

# Activiteitenplan sloop Wijkcentrum Kerckebosch (WIC)



Eindrapport, 29 november 2018.



## Colofon

Dit compensatieplan bomenverordening Kerckebosch is opgesteld door Goderie Ecologisch Advies BV in samenwerking met Zoon Ecologie in opdracht van de Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch (WOM).

Nijmegen, november 2018.

## Inhoudsopgave

<b>1 Beschrijving activiteit</b>	<b>4</b>
1.1 Inleiding	4
1.2 Voorgenomen activiteit	4
1.3 Beschrijving plangebied	5
1.4 Beschrijving eindsituatie	7
1.5 Beschrijving werkzaamheden	7
1.6 Mogelijke indirecte effecten	8
1.7 Beschrijving werkwijze	8
1.8 Beschrijving planning van de werkzaamheden	9
1.9 Termijn	9
<b>2 Aanwezigheid beschermde soorten en onderzoek</b>	<b>10</b>
2.1 Literatuuronderzoek	10
2.2 Overzicht onderzoek Kerckebosch	10
2.3 Onderzoek vijf locaties in 2018, waaronder het WIC	11
2.4 Resultaten onderzoek WIC, 2018	12
2.5 Ecologische functies plangebied	13
2.6 Welke verbodsbepalingen worden overtreden?	13
<b>3 Effectanalyse en maatregelen</b>	<b>14</b>
3.1 Effectstudie	14
3.2 Natuurvrij maken	14
3.3 Maatregelen	14
3.3.1 Mitigerende maatregelen	14
3.3.2 Compenserende maatregelen	15
3.4 Onderzoek ten behoeve van een effect op de staat van instandhouding	15
<b>4 Belangenafweging</b>	<b>16</b>
<b>5 Gunstige staat van instandhouding</b>	<b>18</b>

# 1 Beschrijving activiteit

## 1.1 Inleiding

Kerckebosch is een woonwijk in transitie in de gemeente Zeist. Van een wijk bestaande uit een centraal bosgebied omsloten door galerijflats transformeert het gebied tot een hoogwaardige woonwijk waarbij wonen en natuur geïntegreerd zijn. Het voormalig door de galerijflats geïsoleerde bosgebied wordt daarbij omgevormd tot een bos- en natuurgebied dat verbonden is met de grotere bos- en heidegebieden van het Utrechtse heuvelrug, in beheer bij Utrechts Landschap. Het transitieproces is nog in volle gang. Naar verwachting wordt het project voltooid in 2022.

Voor de wijze waarop de groene omgeving in Kerckebosch is uitgewerkt mocht het gebied zich in 2016 de beste openbare ruimte van Nederland noemen. De omvorming van het gebied heeft effecten op flora en fauna. Omdat dusdanig gewerkt is dat daarbij geen overtredingen van de toenmalige flora- en faunawet plaatsvonden is voor de eerste fase van het project in 2012 een zogeheten positieve weigering afgegeven door de toenmalige Dienst Regelingen<sup>1</sup>. Voorwaarde was onder andere het opstellen van een ecologisch werkprotocol. Dat protocol wordt – afhankelijk van de ontwikkelingen regelmatig geactualiseerd<sup>2</sup>.

Voor latere fasen van het project – waaronder de sloop van de flats - zijn zelfstandige ontheffingen Flora- en faunawet aangevraagd en verkregen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)<sup>3</sup>. Aan de ontheffingsaanvragen en verleende ontheffingen lag steeds een regelmatig geactualiseerde flora- en faunatoets ten grondslag<sup>4</sup> en daarop gebaseerde plannen van aanpak.

## 1.2 Voorgenomen activiteit

De huidige voorgenomen activiteit bestaat uit de sloop van een voormalig kerkgebouw aan de Kerckeboschlaan in Zeist. Het gebouw is momenteel in functie als huidige wijk-informatiecentrum (WIC), op zondagen worden er nog kerkdiensten gehouden.

Ten behoeve van de voorgenomen sloop is een bestemmingplanwijziging in voorbereiding, waarbij de bestemming verandert van 'maatschappelijk' naar 'wonen'. Als bijlage 1 is een kaart van het nieuwe bestemmingplan opgenomen. Ter plekke van het huidige

---

<sup>1</sup> Dienst Regelingen, 2012. FF/75C/2011/0082.afw.js

<sup>2</sup> Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch, 2014. Geactualiseerd Ecologisch werkprotocol "Ontwikkeling Kerckebosch Zeist" Fase 1 en 2 Randvoorwaarden vanuit de Flora- en faunawet voor de uitvoering in de praktijk.

<sup>3</sup> RVO 2015, FF/75C/2014/0498.

<sup>4</sup> Zoon C., 2011. Flora en Faunatoets Kerckebosch Zeist

Zoon C & R. Goderie, 2014. Actualisatie Nee-Tenzij toets Kerckebosch, Zeist.



gebouw worden 11 woningen gerealiseerd, met een totaal grondoppervlakte (footprint) die gelijk is aan die van de huidige bebouwing.

De voorgenomen sloop van het WIC vindt plaats vanaf augustus 2019, buiten de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis. Vanaf april/mei 2019 (en deels al in het winterseizoen 2018/2019) worden voorbereidende activiteiten getroffen.

Tevens worden enkele bomen gekapt. Uit onderzoek (zie h4) is gebleken dat deze geen functie hebben voor beschermde diersoorten en dus maakt de kap van deze bomen geen deel uit van de ontheffingsaanvraag. Voor de kap van de bomen wordt een zelfstandige kapaanvraag bij de gemeente gedaan. Het overgrote deel van de huidige beplanting achter het WIC, tegen de woningen van de Graaf Janlaan aan, blijft als bosstrook bestemd en intact.

De 11 woningen in de eindsituatie voldoen aan een hoge mate van duurzaamheid. Ze voldoen aan de richtlijnen voor GPR-gebouw (gemeentelijke praktijkrichtlijn duurzaam bouwen). De woningen – evenals een groot deel van de wijk – worden aardgasvrij opgeleverd. De GPR-scores voor Kerckebosch zijn een 8 voor Energie, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde en een 7 voor Milieu en Gezondheid.

### 1.3 Beschrijving plangebied

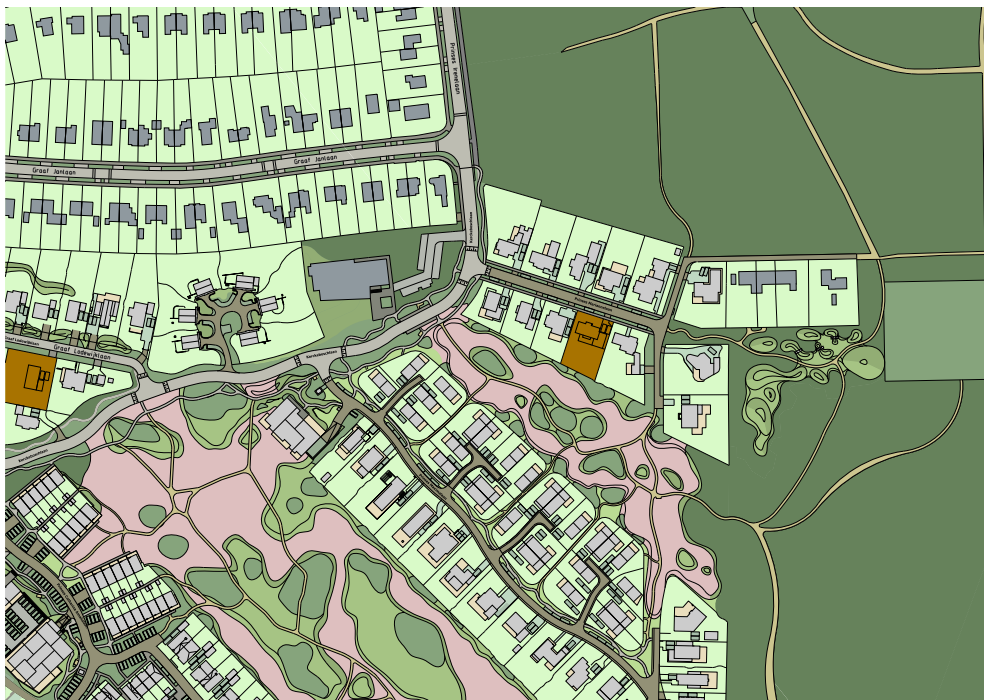
Het gebouw bevindt zich in een bosrijke woonwijk, binnen de bebouwde kom. Op figuur 1.1 (situatie 2016) is het gebouw met een ster gemarkeerd op de topografische kaart, figuur 1.2 geeft de situatie meer in detail weer (situatie 2016). Figuur 1.3 geeft een indruk van de voorzijde van het gebouw (bron Google streetview).



*Figuur 1.1: ligging WIC in Zeist*



*Figuur 1.2: Detail ligging WIC in Kerckebosch luchtfoto 2016 (bron Google Earth)*



*Figuur 1.3: Ligging WIC op plankaart (huidige situatie)*



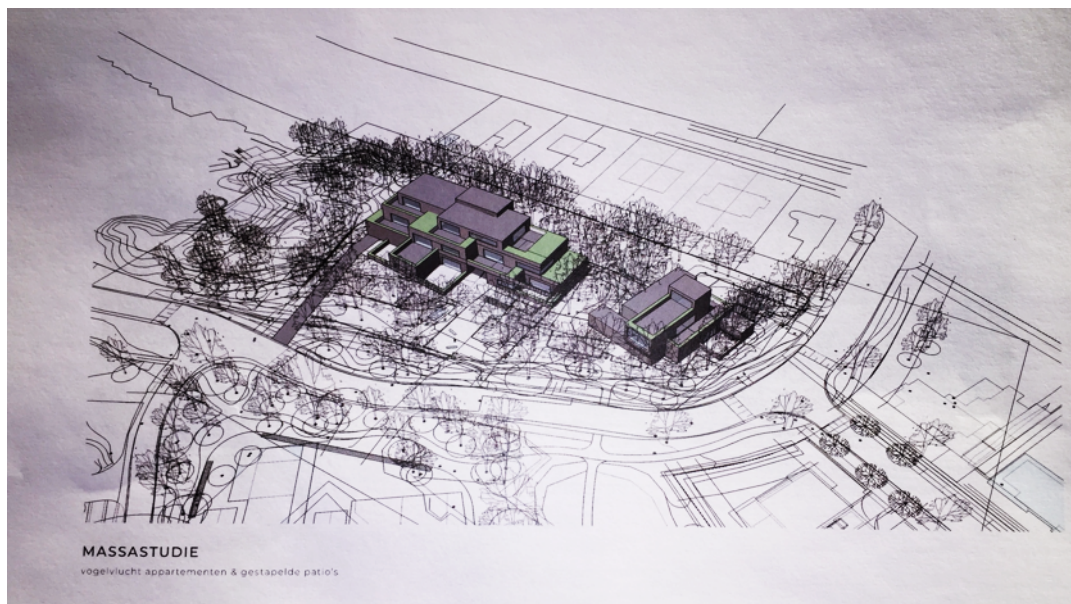


*Figuur 1.4: Vooraanzicht WIC*

## 1.4 Beschrijving eindsituatie

In de eindsituatie bevindt zich ter plekke van huidige WIC 11 gestapelde woningen. De footprint van het huidige gebouw wordt gebruikt voor de nieuwe bebouwing. De details van de footprints van de nieuwbouw kunnen nog gewijzigd worden, dit heeft echter geen effect op de activiteit slopen). Zie figuur 1.4 voor de beoogde eindsituatie.

Aan en in de nieuwe gebouwen zelf worden voorzieningen opgenomen voor vleermuizen (zie ook paragraaf 3.3.2)



*Figuur 1.4: Schets eindsituatie*

## 1.5 Beschrijving werkzaamheden

De volgende werkzaamheden zijn gepland:

*Vorbereiding*

- Het ophangen van minimaal 10 tijdelijke nestkasten voor vleermuizen;
- Februari: treffen maatregelen om te voorkomen dat vogels gaan broeden (er zijn geen vogels met een permanente verblijfplaats in het gebouw aangetroffen);
- In mei 2019: voorkomen dat de vleermuizen kunnen terugkeren door het gebouw dicht te zetten met vleermuisflappen;
- Direct voorafgaand aan de sloop: een gebouwencheck.

*Daadwerkelijke sloop:*

- De sloopwerkzaamheden starten vanaf 15 augustus 2018, waarbij vanaf de entree naar het noorden toe gewerkt wordt;
- Het puin wordt direct afgevoerd (geen opslag ter plekke);

*Overige werkzaamheden*

Er is voorzien in mitigerende maatregelen. Deze zijn opgenomen als paragraaf 4.2.

Daarnaast moet er ten behoeve van de nieuwbouw een beperkt aantal bomen gerooid worden. Daarvoor zal een zelfstandige procedure kapaanvraag bij de gemeente worden doorlopen en vindt een zelfstandige toets Wnb-soorten plaats. Omdat nu reeds bekend is dat de bosrand in gebruik is als – niet-essentieel – onderdeel van het leefgebied eekhoorn, maakt in het bestemmingsplan (zie bijlage 1) geen deel uit van de bestemming woongebied 1. Maar dit wordt tijdens de aanvraag kapvergunning opnieuw getoetst. Overigens blijkt uit het verrichte onderzoek dat in de te kappen bomen geen vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten zijn aangetroffen. Om zeker te stellen dat de bomen op de uit te geven kavels gehandhaafd blijven worden voor elke bouwkegel zogeheten ‘kavelpaspoorten’ uitgegeven waarop is aangegeven welke bomen behouden dienen te blijven. De kavelpaspoorten maken deel uit van de koopacte. Als bijlage 2 is de detailtekening opgenomen van de te behouden en kappen bomen (ter illustratie van de zorgvuldigheid waarmee dit steeds in Kerckebosch plaatsvindt, maar als activiteit dus geen deel uitmakend van de ontheffingsaanvraag).

## 1.6 Mogelijke indirecte effecten

- Er zijn geen indirecte effecten tgv het bouwverkeer te verwachten. Alle verkeersbewegingen lopen over bestaande wegen;
- Er hoeft niet geheid te worden, dus de geluidseffecten blijven uiterst beperkt;
- Er wordt overdag gebouwd, er worden ‘s nachts geen bouwlampen toegepast, dus effecten op foeragerende vleermuizen blijven uit.

## 1.7 Beschrijving werkwijze

Voor een beschrijving van de werkwijze zie paragraaf 1.2



## 1.8 Beschrijving planning van de werkzaamheden

- De doorlooptijd van het slopen is 2 maanden (half augustus tot half oktober 2019);
- Start bouw nieuwbouwwoningen: november 2019, de verwachte doorlooptijd bedraagt 14 maanden.

## 1.9 Termijn

Ontheffing wordt aangevraagd voor de periode april 2019 tot en met feb 2022 (sloop en nieuwbouw).



## 2 Aanwezigheid beschermde soorten en onderzoek

Het onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten in Kerckebosch in het algemeen in het te slopen WIC heeft plaatsgevonden door middel van literatuuronderzoek en veldonderzoek (dat al meerdere jaren loopt).

### 2.1 Literatuuronderzoek

In 2009 heeft een quickscan plaatsgevonden naar de aanwezigheid van beschermde soorten in Kerckebosch<sup>5</sup>. Uit die quick-scan is gebleken dat in de km-hokken van Kerckebosch een aantal herpetofaunasoorten (hazelworm, zandhagedis, levendbarende hagedis en ringslang) voorkomen. Over het voorkomen van andere beschermde soorten was destijds niets in het NDFF (toen nog 'Natuurloket') opgenomen. Later heeft een reeks van vervolgonderzoeken plaatsgevonden voor Kerckebosch als geheel, aangevuld met detailonderzoeken waar specifieke ingrepen gepland zijn.

### 2.2 Overzicht onderzoek Kerckebosch

Er wordt al jarenlang onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten in Kerckebosch. Tabel 2.1 geeft een overzicht over de periode 1992-2013.

Het studiegebied is op verschillende momenten onderzocht op flora en fauna:

Jaar	Inhoud van onderzoek	bron
1992	Flora en fauna	Waardenburg, 1992
2002	Flora en fauna	Brandjes, 2003
2006	Vleermuizen	Van Woersum, 2007a
2009	Steekproef flora en vegetatie	Goderie, 2011
2009	Vegetatie, Flora en fauna (vleermuizen en reptielen)	Zoon, 2011
2010	Flora en fauna Graaf Lodewijklaan	Groene Ruimte 2010 b,c
2010	Boskartering	Scherpenisse & Lotterman, 2010
2011	Flora en fauna	Zoon, 2012
2012	Flora en fauna op te realiseren heide in wig 2	Zoon, 2013
2013	Flora en fauna op te realiseren heide in wig 2	Zoon, 2013

In 2007 is door Arcadis onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen<sup>6</sup>. Dit onderzoek is in de afgelopen 11 jaar op meerdere momenten

<sup>5</sup> Zoon, 2009. Flora en fauna toets Kerckebosch Zeist.

<sup>6</sup> Arcadis, 2007 Onderzoek Verblijfplaatsen Vleermuizen Kerckebosch. Gemeente Zeist. Eindrapportage

en vanaf 2012 jaarlijks geactualiseerd<sup>7</sup>. In 2010 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van bijzondere vegetaties en plantensoorten<sup>8</sup>

Uit de jaarlijkse inventarisaties is gebleken ter plekke van het te slopen WIC vleermuizen voorkomen en in de omgeving een eekhoorn is waargenomen. Overige soorten kunnen daarmee worden uitgesloten.

### 2.3 Onderzoek vijf locaties in 2018, waaronder het WIC

In 2018 heeft voor een aantal locaties in Kerckebosch, waaronder de locatie van het WIC (locatie 5 in figuur 2.1) detailonderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van beschermde soorten. Tabel 2.1 geeft de onderzoeksdata.



Figuur 2.1: Onderzoeklocaties beschermde fauna, 2018.

Tabel 2.1: Onderzoeksdata

datum	tijd	doel	gebied	weer
31 mrt	14 - 16 u	Begroeiing; broedvogels	alles	droog
6 mei	08 - 10 u	Broedvogels; Geschiktheid gebouwen	alles	droog
5 juni	04 - 06 u	Vleermuizenverblijven	5	droog
6 juni	04 - 06 u	Vleermuisverblijven	3 en 4	droog

<sup>7</sup> Op grond van de door RVO afgegeven positieve weigering voor het gebied wordt jaarlijks door WOM een ecologische inventarisatie uitgevoerd gericht op de planning van het betreffende jaar.)

<sup>8</sup> Scherpenisse-Gutter M.C. & K. Lotterman, 2010. Vegetatiekartering bossen Kerckebosch. Natuurbalans, Nijmegen.

7 juni	04 – 06 u	Vleermuiverblijven	1 en 2	droog
20 juni	04 - 6 u	Vleermuisverblijven, jagen en routes	alles	droog
17 juli	21- 23 u	Vleermuis, jagen en routes	alles	droog
16 aug	21 – 24 u	Paargebieden, jachtgebieden, midzomernachtzwermen	alles	warm
3 sept	05 – 07 u	Paargebieden, verblijven	1 en 2	zacht
4 sept	05 - 07 u	Paargebieden, verblijven	3, 4 en 5	zacht
23 nov	Middag	Onderzoek kruipruimte WIC overwinterende vleermuizen	5	zacht

## 2.4 Resultaten onderzoek WIC, 2018

Vanuit eerdere onderzoeken was de terreintoestand al bekend (diverse onderzoeken van Zoon Ecologie sinds 2009). Geheel volgens het vleermuisprotocol is het streven om altijd 2 waarnemingen te hebben uit een periode, om meer verschillende omstandigheden mee te nemen. Dus 2 maal in de periode van zomerverblijven (mei – juli) en 2 maal in de periode van het paren (aug – sept) bij voorkeur een ochtend- en een avond bezoek. Daarnaast wordt gezocht naar jachtgebieden en vliegroutes (extra rondes)

Voor zover daarbij is afgeweken van het 'vleermuisprotocol' is dat met redenen gebeurd. In het vleermuisprotocol gaat het er niet primair om alle individuen waar te nemen, maar in de eerste plaats de functie van de plek voor een soort te kunnen vaststellen, omdat veel functies door vleermuizen als groep uitgevoerd worden. Dit in tegenstelling tot bv. broedvogels, waarbij het wel belangrijk is het aantal nesten/paren te bepalen. Als de functie van een plek duidelijk is kan gestopt worden met waarnemen.

### *Zoogdieren*

In de plangebieden werden geen eekhoorns gezien. Wel werd een eekhoorn gezien ten westen van gebied 4, aan de Graaf Lodewijklaan. Waarschijnlijk afkomstig uit nesten op de grens met de achtertuinen van de Graaf Jan laan. In gebied 2 werd een egel gezien.

Er werden diverse soorten vleermuizen jagend aangetroffen (Myotis vleermuizen en Laatvlieger boven de open ruimte van het werkdepot naast gebied 4 en Laatvlieger op de heide, nabij gebied 5 en Rosse vleermuis boven bos). Laatvliegers op route werden gehoord langs gebied 5 vanaf het heideveld naar de wijk Hoge Dennen.

In gebied 5 (WIC) werden enkele zwermmende gewone dwergvleermuizen gevonden boven de zuidwestelijke erker van het gebouw (5 juni, 4 sept) en midden op het hoge dak (4 sept). Ook uitvliegende dwergvleermuis werd daar gehoord/gezien (5 juni). Er is geen middernachtzwermer aangetroffen, derhalve is er geen indicatie voor de aanwezigheid van een winterverblijf (hetgeen bevestigd is met een novemberinspectie van het souterrain). In totaal zijn 2 zomerverblijfplaatsen aangetroffen.

Vliegroutes van gewone dwergvleermuis lagen op de Hoog Kanjelaan (20 mei, 17 juli). Op 16 augustus werd een midzomernachtzwermer gevonden rond een woning aan de

Hoog Kanje naast gebied 1. Op dezelfde nacht werd een roepende dwergvleermuis (een paargebiedje) gevonden op de grens van flat 10 (buiten plangebied) en gebied 2. In 2017 was in flat 10 al een verblijfplaats gevonden.

Er is in november 2018 nog specifiek gekeken naar de eventuele aanwezigheid van overwinterende vleermuizen in de kruipruimte van het WIC, daarbij zijn geen vleermuizen aangetroffen.

#### *Amfibieën*

Er werden geen amfibieën gevonden.

#### *Reptielen*

Er werden geen reptielen gevonden.

#### *Insecten*

Geen waarnemingen van beschermde soorten.

#### *Planten*

Geen waarnemingen van beschermde soorten.

## 2.5 Ecologische functies plangebied

Het WIC is van belang als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Het bos achter het WIC is van belang voor de eekhoorn (op de grens met achtertuinen). Rondom het WIC zijn geen essentiële vliegroutes vastgesteld. Door middel van specifiek onderzoek in de kruipruimte is komen vast te staan dat het gebouw geen functie heeft als overwinteringbiotoop.

## 2.6 Welke verbodsbepalingen worden overtreden?

Bij de sloop van het wijkcentrum gaan maximaal twee verblijfplaatsen (geen kraamkolonie) van de gewone dwergvleermuis verloren (een winterverblijfplaats is niet aangetroffen). Bij het slopen van het pand wordt de verbodsbepaling ex artikel 3.5. lid 4 overtreden. Hiervoor is een ontheffing Wnb (ex artikel 3.8, lid 4).

## 3 Effectanalyse en maatregelen

U dient per soort te beschrijven wat de effecten zijn als gevolg van uw activiteiten/werkzaamheden en welke maatregelen u treft.

### 3.1 Effectstudie

Het effect-onderzoek heeft zich beperkt tot de effecten van het slopen van het WIC. Bij de voorgenomen sloop van het WIC verdwijnen maximaal 2 verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

### 3.2 Natuurvrij maken

De bekende verblijfplaatsen worden onder begeleiding van een ecologisch begeleider handmatig gestript. De sloop wordt in kleine stappen uitgevoerd, zodat eventueel aanwezige vleermuizen de kans krijgen te vertrekken. Bij aanwezigheid van vleermuizen wordt op advies en inzet van de betrokken ecooloog maatregelen uitgevoerd om negatieve effecten op individuen te beperken.

- Tijdig voorafgaand aan de werkzaamheden worden de verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt. Minimaal 3 dagen (met avondtemperaturen boven 10°C) van tevoren, bij kolonies minimaal 5 dagen. Een vleermuisdeskundige moet worden ingeschakeld om de best passende methode te bepalen, uit te voeren en te controleren;
- Het WIC wordt de week voor aanvang van het werk aan het betreffende blok gecontroleerd op uit- of invliegende vleermuizen. Steigers en vangnetten worden niet in de nabijheid van in- en uitvliegopeningen opgesteld;
- Geschikte uitvliegopeningen worden voor 1 april met exclusion-flaps afgesloten;
- Zodra het WIC natuurvrij is wordt door de betrokken ecooloog een natuurvrij-verklaring afgegeven.

### 3.3 Maatregelen

#### 3.3.1 Mitigerende maatregelen

Het plaatsen van een amfibieënscherm langs de boszijde om te voorkomen dat eventuele hazelwormen het bouwterrein kunnen betreden (vanaf de andere zijde is dat niet nodig)

- Er is voorzien in mitigerende maatregelen (het ophangen van vier vleermuiskasten, geschikt als zomerverblijf, in de winter van 2018/2019) per locatie (8 in totaal). De vleermuiskasten worden tenminste 2 maanden voorafgaand aan de ingreep opgehangen zodat de dieren eraan kunnen wennen. De gewone dwergvleermuizen kunnen inmiddels ook op veel andere locaties in het gebied potentieel geschikte permanente verblijfplaatsen vinden (in holtes in de nieuwe gebouwen).



- De vleermuiskasten worden op advies van een vleermuisdeskundige<sup>9</sup> opgehangen in de directe omgeving van de bouwplaats.
- En er wordt een amfibieënscherm geplaatst tussen de bouwplaats en het bos om te voorkomen dat gedurende de bouwperiode herpetofauna de bouwplaats kan betreden (vanaf de wegzijde is dit niet nodig).

### 3.3.2 Compenserende maatregelen

In de eindsituatie is voorzien in tenminste 1 vaste verblijfplaats per woning, in totaal 11 verblijfplaatsen. Hiermee wordt het verlies van 2 zomerverblijfplaatsen ruimschoots gecompenseerd. Onderzocht wordt nog in hoeverre er – ten overvloede – nog extra maatregelen mogelijk zijn zoals de inbouw van een grotere (potentiële) massaverblijfplaats.

## 3.4 Onderzoek ten behoeve van een effect op de staat van instandhouding

In een onderzoek naar de SVI van verschillende soorten (ARCADIS, 2018) is onder andere de landelijke SVI beoordeeld van de gewone dwergvleermuis. Daarbij is de SVI onderverdeeld naar verschillende sub-criteria cf. Bastmeijer, 2018). Onderstaande tabel 3.1 is overgenomen uit het betreffende onderzoek.

**Tabel 3.1: Beoordeling landelijke svi gewone dwergvleermuis (Arcadis, 2018)**

Beoordelingscriterium	Huidige situatie	Laatste tien jaar van de registratie ('trend')	Referentiewaarde 1994
Populatieomvang	Gunstig	Verbeterend	Wordt gehaald
Verspreidingsgebied	Gunstig	Stabiel	Wordt gehaald
Kwaliteit van het leefgebied	Gunstig	Stabiel	Wordt gehaald
Toekomstperspectief	Ongunstig – ontoereikend (gunstig indien voldoende mitigerende maatregelen worden genomen)	n.v.t.	n.v.t.
Eindbeoordeling staat van instandhouding	Ongunstig – ontoereikend (gunstig indien voldoende mitigerende maatregelen worden genomen)	Stabiel	Wordt gehaald

De conclusie van dit onderzoek is dat de SVI van de gewone dwergvleermuis landelijk gunstig is mits voldoende mitigerende maatregelen genomen worden.

<sup>9</sup> Drs. C. Zoon, Zoon Ecologie.

## 4 Belangenafweging

In artikel 3.8 van de Wnb staat onder welke belangen eventuele ontheffingen van verbodsbepalingen van onder de Habitatrichtlijn beschermde soorten mogelijk zijn. Artikel 3.8, vijfde lid, onder b, van de Wnb beschrijft dat een ontheffing in dat geval alleen verleend kan worden indien de activiteit nodig is op grond van een van de volgende in de Wnb art. 3.8 art 5 lid b genoemde belangen:

5. Een ontheffing of een vrijstelling wordt uitsluitend verleend, indien is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

- a. Er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- b. Zij is nodig:
  - 1°. In het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
  - 2°. Ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
  - 3°. In het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere 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;
  - 4°. Voor onderzoek en onderwijs, re-populatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daartoe benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten, of
  - 5°. Om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, onderscheidenlijk een beperkt bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben;
- 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.

In het specifieke geval van de voorgenomen sloop van het WIC wordt een beroep gedaan op het belang volksgezondheid en andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.

### Onderbouwing belangen

De voorgenomen sloop van het WIC maakt deel uit van de transitie van Kerckebosch. Voor deze transitie als geheel is het belang dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard als volgt beargumenteerd:

De wijk Kerckebosch werd tussen 1957 en 1965 gebouwd aan de zuidoostkant van Zeist. Als gevolg van het naoorlogse woningtekort, moest er zo snel mogelijk een groot aantal goedkope woningen worden gebouwd. Gekozen is voor hoogbouw om het bestaande bosgebied zoveel mogelijk te sparen. In de hoge en lange woongebouwen langs de rand van een bosgebied werd een gemengde sociale samenstelling nagestreefd. De woningen hebben geen tuinen om het wonen in het bos te benaderen. Er kleven enkele nadelen aan deze opzet. De eerste is dat het binnen-gelegen bosgebied dusdanig groot en dichtbegroeid is dat dit niet wordt ervaren als gemeenschappelijke tuin en, door gebrek aan sociale controle, onveilig aanvoelt. In ecologisch opzicht vormt het carré van bebouwing rondom het bosgebied een ondoordringbare barrière voor fauna-uitwisseling met omliggende bosgebieden.

De aanleiding voor de sloop en nieuwbouw van woningen zijn de huidige situatie en de verwachtingen ten aanzien van de leefbaarheid. De wijk kampt met meer dan gemiddeld, ten opzichte van elders in Zeist, vandalisme en criminaliteit. De hoge mutatiegraad (11%) is een risicofactor bij leefbaarheidsproblemen. Dit maakt een complex kwetsbaarder voor verval. Onderzoek naar de kwaliteit van de huidige woningen heeft uitgewezen dat sloop en nieuwbouw de voorkeur verdient boven renovatie. Om die reden is gekozen voor sloop en nieuwbouw waarbij een meer gemengde situatie van woningtypen en wordt nagestreefd. Om de herstructurering mogelijk te maken en de diversiteit te vergroten wordt het aantal woningen (nu 708) uitgebreid tot 1250.

Het grote openbare belang kan worden samengevat als ruimtelijke inrichting en ontwikkeling.

### **Detailafweging sloop WIC**

Bij de hele transitie van KB heeft een alternatievenafweging plaatsgevonden (en is geconcludeerd (in het Masterplan 2007/2008) dat sloop het enige duurzame alternatief is. Het gebouw is in de huidige staat niet duurzaam en – tegen redelijke kosten – ook niet duurzaam te krijgen. Er zit ook asbest in het gebouw dus dat zou per definitie verwijderd moeten worden. Verder lenen de grotere ruimtes in het gebouw zich niet voor bebouwing Handhaving van het gebouw voor een maatschappelijke functie is niet relevant want die functie wordt al voorzien in het huidige multifunctioneel centrum 'het Binnenbos'.

## 5 Gunstige staat van instandhouding

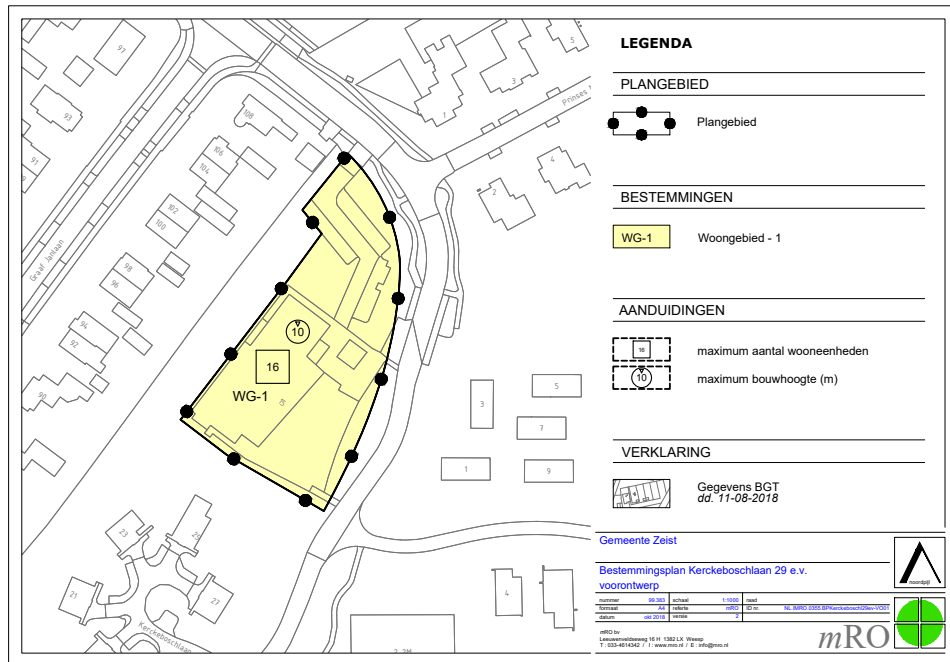
De landelijke staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis is gunstig mits er voldoende mitigerende/compenserende maatregelen getroffen worden (par 3.4). Mits ook op lokaal niveau voldoende mitigerende /compenserende maatregelen getroffen worden is er derhalve ook geen negatief effect op de svi van de gewone dwergvleermuis te verwachten. Met de tijdelijk maatregelen (het ophangen van 10 vleermuiskasten) en de definitieve maatregelen (11 permanente verblijfplaatsen) wordt ruimschoots voorzien in die mitigatie en compensatie. Derhalve is de eindconclusie dat de sloop van het WIC niet leidt tot een negatief effect op de (lokale) svi van de gewone dwergvleermuis. Effecten op andere beschermde soorten zijn in dit onderzoek uitgesloten.

## Literatuurlijst

- Arcadis, 2018. De staat van instandhouding. Factsheets voor 25 soorten in Gelderland. Provincie Gelderland.
- Bastmeijer, Prof. dr. C.J. (januari 2018). Onderzoek naar de betekenis van 'de gunstige staat van instandhouding', met name in het kader van de beoordeling van ontheffingsaanvragen onder de Wet natuurbescherming'. Tilburg Law School, in opdracht van de Provincies Gelderland en Utrecht.
- Brandjes, G.J., E.F. de Boer, F. Engelen, E. Sieben en J. Reitsma, 2003. Ecologisch onderzoek gemeente Zeist 2002. Zeisterbosch/Kerckebosch. Bureau Waardenburg.
- Brandjes, G.J. en J. Reitsma, 2004. Onderzoek natuurwaarden Kerckebosch Zeist. Quickscan beschermde flora en fauna en mogelijkheden voor beheer en inrichting in relatie tot geplande woningbouw. Bureau Waardenburg.
- Greenpoint, 2010. Inventarisatie bomenbestand eerste fase Kerckebosch
- Goderie, R. 2011. Ecologische visie Kerckebosch Zeist.
- Groene ruimte, 2010a. Kerckebosch Zeist. Second opinion onderzoeksrapporten natuur.
- Groene ruimte, 2010b. Quickscan locatie bosje Graaf Janlaan – Zeist.
- Groene ruimte, 2010c. Veldcheck Ransuilennest Graaf Lodewijklaan Zeist.
- Ministerie van LNV, 2009. Aangepaste lijst van jaarrond beschermde broedvogels
- Scherpenisse, M.C., & K. Lotterman, 2010. Vegetatiekartering bossen Kerckebosch. Natuurbalans / Limes Divergens.
- Waardenburg, 1992. Ecologisch onderzoek Zeisterbosch-zuid/Kerckebosch, Dijnselburg/Huis ter heide en Den Dolder-noord (gemeente Zeist).
- [Waarneming.nl](http://Waarneming.nl), 2010. Gegevens over het voorkomen van reptielen in Utrecht.
- Woersum, I.W. van, 2007a. Onderzoek verblijfplaatsen vleermuizen plangebied Kerckebosch. Arcadis.
- Woersum, I.W. van, 2007b. Effecten herstructurering Kerckebosch op natuurwaarden. Aanvullend onderzoek. Arcadis
- wUrck, 2010. Inrichtingsplan Kerckebosch Zeist
- Zoon, 2012. Ecologisch werkprotocol voor kap in Kerckebosch, met verspreiding van beschermde soorten planten en dieren.
- Zoon, 2013. Ecologisch werkprotocol Kerckebosch 2013a. Met verspreiding van beschermde soorten planten en dieren op beoogde heide (wig 2).
- Zoon, 2018. Beschermde soorten in Kerckebosch 2018.




# Bijlage 1: Bestemmingplankaart (nieuwe situatie)




# Bijlage 2: Kaart t.b.v. kapaanvraag


## "ONDER DE HOGE DENNEN" - Kavelpaspoort Informatiecentrum ca. 4.420 m<sup>2</sup>

### Bebouwing / Programma


-  ontwikkellocatie - ca. 4.420 m<sup>2</sup> woningbouw
  - max. 16 woningen
  - max. bouwhoogte 10 m
  - voorkant woningen richting kkb-laan
  - geen achtertuinruimte aan kkb-laan
  - hemelwaterinfiltratie op eigen erf
  - groen
  - behoud en herstel groenstrook
  - ca. 1.100 m<sup>2</sup>

-  zoekgebied bebouwing - vrij van bomen

-  zoekgebied bebouwing

-  hoogten bestaand (+NAP)

### Verkeer / Parkeren

-  zoekgebied prive truit
  - conform inrichtingsprincipes (versie 7 - pag. 1)
  - breedte afhankelijk van ontwerp bebouwing

Voor dit gebied geldt een parkeernorm van:

- + VON prijs < € 225.000 - 1,4pp/won;
- + VON prijs € 225.000 - € 325.000 - 1,6pp/won;
- + VON prijs > € 325.000 - 1,8pp/won;
- + bovendien 0,3pp/won bezoekers in openbaar gebied.

### Erfafscheidingen / Beplanting

-  rasterhekwerk 0,8m hoog, kastanjehout
-  kamperfoeliescherm 2m hoog / kastanjehout met galvalvaniseerd betongaas
-  klimop scherm 2m hoog / kastanjehout met galvalvaniseerd betongaas
-  aanleg en herstel zoombeplanting
-  roddendron

### Bomen



uitgangspunt is, bomen voor zover mogelijk ingassen! In de ecologische visie van kerkebosch ligt ontwikkellocatie in het gebied "Bos en Heide". In dit gebied passen met name:

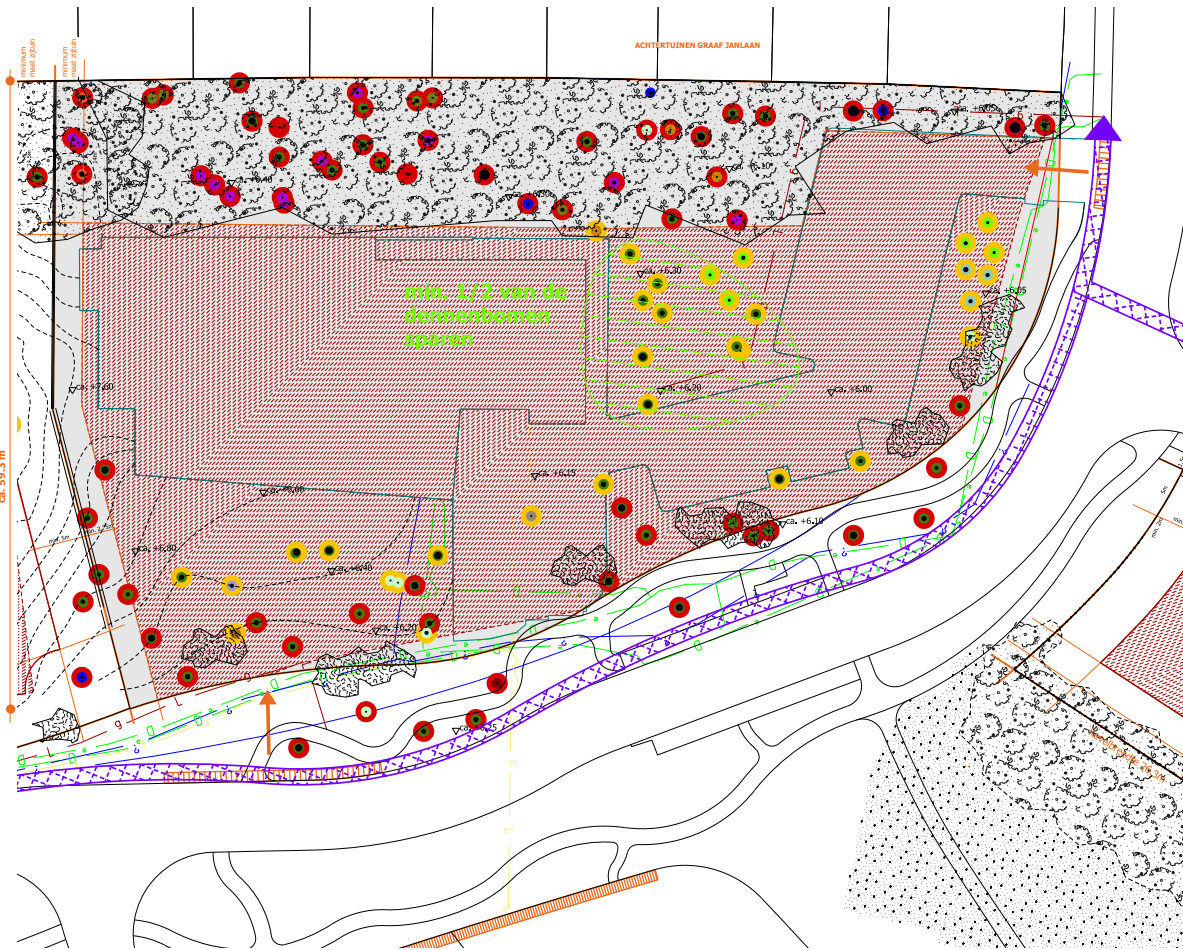
- Betula pendula (ruwe berk)
- Quercus robur (Zomereik)
- Fagus sylvatica (gewone beuk)
- Pinus sylvestris (grove den)

-  rood - kappen niet toegestaan
-  oranje - kapvergunning op aanvraag
  - standdiameter 25 cm (dbh); geen vergunning vereist
  - standdiameter 25-30 cm (dbh)
  - standdiameter 30-40 cm (dbh)
  - standdiameter 40-50 cm (dbh)
  - standdiameter 50-70 cm (dbh)
  - standdiameter 70-100 cm (dbh)

-  Abies concolor (Cokrado spar)
-  Acer platanoides (Noorse esdorn)
-  Betula pendula (ruwe berk)
-  Chamaecyparis (cipres)
-  Fagus sylvatica (gewone beuk)
-  Ginkgo biloba (Japanse notenboom)
-  Larix kaempferi (Japanse lariks)
-  Picea abies (Fijnspar)
-  Pinus nigra nigra (Oostertijckse den)
-  Pinus sylvestris (Denneboom)
-  Quercus robur (Zomereik)
-  Quercus rubra (Amerikaanse eik)
-  Robinia pseudacacia (rookwaa)
-  Taxus baccata (venijnboom)

### Kabels en leidingen / nuts

-  kbl strook aanwezig (nieuw)
-  kbl bestaand, diversen (laagspanning, data, water, gas laag druk)



14 / 4,5 m - groenzone behouden!

kerkeboschlaan / 30km-weg

bushalte

openbaar gebied maatvoering variabel

11 september 2018



