

Aan:

Omgevingsdienst Noord-Holland Noord

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

Postbus 2095

1620 EB Hoorn

■■■■■■■■■■@odnhn.nl

Van:

Kwinfra B.V.

■■■■■■■■■■, ecooloog

Smaragdweg 3

1812 RJ Alkmaar

■■■■■■■■■■@kwinfra.nl

Datum: 6 mei 2025

Onderwerp: Aanvullende informatie t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit – Kruisstraat 30-32 te Haarlem

Zaaknummer: OMG-054569 / DSO-nummer 2025040301502

Geachte ■■■■■■■■■■,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 17 april 2025, waarin verzocht wordt om aanvullende gegevens betreffende bovengenoemde vergunningsaanvraag, treft u hierbij onze inhoudelijke reactie aan. Wij lichten hierbij per punt de gevraagde aanvullingen ecologisch onderbouwd toe.

1. Negatieve effecten op (mogelijk aanwezige) huismussen in naburig pand

Het historische pand met zadeldak aan de Lange Margarethastraat, grenzend aan het plangebied, is voorzien van dakpannen en blijft volledig intact tijdens de voorgenomen werkzaamheden. Hoewel dit pand op het eerste gezicht qua structuur en bouwjaar meer geschikt is voor broedgelegenheid van de huismus, is tijdens de Quicksan geen visuele of auditieve indicatie waargenomen van een aanwezig nest. De dakpannen zijn plat van karakter en er zijn geen opmerkelijke openingen gevonden. Er is veel mortel gebruikt aan de bovenzijde van het dak om openingen op te vullen. Er zijn geen sporen van nestmateriaal, uitwerpselen of waarnemingen van territoriaal gedrag vastgesteld in het broedseizoen. Bij ieder veldbezoek (in totaal 8) dat is uitgevoerd ten behoeve van het nader onderzoek gericht op vleermuizen en gierzwaluw is zeer bewust gelet op de aanwezigheid van beschermde diersoorten in de omgeving. De zang en verschijning van een huismus is onmiskenbaar en zou door iedere ecooloog zijn opgemerkt, echter is er op geen enkel moment de aanwezigheid van een huismus geconstateerd.

Zelfs indien er huismussen aanwezig zouden zijn in het aangrenzende pand, zijn negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden uitgesloten op grond van de volgende argumenten:

- Geen fysieke ingreep vindt plaats aan het betreffende pand zelf (geen bouwkundige aantasting van gevels, dakstructuren of nestlocaties).
- Huismussen zijn cultuurvolgers en gewend aan menselijke aanwezigheid in stedelijke context. Huismussen in stedelijk gebied zijn relatief tolerant voor kortdurende verstoring, mits neststructuur behouden blijft.

Op basis van deze feiten concluderen wij dat artikel 11.37 lid 1 Bal (het opzettelijk verstoren of vernielen van nesten) niet van toepassing is op de voorgenomen ingreep. De jaarrond beschermde functie van het naburige pand blijft volledig behouden, en aanvullende maatregelen zijn ecologisch en juridisch niet noodzakelijk.

2. Onderzoeksinspanning meervleermuis en ruige dwergvleermuis

U constateert dat het onderzoek naar de meervleermuis niet volgens de eisen van het vleermuisprotocol is uitgevoerd. Tijdens de veldbezoeken zijn geen auditieve of visuele waarnemingen gedaan van deze soorten. De bezoeken zijn uitgevoerd door ervaren en RVO-erkende ecologen, met inzet van batdetectoren en warmtebeeldcamera's.

Dit heeft te maken met het feit dat de aanwezigheid van beschermde functies (zoals rust- voortplantingsplaatsen) van de meervleermuis uitgesloten kan worden op basis van de volgende argumenten:

- De meervleermuis is een uitgesproken lichtschuwe soort die jaagt boven rustige, grote waterpartijen met minimale verlichting. De soort volgt uitsluitend rechtlijnige geleidende elementen, zoals onverlichte waterpartijen en bomenrijen. Dergelijke habitatkenmerken ontbreken volledig in het plangebied, dat zich in het sterk verlichte centrum van Haarlem bevindt.
- Zoals reeds gemeld is er bewust geen specifieke paarronde uitgevoerd gericht op de meervleermuis. Dit is ecologisch verantwoord onderbouwd:
 - Er zijn geen locaties van verblijfplaatsen bekend in het centrum van Haarlem volgens de koloniekarta meervleermuis (v20240520).
 - Zoals tevens in het nieuwe Vleermuisprotocol vastgelegd is paarverblijf onderzoek enkel nodig bij objecten zonder woon-, maatschappelijke-, werk- of sociale functie.

Ten aanzien van de ruige dwergvleermuis is naar onze mening voldaan aan de minimale onderzoeksinspanning zoals vereist in het Vleermuisprotocol 2021:

- De veldbezoeken zijn uitgevoerd in geschikte perioden, inclusief bezoeken eind augustus en begin september 2024, wat de piekperiode is voor baltsactiviteiten van ruige dwergvleermuizen.
- Er is geen baltsactiviteit in of rondom het plangebied vastgesteld en op geen enkel moment zijn er ruige dwergvleermuizen waargenomen tijdens de veldbezoeken. Ook al is de piekactiviteit rond middernacht zouden aanwezige ruige dwergvleermuizen eerder waar te nemen moeten zijn.
- Er is gewerkt met twee ecologen waardoor volledige dekking van het plangebied is gewaarborgd. Tijdens de paarrondes is in een straal van 50 meter rondom het plangebied gepost om baltsactiviteit in kaart te brengen. Er is hierbij geen paarterritorium van de ruige dwergvleermuis vastgesteld.
- In het kilometerhok van de planlocatie zijn geen waarnemingen bekend van ruige dwergvleermuizen en daarnaast heeft het plangebied een sterk verstedelijkt karakter. Er is een gebrek aan open water, geschikte groenstructuren en migratieroutes.
- Gelet op bovenstaande kan met voldoende ecologische zekerheid worden geconcludeerd dat het plangebied geen betekenisvolle functie vervult als paarverblijfplaats voor de ruige dwergvleermuis. Aanvullend onderzoek rond middernacht in de paarperiode wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Op basis hiervan achten wij de onderzoeksinspanning ten aanzien van beide soorten in overeenstemming met het protocol en de juridische zorgplicht zoals bedoeld in artikel 11.27 Bal. Aanvullend onderzoek is ecologisch niet zinvol.

3. Verblijfplaatsen buiten het plangebied

De twee verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen buiten het plangebied bevinden zich in afzonderlijke, losstaande panden op een afstand van meer dan 10 meter met daartussen bestaande en intact blijvende ruimte. De bouwkundige structuur blijft onaangetast. Gedurende de geplande werkzaamheden is geen directe fysieke aantasting van deze panden voorzien, en indirecte effecten zoals verstoring door geluid, trillingen of verlichting worden geminimaliseerd door:

- Alle werkzaamheden vinden uitsluitend plaats tijdens daguren (tussen zonsopkomst en zonsondergang). Activiteit in de kritieke periode van vleermuizenactiviteit (zonsondergang tot zonsopkomst) wordt vermeden.

- Bouwlampen worden niet ingezet. Mocht in uitzonderlijke gevallen tijdelijke verlichting nodig zijn, dan wordt deze afgeschermd geplaatst, zonder enige directe lichtuitstraling richting de verblijfplaatsen.
- Er vindt géén heilactiviteit of gebruik van zware trillingsbronnen plaats. Alleen de bovenste verdiepingen van het plangebied worden verwijderd, wat betekent dat trillingsniveaus ruim onder de verstoringsdrempel voor vleermuizen blijven. Voor de nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van de bestaande draagconstructie en fundering.
- Steigers, bouwhekken of materieel zullen niet in de directe aanvliegroutes of voor de verblijfplaatsopeningen worden geplaatst. In- en uitvliegopeningen zullen dus nooit worden geblokkeerd.

Gezien de ligging op meer dan 10 meter afstand en de bovenstaande maatregelen is er geen sprake van direct of functioneel effect op deze verblijfplaatsen. De functionaliteit blijft behouden en negatieve effecten zijn uitgesloten.

4. Aantoonbaarheid van aanvliegruimte tijdelijke kasten

Ter tijdelijke mitigatie voor het verlies van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen zijn in de driehoekige ruimte nabij Lange Margarethastraat 14 vier vleermuiskasten geplaatst. Deze zijn volledig geïnstalleerd conform de richtlijnen uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis. De kasten zijn aangebracht op een hoogte van meer dan vier meter en onderling op minimaal 1,5 meter afstand van elkaar, waardoor verstoring tussen de individuen wordt voorkomen en de toegankelijkheid optimaal is.

De ruimte tussen de naar elkaar toelopende gevels waarin de kasten zijn geplaatst, wordt richting de straatzijde breder. De gevels raken elkaar niet, zodat er een vrije aanvliegroute in beide richtingen beschikbaar blijft. Voor de gewone dwergvleermuis, een soort die bekendstaat als een zeer behendige vlieger, vormt deze opstelling geen enkele barrière. Eerdere waarnemingen en onderzoeken tonen aan dat deze soort succesvol gebruik maakt van verblijfplaatsen in smalle stegen, spleten tussen gebouwen en open stootvoegen, soms bij breedtes die nog kleiner zijn dan hier aanwezig.

Naast de vrije aanvliegruimte dragen ook andere factoren bij aan de geschiktheid van de tijdelijke verblijfplaatsen. De bakstenen gevels hebben een ruw oppervlak, waardoor vleermuizen zeer goed kunnen landen en (indien nodig) korte afstanden kunnen kruipen om de kastopeningen te bereiken.

Belangrijk is ook dat de tijdelijke kasten zijn gepositioneerd om variatie in microklimaten te creëren. Door de ligging langs verschillende gevels en de wisselende zonexpositie ontstaan er zowel warmere als koelere plekken. Door een aanbod van verschillende microklimaten wordt het mogelijk voor de dieren om naar behoefte de meest geschikte

kast te selecteren, afhankelijk van weersomstandigheden en individuele fysiologische behoeften.

De kasten zijn vervaardigd van materialen met een voldoende warmtecapaciteit, waarmee temperatuurschommelingen worden beperkt. De materiaalkeuze draagt daardoor bij aan de stabiliteit van het binnenklimaat, een factor die zowel voor zomer- als paarverblijven de gebruikswaarde verhoogt. Daarmee wordt invulling gegeven aan de aanbevelingen uit het Kennisdocument, waarin stabiliteit, buffering en variatie als belangrijke ontwerpcriteria worden genoemd.

Vanuit de geplaatste kasten hebben vleermuizen directe toegang tot het achterliggende binnenterrein, dat functioneert als foerageergebied, zoals bevestigd in het onderzoek. De ligging van de verblijfplaatsen in relatie tot vliegroutes en voedselgebieden sluit hiermee aan bij de eisen voor functionele samenhang tussen verblijfplaats en leefgebied.

Tijdens uitvoering van het onderzoek werden vleermuizen gezien die actief tussen de gevels door vlogen, in de richting van de nieuwe kasten. Dit vlieggedrag wijst erop dat de dieren de kasten hebben gezien en verkennen, waarmee de functionele geschiktheid van de voorzieningen kansrijk is.

Naast bovenstaande overwegingen is het ook van belang om te benoemen dat er in totaal zes vleermuiskasten zijn geïnstalleerd in plaats van de minimale eis van vier vleermuiskasten.

5. Duur van de vergunning

Wij volgen uw advies op en verzoeken de einddatum van de vergunning te verplaatsen naar **1 december 2026**, zodat ruimte is voor uitloop of noodzakelijke herstelwerkzaamheden binnen het vergunde kader.

6. Alternatievenafweging planning

In het activiteitenplan is primair gekeken naar de technische en logistieke uitvoerbaarheid van het project. Een alternatieve planning (bijvoorbeeld verschuiving buiten het actieve vleermuisseizoen) is echter niet haalbaar. Werken in het najaar of winter is overwogen, maar minder gunstig voor vleermuizen. Met de huidige planning vinden de sloopwerkzaamheden welke als mogelijk meest verstorend kunnen worden beschouwd, plaats wanneer vleermuizen relatief flexibel zijn in het vinden van een alternatieve verblijfplaats. Er is voldoende voedsel beschikbaar in deze periode. Wanneer er wordt gesloopt tijdens de winterperiode bestaat er een kleine kans dat de winterrust wordt onderbroken en vleermuizen actief moeten jagen tijdens een periode van weinig voedsel en hoge mate van kwetsbaarheid. Ook start van de werkzaamheden in het voorjaar (kraamseizoen) is een veel kwetsbaardere periode waarbij vleermuizen extra voedsel nodig hebben voor jongen. Daarmee is augustus een goed start moment.

Zijn er andere planningen overwogen?

7. Bouwtechnische noodzaak: inspectierapport

De bestaande bebouwing op de locatie Kruisstraat 30-32 bestaat uit voormalige bedrijfs- en winkelhuisvesting. Deze structuur is in zijn opzet, bouwfysische eigenschappen en uitstraling primair ingericht op commerciële functies en sluit daarmee niet aan op de eisen die vandaag de dag aan kwalitatieve woningbouw worden gesteld. De transformatie naar functie wonen vereist wezenlijk andere eigenschappen op het gebied van daglichttoetreding, geluidsisolatie, ventilatie, energieprestaties en gebruikscomfort. Het huidige casco schiet hierin ernstig tekort en het is zeer kostbaar om dit wel zo te maken dat het casco aan de gestelde eigenschappen voldoet.

Daarnaast is de architectonische en stedenbouwkundige inpassing van de bestaande doorlopende bebouwing problematisch. Het volume vormt een visuele barrière in het stedelijk weefsel van de Haarlemse binnenstad en draagt niet bij aan de belevingskwaliteit van de openbare ruimte. In de huidige situatie is er geen doorzicht, geen openheid, en ontbreekt een relatie tussen voor- en achtergebied.

De voorgestelde herontwikkeling biedt daarentegen een breed palet aan verbeteringen:

- Stedenbouwkundige verbetering - Door het volume op te delen in twee bouwblokken ontstaat er een open binnengebied dat aansluit op de historische verkavelingsstructuur van Haarlem. Dit vergroot de ruimtelijke kwaliteit en beleefbaarheid van de locatie en maakt het mogelijk om het binnengebied te vergroenen en toegankelijk te maken voor bewoners
- Architectonische kwaliteit - De nieuwe gebouwen zijn ontworpen met hoogwaardige materialen, detaillering en duurzaamheid in gedachten. Waar de bestaande gevels visueel gesloten en massief zijn, bieden de nieuwe gevels een warmere uitstraling en betere aansluiting bij de historische context van de stad
- Bouwfysische prestatie - De nieuwe bouw voldoet aan hedendaagse eisen ten aanzien van energieprestatie (bijna energieneutraal), isolatie, akoestiek, brandveiligheid en circulair materiaalgebruik. Dit is met een renovatie van het bestaande casco moeilijk of slechts met hoge kosten realiseerbaar
- Toekomstbestendigheid en flexibiliteit - De nieuwe opzet maakt koppeling van woonunits mogelijk, introduceert in pandige fietsvoorzieningen, groene daken met waterretentie en biedt ruimte voor startende ondernemers. Functies die met het huidige gebouw nauwelijks zijn in te passen

Alleen door herontwikkeling kan een gebouw ontstaan dat zowel functioneel, esthetisch als maatschappelijk waardevol is voor de toekomst van deze locatie in de binnenstad van Haarlem.

8. Gebiedsbescherming / stikstof

Ten aanzien van de mogelijke stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zal er separaat een AERIUS-berekening worden uitgevoerd. De huidige vergunning wordt aangevraagd in het kader van een Flora- en Fauna-activiteit.

Wij hopen met deze uitgebreide beantwoording te hebben voldaan aan de gestelde eisen zoals verwoord in uw brief. We zullen deze brief direct uploaden in het online DSO-dossier. Mocht u nog vragen hebben of verdere toelichting wensen, dan staan wij uiteraard tot uw beschikking.

Met vriendelijke groet,

■■■■■ ■■■■■

Ecoloog

Namens Kwinfra B.V.

T: ■■■■■

E: ■■■■■@kwinfra.nl