RHO ADVISEURS - NOTITIE

DATUM	18 augustus 2022	**PROJECT**	BP Den Ilp 14-16
KENMERK	20220871	**OPDRACHTGEVER**	Gemeente Landsmeer
VAN	Marika Sinke Mink Enthoven		
AAN	Gemeente Landsmeer		

SECOND OPINION

INLEIDING

Reden voor deze notitie is het bestemmingsplan voor de planologische wijziging aan Den Ilp huisnummers 14 en 16. Waar een houthandellocatie gevestigd was, wordt een woonlocatie voor 47 woningen mogelijk gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld op 5 november 2020. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Gezien de schaal van de ontwikkeling voor de gemeente en de mogelijke impact op de omgeving is een scala aan onderzoeken uitgevoerd. Met name de ligging van Den Ilp tussen Natura 2000-gebieden vraagt om een zorgvuldige aanpak. Deze notitie dient als nadere beschouwing voor:

- het onderzoek naar effecten op vleermuizen;
- de voorgestelde maatregelen ten behoeve van vleermuizen;
- de juridische borging van deze maatregelen;
- en de berekening van stikstofdepositie.

VLEERMUIZENONDERZOEK

Om de effecten van de beoogde woningbouwontwikkeling op vleermuizen te bepalen is door Tuitert Natuuronderzoek in samenwerking met Natuurbank Overijssel onderzoek uitgevoerd, d.d. 4 april 2022. Dit is een vervolgonderzoek op het eerder al door Natuurbank Overijssel uitgevoerde verkennende natuuronderzoek.

Het vervolgonderzoek is specifiek gericht op de mogelijke functie van het terrein en naastgelegen watergangen als essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute. Het verkennende onderzoek geeft aan dat deze functies naar alle waarschijnlijkheid niet negatief worden beïnvloedt, echter moet directe verlichting op omliggend water wel worden voorkomen. De keuze is toch gemaakt om een aanvullend onderzoek uit te voeren. Op die manier kan meer zekerheid worden verkregen over de functie van de watergangen voor vleermuizen. Ook kan meer inzicht in het gebruik van vleermuizen helpen bij het bepalen van eventuele maatregelen. Dit komt de zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan ten goede.

Het vleermuizenonderzoek concludeert dat het terrein van de houthandel zelf geen essentiële functie heeft als foerageergebied of vliegroute. Dit sluit aan bij onze verwachtingen (gezien de directe omgeving geschikter is voor foerageren en er geen duidelijke lijnvormige elementen op het terrein aanwezig zijn) en die van het verkennende onderzoek. De ringvaart en de zijtak die langs het erf onder de weg door kruist worden als belangrijk foerageergebied aangeduid voor de meervleermuis en de watervleermuis. Gezien de waarnemingen zoals opgenomen in de rapportage kunnen wij dit onderschrijven. Deze twee soorten staan in de literatuur bekend als zeer lichtschuwe soorten. Op basis van de waarnemingen wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een essentiële vliegroute voor vleermuizen. Naar onze mening kan die conclusie niet met die zekerheid getrokken worden omdat vliegroutes lastig vast te stellen zijn. Deze conclusie verandert echter niets aan de benodigde maatregel, namelijk directe lichtuitstraling op het water voorkomen.

VOORGESTELDE MAATREGELEN

Zoals in voorgaande paragraaf beschreven heeft het water rondom het plangebied een essentiële functie voor watervleermuizen en meervleermuizen. Om verstoring van deze beschermde functie te voorkomen moet directe lichtuitstraling over het water voorkomen worden. Inrichtingsmaatregelen die opgenomen zijn betreffen:

- Bankjes/meubilair en dicht struweel rond rijroutes van auto's;
- Aanduiding van 'lichtdode zones' langs de over waarin geen openbare verlichting of verlichting in tuinen of terrassen is toegestaan;
- Behoud van elzenstobben vanwege afschermende functie.

Daarbij wordt aangegeven dat de lichtsituatie niet ten negatieve wijzigt, omdat het terrein in de huidige situatie verlicht wordt met o.a. hoge lichtmasten. Mocht er dus sprake blijven van enige lichtuitstraling richting water dan is er geen sprake van een verslechtering ten opzichte van de huidige situatie en zal ook geen sprake zijn van het verlies van de foerageerfunctie. Bij deze conclusie kunnen wij ons aansluiten. Natuurlijk is het daarmee niet minder van belang om zo veel als mogelijk de lichtuitstraling te beperken.

De voorgestelde maatregelen sluiten goed aan bij het doel om lichtuitstraling zo veel als mogelijk te voorkomen. De mate waarin de maatregelen succesvol zullen zijn, hangt nog van een aantal factoren af. Voor het dichte struweel is bijvoorbeeld de vraag of een voldoende mate van lichtuitstraling voorkomen kan worden direct na aanplant, als gekozen wordt voor nog niet volgroeide planten. Hagen zijn bij uitstek geschikt om snel dichtgroeiende beplanting te krijgen. Voor de 'lichtdode zones' en het behoud van de elzenstobben geldt dat deze maatregelen op particuliere gronden worden uitgevoerd. Hierbij is een goede voorlichting van groot belang, mede gezien de consequenties die zijn opgenomen in de voorwaardelijke verplichting (zie juridische borging).

Met de juiste uitvoering van de voorgestelde maatregelen kunnen wij ons aansluiten bij de conclusie dat de foerageerfunctie in stand blijft en er geen verbodsartikelen van de Wet natuurbescherming worden overtreden.

Wel moeten daarvoor ook voorwaarden worden gesteld aan de realisatiefase. Ook in die fase is het van belang lichtuitstraling direct op de watergangen te voorkomen. Daarbij moet worden opgemerkt dat het wel specifiek gaat om de lichtuitstraling tijdens het actieve seizoen van vleermuizen (15 maart t/m 15 oktober). Buiten deze periode is de lichtuitstraling niet van belang wat betreft de Wet natuurbescherming. In andere gevallen dienen deze maatregelen in een ecologisch werkprotocol en/of activiteitenplan te worden uitgewerkt. Deze zal onderdeel zijn van de aanvraag ontheffing soortenbescherming.

JURIDISCHE BORGING

Het voorkomen van verstoring van vleermuizen is zowel geborgd met een regeling voor nadere eisen als een voorwaardelijke verplichting.

Binnen de bestemming 'wonen-1' is in artikel 6.3 een nadere-eisen-regeling opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het beperken van lichtuitstraling op de grens van de aanduiding 'overige zone - lichtuitstraling', nadere eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing en de dakhelling van hoofdgebouwen. In artikel 6.4.2 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat binnen de bestemming 'wonen-1' sprake is van strijdig gebruik indien de gronden in gebruik worden genomen zonder aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform bijlage 2 binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer', 'Wonen-1' en 'Wonen-3'. Een identieke nadere-eisen-regeling en voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor de bestemming 'wonen-3'.

Met deze regeling is geborgd dat alleen bij uitgevoerde en in stand gehouden inrichtingsmaatregelen volgens bijlage 2 het gebruik van de bestemmingen ‘wonen-1’ en ‘wonen-3’ is toegestaan. De verplichting is voorwaardelijk geformuleerd, zodat de verplichting alleen geldt als de gronden met de bestemming ‘wonen-1’ en ‘wonen-3’ in gebruik worden genomen.

Ten aanzien van de inrichtingsmaatregelen die getroffen moeten worden binnen de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer’ merken wij op dat deze niet strikt noodzakelijk zijn indien deze gronden in eigendom van de gemeente zijn en blijven. Het gemeentebestuur heeft de naleving van de maatregelen op die gronden dan immers zelf in haar macht. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling is een voorwaardelijke verplichting dan niet nodig. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 7 september 2016, https://www.raadvanstate.nl/@105082/201508382-1-r2/. De consequenties van het niet naleven van de inrichtingsmaatregelen op gemeentegrond zijn voor de bewoners.

De inrichtingsmaatregelen bepalen nu alleen ten aanzien van de bankjes/meubilair en struweel dat deze op kop-lamphoogte moeten zijn. Dat impliceert dat bij aanplant een grotere struik zal moeten worden aangeplant. De inrichtingsmaatregelen maken geen opmerking over de vereiste dichtheid van begroeiing die nodig is om lichtuitstraling te voorkomen. Dit geldt ook ten aanzien van de Elzenstobben. Afhankelijk van eventuele zienswijzen of beroepsgronden zou een dergelijke aanvulling nog een verbetering van de regeling kunnen opleveren.

In artikel 10.3 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen gekoppeld aan het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor bouwen ter plaatse van de bestemming ‘Wonen-1’ en ‘Wonen-3’. Een omgevingsvergunning voor bouwen mag alleen worden verleend als een lichtplan wordt ingediend waaruit blijkt dat de lichtbelasting op de grens van de aanduiding ‘overige zone – lichtuitstraling’ niet meer bedraagt dan 1,1 lux, dan wel niet meer dan de bestaande lichtbelasting indien deze meer bedraagt.

Een voorwaardelijke verplichting kan alleen gekoppeld worden aan de activiteiten waarin een bestemmingsplan voorziet. Dit zijn voor zover hier relevant de activiteiten ‘gebruik’ en ‘bouwen’. De wet bepaalt in artikel 2.10 Wabo al uitputtend onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning voor bouwen mag worden geweigerd en anders moet worden verleend. De voorwaardelijke verplichting artikel 10.3 zou mogelijk kunnen worden geschaard onder ‘de toets aan het bestemmingsplan’, opgenomen in artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo. Beter zou zijn om de verplichting tot het overleggen van een lichtplan te koppelen aan de activiteit ‘bouwen’ onder paragraaf 6.2, resp. 7.3 ‘specifieke bouwregels’. Er wordt dan geen verkapte nadere toetsingsvoorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen geïntroduceerd, dat op gespannen voet staat met artikel 2.10 Wabo. De activiteit ‘bouwen’ mag simpelweg niet uitgevoerd worden zolang geen lichtplan is overgelegd dat voldoet aan de voorwaarden. De afwijkbevoegdheid zou behouden kunnen blijven.

Ten aanzien van het te overleggen lichtplan is niet direct duidelijk waarom gekozen is voor het maximum van 1,1 lux, terwijl uit het vleermuisonderzoek blijkt dat voor de meervleermuis een verstoringswaarde geldt van 1 lux. Ook is niet duidelijk hoe de ‘bestaande lichtbelasting’ zal gaan worden vastgesteld. Zou deze aan de hand van het huidige gebruik eventueel gemeten en vastgelegd kunnen worden?

STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING

U heeft gevraagd of we ook konden nagaan of de laatste versie van Aerius is gebruikt voor de meest recente berekening. Via het ontwerp op ruimtelijkeplannen.nl is een stikstofnotitie vindbaar d.d. oktober 2020. U heeft aangegeven over een versie te beschikken van februari 2022. De nieuwste versie van Aerius betreft versie 2021.1, deze is uitgebracht op 21 juni 2022. Een update van de Aerius berekening kan daarom wenselijk zijn.

CONCLUSIES

Deze notitie betreft een nadere beschouwing voor:

- het onderzoek naar effecten op vleermuizen;
- de voorgestelde maatregelen ten behoeve van vleermuizen;
- de juridische borging van deze maatregelen;
- en de berekening van stikstofdepositie.

Respectievelijk de conclusies voor deze onderwerpen:

- Het onderzoek is gedegen uitgevoerd en komt met de juiste conclusie, namelijk dat het project mogelijk als gevolg van lichtuitstraling verstorend kan zijn voor een beschermde functie van vleermuizen.
- De voorgestelde maatregelen om deze verstoring te voorkomen zijn afdoende, mits deze op de juiste wijze worden uitgevoerd. Daarnaast dient ook eventuele verstoring tijdens de aanleg zorgvuldig te worden voorkomen.
- Juridisch gezien zijn de maatregelen zorgvuldig geborgd. Enkel de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot lichtuitstraling vanaf openbare gronden vraagt nog om een grote wijziging. Momenteel zijn de consequenties van het niet naleven van de inrichtingsmaatregelen op gemeentegrond voor de bewoners in plaats van bij de gemeente.
  Verder kleinere aandachtspunten zoals de bepaling van struikdichtheid en vraagtekens bij de norm van 1,1 lux.
- Wat betreft de stikstofdepositieberekening geldt dat de berekening niet gemaakt is met de laatste versie van Aerius. Om alle risico's uit te sluiten is een update van de Aeriusberekening wenselijk.