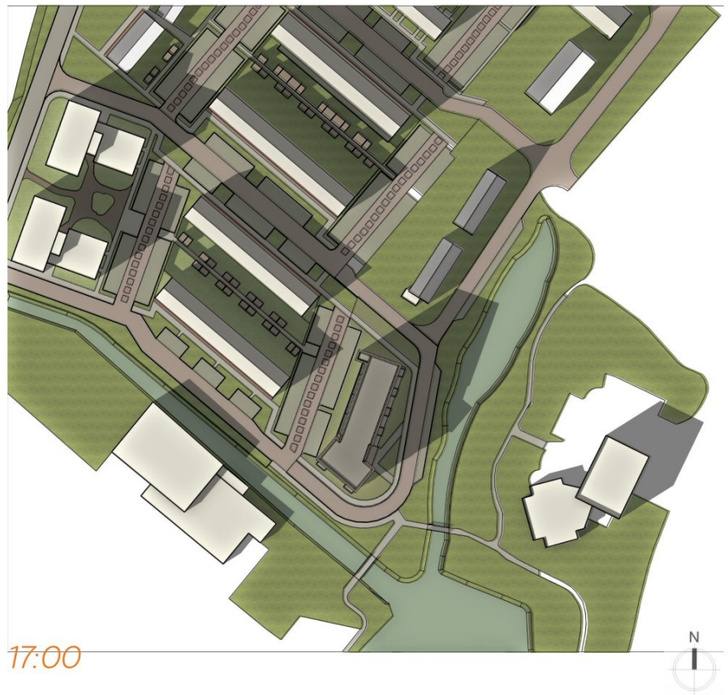
14:00



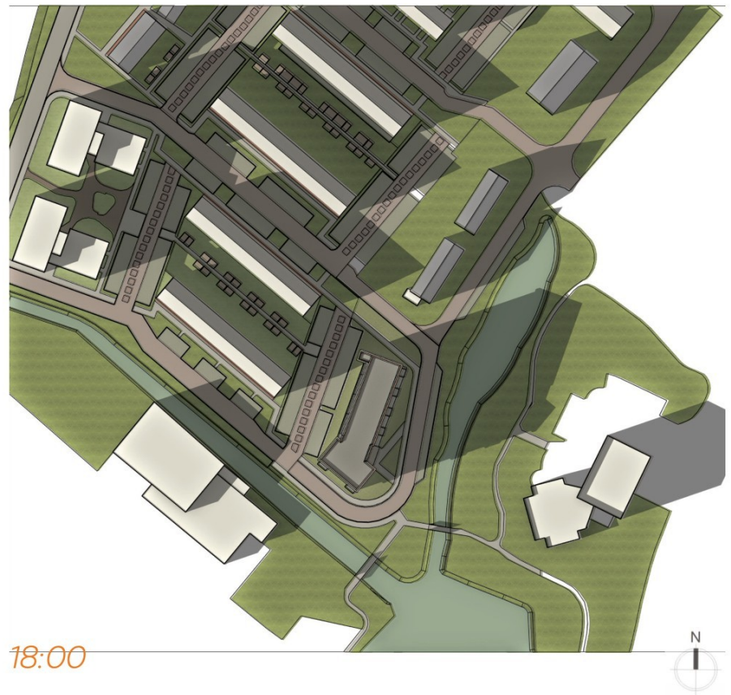
15:00



16:00



17:00



18:00

Begin Winter

22 december (wintertijd)



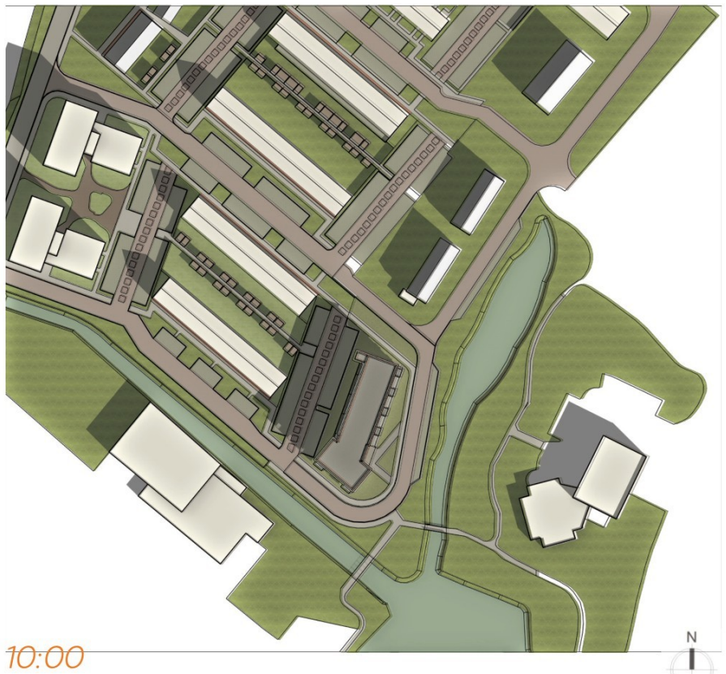
situatie



08:00



09:00



10:00



11:00



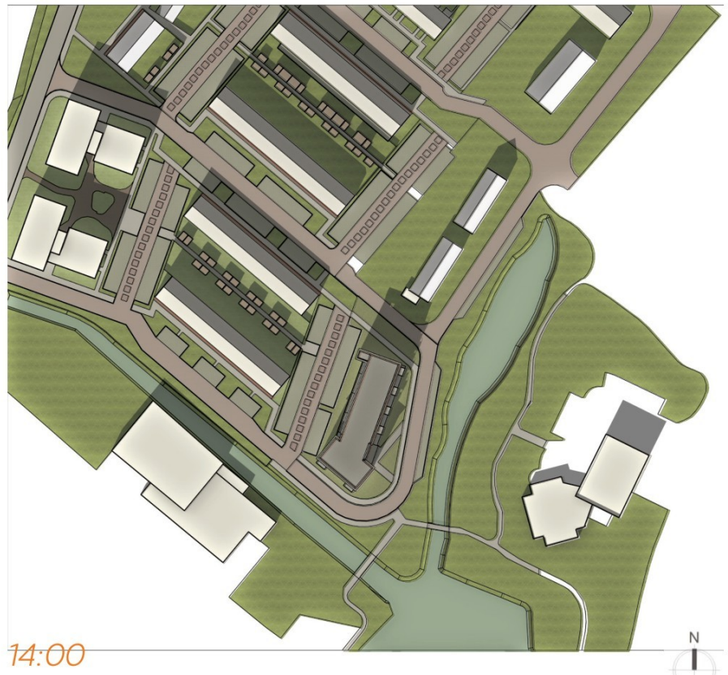
12:00

Begin Winter

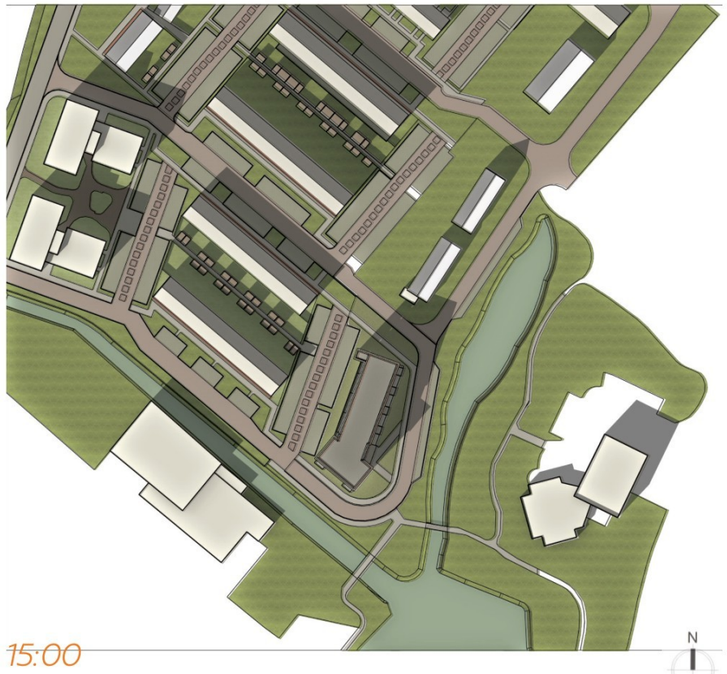
22 december (wintertijd)



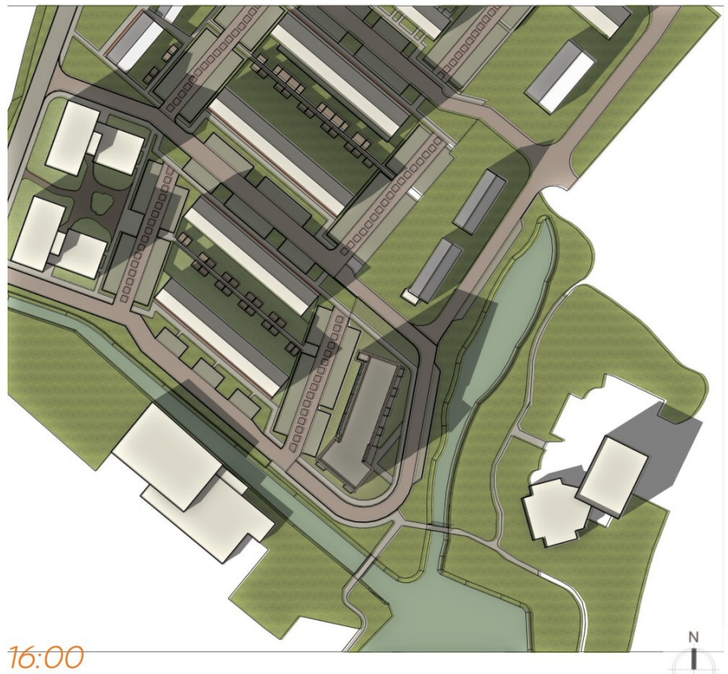
13:00



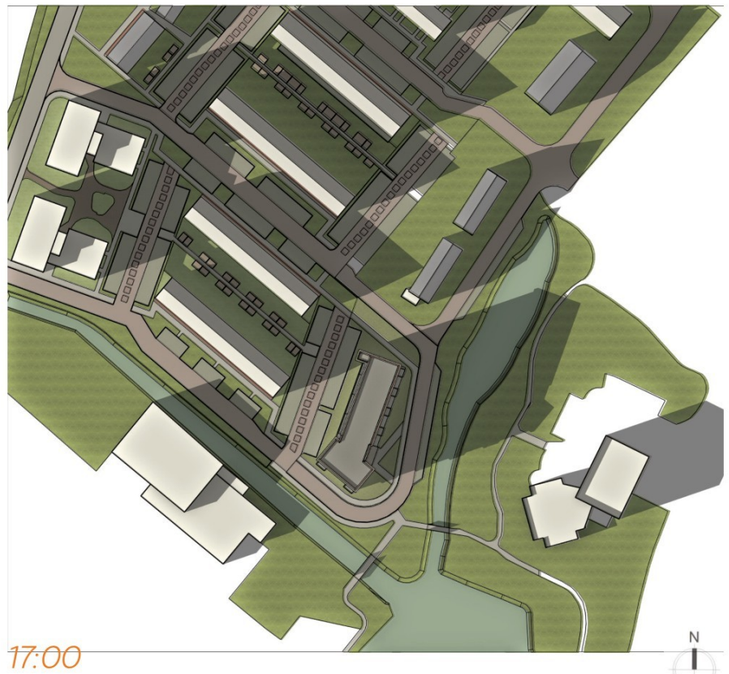
14:00



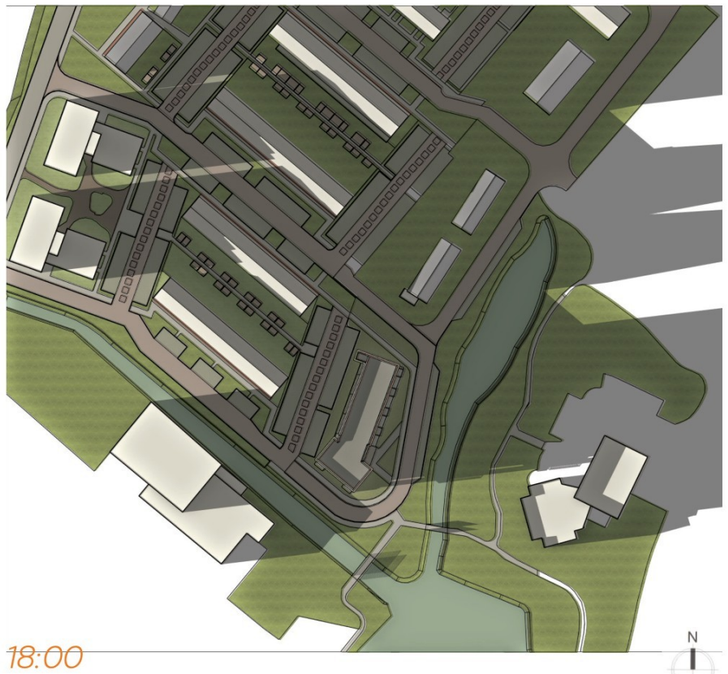
15:00



16:00



17:00



18:00

Colofon

Venster Architekten

Hanzeweg 15D
2803 MC Gouda

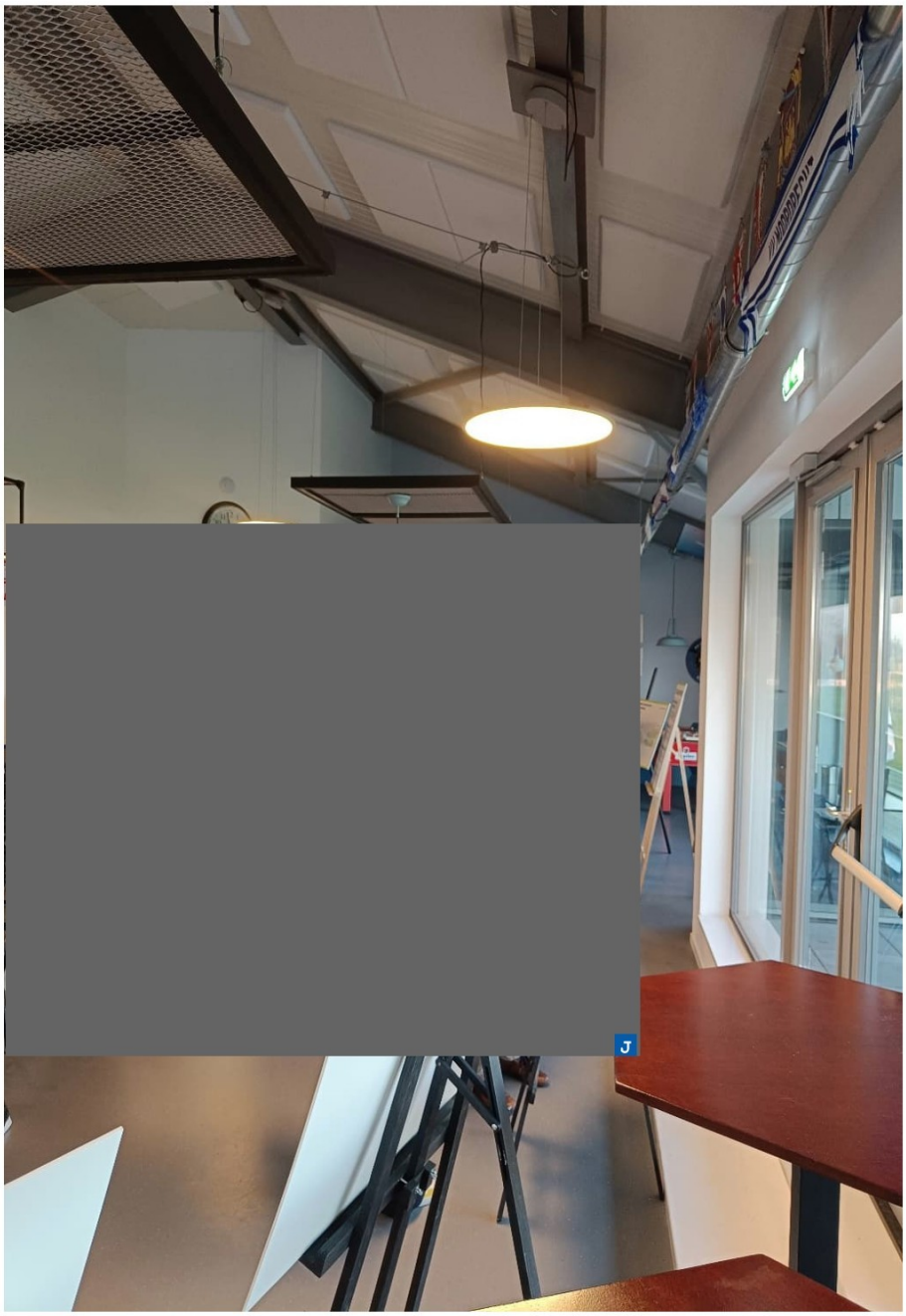
T: 0182 372 983
E: info@vensterarchitekten.nl
W: www.vensterarchitekten.nl

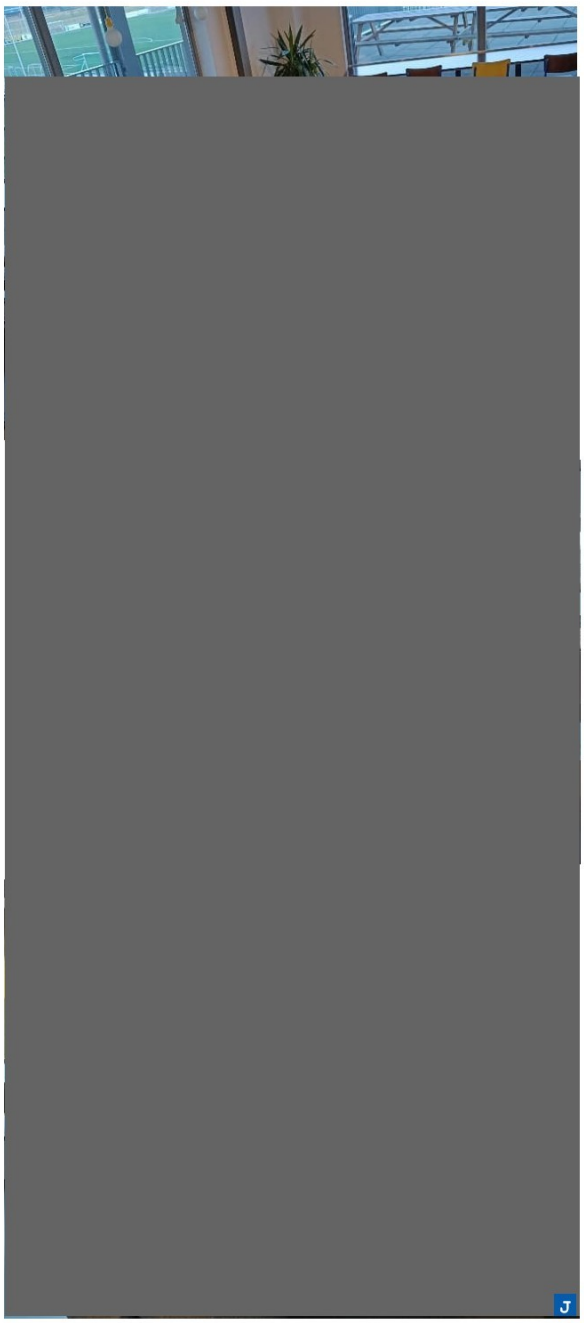
Mozaïek Wonen

Bachstraat 1
2807 HZ Gouda

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

Document 59





Verslag Informatieavond

Jaren 50 wijk te Moordrecht

Inleiding
Op 5 maart is in de voetbalkantine van Moordrecht een informatiebijeenkomst gehouden over de gehele jaren 50-wijk, met nadruk op het laatste gedeelte van het plan, namelijk fase 3B: het appartementencomplex aan de Drost IJsermansingel. In de ruimte stonden verschillende borden waarop bezoekers post-its konden plakken. In totaal zijn er ongeveer 50 mensen op de bijeenkomst afgekomen.

In onderstaand verslag is een samenvatting te lezen van de input van de bezoekers. De onderwerpen die op de borden aan bod kwamen, waren:

- Een nieuwe naam voor de wijk
- Ideeën voor de binnentuin Kon. Julianastraat
- Ideeën en vragen uit de ideeën box
- Schetsontwerp versie 1
- Schetsontwerp versie 2
- Uitgangspunten: Nota van Uitgangspunten Jaren 50-wijk (2020)

Per onderwerp is de input van de bezoekers in dit verslag opgesomd. Door Mozaïek Wonen is vervolgens een afweging gemaakt welk schetsontwerp verder uitgewerkt zal worden. Dit wordt in de conclusie van dit verslag besproken.

Brainstorm naam
- Mordt Centraal
- Nieuw Moordrecht
- De 2025 Wijk (2 stemmen)
- Parkzicht
- Eerste Polderwijk
- De Oude Sluis (6 stemmen)
- Drost IJserman-buurt (2 stemmen)
- Ijsermanwijk
- De Toekomst
- Het Sluiskwartier (6 stemmen)
- Sluisbuurt > Naam voor het gebouw: 't Wiel/'t Sluisje
- 't Waaltje
- Naar Jaren 50 Wijk
- De Nieuwe Wijk
- De IJsselbuurt
- Drost IJserman Staete

Ideeën binnentuin Kon. Julianastraat
- Bloementuin
- Bloementuin (op zijn Engels) → English Country Gardens
- Moestuin (niet handig i.v.m. gezamenlijk onderhoud)
- Pluktuin (kruiden of bloemen)
- Bomen, eventueel met ronde bankjes eromheen
- Voorzien van bankjes voor twee personen
- Picknicktafel
- Groene daken (sedem)
- Vuilnisbakken
- Goed verlicht
- Veiligheid waarborgen (i.v.m. hangjongeren)
- Spelen combineren met groen (wel veilig & geen diefstal)
- Speeltuin
- Fitness
- Jeu de Boules
- Kunstenaars Zuidplas in tuin
- Elementen van de oude wijk terug laten komen

Ideeën en vragen uit de ideeënbox:
-Balkon aan de zonzijde (2x genoemd)
-De balkons wat meer verspreid plaatsen (geeft meer privacy voor de bewoners)
-Volgende keer de indeling laten zien
-Ook appartementen bouwen met drie kamers
-Levensloopbestendige woningen
-Zonnepanelen
-Warmtepomp
-Parallel aan de weg bouwen
-Creëren van een ouderenhuis (senioren). Gelijkgestemde bij elkaar, nabij Vivere -> opricht wellicht een samenleving [redacted]

Negatieve punten fase 3B:
-Geen plattegronden
-Jammer dat er geen ondergrondse parkeergarage komt.
-Jammer dat er geen eengezinswoningen
-In de presentatie van 5 maart jl. zijn twee voorstellen gedaan. Zowel schetsvoorstel 1 alsook schetsvoorstel 2 zijn niet de oplossing voor een verantwoorde stedenbouwkundige invulling van deze kwetsbare plek. Op het eerste blad wordt een suggestie (maar niet als schetsvoorstel) getoond van een appartementengebouw met twee terug liggende woonlagen met schuine kap. Indien daarvan één woonlaag afgehaald wordt en de borstwering niet gemetseld maar in glas uitgevoerd wordt, wordt een appartementengebouw gerealiseerd dat minder massief is en enigszins tegemoet komt aan de eis die gesteld kan worden voor de invulling van deze kwetsbare plek.

-De getoonde volumestudie en tekeningen voldeden niet aan mijn verwachtingen. Ik vind het bovendien onvoldoende om alleen tijdens een inloopavond feedback te kunnen geven. Daarom zou ik dit graag op een andere manier nog bespreken, bijvoorbeeld in een gesprek. Daarbij lijkt het me belangrijk dat ook gemeente Zuidplas hierin wordt meegenomen.
-Wat mij met name verbaasde, is dat er nu gekozen wordt om de bouwhoogte van 6/4 lagen gelijk te trekken naar 5 lagen. Eerder werd aangegeven dat dit niet mogelijk was omdat variatie in hoogte noodzakelijk zou zijn. Dit terwijl wij elders in het plan juist hebben voorgesteld om de bouwhoogte strakker te regelen om de impact op het beschermde dorpsgezicht te beperken. Daarnaast lijkt er niet te zijn gekeken naar mogelijkheden buiten de contouren van het oorspronkelijke bouwvlak, waardoor het alternatief weinig creatieve benadering laat zien.
-Waarom is het nog niet verder uitgewerkt?

Positieve punten fase 3B:
-De bouwhoogte is lager dan eerst.
-Het is een heel compact ontwerp.
-Veel beter dan het eerste ontwerp.
-Fijn appartementen.
-Mooi ontwerp waar maar beperkte ruimte is.
-Het ontwerp past mooi in de gehele nieuwbouwwijk.
-5 bouwlagen is schappelijk en past goed omdat de andere appartementencomplexen ook 5 lagen hebben.
-Op het kavel past het ontwerp precies.

Welke versie:
-Versie 1 is echt veel mooier die is speelser.
-Versie 1 past beter op de Kavel.
-Allebei goed want de bouwhoogte is 5.
-Versie 1 die lijkt minder massief.
-Geen van beiden. Voldoet niet aan mijn verwachtingen. Graag laagbouw.
-Versie 2 is beter; recht toe recht aan.
-Versie 2 heeft mijn voorkeur.

Conclusie
Na afweging van de ontvangen input en het bekijken van de verschillende ontwerpvoorstellen, hebben wij gekozen voor versie 1. Hoewel er nog aandachtspunten zijn, sluit versie 1 het beste aan bij de wensen en de context van de locatie.

De alternatieven ontwerpen zijn overwogen maar niet haalbaar om te realiseren voor Mozaiek Wonen.

Versie 1 wordt als speelser en minder massief ervaren. Dit is belangrijk, juist vanwege de kwetsbare ligging en de wens om het gebouw minder dominant te laten ogen. Daarnaast past versie 1 beter op het kavel en wordt het ontwerp gewaardeerd vanwege de compactheid en de goede aansluiting bij de overige bebouwing in de wijk. De bouwhoogte van vijf lagen is in lijn met de omliggende appartementencomplexen en vormt daarmee een logische keuze binnen het stedenbouwkundig geheel.

Verder wordt het ontwerp van versie 1 als aantrekkelijker en beter passend binnen de beperkte ruimte beoordeeld dan versie 2, dat als rechtlijniger en minder speels wordt gezien.

De uitgangspunten uit de Nota van Uitgangspunten Jaren 50-wijk (2020) zijn daarbij aangehouden. Deze uitgangspunten bepalen onder andere dat:

- Er 27 woningen gerealiseerd moeten worden.
- Het aantal parkeerplaatsen ongewijzigd blijft.
- De verkaveling (grondverdeling) gelijk blijft.
- De maximale bouwhoogte zes lagen is, waarbij vijf lagen de voorkeur heeft.
- Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte gevolgd wordt.
- De uitspraak van de Raad van State leidend blijft.

Zowel schetsontwerp 1 als schetsontwerp 2 voldoen aan deze uitgangspunten, maar Mozaïek Wonen kan zich goed vinden in de input van de bezoekers en kiest daarom voor schetsontwerp 1.

De voorgestelde andere ideeën sluiten niet aan bij de Nota van Uitgangspunten Jaren 50-wijk (2020) en passen niet binnen de doelstellingen van Woningcorporatie Mozaïek Wonen.

Versie 1 zal verder worden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp, waarna dit ontwerp opnieuw tijdens een informatieavond aan de bewoners zal worden gepresenteerd.

Bijlagen Borden





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