

**Activiteitenplan
Ooststraat 78-82
te Oud-Beijerland**

**Opdrachtgever
Bowonen Vastgoed en Ontwikkeling
te Oud-Beijerland**



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening

Activiteitenplan Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland

Aqua-Terra Nova BV

Zuidweg 79
2671 MP Naaldwijk
telefoon 0174 – 625246
e-mail info@aquaterranova.nl
www.aquaterranova.nl

Opdrachtgever Bowonen Vastgoed en Ontwikkeling te Oud-Beijerland



Datum: 26 juli 2022
Rapportnr.: 21058/AQT302FF/LVS
Status: Concept

COLOFON



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening

Titel : **Activiteitenplan Ooststraat 78-82
te Oud-Beijerland**

Opdrachtgever : Bowonen Vastgoed en Ontwikkeling
Contactpersoon : ██████████

█
Aqua-Terra Nova BV

Zuidweg 79
2671 MP Naaldwijk
telefoon 0174 – 625246
e-mail info@aquaterranova.nl
www.aquaterranova.nl
█

Projectteam

Projectmanager : ██████████
Contactpersoon : ██████████
Auteur : ██████████
Kwaliteitsborger :

Projectnummer : **21058**



Aqua-Terra Nova BV is lid van het Netwerk Groene Bureaus, de brancheorganisatie voor kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging van groene adviesbureaus.

| Datum vrijgave | Status | Goedkeuring auteur | Goedkeuring kwaliteitsborger |
|----------------|---------|--------------------|------------------------------|
| 26 juli 2022 | Concept | ██████████ | |

© 2022 Aqua-Terra Nova B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

SAMENVATTING

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | ALGEMENE GEGEVENS | 6 |
| 1.1 | Contactgegevens initiatiefnemer | 6 |
| 1.2 | Contactgegevens gemachtigde..... | 6 |
| 1.3 | Gedragscodes | 6 |
| 1.4 | Samenhangende besluiten en eerder verleende vergunningen | 6 |
| 1.5 | Periode ontheffing | 6 |
| 2 | BESCHRIJVING PLANGEBIED EN ACTIVITEIT | 7 |
| 2.1 | Naam van het plangebied..... | 7 |
| 2.2 | Locatie van het plangebied en de werkzaamheden | 7 |
| 2.2.1 | <i>Ligging plangebied.....</i> | <i>7</i> |
| 2.2.2 | <i>Beschrijving plangebied en omgeving.....</i> | <i>7</i> |
| 2.2.3 | <i>Ligging ten opzichte van natuurgebieden</i> | <i>8</i> |
| 2.3 | Beschrijving werkzaamheden..... | 9 |
| 2.4 | Planning werkzaamheden | 10 |
| 3 | VOORLIGGEND ONDERZOEK | 11 |
| 3.1 | Resultaten soortgericht onderzoek..... | 11 |
| 3.2 | Huismussen..... | 11 |
| 3.3 | Vleermuizen | 11 |
| 3.4 | Conclusie functionaliteit plangebied | 13 |
| 3.4.1 | <i>Huismussen</i> | <i>13</i> |
| 3.4.2 | <i>Vleermuizen.....</i> | <i>13</i> |
| 4 | EFFECTENANALYSE | 16 |
| 4.1 | Overtreding Wet natuurbescherming | 16 |
| 4.2 | Korte termijn effecten..... | 16 |
| 4.2.1 | <i>Compenserende maatregelen.....</i> | <i>16</i> |
| 4.2.2 | <i>Mitigerende maatregelen</i> | <i>17</i> |
| 4.3 | Lange termijn effecten | 18 |
| 4.3.1 | <i>Compenserende maatregelen.....</i> | <i>18</i> |
| 4.3.2 | <i>Mitigerende maatregelen</i> | <i>21</i> |
| 4.4 | Overige maatregelen | 22 |
| 4.4.1 | <i>Maatregelen voor start van de sloop</i> | <i>22</i> |
| 4.4.2 | <i>Maatregelen tijdens de sloopwerkzaamheden</i> | <i>22</i> |
| 4.5 | Cumulatieve effecten | 22 |
| 5 | ALTERNATIEVENAFWEGING EN BELANGEN | 24 |
| 5.1 | Belangenafweging | 24 |
| 5.1.1 | <i>Onderbouwing openbare veiligheid</i> | <i>24</i> |
| 5.1.2 | <i>Onderbouwing van dwingende redenen van groot openbaar belang van sociale of economische aard.</i> | <i>25</i> |
| 5.1.3 | <i>Onderbouwing voor het milieu wezenlijke gunstige effecten</i> | <i>25</i> |
| 5.2 | Alternatievenafweging | 26 |
| 6 | GUNSTIGE STAAT VAN INSTANDHOUDING | 27 |
| 6.1 | Gewone dwergvleermuis | 27 |
| 6.1.1 | <i>Regionale- en lokale verspreiding</i> | <i>27</i> |
| 7 | LITERATUURLIJST (REFERENTIES IN DOCUMENT VERWERKEN)..... | 29 |

1 ALGEMENE GEGEVENS

1.1 Contactgegevens initiatiefnemer

Bedrijf: Ooststraat Ontwikkeling B.V.
T.a.v.: ██████████
Adres: ██████████
██████████
E-mail: ██████████
Telefoonnummer: ██████████
KVK-nummer: 74919563

1.2 Contactgegevens gemachtigde

Bedrijf: Aqua-Terra Nova BV
T.a.v.: ██████████
Adres: Zuidweg 79
2671 MP Naaldwijk
E-mail: ██████████
Telefoonnummer: ██████████
KVK-nummer: 27240696

1.3 Gedragscodes

De opgestelde mitigerende maatregelen zijn conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis¹. Gedragscodes zijn in deze situatie niet van toepassing.

1.4 Samenhangende besluiten en eerder verleende vergunningen

Er zijn geen samenhangende besluiten of eerder verleende vergunningen met betrekking tot flora en fauna in het plangebied.

1.5 Periode ontheffing

De ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming Soortbescherming wordt aangevraagd voor de periode van 15 september 2022 tot 31 december 2023.

De ontheffing wordt aangevraagd voor:

- het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (artikel 3.5, tweede lid)
- het beschadigen en vernielen van rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (artikel 3.5, vierde lid).

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED EN ACTIVITEIT

2.1 Naam van het plangebied

De naam van de activiteit/ het plangebied betreft:

Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland

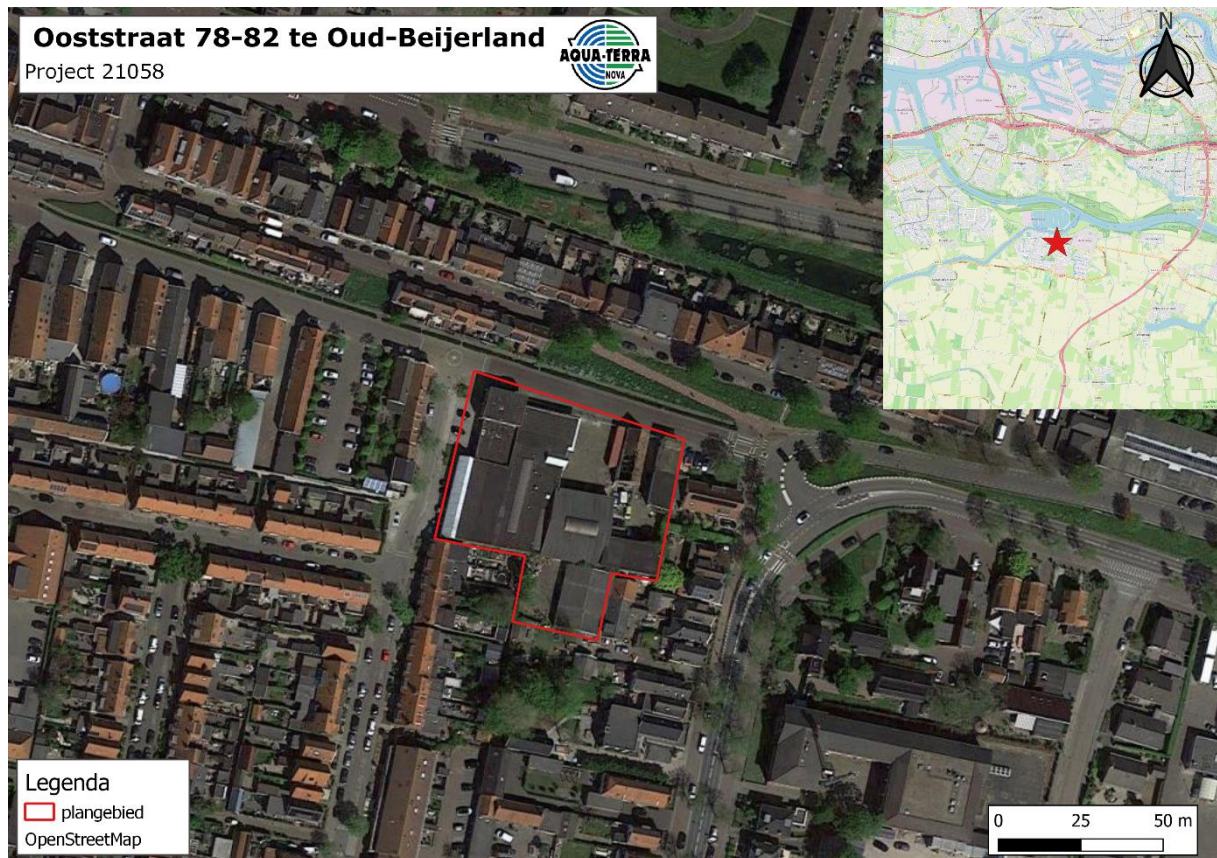
2.2 Locatie van het plangebied en de werkzaamheden

2.2.1 Ligging plangebied

Het plangebied betreft verschillende panden en huizen die gesloopt gaan worden voor de realisatie van nieuwbouw aan de:

Ooststraat 78-82
3261 KM Oud-Beijerland
Hoeksche Waard
Zuid-Holland

Het pand is gelegen ter hoogte van de coördinaten: 51.82538426, 4.41716382. Zie figuur 2.1 voor de ligging en begrenzing van het plangebied.



Figuur 2.1. Ligging en begrenzing van het plangebied (rood kader).

2.2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied is bebouwd en verhard en ligt in een stedelijk gebied. In het te slopen gedeelte was voorheen een autodealer gevestigd. Het bestaat uit een showroom, een garage voor autoreparaties en 3 kantoren/huizen en andere opstallen. Eén van de woningen, de Ooststraat 80, is in het voorjaar van 2020 door een brand verwoest en deels ingestort. Van de zuidelijke loods, gelegen aan een kleine binnenplaats, is het dak eveneens ingestort. De autoshowroom heeft voornamelijk gevels die bestaan uit glas en staalpanelen, met dakconstructies van staalprofielen en golfplaten. Het onbebouwd deel van het terrein is grotendeels bestraat. In de noordwest punt van het plangebied staat het uit geel baksteen opgemetseld kantoorgedeelte van de garage. De muren hiervan hebben een spouw en open stootvoegen. Dit gebouw heeft een plat dak. Er is geen water aanwezig binnen het plangebied.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Oostdijk met lintbebouwing van woningen met veelal twee woonlagen. Ten westen van het plangebied bevindt zich een woonwijk met huizen uit de jaren 50 van de vorige eeuw met oude pannendaken. Ten zuiden en oosten van het plangebied staan oudere woningen uit het begin van de 20^e eeuw.

Zie voor een impressie van het plangebied figuur 2.2.

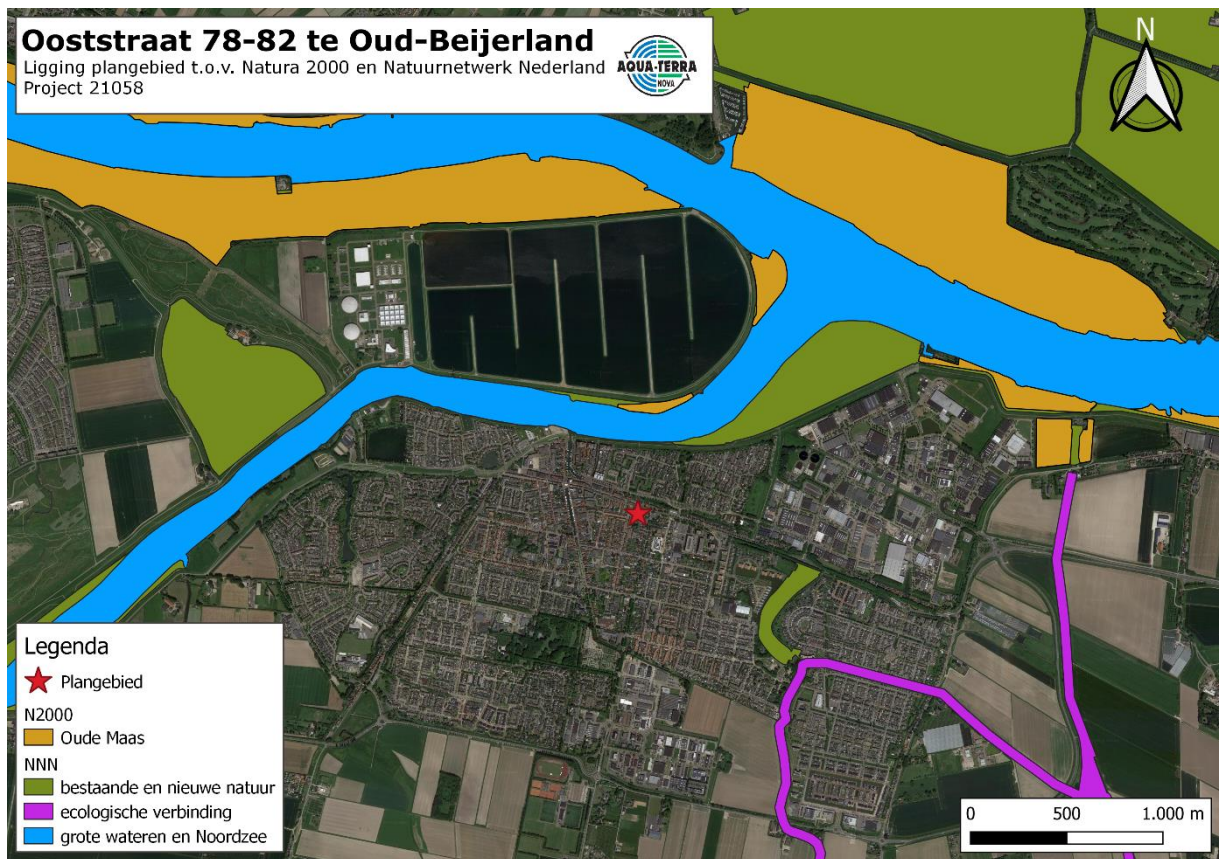


Figuur 2.2. Impressie van het plangebied. Linksboven: aanzicht op het plangebied vanaf de tegenover liggende Oostdijk; Rechtsboven en linksonder: kantoorgedeelte met spouwmuur en open stootvoegen; Rechtsonder: De te slopen gebouwen vanaf de Ooststraat in westelijke richting.

2.2.3 Ligging ten opzichte van natuurgebieden

Het plangebied is niet gelegen in of grenst niet aan gebieden beschermd door de Wet natuurbescherming (zie figuur 2.3). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Oude Maas' bevindt zich op circa 520 m ten noorden van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op een grotere afstand van het plangebied. Directe negatieve effecten (als trillingen, licht of geluidsoverlast) door de geplande ontwikkelingen kan door de afstand en de tussenliggende infrastructuur worden uitgesloten. Stikstofdepositie, een indirect effect, door de beoogde werkzaamheden op het Natura 2000-gebied, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Een berekening is uitgevoerd door Ad Fontem Ruimtelijk Advies (kenmerk: 20AF293 d.d. 13 januari 2021) waaruit blijkt dat met het gebruik van de woningen binnen het plangebied dit niet leidt tot een meetbare depositie van NO_x in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is daarnaast ook niet gelegen binnen de begrenzings van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied bevindt zich op circa 365 m afstand ten noorden van een natuurgebied dat deel uitmaakt van het NNN. Het betreft het water van de 'Spui'. Het NNN kent geen externe werking. Negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.



Figuur 2.3. Ligging plangebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden.

2.3 Beschrijving werkzaamheden

Alle bebouwing en verharding in het gehele plangebied zal worden gesloopt en afgevoerd. Daarna zal er een nieuw wooncomplex, Ooststaete genaamd, worden gebouwd. Dit zal bestaan uit 28 appartementen en 7 studio's. Er is geen groen aanwezig in het plangebied. In de nieuwe situatie zal er nieuwe aanplant worden geplaatst en zal er ruimte komen voor meer groen. Het gebied krijgt in de nieuwe situatie een woonfunctie. Zie figuur 2.3 en figuur 2.4 voor een tekening en virtuele indruk van de nieuwe situatie (Bron: Ars Virens, Bureau voor Buitenruimte)



Figuur 2.3 bouwtekening van het te bouwen wooncomplex aan de Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland. Bron: Ars Virens, Bureau voor Buitenruimte.



Figuur 2.4 Virtuele indruk van de nieuwbouw aan de Ooststraat 78-82 te Oud Beijerland. Bron: Funda.nl & rapportage ruimtelijke onderbouwing

2.4 Planning werkzaamheden

Voorafgaande aan de sloopwerkzaamheden zal tussen half en eind september de bebouwing ongeschikt worden gemaakt. In de huidige planning wordt er vanuit gegaan dat op 1 oktober 2022 de sloopwerkzaamheden kunnen starten. Gedurende 2 dagen zal er gesloopt worden, vervolgens wordt er in circa 3 dagen uitgegraven en de grond bouwrijp worden gemaakt. Daarna zijn er nog circa 3 dagen nodig voor de heiwerkzaamheden alvorens de bouw gestart wordt die circa 1 jaar zal duren.

3 VOORLIGGEND ONDERZOEK

In het kader van de ontwikkeling van het gebied is een quickscan flora en fauna door Breur Ecologie & Onderzoek uitgevoerd, zie ook bijlage 2. Hieruit is gebleken dat in het plangebied geschikte structuren zijn voor verblijf- en voortplantingsplaatsen van huismussen en gebouwbewonende vleermuizen. Voor huismussen bestaat er voornamelijk potentie voor broedplaatsen in het deels afgebrande en ingestorte woonhuis aan de Ooststraat 80. Tijdens het veldbezoek uitgevoerd voor de quickscan zijn geschikte broedplaatsen gezien langs en onder de dakrand waar het dakvlak nog bedekt is met dakpannen. Voor gebouwbewonende vleermuizen zijn onder andere bakstenen geveldelen met stootvoegen en een houten dakoverstek of boeiboord aanwezig waaronder vleermuizen zich kunnen verschuilen. Om te bepalen of er in het plangebied verblijfplaatsen of (essentieel) leefgebied aanwezig is voor huismussen en vleermuizen is nader onderzoek uitgevoerd door Aqua-Terra Nova BV.

3.1 Resultaten soortgericht onderzoek

In onderstaande paragrafen worden de belangrijkste bevindingen van het ecologisch onderzoek in het plangebied aan de Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland uitgelicht. Voor verdere details wordt verwezen naar de rapportage van het soortgericht onderzoek (zie bijlage 3).

3.2 Huismussen

Het huismusonderzoek is uitgevoerd op basis van het Kennisdocument Huismus². Voor het huismusonderzoek zijn twee inventarisaties uitgevoerd in de periode 1 april t/m 15 mei, door twee ervaren ecologen, uitgerust met o.a. een verrekijker. De inventarisaties zijn uitgevoerd onder gunstige weersomstandigheden en met een tussenperiode van minimaal tien dagen. Gunstige weersomstandigheden houden in: droog, geen of weinig wind en geen kou. In tabel 3.1 zijn de data en weersomstandigheden van de uitgevoerde veldinventarisaties weergegeven.

Tijdens de inventarisaties zijn details van eventuele waarnemingen, zoals gedrag, geslacht van het waargenomen individu etc. en de weersomstandigheden genoteerd. Aan de hand van de resultaten is de functionaliteit van het plangebied voor de huismus beschreven en zo nodig met foto's of kaarten verduidelijkt.

Tabel 3.1. Data en weersomstandigheden uitgevoerde veldinventarisaties huismussen.

| Datum | Tijd | Focus | Weer | Onderzoekers |
|----------|------------------------------------|---|------------------------------------|------------------|
| 26-4-'21 | 7:30 – 9:00 Zon op 06:22 uur | Voortplantingsplaatsen, vaste rust- of verblijfplaatsen en (functionele) leefomgeving | 4 °C, droog, 0/8 bewolkt, 1 Bft NO | ■■■■■■ ■■■■■■ |
| 07-5-'21 | 9:15-10:00 uur Zon op 06:02 uur | Voortplantingsplaatsen, vaste rust- of verblijfplaatsen en (functionele) leefomgeving | 7 °C, droog, 2/8 bewolkt, 4 Bft O | ■■■■■■ ■■■■■■ |

Verantwoording uitvoering onderzoek

Er zijn twee bezoeken uitgevoerd voor het aantonen van broedlocaties en overige (essentiële) leefgebieden, zoals rustplaatsen of foerageergebied, van huismussen. Tussen de twee bezoeken, die uitgevoerd zijn in de geschikte periode van 1 april t/m 15 mei, is minimaal 10 dagen gelegen (namelijk 11 dagen). Zowel de tussenperiode als de weersomstandigheden waren voldoende; als gesteld in het Kennisdocument. Er is niet afgeweken van de onderzoeksmethodiek omschreven in het Kennisdocument Huismus².

Onderzoeksstrategie op locatie

Het plangebied en de omgeving van het plangebied is te voet doorlopen. Er is bij het onderzoek gelet op locaties waar waarnemingen van huismussen in het verleden zijn gedaan. Tijdens het onderzoek is, naast het voorkomen van individuen, gelet (op geluiden van) roepende huismusmannetjes die hun territorium rondom een verblijfplaats kenbaar maken. Indien er een roepend huismusmannetje aangetroffen wordt, wordt er gezocht naar de locatie van zijn territorium waarin zijn vaste rust- en verblijfplaatsen ligt. Zo kan de lokale populatiegrootte en de locaties van vaste rust- en verblijfplaatsen in kaart gebracht worden. Zodoende is de onderzoeksinspanning gewaarborgd.

3.3 Vleermuizen

Het aantal bezoeken, het tijdstip en de periode(n) voor het vleermuisonderzoek zijn gebaseerd op het Vleermuisprotocol 2021 en de Kennisdocumenten voor vleermuizen³⁻⁸. In het protocol en de Kennisdocumenten is de minimale inspanning omschreven om de aan- dan wel afwezigheid van beschermde soorten te onderzoeken.

De inventarisaties zijn uitgevoerd in de geschikte periode door twee ervaren ecologen met batdetector (type: Pettersson D240x). Een batdetector is een apparaat dat ultrasone geluiden, die een vleermuis maakt, omzet in voor de mens hoorbare tikkende geluiden. Aan de hand van het ritme van het geluid en de frequentie waarop de vleermuis het beste wordt gehoord, de zogenaamde "piekfrequentie", kan in veel gevallen worden bepaald om welke vleermuissoort het gaat. Voor het determineren van soorten wordt gebruik gemaakt van opnameapparatuur (type: Edirol) en het programma Batsound.

Omdat de activiteit van vleermuizen afhankelijk is van de weersomstandigheden en omdat vleermuizen regelmatig verhuizen tussen verschillende verblijfplaatsen binnen hun netwerk, is het noodzakelijk meerdere malen bij gunstige weersomstandigheden te inventariseren. Gunstige weersomstandigheden zijn avonden of nachten met een temperatuur van boven de 10°C, zonder harde wind of regen. In totaal zijn vijf bezoeken uitgevoerd; twee in het najaar, in de periode van 15 augustus t/m 30 september en drie in het voorjaar, in de periode van 15 mei t/m 15 juli. In tabel 3.2 zijn de data en weersomstandigheden van elk veldbezoek weergegeven.

Tijdens de inventarisaties zijn waarnemingen (soort, tijdstip, locatie, gedrag etc.) en de weersomstandigheden genoteerd en zijn geluidsopnamen van vleermuizen gemaakt. De resultaten van de inventarisaties zijn weergegeven op kaarten. Aan de hand van de resultaten is de functionaliteit van het plangebied voor beschermde soorten beschreven en zo nodig met foto's of kaarten verduidelijkt.

Tabel 3.2. Data en weersomstandigheden uitgevoerde veldinventarisaties vleermuizen.

| Datum | Tijd | Focus | Weer | Onderzoekers |
|----------|---|--|------------------------------------|--------------------------|
| 31-8-'21 | 20:30-22:30 uur <i>Zon onder 20:32 uur</i> | Zomer- en/of kraamverblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied | 17°C, droog, 1/8 bewolkt, 2 Bft NO | ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ |
| 23-9-'21 | 22:30-00:30 uur <i>Zon onder 19:39 uur</i> | Zomer- en/of kraamverblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied | 17°C, droog, 7/8 bewolkt, 2 Bft NW | ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ |
| 07-6-'22 | 21:46-23:59 uur <i>Zon onder 22:07 uur</i> | Extra bezoek laatvlieger | 16°C, droog, 6/8 bewolkt, 1 Bft W | ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ |
| 17-5-'22 | 02:55-06:41 uur <i>Zon op 5:46 uur</i> | Paar- en (massa)winterverblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied | 16°C, droog, 3/8 bewolkt, Bft 1 ZW | ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ |
| 28-6-'22 | 21:57-00:05 uur <i>Zon onder 22:05 uur</i> | Paar- en (massa)winterverblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied | 20°C, droog, 6/8/bewolkt, Bft 2 O | ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ |

Verantwoording uitvoering onderzoek

De onderzoeken naar paar- en winterverblijfplaatsen zijn, volgens het Vleermuisprotocol 2021, in de periode van 15 augustus t/m 30 september. Er zijn twee bezoeken van twee uur uitgevoerd welke minimaal één uur na zonsondergang zijn aangevangen. Tussen de bezoeken zijn 22 dagen gelegen, waarmee wordt voldaan aan de onderzoeksinspanning geëist in het Vleermuisprotocol 2017. Tijdens alle bezoeken zijn de weersomstandigheden goed geweest om vleermuisonderzoek uit te voeren.

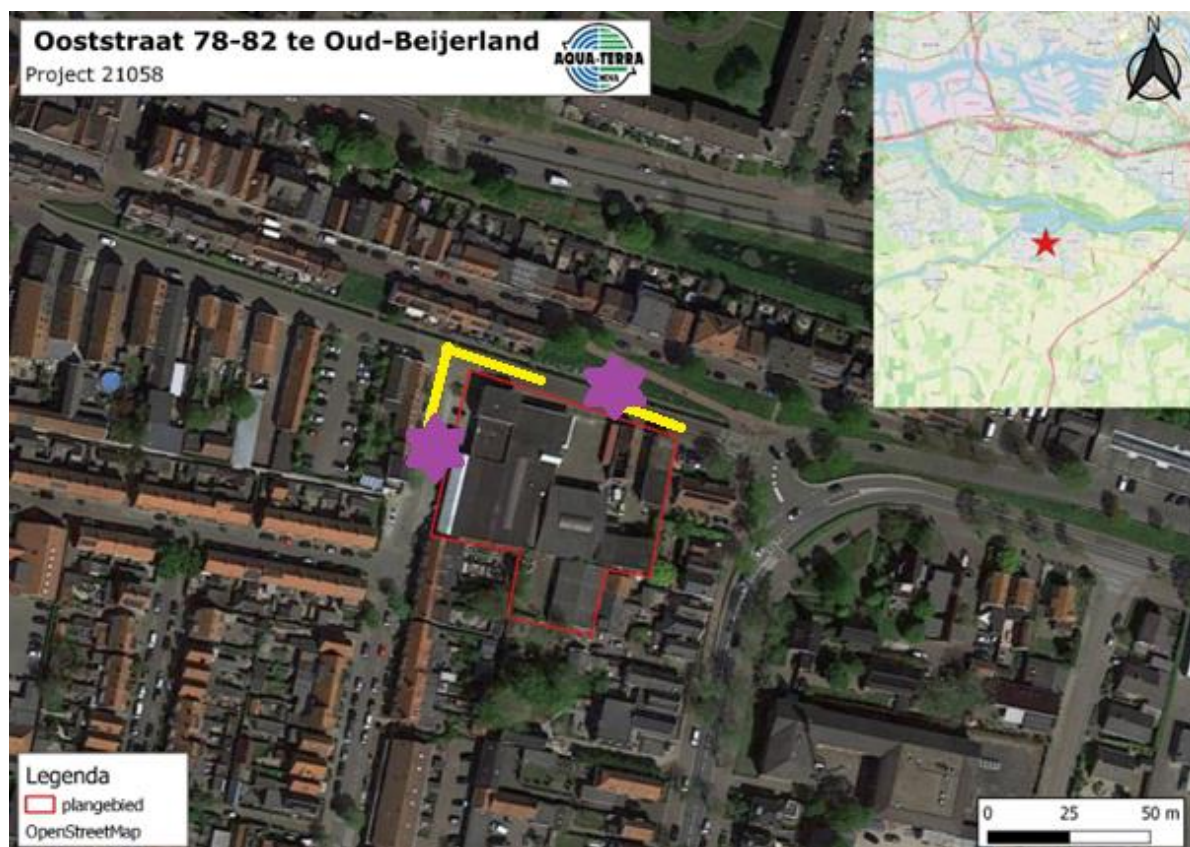
In het voorjaar zijn drie bezoeken uitgevoerd. Er is rekening gehouden met de aanwezig van laatvlieger, omdat deze voorkomt in de omgeving van de Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland. Laatvliegers wisselen vaker van verblijfplaats waardoor een extra bezoek in het voorjaar noodzakelijk is geweest. Tussen het eerste en tweede bezoek zijn 20 dagen gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de onderzoeksinspanning geëist in het Vleermuisprotocol 2017 ten aanzien van zomer- en kraamverblijfplaatsen van vleermuizen.

Onderzoeksstrategie op locatie

Tijdens het najaarsonderzoek is door twee ecologen telkens tien tot twintig minuten gepost in het plangebied om baltsende vleermuizen in kaart te brengen. Hierbij werd het gebied te voet onderzocht en werden ook rondes uitgevoerd in de omgeving van het plangebied om ook hier baltsende vleermuizen in kaart te brengen. Dit is afwisselend uitgevoerd, zodat één ecooloog telkens de omgeving aan het verkennen was en één ecooloog in het plangebied aanwezig bleef.

Tijdens het voorjaarsonderzoek is voor in- of uitvliegers met twee ecologen bij de voormalige garage gepost. De tegenover gelegen Oostdijk bood daarbij een zeer goed uitzichtpunt waarvandaan het gehele onderzoeksgebied kon worden overzien dat geschikte verblijfplaatsen voor gebouwwonende vleermuizen zou kunnen bieden (zie **figuur 3.3** met de locatie van onderzoekers (paars) en geschikte gevels (geel)). Bij het posten voor in- en uitvliegers is er minstens één uur na

zonsondergang of minstens één uur voor zonsopkomst bij de woning gepost. Bij de avondbezoeken is na het posten bij de woning gelet op overige activiteit van vleermuizen. De omgeving is te voet onderzocht om foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen in kaart te brengen. Bij het rondlopen in de omgeving is er steeds teruggekeerd naar het plangebied om de activiteit van vleermuizen in het plangebied te controleren.



Figuur 3.3 Locaties van de onderzoekers tijdens het vleermuisonderzoek. In paarse sterren aangegeven de posities van de onderzoekers, geel de gevels die vleermuisgeschikt zijn.

3.4 Conclusie functionaliteit plangebied

Er zijn geen verblijfplaatsen van huismussen vastgesteld binnen het plangebied tijdens de veldbezoeken van het soortgericht onderzoek. In de omgeving van het plangebied zijn echter wel verblijfplaatsen van huismussen waargenomen. In het plangebied zijn diverse verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen waargenomen. Hieronder worden de resultaten van de huismussen- en vleermuisonderzoeken weergegeven. De functionaliteit van het plangebied is weergegeven in [figuur 3.3](#).

3.4.1 Huismussen

Op dit moment vervult het plangebied geen functie voor de huismus. Ten westen van het plangebied bevindt zich een woonwijk met huizen uit de jaren 50 van de vorige eeuw. Deze woningen hebben oude pannendaken die zeer in trek zijn bij de huismussen om onder te broeden. Circa 55 meter ten zuidwesten van het plangebied in de Prinses Beatrixstraat zijn naar schatting veertig nestplaatsen van huismussen onder de dakpannen te vinden, zie [bijlage X nader onderzoek](#). Tijdens de veldbezoeken waren er veel roepende mannetjes aanwezig op de dakgoten.

3.4.2 Vleermuizen

Zomerverblijfplaatsen

Er zijn tijdens het voorjaarsonderzoek op 17 mei 2022 drie invliegende gewone dwergvleermuizen waargenomen in de noordwesthoek van het plangebied. De open stootvoegen in de gevel van het kantoorgedeelte van het onderzoeksgebied bieden toegang tot de spouw. Op drie verschillende locaties is een invliegende gewone dwergvleermuis aangetroffen in een open stootvoeg. De drie openingen worden als drie afzonderlijke verblijfplaatsen beschouwd. Zie [figuur 3.4](#) voor zicht op de muur waarin de vleermuizen wegkruipen. De aanwezigheid van drie zomerverblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied is daarmee aangetoond.

Kraamverblijfplaatsen

Er zijn tijdens het voorjaaronderzoek drie invliegende vleermuizen waargenomen. Een kraamverblijfplaats bestaat doorgaans uit een groep van twintig of meer vleermuizen. Er zijn geen grote groepen zwermende vleermuizen waargenomen. De aanwezigheid van een kraamverblijfplaats van vleermuizen binnen het plangebied is uitgesloten.

Paarverblijfplaatsen

Er is langs de Oostdijk ter hoogte van het plangebied een baltsende gewone dwergvleermuis gehoord, zie figuur 4.3. Deze had echter geen binding met het plangebied en verplaatste zich langs de bebouwing en de bomenrij aan de Oostdijk in westelijke richting. Er zijn geen paarverblijfplaatsen in de bebouwing in het plangebied aangetroffen. In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere baltsende vleermuizen waargenomen. Dit betekent dat er geschikte bebouwing en verblijfplaatsen in de omgeving van het plangebied zijn. De aanwezigheid van paarverblijfplaatsen in het plangebied kan worden uitgesloten.

(Massa)winterverblijfplaatsen

Winterverblijfplaatsen bevinden zich in de regel op vorstvrije plaatsen. Watervleermuizen prefereren plekken als grotten, bunkers en kelders, met een constante temperatuur en vochtigheidsgraad als hun winterverblijfplaats. Voor gewone dwergvleermuis kan er doorgaans vanuit gegaan worden dat een zomer- of paarverblijfplaats ook als winterverblijfplaats gebruikt wordt, indien deze vorstvrij is. Het voorkomen van een winterverblijfplaats voor een individu of kleine groep vleermuizen in de spouwmuur kan niet worden uitgesloten.

Vanaf augustus zwermen gewone dwergvleermuizen bij winterverblijven om deze te inspecteren op geschiktheid voor grote groepen (20 - 120 dieren). Dit wordt ook wel een massawinterverblijfplaats genoemd. Doorgaans bevinden massawinterverblijfplaatsen zich in grote hoge gebouwen met een hoge thermische massa, als ziekenhuizen, torenflats of bejaardentehuizen. Gezien de afwezigheid van waarnemingen van grote groepen zwermende vleermuizen en de kenmerken van de gebouwen binnen het plangebied kan het voorkomen van massawinterverblijfplaatsen uitgesloten worden.

Foerageergebied en vliegroutes

Met name de schaars- of onverlichte gedeelten van het plangebied worden gebruikt door vleermuizen om te foerageren. Meteen na het uitvliegen zoeken de gewone dwergvleermuizen (en een enkele ruige dwergvleermuis) de donkerste gedeelten op onder de overkapping van de garage en onder de bomen aan de Oostdijk om voedsel te zoeken. De bomenrijen ten noorden van het plangebied aan de Ooststraat/Oostdijk zorgen voor mogelijkheden om zich langs te verplaatsen en naar insecten te zoeken. De kleine sloten en de in het donker gelegen waterpartijen van het 'Achterspui' aan de noordkant van de Oostdijk zijn tevens in gebruik als foerageerplekken door gewone dwergvleermuizen. 350 meter ten noorden van het plangebied boven watergang 'de Spui' werden twee foeragerende watervleermuizen gezien. In de omgeving van het plangebied is voldoende foerageermogelijkheid beschikbaar. Het plangebied bevat geen essentieel foerageergebied.

Er is in het plangebied aan de Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland geen specifieke essentiële vliegroute geïdentificeerd, zie figuur 4.5. De gewone dwergvleermuizen volgen voornamelijk de bomenrijen aan de Oostdijk om te vliegen en te jagen en zijn ook waargenomen op de Prins Bernardstraat. De waargenomen overvliegende en passerende vleermuizen die ten noorden en westen van het plangebied zijn waargenomen, zijn niet afhankelijk van het plangebied. Er zijn in de omgeving genoeg lijnvormige structuren en donkere paden aanwezig als vliegroute in de omgeving (water/groenstroken ten noorden en westen van het plangebied). De aanwezigheid van een essentiële vaste vliegroute van vleermuizen binnen het plangebied is uitgesloten.

Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland

Functionaliteit plangebied voor vleermuizen en huismussen
Project 21058



Figuur 3.4 De functionaliteit van het plangebied aan de Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland voor vleermuizen.

4 EFFECTENANALYSE

Onderstaand worden de effecten van de geplande activiteiten per soort omschreven. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de effecten op de lange termijn en korte termijn en cumulatie van effecten in relatie tot andere activiteiten. Ook wordt hier de mitigatie en compensatie benoemd, die genomen wordt om de effecten te verkleinen of te voorkomen.

Voor het opstellen van de effectanalyse van de gewone dwergvleermuis is gebruik gemaakt van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis¹. Hiernaast is gebruik gemaakt van de expertise en expert-judgement van de ecologen van Aqua-Terra Nova BV in combinatie met de landelijke kennis van het Netwerk Groene Bureaus en de NDFF.

4.1 Overtreding Wet natuurbescherming

Gewone dwergvleermuizen maken gebruik van een netwerk van meerdere verblijfplaatsen in gebouwen, en in mindere maten bomen. Door de geplande sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan de Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland, gaan er drie zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren. Er vindt geen aantasting plaats aan essentiële foerageergebieden en/of vaste vliegroutes. Door de sloop van de gebouwen worden in totaal drie verblijfplaatsen van vleermuizen vernietigd. Tevens worden er vleermuizen verstoord. Hiermee worden de volgende verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden:

- Artikel 3.5: Algemene verbodsbepalingen soorten Habitatrichtlijn (HR)
 - Lid 2: Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, opzettelijk te verstoren.
 - Lid 4: Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.

4.2 Korte termijn effecten

4.2.1 *Compenserende maatregelen*

Om te garanderen dat er voldoende verblijfplaatsen zijn in de omgeving van het plangebied tijdens de werkzaamheden, zijn twaalf vleermuiskasten opgehangen in de nabije omgeving, zie figuur 4.1 en 4.2. Om op de korte termijn de effecten op de drie verblijfplaatsen te compenseren zijn in juni 2022 twaalf zomerverblijfkasten (VMT1 Unitura) opgehangen, zie figuur 4.1 en 4.2.

In de omgeving hangen de volgende tijdelijke vleermuiskasten:

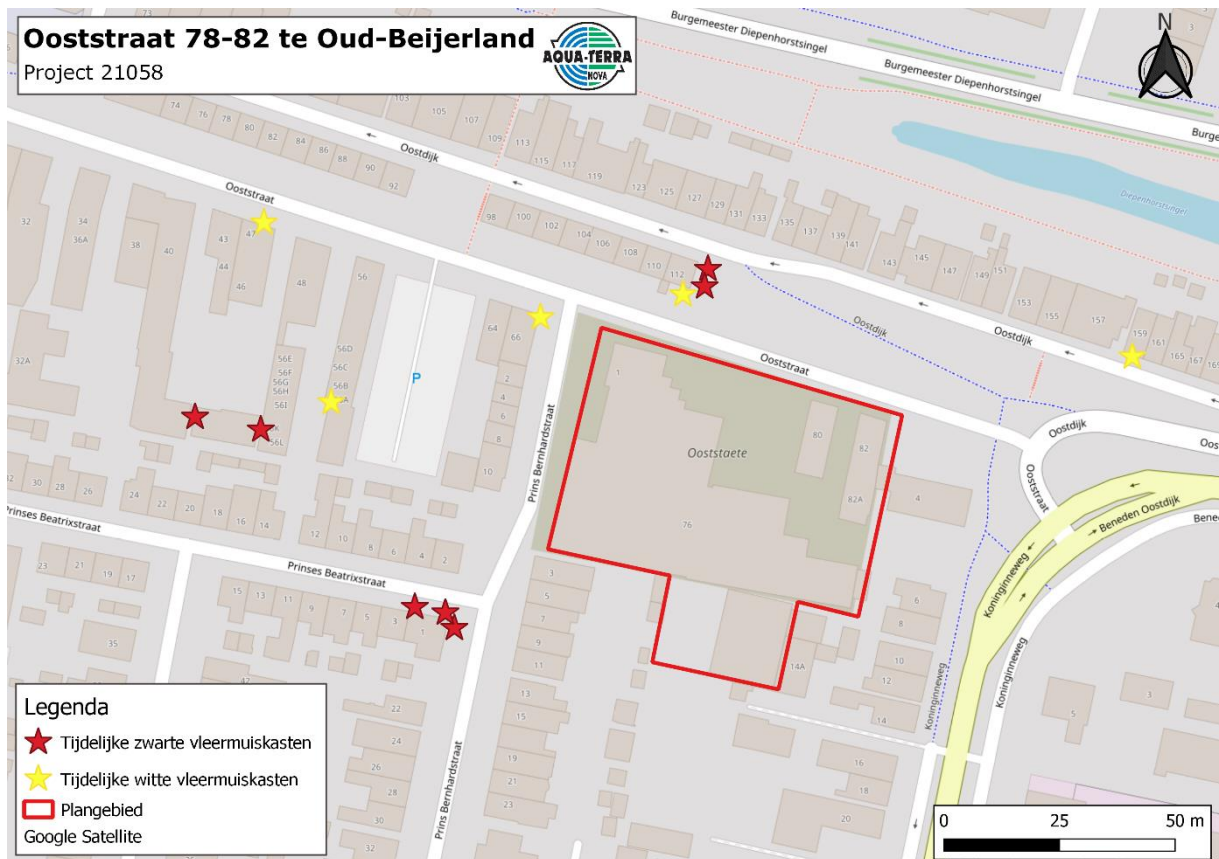
De tijdelijke compenserende verblijfplaatsen zijn geplaatst voor het soortgericht onderzoek afgerond was om de gewenningsperiode ruim op tijd te starten. De volgende voorwaarden zijn gesteld aan de locatie van de kasten:

- De kasten zijn opgehangen binnen 200 meter van het plangebied.
- Minimaal 3 meter hoog, bij voorkeur op dezelfde hoogte als de aangetroffen verblijfplaats;
- Vrij van objecten en directe verlichting;
- Variatie in microklimaat door verschillende oriëntaties ten opzichten van de zon.

Er is gebruik gemaakt van de volgende type vleermuiskasten:

- 7 zomer- en/of paarverblijfkastenvleermuis VK WS 01
- 5 zomer- en/of paarverblijfkastenvleermuis VK WS 10

De tijdelijke vleermuiskasten zullen behouden blijven tot de nieuwbouw is gerealiseerd waarbij de nieuwe permanente maatregelen een actief vleermuisseizoen beschikbaar zijn. Mogelijk blijven deze tijdelijke kasten hangen tot ze niet meer geschikt zijn door verval, dit duurt tenminste 10 jaar.



Figuur 4.1. Locaties compenserende tijdelijke maatregelen t.o.v. het plangebied aan de Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland.



Figuur 4.2. Twee verschillende locaties van vleermuiskasten in de omgeving Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland.

4.2.2 Mitigerende maatregelen

Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden worden de zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis tijdig ongeschikt gemaakt. Het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen staat gepland half september 2022 (uiterlijk 30 september 2022), in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis, zie tabel 4.3. Zodoende vindt de verstoring van de aanwezige vleermuizen buiten de meest kwetsbare periode plaats wanneer vleermuizen in winterrust zijn. De gewone dwergvleermuizen kunnen een alternatieve verblijfplaats in de omgeving bezetten.

Tijdens het ongeschikt maken worden alle mogelijker kieren en gaten dichtgezet. Er worden zogeheten 'exclusion flaps' gebruikt om vleermuizen de kans te bieden om uit te vliegen, maar tevens de toegang naar de verblijfplaatsen te voorkomen. Om te controleren dat het ongeschikt maken effectief is geweest, namelijk dat het pand niet meer wordt gebruikt als verblijfplaats, wordt een inventarisatie uitgevoerd door een ecooloog met batdetector. De controles moeten gebeuren voor de winterslaap en tijdens gunstige weersomstandigheden (niet kouder dan 8 tot 10°C, droog, windkracht minder dan 4 Bft) en voor zonsopkomst, om zeker te zijn dat de vleermuizen niet de verblijfplaats invliegen. Als blijkt dat het pand niet meer in gebruik is door vleermuizen, kan na

goedkeuring van de ecooloog gestart worden met de sloop. Als blijkt dat het pand nog wel in gebruik is door vleermuizen, moeten er aanvullende maatregelen genomen worden.

Tabel 4.3 Overzicht van de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis in rood.

| | jan | febr | mrt | apr | mei | juni | juli | aug | sept | okt | nov | dec |
|----------------------------------|-----|------|-----|-----|-----|------|------|-----|------|-----|-----|-----|
| kraamtijd | | | | | | ■ | ■ | ■ | | | | |
| paartijd | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | |
| winterrust | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | ■ | ■ |
| Gebruik zomerverblijfplaatsen | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |

Om overlast voor bestaande verblijfplaatsen door de werkzaamheden rond het plangebied te voorkomen, wordt geadviseerd om de werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang uit te voeren om zo overvliegende en/of foeragerende vleermuizen niet te verstoren. Wanneer dit niet mogelijk is dient een verhoogde uitstraling van verlichting op omliggende bebouwing en groen voorkomen te worden.

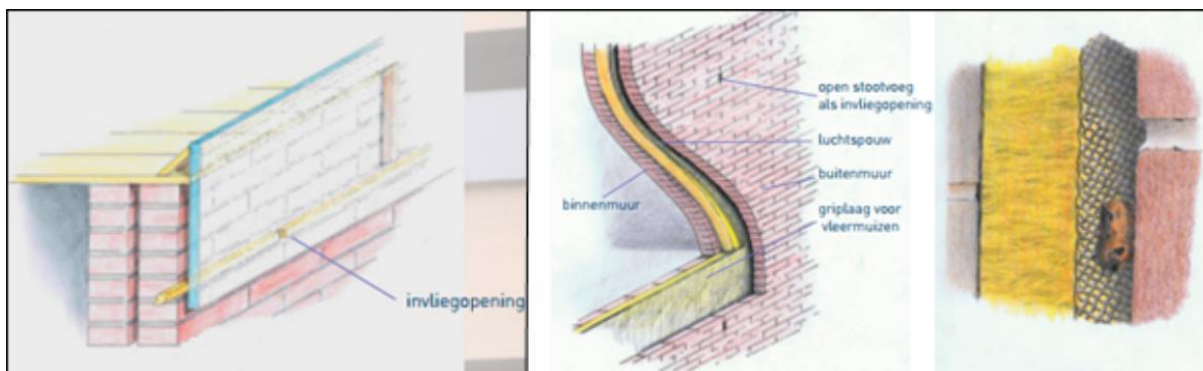
4.3 Lange termijn effecten

Gewone dwergvleermuizen maken gebruik van een netwerk van meerdere verblijven in onder andere spouwmuren, achter dakbeschot en betimmering en andere kleine holtes en spleten in bebouwing. In de directe omgeving van het plangebied zijn reeds voldoende alternatieven aanwezig. Tijdens het najaarsonderzoek zijn er in de omgeving verschillende baltsterritoria vastgesteld in de Burgemeester Hammerbaan, Dokter Kroesenring, Dokter van Dongenkade en Prinses Irenestraat wat inhoudt dat er zich geschikte bebouwing in deze omgeving zal bevinden. Omdat vleermuizen een paarterritorium beschermen, zullen niet alle gebouwen geheel beschikbaar zijn, maar er bevindt zich veel geschikte bebouwing in de omgeving, waardoor de vleermuizen die het kantoorgebouw binnen het plangebied aan de Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland gebruiken waarschijnlijk ook al een plaats hebben in omliggende huizen.

4.3.1 Compenserende maatregelen

Om op lange termijn te garanderen dat er voldoende verblijfplaats beschikbaar blijven, worden in de te realiseren nieuwbouw vleermuisvriendelijke spouwmuren gerealiseerd. Er hangen een aantal voorwaarden aan het realiseren van een vleermuisvriendelijke spouwmuur (zie figuur 4.4):

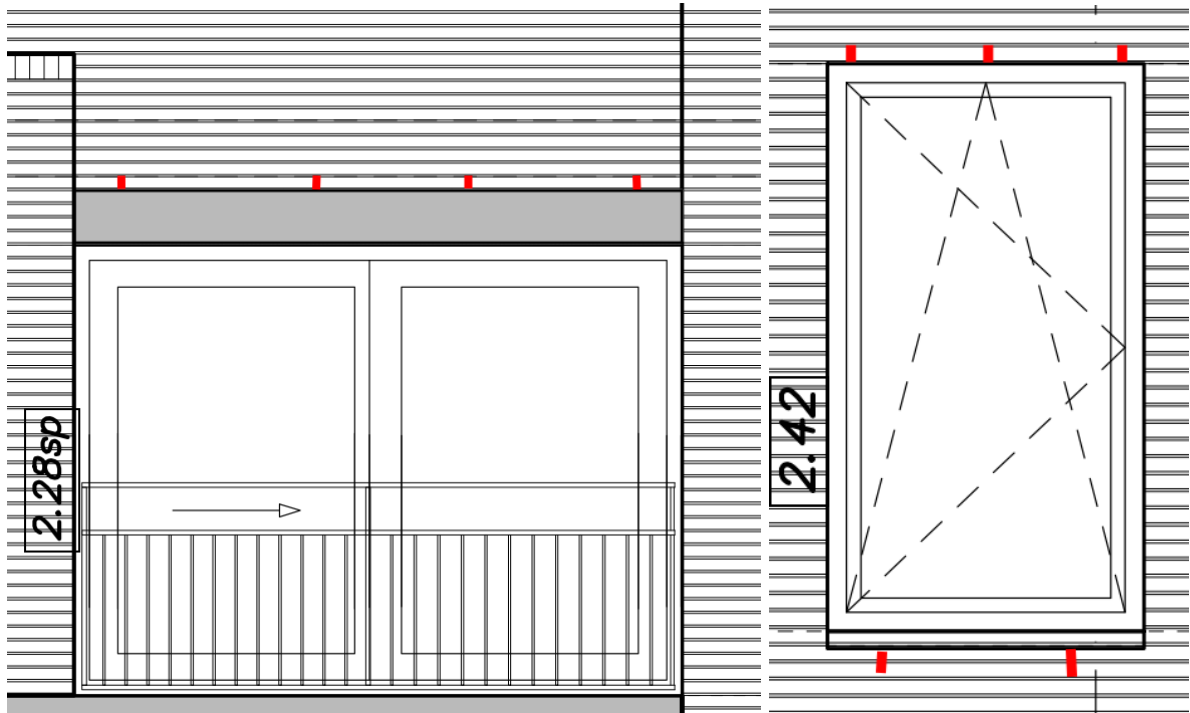
1. De beschikbare luchtspouw dient minimaal 3 cm breed te zijn;
2. Indien er gebruik gemaakt wordt van een glad isolatiemateriaal, dient dit afgedekt te worden met gaas om als griplaag voor vleermuizen te dienen;
3. De invliegopeningen bestaan uit open stootvoegen van minimaal 2 bij 7 cm;
4. De invliegopeningen moeten minimaal op 3 meter hoog gerealiseerd worden, zonder obstakels zoals begroeiing, lichtmasten, balkonhekken, of afdakjes direct onder de open stootvoegen;
5. De invliegopeningen mogen zich niet boven balkons, deuren of ramen (welke open kunnen) bevinden;
6. De invliegopeningen moeten donker gehouden worden, oftewel er moet rekening gehouden worden met het lichtplan.



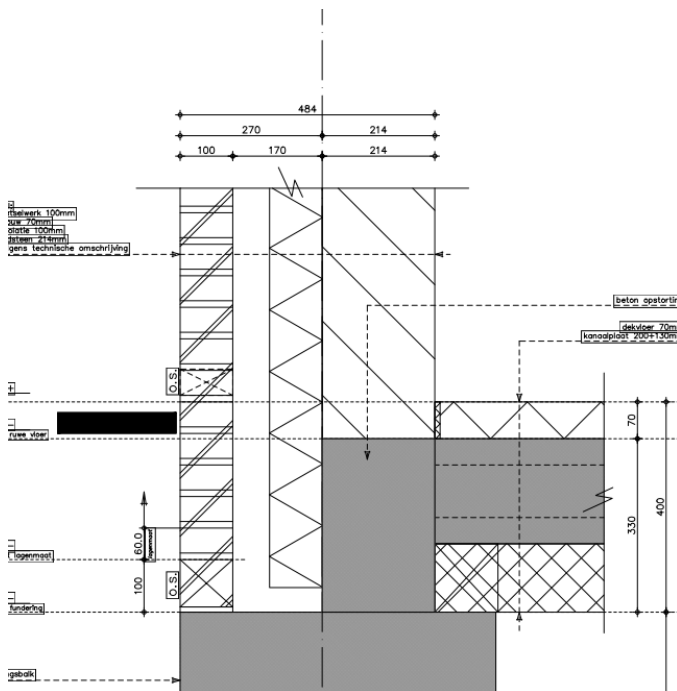
Figuur 4.4. Impressie van een spouwmuur die vleermuisvriendelijk gemaakt is.

De bouwaannemer heeft aangegeven dat boven en onder alle aanwezige kozijnen open stootvoegen worden gerealiseerd, zie figuur 4.5. De spouwmuur die gerealiseerd gaat worden in de nieuwbouw is weergegeven in figuur 4.6 waarbij er 93 mm isolatie in de spouwmuur zal worden geplaatst. Hierdoor blijft er tussen de 48-78 mm luchtspouw over. De binnenkant van de buitenmuur is vleermuis geschikt. Daarnaast wordt er in 8 gedeelten aan de buitenkant van de binnenmuur in de

spouwmuur een oppervlakte van 2x2 m² met horrengaas bedekt om deze extra vleermuisvriendelijk te maken. In deze gedeelten worden de open stootvoegen vergroot waarbij ze de minimale afmeting van 2 bij 7 cm hebben.



Figuur 4.5. Impressie van de te realiseren open stoot voegen boven en onder de aanwezige kozijnen.

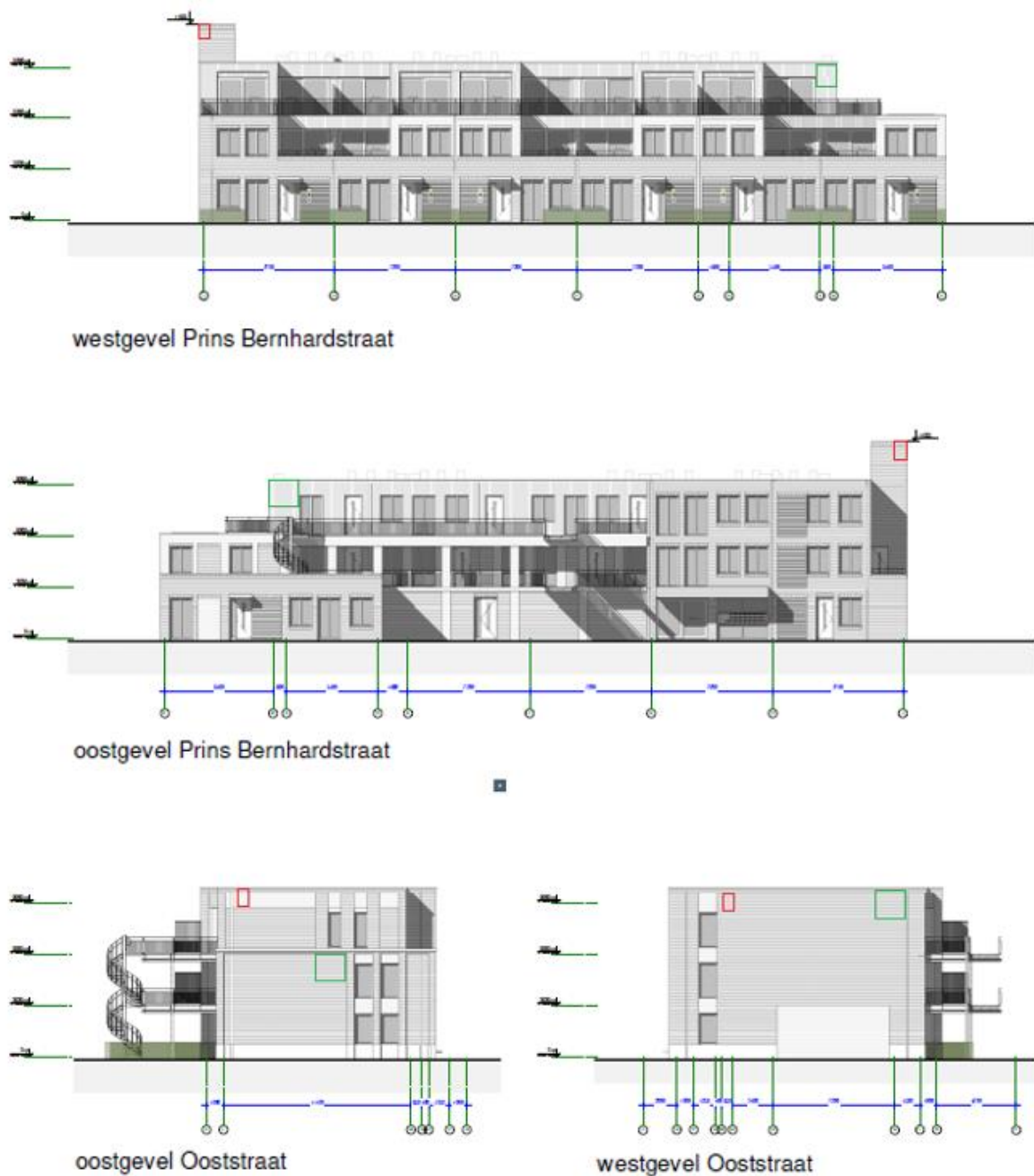


Figuur 4.6 Schetstekening van de spouwmuur voor de nieuwbouw aan de Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland.

Daarnaast worden in alle zeven gevels twee geschakelde 2-laagse inbouwvleermuis kasten gerealiseerd (type VMPM2e). Dit zorgt voor extra verschillende microklimaten waarbij de vleermuizen zelf de mogelijkheid hebben weg te kruipen daar waar het op dat moment het meest ideale klimaat is. De locaties van de inbouwkasten en ruimten van de extra vleermuisvriendelijke spouwen is weergegeven in [figuur 4.7](#) (noord- en zuidgevel nieuwbouw) en [figuur 4.8](#) (oost- en westgevels nieuwbouw).



Figuur 4.7 Schetstekening nieuwbouw noord- en zuidgevels inclusief de locaties voor de inbouwkasten (rood) en de vleermuisvriendelijke spouwmuur (groen) aan de Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland.



Figuur 4.8 Schetstekening nieuwbouw oost- en westgevel inclusief de locaties voor de inbouwkasten (rood) en de vloermuisvriendelijke spouwmuur (groen) aan de Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland.

4.3.2 Mitigerende maatregelen

Het laatste belangrijke aspect dat invloed heeft op de aanwezigheid van vleermuizen op de lange termijn is de verlichting. Door de gebiedsontwikkeling is het van belang dat de lichtintensiteit niet omhoog gaat en wordt aangepast op de aanwezigheid van vleermuizen. De volgende punten zullen meegenomen moeten worden in het verlichtingsplan:

- Alle bestaande en gerealiseerde verblijfplaatsen voor vleermuizen mogen niet door verlichting bescheden worden. De positionering van lantaarnpalen/verlichting moet zodanig bepaald worden dat het licht niet op de ingangen van verblijfplaatsen van vleermuizen schijnt;
- Vermijdt teveel lichtuitstraling naar groen;
- Maak gebruik van gerichte lichtbundels met een scherpe afsnede naar beneden gericht;
- Eventueel kan er gebruik worden gemaakt van amberkleurige verlichting wat een minder versturende werking heeft op vleermuizen. Ook kan er overwogen worden om met een timer te werken om enkel op bepaalde tijden verlichting aan te zetten.

4.4 Overige maatregelen

Om te zorgen dat de activiteiten op een correcte manier worden uitgevoerd zal er volgens een ecologisch werkprotocol gewerkt worden. Hierin worden de maatregelen die genomen worden voor aanvang van de werkzaamheden en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden opgenomen. In het ecologisch werkprotocol zullen ook de eisen vanuit de ontheffing worden opgenomen.

4.4.1 Maatregelen voor start van de sloop

- De ecooloog wordt tijdig op de hoogte gesteld van de exacte datum van de start van de werkzaamheden;
- De ecooloog van Aqua-Terra Nova doet de startmelding bij het bevoegd gezag meldingwnb@ozhz.nl voor de start van de werkzaamheden;
- Voordat de gebouwen aan de Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland worden gesloopt, worden de gebouwen ongeschikt gemaakt voor vleermuizen door het gebruik van 'exclusion flaps'. zie figuur 4.5. Dit wordt gedaan onder begeleiding van de ecooloog;
- De uitvoering van het ongeschikt maken van het pand wordt uitgevoerd in de actieve periode van vleermuizen vóór uiterlijk 1 oktober.
- Vooraf (maximaal vijf dagen) aan de sloopwerkzaamheden wordt door de ecooloog een inventarisatie uitgevoerd met batdetector. Tijdens gunstig weer wordt dit in de schemering en niet kouder dan 8 tot 10 °C uitgevoerd. Ook moet het droog zijn en mag de windkracht niet harder zijn dan 4 Bft. Als blijkt dat het pand niet meer in gebruik is door vleermuizen, kan na goedkeuring van de ecooloog gestart worden met de sloop van het pand. Als blijkt dat het pand nog wel in gebruik is door vleermuizen, moeten de vorige twee punten herhaald worden tot er geen gebruik meer gemaakt wordt van het pand door vleermuizen;



Figuur 4.5. Exclusion flaps voor open stootvoegen (© Aqua-Terra Nova BV).

4.4.2 Maatregelen tijdens de sloopwerkzaamheden

- Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden geeft de ecooloog een toolboxmeeting aan de uitvoerder en medewerkers betrokken bij de sloopwerkzaamheden. Ook controleert de ecooloog steekproefsgewijs of de sloopwerkzaamheden conform het ecologisch werkprotocol uitgevoerd worden;
- Als tijdens de werkzaamheden alsnog vleermuizen worden aangetroffen, moeten de uitvoerende werkzaamheden onmiddellijk worden stopgezet door de hoofduitvoerder. Vervolgens moet direct de ecooloog worden ingeschakeld. De werkzaamheden worden vervolgens met de ecooloog besproken en wordt indien nodig een alternatieve werkmethode opgestart. Vervolgens worden de gebouwdelen geïnspecteerd, waarna gecontroleerd verder wordt gesloopt onder begeleiding van de ecooloog;
- In de actieve periode van vleermuizen (15 maart t/m 1 oktober) wordt verstoring van licht naar omliggend groen vermeden. De werkzaamheden worden geheel bij daglicht uitgevoerd;
- De ecooloog schrijft een kort verslag van alle uitgevoerde controles en handelingen in een logboek;
- De zorgplicht in het kader van de Wet natuurbescherming wordt ten allen tijde gehandhaafd.

4.5 Cumulatieve effecten

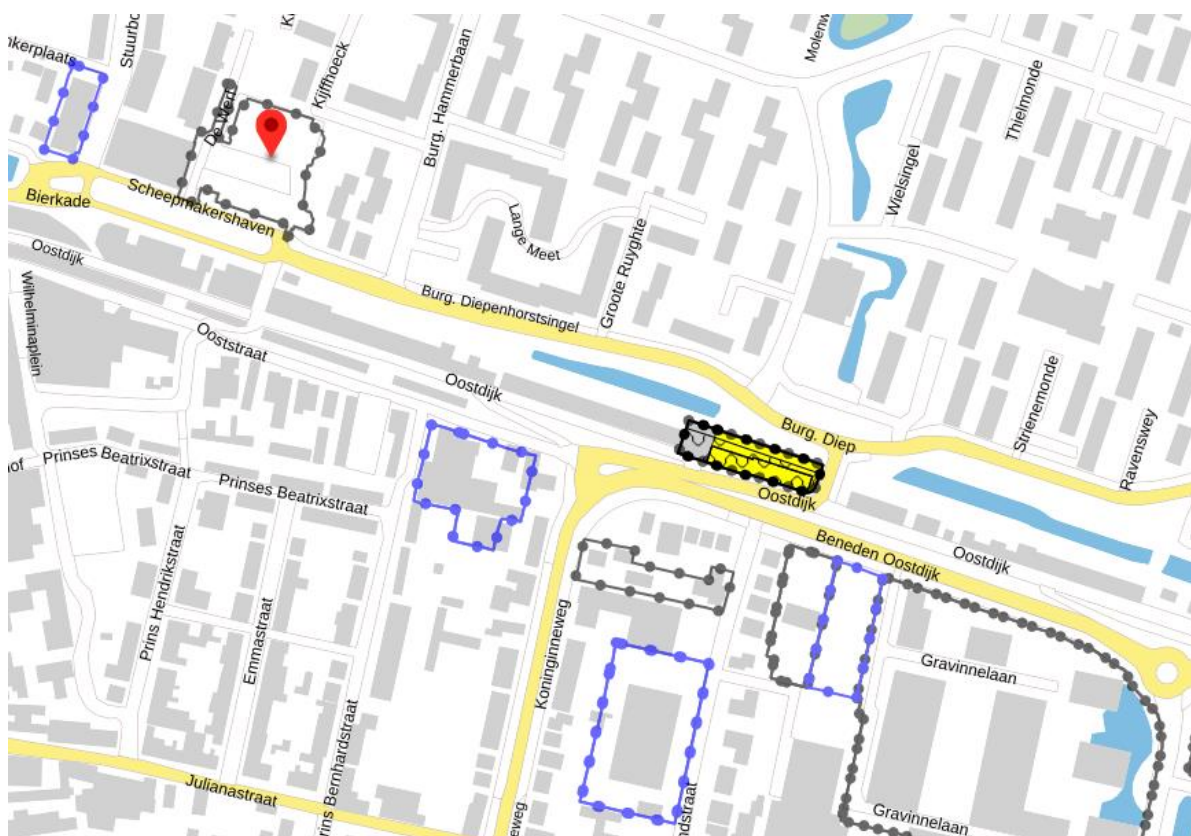
Om te beoordelen of er cumulatieve effecten zijn door activiteiten in de nabijheid van het plangebied is zijn de volgende websites geraadpleegd: www.ruimtelijkeplannen.nl en overuwbuurt.overheid.nl (controle op 19 2022).

Ten aanzien van de cumulatieve effecten zijn er in de omgeving van het plangebied aan de Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland enkele ontwikkelingen gaande. Zie **figuur x** voor de kaart met

de verschillende projecten rondom het plangebied. De volgende plannen worden reeds uitgevoerd of gaan uitgevoerd worden:

1. Graaf van Egmondstraat 79, Oud-Beijerland (vastgesteld 2019-06-04)
2. Oostdijk 187, Oud-Beijerland (vastgesteld 2021-05-25)
3. Graaf van Egmondstraat 81/Koninginneweg 5 en 7, gemeente Oud-Beijerland (vastgesteld 2016-08-30)

Uit eerder uitgevoerd onderzoek die betrekking hebben op deze plannen is geconcludeerd dat er geen verblijfplaatsen zijn aangetroffen van vleermuizen en/of worden vernietigd. Cumulatieve effecten door andere activiteiten in de buurt van dit project worden niet verwacht.



5 ALTERNATIEVENAFWEGING EN BELANGEN

Door de sloop van de gebouwen aan de Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland worden drie verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vernietigd en individuen verstoord. In dit hoofdstuk worden andere bevredigende oplossingen afgewogen en wordt er gekeken naar de belangen van het project.

5.1 Belangenafweging

Voor het verstoren en het vernietigen van verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, beschermd onder de Habitatrichtlijn bijlage IV, wordt een ontheffing aangevraagd. Een ontheffing kan alleen verleend worden indien de activiteit nodig is op grond van een in de wet genoemd belang. Het project heeft als doel de herontwikkeling van het plangebied, het aanpakken van de verontreinigde bodem (zie bijlage X) en het voorkomen van vandalisme. De sloop van de bebouwing binnen het plangebied dient de volgende bij wet genoemde belangen:

- Artikel 3.3, lid 4, onderdeel b: 'in het belang van de volksgezondheid of openbare veiligheid'
- Artikel 3.9, lid 5, onderdeel b: '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'

5.1.1 Onderbouwing openbare veiligheid

De bebouwing binnen het plangebied aan de Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland staat al enkele jaren leeg. De huidige bebouwing is sterk verouderd door gebrek aan renovatie en daarmee gevaarlijk voor omwonenden. Bovendien zijn de gebouwen binnen het plangebied een potentieel doelwit voor vandalisme, getuige ook de brand die heeft plaatsgevonden in maart 2020 (zie afbeelding 5.1). Daarnaast wordt de kans groter dat er meer sprake zal komen van sociale overlast wat ook een onveilig gevoel in de wijk kan veroorzaken.

Wanneer de geplande sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden niet worden uitgevoerd, zal de bebouwing binnen het plangebied verder verpauperen. Dit draagt indirect bij aan de openbare veiligheid in de wijk, omdat verloedering in de wijken leidt tot meer criminaliteit. Bovendien zullen hiermee ook de verblijfplaatsen voor vleermuizen ongeschikt raken. Door de realisatie van nieuwbouw draag het project bij aan een verbeterde leefomgeving en een hoger gevoel van veiligheid in de buurt. Zodoende is het belang 'openbare veiligheid' onderbouwd.



▲ Een grote brand in een woning aan de Ooststraat in het centrum van Oud-Beijerland vanmorgen. De brandweer liet het pand gecontroleerd uitbranden. © Jeffrey Groeneweg/Qphoto

Woning aan Ooststraat in Oud-Beijerland onbewoonbaar na hevige brand

UPDATE In een leegstaande woning aan de Ooststraat in Oud-Beijerland heeft vanmorgen een fikse brand gewoed. De woning is zodanig beschadigd, dat deze onbewoonbaar verklaard is. Er zijn geen gewonden gevallen, aldus een woordvoerder van de Veiligheidsregio.

Lex Bezemer en Eveline Verwater 27-03-20, 06:40 Laatste update: 27-03-20, 13:02

Figuur 5.1. Brand in de woning binnen het plangebied aan de Ooststraat te Oud-Beijerland (bron AD.nl).

5.1.2 *Onderbouwing van dwingende redenen van groot openbaar belang van sociale of economische aard.*

Zoals eerder aangegeven is de bebouwing al enkele jaren leegstaand en met het huidige ontwikkelingsplan zal het plangebied een maatschappelijk belang dienen. Hiermee levert elk bouwplan op dit moment een bijdrage aan de oplossing van de woningnood.

De woningbouw dient een groot maatschappelijk belang. Het project is in enkele dagen tijd volledig uitverkocht.

In het nieuwe plan komt er een appartementencomplex met 35 appartementen. De bestaande bebouwing wordt afgebroken. De appartementen betreffen koopwoningen, onderverdeeld in de volgende prijsklassen:

7 studio's

13 appartementen

5.12f

15 appartementen

Deze woningbouw bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Op de twee enige vrijstaande woningen was zelfs 5.12f keer ingetekend. Maar ook alle andere woningen, alle in het duurdere segment, trekken kopers aan die een goedkopere woning achterlaten. Hiermee levert elk bouwplan op dit moment een bijdrage aan de oplossing van de woningnood.

5.1.3 *Onderbouwing voor het milieu wezenlijke gunstige effecten*

Het streven van de opdrachtgever is om de nieuwbouw klimaatadaptief te bouwen om zo bij te dragen aan het onderhouden van de wereld op een manier waarin de toekomstige bewoners duurzaamheid wordt aangereikt waardoor hen dat trots maakt op hun woning en woongebouw (zie [bijlage x Notitie Klimaatadaptatie](#)). Deze bouwopgave biedt kans om klimaatbestendig te ontwerpen en hiermee schade of kostbare herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen. De provincie Zuid-Holland heeft daartoe het "Convenant Klimaatadaptief Bouwen" opgesteld. Het doel van het convenant is onder andere het verminderen van wateroverlast, hittestress en droogte en het vergroten van de biodiversiteit. Bij het realiseren van de nieuwbouw worden hiervoor maatregelen getroffen zoals:

- Het plaatsen van infiltratieputten en/of -kratten onder het parkeerhof.
- Het gebruik van waterpassende verhardingsmaterialen als klinkers en stoeptegels voor de bestrating.
- Realisatie van een groen dak op de laag gelegen platte daken.
- Beperken van vegetatieschade door droogte door weloverwogen keus van aanplant van soorten die beter bestand zijn tegen droogte.
- Waar mogelijk toepassen van licht-gekleurde materialen

- “Koele daken”, dakbedekking met lichte folies en lichte kunstoftegels
- Buitenzonwering mogelijk boven de ramen op zuid-, oost- en west georiënteerde gevels
- Parkeerhof aankleden met groen.
- Erfafscheiding in de vorm van een hekwerk aangeplant met klimplanten.
- Parkeerhof aangekleed met een combinatie van hagen en (lei)bomen.
- Ingemetselde nestkasten als ornamenten in de gevels.
- Plaatsing van een insectenhotel.

De panden binnen het plangebied dateren van o.a. 1910 en 1970. De vloeren en daken zijn niet geïsoleerd. De isolatiewaarde is onbekend. De raamkozijnen zijn van hout en de ramen van de huizen daterend uit 1910 betref enkele beglazing. Deze zijn echter door de overlast en het aangetroffen drugsfabriek inmiddels grotendeels al vervangen met houten platen. Het glaswerk van de aanwezige garage betreft veiligheidsglas, maar is geen dubbelglas. Aanpassing zijn benodigd om te voldoen aan de klimaatakkoorden van de centrale overheid. De renovatie kent een BENG-ambitie, geïsoleerde vloer, dak en gevels, nieuwe kozijnen met kierdichting en HR++ beglazing. Daarnaast wordt de nieuwbouw voorzien van nieuwe installaties. Bovendien draagt het plan door middel van de BENG-eisen bij aan de beperking van CO₂ uitstoot. De nieuwbouw zal in dat opzicht daarmee het belang voor milieu wezenlijke gunstige effecten onderbouwen.

5.2 Alternatievenafweging

De huidige staat van de aanwezige bebouwing is verouderd en staat al enkele jaren leeg. Er vindt geen onderhoud plaats aan de aanwezige gebouwen waardoor deze in verval raken. De panden hebben geen architectonische waarde en de nieuwbouw is gewenst vanuit de gemeente Hoeksche Waard. Eveneens leent de huidige bouwstructuur niet voor het ombouwen en het geschikt te maken voor duurzame woningen. Om die reden is slopen en nieuwbouw gewenst.

Het renoveren van de bebouwing binnen het plangebied is geen optie. Dit heeft allereerst te maken met de verontreiniging van de bodem (zie bijlage x). Ook is het gebied niet geschikt voor renovatie. Dit heeft te maken met de huidige staat van de aanwezige bebouwing maar ook levert het ombouwen van de huidige bebouwing naar woningen veel minder op dan het slopen van de huidige bebouwing en de mogelijkheid die dit creëert voor 35 nieuwe woningen in verschillende prijsklassen en bevolkingsgroepen. Bovendien zullen bij renovatiewerkzaamheden vloermuizen alsnog verstoort en mogelijk verblijfplaatsen vernietigd worden, waardoor dit voor vloermuizen geen ander resultaat geeft dan slopen en nieuwbouw.

Niks aan de aanwezige panden in het plangebied doen, is een alternatief. Hierbij zal de bebouwing in zijn huidige staat gehandhaafd blijven. Vanuit het oogpunt van de vloermuizen is dit geen wenselijke situatie. Er zal geen onderhoud aan de panden gedaan worden, waardoor verval zal optreden.

Het is niet mogelijk om het project uit te voeren op een andere locatie. De sloop en nieuwbouw is locatie specifiek. Dit heeft ook te maken met de visie van de gemeente Hoeksche Waard om de rand van het centrum vrij te maken van industriële activiteiten en daarmee detailhandel en autodealers uit de omgeving van het centrum te weren.

Daarmee is de optie voor sloop en nieuwbouw voor vloermuizen de betere keuze en zijn de negatieve effecten niet verschillend wanneer er óf niets gedaan wordt óf gerenoveerd wordt.

6 GUNSTIGE STAAT VAN INSTANDHOUDING

In de Habitatrichtlijn wordt de gunstige staat van instandhouding (hierna: GSvI) als volgt gedefinieerd:

"Staat van instandhouding van een soort: het effect van de som van de invloeden die op de betrokken soort inwerken en op lange termijn een verandering kunnen bewerkstelligen in de verspreiding en de grootte van de populaties van die soort op het in artikel 2 bedoelde grondgebied"

De staat van instandhouding wordt als "gunstig" beschouwd wanneer:

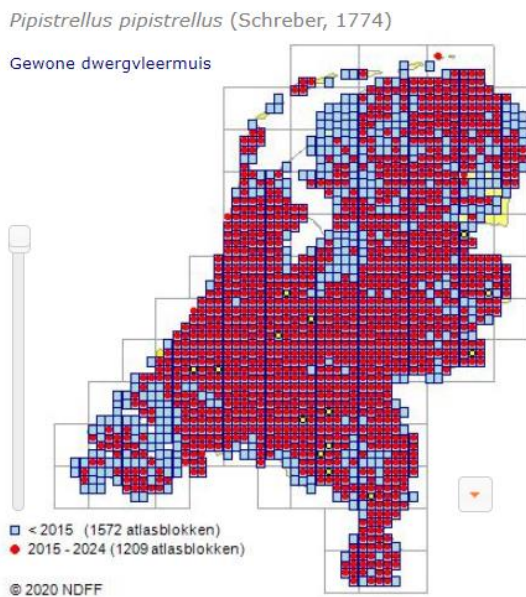
- Uit populatie dynamische gegevens blijkt dat de betrokken soort nog steeds een levensvatbare component is van de natuurlijke habitat waarin hij voorkomt, en dat vermoedelijk op lange termijn behouden blijft, en;
- Het natuurlijke verspreidingsgebied van die soort niet kleiner wordt of binnen afzienbare tijd lijkt te worden, en;
- Er een voldoende groot habitat bestaat en waarschijnlijk blijven bestaan om de populaties van die soort op lange termijn in stand te houden.

6.1 Gewone dwergvleermuis

Onderstaand wordt de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis betreffende het project Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland beschreven.

De gewone dwergvleermuis is een veel voorkomende soort die in heel Nederland wordt waargenomen, zie figuur 5.4. Het is de meest algemene vleermuissoort in Nederland. De gewone dwergvleermuis komt vooral in de bebouwde omgeving voor, zowel in het stedelijk gebied als op het platteland.

De staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis is gunstig.



Figuur 5.4. Verspreidingsgegevens van de gewone dwergvleermuis in Nederland © NDFF
Verspreidingsatlas Zoogdieren.

6.1.1 Regionale- en lokale verspreiding

Om de regionale verspreiding in kaart te brengen is nationale databank flora en fauna (hierna: NDFF) geraadpleegd. De NDFF is een organisatie die natuurgegevens in Nederland bundelt, uniformeert en valideert. De NDFF heeft waarnemingen vanaf circa 1850 geregistreerd. Figuur 6.2 geeft een weergave van de regionale verspreidingsgegevens in de regio rondom het plangebied (regio Westland). In het figuur zijn alle waarnemingen meegenomen, dus van alle verschillende activiteit (foerageeractiviteit of verblijfplaatsen).

De GSvI van de lokale populatie van de gewone dwergvleermuis is gunstig, doordat in de omgeving verschillende verblijfplaatsen aanwezig zijn. Aqua-Terra Nova heeft tijdens het onderzoek in de omgeving van de Ooststraat 78-82 een groot deel van de omgeving van het plangebied meegenomen waardoor een goed beeld is verkregen van de huidige populatie van gewone

dwergvleermuis. Aantallen van de hoeveelheid dieren in deze verblijfplaatsen zijn niet bekend. Gezien de aanwezige baltsterritoria, kan uitgegaan worden dat de lokale populatie van de gewone dwergvleermuis in de omgeving van de Ooststraat 78-82 te Oud-Beijerland stabiel is.

De gewone dwergvleermuis is een opportune soort die als verblijfplaats gebruik maakt van spouwmuren, ruimtes achter betimmering, dakbeschot en andere kieren en spleten in bebouwing. Door het preventief ophangen van twaalf tijdelijke vleermuiskasten, worden negatieve effecten op korte termijn uitgesloten. Deze vleermuiskasten morgen blijven hangen tot ze niet meer geschikt zijn door verval, dit duurt tenminste 10 jaar.

Door het plaatsen van tijdelijke alternatieven is het aannemelijk dat er voldoende uitwijkmogelijkheden voorhanden zijn. Hierbij is rekening gehouden met de gewenningsperiode van maximaal 3 maanden in de actieve periode zoals beschreven in het kennisdocument van de gewone dwergvleermuis. Daarmee is voldoende zekerheid dat de gerealiseerde alternatieve (tijdelijke en permanente) verblijfplaatsen worden ontdekt door de gewone dwergvleermuis. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen blijven beschikbaar tot één jaar na realisatie van de nieuwbouwwerkzaamheden.

In de nieuwe situatie worden permanente verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen gerealiseerd. Door de tijdelijke mitigerende maatregelen en de geplande permanente maatregelen in de nieuwbouw zijn negatieve effecten op de populatie gewone dwergvleermuis uitgesloten.

Door de aanwezigheid van geschikte alternatieven in de omgeving en de realisatie van tijdelijke verblijfplaatsen vooraf aan de werkzaamheden gaat de huidige populatiegrootte ten tijde van de werkzaamheden niet achteruit. Rondom het plangebied blijft het foerageergebied ten tijde van de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden behouden. Het aanwezige groen buiten het plangebied en de omgeving wordt niet aangetast. Het is aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis in (de omgeving van) het plangebied aanwezig blijft. Door de uitvoering van permanente maatregelen in de toekomstige nieuwbouw worden de populatiegrootte, het leefgebied en de functionaliteit van het leefgebied op de lange termijn bevorderd. Het toekomstperspectief is hierdoor positief.

Er wordt tijdens de werkzaamheden gewerkt buiten kwetsbare periodes en er worden maatregelen getroffen, zie hoofdstuk 4, om het opzettelijk doden van individuen te voorkomen. De verbodsbepaling, art. 3.5 lid 1 wordt niet overtreden. Door het treffen van effectief bevonden mitigerende maatregelen wordt op korte én lange termijn wordt de intensiteit van de effecten beperkt en komt de gunstige staat van instandhouding niet in het geding.

7 LITERATUURLIJST (REFERENTIES IN DOCUMENT VERWERKEN)

1. BIJ12. *Kennisdocument Gewone dwergvleermuis*. (2017).
2. Vogelbescherming Nederland. Nestpan. (2019). Available at: <https://www.checklistgroenbouwen.nl/maatregelen/maatr-details/?alias=nestpan>.
3. 26, N. Wat wil de mus! Available at: <http://home.kpn.nl/buhu50ht/mussen/mussen.html>.
4. SOVON. Huismus. Available at: <https://www.sovon.nl/nl/soort/15910>. (Accessed: 23rd December 2019)
5. SOVON. Vogelatlas. Available at: <https://www.vogelatlas.nl/atlas/soorten/soort/15910>. (Accessed: 13th December 2019)

BIJLAGEN

- Bijlage 1: machtigingsformulier
- Bijlage 2: Eco-effectscan (kenmerk: ,d.d.
- Bijlage 3: Soortgericht onderzoek (kenmerk: 21058/AQT301/MV, d.d.
- Bijlage 4:
- Bijlage 5:

