



Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis

Kruisstraat 30-32 te Haarlem

OPDRACHTGEVER

Gemeente Haarlem
T.a.v. [REDACTED]
Zijlvest 39
2011 VB Haarlem

ADVIESBUREAU

Kwinfra B.V.
Smaragdweg 3
1812 RJ Alkmaar
[REDACTED]
www.kwinfra.nl
[REDACTED]@kwinfra.nl
[REDACTED]@kwinfra.nl

PROJECTGEGEVENS

Datum 27-3-2025
Kenmerk E24027-ACT-01
Versie 1.0
Status Definitief

Opgesteld door:



~ Inhoudsopgave ~

1. INLEIDING	3
1.1 Wettelijk kader	3
1.2 Plangebied en huidige situatie	4
1.3 Voorgenomen ingreep en toekomstig gebruik	5
2. AANWEZIGE BESCHERMDE SOORTEN	6
2.1 Gewone dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus)	6
2.2 Voorgaande ecologisch onderzoek	6
Quickscan Ecologische Waarden	6
Nader soortgericht onderzoek vleermuizen 2024	6
2.3 Effectbeoordeling	7
Effecten op staat van instandhouding	8
3. MITIGATIE	10
3.1 Tijdelijke mitigatie	10
3.2 Inbouwvoorzieningen nieuwbouw	12
3.3 Zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering	13
Ongeschikt maken van de bebouwing	13
4. BELANG EN ALTERNATIEVE OPLOSSINGEN	14
4.1 Onderbouwing van wettelijk belang	14
4.2 Alternatieve bevredigende oplossingen	14
5. REFERENTIES	16
6. BIJLAGE 1	17

1. INLEIDING

De gemeente Haarlem wil de locatie aan de Kruisstraat 30-32 herontwikkelen. Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat er bij de ontwikkeling sprake is van een vergunningsplichtige activiteit ten aanzien van Flora en fauna. Dit document dient als basis voor de vergunningsaanvraag.

De vergunning wordt aangevraagd voor de periode van 21 juli 2025 tot en met 1 november 2026.

1.1 Wettelijk kader

In de Omgevingswet (OW) artikel 5.1. staat vastgesteld dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten. Wanneer de activiteit leidt tot schadelijke handelingen bij habitatrichtlijnsoorten, zoals de gewone dwergvleermuis of andere vleermuissoorten, is artikel 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) van toepassing. Met schadelijke handelingen flora- en fauna worden bedoeld:

- a.** het in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk doden of opzettelijk vangen van in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn;
- b.** het opzettelijk verstoren van dieren als bedoeld onder a;
- c.** het in de natuur opzettelijk vernielen of rapen van eieren van dieren als bedoeld onder a;
- d.** het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld onder a; en
- e.** het opzettelijk plukken en verzamelen, afsnijden, onwortelen of vernielen van planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onder b, bij de habitatrichtlijn of bijlage I bij het verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied.

In geval van de werkzaamheden aan de Kruisstraat 30-32 is het onoverkomelijk dat 1b en 1d in het geding komen. Daarom is een omgevingsvergunning vereist voor lid 1b en 1d. Een omgevingsvergunning kan worden afgegeven als de voorwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) artikel 8.74k, lid 1 van toepassing zijn:

- a.** er geen andere bevredigende oplossing voor het verrichten van de activiteit bestaat;
- b.** de activiteit nodig is voor een geldig wettelijk belang (art. 8.74k, lid 1b, Bkl);
- c.** de activiteit geen afbreuk doet aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Voor de Omgevingswet is de provincie het bevoegd gezag wat betreft de handhaving en het verlenen van vergunningen bij alle activiteiten die invloed hebben op de leefomgeving. De vergunningsaanvraag wordt beoordeeld door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord namens de Provincie Noord-Holland (Gedeputeerde Staten).

1.3 Voorgenomen ingreep en toekomstig gebruik

In het plangebied zullen de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

1. Het slopen van de gehele bovenbouw van het bestaande pand, met uitzondering van de begane grond;
2. Het realiseren van nieuwbouw op de eerste en tweede verdieping, inclusief een nieuwe gevel aan de Kruisstraat zijde.

De opdrachtgever heeft het voornemen om de sloopwerkzaamheden te starten in augustus 2025. De exacte startdatum is afhankelijk van de afgifte van de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit en van het tijdig ongeschikt maken van de verblijfplaatsen van vleermuizen binnen de minst kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis (in dit geval de winterrustperiode 1 november – 1 maart).

Na afronding van de werkzaamheden krijgt het gebouw een multifunctionele bestemming. Op de begane grond wordt een openbare fietsenstalling gerealiseerd met circa 900 plekken, ten behoeve van bewoners, bezoekers en forenzen. Op de verdiepingen worden circa 42 modulaire woonunits geplaatst, primair bedoeld voor de tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden. Een deel van deze units kan op termijn worden samengevoegd tot reguliere sociale huurwoningen. Daarnaast wordt in de plint ruimte ingericht voor een commerciële unit, gericht op startende maatschappelijke ondernemers (impactondernemers).

Het gebouw krijgt hiermee een langdurige maatschappelijke functie binnen het centrum van Haarlem. De ontwikkeling draagt bij aan de opvangcapaciteit, het woningaanbod in het sociale segment, en aan duurzame mobiliteit binnen de binnenstad.

2. AANWEZIGE BESCHERMDE SOORTEN

2.1 Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*)

De gewone dwergvleermuis is de meest voorkomende en bekendste vleermuissoort in Nederland. Bovendien behoort hij tot de kleinste vleermuizen die in Nederland voorkomen. De gewone dwergvleermuis staat bekend als een cultuurvolger en wordt veel aangetroffen in bebouwde omgevingen.

Gewone dwergvleermuizen jagen op insecten in diverse omgevingen, zoals tuinen, parken, lanen, bomenrijen, houtwallen, bosranden, beschutte vijvers en watergangen.

De soort heeft doorgaans verblijfplaatsen in of rond gebouwen, waarbij ze gebruik maken van een variatie aan type verblijfplaatsen in een netwerk. Ze wisselen regelmatig tussen de verschillende verblijfplaatsen binnen een functionele actieradius van enkele kilometers. Veel gebruikte plekken zijn spouwmuren met open stootvoegen, daklijsten of dakpannen met weggroepmogelijkheden. Daarnaast ook minder voor de hand liggende plekken geschikt zijn als tussen zonneschermen, holtes in bomen of houtstapels.

Belangrijk is een bereikbare afstand tussen verschillende typen verblijfplaatsen en beschikbaar foerageergebied. Gedurende de levenscyclus zijn er verschillende fasen te onderscheiden, waarvoor vaak verschillende verblijfplaatsen in gebruik worden genomen. Een winterslaapperiode, een parings- en baltsperiode, en een kraamperiode waarin jongen gezoogd worden.

2.2 Voorgaande ecologisch onderzoek

Quickscan Ecologische Waarden

In 2024 is er een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd op de locatie (E24027-QS-RAP-01, d.d. 21-3-2024). Op basis daarvan is gebleken dat de sloopwerkzaamheden mogelijk negatieve effecten kunnen hebben op jaar rond beschermde nesten van gierzwaluwen. Daarnaast zouden er verblijfplaatsen van vleermuizen verloren kunnen gaan. Met deze conclusies is er geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren.

Nader soortgericht onderzoek vleermuizen 2024

Het nader onderzoek heeft plaatsgevonden van mei tot en met september 2024 (E24027-NSO-RAP-01, d.d. 16-10-2024). Er is gebleken dat er **geen jaar rond beschermde nesten** aanwezig zijn.

Er is in totaal **1 vaste rust- of voortplantingsverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*)** in de onderzochte bebouwing vastgesteld, daarnaast zijn er ook twee verblijfplaatsen in aangrenzende bebouwing aangetroffen. In figuur 2 van deze rapportage is een kaart toegevoegd waarin de verblijfplaatsen, maar ook de aangetroffen foerageergebied en vliegroutes zijn weergegeven rondom de planlocatie (het gaat hier echter niet om essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes).

Tijdens de veldbezoeken zijn er aan beide zijdes van het plangebied jagende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Het gaat om 2-3 individuen aan de zuidzijde en 3-4 individuen aan de noordzijde die na zonsondergang ongeveer 15 minuten blijven jagen. Aan de noordzijde is meer groen aanwezig wat voor

voedselaanbod zorgt en het is er donkerder, daarom werd hier langduriger, maar met tussenpozen gevoerd. Op het plangebied is er geen sprake van een essentieel foerageergebied. Er is ruimschoots groen beschikbaar met vergelijkbare oppervlakte op bereikbare afstand in de omgeving.

Een essentiële vliegroute is ook niet aan de orde. Er zijn voldoende alternatieve en gewone dwergvleermuizen is weinig kieskeurig wat betreft de routes die zij kiezen.



Figuur 2. Kaart van resultaten van het vleermuisonderzoek

2.3 Effectbeoordeling

Er is één zomerverblijfplaats geconstateerd op het plangebied welke bereikt wordt via de **dakrand in het lifthuis op het dak**. De overige vleermuisverblijven in de aangrenzende bebouwing blijven behouden en functioneel. Het voornemen van de initiatiefnemer om dit pand te verbouwen zal leiden tot schadelijk handelen, omdat de verblijfplaats permanent verloren gaat. Dit maken de werkzaamheden een vergunningsplichtige activiteit en hiervoor is dus een vergunning voor een flora- en fauna-activiteit in het kader van artikel 11.46b en 11.46d Bal Ow.

Het is met de werkzaamheden niet mogelijk verblijfplaatsen te sparen, omdat voor de werkzaamheden de gehele bebouwing behalve de begane grond dient te worden gesloopt. Er zal gewerkt moeten worden volgens een ecologisch werkprotocol om doding en verwonding van vleermuizen volledig te voorkomen. De belangrijkste maatregel hiervoor is het ontmoedigen van vleermuizen in de bebouwing, met name de spouwmuur, op vleermuisvriendelijke wijze. **Dit gebeurt door het plaatsen van exclusion flaps**. Er zal hiervoor een vergunning worden aangevraagd voor artikel 11.46a. Bal Ow. Er zijn reeds tijdelijke mitigerende maatregelen getroffen.

Effecten op staat van instandhouding

Regionaal

De exacte staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) in de regio Haarlem is niet kwantitatief vastgesteld, aangezien systematische monitoring op regionaal niveau ontbreekt. Desondanks kunnen op basis van habitatkwaliteit, ruimtelijke structuur en bekende waarnemingen wel onderbouwde inschattingen worden gemaakt.

Het historische centrum van Haarlem kent een hoge ecologische potentie voor deze soort. De bebouwing bestaat grotendeels uit oudere panden met complexe dakconstructies, scheefliggende dakpannen, open stootvoegen en andere microstructuren die regelmatig dienstdoen als vleermuisverblijfplaats. Daarmee biedt de directe omgeving een groot aantal potentieel geschikte rust- en zomerverblijfplaatsen.

De omgeving van de planlocatie wordt daarnaast gekenmerkt door een fijnmazige groenstructuur, met onder andere het Kenaupark, de Bolwerken, en de Haarlemmerhout. Deze gebieden zijn onderling verbonden via boomrijke lanen, watergangen zoals het Spaarne, en binnentuinen die als foerageergebied fungeren. De aanwezigheid van deze elementen duidt op een goed functionerend ecologisch netwerk dat de instandhoudingsmogelijkheden voor de gewone dwergvleermuis versterkt.

Binnen dit netwerk is het verblijf in de planlocatie vastgesteld als een enkel zomerverblijf, zonder functie gebruik als kraam- of massawinterverblijf. Gezien het mobiele en netwerkgebaseerde gebruik van verblijfplaatsen door deze soort, en het feit dat in de directe omgeving alternatieve verblijfplaatsen aanwezig en behouden zijn, kan met redelijke zekerheid worden gesteld dat het verlies van deze ene verblijfplaats geen significant negatieve invloed heeft op de staat van instandhouding van de regionale populatie.

Bovendien worden middels mitigerende maatregelen voldoende gelijkwaardige of betere alternatieven aangeboden, waardoor het ruimtelijke netwerk functioneel blijft. In lijn met artikel 8.74k lid 1c Bkl wordt hiermee de continuïteit van de populatie in haar natuurlijke verspreidingsgebied gewaarborgd.

Landelijk

De gewone dwergvleermuis is één van de meest algemeen voorkomende vleermuissoorten in Nederland en ook in de provincie Noord-Holland. Hoewel de exacte Staat van Instandhouding (SVI) van de soort op landelijk niveau formeel als onbekend is beoordeeld in de Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019, zijn er meerdere indicatoren die wijzen op een stabiele of licht toenemende populatie. In de rapportage is het verspreidingsgebied van de soort als gunstig beoordeeld, terwijl de populatiegrootte, kwaliteit van het leefgebied en het toekomstperspectief als onbekend zijn aangemerkt. De onzekerheid in beoordeling komt mede doordat de soort pas in latere stadia systematisch is meegenomen in monitoringprogramma's, waaronder de Nationale Vleermuistellingen (NEM).

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en telgegevens binnen het Netwerk Ecologische Monitoring is er tussen 2015 en 2019 sprake van een toename van circa 15% in het aantal waarnemingen van gewone dwergvleermuizen. Ook over de periode 2015–2021 wordt een matige toename gemeld, al blijft de jaarlijkse fluctuatie beperkt.

De soort is opgenomen op de Rode Lijst Zoogdieren 2020, maar wordt hierin beoordeeld als 'thans niet bedreigd', conform de Nederlandse criteria, en als 'least concern' volgens de IUCN-criteria. Dit bevestigt de relatief stabiele staat van de soort in Nederland.

Cumulatieve effecten

Binnen de stad Haarlem is bekeken naar bekende (belangrijke) locaties van verblijven van de gewone dwergvleermuis eveneens zijn ontheffingsaanvragen bekend voor het aantasten en verwijderen van verblijfplaatsen, tabel 1. Het is van belang dat de staat van instandhouding niet in gevaar wordt gebracht door een opstapeling (cumulatief effect) van verschillende locaties waar activiteiten plaatsvinden, die op zichzelfstaand geen wezenlijk effect hebben op de regionale populatie, maar wanneer gelijktijdig uitgevoerd wel negatieve gevolgen kunnen hebben. Er dient te worden gewaarborgd dat er altijd uitwijkmogelijkheden in het netwerk van verblijfplaatsen. Dit wordt al deels opgevangen door tijdelijke mitigerende vleermuisvoorzieningen aan te bieden. Als het goed is, gebeurt dit bij elk project, waar ontheffing wordt verleend.

Er zijn een aantal ingrepen in de omgeving van de planlocatie bekend, maar dit betreft geen grootschalige gebiedsontwikkelingen, waardoor het risico op cumulatieve effecten klein is. De verblijfplaatsen zijn tijdelijk niet beschikbaar, maar er worden **tijdelijke voorzieningen in de vorm van gevelkasten aangeboden op hetzelfde gebouw**. De kans dat de vleermuizen deze kasten tegenkomen is zeer aannemelijk, ook omdat de gewenningsperiode van twee seizoenen doorlopen wordt (mei 2024 tot oktober 2025). Er is geen kraamverblijfplaats vastgesteld tijdens het nader soortgericht onderzoek. De tijdelijke voorzieningen vormen een volwaardig alternatief gedurende de korte periode waarin de oorspronkelijke verblijfplaats niet beschikbaar is. De nieuwe situatie, inclusief permanente voorzieningen, is gereed voor intreden van de vleermuis-actieve periode. De periode waarin alleen de tijdelijke voorzieningen beschikbaar zijn valt niet binnen de kwetsbare periode van vleermuis (kraamseizoen), maar is slechts 4 à 5 weken in oktober-november. Cumulatieve effecten kunnen hierdoor geheel worden uitgesloten.

Op basis van de algemene verspreiding, het voorkomen in zowel stedelijk als landelijk gebied, en de veerkracht van de soort om alternatieve verblijfplaatsen te benutten, zal dat de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden — mits passende mitigatie wordt getroffen — geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis, noch op regionaal, noch op landelijk niveau.

Tabel 1. Bekende verblijven in de omgeving van de planlocatie voor gewone dwergvleermuis voortplantings- en rustverblijfplaatsen.

Datum	Soort	Aantal dieren	Verblijfplaats functie	Locatie	Afstand (m)	Uit vergunningsaanvraag
14-7-2020	<i>P. pipistrellus</i>	22	Kraamverblijfplaats	Schouwteslaan 19G Haarlem	1600 meter	Nee
1-6-2024	<i>P. pipistrellus</i>	13	Kraamverblijfplaats	Tuinwijklaan 11 Haarlem	2000 meter	Nee
31-7-2024	<i>P. pipistrellus</i>	3	Zomerverblijfplaats	Zuid-Oosterkerk Haarlem	1700 meter	Nee
NDFP data	<i>P. pipistrellus</i>	1 tot 3	Zomerverblijfplaatsen	Precies onbekend - ten noordoosten en zuidoosten van station rondom het Spaarne	500 - 800 meter	Nee
-	<i>P. pipistrellus</i>	?	Massawinterverblijfplaats	Grote Bravokerk Haarlem	300 meter	Ja

3. MITIGATIE

Om een vergunning flora- en fauna-activiteit te kunnen verkrijgen zijn de volgende voorschriften belangrijk om in acht te nemen tijdens het treffen van de mitigatie. Er zijn met het oog op preventief mitigeren al mitigerende voorzieningen geïnstalleerd voordat het Nader Soortgericht Onderzoek is uitgevoerd. Hierbij zijn er zes zomerverblijven geïnstalleerd waarvan vier aan aangrenzende bebouwing net buiten de planlocatie en twee op grotere afstand.

3.1 Tijdelijke mitigatie

De preventieve mitigerende maatregelen bestaan uit een totaal van zes zomerverblijfplaatsen (VK WS 01 Vleermuis Gevelkast en VK WS 10 Vleermuis Gevelkast) van Vivara Pro. In figuur 3 zijn de plaatsingen van de kasten weergegeven. Deze preventieve mitigatie is voldoende gebleken in aantal om tot de gebruikelijke overcompensatie factor 1:4 te komen. Voor ieder verblijf dat verloren gaat, dienen vier alternatieve verblijven in de vorm van vleermuiskasten geïnstalleerd te worden. Aangezien er één zomerverblijf is gevonden, dienen er in totaal ten minste vier alternatieve zomerverblijven gerealiseerd te worden.

De gebruikte zomerverblijfkasten worden veelvuldig ingezet bij het mitigeren van vleermuisverblijfplaatsen in meerderde Europese landen en Groot-Brittannië. De tijdelijke vleermuiskasten dienen met voorkeur binnen de 50 meter van de originele verblijfplaats geplaatst te worden aan gevels van omliggende gebouwen. De vier aanwezige mitigerende kasten hangen op zeer korte (minder dan 20 meter) van de originele verblijfplaats. De twee andere hangen op grotere afstand (minder dan 80 meter). In figuur 3 is een weergave van een 100 meter buffer rondom de gevonden kraamverblijfplaatsen weergegeven.

De tijdelijke voorzieningen blijven beschikbaar gedurende de volledige periode waarin de oorspronkelijke verblijfplaats ongeschikt is, zodat de continuïteit van het netwerk gewaarborgd blijft



VK WS (01 & 10) VLEERMUIS GEVELKAST

Functies:	zomer/paar/winterverblijf
Soorten:	Gewone dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, baardvleermuis, brandts vleermuis, bosvleermuis, gewone grootoorvleermuis, watervleermuis
Leverancier:	Vivara Pro
Afmetingen cm (b x h x d):	Binnen: 19 x 30 x 2 Buiten: 29 x 40 x 7



□ Onderzoeklocatie
● Vleermuiskast

Datum: 13 maart 2025
Mitigerende maatregelen

Figuur 3. Locaties waar preventieve tijdelijke verblijfplaatsvoorzieningen voor gewone dwergvleermuizen zijn opgehangen ter mitigatie van de voorgenomen activiteiten.

3.2 Inbouwvoorzieningen nieuwbouw

In de nieuwbouw worden de gevels opnieuw geschikt gemaakt als verblijfplaats voor vleermuizen, met name als zomerverblijfplaats voor gewone dwergvleermuizen, maar ook met een mogelijke kraamfunctie.

Ter invulling van de compensatieplicht (volgens de 1:4-regel) worden verschillende inbouwkasten ingepast in de nieuwe bebouwing. Voor de zomervoorzieningen worden in de spouwmuren van de **nieuwbouw schakelbare inbouwkasten van het type Unitura VMPM1s** geplaatst, **figuur 4**. Dit zijn verticaal geschakelde VMPM1 waardoor er een verticaal lang verblijf ontstaat. Deze aaneengeschakelde kasten worden op de hoeken van de nieuwbouwwoningen geïntegreerd, op een minimale hoogte van 5 meter, vergelijkbaar met de oorspronkelijke verblijfplaatsen. De exacte locaties en oriëntatie zijn weergegeven in bijlage 1.

- Op de **zuigewel** worden **twee voorzieningen** gerealiseerd, waarvan een bestaande uit **vier** geschakelde VMPM1 kasten (zowel horizontaal als verticaal) en een bestaande uit **twee** kasten (verticaal geschakeld).
- Op de **oostgevel** komt een voorziening bestaande uit **vier geschakelde VMPM1** kasten (zowel horizontaal als verticaal).
- Op de **westgevel** worden **twee** voorzieningen gerealiseerd, waarvan een bestaande uit **vier** geschakelde VMPM1 kasten (zowel horizontaal als verticaal) en een bestaande uit **twee** kasten (verticaal geschakeld).



Figuur 4. Unitura VMPM1s schakelbare inbouwkasten (voorbeeld verticaal geschakeld).

3.3 Zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering

Ongeschikt maken van de bebouwing

Het ongeschikt maken vindt plaats onder begeleiding van een ecologisch deskundige tussen 20 juli en 15 oktober. Deze periode is in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis en buiten de kwetsbare winterrustperiode. In deze periode zijn vleermuizen relatief flexibel in het kiezen van alternatieve verblijfplaatsen. Het ontmoedigen van vleermuizen gebeurt door het aanbrengen van exclusion flaps over open stootvoegen en andere openingen en kieren. Deze flaps functioneren als eenrichtingsuitgang, zodat aanwezige dieren het gebouw kunnen verlaten maar niet kunnen terugkeren. De maatregel wordt als volgt uitgevoerd:

- Vanaf week 30 (21 juli) wordt gestart met het ontmoedigen.
- Minimaal één exclusion flap per 1,5 meter per afzonderlijk gevelcompartiment;
- Overige open stootvoegen en kieren worden afgedicht met schuimrups (rugvulling);
- Ieder aaneensluitende ruimte heeft dus in ieder geval 1 vluchtopening met een exclusion flap.
- De maatregelen worden minimaal vijf aaneengesloten dagen in stand gehouden, onder gunstige weersomstandigheden (temperatuur ≥ 10 °C en windkracht ≤ 5 Bft).

Na deze periode vindt een inspectie plaats door een ervaren vleermuisonderzoeker met batdetector, om vast te stellen of er nog sprake is van de aanwezigheid van vleermuizen (in- of uitvliegende dieren). Indien dat het geval is, worden aanvullende ontmoedigende maatregelen genomen, zoals het plaatsen van extra exclusion flaps of verdere afdichting van openingen.

Uiterlijk twee dagen voor aanvang van de sloopwerkzaamheden wordt een laatste controle uitgevoerd door een ecooloog, om te verifiëren of de ontmoedigingsmaatregelen nog functioneel en intact zijn. Indien noodzakelijk worden direct aanvullende maatregelen genomen. Maximaal twee dagen voor de start van de sloopwerkzaamheden zal een ecooloog bekijken of de getroffen maatregelen voor het ontmoedigen nog steeds functioneel zijn. Indien er extra maatregelen nodig zijn, dan zullen die genomen worden.

Tijdens de werkzaamheden wordt rekening gehouden met verstoring van vleermuizen, door te werken tussen zonsopkomst en zonsondergang tijdens de actieve periode van vleermuizen. Wanneer lichtbronnen worden geplaatst, dan worden deze afgeschermd opgesteld, zodat er geen uitstraling richting de groenelementen plaatsvindt.

Tenzij anders in de vergunning opgenomen geldt de bovenstaande werkwijze.

4. BELANG EN ALTERNATIEVE OPLOSSINGEN

4.1 Onderbouwing van wettelijk belang

In het kader van 'redenen van sociale en economische aard, met inbegrip van wezenlijk gunstige milieueffecten', wordt een Omgevingsvergunning voor de Flora- en fauna-activiteit aangevraagd (art. 8.74k, lid 1b, Bkl).

Sinds de zomer van 2022 kampt Nederland met een **structureel tekort aan opvangplekken voor ontheemden**. Tot 1 juli 2026 zijn er in totaal 131.700 opvangplekken noodzakelijk. Daarnaast verblijven veel ontheemden met een verblijfsstatus langer in opvanglocaties vanwege het **woningtekort**. Deze situatie onderstreept de dringende behoefte aan extra opvangplekken, zoals ook blijkt uit rapporten van het COA.

Om dit tekort aan te pakken, heeft de Rijksoverheid gemeenten verzocht actief bij te dragen aan de realisatie van opvanglocaties. Deze herontwikkeling sluit aan bij het verminderen van het tekort aan opvangplekken. Daarnaast wordt voorzien in extra sociale huurwoningen en wordt de leefbaarheid in de binnenstad verbeterd door de toevoeging van fietsenstallingen en andere sociale voorzieningen.

Om het pand efficiënt in te kunnen zetten voor de huisvesting van nu en de toekomst zal het pand deels gesloopt moeten worden. **De structuur en bouwkundige staat van het pand maakt dat het pand niet geschikt meer is om renoveren**. Het pand aan de Lange Margarethastraat wordt wel gerenoveerd, omdat dit pand zonder grote ingrepen kan voldoen aan een efficiënte invulling van het nieuwe programma. De eerste en tweede verdiepingen worden gesloopt tot er een betonnen casco overblijft. Dit casco begint bij de kelder en eindigt op de eerste verdieping. Dit betonnen casco biedt de perfecte fundering om 3D woonunits op te plaatsen. **Door het gebruik van 3D units verkorten we de bouwtijd en overlast voor mens en natuur**. In het ontwerp zijn reeds diverse maatregelen ecologische maatregelen getroffen om de vleermuizen die nu in het pand zitten opnieuw te huisvesten.

4.2 Alternatieve bevredigende oplossingen

De herontwikkeling van Kruisstraat 30-32 is een belangrijke maatschappelijke opgave. De gemeente Haarlem wordt geacht om bij te dragen aan de opvang van Oekraïners en staat daarmee voor de uitdaging om geschikte locaties te vinden. De gemeente Haarlem neemt haar verantwoordelijkheid en heeft besloten om dit pand te transformeren, waarbij verschillende maatschappelijke functies worden gecombineerd.

Voorafgaand aan de keuze voor deze locatie zijn diverse mogelijkheden onderzocht binnen Haarlem. Hierbij is gekeken naar andere panden en gebieden, maar geen van deze locaties bleek voor langere tijd inzetbaar of voldeed aan de gestelde eisen. Kruisstraat 30-32 kwam als **meest geschikte locatie** naar voren vanwege de centrale ligging en de mogelijkheid om zowel een gratis openbare fietsenstalling als woonunits voor Oekraïense ontheemden te realiseren.

Bij de beoordeling van deze locatie is onder andere gekeken naar de bereikbaarheid via loop- en fietspaden, de medewerking van betrokken partijen, de ecologische impact en de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer. Uit verschillende analyses bleek dat deze locatie het meest geschikt was voor de beoogde herontwikkeling. Hoewel er enkele ecologische aandachtspunten zijn, vormen deze geen onoverkomelijke belemmering.

Op basis van deze afwegingen heeft de gemeente Haarlem gekozen voor de transformatie van Kruisstraat 30-32. Dit plan voorziet in een openbare fietsenstalling met circa 900 plekken, 42 woonunits voor Oekraïense ontheemden waarvan sommige later kunnen worden samengevoegd tot sociale huurwoningen, een buurtfietsenstalling, openbare toiletten en een commerciële ruimte voor startende impactondernemers. Hiermee draagt Haarlem actief bij aan de spreiding van opvangplekken.

5. REFERENTIES

Literatuur:

- [1] Netwerk Groene Bureaus (2017) Soortinventarisatieprotocollen in het kader van de Wet natuurbescherming. www.netwerkgroenebureaus.nl
- [2] Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), artikel 11.46 a, b, d:
<https://wetten.overheid.nl/BWBR0047275/Hoofdstuk11/Paragraaf11.3.2/Artikel11.46>"
- [3] Kwinfra B.V. (2024). Quickscan Ecologische Waarden – Kruisstraat 30-32 te Haarlem. (21-3-2024)
- [4] Kwinfra B.V. (2024). Nader onderzoek vleermuis & gierzwaluw – Kruisstraat 30-32 te Haarlem (16-10-2024)

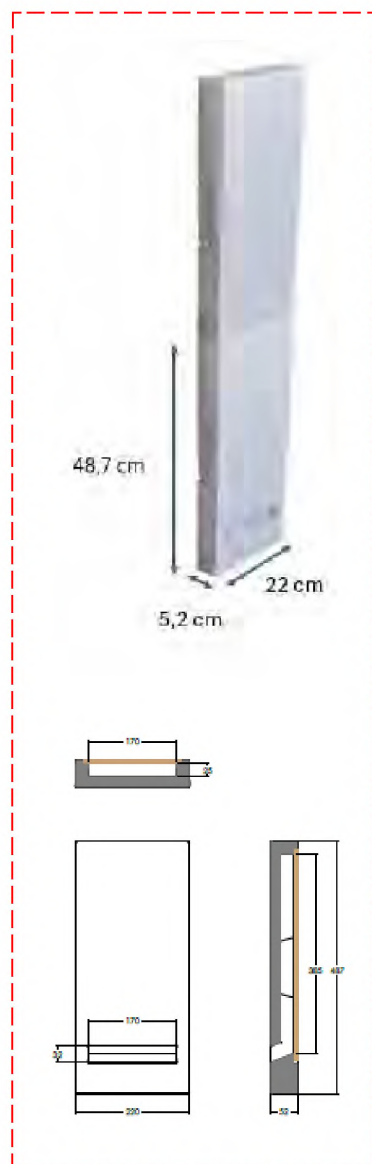
Websites:

- [5] <https://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/vleermuisprotocol>
- [6] <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-a5cd77601450cc785896d67a48b883fbcfc3cf4c/pdf>
- [7] <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2024-12.html>
- [8] NDFF verkenner

Kennisdocumenten:

- [9] BIJ12 (2024). Kennisdocument Gewone dwergvleermuis versie 2.0
- [10] BIJ12 (2023). Kennisdocument Gierzwaluw versie 2.0

6. BIJLAGE 1



specificaties - unitura vloermuiskast



Zuidgevel - bouwdeel 2

2x dubbele voorzieningen vloermuiskasten in zuidgevel

project

Herbestemming Kruisstraat 30-32 Haarlem

Activiteitenplan Kruisstraat 30-32 te Haarlem

opdrachtgever

Gemeente Haarlem

datum

10.03.2025

projectnr.

1131-ha

fase-tekeningnr.

DO-670 .1

VOCUS
architecten bna



Oostgevel - bouwdeel 2

1x dubbele voorzieningen vleermuiskasten in oostgevel



Westgevel - bouwdeel 2

2x dubbele voorzieningen vleermuiskasten in westgevel

project

Herbestemming Kruisstraat 30-32 Haarlem

opdrachtgever

Gemeente Haarlem

datum

10.03.2025

projectnr.

1131-ha

fase-tekeningnr.

DO-670 .2

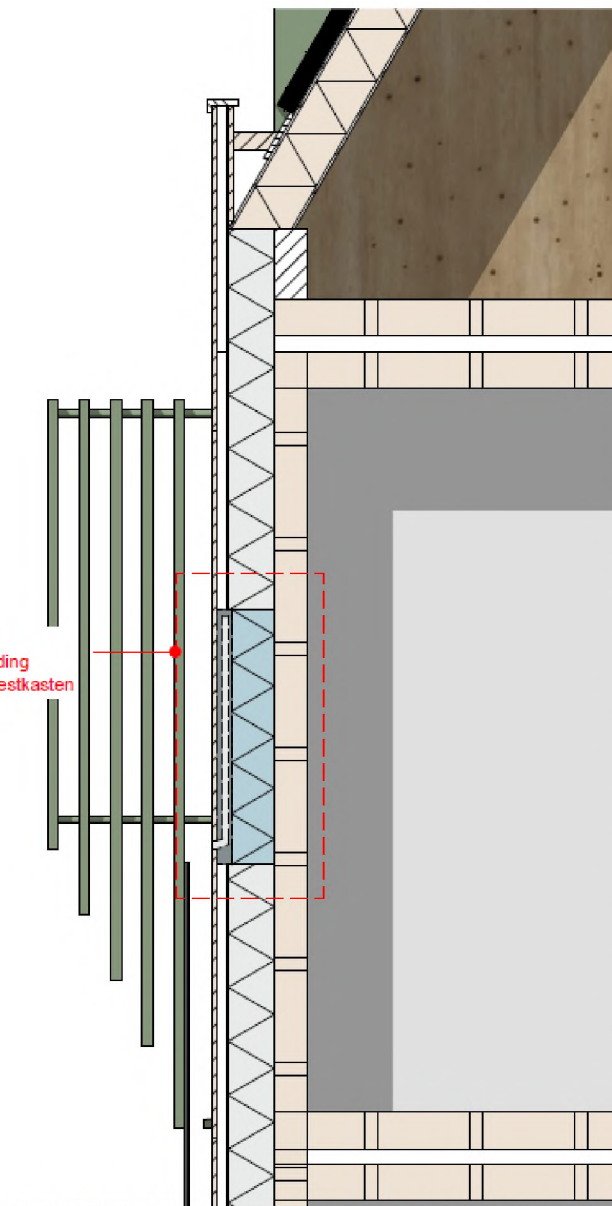
VOCUS
architecten bna

Gevelfragment nestkasten | 1:20

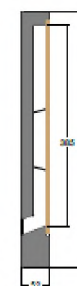
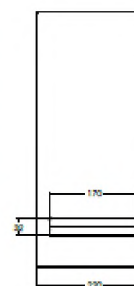
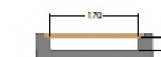


gevelaanzicht

Inbouwkast in gevel voor vleermuizen
volledig weggewerkt achter de gevelkleiding
Hoogwaardige isolatie ter plaatse van nestkasten



gevel doorsnede



specificaties - unitura vleermuiskast

project

Herbestemming Kruisstraat 30-32 Haarlem

opdrachtgever

Gemeente Haarlem

datum

10.03.2025

projectnr.

1131-ha

fase-tekeningnr.

DO-670 .3

VOCUS
architecten bna