



**BLOM
ECOLOGIE**

Verbindt natuur en samenleving

Mitigatieplan sloop Dennelaan 1 en 1a te Waalre

Ontheffingsaanvraag soortenbescherming Wet natuurbescherming

blomecologie.nl

Colofon

Status:	Concept
Project:	2022-1356
Datum:	3 februari 2023
Samensteller:	ing. B.C.E. Vleeshouwers
Collegiale toets:	ing. G. Fairhurst
Opdrachtgever:	Hypotheekvisie
Contactpersoon:	L. Erens

Disclaimer

Blom Ecologie B.V. is niet aansprakelijk voor schade die voortkomt uit toepassing van de resultaten van werkzaamheden en/of gegevens verkregen van Blom Ecologie B.V.

Niets uit deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Blom Ecologie B.V. worden gebruikt door derden. Onder gebruik worden alle vormen van kopie, openbaarmaking en elke andere toepassing begrepen. Deze rapportage mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is samengesteld.

Inhoud

1 Projectinformatie	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Soorten	5
1.3 Beoogde werkzaamheden en planning	5
1.4 Periode ontheffing	5
1.5 Wettelijk kader ontheffing	5
2 Mitigerende maatregelen	6
2.1 Steenmarter	6
3 Staat van instandhouding	8
3.1 Steenmarter	8
4 Alternatievenafweging	9
4.1 Steenmarter	9
5 Wettelijk belang	10
5.1 Groot openbaar belang	10

1 Projectinformatie

1.1 Aanleiding

In het kader van woningbouw is de initiatiefnemer van plan om twee bedrijfspanden in Waalre te slopen ten behoeve van de realisatie van 2 vrijstaande woningen. Het perceel wordt binnen de beoogde ontwikkeling gesplitst in twee woonkavels ten behoeve van de twee vrijstaande woningen.



Figuur 1.1 De planlocatie is gelegen aan de Dennelaan 1 en 1a te Waalre. De gemarkeerde bedrijfspanden wordt volledig gesloopt ten behoeve van de realisatie van 2 vrijstaande woningen.

In het kader van de ruimtelijke procedure is middels een ecologische quickscan getoetst of de voorgenomen werkzaamheden leiden tot verstoring of schade aan beschermde flora en fauna en derhalve tot overtreding van Wet natuurbescherming (Wnb). Uit de quickscan bleek dat negatieve effecten op voorhand niet uitgesloten konden worden voor de huismus en gebouwbewonende vleermuizen (Vleeshouwers, 2022a). Middels aanvullend ecologisch onderzoek is vastgesteld dat de te slopen bedrijfspanden geen functionele betekenis heeft als nestplaatsen voor huismus en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (Vleeshouwers, 2022b). Echter zijn tijdens het aanvullend onderzoek op 8 april 2022, 30 mei 2022 en op 21 juni 2022 waarnemingen gedaan van een marterachtige, nabij de oostzijde van de bebouwing. Vanwege deze waarnemingen is op 10 november 2022 een marterinspectie uitgevoerd door Blom Ecologie B.V. Hieruit is gebleken dat een gedeelte van de bedrijfspanden een functionele betekenis heeft als rust-/voortplantingsplaats van een steenmarter (Vleeshouwers, 2022c).

Voorliggend Mitigatieplan is opgesteld voor de ontheffingsaanvraag inzake Wnb voor overtreding van verbodsbepaling artikel 3.10 lid 1b (wegnemen verblijfplaats van de steenmarter).

Plangebied

De te slopen bebouwing betreffen twee bedrijfspanden met een bouwjaar van 1952. De bedrijfspanden bestaan uit een verdieping met daar boven nog een zolder. De bedrijfspanden zijn opgetrokken uit gemetselde muren en een zadeldak met dakpannen. De omgeving bestaat uit riante woningen met grote tuinen, voetpaden, wegen en bosgebieden. Een uitgebreidere beschrijving van het plangebied en een fotografische impressie hiervan zijn opgenomen in de rapportages van de quickscan (Vleeshouwers, 2022a).

1.2 Soorten

Er wordt ontheffing aangevraagd voor de steenmarter (tabel 1.2). Er is sprake van een vaste rust-/voortplantingsplaats van een steenmarter op de zolder van de bebouwing op de planlocatie. Voor het exacte adres en gebruikte openingen wordt verwezen naar het aanvullende ecologische onderzoek (Vleeshouwers, 2022c).

Tabel 1.1 De soort waarvoor ontheffing in het kader van de Wnb wordt aangevraagd. Tevens is benoemd welk type en aantal functie(s) verloren zal gaan (Vleeshouwers, 2022c).

Soort	Type	Aantal wegnemen	Aantal behouden	Overtreding Wnb
Steenmarter (<i>Martes Foina</i>)	Rust-/voortplantingsplaats	1	0	art. 3.10

1.3 Beoogde werkzaamheden en planning

De werkzaamheden bestaan uit de gehele sloop van de huidige bedrijfspanden en de kap van enkele bomen. Hierbij is sprake van het wegnemen van een steenmarter verblijfplaats (Vleeshouwers, 2022b), waardoor verbodsbepalingen van de Wnb worden overtreden en een ontheffing Wnb noodzakelijk is. Onderstaand is een lijst van relevante werkzaamheden opgenomen.

- slopen van bebouwing: algemene sloopwerkzaamheden en afvoer sloopmateriaal;
- mogelijk kappen van bomen: kapwerkzaamheden en afvoer hout;
- mogelijk verwijderen terreininrichting, waaronder gedeelte van het groen: graafwerkzaamheden, transport (afvoer) van materiaal en groen;
- egaliseren terrein: graafwerkzaamheden en grondtransport;
- realisatie nieuwbouw: algemene bouwwerkzaamheden;
- revitalisatie terrein en aanleg verharding: allerhande (straat- en hoveniers) werkzaamheden.

1.4 Periode ontheffing

De ontheffing wordt aangevraagd vanaf 1 september 2023 tot 1 maart 2028. In deze periode is reeds een eventuele uitlooperperiode meegenomen. Door onvoorziene omstandigheden kunnen werkzaamheden mogelijk niet tijdig worden opgestart of uitgevoerd. Daarnaast is een extra periode ingecalculeerd voor de gewenningsperiode van de permanente verblijfplaatsen.

1.5 Wettelijk kader ontheffing

Bevoegd gezag kan een ontheffing verlenen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Nationaal beschermde soorten (art. 3.10, lid 2 i.c.m. art. 3.8 lid 5)

- a. er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- b. er is sprake van een wettelijk belang;
- c. er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan

2 Mitigerende maatregelen

Om negatieve effecten te verzachten, te voorkomen en/of functies te herstellen zijn mitigerende maatregelen benodigd.

2.1 Steenmarter

Werken buiten de kwetsbare periode

De meest kwetsbare periode van de steenmarter is van maart tot half augustus wegens de afhankelijkheid van de jongen en de paring van adulte dieren (tabel 2.1). Aangezien steenmarters tot wel tientallen verblijfplaatsen gebruiken is de meeste geschikte periode voor ongeschikt maken (zie paragraaf ongeschikt maken verblijfplaats), september tot eind februari. Er dient rekening gehouden te worden met eventuele vorst. In deze periode zijn er geen afhankelijke jongen en/of voortplantingsdrift, volwassen dieren zijn voldoende mobiel om nieuwe verblijfplaatsen te zoeken en/of uit te wijken naar bestaande verblijfplaatsen.

Tabel 2.1 Kwetsbare periode(n) van de steenmarter.

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec

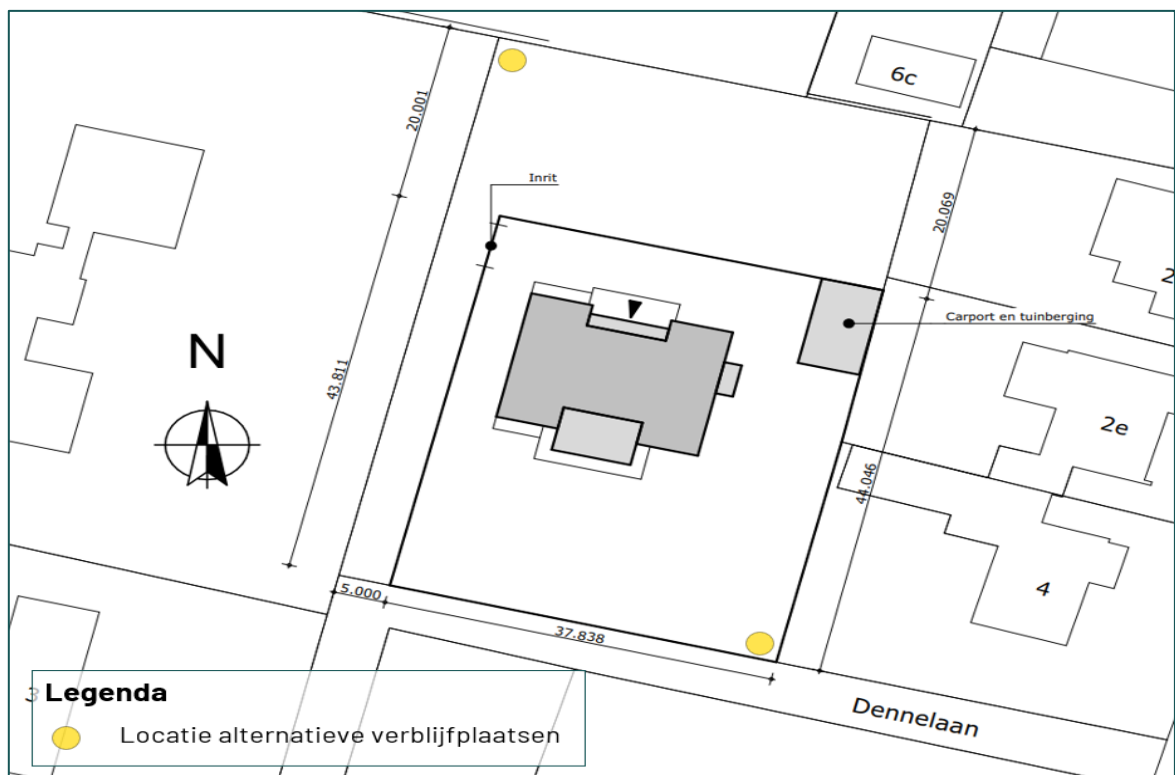
Legenda	
	Afhankelijke jongen: Jongen zijn afhankelijk van moederdier
	Paarperiode: Paring vindt plaats, geen structuren kappen of saneren
	Minst kwetsbare periode om ongeschikt te maken

Aanbieden alternatieve verblijfplaatsen

Voorafgaand aan het verwijderen van de rust-/voortplantingsplaats dienen verschillende alternatieve verblijfplaatsen geboden te worden voor de steenmarter. De steenmarter is weinig kritisch ten aanzien van geschikte verblijfplaatsen aangezien gebruik gemaakt wordt van takkenhopen, stenenstapels, schuurzolders en boomholtes. In de beoogde ontwikkeling zijn er verscheidende mogelijkheden om alternatieve verblijfplaatsen te realiseren. Om voldoende alternatieven te realiseren is er gekozen om twee verblijfplaatsen te realiseren op de planlocatie. In figuur 2.1 wordt een voorbeeld van een marterbunker weergegeven. Onderstaande marterbunker is opgebouwd uit betontegels als vloer en dak en bakstenen pilaren (60x100x30 cm). Op de marterbunker zullen er grotere takken komen te liggen met daar boven op fijnere materialen, zoals kleinere takken en bladafval. Deze materialen zullen ervoor zorgen dat er geen licht binnenkomt in de marterbunker. In de takkenhoop dienen er openingen/gangen gecreëerde te worden van circa 10 cm breed. Door grote takken te gebruiken ontstaan er meerdere holtes wat zeer geschikt zijn voor de steenmarter. Figuur 2.2 weergeeft de locaties weer waar de alternatieve verblijfplaatsen geplaatst worden. De alternatieve permanente verblijfplaatsen dienen 2 maanden voordat de bestaande verblijfplaats ongeschikt wordt gemaakt gerealiseerd te worden.



Figuur 2.1 Praktische toepassing van de in figuur 2.1 weergegeven voorzieningen. Een steens voorziening onder takkenhoop toegepast in Cuijk (bron: Blom Ecologie B.V., 2021).



Figuur 2.2 De locaties van de te realiseren alternatieve verblijfplaatsen.

Ongeschikt maken verblijfplaats

De huidige functie van de bebouwing betreft uitvaartverzorging en een fietsenwinkel. De zolder van de fietswinkel wordt gebruikt voor de opslag van materialen. Het slopen van de bedrijfspanden dient gefaseerd te gebeuren. Ten eerste dienen de permanente verblijfplaatsen gerealiseerd te worden op de planlocatie. Daarna dient het dak van de bedrijfspanden handmatig verwijderd te worden buiten de kwetsbare periode van de steenmarter (half augustus - februari). In deze 'ongeschikte' staat hebben de bedrijfspanden geen waarde voor de steenmarter, waarmee wordt aangenomen dat de steenmarter op dat moment de bedrijfspanden niet meer kan gebruiken. Hierna dienen de bedrijfspanden zo snel mogelijk gesloopt te worden om eventuele kolonisatie in de bedrijfspanden te voorkomen.

3 Staat van instandhouding

3.1 Steenmarter

Lokaal

Op lokale schaal is slechts zeer beperkt voorkomen van de steenmarter bekend. Rondom het dorp Waalre zijn in de afgelopen 10 jaar slechts 7 waarnemingen gedaan van de steenmarter (NDFF, 2013-2023). De dichtstbijzijnde waarneming is gedaan op circa 1 km ter hoogte van de woonwijk Ekenrooi en in Waalre, deze waarnemingen kunnen wegens het zeer mobiele karakter van de steenmarter alsnog van de lokale populatie zijn. Vanwege het lage aantal waarnemingen in combinatie met de afwezigheid van vaste inventarisatiepatronen is het aannemelijk dat de lokale populatie steenmarters groter is dan doet vermoeden (waarnemerseffect) (ED.nl, 2021). De steenmarter is een zeer schuw dier dat nachtactief actief is. Bekend van de steenmarter is dat de soort met een opmars bezig is, de soort heeft zich al sinds 1890 gevestigd in de omgeving van Waalre (Verspreidingsatlas, 2022).

Op de planlocatie aan de Dennelaan 1 en 1a te Waalre is de sloop van de bebouwing en de kap van enkele bomen beoogd. Buitenom de groenstructuren langs de erfgronden is de planlocatie grotendeels verhard door kiezels en heeft geen grote waarde als leefgebied voor de steenmarter (Vleeshouwers, 2022c). Het weghalen van één verblijfplaats wordt ruim gecompenseerd doormiddel van twee alternatieve verblijfplaatsen. Hierdoor is verslechtering in de lokale staat van instandhouding ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen uitgesloten. Aangezien de ontwikkeling een particuliere onderneming betreft en er geen toekomstige projecten beoogd zijn, zijn cumulatieve effecten uitgesloten.

Regionaal

De steenmarter komt in heel Noord-Brabant voor maar is grotendeels verspreid in het midden en oosten van Noord-Brabant. Ten zuiden van de gemeente Eindhoven en gemeente Hilvarenbeek komt de steenmarter algemeen voor. Ten aanzien van de provincie Noord-Brabant komt de steenmarter steeds vaker voor (bredavaandaag.nl; weekbladdeschakel.nl). Evenals op lokale schaal is op regionale schaal sprake van een waarnemerseffect. Alle waarnemingen van de steenmarter in de regio betreffen solitaire dieren of meerdere roepende dieren (NDFF, 2013-2023). Op basis van waarnemingen van de afgelopen 10 jaar is zichtbaar dat er jaarlijks per saldo meer dieren worden waargenomen (NDFF, 2013-2023). De verspreidingsatlas laat ook zien dat de soort op steeds meer plekken waargenomen wordt in de regio (Verspreidingsatlas, 2022). Derhalve is er sprake van een stijgende trend en kan er gesteld worden dat er sprake is van een gunstige staat van instandhouding. Doordat er twee marterbunkers worden gerealiseerd wordt de hoeveelheid verblijfplaatsen vergroot. Hierdoor heeft de beoogde ruimtelijke ingreep geen negatief effect op de instandhouding van de steenmarter.

Landelijk

Van de steenmarter is bekend dat de soort hoofdzakelijk voorkomt aan de oostelijke helft van Nederland, echter zijn recentelijk waarnemingen bekend zo ver westelijk als Cadzand (NDFF, 2023). Aangezien de soort lokaal solitair voorkomt en gebruik maakt van een scala aan rustplaatsen, is het verwijderen van een enkele rustplaats op landelijke schaal verwaarloosbaar. Derhalve zal er geen verslechtering van de landelijke staat van instandhouding ontstaan.

4 Alternatievenafweging

4.1 Steenmarter

Niets doen

Door de leeftijd van de panden (1955) bestaat er een kans dat er asbesthoudende materialen aanwezig zijn in bedrijfspanden (Rijkswaterstaat, 2023). In het Asbestverwijderingsbesluit van 2005 is opgenomen dat vanaf 2024 asbestdaken verboden zijn in Nederland (Asbestverwijderingsbesluit, 2005). Door niets te doen kunnen deze materialen een gevaar vormen voor volksgezondheid en de natuur. Tevens door de bedrijfspanden in de huidige staat te houden zal de kwaliteit van de bebouwing achteruit gaan. In de huidige staat van de bedrijfspanden zijn er al scheefliggende dakpannen aanwezig, derhalve kunnen de weerselementen meer effect hebben op de houtenconstructie waar het dak mee is opgebouwd (Vleeshouwers, 2022a). Naast scheefliggende dakpannen is het mogelijk dat er verouderde isolatie maatregelen, elektrische bedrading en andere verouderde materialen aanwezig zijn. Door de bebouwing in de huidige staat te behouden bestaat er een grotere kans op brandgevaar en andere gevaren voor volksgezondheid. In 2030 wil de gemeente Waalre minder bedrijfspanden in hun woonwijken gesitueerd hebben en meer woningen bouwen (omgevingsvisie, 2022). De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van twee woningen. Door de bedrijfspanden te behouden kan er niet voldaan worden aan de omgevingsvisie van de gemeente Waalre (Omgevingsvisie Waalre, 2022). Derhalve is het niet wenselijk om de bedrijfspanden in de huidige staat te behouden.

Ontwikkelingen op een alternatieve locatie

De initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfspanden te slopen ten behoeve van de realisatie van twee woningen. In de huidige bouwplannen komen de twee nieuwe woningen deels op het bouwvlak van de bedrijfspanden te staan, waardoor sanering van de huidige bedrijfspanden noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Echter om de steenmarter verblijfplaats te behouden dienen de bedrijfspanden niet gesloopt te worden en de twee te realiseren woningen op een andere locatie gebouwd te worden. Echter kan het niet uitgesloten worden dat hiermee tevens andere verblijfplaatsen en/of andere natuurwaarden worden weggenomen of enigszins worden aangetast. Naast de mogelijke negatieve effecten op de natuurwaarden is er op de planlocatie geen ruimte om de bedrijfspanden te behouden en twee woningen te realiseren. Derhalve is de beoogde ruimtelijke ingreep locatie gebonden.

Inpandige realisatie van de woningen

Een andere optie is om de nieuwe woningen te realiseren in de huidige bedrijfspanden. Om de bedrijfspanden geschikt te maken om als woningen te fungeren dienen er grote renovatie werkzaamheden plaats te vinden. Door inpandige verbouwing ontstaat er een hoge mate aan verstoring waardoor de steenmarter verblijfplaats alsnog ongeschikt raakt. Tevens voor het renoveren van bestaande bebouwing is een grotere investering nodig om tot hetzelfde resultaat te komen. Derhalve is inpandige renovatie geen geschikt alternatief.

Alternatieve werkperiode

De ontwikkeling kan niet in een andere periode uitgevoerd worden omdat de planning reeds in de meest geschikte periode voor de steenmarter uitgevoerd wordt. Derhalve is er geen sprake van negatieve effecten op eventuele voortplanting van de steenmarter.

5 Wettelijk belang

Conform Wnb art. 3.8 lid 5b en art. 3.10 lid 2b kan een ontheffing uitsluitend worden verkregen indien de activiteit nodig is met een wettelijk belang. De ontheffing van de Wnb wordt aangevraagd op grond van: *Dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale, economische aard of met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten (Wnb, art. 3.8, lid 5b, 3^o).*

5.1 Groot openbaar belang

Tekort aan woningaanbod

Doordat huishoudens steeds kleiner worden is er voor hetzelfde aantal inwoners een toename in het aantal woningen benodigd, daarnaast is er een duidelijke groei te zien in het aantal inwoners in de gemeente Waalre (Gemeente Waalre, 2011-2021). Hierdoor is er een toenemend woningbehoefte aanwezig in de gemeente Waalre (Gemeente Waalre, 2020). De rust en de groene omgeving wat de gemeente kan bieden zal er voor zorgen dat er meer mensen van grote steden hier naar toe trekken. Om hier aan te voldoen is er een hoge woning behoefte. Door het slopen van twee bedrijfspanden ten behoeve van de realisatie van twee woningen zal worden bijgedragen aan de woningbehoefte in de gemeente Waalre.

Klimaatmaatregelen

Volgens het in 2019 gesloten Klimaatakkoord moet een op de vijf Nederlandse huizen en gebouwen in 2030 van het gas af zijn (www.rijksoverheid.nl). Nog te bouwen bouwwerken (nieuwbouw) krijgen sinds 1 juli 2018 in beginsel geen aardgasaansluiting meer. De wetgever heeft de Gaswet gewijzigd en zodoende is de uitfasering van het gebruik van aardgas in de gebouwde omgeving in gang gezet. Om het mogelijk te maken dat de bedrijfspanden van aardgas afgaan, is de realisatie van een nieuwbouwwoning noodzakelijk. Met het Klimaatakkoord heeft Nederland ingezet op gebouwen die geen aardgas meer verbruiken. Daarmee valt ook de directe CO₂-uitstoot uit gebouwen weg. Nieuwbouw voldoet hier al op korte termijn aan. Alle vergunningaanvragen voor nieuwbouw (woningbouw en utiliteitsbouw) moeten voldoen aan de eisen voor Bijna-energie neutrale gebouwen (BENG). Verder is per 1 juli 2018 de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen de meeste nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. Dit geldt voor nieuwe gebouwen in de categorie kleinverbruikers, waarvoor de bouwvergunning is aangevraagd op of na 1 juli 2018 (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2020). Voor de gemeente Waalre en vele andere gemeentes speelt duurzaamheid een grote rol (gemeente Waalre, 2022). De bedrijfspanden op de planlocatie worden intensief gebruikt en zijn in bezit van gedateerde isolatiemaatregelen en een gasaansluiting. Hierdoor is er sprake van een verhoogde CO₂ emissie. De nieuwe woningen zullen zonder gasaansluiting en hogere isolatiewaarden gerealiseerd worden. Hierdoor wordt er minder energie gebruikt om deze te verwarmen. De betreffende beoogde ontwikkeling (c.q. sloop en nieuwbouw) past derhalve in het vorengenoemde afgesloten Klimaatakkoord en de huidige bouwweisen.

Door bovenstaande is de initiatiefnemer van mening dat er sprake is van een beoogde ontwikkeling met een wettelijk belang met betrekking op woningnood en dwingende redenen van groot openbaar belang (milieu wezenlijke gunstige effecten en economische aard).

Bronvermelding

Gemeente Waalre, 2022, Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw Waalre, 8 maart 2022.

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2020. Lange Termijn Renovatiestrategie Op weg naar een CO2-arme Gebouwde Omgeving. Den Haag.

Vleeshouwers, B.C.E., 2022a. Quickscan Wet natuurbescherming Dennelaan 1 en 1a te Waalre. Oriënterend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming. Blom Ecologie B.V., Waardenburg.

Vleeshouwers, B.C.E., 2022b. Huismus-, en vleermuisonderzoek aan de Dennelaan 1 en 1a te Waalre. Aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming. Blom Ecologie B.V., Waardenburg.

Vleeshouwers, B.C.E., 2022c. Notitie Marterinspectie aan de Dennelaan 1 en 1a te Waalre. Oriënterend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming. Blom Ecologie B.V., Waardenburg.

Zoogdiervereniging, 2022. Telganger Netwerk Ecologische Monitoring.

Gebruikte websites

www.ndff.nl

www.sovon.nl

www.CBS.nl

www.zoogdiervereniging.nl

www.infomill.nl

www.weekbladdeschakel.nl

www.ed.nl



BLOM ECOLOGIE

Verbindt natuur en samenleving

Koeweistraat 2

4181 CD Waardenburg

0418 820 288

blomecologie.nl