

AZC De Handgraaf te Velsen

Toetsing in het kader van de natuurwetgeving



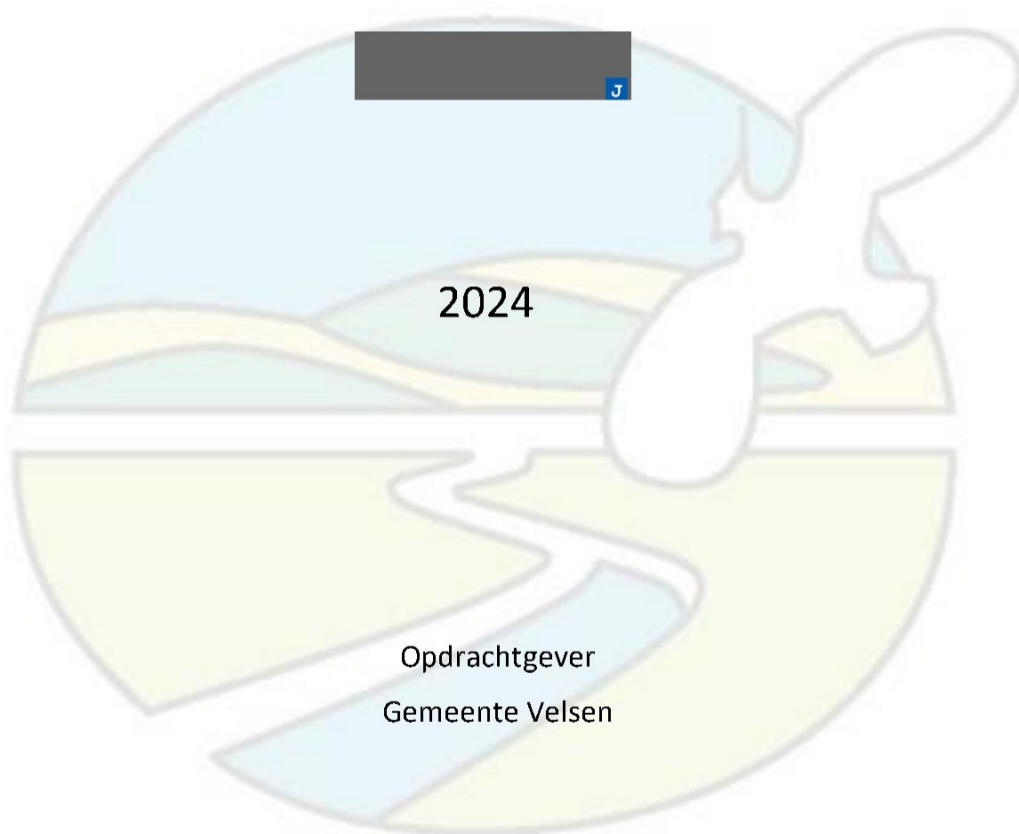
G&G-advies QS2024-036



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

AZC De Handgraaf te Velsen

Toetsing in het kader van de natuurwetgeving



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

G&G-advies QS2024-036

Datum	21 februari 2024
Versie	V1

Gecontroleerd door:



De onderstaande toetsing is gebaseerd op de plannen zoals aangegeven door de opdrachtgever. Bij wijziging van plannen, werkperioden, of werkwijzen kunnen andere conclusies en aanbevelingen met betrekking tot de effecten op beschermde soorten van toepassing zijn.

De bevindingen die zijn beschreven in onderliggende ecologische beoordeling worden over het algemeen gedurende een periode van drie jaar na de verschijningsdatum van dit rapport als geldend gezien, mits omstandigheden in het beschreven gebied niet te sterk zijn gewijzigd.



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

Bovendijk 35-G

2295 RV Kwintsheul

Hazenkoog 35-A

1822 BS Alkmaar

www.vandergoesengroot.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het onderzoek	5
1.2	Doel van het onderzoek.....	5
1.3	Ligging van het plangebied	6
1.4	Werkzaamheden.....	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Methode	8
2.1	Soorten	8
2.2	Gebieden.....	9
3	Aanwezige biotopen	10
4	Aanwezige beschermde soorten	12
4.1	Planten	12
4.2	Vissen	13
4.3	Amfibieën.....	13
4.4	Vogels.....	13
4.5	Grondgebonden zoogdieren.....	14
4.6	Vleermuizen	16
4.7	Overige fauna	18
4.8	Conclusie beschermde soorten	19
5	Effectbeoordeling en maatregelen	20
5.1	Vogels.....	20
5.2	Grondgebonden zoogdieren.....	21
5.3	Vleermuizen	21
5.4	Conclusie effectbeoordeling.....	22
6	Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving	23
6.1	Natura 2000	23
6.2	Natuurnetwerk Nederland (NNN)	23
6.3	Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)	23
6.4	Houtopstanden	24
6.5	Overige relevante wetgeving.....	24
6.6	Conclusie gebiedsbeschermende en overige natuurwetgeving	25

7	Zorgplicht	26
7.1	Passende preventieve maatregelen.....	26
7.2	Passende ontwikkelings- en herstelmaatregelen	27
8	Conclusies	29
8.1	Beschermde soorten	29
8.2	Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving	30
8.3	Zorgplicht	30
9	Aanbevolen en geraadpleegde literatuur	31
10	Bijlagen	33



1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het onderzoek

Er bestaan plannen locatie 'De Handgraaf' te Santpoort-Zuid her in te richten. Santpoort-Zuid ligt in de gemeente Velsen in de provincie Noord-Holland. De gemeente onderzoekt of een asielzoekerscentrum op deze locatie haalbaar is.

Het is mogelijk dat binnen het plangebied soorten voorkomen die beschermd zijn onder de Omgevingswet (hierna Ow) of dat het plan gevolgen heeft voor nabijgelegen beschermde gebieden. Onder de Ow geldt een algemeen verbod om zonder omgevingsvergunning bepaalde activiteiten te mogen verrichten (zie Bijlage 1), waaronder een 'flora- en fauna-activiteit' (zie Bijlage 1.2.7).

In opdracht van Gemeente Velsen heeft Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot in het kader van de huidige natuurwetgeving een *quickscan* uitgevoerd om dit nader te onderzoeken. Het onderzoek heeft bestaan uit een bronnenstudie en een veldbezoek.

Een *quickscan* is een momentopname die soms slechts in beperkte mate uitsluitend geeft over de afwezigheid van soorten. Dit onderzoek betreft geen volledige veldinventarisatie. Mochten er door de plannen effecten te verwachten zijn op beschermde soorten die mogelijk aanwezig zijn en niet zijn uit te sluiten vanwege tijdstip van het veldbezoek of niet inspecteerbare delen van het plangebied, dan wordt een nader onderzoek geadviseerd.

1.2 Doel van het onderzoek

Doel van het onderzoek is om inzicht te krijgen in het (mogelijke) voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Ow. Tevens wordt onderzocht of de plannen negatieve effecten op dergelijke soorten en/of op beschermde gebieden kunnen veroorzaken en wordt de specifieke zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1) gerelateerd tot de plannen besproken.

Op grond van het onderzoek wordt geadviseerd omtrent te nemen maatregelen om negatieve effecten te voorkomen of te beperken en de noodzaak een omgevingsvergunning beschermde soorten aan te vragen. Een uitgebreide beschrijving van de getoetste wetgeving is te vinden in Bijlage 1.

1.3 Ligging van het plangebied

In Figuur 1 is de ligging van het plangebied aangegeven. Het plangebied betreft 'De Handgraaf' en bevindt zich aan de rand van de dorps omgeving van Santpoort-Zuid.

Ten noorden van het plangebied ligt een grotere tuin en het Burgemeester Rijkenspark: een waterrijk recreatiepark met grote, opgaande bosschages.

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een volkstuinvereniging.

Het plangebied wordt verder omsloten door (bomenrijke) woonwijken, sportterreinen en landelijk gebied.

Ten westen, op ongeveer 1 kilometer afstand van het plangebied, ligt Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid.

1.4 Werkzaamheden

Op de locatie zal (mogelijk) een asielzoekerscentrum met bijbehorende voorzieningen en infrastructuur worden gerealiseerd. Hiertoe worden bomen gekapt en struiken gerooid.

De ecologisch gevoelige werkzaamheden zullen bestaan uit het verwijderen van de vegetatieve toplaag, het vergraven van de bodem, het opbrengen van grond en het kappen en rooien van bomen en struiken. Daarbij kunnen dieren en planten beschadigd, verwond, verdrukt of gedood worden. Ook kunnen verblijfplaatsen

Figuur 1.
De ligging van het plangebied (rood omlijnd).



van dieren of groeiplekken van planten beschadigd of vernield worden.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden kan door geluid, trillingen en licht verstoring optreden van (beschermde) soorten.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de methode van het onderzoek beschreven.

In hoofdstuk 3 worden de biotopen die aanwezig zijn in het plangebied beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke soorten aanwezig (kunnen) zijn binnen en nabij het plangebied.

In hoofdstuk 5 wordt ingeschat in hoeverre deze soorten negatieve effecten kunnen ondervinden van het werk en welke specifieke maatregelen eventueel noodzakelijk zijn.

Hoofdstuk 6 beschrijft of- en welke gebiedsbeschermende wetgeving van toepassing is op het plangebied.

In hoofdstuk 7 wordt aangegeven of soorten, waarvoor de specifieke zorgplicht van toepassing is, in het plangebied verwacht worden en wordt beoordeeld of passende maatregelen genomen moeten worden.

Ten slotte bevat hoofdstuk 8 de conclusies.

Hoofdstuk 9 geeft een overzicht van de gebruikte en aanbevolen literatuur. In de bijlage is aanvullende informatie opgenomen over de geldende wetgeving en de gebruikelijke procedures bij een vergunningsaanvraag.

2 Methode

Hieronder wordt aangegeven hoe is onderzocht welke soorten te verwachten zijn binnen het plangebied. Speciale aandacht is uitgegaan naar die beschermde soorten waarvoor, indien aanwezig, specifieke maatregelen moeten worden getroffen of een vergunning moet worden aangevraagd bij werkzaamheden in het kader van dit plan. Daarnaast is gekeken of het plangebied tot een beschermd natuurgebied behoort of dat dergelijke gebieden aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied.

2.1 Soorten

Bronnenstudie

Op basis van literatuurgegevens en informatie, samengebracht in bijvoorbeeld de Nationale Databank Flora- en Fauna (NDFF) is onderzocht in hoeverre (beschermde) soorten in het verleden zijn aangetroffen in en rond het plangebied.

Voor het onderzoek van de NDFF is het kilometerhok onderzocht waarbinnen het plangebied ligt en de acht daaromheen gelegen kilometerhokken, rekening houdend met relevante, overeenkomstige biotopen tussen plangebied en omgeving.

In de database is gezocht naar gegevens van beschermde (vogel-) soorten met jaarrond beschermde verblijfplaatsen of naar soorten die niet provinciaal zijn vrijgesteld. Hierbij is gekeken naar waarnemingen in de afgelopen 10 jaar (2014-2024).

Vervolgens is een interpretatie gedaan met betrekking tot de aard en de waarde van de waarnemingen (bijvoorbeeld foeragerend, overwinterend, trekkend, overvliegend of verblijvend). Ook is gekeken naar de onderzoeksinspanning en de (verwachte) volledigheid van de waarnemingen en de kans dat de situatie ter plaatse veranderd is.

Er is in de NDFF niet gericht gezocht naar vogelsoorten met niet-jaarrond beschermde nesten, provinciaal vrijgestelde soorten en in het geheel niet te verwachten soorten zoals zeezoogdieren of zoutwatervissen. Met andere vogels moet, in algemene zin, wél rekening gehouden worden (zie ook Bijlage 1.2.5). Potenties voor vrijgestelde soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren die mogelijk voorkomen in het plangebied, worden kort genoemd. Voor deze soorten geldt, net als voor alle andere soorten, onverminderd de zorgplicht welke wordt besproken in de conclusies, hoofdstuk 7 en de bijlage m.b.t. de wetgeving.

Naast het onderzoek van de NDFF zijn relevante verspreidingsatlassen en eventueel andere literatuur en websites geraadpleegd om de ecologische vereisten van soorten in samenhang met de verspreiding te bekijken.

Potentiebeoordeling

Het plangebied is op 2 februari 2024 bezocht om de aanwezige biotopen binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan te beschrijven en eventuele incidentele waarnemingen te doen van beschermde flora en fauna (voor zover waarneembaar). Bij het veldbezoek is voor de potentiebeoordeling tevens gericht gezocht naar verblijfssporen zoals keutels, plukresten en braakballen. Daarnaast zijn bijvoorbeeld eventueel aanwezige materialen gekeerd en zijn eventueel aanwezige spleten en holtes, zover mogelijk, oppervlakkig geïnspecteerd.

→ <https://www.nvwa.nl/onderwerpen/invasieve-exoten/unielijst-invasieve-exoten>

Naast de aandacht voor beschermde waarden, is ook gelet op invasieve soorten die voorkomen op de 'Unielijst' van de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA). Deze invasieve exoten zijn op de Unielijst geplaatst omdat ze in delen van de EU schade toebrengen (of dat in de toekomst waarschijnlijk zullen gaan doen) aan de biodiversiteit en/of ecosysteemdiensten. De waargenomen soorten worden genoemd (Hoofdstuk 4) maar er worden geen nadere aanbevelingen gedaan of beleid uitgezet ten aanzien van deze soorten.

Verwerking

Met behulp van analyses en expertkennis is op basis van de verzamelde gegevens en de aangetroffen biotopen, een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van beschermde soorten in en nabij het plangebied. De aangetroffen biotopen binnen het plangebied worden onderverdeeld in typering.

Op grond van de plannen is een korte effectbeoordeling gemaakt van de plannen op de te verwachten soorten. Als negatieve gevolgen niet op voorhand uit te sluiten zijn, wordt aangegeven of specifieke of passende maatregelen moeten en kunnen worden genomen en/of een vergunning dient te worden aangevraagd.

2.2 Gebieden

Aan de hand van Provinciale of gemeentelijke informatie, toegankelijk via internet, is bekeken of het plangebied gelegen is in andere relevante beschermde gebieden, zie bijvoorbeeld:

<https://geoapps.noord-holland.nl/GeoWeb/Viewer/?app=053d3575f0e4430cb095bd0fcb461c7f>

Als dit het geval is, wordt bekeken of negatieve effecten te verwachten zijn en of nadere toetsing noodzakelijk is.

3 Aanwezige biotopen

In dit hoofdstuk worden de aanwezige biotopen binnen het plangebied beschreven.

Ruderaal terrein

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit een met hoofdzakelijk struwelen van braam verruigd open veld. Tussen de bramen door groeien verschillende soorten grassen en zuring.

Groenstructuren

In het zuidwesten van het plangebied bevindt zich een bosje van (half omgevallen en met klimop overgroeide) bomen met soorten als Gewone es en Beuk.

In het zuidoosten van het plangebied is een niet doorlopende bomenrij met soorten als Beuk, Zwarte els, coniferen en populieren aanwezig. Wat verder het veld in staan ook enkele, half afgebroken populieren met enkele holtes en scheuren.

In enkele bomen in het in het zuidoosten van het open veldje in het plangebied zijn gaten en spleten waargenomen.

Er werden geen grote nesten waargenomen in de aanwezige bomen binnen of direct rondom het plangebied.

Langs de noordwestzijde is een brede en lange (niet onderhouden) bamboehaag aanwezig. In het zuidoosten van het plangebied ligt een grasveldje, direct naast een daar aanwezige (verharde) parkeerplaats.

Overig

Binnen het plangebied ontbreken bebouwing en open oppervlaktewateren.



Het grootste deel van het plangebied bestaat uit een met struwelen verruigd open veld.



In het zuidoosten van het plangebied staan en liggen enkele bomen wat verder in het verruigde terrein.



Bomenrijen langs de oostzijde van het plangebied.



Bosje langs de zuidwestzijde langs het plangebied (links) en bamboehaag in de noordwesthoek (rechts).

4 Aanwezige beschermde soorten

In dit hoofdstuk worden de beschermde soorten beschreven per soortgroep. In de beschrijving wordt per soortgroep eerst aangegeven welke soorten (volgens opgave van de NDFF en literatuur) in het verleden of tijdens het afgelegde veld-bezoek zijn aangetroffen. Vervolgens wordt vermeld welke soorten op grond van aanwezige biotopen te verwachten zijn en welke gebruiksfuncties het plangebied kan hebben voor deze soorten.

4.1 Planten

Aangetroffen soorten

In het verleden zijn Brave hendrik, Groot spiegclklokje, Muurbloem, Ruw parelzaad, Stofzaad en Kartuizer anjer waargenomen in de omgeving van het plangebied (NDFF 2014-2024). De soorten zijn niet in het plangebied zelf waargenomen.

Alle waarnemingen van beschermde soorten zijn gedaan in de duinen, gelegen aan de andere zijde van de bebouwde omgeving van Santpoort-Zuid, in geheel ander biotoop dan het plangebied.

Potentie plangebied

In het plangebied wordt geen beschermde flora verwacht vanwege het ontbreken van geschikt biotoop voor de genoemde soorten. Tevens wordt het plangebied te intensief beheerd en is het te voedselrijk om geschikt te zijn voor beschermde plantensoorten.

→ <https://www.verspreidingsatlas.nl/vaatplanten>

Brave hendrik is een soort van warme, vochtige en zeer voedselrijke omgewerkte grond, tegenwoordig vrijwel uitsluitend voorkomend in Zuid-Limburg↵.

Groot spiegclklokje is een soort van zonnige, warme, open plaatsen meestal op akkers, open bermen en dijken en braakliggende gronden.

Kartuizer anjer groeit op voedselarme, stikstofarme, basenrijke, vaak kalkhoudende grond en komt voor in schrale- en kalkgraslanden en langs bermen.

Muurbloem groeit in Nederland uitsluitend op oude verweerde muren, gevoegd met kalkrijke specie van bijvoorbeeld kerken, ruïnes en kades. De waarneming van de soort in de omgeving van het plangebied betreft een niet wild exemplaar.

Ruw parelzaad groeit op open, zonnige, matig vochtige, matig voedselrijke, basische en kalkrijke zandige en lemige bodems. De soort komt voor in akkers en omgewerkte, braakliggende grond langs bermen en op spoorwegterreinen.

Stofzaad is een epiparasiet welke groeit op wortels van houtige gewassen met behulp van mycorrhiza. De soort komt voor in

beschaduwde naald- en loofbossen met vochtige, voedselarme en klakrijke bodems zonder andere ondergroei.

4.2 Vissen

Omdat in het plangebied zelf geen water aanwezig is, kunnen hier geen (beschermde) vissoorten voorkomen.

4.3 Amfibieën

Aangetroffen soorten

In de omgeving van het plangebied is in het verleden Rugstreeppad waargenomen (NDFF 2014-2024. Rugstreeppad is beschermd onder de Habitatrichtlijn (zie Bijlage 1.2.1).

Alle waarnemingen van de beschreven soort werden in Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid of in het gebied ten westen van de bebouwde kom van Santpoort-Zuid gedaan op minimaal 500 meter afstand van het plangebied (NDFF 2014-2024).

In het plangebied zelf zijn geen waarnemingen bekend van deze soort.

Potentie plangebied

In het plangebied is geen voortplantingswater aanwezig voor amfibieën. In het plangebied is wél geschikt landbiotoop aanwezig dat buiten de voortplantingsperiode kan worden benut door algemene soorten amfibieën zoals Gewone pad, Kleine watersalamander en Bruine kikker. De dieren kunnen wegkruipen onder opgeslagen materialen, stronken en takken of in verlaten muizenholen en dergelijke. Deze soorten zijn beschermd onder de Ow, maar ze zijn in Noord-Holland 'vrijgesteld' bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zie verder Bijlage 1.2.

-Rugstreeppad

Het plangebied is niet geschikt voor de Rugstreeppad, ondanks dat de soort in het verleden in de omgeving werd aangetroffen. Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van geschikt voortplantingswater en er is geen geschikte vorstvrije, droge en vergraafbare zanderige bodem aanwezig die buiten de voortplantingsperiode als landbiotoop kan worden benut door deze soort.

4.4 Vogels

Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd. Het bevoegd gezag maakt onderscheid tussen soorten met niet-jaarrond beschermde nesten, soorten met jaarrond beschermde nesten (ingedeeld in vier categorieën) en de zogenaamde 'categorie 5-soorten' (zie verder Bijlage 1.2.5).

Aangetroffen soorten met niet-jaarrond beschermde nesten

Tijdens het veldbezoek werden enkele vogelsoorten waargenomen: Houtduif, Ekster (cat.5), Merel, Fazant, Pimpelmees (cat. 5) en Koolmees (cat. 5).

Potentie plangebied soorten met niet-jaarrond beschermde nesten

In het plangebied kunnen enkele algemene bos- en struweelvogels tot broeden komen zoals bijvoorbeeld Houtduif, Merel, Roodborst, Winterkoning en Heggenmus.

Het is mogelijk dat in de bomen categorie 5-soorten broeden als Koolmees, Pimpelmees en Boomkruiper.

Aangetroffen soorten met jaarrond beschermde nesten

In de omgeving van het plangebied zijn in het verleden Huismus (cat. 2), Gierzwaluw (cat. 2), Sperwer (cat. 4), Havik (cat. 4), Buizerd (cat. 4), Wespandief (cat. 4), Boomvalk (cat. 4), Slechtvalk (cat. 3), Ransuil (cat. 4), Kerkuil (cat. 3), Steenuil (cat. 1), Roek (cat. 2), Ooievaar (cat. 3) en Grote gele kwikstaart (cat. 3) vastgesteld. Deze soorten hebben echter geen aantoonbare binding met het plangebied. De meeste bekende waarnemingen betreffen overvliegende (trek)vogels of deze soorten hebben gebroed in andere biotopen zoals bebouwing en bos in de omgeving (NDFF 2014-2024). De soorten broeden niet in de directe omgeving van het plangebied.

Potentie soorten met jaarrond beschermde nesten

Omdat geen geschikte bebouwing en bomen aanwezig zijn en geen sporen of grote nesten werden waargenomen, wordt uitgesloten dat vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn in het plangebied.

Het is mogelijk dat het plangebied incidenteel wordt gebruikt als onderdeel van het leefgebied van in de buurt vastgestelde vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zoals Sperwer en Ransuil. Het plangebied biedt echter geen essentieel leefgebied voor deze soorten, aangezien er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn in de directe omgeving.

4.5 Grondgebonden zoogdieren

Aangetroffen soorten

In de omgeving van het plangebied zijn in het verleden Eekhoorn, Noordse Woelmuis, Boommarter, Bunzing en Wezel (kleine marterachtigen) waargenomen (NDFF 2014-2024). Boommarter, Eekhoorn en kleine marterachtigen (Bunzing, Hermelijn en Wezel) zijn beschermde soorten die worden genoemd als 'andere soort' (zie Bijlage 1.2.1). Noordse woelmuis is beschermd onder de Habitatrichtlijn (zie Bijlage 1.2.1).

Van Bunzing zijn meerdere waarnemingen bekend in de omgeving van het plangebied. De dichtstbijzijnde waarnemingen zijn op ongeveer 150 meter afstand van het plangebied gedaan.

Wezel is op éénmaal in de duinen op 1 kilometer afstand van het plangebied vastgesteld (NDFF 2014-2024).

Van Boommarter en Eekhoorn zijn meerdere waarnemingen bekend op minstens 500 meter afstand van het plangebied. Het betroffen met name waarnemingen in bossen en parken ten westen van het plangebied (NDFF 2014-2024).

De waarnemingen van Noordse woelmuis betreffen allen resten die gevonden zijn bij braakballenonderzoek (NDFF 2014-2024).

In het plangebied zelf zijn geen waarnemingen bekend van deze soorten.

Potentie plangebied

Het is mogelijk dat in het gebied enkele (kleine) zoogdieren voorkomen zoals Vos, Haas, Egel en verschillende algemene soorten (spits)muizen. Deze soorten zijn beschermd onder de Ow, maar ze zijn in Noord-Holland 'vrijgesteld' bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zie verder Bijlage 1.2.1.

Het plangebied is niet geschikt voor Noordse woelmuis vanwege het ontbreken van vochtige, kruidenrijke oevervegetaties nabij schoon en helder water.

Het plangebied is niet geschikt voor Eekhoorn en Boommarter vanwege het ontbreken van dichte bosschages en omvangrijke dekking biedende vegetatie in de omgeving.

Het plangebied biedt schuilmogelijkheden in de vorm van dichte vegetatie, opgeslagen materialen en takkenbossen waar kleine marterachtigen (Bunzing, Hermelijn en Wezel) gebruik van kunnen maken.



Het met bramen verruigde terrein, geflankeerd door bomenrijen en struikjes, biedt potentieel geschikt leefgebied voor kleine marterachtigen (Bunzing, Hermelijn en Wezel).

4.6 Vleermuizen

Vleermuizen kunnen op zeer duidelijk te onderscheiden manieren van een leefgebied gebruik maken. Belangrijke gebruiksfuncties zijn verblijfplaats, foerageergebied of (deel van) een vliegroute.

De manier waarop vleermuizen een gebied gebruiken kan door het jaar verschillen, een gebouw of een boom kan bijvoorbeeld tijdelijk gebruikt worden als verblijfplaats maar in andere delen van het jaar ongebruikt blijven.

Alle soorten vleermuizen, evenals verblijfplaatsen en essentiële foerageergebieden en vliegroutes zijn beschermd onder de Habitatrichtlijn (zie Bijlage 1.2.1).

Aangetroffen vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn 9 soorten vleermuizen vastgesteld (NDFF 2014-2024). Het betreft Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Franjestaart, Rosse vleermuis, Watervleermuis, Meervleermuis, Baardvleermuis en Gewone Grootoorvleermuis.

De meeste waarnemingen betroffen foeragerende en langsvliegende exemplaren.

Van de Gewone dwergvleermuis is op 1 kilometer afstand van het plangebied een winterverblijf met minimaal 5 individuen vastgesteld (NDFF 2014-2024).

Meerdere bunkers in de duinen dienen als winterverblijf voor Watervleermuis, Gewone grootoorvleermuis en Franjestaart.

Potentie verblijfplaatsen

Als potentie voor verblijfplaatsen niet is uit te sluiten dan dient gericht nachtelijk onderzoek plaats te vinden om eventuele precieze verblijfloctaties vast te stellen. De bekende waarnemingen (bijvoorbeeld uit de NDFF) zijn niet volledig en geven daarom geen uitsluitel en tijdens de quickscan zijn achterliggende holtes die kunnen dienen als verblijfplaats, niet verder te inspecteren of te onderzoeken. Tevens is gebruik door vleermuizen in het verleden hiermee niet uit te sluiten.

In de aangetroffen gaten en spleten in enkele bomen in het zuidoosten van het open veldje in het plangebied kunnen mogelijk vleermuizen zoals Rosse vleermuis en Ruige dwergvleermuis verblijven.

Andere in bomen verblijvende soorten zoals bijvoorbeeld Watervleermuis en Gewone Grootoorvleermuis zijn zeldzaam en worden op voorhand niet verwacht in de onderzochte boom. Deze soorten dienen tijdens vervolgonderzoek (zie §5.4) wel te worden meegenomen. Als tijdens het vleermuisonderzoek indicatieve waarnemingen worden gedaan van deze soorten, moeten

bezoekrondes en bezoektijden worden aangepast conform het geldende onderzoeksprotocol. Indien er indicaties zijn dat een van deze soorten (verblijvend) aanwezig is, kan door het onderzoek hierop af te stemmen, het eventuele voorkomen van deze soorten volledig in beeld worden gebracht.

Potentie foerageergebied

Het plangebied is geschikt voor foeragerende vleermuizen. De aanwezige luwe plekken naast de bomenrijen en bosschages kunnen zorgen voor concentraties van insecten waardoor vleermuizen worden aangetrokken.

Potentie vliegroute

Gezien de ligging, de vorm en de grootte van het plangebied en het ontbreken van lijnvormige elementen zoals bomenrijen, doorlopende watergangen of brede rietkragen kan geen sprake zijn van een belangrijke functie als vliegroute voor vleermuizen.



Eén holte en enkele diepe spleten in twee bomen naast elkaar in de zuidoosthoek van het plangebied (paarse stip op de kaart) zijn mogelijk geschikt voor boombewonende vleermuizen.



4.7 Overige fauna

Er zijn waarnemingen bekend van Zandhagedis, Hazelworm (reptielen), Grote vos, Duinparelmoervlinder, Bruine eikenpage (dagvlinders), Sierlijke witsnuitlibel en Gevlekte witsnuitlibel in de omgeving van het plangebied (NDFF 2014-2024).

Vrijwel alle waarnemingen van de beschreven soorten werden in Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid op minimaal 1 kilometer afstand van het plangebied gedaan (NDFF 2014-2024). De soorten zijn nooit in de directe omgeving van het plangebied waargenomen.

4.8 Conclusie beschermde soorten

Op grond van §4.1 t/m §4.7 zijn beschermde, niet vrijgestelde soortgroepen te verwachten die staan weergegeven in Tabel 1. In de tabel wordt onderscheid gemaakt tussen de aangetroffen soortgroepen in en nabij het plangebied en de potenties daarvoor binnen het plangebied.

In hoofdstuk 5 wordt uiteengezet welke gevolgen voor deze soortgroepen worden verwacht door het uitvoeren van de plannen.

Tabel 1.

Eerder volgens literatuuropgave vastgestelde soortgroepen met beschermde, niet vrijgestelde soorten in/nabij het plangebied (kolom 2), mogelijk (incidenteel) voorkomende beschermde, niet vrijgestelde soorten in het plangebied (kolom 3) en verwachte voorkomen van essentieel leefgebied van beschermde, niet vrijgestelde soorten binnen het plangebied met verwachte beschermde functie (kolom 4).

Beschermde, niet vrijgestelde soorten	Aangetroffen nabij het plangebied (literatuur en veldbezoek)	Mogelijk aanwezig in plangebied	Mogelijk beschermde functie aanwezig binnen het plangebied
Planten	NDFP	nee	nee
Vissen	nee	nee	nee
Amfibieën	NDFP	nee	nee
Broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten	veldbezoek, NDFP	ja	niet-jaarrond beschermde nesten
Broedvogels met jaarrond beschermde nesten	nee	incidenteel	nee
Grondgebonden zoogdieren	NDFP	ja	essentieel leefgebied (kleine marterachtigen)
Vleermuizen	NDFP	ja	verblijfplaatsen / foerageergebied
Overige beschermde fauna	NDFP	nee	nee

5

Effectbeoordeling en maatregelen

Door het plan kunnen verschillende negatieve effecten optreden in het plangebied. Deze mogelijke effecten zijn onder te verdelen in tijdelijke effecten tijdens de aanleg en effecten als gevolg van de aanwezigheid van de nieuwe situatie.

De te verwachten soortgroepen met beschermde, niet vrijgestelde soorten worden in dit hoofdstuk besproken. Ze zijn samengevat in de derde kolom van Tabel 1. De aanwezigheid van deze soortgroepen kan van invloed zijn op de verdere procedure. De (negatieve) effecten die kunnen optreden bij de werkzaamheden worden onderzocht. Voorts zal worden aangegeven welke maatregelen kunnen worden genomen om effecten te voorkomen of te minimaliseren.

Voor andere soortgroepen met niet beschermde of vrijgestelde soorten geldt altijd de specifieke zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1).

5.1 Vogels

Vogelnesten kunnen worden vernield bij ecologisch gevoelige werkzaamheden zoals het kappen en rooien van bomen en struiken, diverse graafwerkzaamheden of het verwijderen van de vegetatieve toplaag.

Soorten met niet-jaarrond beschermde nesten

Men dient activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van grofweg 15 maart tot 15 juli. Deze periode is afhankelijk van bijvoorbeeld het weer en de aanwezige soorten. Als onverhoopt buiten deze periode broedende vogels aanwezig zijn, dienen werkzaamheden plaatselijk te worden uitgesteld. Voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten wordt de periode van februari t/m augustus gezien als de gevoelige periode.

Wanneer in het broedseizoen gewerkt gaat worden is het mogelijk voorafgaand aan het broedseizoen of voorafgaand aan de vestiging van broedvogels het plangebied ongeschikt te maken als (nog) geen nesten aanwezig zijn. Hierbij mogen geen mogelijke nestplaatsen van jaarrond beschermde vogels ongeschikt of ontoegankelijk worden gemaakt.

'Categorie 5'-soorten

Gezien de aanwezige biotopen in de nabijheid van het plangebied zullen de (mogelijk) aanwezige vogelsoorten die genoemd worden als 'categorie 5'-soort (Koolmees, Pimpelmees en Boomkruiper) kunnen uitwijken naar alternatief leefgebied. Er gelden geen zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden die een jaarrond beschermde status van nesten van deze soorten rechtvaardigen. Overigens geldt

ook voor deze soorten dat activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats moeten vinden.

Soorten met jaarrond beschermde nesten

Voor het mogelijk incidentele gebruik van het plangebied door vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten uit de omgeving van het plangebied (Sperwer en Ransuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

5.2 Grondgebonden zoogdieren

Bij het verwijderen van de top laag en het vergraven van de bodem kan schade optreden voor beschermde zoogdieren. Het is derhalve noodzakelijk om voorafgaand aan het werk vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van beschermde grondgebonden zoogdieren.

Als kleine marterachtigen zijn, dient vervangend leefgebied te worden aangeboden. Er dient een vergunning te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen 'Activiteitenplan' deze maatregelen worden uitgewerkt.

5.3 Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Als bomen met diepe holtes of spleten moeten worden gekapt, kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van in bomen verblijvende vleermuizen worden beschadigd of vernield. Het is dan noodzakelijk om een vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van deze soorten.

Als uit het vervolgonderzoek blijkt dat verblijvende vleermuizen aanwezig zijn dienen vervangende en geschikte verblijfplaatsen te worden aangeboden. Er is dan tijdelijke compensatie en permanente compensatie noodzakelijk. Er dient een vergunning te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen 'Activiteitenplan' deze maatregelen worden uitgewerkt.

Foerageergebied

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de werkzaamheden omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

5.4 Conclusie effectbeoordeling

Negatieve effecten van de plannen op beschermde soorten (indien aanwezig) zijn niet uit te sluiten. Het gaat om Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis en Kleine marterachtigen (Bunzing, Hermelijn en Wezel).

Er is vervolgonderzoek noodzakelijk naar deze beschermde soorten. In Tabel 2 staan de perioden aangegeven wanneer dit onderzoek dient te worden uitgevoerd. Tevens wordt het aantal bezoeken vermeld.

Tabel 2.
Periode voor uit te voeren vervolgonderzoek naar beschermde soorten of soortgroepen die zijn aangetroffen of worden verwacht in het plangebied.
*=Te combineren met andere bezoeken.

Soort/Soortgroep	onderzoekperiode		Aantal bezoeken
Grondgebonden zoogdieren			
Bunzing	(maart) mei – augustus (jaarrond)		1
Hermelijn	(maart) mei – augustus (jaarrond)		1
Wezel	(maart) mei – augustus (jaarrond)		1
Vleermuizen	Gebiedsfunctie	Periode	Aantal bezoeken
	Kraamkolonies en zomerverblijven (3 bezoeken)	Paarverblijven en zwermgedrag (2 bezoeken)	5
Ruige dwergvleermuis	half mei – half juli	augustus – oktober	
Rosse vleermuis	juni – half juli	half juni – half juli	

6 Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

In hoofdstuk 4 en 5 is beschreven welke beschermde soorten kunnen voorkomen en welke effecten de werkzaamheden kunnen hebben. De Wet natuurbescherming kent naast soortbescherming ook gebiedsbeschermende wet- en regelgeving, in het bijzonder die van de Natura 2000-gebieden en betreffende behoud van grootschalige houtopstanden (Zie Bijlage 1.3.4).

Naast bepalingen uit de Ow kunnen gebieden ook beschermd zijn onder de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) als onderdeel van het 'Natuurnetwerk Nederland' (voorheen Ecologische hoofdstructuur, EHS) of als Provinciaal aangewezen 'Bijzonder Provinciaal Landschap', 'Weidevogelleefgebied' of 'Belangrijk weidevogelgebied'.

Hieronder wordt aangegeven welke gebiedsbeschermende wetgeving van toepassing is op het plangebied.

6.1 Natura 2000

Het plangebied ligt op meer dan 0,5 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid (zie Figuur 2). Gezien de afscherming door de bebouwde kom van Santpoort-Zuid en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Het geplande project leidt mogelijk tot verhoogde emissie van stikstof. Aanbevolen wordt een analyse uit te voeren van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Als deze depositie boven 0,00 mol/ha/jaar komt bestaat een vergunningsplicht.

6.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden (zie Er kunnen geen negatieve effecten door de plannen op het NNN-gebied optreden. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen dit netwerk

6.3 Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) is het regime voor bescherming in Noord-Holland voor gebieden die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde

zijn. Het BPL is beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes, Bufferzones, Aardkundige Monumenten en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten.

Gezien de ligging van het plangebied binnen BPL-nummer 32 Zuid-Kennemerland is een toetsing van de gevolgen van dit plan voor de effecten op de kernkwaliteiten in het BPL mogelijk aan de orde. Aanbevolen wordt hierover vooroverleg te voeren met het bevoegd gezag, de Provincie Noord-Holland.

6.4 Houtopstanden

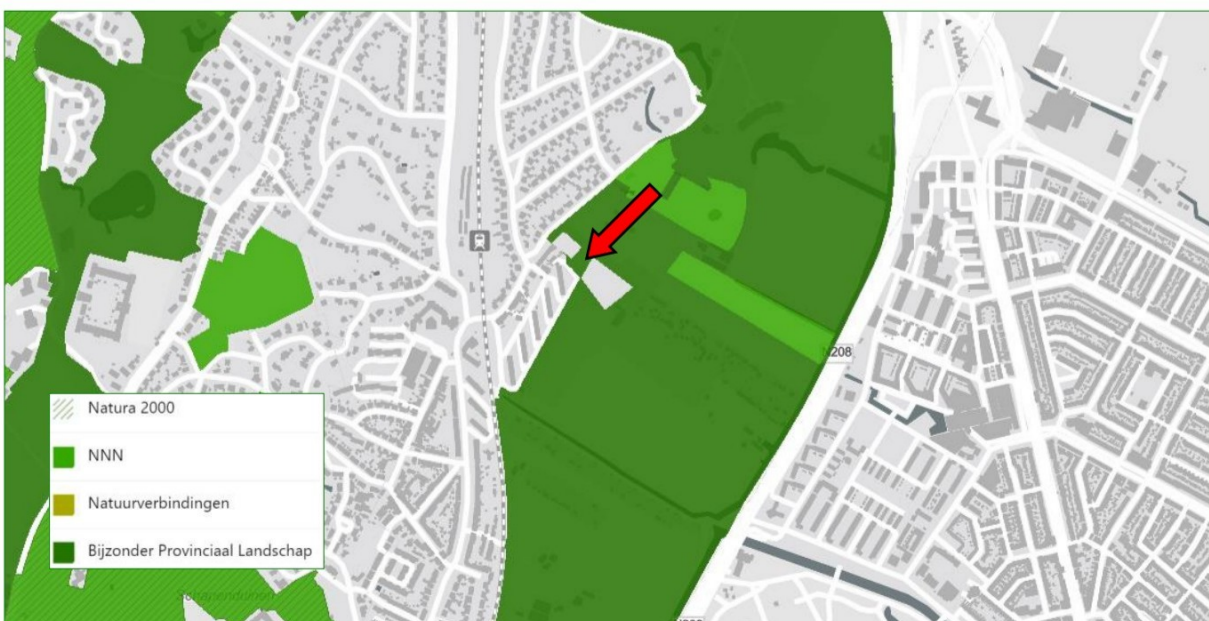
Er worden geen buiten de (volgens de Ow bepaalde) bebouwde kom gelegen beplantingen gekapt, groter dan 1000 m². Op grond hiervan wordt het plangebied niet beschermd als bijzondere houtopstand.

6.5 Overige relevante wetgeving

Er is geen overige natuurwetgeving bekend die van invloed kan zijn op de plannen.

Figuur 2.

Ligging van het plangebied (rode pijl) ten opzichte van Natura 2000-gebied, natuurverbindingen en het NNN.



6.6 Conclusie gebiedsbeschermende en overige natuurwetgeving

Gezien de ligging van het plangebied binnen BPL-nummer 32 Zuid-Kennemerland is een toetsing van de gevolgen van dit plan voor de effecten op de kernkwaliteiten in het BPL mogelijk aan de orde. Aanbevolen wordt hierover vooroverleg te voeren met het bevoegd gezag, de Provincie Noord-Holland.

Het geplande project leidt mogelijk tot verhoogde emissie van stikstof. Aanbevolen wordt een analyse uit te voeren van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Als deze depositie boven 0,00 mol/ha/jaar komt bestaat een vergunningsplicht.

7 Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de algemene zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1). Voor soorten die kwetsbaar of bedreigd zijn en vallen onder de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, nationaal beschermde soorten en voor soorten die opgenomen zijn op de Rode lijsten, geldt de specifieke zorgplicht. Ook natuurlijke habitats of belangrijke leefgebieden van deze soorten vallen onder de specifieke zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1).

Met behulp van passende preventieve maatregelen of passende herstelmaatregelen in het plangebied kunnen negatieve gevolgen voor soorten worden voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt. De te nemen maatregelen worden besproken in relatie tot de werkzaamheden (zie §1.4). Ook worden maatregelen ter bevordering van in het wild levende soorten en hun leefomgeving geadviseerd.

In het plangebied zijn biotopen aanwezig waar mogelijk soorten waarvoor de specifieke zorgplicht geldt voorkomen, namelijk ruderaal terrein en groenstructuren.

Eventueel in het plangebied verwachte soorten die vallen onder de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en nationaal beschermde soorten worden ook besproken in Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 5. Aangezien natuurlijke habitats en belangrijke leefgebieden voor deze soorten ook vallen onder de specifieke zorgplicht en deze onder de geplande werkzaamheden mogelijk worden aangetast, wordt hier ook rekening mee gehouden bij de hieronder beschreven passende maatregelen.

7.1 Passende preventieve maatregelen

Teneinde de (specifieke) zorgplicht na te leven dient men voorafgaand en tijdens aan de werkzaamheden met betrekking tot de aanwezige biotopen (zie hoofdstuk 3) de volgende preventieve maatregelen te nemen:

- ♣ Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om het plangebied te ontvluchten en een alternatief leefgebied te benutten in de (directe) omgeving.
- ♣ Ontzie groenvoorzieningen zoveel mogelijk tijdens de werkzaamheden en het (tijdelijk) opslaan van machines en materialen. Gebruik zo klein mogelijke werkbreedtes en probeer dezelfde bouwwegen voor zowel aanvoer als afvoer te gebruiken.
- ♣ Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan richting te behouden leefgebied van fauna gewerkt worden zodat dieren niet ingesloten raken en een grotere kans hebben het werkgebied te ontvluchten. Voor grondgebonden zoogdieren kan de vegetatie eerst 10 centimeter worden afgemaaid en een nacht laten rusten voor het volledig verwijderd wordt.

- ♣ Het verwijderen van groenvoorzieningen kan zoveel mogelijk beperkt worden of na de werkzaamheden kan de vegetatie op vergelijkbare wijze met dezelfde soorten aangeplant worden, op dezelfde locaties als waar groenvoorzieningen verwijderd zijn. Houd bij werkzaamheden rondom groenvoorzieningen een zo smal mogelijke werkbreedte aan.
- ♣ Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zoveel mogelijk van bestaande paden gebruik gemaakt worden of kunnen nieuw gecreëerde paden herhaaldelijk gebruikt worden om insporing en potentiële verstoring van dieren en planten te beperken.
- ♣ Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig gewerkt worden dat de meest gevoelige periodes van te verwachten soorten (vooral voortplantings- en winterrustperiode) vermeden worden.
- ♣ Bij de werkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

7.2 Passende ontwikkelings- en herstelmaatregelen

Omdat bij de plannen groen wordt verwijderd en nieuwbouw wordt gerealiseerd waar eerder groen aanwezig was worden hieronder enkele ontwikkelings- en herstelmaatregelen die dienen te worden genomen waarmee de regels omtrent de specifieke zorgplicht na kunnen worden geleefd.

Met behulp van deze maatregelen kan de natuur in het plangebied ontwikkeld- en hersteld worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte.

- ♣ Het (aanvullend) plaatsen van speciale nestkasten, inmetSELstenen en vogelvides ten behoeve van Huismussen en Spreeuwen.
- ♣ Het (aanvullend) plaatsen van speciale vleermuiskasten aan bomen/in gevelmuren en het geschikt maken of openhouden van spouwmuren ten behoeve van verblijvende vleermuizen.
- ♣ Het gebruiken van vleermuisvriendelijke verlichting en inschijnen waar mogelijk te voorkomen door deze enkel naar de grond te richten.
- ♣ Het plaatsen van zogeheten 'hoektrappen' in straatkolken waardoor amfibieën uit putten omhoog kunnen klimmen.
- ♣ Het plaatsen van insectenhotels aan gevelmuren of in de omgeving van tuinen en groenstructuren.
- ♣ Beplanten, terugplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten zoals Eenstijlige meidoorn, Wilde liguster, Gewone vlier, Sleedoorn en Klimop, welke vogels en insecten als vlinders, wilde bijen en zweefvliegen kunnen aantrekken. Beplanting kan het beste aaneengesloten worden aangelegd omdat daarmee routes ontstaan voor soorten als Egel, (spits)muizen en vleermuizen.

- ♣ Afschermen van te behouden leefgebied van soorten met takkenrillen, hagen of schermen om mogelijke verstoring te beperken.

→ <https://www.checklistgroenbouwen.nl/>

Er zijn veel ← websites beschikbaar met tips en informatie over groen bouwen en het natuurlijk inrichten van de omgeving.

8 Conclusies

8.1 Beschermde soorten

- ♣ Het plangebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- ♣ Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën alleen vrijgestelde soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte vrijgestelde soorten hoeft geen vergunning te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- ♣ In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een vergunning is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt grofweg van half maart tot half juli.
- ♣ Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer en Ransuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.
- ♣ In het plangebied kunnen beschermde grondgebonden zoogdieren voorkomen die zijn beschermd onder als 'andere soort'. Het gaat om kleine marterachtigen (Bunzing, Hermelijn en Wezel). Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten noodzakelijk (zie voor de onderzoeksperiode Tabel 2). Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of kennisdocumenten één of meer van deze soorten aangetroffen, dan dient een vergunningsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- ♣ In het plangebied kunnen verblijvende boombewonende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk (zie voor de onderzoeksperiode Tabel 2). Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een vergunningsaanvraag te worden ingediend, waarin

passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

- ♣ Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

8.2 Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

- ♣ Gezien de ligging van het plangebied binnen BPL-nummer 32 Zuid-Kennemerland is een toetsing van de gevolgen van dit plan voor de effecten op de kernkwaliteiten in het BPL mogelijk aan de orde. Aanbevolen wordt hierover vooroverleg te voeren met het bevoegd gezag, de Provincie Noord-Holland.
- ♣ Het geplande project leidt mogelijk tot verhoogde emissie van stikstof. Aanbevolen wordt een analyse uit te voeren van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Als deze depositie boven 0,00 mol/ha/jaar komt bestaat een vergunningsplicht.

8.3 Zorgplicht

- ♣ Teneinde het naleven van de algemene en specifieke zorgplicht voor kwetsbare en bedreigde soorten kan men gebruikmaken van genoemde passende preventieve maatregelen en passende ontwikkelings- en herstelmaatregelen (zie hoofdstuk 7).

9

Aanbevolen en geraadpleegde literatuur

- BIJLSMA, ROB.G., 1993 *Ecologische atlas van de Nederlandse Roofvogels*. Schuyt & Co., Haarlem.
- BOS, F., M. BOSVELD, D. GROENENDIJK, C. VAN SWAAY, I. WYNHOFF, DE VLINDERSTICHTING, 2006. *De dagvlinders van Nederland, verspreiding en bescherming (Lepidoptera: Hesperioidea, Papilionoidea)*. – *Nederlandse Fauna* 7. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- BROEKHUIZEN, S., K. SPOELSTRA, J.B.M. THISSEN, K.J. KANTERS & J.C. BUYS (RED.), 2016. *Atlas van de Nederlandse zoogdieren*. – *Natuur van Nederland* 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.
- CREEMERS, R.C.M., & J.C.W. VAN DELFT (RAVON, RED), 2009. *De amfibieën en reptielen van Nederland*. – *Nederlandse Fauna* 9. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- DIETZ, C., O VON HELVERSEN & D. NILL, 2011. *Vleermuizen. Alle soorten van Europa en Noord-West Afrika*. Tirion Natuur.
- FIELL, C & P., 2018. *Bat roosts in trees: a guide to identification and assessment for tree-care and ecology professionals*. Pelagic Publishing, 20-22 Wenlock Road, London.
- FLORON, 2011. *Nieuwe Atlas van de Nederlandse Flora*. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- GITTENBERGER, E. & A.W. JANSSEN (RED.), 2004. *De Nederlandse zoetwatermollusken. Recente en fossiele weekdieren uit zoet en brak water*. – *Nederlandse Fauna* 2. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- KRANENBARG, J., J.E. HERDER, W.A.M. VAN EMMERIK & M. GROEN (RED), 2022. *Visatlas van Nederland*. Stichting RAVON, Sportvisserij Nederland & Noordboek, Gorredijk.
- LIMPENS, H., K. MOSTERT & W. BONGERS (RED.), 1997. *Atlas van de Nederlandse vleermuizen: onderzoek naar verspreiding en ecologie*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- NETWERK GROENE BUREAUS, 2023. *Soortinventarisatieprotocollen in het kader van de Wet natuurbescherming*. Netwerk Groene Bureaus, Odijk.
- NEDERLANDSE VERENIGING VOOR LIBELLENSTUDIE, 2002. *De Nederlandse Libellen (Odonata)*. – *Nederlandse Fauna* 4. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht.

- SOVON VOGELONDERZOEK NEDERLAND, 2018. *Vogelatlas van Nederland. Broedvogels, wintervogels en 40 jaar verandering*. Kosmos Uitgevers, Utrecht/Antwerpen.
- TWISK, P., A. DIEPENBEEK, VAN & J.P. BEKKER, 2009. *Veldgids Europese zoogdieren*. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- UCHELEN, E. VAN, 2021. *Bunzing, Hermelijn en Wezel – Kleine Roofdieren*. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- VINK, J., P. VOLLAARD. & N. ZWARTE, VAN, 2023. *Stadsnatuur bouwen*. nai010 uitgevers, Rotterdam.
- VLEERMUISVAKBERAAD (NETWERK GROENE BUREAUS, ZOOGDIERVERENIGING VZZ EN GEGEVENS AUTORITEIT NATUUR). *Vleermuisprotocol 2021*, januari 2021.

10 Bijlagen

Bijlage 1 Huidige natuurwetgeving



Bijlage 1 Huidige natuurwetgeving

Bijlage 1.1 Omgevingswet (Ow)

De Omgevingswet (Ow) is het nationale wettelijke kader waarin onder andere de Wet natuurbescherming (Wnb) is opgenomen. De Wnb op haar beurt is het nationale wettelijke kader waarin de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet destijds zijn samengevoegd. De overgang van de Wnb naar de Ow verloopt beleidsneutraal. Dat betekent dat veel regels die golden onder de Wnb ook onder de Ow gelden.

De Ow bundelt alle wetten die gaan over regels met betrekking tot activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bouw, infrastructuur, natuur, milieu, lucht, water, bodem en cultureel erfgoed.

In de Ow is zowel de soortbescherming van wilde flora en fauna geregeld als de gebiedsbescherming, die veelal voortkomt uit bepalingen van de Europese Habitatrichtlijn (HRL) en Vogelrichtlijn (VRL). De basisregels zoals de doelen van de wet, de algemene zorgplicht, regels van zogenaamde kerninstrumenten, vergunningplicht, verantwoordelijkheden en taken van bevoegde gezagen, bevoegdheidsverdeling en overige instructieregels, staan allemaal in de Ow.

De doelstellingen van de Ow baseren zich op de erkenning van de intrinsieke waarde van de natuur. Vanwege deze intrinsieke waarde is de wet gericht op het in stand houden en bereiken van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en een hoge omgevingskwaliteit. Een andere doelstelling van de Ow is het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

De provincies zijn, op enkele uitzonderingen na, het bevoegd gezag van de wet. De provincies organiseren de vergunningsverlening en handhaving.

Het stelsel Ow bestaat uit een algemene wettekst (de Ow zelf) dat per procesonderdeel nader is uitgewerkt in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's), zogenaamde uitvoeringswetten, en de Omgevingsregeling.

Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's)

In het stelsel Ow staat de regelgeving uitgewerkt in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's). Deze zijn:

- ♣ Besluit activiteiten leefomgeving (Bal); hierin staan de algemene regels voor Natura 2000- en flora- en fauna-activiteiten waaronder de vergunningplicht (voor overheden en initiatiefnemers) en de regels voor de aanwijzing van vergunningsvrije gevallen en mogelijkheden voor maatwerk.

- ♣ Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl); hierin staat de uitwerking van algemene regels voor bouwwerken die rechtstreeks werken, eveneens voor initiatiefnemers en overheden. Het Bbl is de vervanger van het Bouwbesluit.
- ♣ Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat de uitwerking van normen en instructieregels voor bestuursorganen, waaronder de kaders voor vergunningverlening, zoals beoordelingsregels.
- ♣ Omgevingsbesluit (Ob); hierin staan regels voor initiatiefnemers en bestuursorganen, onder meer met betrekking tot bevoegdheden, totstandkomingsprocedures en handhabingsbepalingen.

De Omgevingsregeling (Or) bestaat naast de AMvB's voor de uitwerking van de administratieve en technische regels. Het invoeringsbesluit regelt het overgangsrecht, wijzigingen in bestaande besluiten en aanpassingen van de AMvB's.

Bijlage 1.1.1 Zorgplicht

Algemene zorgplicht

De algemene zorgplicht in de Ow is een brede zorgplicht en geldt voor de gehele fysieke leefomgeving (afdeling 1.3 Ow & art. 1.6 en 1.7). 'Een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit of het nalaten ervan nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, is verplicht om deze gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken dan wel de activiteit achterwege te laten.' De algemene zorgplicht is in principe altijd van toepassing, tenzij een specifieke zorgplicht (art. 1.8 Ow en art. 11.6 Bal) is opgenomen voor een bepaalde activiteit in de Ow.

Specifieke zorgplicht flora en fauna

De specifieke zorgplicht staat uitgewerkt in het Bal (art. 11.6) en onder diverse artikelen in het Bbl. De specifieke zorgplicht kent een andere reikwijdte dan de algemene zorgplicht. Alle activiteiten die door het verrichten, of juist nalaten hiervan, negatieve gevolgen kunnen hebben op de fysieke leefomgeving zijn verboden volgens de Ow (art. 1.7a, zie ook art. 11.27 Bal). De activiteiten waar het hier over gaat zijn nader begrensd, ook ter uitvoering van de richtlijn milieustrafrecht (art. 1.3 Ob). Hierin staat onder andere het verbod op het in lucht, bodem of water brengen van trillingen, geluid, stoffen of warmte die gevolgen voor natuur of landschappen kunnen hebben. Ook staat hierin het verbod om beschermde natuur of landschappen te verwaarlozen met aanzienlijke gevolgen.

De specifieke zorgplicht is van toepassing wanneer er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van specifieke soorten, welke van nature in Nederland voorkomen, die kwetsbaar of bedreigd zijn en vallen onder de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, nationaal beschermde soorten en soorten die opgenomen zijn op de (nationale) Rode lijsten. Ook natuurlijke habitats of belangrijke leefgebieden van deze soorten vallen onder de specifieke zorgplicht.

Als deze aanwijzingen er zijn, moet worden vastgesteld of op voorhand op grond van objectieve gegevens nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten voor deze soorten, hun nesten, hun foerageerplaatsen, hun voortplantingsplaatsen, hun rust- of groeiplaatsen en hun eieren.

Zijn nadelige gevolgen niet uit te sluiten, dan wordt gevraagd om na te gaan welke nadelige gevolgen kunnen optreden en passende preventieve maatregelen te nemen, de activiteit te staken, of, als dat niet kan, passende herstelmaatregelen te nemen.

Mochten de zorgplichtbepalingen niet helder genoeg zijn, dan staat het aan bevoegd gezag vrij om middels maatwerkregels (art. 11.29 Bal) of maatwerkvoorschriften (art. 11.31 Bal) deze te verduidelijken. Bijvoorbeeld door het opnemen van regels in een provinciale Omgevingsverordening of het stellen van een maatwerkvoorschrift of vergunningsvoorschrift.

Bijlage 1.2 Soortbescherming

Onder de Ow geldt een algemeen verbod om zonder omgevingsvergunning bepaalde activiteiten te mogen verrichten (§ 5.1.1 Ow), waaronder een flora- en fauna-activiteit, tenzij anders geregeld in een omgevingsplan, waterschapsverordening, omgevingsverordening of ministeriële regeling.

Bijlage 1.2.1 Categorieën soortbescherming

Onder de Ow worden bepaalde planten en dieren beschermd. Er zijn vier categorieën met beschermde soorten. Twee categorieën bevatten de soorten die Europees zijn beschermd onder de Habitatrichtlijn (HrI) en soorten genoemd in de Vogelrichtlijn (VrI). Naast deze Europees beschermde soorten is een extra categorie soorten toegevoegd, de 'andere soorten'. Deze soorten zijn op nationaal niveau beschermd.

Per provincie geldt daarnaast een vierde categorie, de 'vrijgestelde soorten' (art. 3.11). Alleen soorten uit de derde categorie kunnen worden vrijgesteld. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van vergunningsplicht bij schadelijke handelingen (zie Bijlage 1.2.2), bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en bestendig beheer. De lijst van vrijgestelde soorten kan per provincie variëren en is te vinden in Tabel 3.

Tabel 3.*Vrijgestelde soorten per provincie (Rood niet vrijgesteld).*

	DR	FL	FR	GL	GR	L	NB	NH	OV	UT	ZH	ZL
Zoogdieren												
Aardmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Bosmuis*	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Bunzing	+		+		+	+				+	+	
Dwergmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Dwergspitsmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Eekhoorn						+ ¹						
Egel	+	+	+	+	+	+	+	+		+	+	+
Gewone bosspitsmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Haas	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
Hermelijn	+		+		+	+				+	+	
Huisspitsmuis*	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Konijn	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
Ondergrondse woelmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
Ree	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Rosse woelmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Steenmarter						+ ²						
Tweekleurige bosspitsmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Veldmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Vos	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Wezel	+		+		+	+				+	+	
Wild zwijn							+					
Woelrat	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Amfibieën en reptielen												
Bruine Kikker	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Gewone pad	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Hazelworm						+ ³						
Kleine watersalamander	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Levendbarende hagedis						+ ⁴						
Meerkikker	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Bastaardkikker	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

*: algemene vrijstelling wanneer soorten zich in/op gebouwen en bijhorende erven bevinden

+¹:geldt in de periode maart-april en juli t/m november+²:geldt in de periode 15 augustus t/m februari+³:geldt in de periode juli t/m september+⁴:geldt in de periode 15 augustus t/m 15 oktober

Bijlage 1.2.2 Schadelijke handelingen

De Ow bepaalt dat de volgende zaken verboden zijn (zie art. 3.1, 3.5 en 3.10):

- ♣ Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende dieren genoemd in de Habitatrichtlijn, vogels genoemd in de Vogelrichtlijn en aangewezen 'andere soorten' opzettelijk te doden of te vangen.¹
- ♣ Het is verboden dieren genoemd in de Habitatrichtlijn opzettelijk te verstoren.
- ♣ Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van hierboven genoemde soorten te vernielen of te beschadigen of nesten of eieren van vogels weg te nemen.
- ♣ Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste punt opzettelijk te verstoren als deze verstoring van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.
- ♣ Het is verboden planten van soorten genoemd in de Habitatrichtlijn (bijlage IV, Bijlage 1 Verdrag van Bern) of als 'andere soorten' (Bijlage B bij de wet) in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Omgevingsvergunning

Daarnaast geldt er een algemeen verbod om zonder omgevingsvergunning bepaalde activiteiten te mogen verrichten (§ 5.1.1 Ow), waaronder een flora- en fauna-activiteit of een Natura 2000-activiteit (zie Bijlage 1.3.1), tenzij anders geregeld in een omgevingsplan, waterschapsverordening, omgevingsverordening of ministeriële regeling.

Indien geen vrijstelling geldt van de vergunningplicht, dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Onderscheid wordt gemaakt in een enkelvoudige vergunningsaanvraag (voor één activiteit) en meervoudige aanvraag (voor meer dan één activiteit), in verband met een verschil in procedure. Een meervoudige aanvraag is van toepassing als sprake is van bijvoorbeeld een flora- en fauna-activiteit én een Natura 2000-activiteit.

De initiatiefnemer kan zelf kiezen tussen los of gelijktijdig aanvragen (art. 5.7 Ow). Er is geen eis met betrekking tot een gelijktijdige aanvraag van onlosmakelijke activiteiten. Het bevoegd gezag heeft evenwel de verplichting om de aanvrager te informeren over andere vergunningplichtige activiteiten, voor zover in te schatten door het bevoegd gezag.

¹Het betreft soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn, soorten genoemd in bijlage IV bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn in hun natuurlijke verspreidingsgebied. Alsmede andere soorten, genoemd in bijlage, onderdeel A, bij de wet.

Bijlage 1.2.3 Vergunningsmogelijkheid

Ruimtelijke ontwikkeling en (her)inrichting zoals realisatie, sloop of renovatie van bebouwing, kappen van bomen, dempen van wateren of schonen van sloten, kan beschadiging of vernieling tot gevolg hebben van de voortplantings- en rustplaatsen van de in het gebied voorkomende (beschermde) soorten. Dit hangt af van de fysieke uitvoering daarvan en de periode waarin het project plaatsvindt. In bepaalde gevallen moet dan vergunning voor de Ow verkregen worden.

Als beschermde soorten (zie Bijlage 1.2.1) voorkomen die niet zijn vrijgesteld én sprake is van mogelijke schadelijke handelingen (zie Bijlage 1.2.2), dan is een omgevingsvergunning vereist, of moet, indien mogelijk, conform artikel 3.31 gewerkt worden met een door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode.

De vraag of vergunning kan worden verleend zal worden beoordeeld door het bevoegde gezag (veelal de provincie waarin het plangebied is gelegen). Belangrijk daarbij is de vraag in hoeverre schade optreedt, of de gunstige staat van instandhouding van de betrokken soort(en) in gevaar komt en of er bevredigende alternatieven voorhanden zijn voor de ingreep of de locatie daarvan.

Bijlage 1.2.4 Wettelijk belang

Per categorie is het bij het al dan niet verkrijgen van een vergunning belangrijk wat het belang is van het uit te voeren plan en de te verkrijgen vergunning. Als schade niet te voorkomen is, dan dient één van de onderstaande wettelijke belangen van toepassing te zijn:

Soorten van de Vogelrichtlijn

- ♣ In het belang van de veiligheid van het luchtverkeer.
- ♣ In het belang van de volksgezondheid, 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 wezenlijk gunstige effecten.
- ♣ Ter bescherming van flora en fauna.

Soorten van de Habitatrichtlijn

- ♣ In het belang van de volksgezondheid, 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 wezenlijk gunstige effecten.
- ♣ Ter bescherming van flora en fauna.

Andere soorten

- ♣ In het belang van de volksgezondheid, 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 wezenlijk gunstige effecten.

- ♣ In het kader van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting van gebieden en het toekomstig gebruik daarvan.
- ♣ Ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes, of begraafplaatsen.
- ♣ Ter bescherming van flora en fauna.

Bijlage 1.2.5 Broedvogels

Voor broedvogels wordt in principe geen vergunning verleend. Als men verstorende activiteiten buiten het broedseizoen laat plaatsvinden worden de vogels geacht te kunnen uitwijken, treedt geen schade op en is geen vergunning noodzakelijk.

Alleen vogelnesten die buiten het broedseizoen in gebruik zijn vallen onder de definitie van 'vaste rust- of verblijfplaatsen' en zijn daarom jaarrond beschermd. Er zijn vier verschillende categorieën 'broedvogels met jaarrond beschermde nesten', categorie 1 t/m 4, zie kader volgende pagina.

De lijst met vogelsoorten waarvan de nesten gedurende het hele jaar zijn beschermd is in 2009 aangepast (zie kader). In de provincies Flevoland, Limburg en Overijssel zijn de lijsten recent aangepast. Soorten kunnen in deze provincies in andere categorieën vallen, of er zijn extra soorten toegevoegd aan de lijsten van deze provincies.

Voor soorten met jaarrond beschermde nesten kan soms, meestal alleen buiten het broedseizoen, wél een vergunning worden aangevraagd. Een 'omgevingscheck' is dan vereist. Een deskundige moet in dat geval vaststellen of de desbetreffende soort zelfstandig een vervangend nest kan vinden in de omgeving, of dat met verzachtende en/of compenserende maatregelen de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rustplaats gegarandeerd kan worden. Om zeker te zijn dat geplande of genomen maatregelen hiertoe voldoende zijn, moeten deze middels een vergunningsaanvraag worden voorgelegd aan de provincie.

Als de gunstig staat van instandhouding niet in gevaar komt, kan de aanvraag (positief) worden afgewezen. Het is uiteraard essentieel dat de (aan de provincie) voorgestelde maatregelen ook daadwerkelijk worden genomen.

Let op! Bij de bescherming van een jaarrond beschermd nest of verblijf kan het zijn dat zowel de verblijfplaats als de (directe) omgeving die nodig is voor het succesvol functioneren daarvan moet worden betrokken.

Kader: De algemeen geldende lijst van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten en bijbehorende categorie. Deze lijst geldt in de meeste provincies waaronder Noord- en Zuid-Holland. Per provincie kunnen de categorieën verschillen, of zijn soms extra soorten aan de lijst toegevoegd.

Soort	Categorie	Toelichting codes
Boomvalk	4	Vogelsoorten waarvan de nesten in
Buizerd	4	principe jaarrond zijn beschermd met
Gierzwaluw	2	beschermingscategorie:
Grote gele kwikstaart	3	
Havik	4	1 = soorten die ook buiten het
Huismus	2	broedseizoen het nest gebruiken als vaste
Kerkuil	3	rust- of verblijfplaats,
Oehoe	3	2 = koloniebroeders die elk broedseizoen
Ooievaar	3	op dezelfde plaats broeden en die daarin
Ransuil	4	zeer honkvast zijn of afhankelijk van
Roek	2	bebouwing of biotoop,
Slechtvalk	3	3 = soorten die elk jaar op dezelfde plaats
Sperwer	4	broeden en die daarin zeer honkvast zijn of
Steenuil	1	afhankelijk van bebouwing,
Wespendief	4	4 = soorten die niet of nauwelijks zelf in
Zwarte wouw	4	staat zijn een nest te maken.

Categorie 5-soorten

Er is nog een categorie met 'bijzondere' vogelsoorten (Categorie 5). Deze soorten keren (zoals ook soorten met jaarrond beschermde nesten) weliswaar vaak terug naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar beschikken over voldoende flexibiliteit om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Van deze soorten zijn de verblijfplaatsen alleen dan beschermd als 'zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen'. Ook deze lijst kan per provincie verschillen, zie het kader hieronder voor soorten die in de meeste gevallen in deze categorie vallen.

Kader: Enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in categorie 5. Per provincie kan het beschermingsniveau verschillen. Sommige soorten vallen alleen onder categorie 5 in bepaalde provincies.

Blauwe reiger	Koolmees
Boerenwaluw	Kortsnavelboomkruiper
Bonte vliegenvanger	Middelste bonte specht
Boomklever	Oeverwaluw
Boomkruiper	Pimpelmees
Bosuil	Raaf
Brilduiker	Ringmus
Draaihals	Ruigpootuil
Eidereend	Spreeuw
Ekster	Tapuit
Gekraagde roodstaart	Torenvalk
Glanskop	Tureluur
Grauwe vliegenvanger	Veldleeuwerik
Groene specht	Wulp
Grote bonte specht	Zeearend
Grutto	Zomertortel
Hop	Zwarte kraai
Huiswaluw	Zwarte mees
Usvogel	Zwarte roodstaart
Kleine bonte specht	Zwarte specht
Kleine vliegenvanger	

Bijlage 1.2.6 Gedragscodes

Indien men in het bezit is van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode, hoeft bij werkzaamheden in het kader van natuurbeheer, van bestendig beheer of onderhoud, van bestendig gebruik en van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting voor Vogelsoorten (art. 3.1), Habitatrichtlijnsoorten (art. 3.5) en andere soorten (art. 3.10) geen vergunning te worden aangevraagd, mits aantoonbaar wordt gewerkt met deze gedragscode (art. 3.31). De bewijslast dat correct is en wordt gehandeld volgens de gevolgde gedragscode ligt bij de initiatiefnemer.

Het is ook mogelijk te werken conform een dergelijke goedgekeurde gedragscode zonder deze zelf te hebben opgesteld. De relevante soorten dienen dan wel in de gebruikte gedragscode te worden behandeld.

Bijlage 1.2.7 Flora- en fauna-activiteit

Een 'flora- en fauna-activiteit' is een 'activiteit met mogelijke nadelige gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten' (art 1.1 Ow). Er is sprake van een 'flora- en fauna-activiteit' wanneer sprake is van mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levend dieren of planten, ongeacht of deze soorten beschermd zijn krachtens de Ow. Deze regel geldt dus niet voor soorten die buiten het natuurlijk verspreidingsgebied voorkomen of exoten, tenzij specifiek vermeld.

Wanneer sprake is van een flora- en fauna-activiteit, dient rekening te worden gehouden met de specifieke zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1).

Daarnaast zijn Huismuis, Bosmuis, Veldmuis, Bruine rat, Huisspitsmuis en Mol buiten beschermde gebieden in alle gevallen vrijgesteld van de genoemde verboden (art. 3.10).

Bijlage 1.3 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming in de Ow bestaat uit een beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden, regels voor de aanwijzing en bescherming van het Natuurnetwerk Nederland en bijzondere natuurgebieden en landschappen.

Onder de Ow geldt een algemeen verbod om zonder omgevingsvergunning bepaalde activiteiten te mogen verrichten (§ 5.1.1 Ow), waaronder een Natura 2000-activiteit, tenzij anders geregeld in een omgevingsplan, waterschapsverordening, omgevingsverordening of ministeriële regeling.

Een Natura 2000-activiteit is een activiteit waarbij kans is op een significant gevolg voor een Natura 2000-gebied en is daarmee vergunningplichtig.

Bijlage 1.3.1 Natura 2000

Nederland en andere EU-lidstaten hebben in overleg met de Europese Commissie speciale beschermingszones aangewezen, de zogenaamde Natura 2000-gebieden. Een overzicht van Natura 2000-gebieden is te vinden op:

<https://www.natura2000.nl/>

Voortoets

Wanneer plannen bestaan een project in of rond een Natura 2000-gebied uit te voeren, neemt de initiatiefnemer contact op met het bevoegde gezag. In principe is dit Gedeputeerde Staten van de Provincie waarin een gebied (grotendeels) ligt.

Indien negatieve effecten van een project niet kunnen worden uitgesloten, dient een toetsing te worden uitgevoerd. Als uit deze Voortoets blijkt dat een plan (mogelijk) significante negatieve gevolgen heeft, vindt de vergunningaanvraag plaats via een 'passende beoordeling'. Daarbij moeten ook cumulatieve effecten zijn meegenomen.

Alleen als uit de passende beoordeling met zekerheid blijkt dat geen significante gevolgen zullen optreden, of als het gaat om activiteiten met een groot openbaar belang en waarvoor geen alternatieven zijn, wordt vergunning verleend. Als uit de 'Voortoets' blijkt dat een activiteit negatieve gevolgen kan hebben die niet significant zijn, beoordeelt het bevoegd gezag of deze negatieve gevolgen in het licht van de instandhoudings-doelstellingen aanvaardbaar zijn (zie Bijlage 1.6).

Externe werking

Belangrijk bij de bepalingen rond Natura 2000-gebieden is de 'externe werking'. Dit betekent dat ook projecten buiten het Natura 2000-netwerk met mogelijk negatieve gevolgen binnen het netwerk, getoetst moeten worden aan doelen van betrokken gebied of gebieden. Een bijzondere vorm van externe werking is de (extra) uitstoot van stikstof door een project die kan neerslaan binnen Natura 2000-gebieden en daar voor schade kan zorgen. Aangetoond moet worden dat geen negatieve gevolgen mogelijk kunnen zijn op Natura 2000-gebieden.

Specifieke zorgplicht Natura 2000

In de Ow is een specifieke zorgplicht opgenomen voor Natura 2000-gebieden en bijzondere nationaal natuurgebieden (art. 11.6 Bal). Iedereen die activiteiten uitvoert die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kunnen hebben, moet nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken (art. 11.6, 1e lid Bal).

Ook moet worden nagegaan of nadelige gevolgen op voorhand op grond van objectieve gegevens verslechterende of significant verstorende gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen kunnen worden uitgesloten. Als nadelige gevolgen niet te voorkomen zijn, dan moeten passende preventieve maatregelen genomen worden (art. 11.6, 2e lid onder d). Wanneer dit niet mogelijk is dienen passende herstelmaatregelen getroffen worden (art. 11.6, 2e lid onder f). Daarnaast verplicht de zorgplicht ook dat de effectiviteit van deze maatregelen worden gemonitord. De specifieke zorgplicht geldt altijd, dus voor Natura 2000-activiteiten, maar ook voor activiteiten die conform een Natura 2000-beheerplan worden uitgevoerd of activiteiten die géén kans hebben op een significant gevolg.

Bijlage 1.3.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Aanwijzing en begrenzing

De aanwijzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is geregeld in de Omgevingsverordening, conform art. 2.44, lid 4 Ow en art. 7.6, 1e lid Bkl. De instructieregels voor de aanwijzing, begrenzing en de reikwijdte van het NNN zijn opgenomen in artikel 7.5 en artikel 7.6 Bkl. In de Omgevingsverordening zijn (instructie)regels gesteld voor Omgevingsplannen van gemeenten en projectbesluiten (art. 7.8, 1e lid Bkl). Deze regels zijn gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Wezenlijke kenmerken en waarden

De wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden vastgesteld per Omgevingsverordening door de provincie (art 7.7 Bkl). In de Omgevingsverordening is daartoe een natuurbeheerplan vastgesteld waar in de regel de bestaande natuurwaarden en het ambitieniveau zijn aangegeven middels natuurbeheertypen. Per provincie kunnen de wezenlijke kenmerken en waarden verschillend zijn gedefinieerd.

Beschermingsregime

Het beschermingsregime voor het NNN is uitgewerkt in art. 7.8, 2e lid Bkl, dat een instructieregel betreft voor uitwerking van het beschermingsregime in de Omgevingsverordeningen van provincies:

In elk geval wordt verzekerd dat de kwaliteit en oppervlakte van het Natuurnetwerk Nederland niet achteruit gaat, dat de samenhang tussen de verschillende gebieden van het netwerk wordt behouden en dat, als binnen het NNN activiteiten worden toegelaten die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken of waarden, deze gevolgen tijdig worden gecompenseerd, zodanig dat de kwaliteit, oppervlakte en samenhang van het NNN behouden blijven. Onder de Ow geldt geen strikt 'nee, tenzij'-principe meer, maar een 'ja, mits'-principe.

Bijlage 1.3.3 Overige gebiedsbescherming

Provincies kunnen zogeheten bijzondere provinciale natuurgebieden of bijzondere provinciale landschappen aanwijzen (art. 2.44, lid 5 Ow). Een voorbeeld hiervan zijn de 'Bijzonder Provinciale Landschappen' van de Provincie Noord-Holland. De regels met betrekking tot juridische bescherming van deze gebieden zijn gepubliceerd in de provinciale Omgevingsverordening.

Bijlage 1.3.4 Houtopstanden

Anders dan bij beschermde gebieden en soorten kent de Ow geen specifieke term voor een activiteit waarbij een houtopstand wordt gekapt. De regels voor de bescherming van houtopstanden en bomenrijen staan opgenomen in Afdeling 11.3 Bal. Hierin staat dat het vellen van houtopstanden is beschermd door een algemene meldplicht (art. 11.126 Bal) en herplantplicht (art. 11.129 Bal) voor houtopstanden vanaf 10 hectare of bomenrijen bestaande uit meer dan 20 bomen, buiten de zogeheten 'bebouwingscontour houtkap' (art. 11.111, lid 2 Bal).

Bijlage 1.4 Procedure

Als bij aanvang van een project niet uitgesloten is dat beschermde soorten voorkomen of negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen optreden, is een ecologische *quickscan* nodig.

Als op grond van deze *quickscan* de aanwezigheid van dergelijke soorten of gevolgen niet zijn uit te sluiten én wordt geconcludeerd dat negatieve effecten kunnen optreden, is vervolgonderzoek noodzakelijk.

Tijdens het vervolgonderzoek wordt het plangebied geïnventariseerd op de mogelijk aanwezige beschermde soorten. Indien aanwezig worden de gebruiksfuncties van deze soorten in beeld gebracht. Vervolgens wordt opnieuw onderzocht of negatieve gevolgen mogelijk zijn door uitvoering van de plannen.

Bijlage 1.4.1 Omgevingsvergunning Ow

Indien negatieve effecten niet uit te sluiten zijn en er geen alternatieven zijn, is een aanvraag omgevingsvergunning waarschijnlijk aan de orde. Een dergelijke aanvraag dient onder andere vergezeld te gaan van:

- ♣ Een activiteitenplan waarin onder meer de locatie, de werkwijze, de te verwachten schade, de te nemen maatregelen, de alternatievenstudie en het wettelijk belang gedetailleerd worden beschreven.

- ♣ Een actuele en volledige inventarisatie naar het voorkomen van beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied. Deze is drie 3 tot 5 jaar geldig.

De overheid heeft een digitale omgeving ingericht voor alle uitgewerkte regels, namelijk het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Alle vergunningsaanvragen met betrekking tot de Ow en het contact hierover lopen via het DSO.

Het is ook mogelijk 'aan te haken' bij het aanvragen van een omgevingsvergunning in het kader van de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (WABO).

Het bevoegd gezag handhaaft bepalingen uit vergunningen en de eventuele werking van de Ow bij projecten waar geen vergunning voor is aangevraagd. Ook het volgen van gedragscodes wordt gehandhaafd door het bevoegd gezag. Mogelijke sancties zijn geldelijke boetes, strafrechtelijke vervolging en het stilleggen van werkzaamheden.



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

Hazenkoog 35A
1822 BS Alkmaar

Bovendijk 35-G
2295 RV Kwintsheul

www.vandergoesengroot.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@saoz.nl>

Verzonden: 23-05-2024 16:42

Aan: [redacted] <[redacted]@Velsen.nl>

Onderwerp: 20240236 definitie risicoanalyse ndc Omgevingswet AZC Velsen

Geachte [redacted]

Bijgaand ontvangt u voornoemd definitief advies.

Wij danken u voor de opdracht en wensen u veel succes met de verdere voortgang van dit project.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Senior adviseur



Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

Mobiel: 06-[redacted]

E-mail: [redacted]@saoz.nl

Postadres: Postbus 29196, 3001 GD, Rotterdam

Bezoekadres: Kruisplein 484, 3012 CC, Rotterdam

Website: www.saoz.nl



SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE NADEELCOMPENSATIE OMGEVINGSWET

met betrekking tot het project "AZC Velsen"

opdracht	20240236
status	definitief
datum	23 mei 2024
adviseurs	 
Referentie	2023-11-29 Indirect

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
2	PLANOLOGIE – VERGELIJKINGSKADER ALGEMEEN.....	9
3	WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER	12
4	VERGELIJKING ALGEMEEN.....	15
5	OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID.....	18
6	ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU	21
7	SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU	24
8	BEOORDELING LOCATIE 1: HANDGRAAF	25
9	BEOORDELING LOCATIE 2: SPORTPARK ELTA.....	42
10	CONCLUSIE.....	52
	BIJLAGEN	53

1 INLEIDING

Opdracht

De gemeente Velsen heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet op te stellen met betrekking tot het project “AZC Velsen”.

Opdrachtgever

Gemeente Velsen.

Opdrachtnemer

De stichting Adviesbureau Onroerende Zaken gevestigd te Rotterdam aan het Kruisplein 484. SAOZ is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41126679.

De gevraagde juridische beoordeling en het doel van de risicoanalyse

Uit de ontvangen gegevens blijkt dat het voornemen bestaat om in Santpoort-Zuid de vestiging van een asielzoekerscentrum mogelijk te maken. Hiervoor zijn twee naast elkaar en nabij de Sportlaan gelegen locaties in beeld:

1. Handgraaf;
2. Sportpark Elta.

Voor beide locaties wenst de gemeente antwoord te krijgen op de vraag of de voorgenomen ontwikkeling nadeel in de vorm van nadeelcompensatie in de zin van de Omgevingswet voor de omgeving met zich kan brengen. Indien dat het geval is, is het ook belangrijk om inzicht te krijgen in de financiële omvang van het schaderisico. Gelet op de aard van de ontwikkelingen dient de risicoanalyse zich te richten op de effecten voor de onroerende zaken gelegen in de omgeving van de plangebieden. We noemen dit “indirecte schade”.

Omgevingswet

Op uw project zal het schadevergoedingsstelsel zoals neergelegd in hoofdstuk 15 van de Omgevingswet van toepassing zijn. Ten opzichte van het jarenlang toegepaste planschadevergoedingsstelsel uit de WRO en de Wro is de beoordeling beduidend anders. Dit heeft gevolgen voor de peildatum van de vergelijking en de inschatting van het risico, de vergelijking van de oude en de nieuwe situatie, de voorzienbaarheid en het normaal maatschappelijk risico. Wij merken verder op dat wij alleen het risico beoordelen op effecten

voor de waarde van omliggende objecten (vermogensschade) en niet het risico op andere vormen van schade zoals:

- Inkomensschade;
- Tijdelijke inkomensschade door bouwactiviteiten;
- Fysieke schade;
- Tijdelijke derving van woongenot door bouwactiviteiten;
- Kostenverhaal.

Onderwerp van de risicoanalyse

De juridische beoordeling en de inschatting van het risico hebben betrekking op de plangebieden zoals weergegeven op onderstaande afbeelding en de daar omheen gelegen woningen van derden.



Figuur 1 Rood = Handgraaf. Blauw = Sportpark Elta.

Uitgangspunten

Deze hebben betrekking op feiten die zichtbaar zijn tijdens de inspectie en die de basis vormen voor de waardering. Voor de adviseur is het redelijk om ze te accepteren zonder noodzaak voor een specifiek onderzoek.

Op basis van de ten behoeve van deze offerte ontvangen informatie, zijn er geen uitgangspunten van toepassing die moeten worden benoemd. Met betrekking tot de navolgende onderwerpen gaan we er van uit dat er geen bijzonderheden zijn: de fundering, de toestand van gebouwen, de aanwezige voorzieningen, milieuproblematiek zoals bijvoorbeeld bodemverontreiniging of de aanwezigheid van asbest, duurzaamheid, hypotheek, beslagen, huurrecht, subsidies, fiscale wetgeving en dergelijke.

Bijzondere uitgangspunten

Deze hebben betrekking op te hanteren ficties en zijn bijvoorbeeld van toepassing als de verzochte marktwaarde niet overeenkomt met de huidige situatie. De inschatting van het risico wordt dan gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum. Op basis van de ten behoeve van deze offerte ontvangen informatie, zijn de volgende bijzondere uitgangspunten van toepassing:

- De opdracht betreft de beoordeling van de gevolgen van het wijzigen van de feitelijke situatie;
- We gaan uit van de van opdrachtgever ontvangen gegevens;
- We schatten het mogelijke nadeelcompensatierisico in als gevolg van de verandering op de peildatum;
- Gegeven de aard van de opdracht dienen wij geen contact op te nemen met de eigenaren en/of gebruikers van de te beoordelen onroerende zaken. Hierdoor is een opname vanaf het terrein of een in pandige inspectie niet mogelijk. Wij inspecteren de onroerende zaken globaal en voor zover mogelijk vanaf de openbare weg en maken ook gebruik van diverse digitale bronnen.

Afbakening van het gebruik / specifiek overeengekomen werkzaamheden

De werkzaamheden van de deskundige bestaan onder andere uit een schatting van de waarde van vastgoed. Dit is geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVt. De risicoanalyse is alleen bedoeld voor intern gebruik door de opdrachtgever

en het gebruik van de risicoanalyse is beperkt tot de contactpersonen met wie wij contact hebben gehad (en natuurlijk hun directe collega's) en de risicoanalyse wordt niet verstrekt aan of gedeeld met derden. De risicoanalyse betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen, het is geen schadestaat waarin de omvang van een vergoeding zou worden vastgesteld, het kan ook niet worden beschouwd als een beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in nadeelcompensatie, het mag niet worden gebruikt buiten de context van de risicoanalyse, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het niet is bestemd, het mag niet worden gebruikt ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening. Als de risicoanalyse wordt uitgebracht door een Register-Taxateur, dan blijft hij natuurlijk onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen: professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit, onafhankelijkheid, zorgvuldigheid, transparantie en vertrouwelijkheid.

Benodigde expertise

Ten aanzien van de Omgevingswet heeft zich op het terrein van nadeelcompensatie op grond van hoofdstuk 15 Omgevingswet nog geen jurisprudentie gevormd. De deskundige zal putten uit zijn kennis van de schaderegeling van de Omgevingswet en zijn kennis van het bestuursrechtelijke schadevergoedingsrecht in breder verband. De deskundige verklaart dat hij op de hoogte is van de jurisprudentie met betrekking tot het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht en periodiek en stelselmatig de ontwikkelingen in de wetgeving en de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op dit terrein volgt. Bij de waardebepaling van de wettelijke taxatie speelt ook kennis, ervaring en intuïtie van de deskundige een rol. Dit is binnen de rechtspraak een geaccepteerd gegeven. In diverse gerechtelijke procedures is dit bevestigd en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit meermaals benoemd. Samenvattend:

- Het waardebegrip kan afwijken;
- Het juridische kader van nadeelcompensatie (hoofdstuk 15 Omgevingswet) vormt een zeer belangrijk onderdeel van de beoordeling maar hierop heeft zich nog geen jurisprudentie gevormd;

Deskundigen en waarborgen

SAOZ verklaart dat haar deskundigen:

- over voldoende kennis en kunde beschikken;
- in staat zijn om de opdracht onafhankelijk en objectief uit te voeren;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enige andere wijze, behoudens deze opdracht, gebonden zijn aan de opdrachtgever of het vastgoedobject;
- dan wel SAOZ, niet recent zijn betrokken bij de aankoop, verkoop en/of waardering van het vastgoedobject;
- dan wel SAOZ, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar hebben verkregen van de opdrachtgever.

SAOZ beschikt over meerdere deskundigen die deze opdracht kunnen uitvoeren en in onze opdrachtbevestiging zullen wij de naam van de adviseur opnemen die de opdracht concreet gaat uitvoeren.

Gesprek en opname

Over het dossier heeft diverse malen telefonisch en per e-mail contact plaatsgevonden. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door [REDACTED] [REDACTED] SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Daarbij is informatie verstrekt over de huidige planologische en feitelijke situaties ter plaatse van de plangebieden, de beoogde ontwikkelingen en de voorgeschiedenis van de locaties: Belangrijke uitgangspunten zijn:

- De ontwikkeling zal mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) waarmee wordt afgeweken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan;
- Voor de ontwikkeling kan uitgegaan worden van de opties “traditionele bouw” zoals weergegeven op de pagina's 15 en 18 van het document 20240322 COA Velsen Haalbaarheidsstudie;
- In het op de plangebieden toepasselijke gemeentelijke beleid is geen AZC voorzien, wel is langere tijd voor de locatie Handgraaf woningbouw (10 woningen) voorzienbaar (geweest);
- Dat plan was opgenomen in de Structuurvisie Velsen 2015 uit december 2005;

- Die structuurvisie is opgevolgd door de structuurvisie gemeente Velsen Rauw, slim en lommerijk zoals vastgesteld op 12 mei 2016.

De locaties en de omgeving daarvan zijn op 29 april 2024 vanaf de openbare weg opgenomen. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.

Van concept naar definitief

Het concept van de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet is op 2 mei 2024 aan opdrachtgever gemaïld. Opdrachtgever heeft bij e-mailbericht van 14 mei 2024 met daarbij een pdf-bestand van het conceptadvies met enkele opmerkingen gereageerd. De opmerkingen zijn op 23 mei 2024 telefonisch besproken en verwerkt in het definitieve advies. De opmerkingen hebben geen gevolgen gehad voor de uitkomst van het advies.

2 PLANOLOGIE – VERGELIJKINGSKADER ALGEMEEN

Uitgangspunt voor dit advies is dat de ontwikkeling in afwijking van het tijdelijk deel van het omgevingsplan door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) mogelijk wordt gemaakt.

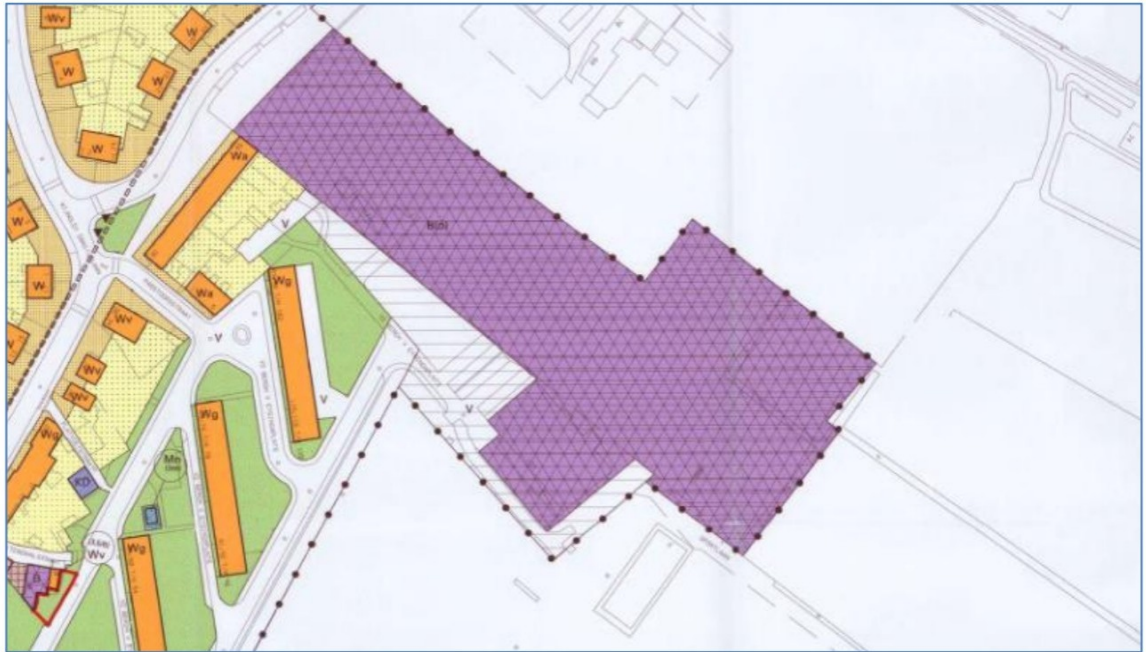
Binnen het hierna nader uiteen te zetten beoordelingskader van hoofdstuk 15 van de Omgevingswet dient in beginsel voor de inschatting van de mogelijke nadeelcompensatie als gevolg van de beoogde ontwikkeling, een vergelijk te worden gemaakt tussen de feitelijke situatie zoals die bestaat op het moment van vergunningverlening en de nieuwe ontwikkeling.

Omdat het moment van vergunningverlening in de toekomst ligt en wij de feitelijke situatie zoals die dan zal zijn niet kennen, gaan wij in dit advies uit van de feitelijke situaties zoals wij die aantreffen ten tijde van de opname van de locaties op 29 april 2024. Alsmede van de omschrijving van de feitelijke situaties die door de gemeente op 17 april 2024 zijn waargenomen en vastgelegd in een document van diezelfde datum. Voorts gaan wij er vanuit dat die situaties legaal waren.

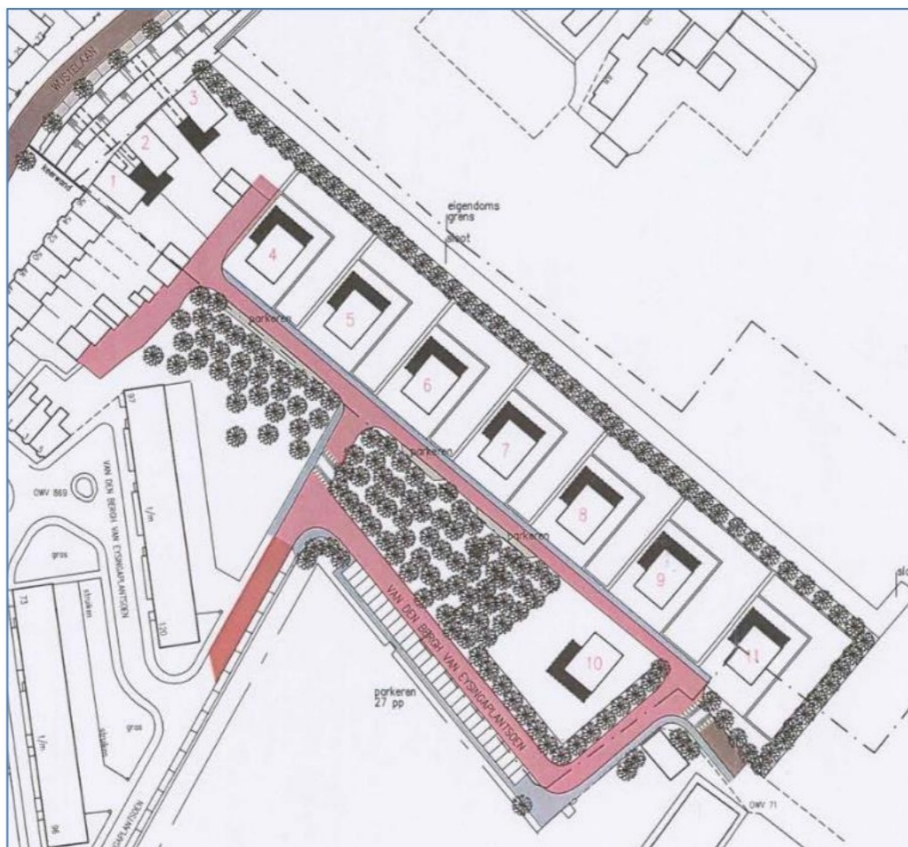
Gelet op het vorenstaande is het niet zinvol om in dit hoofdstuk uitvoerig in te gaan op het nu geldende planologische regime, zijnde het tijdelijk deel van het omgevingsplan dat in de kern bestaat uit de bestemmingsplannen zoals die op 31 december 2023 golden. Deze bestemmingsplannen beschrijven wij hierna beknopt.

Huidige bestemming locatie Handgraaf

Voor deze locatie geldt in essentie het bestemmingsplan “Santpoort-Zuid” uit 2005. De gronden hebben in dit plan grotendeels de bestemming “Bedrijven” met de nadere aanwijzing “opslag” (hier is alleen een caravanopslag met opslag tot 3 meter hoog en zonder gebouwen toegestaan) en deels de bestemming “Verkeer”. Voorts rust op het plangebied de dubbelbestemming “Wijzigingsgebied” waarmee bedoeld is woningbouw mogelijk te maken. In de toelichting is hiervoor een inrichtingsvoorstel opgenomen.



Figuur 2 Fragment plankaart.



Figuur 3 Inrichtingsvoorstel woningbouw.

Huidige bestemming locatie Sportpark Elta

Voor deze locatie geldt in essentie het bestemmingsplan “De Leck en De Bergen” uit 2013. De gronden hebben in dit plan de bestemming “Sport” zonder bouwvlak.



Figuur 4 Fragment verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl

Bij de hoofdstuksgewijze beoordeling van de twee locaties beschrijven wij de bestaande feitelijke situatie en de beoogde ontwikkeling.

3 WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor schadevergoeding ten titel van nadeelcompensatie is vastgelegd in de Omgevingswet. De schade kan bestaan uit “directe schade” (schade door een nadelige wijziging van de aanwendingsmogelijkheden van het eigen object) en “indirecte schade” (schade door een nadelige wijziging van aanwendingsmogelijkheden op omliggende gronden van derden).

De kern voor de beoordeling van het risico op indirecte nadeelcompensatie in de zin van de Omgevingswet wordt gevormd door de vergelijking tussen de feitelijke situatie op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning en de situatie die door de omgevingsvergunning zal ontstaan. De peildata voor de waarde in de oude en de nieuwe situatie liggen daarbij onmiddellijk vóór en na het moment van kennisgeving door het bevoegd gezag van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning (zie artikel 15.3 lid 1 Omgevingswet).

Omgevingswet

Het onderwerp nadeelcompensatie is geregeld in hoofdstuk 15 (Financiële bepalingen). In artikel 15.1 worden de potentiële schadeoorzaken genoemd, waarvan de belangrijkste zijn:

- een regel in het omgevingsplan, voor zover deze leidt tot een wijziging van de eigen aanwendingsmogelijkheden van gronden en/of opstallen (“directe schade”);
- een omgevingsvergunning (“indirecte schade”);
- een projectbesluit (“indirecte schade”).

Artikel 15.2 bepaalt dat immateriële schade, waaronder de (al dan niet tijdelijke) derving van woongenot, niet afzonderlijk voor vergoeding in aanmerking komt. De Omgevingswet is op dit punt niet anders c.q. “ruimhartiger” dan het planschadestelsel.

Artikel 15.4 bepaalt dat als voor een activiteit die is toegestaan op grond van onder meer een omgevingsplan geen omgevingsvergunning is vereist, een aanvraag om schadevergoeding kan worden ingediend als:

- degene die de activiteit gaat verrichten aan het bevoegd gezag informatie over die activiteit heeft verstrekt en het bevoegd gezag kennis heeft gegeven van die informatie, volgens de regels die daarvoor gelden;

- of met de activiteit is begonnen.

Artikel 22.13 bepaalt dat een omgevingsvergunning die wordt verleend op grond van een regel in het tijdelijke deel als bedoeld in artikel 22.1, aanhef en onder a, van het omgevingsplan niet geldt als schadeveroorzakend besluit als bedoeld in artikel 15.1, tweede lid. Het betreft omgevingsvergunningen voor een “binnenplanse omgevingsplanactiviteit” die onder de Wabo “reguliere omgevingsvergunningen” worden genoemd. Dit zijn omgevingsvergunningen die worden verleend in overeenstemming met het tijdelijk deel van het omgevingsplan dat in essentie bestaat uit de planologische situatie (onder meer bestemmingsplannen en verleende omgevingsvergunningen) van voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Wel potentieel “schadegevoelig” zijn de “buitenplanse omgevingsplanactiviteiten”. De daarvoor benodigde omgevingsvergunning wordt verleend in afwijking van (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan. Onder deze rechtsfiguur vallen zowel de omgevingsvergunningen die onder de Wro bekend stonden als “binnenplanse afwijkingsvergunningen” (vergunningen verleend op basis van een afwijkingsbevoegdheid ex artikel 3.6 lid 1 Wro) als de “buitenplanse omgevingsvergunningen”. Het onderscheid in “binnenplanse” en “buitenplanse” afwijkingen is onder de Omgevingswet komen te vervallen, omdat de Omgevingswet de figuur van de “afwijkingsbevoegdheid” niet kent.

Daarnaast zijn uiteraard de omgevingsvergunningen die worden gebaseerd op het vastgesteld omgevingsplan schadegevoelig.

Uitgangspunten beoordeling

De voor de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet belangrijkste uitgangspunten voor de beoordeling van “indirecte schade” zijn:

- Omgevingsplannen zijn geen grondslag voor “indirecte schade”. Niet het omgevingsplan, maar de daarop gebaseerde omgevingsvergunningen zullen namelijk de schadeveroorzakende maatregelen zijn als het om “indirecte planschade” gaat;
- Dat betekent, dat pas geclaimd zal kunnen worden nadat de omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het project onherroepelijk is geworden;

- Bij de vergelijking dient uit te worden gegaan van de oude feitelijke situatie en hetgeen op grond van de omgevingsvergunning dan wel de feitelijke activiteit kan worden c.q. wordt gerealiseerd;
- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn object kon weten, behoudens in het geval de aanvrager tot koop is overgegaan van een tot woning bestemde onroerende zaak na de vaststelling of wijziging van het omgevingsplan waarop de ontwikkeling is gebaseerd;
- Bij "indirecte schade" in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak wordt een deel ter grootte van 4% van de waarde van deze onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade aangemerkt als behorend tot het normale maatschappelijke risico als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

4 VERGELIJKING ALGEMEEN

Beschikbare informatie

In het algemeen kan er sprake zijn van een onzekerheidsmarge als gevolg van de informatievoorziening. In dat kader merken wij op dat de huidige feitelijke situaties eenduidig lijken en de invullingen in de nieuwe situaties duidelijk zijn.

Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte schade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald door een vergelijking van de (legale) feitelijke situatie met hetgeen op grond van de te verlenen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit kan worden gerealiseerd.

Wij merken op dat wij op dit moment de feitelijke situatie op het moment dat het verlenen van de omgevingsvergunning bekend wordt gemaakt niet kennen. Daarom hanteren wij de feitelijke situatie op het moment van opstellen van deze risicoanalyse nadeelcompensatie als uitgangspunt. De invulling van het begrip “feitelijke situatie” zal naar onze verwachting sterk onderhevig zijn aan rechterlijke uitspraken. Eventuele wijzigingen tussen de peildatum van deze risicoanalyse nadeelcompensatie en de feitelijke situatie op het moment dat de omgevingsvergunning bekend wordt gemaakt, kunnen gevolgen hebben voor de uitkomst.

Volledigheidshalve merken wij nog het volgende op. Gelet op het bepaalde in artikel 22.13 Omgevingswet, is het verdedigbaar is om, in het geval dat wordt afgeweken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, het te vergunnen project te vergelijken met de maximale invulling van dat tijdelijk deel van het omgevingsplan. Hieraan kleefte echter een procesrisico, omdat dit in beginsel strijdig is met het uitgangspunt dat bij een beoordeling van nadeelcompensatie op grond van de Omgevingswet het te vergunnen project moet worden vergeleken met de feitelijke toestand op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning. Op dit punt zal zich dus nog rechtspraak moeten vormen. Vanwege dat procesrisico gaan wij in deze risicoanalyse zekerheidshalve uit van een vergelijking van de te vergunnen projecten met de nu bekende feitelijke situaties.

In het advies worden de belangrijkste aspecten die volgens de rechtspraak bij de vergelijking aan de orde beoordeeld. Hieronder beschrijven wij deze in algemene zin. Bij de concrete beoordeling per locatie gaan wij nader op deze aspecten in.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bezien wij de gevolgen van de mutatie voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Hinder

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een

toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot nadeelcompensatie.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

Milieu

Indien nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningbouw, nabij bestaande bedrijvigheid worden gerealiseerd kan dit van invloed zijn op de mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken.

Overige schadefactoren

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie laten wij buiten beschouwing:

- Inkomensschade;
- Tijdelijke inkomensschade door bouwactiviteiten;
- Fysieke schade;
- Tijdelijke derving van woongenot door bouwactiviteiten;
- Kostenverhaal.

5 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen.

In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de verlening van een omgevingsvergunning ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Een uitzondering daarop wordt gevormd door artikel 15.5 Omgevingswet dat bepaalt, dat aan de aanvrager, die een woning heeft gekocht na de vaststelling of wijziging van het omgevingsplan waarop de voorgenomen omgevingsvergunning is gebaseerd, geen actieve risicoaanvaarding mag worden tegengeworpen.

Deze uitzondering doet zich in het onderhavige geval niet voor, omdat tot op heden geen omgevingsplan is vastgesteld dat voorziet in de ontwikkeling.

Conform de opdracht gaan wij aan de hand van de van opdrachtgever ontvangen informatie na of wij verwachten dat een vervolgonderzoek zinvol is.

Locatie 1 Handgraaf

Voor deze locatie is relevant dat:

- voor deze locatie al in het bestemmingsplan “Santpoort-Zuid” uit 2004 een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw in de vorm van 11 grondgebonden woningen is opgenomen;
- dit ook is opgenomen in de tekst van en een kleine afbeelding in de structuurvisie Velsen 2015;
- dit ook lijkt te zijn opgenomen in de structuurvisie gemeente Velsen Rauw, slim en lommerrijk uit 2016. Op de kaart is de locatie aangeduid. In de tekst van de structuurvisie komt dit echter niet terug.

Hoewel 11 woningen iets anders is dan een AZC voor 200 personen, kan deze informatie wel aanleiding geven voor (gehele of gedeeltelijke) voorzienbaarheid van het eventuele nadeel.

Op zich zou nader onderzoek naar deze informatie (publicatiegegevens en dergelijke van de structuurvisies) en naar de aankoopdata van eventueel te treffen objecten zinvol kunnen zijn.

Locatie 2 sportpark Elta

Voor deze locatie hebben wij geen relevante gegevens met betrekking tot dit onderwerp ontvangen.

Anderszins verzekerd zijn

Als schade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige verslechtering is opgenomen. Er zijn uiteraard ook andere afspraken denkbaar.

Volgens opdrachtgever zijn er met geen van de eigenaren van de omliggende objecten afspraken gemaakt die te maken hebben met de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

Normaal maatschappelijk risico

Op de eventuele waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

In artikel 15.7 Omgevingswet is ter zake van schade die bestaat uit waardevermindering van een onroerende zaak die wordt veroorzaakt door een besluit op grond waarvan een of meer activiteiten is of zijn toegestaan buiten de locatie waar de onroerende zaak is gelegen of door een maatregel die buiten die locatie wordt getroffen, een vast deel ter grootte van

vier procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade aangemerkt als behorend tot het normale maatschappelijke risico als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

6 ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU

Definitie waardebegrip wettelijke taxatie

In vergelijking met een reguliere taxatie die bijvoorbeeld wordt opgesteld ten behoeve van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering wijkt een waardering voor de beoordeling van nadeelcompensatie op verschillende onderdelen af. Ook is er sprake van een ander waardebegrip. Bij een reguliere taxatie wordt de marktwaarde geschat. De marktwaarde is “het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”. Bij nadeelcompensatie moet eventueel gecorrigeerd worden voor planologische omstandigheden of illegale situaties en mag met subjectieve gevoelens, die zich bijvoorbeeld bij NIMBY-ontwikkelingen kunnen voordoen, geen rekening worden gehouden.

Peildatum

Omdat onbekend is wanneer het verlenen van de beoogde omgevingsvergunning bekend zal worden gemaakt, hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de inschatting van het nadeelcompensatierisico.

De manier waarop het risico op nadeelcompensatie wordt ingeschat

Het gaat binnen het kader van deze risicoanalyse nadeelcompensatie om het inschatten van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte vergelijking. Hierbij zijn voor de inschatting van het nadeel in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen vergunningverlening;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen vergunningverlening.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de vergelijking tussen de huidige feitelijke situatie en hetgeen vergund wordt. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in deze risicoanalyse nadeelcompensatie besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkste.

Wij merken wij op dat wij de objecten in de omgeving niet van binnen hebben gezien en --voor zover mogelijk- enkel vanaf de openbare weg hebben bekeken. Uitgangspunt van de

inschatting van het waardeniveau is dat -voor zover niet waargenomen- de objecten nabij het plangebied courant zijn ingedeeld, een goed voorzieningenniveau hebben en dat de objecten goed zijn onderhouden.

Verontreiniging

In het kader van de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem of grondwater, of naar materialen die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde kunnen beïnvloeden. Wij hanteren het uitgangspunt dat zich ter plaatse van het plangebied en de omgeving geen bodemverontreiniging heeft voorgedaan die sanering noodzakelijk zou kunnen maken, dat in de grond geen belemmerende zaken aanwezig zijn die het gebruik belemmeren zoals infrastructuur, tanks, buizen, kabels, leidingen, funderingsresten en dergelijke en dat in het gewaardeerde object geen asbesthoudende materialen of andere materialen zijn verwerkt die kunnen leiden tot saneringskosten.

Funderingsproblematiek

In het kader van de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet is geen onderzoek verricht naar de toestand van de funderingen. Wij hanteren het uitgangspunt dat ter plaatse en rondom het plangebied geen funderingsproblemen zijn.

Onzekerheid van de inschatting

Er is bij een reguliere taxatie altijd sprake van de gebruikelijke onnauwkeurigheid. Wij wijzen er voor de duidelijkheid op dat "De Prijs" van een object geen gegeven is. Een bepaalde waarde is een menselijke schatting (van die prijs) waaraan een zekere marge van onzekerheid verbonden is. De onzekerheidsmarge wordt allereerst bepaald door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt zelf, nog zonder dat daarbij de invloed van de menselijke schattingen wordt betrokken. Ten tweede wordt de bandbreedte vergroot door de menselijke factor. In de literatuur worden afwijkingsmarge van +/- 10% genoemd. Bij bijzondere waarde-inschattingen, zoals de onderhavige, kan de bandbreedte door omstandigheden nog groter zijn.

De inschatting van het schaderisico betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen. Adviseurs kunnen verschillend denken over een waarde of over de impact van waarde drukkende effecten.

Speciaal merken wij op dat wij de objecten in de omgeving, in tegenstelling tot de reguliere werkwijze bij een formele nadeelcompensatiebeoordeling/-taxatie, niet van binnen hebben gezien en enkel van de straatzijde hebben bekeken. Er is niet met de eigenaren en/of gebruikers van de objecten gesproken. Er is sprake van een indicatieve schatting van het waardeniveau van de objecten in de omgeving van het plangebied. Voor zover de werkzaamheden bestaan uit een schatting van de waarde van vastgoed, merken wij op, dat het geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVt omvat.

Geldigheid en geldigheidsduur van deze risicoanalyse nadeelcompensatie

De geldigheid van deze risicoanalyse nadeelcompensatie hangt nauw samen met de beoordeelde en in deze risicoanalyse opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op nadeelcompensatie in de vorm van vermogensschade. Mede omdat de omgevingsvergunning nog niet is verleend en bekend gemaakt, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het project;
- Veranderingen in de omgeving van het project;
- Tussentijdse wijzigingen van het project;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak/vorming van jurisprudentie;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen en vorming van jurisprudentie kan deze periode variëren.

7 SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU

Opname

De te beoordelen objecten waren over het algemeen goed zichtbaar vanaf de openbare weg.

Soort vastgoed

De te beoordelen objecten hebben gedeeltelijk een repeterend karakter. De waarde hangt -voor een deel- relatief sterk af van de individuele omstandigheden die vanaf de straatzijde niet tot lastig zijn in te schatten.

Aanbod

Wij hebben met behulp van Funda bekeken of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden.

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de vraagprijs en wij beschouwen deze objecten alleen om een beeld te krijgen van het huidige aanbod en de dynamiek in de markt.

Geraadpleegde bronnen voor de inschatting van het waardeniveau

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata en Provadie.

8 BEOORDELING LOCATIE 1: HANDGRAAF

Beschrijving feitelijke situatie locatie en omgeving

Locatie

Op het moment van de opname was het plangebied niet bebouwd en begroeid met deels opgaand begroeiing en deels lage begroeiing / gras.



Figuur 5 Luchtfoto huidige situatie (bron: Google maps).

In het verleden hebben op een deel van het terrein bedrijfsgebouwen gestaan (deze waren al niet meer opgenomen in het bestemmingsplan uit 2004) en werd het terrein gebruikt als caravanstalling. Dit gebruik is echter ook al lang geleden (voor 2017) beëindigd.



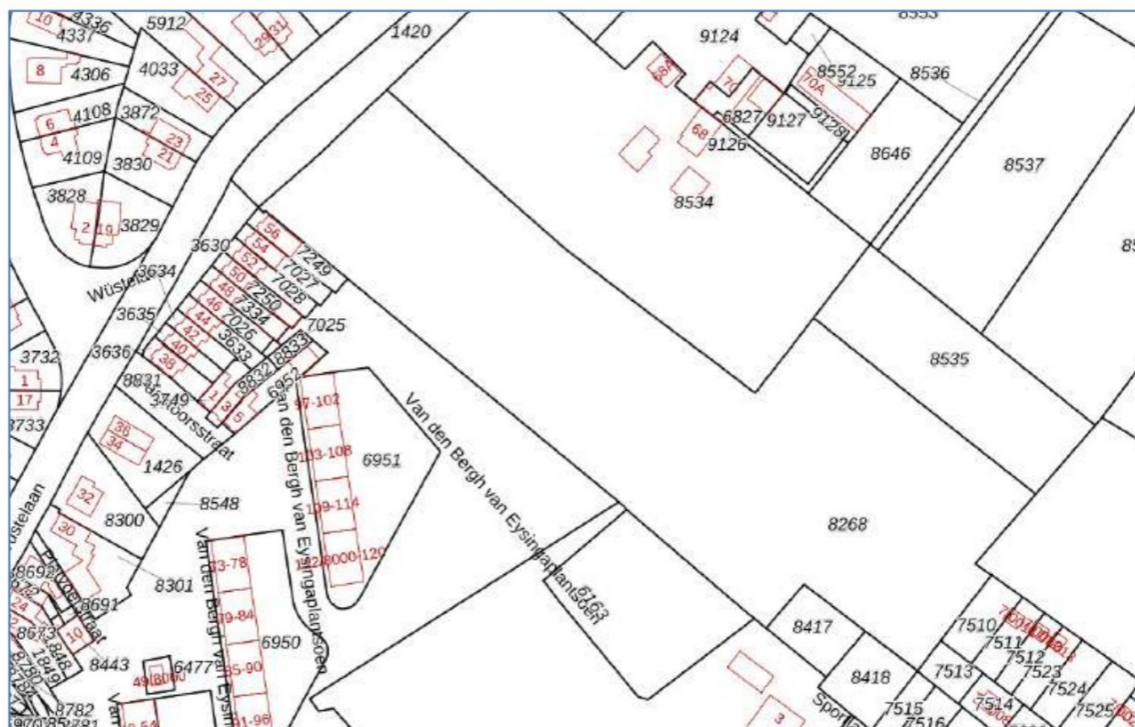
Figuur 6 Inrichting voor 2017.

Kadastrale situatie

Wij hebben op 25 april 2024 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Velsen	F	8268	14.300

Het perceel is eigendom van de Stichting Pré Wonen. Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.



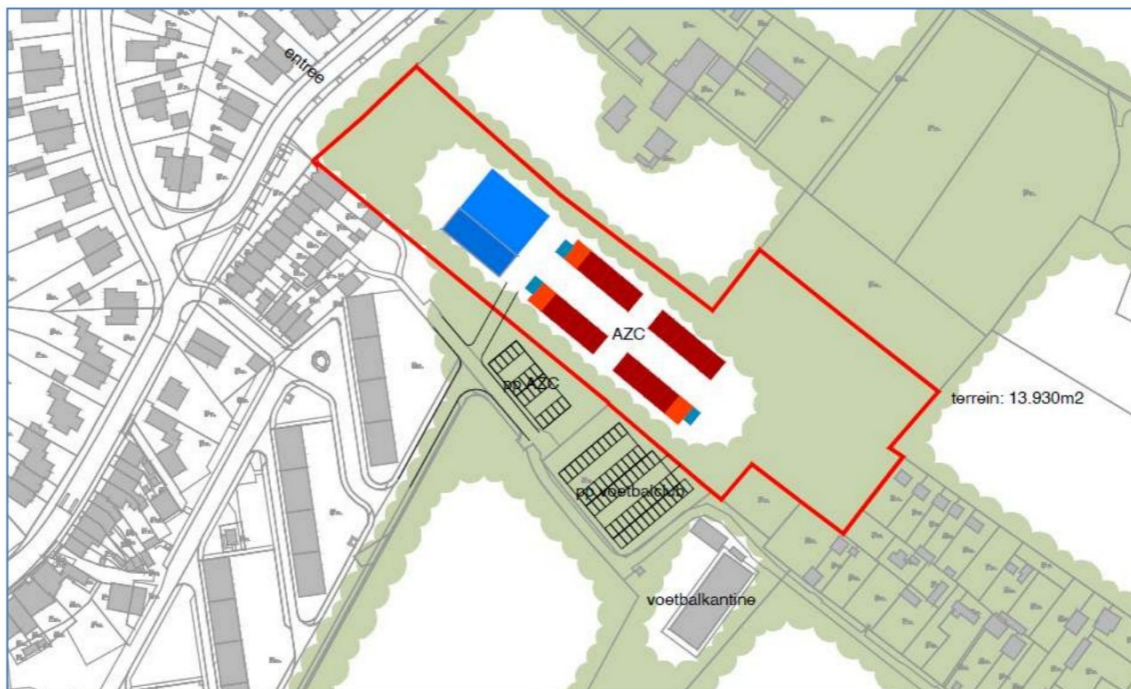
Figuur 7 Kadastrale kaart.

Omgeving

Het plangebied wordt begrensd door de Wüstelaan met aan de overzijde daarvan grondgebonden woningen in het noordwesten, percelen met een agrarische bestemming en aansluitend een burgerwoning, enkele bedrijfswoningen (volgens de BAG) en een logiesgebouw (volgens de BAG) in het noordoosten, percelen met een agrarische bestemming en een volkstuintencomplex in het zuidoosten en een sportcomplex, parkeerterrein en grondgebonden en gestapelde woningen in het zuidwesten.

Beoogde ontwikkeling

In de nieuwe planologische situatie wordt het mogelijk om een ACZ voor 200 personen op te richten.



Figuur 8 Situatietekening.

Het AZC wordt gebouwd in de vorm van een duurzame woonbuurt, waarvoor het AZC in Burgum model staat. Het gaat om modulair gebouwde grondgebonden woningen waarin in totaal 200 vluchtelingen kunnen worden gehuisvest. De woonbebouwing wordt verdeeld over 4 bouwstroken en bestaat uit twee bouwlagen met een kap.

Aan de noordwestzijde van de woonbebouwing is een voorzieningengebouw met een footprint van circa 28 x 28 meter geprojecteerd. Dit gebouw bestaat deels uit twee bouwlagen met daarin circa 510 m² b.v.o. aan ontvangstruimte, kantoor en magazijn en deels uit één bouwlaag met daarin een activiteitencentrum van circa 530 m² b.v.o.

Het voorzieningen gebouw is circa 65 meter uit de Wüstelaan geprojecteerd en de woonbebouwing weer ten zuidoosten daarvan.

De ontsluiting en het parkeren zijn voorzien aan de zuidwestzijde van het plangebied op de Sportlaan / het Van den Bergh van Eysingaplantsoen, waarbij ter plaatse van de beoogde parkeerplek al een parkeerterrein aanwezig is.



Figuur 9 Referentie AZC Burgum.

Vergelijking en Invloedssfeer

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een verandering.

In dit verband merken wij in aanvulling op hetgeen wij in hoofdstuk 4 hebben overwogen, nog het volgende op. Onder de Omgevingswet dient in beginsel een vergelijking te worden gemaakt tussen de bestaande feitelijke situatie en de beoogde ontwikkeling. Het is verdedigbaar voor de bestaande feitelijke situatie aan te sluiten bij het laatst bekende gebruik. Zeker bij bestaande, maar leegstaande gebouwen lijkt dit een goed uitgangspunt. Er moet zich hierover echter nog rechtspraak vormen.

Voor de onderhavige locatie zou het kunnen gaan om de caravanstalling. Dat gebruik is echter wel al behoorlijk lang geleden gestaakt. Gelet op het ontbreken van rechtspraak over dit punt c.q. wat hier als bestaande feitelijke situatie zal moeten worden beschouwd, gaan wij hier gelet op het karakter van een risicoanalyse uit van het thans aanwezige braakliggende terrein.

Specifiek ten aanzien van de beoordeling van de gevolgen van een AZC is van belang dat bij de beoordeling alleen acht wordt geslagen op de ruimtelijk relevante gevolgen van de ontwikkeling. Subjectieve psycho-sociale elementen worden niet in de beoordeling

meegenomen. Zo speelt bijvoorbeeld een negatieve gevoelswaarde bij een bepaald gebruik c.q. het “nimby-effect” daarvan (zoals bijvoorbeeld een AZC) geen rol in de vergelijking en evenmin bij de waardering. Evenmin kan bij de vergelijking en de waardering rekening worden gehouden met zaken zoals het mogelijk niet naleven van gebruikers van geldende wettelijke voorschriften of mogelijke uitwassen van hun gedrag. In ruimtelijk opzicht is het geprojecteerde AZC gelijk te stellen aan een reguliere woonbuurt en wordt deze als zodanig in de beoordeling betrokken.

Uitzicht

In het plangebied is nu geen bebouwing aanwezig. In de nieuwe situatie kan relatief omvangrijke bebouwing worden opgericht. Voor omwonenden die uitzicht hebben op het plangebied kan daardoor in beginsel sprake zijn van een negatieve beïnvloeding van het uitzicht.

Schaduw

Voor het aspect “schaduwwerking” geldt, vergelijkbaar met het aspect “uitzicht”, dat door toename van bouwmassa qua schaduwwerking een nadeel aan de orde kan zijn, afhankelijk van de ligging van het object ten opzichte van de nieuwbouw. In het onderhavige geval lijkt relevante schaduwwerking als gevolg van de afstanden tot bestaande woningen evenwel niet aan de orde te zijn.

Karakter van de bestemming

Het plangebied betreft momenteel een besloten, relatief intensief begroeid braakliggend terrein. De nieuwe woonfunctie wijkt zowel in functioneel als bouwtechnisch opzicht af van de bestaande omgevingskarakteristiek. Door de “verdichting” c.q. “verstening” van de omgeving en de aard van het nieuwe gebruik kan de ontwikkeling nadelige gevolgen hebben voor de omgevingskarakteristiek.

Privacy

Van het huidige – in essentie afwezige - gebruik gaat, bijvoorbeeld vanwege de aanwezigheid van mensen in verband met onderhoud, in zeer beperkte mate een nadelige invloed uit op de privacy in en om omliggende woonobjecten. Door de komst van woonbebouwing en de aanwezigheid van 200 personen zal sprake zijn van een grotere inbreuk op de privacy van omwonenden.

Hinder

Door de bouw van woonbebouwing en de aanwezigheid van 200 bewoners zal sprake kunnen zijn van een toename van hinder, zoals licht en geluid.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Door de nieuwe functie van het plangebied zal het aantal daaraan te relateren verkeersbewegingen in de omgeving toenemen, alhoewel het aantal verkeersbewegingen naar verwachting en gelet op het feit dat er een parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen ontstaat, niet heel groot zal zijn. Desondanks is enig nadeel ten aanzien van dit aspect, voor met name direct bij de ontsluiting gelegen objecten niet uit te sluiten.

Wij gaan er van uit dat, zoals ook aangegeven in de ontvangen stukken, het project voorziet in afdoende parkeergelegenheid binnen c.q. direct aansluitend aan het plangebied.

Milieu

In de onderhavige situatie gaat het onder meer om de toevoeging van woonobjecten in de vorm van een AZC, die wij beschouwen als gevoelige objecten, aan een plek waar deze nu niet aanwezig zijn. Indien in de buurt van een bedrijfsobject (maar ook nabij maatschappelijke objecten, kantoren en sportvoorzieningen) gevoelige objecten, zoals bijvoorbeeld woningen, scholen en verzorgingshuizen worden gesitueerd, kan er sprake zijn van een belemmering van de bedrijfsvoering en/of van de belemmering van de planologisch bestaande maar niet benutte gebruiksmogelijkheden. Er kan daarom in beginsel zowel sprake zijn van inkomensschade als van vermogensschade (waardedaling van het vastgoed).

Brochure Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG

Voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten nabij woningen wordt veelal als leidraad gehanteerd de “Brochure Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG. Deze brochure biedt bij het classificeren van een plangebied twee mogelijkheden:

- Rustige woonwijk;
- Gemengd gebied.

De keuze voor een classificatie als “rustige woonwijk” of “gemengd gebied” heeft gevolgen voor de te hanteren richtafstanden. Deze bijbehorende afstanden geven wij als volgt weer:

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m ¹	0 m ¹
2	30 m ¹	10 m ¹
3.1	50 m ¹	30 m ¹
3.2	100 m ¹	50 m ¹
4.1	200 m ¹	100 m ¹
4.2	300 m ¹	200 m ¹

Het betreft minimumafstanden, gemeten vanaf de uiterste grens van de gevel van de woning (inclusief hetgeen vergunningvrij gebouwd kan worden) tot aan de grens van de bestemming die bedrijven toelaat. Bij een rustige woonwijk is bijvoorbeeld milieucategorie 2 toegestaan vanaf 30 m¹. Benadrukt wordt dat het “richtafstanden” betreft die niet “in beton gegoten zijn”.

Indien en voor zover sprake is van een kleinere afstand dan de richtafstand dient een nadere afweging te worden gemaakt. De beoordeling of een plangebied is te beoordelen als een “rustige woonwijk” of een “gemengd gebied” is een beleidsbeslissing.

In de nabijheid van het plangebied liggen sportvelden, gronden met een agrarische bestemming (die in essentie alleen grondgebonden veehouderij toestaat) en een volkstuinencomplex.

De sportvelden worden in de VNG-brochure ingedeeld in categorie 3.1 waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter tot een rustige woonwijk en 30 meter tot gemengd gebied. Aan de richtafstand van 50 meter wordt niet helemaal voldaan, maar het lijkt ons verdedigbaar dat het gebied aangemerkt wordt als “gemengd-gebied”. Aan de richtafstand van 30 meter wordt wel voldaan. Naar verwachting zal dan ook geen sprake zijn van belemmeringen voor de gebruiksmogelijkheden van de sportvelden.

Voor het beweiden van vee en voor volkstuinen gelden geen richtafstanden. Wij verwachten voor de gronden met die bestemmingen hier dan ook geen nadeel.

Overige schadefactoren

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie laten wij buiten beschouwing:

- Inkomensschade;
- Tijdelijke inkomensschade door bouwactiviteiten;
- Fysieke schade;
- Tijdelijke derving van woongenot door bouwactiviteiten;
- Kostenverhaal.

Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Een aantasting van het uitzicht;
- Een nadelige wijziging van de omgevingskarakteristiek;
- Een grotere inbreuk op de privacy;
- Een toename van hinder;
- Een toename van verkeershinder.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten, een concrete beoordeling.

Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om nadeelcompensatie is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de omgevingsvergunning eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse nadeelcompensatie beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

Cluster	Adres
1	Wüstelaan 21 t/m 39 en 68/68A
2	Wüstelaan 50 t/m 56 en Pastoorsstaat 1, 3 en 5
3	Van den Bergh van Eysingaplantsoen 97 t/m 120

De overige objecten in de omgeving van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen of geen relevante relatie met het plangebied. Hierbij spelen afstand en tussenliggende bebouwing een rol. Verder kan het wel zo zijn dat bepaalde objecten zonder zichtrelatie met het plangebied toch nog enige invloed van de ontwikkeling ondervinden, bijvoorbeeld door het langskomende verkeer van en naar het plangebied of dat onder omstandigheden geluid vanaf het plangebied kan worden waargenomen, maar zonder verdere zichtrelatie met het gebied zijn de effecten daarvan zo klein dat het eventuele nadeel het normaal maatschappelijk risico van 4% van de waarde van die objecten niet zal overstijgen.

Beoordeling clusters

Cluster	Adres
1	Wüstelaan 21 t/m 39 en 68/68A

Deze grondgebonden woningen liggen ten noordwesten (Wüstelaan 21 t/m 39) en noordoosten van het plangebied en zijn overwegend met de voorgevels daarop gericht.

De objecten Wüstelaan 21 t/m 39 worden van het plangebied gescheiden door de Wüstelaan. De afstand tot het plangebied bedraagt minimaal zo'n 25 meter en de afstand tot de beoogde bebouwing bedraagt minimaal zo'n 75 meter en de woonbebouwing, welke met kopgevels op deze objecten is gericht, ligt nog verder weg.



Figuur 10 Straatbeeld.

Het object Wüstelaan 68 / 68A betreft een woning met daarbij een logiesgebouw volgens de gegevens van de BAG. Het object heeft voor betreft de woning en een deel van de omliggende grond een woonbestemming en een tuinbestemming. De overige gronden, en ook het logiesgebouw, hebben een agrarische bestemming. De afstand van het plangebied tot de woon-/tuinbestemming bedraagt zo'n 30 meter. De afstand tot de beoogde bebouwing bedraagt zo'n 40 meter.



Figuur 11 Wüstelaan 68 / 68A.

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Bezien vanuit de objecten aan de Wüstelaan 21 tot en met 39 zal, in afnemende mate naarmate de objecten schuiner ten opzichte van het plangebied zijn gesitueerd en ondanks de toch nog ruime afstanden tot de voorgenomen bebouwing en de tussengelegen openbare weg, sprake zijn van een nadelige invloed op het uitzicht, de situeringswaarde en – zijn het in beperkte mate - de privacy alsmede een toename van aan het gebruik en de bebouwing gerelateerde hinder.

Voor het object Wüstelaan 68/68A zullen deze effecten vanwege de geringere afstand en het gegeven dat de eigen gronden direct aan het plangebied grenzen, beduidend groter zijn. Wel merken wij op dat de in aanmerking te nemen effecten beperkt blijven voor de gronden met de woon- en de tuinbestemming aangezien de agrarische bestemming niet gevoelig is voor de ontwikkeling.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een nadeel zullen ondervinden van de betreffende ontwikkeling.

Inschatting risico

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de verandering indicatief op € 13.920.000,--

Gelet op de uitkomst van de vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de verandering dalen. Het door ons geschatte vergoedbare nadeel is als volgt opgebouwd:

Cluster 1			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Schade risico €
12	630.000	514.800	115.200
Afronden met			-200
Totaal			115.000

Cluster	Adres
2	Wüstelaan 50 t/m 56 en Pastoorstraat 1, 3 en 5

Deze grondgebonden woningen liggen ten zuidwesten van het plangebied.

De woningen Wüstelaan 50 tot en met 56 maken deel uit van een haaks op het plangebied gesitueerde rij van 10 woningen, waarbij huisnummer 56 aan het plangebied grenst. De afstand van dit object (het perceel) tot de meest dichtbij geprojecteerde bebouwing bedraagt zo'n 20 meter en de beoogde woningen liggen op zo'n 60 meter en verder.



Figuur 12 Straatbeeld.

De objecten Pastoorstraat 1, 3 en 5 zijn met de achterzijden op het plangebied gericht en liggen ingeklemd tussen de voornoemde woningen en het woongebouw Van den Bergh Van Eysingaplantsoen 97 t/m 120.



Figuur 13 Straatbeeld.

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Voor de woningen aan de Wüstelaan – en dan met name voor nummer 56 en afnemend voor de andere woningen, zullen nadelen ontstaan voor de aspecten uitzicht, karakter van het gebied, privacy en aan het gebruik gerelateerde hinder.

Voor de objecten aan de Pastoorsstraat verwachten wij gelet op de ligging en omvang van deze objecten en dan met name de woningen, alsmede de afstand van deze woningen tot het plangebied en de daarin voorgenomen bebouwing, hooguit geringe tot beperkte nadelige effecten. Het voor deze objecten daaruit voortvloeiende nadeel zal naar verwachting zeker onder het normaal maatschappelijk risico van 4% blijven.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat van voornoemde onroerende zaken alleen de objecten Wüstelaan 50 t/m 56 een vergoedbaar nadeel zullen ondervinden van de betreffende ontwikkeling.

Inschatting risico

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van de objecten Wüstelaan 50 t/m 56 vóór de verandering indicatief op € 2.985.000,--

Gelet op de uitkomst van de vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de verandering dalen. Het door ons geschatte vergoedbare nadeel is als volgt opgebouwd:

Cluster 2			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Schade risico €
4	165.000	116.400	48.600
Afronden met			+400
Totaal			49.000

Cluster	Adres
3	Van den Bergh van Eysingaplantsoen 97 t/m 120

Dit gebouw met gestapelde woningen ligt ten zuidoosten van het plangebied. De woningen zijn met de balkonzijde daarop gericht. Het gebouw loopt schuin weg van het plangebied. De kortste afstand tot de voorgenomen bebouwing bedraagt zo'n 35 meter en de grootste afstand zo'n 75 meter. De beoogde ontsluiting ligt min of meer voorlangs dit gebouw. Het gebouw wordt van het plangebied gescheiden door plantsoen, een weg en parkeerterrein.

Van belang is voorts dat het huurwoningen betreft welke eigendom zijn van de woningcorporatie Brederode Wonen.



Figuur 14 Het gebouw.

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Bezien vanuit dit complex bestaat zicht over het plangebied. Door de toevoeging van gebouwen en de intensivering van het gebruik zal voor de woningen in dit gebouw – afhankelijk van de afstand tot het gebied – in meer of mindere mate sprake zijn van nadelige effecten ten aanzien van de aspecten uitzicht, karakter van het gebied, privacy en (verkeers)hinder. Voor een aantal woningen zal het nadeel ook wel duidelijk onder het maatschappelijk risico van 4% blijven.

Omdat het huurwoningen betreft merken wij verder nog het volgende op.

Huurders

Een bewoner doet doorgaans een beroep op schadeveroorzakende factoren, zoals een verminderd uitzicht, extra schaduw, geluidhinder en aantasting van de privacy. In geval van planschade komen deze factoren tot uitdrukking in een lagere waarde van de getroffen

onroerende zaak. Van een aparte vergoeding wegens derving van woongenot in de vorm van immateriële schade, naast die in de vorm van waardevermindering, kan op grond van artikel 6.1 Wro geen sprake zijn nu de factoren leidend tot de derving van woongenot al tot uitdrukking zijn gekomen in de geringere waarde van het object. In dit verband verwijzen wij naar de uitspraak van de Afdeling voor de Geschillen van Bestuur van de Raad van State van 20 oktober 1993 inzake [REDACTED] Oirschot (B.R. 1994, blz. 519). Zie ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 maart 2005, ECLI:NL:RVS:AT1990, Bergen.

Verhuurder

Eén en ander betekent dat alleen de eigenaar van de onroerende zaak (de verhuurder) op grond van artikel 6.1 Wro aanspraak kan maken op vergoeding van de schade, veroorzaakt door een in objectieve zin verminderd woongenot van de onroerende zaak. Aangezien de aan de eigenaar toe te kennen schadevergoeding volledig is, bestaat er geen ruimte meer voor het toekennen van schadevergoeding op grond van dezelfde factoren aan de huurder van een woning. Ten aanzien van de positie van de huidige eigenaar van de betrokken objecten overwegen wij het volgende.

De marktwaarde van verhuurde woongebouwen wordt regelmatig bepaald door de huurwaarde te kapitaliseren met een bepaald rendementspercentage. De hoogte van de huurwaarde is een belangrijke indicatie of er sprake is van nadeel. Het totale rendement voor de verhuurder bestaat uit het primaire rendement (huidige cashflow) en het secundaire rendement (toekomstig te realiseren waardeontwikkeling bij verkoop). In bijzondere situaties kan de huurwaarde, het rendementspercentage en de waardeontwikkeling door ingrijpende veranderingen in de omgeving veranderen.

Gelet op de bouwaard van de onderhavige woningen en onze algemene indruk plaatsen wij de onderhavige risico-objecten in het marktsegment waarin de voorziening in huisvesting voorop staat.

Gegeven de aard en ernst van de gevolgen van de ontwikkeling zijn wij van oordeel dat het te verwachten planologisch nadeel geen relevante gevolgen zal hebben voor de huuropbrengsten en de verhuurbaarheid van de onderhavige objecten. Het huurniveau wordt in de markt bepaald door diverse omstandigheden, zoals vraag en aanbod, de ligging, de kwaliteit van de woning en de directe omgeving, eventueel beschikbare huurtoeslagen

en dergelijke. Relatief beperkte veranderingen in de omgeving zullen in de praktijk geen of geen relevant effect hebben op de huurwaarde. Wij verwachten dat de huurwaarde en het benodigde/gewenste rendementspercentage in essentie gelijk zullen blijven of niet zodanig zullen dalen dat het normaal maatschappelijk risico van 4% zal worden overstegen.

Conclusie locatie 1 De Handgraaf

Het op basis van artikel 15.1 Omgevingswet te vergoeden nadeelcompensatierisico schatten wij voor deze locatie indicatief op:

Cluster	Adressen	Nadeelcompensatie risico €
1	Wüstelaan 21 t/m 39 en 68/68A	115.000
2	Wüstelaan 50 t/m 56 en Pastoorsstaat 1, 3 en 5	49.000
3	Van den Bergh van Eysingaplantsoen 97 t/m 120	Nihil
Totaal		164.000

9 BEOORDELING LOCATIE 2: SPORTPARK ELTA

Beschrijving feitelijke situatie locatie en omgeving

Locatie

Op het moment van de opname was het plangebied grotendeels in gebruik als voetbalveld. Het meest zuidwestelijke deel was ingericht als honkbalveld maar werd niet als zodanig gebruikt. Rondom het voetbalveld is enige bebouwing aanwezig in de vorm van de doelen, 6 lichtmasten, dug-outs en hekwerken. Van de honkbalvereniging is nog bebouwing aanwezig in de vorm van de kantine, kleedkamers en opslagruimte.



Figuur 15 Meest recente luchtfoto uit opname rapport gemeente.

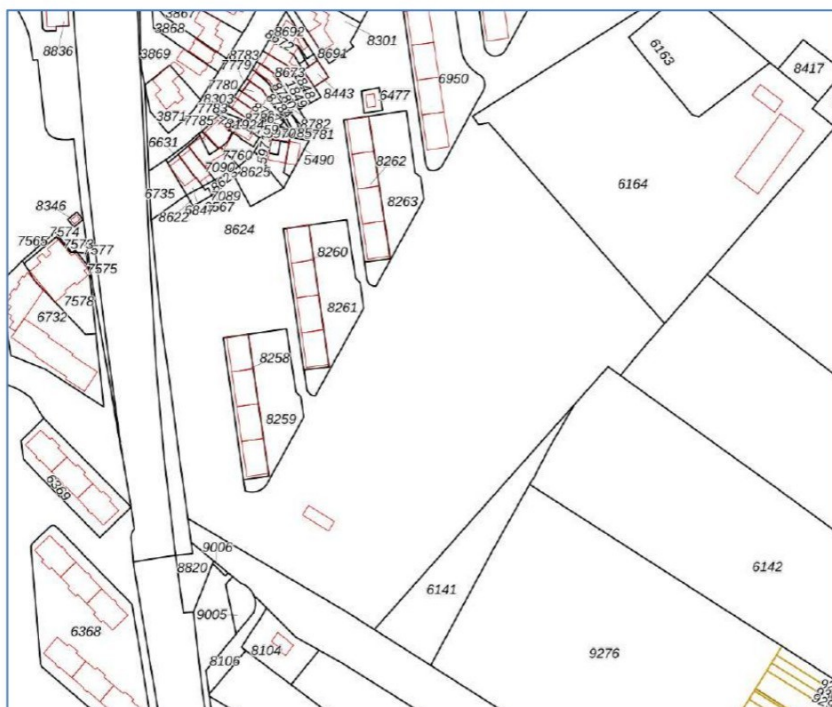
Wij merken op dat de gebouwen van de honkbalvereniging niet in een bouwvlak zijn gesitueerd. Dat zou betekenen dat deze hooguit op grond van het overgangsrecht aanwezig zijn. Dat is weliswaar legaal, maar wij weten nog niet hoe daarmee in het kader van artikel 15.1 Omgevingswet mee omgegaan moet worden. Daaromtrent zal zich nog rechtspraak moeten vormen. Gelet op het karakter van dit advies laten wij die gebouwen daarom buiten beschouwing.

Kadastrale situatie

Wij hebben op 25 april 2024 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Velsen	F	6141	2.080
Velsen	F	8624	35.805 (ged.)

Beide percelen zijn eigendom van de gemeente Velsen. Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.



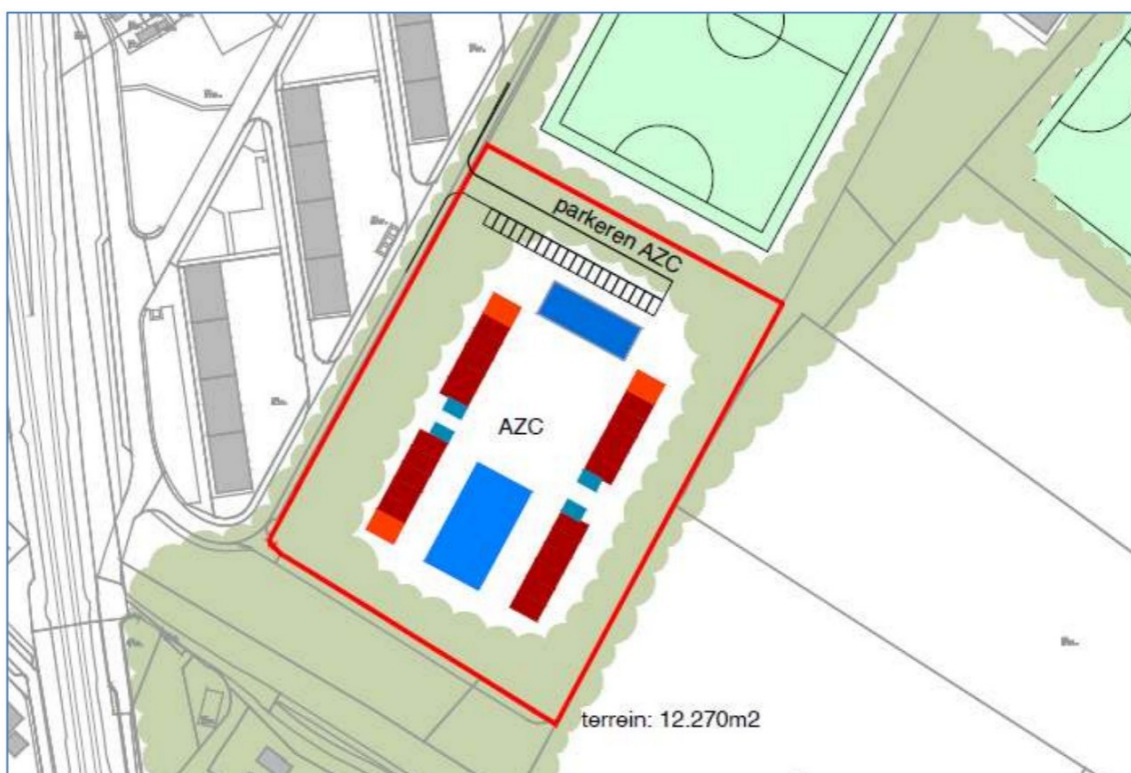
Figuur 16 Kadastrale kaart.

Omgeving

Het plangebied wordt begrensd door het Van den Bergh Van Eysingaplantsoen met aan de overzijde daarvan schuin op het plangebied gesitueerde woongebouwen in het noordwesten, sportterrein met clubgebouw en de Sportlaan in het noordoosten, agrarisch gebied in het zuidoosten en achtereenvolgens een groenstrook, een watergang en een volkstuintencomplex in het zuidwesten. In zuidwestelijke richting liggen pas op ruimere afstand – meer dan 80 meter en mede afgescheiden door een spoorlijn, woonobjecten.

Beoogde ontwikkeling

In de nieuwe planologische situatie wordt het mogelijk om een AZC voor 200 personen op te richten.



Figuur 17 Situatietekening.

Ook voor dit AZC is het uitgangspunt dat het wordt gebouwd in de vorm van een duurzame woonbuurt, waarvoor het AZC in Burgum zoals in het vorige hoofdstuk weergegeven, model staat. Het gaat om modulair gebouwde grondgebonden woningen waarin in totaal 200 vluchtelingen kunnen worden gehuisvest. De woonbebouwing wordt verdeeld over 4 bouwstroken en bestaat uit twee bouwlagen met een kap.

Aan de noordoostzijde van de woonbebouwing is een voorzieningengebouw met een

footprint van circa 28 x 10 meter geprojecteerd. Dit gebouw bestaat uit twee bouwlagen met daarin circa 510 m² b.v.o. aan ontvangstruimte, kantoor en magazijn.

Tussen de woongebouwen aan de zuidwestzijde van het plangebied is een activiteitengebouw met een footprint van circa 30 x 15 meter geprojecteerd. Dit gebouw bestaat uit één bouwlaag en meet circa 530 m² b.v.o.

De ontsluiting en het parkeren zijn voorzien aan de noordoostzijde waarbij het gebied op het Van den Bergh van Eysingaplantsoen wordt ontsloten.

Vergelijking en Invloedssfeer

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een verandering.

Specifiek ten aanzien van de beoordeling van de gevolgen van een AZC is van belang dat bij de beoordeling alleen acht wordt geslagen op de ruimtelijk relevante gevolgen van de ontwikkeling. Subjectieve psycho-sociale elementen worden niet in de beoordeling meegenomen. Zo speelt bijvoorbeeld een negatieve gevoelswaarde bij een bepaald gebruik c.q. het “nimby-effect” daarvan (zoals bijvoorbeeld een AZC) geen rol in de vergelijking en evenmin bij de waardering. Evenmin kan bij de vergelijking en de waardering rekening worden gehouden met zaken zoals het mogelijk niet naleven van gebruikers van geldende wettelijke voorschriften of mogelijke uitwassen van hun gedrag. In ruimtelijk opzicht is het geprojecteerde AZC gelijk te stellen aan een reguliere woonbuurt en wordt deze als zodanig in de beoordeling betrokken.

Uitzicht

In het plangebied is nu zeer beperkte bebouwing aanwezig. In de nieuwe situatie kan relatief omvangrijke bebouwing worden opgericht. Voor omwonenden die uitzicht hebben op het plangebied kan daardoor in beginsel sprake zijn van een negatieve beïnvloeding van het uitzicht.

Schaduw

Voor het aspect “schaduwwerking” geldt, vergelijkbaar met het aspect “uitzicht”, dat door toename van bouwmassa qua schaduwwerking een nadeel aan de orde kan zijn, afhankelijk van de ligging van het object ten opzichte van de nieuwbouw. In het onderhavige geval lijkt relevante schaduwwerking als gevolg van de afstanden tot bestaande woningen

(minimaal 30 meter) en de lagere ligging van het plangebied, evenwel niet aan de orde te zijn.

Karakter van de bestemming

Het plangebied betreft momenteel een extensief bebouwd openlucht sportterrein. De nieuwe woonfunctie wijkt zowel in functioneel als bouwtechnisch opzicht af van de bestaande omgevingskarakteristiek. Door de “verdichting” c.q. “verstening” van de omgeving en de aard van het nieuwe gebruik kan de ontwikkeling nadelige gevolgen hebben voor de omgevingskarakteristiek c.q. situeringswaarde.

Privacy

Van het huidige gebruik als sportterrein gaat al een zekere invloed op de privacy in en om omliggende woningen uit. Door de komst van woonbebouwing en de aanwezigheid van 200 personen zal sprake zijn van een grotere inbreuk op de privacy van omwonenden. Er zullen zich meer personen in het gebied ophouden en vanuit de bebouwing is vanuit andere hoogten zicht op de omgeving mogelijk.

Hinder

Hoewel ook van het gebruik als sportterrein al de nodige hinder op de omgeving uit kan gaan, zal door de bouw van woonbebouwing en de aanwezigheid van 200 bewoners toch sprake kunnen zijn van een toename van hinder, zoals licht en geluid.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Door de nieuwe functie van het plangebied zal het aantal daaraan te relateren verkeersbewegingen in de omgeving kunnen toenemen, alhoewel het aantal verkeersbewegingen naar verwachting en gelet op het feit dat er een parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen ontstaat, niet heel groot zal zijn. Desondanks is enig nadeel ten aanzien van dit aspect, voor met name direct nabij de nieuwe ontsluiting gelegen objecten niet uit te sluiten.

Wij gaan er van uit dat, zoals ook aangegeven in de ontvangen stukken, het project voorziet in afdoende parkeergelegenheid binnen het plangebied.

Milieu

In de onderhavige situatie gaat het onder meer om de toevoeging van woonobjecten in de vorm van een AZC, die wij beschouwen als gevoelige objecten, aan een plek waar deze nu

niet aanwezig zijn. Indien in de buurt van een bedrijfsobject (maar ook nabij maatschappelijke objecten, kantoren en sportvoorzieningen) gevoelige objecten, zoals bijvoorbeeld woningen, scholen en verzorgingshuizen worden gesitueerd, kan er sprake zijn van een belemmering van de bedrijfsvoering en/of van de belemmering van de planologisch bestaande maar niet benutte gebruiksmogelijkheden. Er kan daarom in beginsel zowel sprake zijn van inkomensschade als van vermogensschade (waardedaling van het vastgoed).

Brochure Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG

Voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten nabij woningen wordt veelal als leidraad gehanteerd de “Brochure Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG. Deze brochure biedt bij het classificeren van een plangebied twee mogelijkheden:

- Rustige woonwijk;
- Gemengd gebied.

De keuze voor een classificatie als “rustige woonwijk” of “gemengd gebied” heeft gevolgen voor de te hanteren richtafstanden. Deze bijbehorende afstanden geven wij als volgt weer:

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m ¹	0 m ¹
2	30 m ¹	10 m ¹
3.1	50 m ¹	30 m ¹
3.2	100 m ¹	50 m ¹
4.1	200 m ¹	100 m ¹
4.2	300 m ¹	200 m ¹

Het betreffen minimumafstanden, gemeten vanaf de uiterste grens van de gevel van de woning (inclusief hetgeen vergunningvrij gebouwd kan worden) tot aan de grens van de bestemming die bedrijven toelaat. Bij een rustige woonwijk is bijvoorbeeld milieucategorie 2 toegestaan vanaf 30 m¹. Benadrukt wordt dat het “richtafstanden” betreft die niet “in beton gegoten zijn”.

Indien en voor zover sprake is van een kleinere afstand dan de richtafstand dient een nadere afweging te worden gemaakt. De beoordeling of een plangebied is te beoordelen als een “rustige woonwijk” of een “gemengd gebied” is een beleidsbeslissing.

In de nabijheid van het plangebied liggen sportvelden, gronden met een agrarische bestemming (die in essentie alleen grondgebonden veehouderij toestaat) en een volkstuinencomplex.

De sportvelden worden in de VNG-brochure ingedeeld in categorie 3.1 waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter tot een rustige woonwijk en 30 meter tot gemengd gebied. Aan de richtafstand van 50 meter wordt niet helemaal voldaan, maar het lijkt ons verdedigbaar dat het gebied aangemerkt wordt als “gemengd-gebied”. Aan de richtafstand van 30 meter (tot de beoogde woongebouwen) wordt wel voldaan. Naar verwachting zal dan ook geen sprake zijn van belemmeringen voor de gebruiksmogelijkheden van de sportvelden.

Voor het beweiden van vee en voor volkstuinen gelden geen richtafstanden. Wij verwachten voor de gronden met die bestemmingen hier dan ook geen nadeel.

Overige schadefactoren

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie laten wij buiten beschouwing:

- Inkomensschade;
- Tijdelijke inkomensschade door bouwactiviteiten;
- Fysieke schade;
- Tijdelijke derving van woongenot door bouwactiviteiten;
- Kostenverhaal.

Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Een aantasting van het uitzicht;
- Een nadelige wijziging van de omgevingskarakteristiek;
- Een grotere inbreuk op de privacy;
- Een toename van hinder;

- Een toename van verkeershinder.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten, een concrete beoordeling.

Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om nadeelcompensatie is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de omgevingsvergunning eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse nadeelcompensatie beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

Cluster	Omschrijving
1	Woongebouwen ten noordwesten van het plangebied

De overige objecten in de omgeving van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen of geen relevante relatie met het plangebied. Hierbij spelen afstand en tussenliggende bebouwing een rol. Verder kan het wel zo zijn dat bepaalde objecten zonder zichtrelatie met het plangebied toch nog enige invloed van de ontwikkeling ondervinden, bijvoorbeeld door het langskomende verkeer van en naar het plangebied of dat onder omstandigheden geluid vanaf het plangebied kan worden waargenomen, maar zonder verdere zichtrelatie met het gebied zijn de effecten daarvan zo klein dat het eventuele nadeel het normaal maatschappelijk risico van 4% van de waarde van die objecten niet zal overstijgen.

Beoordeling cluster

Cluster	Omschrijving
1	Woongebouwen ten noordwesten van het plangebied

Ten noordwesten van plangebied staan 5 schuin op het gebied gesitueerde woongebouwen. Deze gebouwen worden van het plangebied gescheiden door een openbare weg. De kortste afstand tot de voorgenomen woonbebouwing bedraagt zo'n 30 meter.

Van belang is voorts dat het huurwoningen betreft welke deels eigendom zijn van de Stichting Woningbedrijf Velsen (de drie meest zuidwestelijke gebouwen) en deels van de woningcorporatie Brederode Wonen.

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Bezien vanuit deze woongebouwen bestaat vanuit een groot deel van de woningen zicht over het plangebied. Door de toevoeging van gebouwen en de intensivering van het gebruik zal voor (een deel van) de woningen in deze gebouwen – afhankelijk van de afstand tot het gebied – in meer of mindere mate sprake zijn van nadelige effecten ten aanzien van de aspecten uitzicht, karakter van het gebied, privacy en (verkeers)hinder. Voor een groot aantal woningen zal het nadeel door de afstand en schuine situering toch wel duidelijk onder het maatschappelijk risico van 4% blijven.

Omdat het huurwoningen geldt hiervoor hetzelfde als wij dienaangaande in het vorige hoofdstuk hebben overwogen. Daaraan kan voor deze gebouwen nog worden toegevoegd dat het normaal maatschappelijk risico genomen moet worden over de hele waarde van elk gebouw. Nu niet alle woningen in elk gebouw (even zwaar) worden getroffen, zal ook als gevolg daarvan het normaal maatschappelijk risico van 4% niet overschreden worden.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken geen te vergoeden nadeel zullen ondervinden van de betreffende ontwikkeling.

Conclusie locatie 2 Sportpark Elta

Het op basis van artikel 15.1 Omgevingswet te vergoeden nadeelcompensatierisico schatten wij voor deze locatie indicatief op:

Cluster	Omschrijving	Nadeelcompensatie risico €
1	Woongebouwen ten noordwesten van het plangebied	Nihil

10 CONCLUSIE

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie hebben wij onze inschatting gegeven met betrekking tot de voorgenomen planologische wijzigingen. Het op basis van artikel 15.1 Omgevingswet te vergoeden nadeelcompensatierisico schatten wij indicatief op:

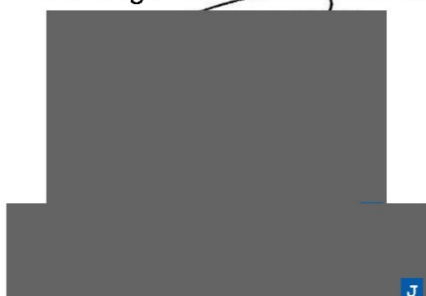
Nr.	Locatie	Nadeelcompensatie risico €
1	Handgraaf	164.000
2	Sportpark Elta	Nihil

Wij merken op dat enige beperking van het risico voor de locatie Handgraaf nog mogelijk is bij nader onderzoek naar het onderwerp “voorzienbaarheid”.

Opdrachtgever heeft ook gevraagd om in te gaan op de effecten als gekozen wordt voor een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van 15 jaar. Wij zijn echter van mening dat de lange tijdsduur van 15 jaar met zich brengt dat de effecten gelijk gesteld moeten worden met die van de beoordeelde permanente situatie. Een aanwijzing daarvoor is te vinden in de uitspraak ABRvS 5 juli 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2586 (Maashorst), waarin de Afdeling de aanwezigheid gedurende 10 jaar van een motorcross-baan aanmerkt als “permanent”. De Afdeling overweegt daarover (r.o.9.1):

“De tijdelijkheid van de vergunning en de omkeerbaarheid van de situatie doen niet af aan het feit dat gedurende 10 jaar dit gebruik als racebaan is toegestaan. Er is dan ook sprake van een permanente racebaan.”

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



Senior adviseur

BIJLAGEN

Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet hebben wij de volgende stukken van opdrachtgever gebruikt:

- Plan van aanpak d.d. 17 november 2023;
- Haalbaarheidsstudie d.d. 22 maart 2024;
- Memo parkeren d.d. 19 maart 2024;
- Rapportage locaties d.d. 17 april 2024 ;
- Bestemmingsplan “Santpoort-Zuid”;
- Structuurvisie Velsen 2015.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- BAG-viewer;
- Reguliere verkoopsites zoals www.funda.nl;
- De brochure “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@saoz.nl>

Verzonden: 26-03-2024 14:52

Aan: [redacted] <[redacted]@Velsen.nl>

Onderwerp: 20240236 offerte risicoanalyse NDC Omgevingswet AZC-locatie

Geachte [redacted]

Met dank voor uw verzoek ontvangt u bijgaand de gevraagde offerte.

Indien u daar nog vragen over heeft, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen.

Uw reactie zien wij graag tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Senior adviseur



Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

Mobiel: 06-[redacted]

E-mail: [redacted]@saoz.nl

Postadres: Postbus 29196, 3001 GD, Rotterdam

Bezoekadres: Kruisplein 484, 3012 CC, Rotterdam

Website: www.saoz.nl

Gemeente Velsen
T.a.v. [redacted] [redacted] J
Postbus 465
1970 AL IJMUIDEN

Per e-mailbericht verzonden: [redacted] J @Velsen.nl

Rotterdam, 26 maart 2024
Dossier: 20240236
Behandeld door: [redacted] J [redacted] J
E-mail: [redacted] J @saoz.nl
Onderwerp: offerte risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet AZC

Geachte [redacted] [redacted] J

Dank voor uw offerteaanvraag van 21 maart 2024. Hierbij hebben wij het genoegen u onze offerte aan te bieden.

Opdrachtgever

Gemeente Velsen, vertegenwoordigd door [redacted] [redacted] J

Opdrachtnemer

De stichting Adviesbureau Onroerende Zaken gevestigd te Rotterdam aan het Kruisplein 484. SAOZ is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41126679.

De gevraagde juridische beoordeling en het doel van de risicoanalyse

Uit de ontvangen gegevens blijkt dat het voornemen bestaat om in Santpoort-Zuid de vestiging van een asielzoekerscentrum mogelijk te maken. Hiervoor zijn twee naast elkaar en nabij de Sportlaan gelegen locaties in beeld:

1. Handgraaf;
2. Sportpark Elta.

Voor beide locaties wenst de gemeente antwoord te krijgen op de vraag of de voorgenomen ontwikkeling nadeel in de vorm van nadeelcompensatie in de zin van de Omgevingswet voor de omgeving met zich kan brengen. Indien dat het geval is, is het ook belangrijk om inzicht te krijgen in de financiële omvang van het schaderisico. Gelet op de aard van de

ontwikkelingen dient de risicoanalyse zich te richten op de effecten voor de onroerende zaken gelegen in de omgeving van de plangebieden. We noemen dit “indirecte schade”.

Onderwerp van de risicoanalyse

De juridische beoordeling en de inschatting van het risico hebben betrekking op de plangebieden zoals weergegeven op onderstaande afbeelding en de daar omheen gelegen woningen van derden.



Figuur 1 Rood = Handgraaf. Blauw = Sportpark Elta.

Omgevingswet

Op uw project zal het schadevergoedingsstelsel zoals neergelegd in hoofdstuk 15 van de Omgevingswet van toepassing zijn. Ten opzichte van het jarenlang toegepaste planschadevergoedingsstelsel uit de WRO en de Wro is de beoordeling beduidend anders. Dit heeft gevolgen voor de peildatum van de vergelijking en de inschatting van het risico, de vergelijking van de oude en de nieuwe situatie, de voorzienbaarheid en het normaal

maatschappelijk risico. Wij merken verder op dat wij alleen het risico beoordelen op effecten voor de waarde van omliggende objecten (vermogensschade) en niet het risico op andere vormen van schade zoals:

- Inkomensschade;
- Tijdelijke inkomensschade door bouwactiviteiten;
- Fysieke schade;
- Tijdelijke derving van woongenot door bouwactiviteiten;
- Kostenverhaal.

Uitgangspunten

Deze hebben betrekking op feiten die zichtbaar zijn tijdens de inspectie en die de basis vormen voor de waardering. Voor de adviseur is het redelijk om ze te accepteren zonder noodzaak voor een specifiek onderzoek.

Op basis van de ten behoeve van deze offerte ontvangen informatie, zijn er geen uitgangspunten van toepassing die moeten worden benoemd. Met betrekking tot de navolgende onderwerpen gaan we er van uit dat er geen bijzonderheden zijn: de fundering, de toestand van gebouwen, de aanwezige voorzieningen, milieuproblematiek zoals bijvoorbeeld bodemverontreiniging of de aanwezigheid van asbest, duurzaamheid, hypotheek, beslagen, huurrecht, subsidies, fiscale wetgeving en dergelijke.

Bijzondere uitgangspunten

Deze hebben betrekking op te hanteren ficties en zijn bijvoorbeeld van toepassing als de verzochte marktwaarde niet overeenkomt met de huidige situatie. De inschatting van het risico wordt dan gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum. Op basis van de ten behoeve van deze offerte ontvangen informatie, zijn de volgende bijzondere uitgangspunten van toepassing:

- De opdracht betreft de beoordeling van de gevolgen van het wijzigen van de feitelijke situatie;
- We gaan uit van de van opdrachtgever ontvangen gegevens;
- We schatten het mogelijke nadeelcompensatierisico in als gevolg van de verandering op de peildatum;

- Gegeven de aard van de opdracht dienen wij geen contact op te nemen met de eigenaren en/of gebruikers van de te beoordelen onroerende zaken. Hierdoor is een opname vanaf het terrein of een in pandige inspectie niet mogelijk. Wij inspecteren de onroerende zaken globaal en voor zover mogelijk vanaf de openbare weg en maken ook gebruik van diverse digitale bronnen.

Afbakening van het gebruik / specifiek overeengekomen werkzaamheden

De werkzaamheden van de deskundige bestaan onder andere uit een schatting van de waarde van vastgoed. Dit is geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVt.

De risicoanalyse is alleen bedoeld voor intern gebruik door de opdrachtgever en het gebruik van de risicoanalyse is beperkt tot de contactpersonen met wie wij contact hebben gehad (en natuurlijk hun directe collega's). De risicoanalyse wordt niet verstrekt aan of gedeeld met derden. De risicoanalyse betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen, het is geen schadestaat waarin de omvang van een vergoeding zou worden vastgesteld, het kan ook niet worden beschouwd als een beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in nadeelcompensatie, het mag niet worden gebruikt buiten de context van de risicoanalyse, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het niet is bestemd, het mag niet worden gebruikt ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening. Als de risicoanalyse wordt uitgebracht door een Register-Taxateur, dan blijft hij natuurlijk onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen: professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit, onafhankelijkheid, zorgvuldigheid, transparantie en vertrouwelijkheid.

Benodigde expertise

Ten aanzien van de Omgevingswet heeft zich op het terrein van nadeelcompensatie op grond van hoofdstuk 15 Omgevingswet nog geen jurisprudentie gevormd. De deskundige zal putten uit zijn kennis van de schaderegeling van de Omgevingswet en zijn kennis van het bestuursrechtelijke schadevergoedingsrecht in breder verband. De deskundige verklaart dat hij op de hoogte is van de jurisprudentie met betrekking tot het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht en periodiek en stelselmatig de ontwikkelingen in de wetgeving en de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op dit terrein volgt. Bij de waardebepaling van de wettelijke taxatie speelt ook kennis, ervaring en intuïtie van de deskundige een rol. Dit is binnen de

rechtspraak een geaccepteerd gegeven. In diverse gerechtelijke procedures is dit bevestigd en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit meermaals benoemd. Samenvattend:

- Het waardebegrip kan afwijken;
- Het juridische kader van nadeelcompensatie (hoofdstuk 15 Omgevingswet) vormt een zeer belangrijk onderdeel van de beoordeling maar hierop heeft zich nog geen jurisprudentie gevormd;

Deskundigen en waarborgen

SAOZ verklaart dat haar deskundigen:

- over voldoende kennis en kunde beschikken;
- in staat zijn om de opdracht onafhankelijk en objectief uit te voeren;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enige andere wijze, behoudens deze opdracht, gebonden zijn aan de opdrachtgever of het vastgoedobject;
- dan wel SAOZ, niet recent zijn betrokken bij de aankoop, verkoop en/of waardering van het vastgoedobject;
- dan wel SAOZ, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar hebben verkregen van de opdrachtgever.

SAOZ beschikt over meerdere deskundigen die deze opdracht kunnen uitvoeren en in onze opdrachtbevestiging zullen wij de naam van de adviseur opnemen die de opdracht concreet gaat uitvoeren.

De plaats binnen ons adviesaanbod, geheimhouding en wetgeving

De opdracht valt binnen onze adviesgroep risicoanalyse.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken		
Risicoanalyse	Beoordeling Planschade- en	De "klassieke"
Nadeelcompensatie	nadeelcompensatie verzoeken	Nadeelcompensatie

In het kader van de opdracht wordt alleen gesproken met opdrachtgever. Wij nemen geen contact op met eigenaren, huurders, omwonenden, gebruikers of andere partijen zonder uitdrukkelijke toestemming vooraf van opdrachtgever. Wij gaan vertrouwelijk om met alle

van opdrachtgever ontvangen gegevens. Het concept en de definitieve risicoanalyse zenden wij alleen aan opdrachtgever. Wij zijn geen bestuursorgaan en derden zullen, bijvoorbeeld in het kader van de “Wet open overheid” (Woo), geen informatie van ons krijgen.

Deskundigen kunnen vallen onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Met betrekking tot de Algemene verordening gegevensverwerking (AVG) merken wij op dat opdrachtnemer persoonsgegevens zal verwerken voor de communicatie en dergelijke en dat wij gegevens van het object zullen verwerken in de risicoanalyse.

Informatievoorziening

Wij hebben nog weinig informatie van u ontvangen. De bij opdrachtverlening aan te wijzen adviseur zal met u bespreken of en welke aanvullende gegevens wij nodig hebben. Doorgaans gaat het daarbij om het volgende.

Benodigde gegevens	
Oude bestemming	
Naam bestemmingsplan (tijdelijk deel van het omgevingsplan)	Noodzakelijk
Is het beschikbaar op Ruimtelijkeplannen.nl / het Digitaal Stelsel Omgevingswet	Noodzakelijk
Zo, nee dan graag als pdf mailen	Noodzakelijk
Huidige feitelijke situatie	
Bestaande bebouwing	Noodzakelijk
Bestaand gebruik	Noodzakelijk
Nieuwe bestemming / project	
Schriftelijke omschrijving van het project planologische wijziging	Noodzakelijk
Concept motivering (ruimtelijke onderbouwing)	Indien aanwezig
Onderzoeken	
Verkeer, milieu, schaduw, geluid	Indien aanwezig
Overig	
Reacties van de eigenaren en/of gebruikers van nabij het plangebied gelegen objecten	Indien aanwezig
Eventuele afspraken met eigenaren van nabij het plangebied gelegen objecten	Indien gemaakt

Gegevens voorzienbaarheid. De eerste openbare beleidsstukken van de gemeente waarin de voorgenomen ontwikkeling is genoemd	Indien bekend
--	---------------

Werkzaamheden

Een risicoanalyse Nadeelcompensatie komt in een aantal stappen tot stand:

1. inventarisatie van de relevante informatie;
2. één startgesprek met opdrachtgever waarbij het dossier wordt doorgenomen;
3. inspectie van het plangebied en de directe omgeving;
4. opstellen van het concept;
5. kwaliteitsborging door de interne beoordeling volgens het “vier ogen systeem”;
6. concept mailen naar opdrachtgever;
7. één conceptridge waarbij we vragen of opdrachtgever per mail zou willen reageren;
8. definitieve risicoanalyse mailen naar opdrachtgever.

U weet met de risicoanalyse Nadeelcompensatie of de verandering kan leiden tot nadeel, welke aspecten juridisch van belang zijn, welke clusters het meeste worden beïnvloed en wat de totale omvang is van het mogelijke risico op nadeelcompensatie. Het eventuele nadeel voor woningen waarderen wij indicatief en per cluster. Als er andere objecten in de buurt liggen, dan signaleren wij alleen de eventuele effecten en waarderen wij deze niet. Tot slot geven wij ook een globale beoordeling of de van u te ontvangen stukken aanleiding geven om het onderwerp vergoedbaarheid nader te onderzoeken. De inhoud van de risicoanalyse bestaat uit:

- a. de weergave van de relevante feiten;
- b. de algemene overwegingen met betrekking tot hoofdstuk 15 Omgevingswet;
- c. de vergelijking van de oude en nieuwe situatie;
- d. de kwalificatie van de effecten;
- e. de indicatieve inschatting van de eventuele waardevermindering van woningen op clusterniveau;
- f. de signalering van de eventuele effecten bij niet woningen;
- g. de verwerking van het maatschappelijk risico;
- h. de beoordeling op hoofdlijnen van de vraag of voorzienbaarheid van het eventuele nadeel aan de orde kan zijn en of het relevant is om een nader onderzoek in te stellen. Hiervoor gebruiken wij de van opdrachtgever ontvangen relevante gegevens.

Additioneel werk

Eventuele additionele werkzaamheden, die wij op uw verzoek uitvoeren, vallen ook onder deze offerte en de desbetreffende opdrachtbevestiging. In beginsel worden deze extra werkzaamheden aan u doorberekend op basis van de bestede uren.

Prijs en planning

Wij kunnen u de door u gevraagde risicoanalyse waarin beide locaties worden beoordeeld, op basis van de ontvangen informatie, aanbieden voor [redacted] exclusief btw. Deze prijsopgave is geldig tot acht weken na verzending. Voor het uitbrengen van de complete risicoanalyse in conceptvorm hebben wij doorgaans 5 tot 6 weken na het schriftelijk verstrekken van de opdracht nodig. We starten met de werkzaamheden zodra de hiervoor genoemde relevante stukken compleet zijn.

Algemene voorwaarden

Op onze werkzaamheden zijn onze, op 14 maart 2012 bij de griffie van de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam gedeponeerde, algemene voorwaarden van toepassing. Deze zijn belangrijk voor onze verzekering en zijn in kopie bijgevoegd. Algemene voorwaarden bestaan overwegend uit juridische teksten. Om deze te vertalen naar de praktijk van alle dag, noemen wij hierna de bepalingen die voor ons essentieel zijn:

- De looptijd van de opdracht zoals aangegeven bij het onderdeel “planning”;
- De nadere definiëring van de contractspartijen zoals genoemd bij de onderdelen “opdrachtgever” en “opdrachtnemer”;
- De opdrachtbeschrijving zoals beschreven in de offerte;
- De beperking van de aansprakelijkheid jegens opdrachtgever tot maximaal [redacted] per gebeurtenis en [redacted] per contractjaar;
- De toepasselijk verklaring van het Nederlands recht.

Over SAOZ

In de complexe wereld van planologische veranderingen, bouwplannen, bouwbeleid en infrastructurele werken, biedt SAOZ: helderheid en houvast. Wij kennen de geschiedenis, de theorie én de praktijk en zitten boven op de ontwikkelingen. Wij koersen op onafhankelijk advies, voor iedereen en hebben geen winstoogmerk. De voordelen:

- ruim een halve eeuw praktijkervaring geeft ons een kennisvoorsprong en een database van onschatbare waarde;
- wij hebben al decennia het hoogste slagingspercentage in planschade- en nadeelcompensatiezaken bij de Raad van State;
- wij bieden integrale financieel-juridische advisering vanuit de overtuiging dat het beste advies door alle partijen geaccepteerd wordt.

Upgrade van de advisering

De Risicoanalyse Nadeelcompensatie geeft antwoord op de vraag of er sprake is van een relevant nadeel en de omvang van dat eventuele nadeel wordt op clusterniveau uitgewerkt.

Er is nog meer mogelijk. Met de Risicoanalyse Omgevingsdialoog kunnen we namelijk alles individueel maken. Op die manier heeft u volledig inzicht in de effecten die worden veroorzaakt in de fysieke leefomgeving. Belangrijkste extra's:

- ✓ Inspectie per huisnummer;
- ✓ Het modelmatig waarderen van het financiële nadeel (waardedaling) per huisnummer;
- ✓ De beantwoording van de vraag of actieve risicoaanvaarding aan de orde is. Kon de koper het van tevoren weten?
- ✓ Digitale eindbespreking;
- ✓ Er ontstaat voor u een raamwerk om het gesprek aan te gaan met de omwonenden.

Op uw verzoek kunnen wij een offerte uitbrengen voor deze aanvullende werkzaamheden. Het is in de praktijk verstandig om de uitkomsten van de risicoanalyse even af te wachten.

Mogelijkheden tot verdere ondersteuning

Met onze kennis en kunde kunnen wij u ook verder helpen met het beantwoorden van zienswijzen over Nadeelcompensatie. Omdat we uw project na onze advisering al kennen, kunnen we bondig reageren.

Als er in uw communicatietraject behoefte is aan objectieve informatie kunnen wij als onafhankelijk deskundige ook een bijdrage leveren aan informatiebijeenkomsten.

Tot slot kan het, afhankelijk van de situatie, ook interessant zijn dat wij gaan praten met een potentiële aanvrager. Dat geldt voor bijzondere situaties waarbij we als het ware doen als

of er al een claim is ingediend. Conform de eisen van de desbetreffende procedureverordening (hoor en wederhoor, conceptridge), adviseren wij als de onafhankelijke deskundige over de nadeelcompensatie.

Wij bieden een totaalconcept aan en het uiteindelijke doel is dat u als initiatiefnemer tijdig beschikt over de juiste gegevens. Dat heeft grote voordelen: de kans op onnodige vertraging wordt kleiner en als u dan onverhoopt toch in een juridische procedure terecht komt, dan is uw positie sterk.

Wij danken u nogmaals voor uw offerteaanvraag. In onze opdrachtbrief zullen wij verwijzen naar deze offerte en we zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend



Voor akkoord

Naam

PS Kijk voor de laatste actuele informatie (blogs en nieuwsbrieven) gerust eens op onze website. Daar vindt u ook:

- Onze eigen animatie over de Omgevingswet
- En onze Chatbot, die veel vragen over de Omgevingswet kan beantwoorden!

1. Algemeen

- 1.1. Onder "SAOZ" wordt in deze algemene voorwaarden verstaan de stichting Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam. Onder "Werkzaamheden" wordt in deze algemene voorwaarden verstaan het adviseren in onteigeningen, aankopen, vorderingen, schaderegelingen en in bezwaar- en beroepsprocedures met betrekking tot onroerend goed, het verrichten van taxaties, en verder al hetgeen SAOZ verricht in het kader van een door de opdrachtgever (de "Opdrachtgever") verstrekte opdracht of de met de Opdrachtgever gesloten overeenkomst.

2. Toepasselijkheid

- 2.1. Toepasselijkheid van eventueel door de Opdrachtgever gehanteerde algemene voorwaarden wordt hierbij uitdrukkelijk van de hand gewezen.
- 2.2. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle rechtsbetrekkingen tussen SAOZ en de Opdrachtgever, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.
- 2.3. Van deze algemene voorwaarden kan slechts schriftelijk worden afgeweken.
- 2.4. Onder schriftelijk wordt in deze algemene voorwaarden mede verstaan per fax, e-mail of ander elektronisch medium.

3. Totstandkoming overeenkomst

- 3.1. Alle aanbiedingen van SAOZ zijn vrijblijvend.
- 3.2. De overeenkomst wordt geacht eerst tot stand te zijn gekomen, wanneer de door SAOZ opgestelde aanbieding door de Opdrachtgever schriftelijk is bevestigd, tenzij SAOZ haar aanbieding binnen drie dagen na ontvangst van de aanvraag door de Opdrachtgever herroept. De aanbieding van SAOZ blijft gedurende een maand na dagtekening van de aanbieding geldig.
- 3.3. De overeenkomst kan eveneens tot stand komen doordat door SAOZ na plaatsing van de opdracht door de Opdrachtgever met de Werkzaamheden een aanvang is gemaakt.

4. Uitvoering Werkzaamheden

- 4.1. De Werkzaamheden worden door SAOZ verricht uitsluitend op basis van de gegevens die de Opdrachtgever haar verstrekt. SAOZ staat niet in voor de juistheid en de volledigheid van de verstrekte gegevens.
- 4.2. SAOZ behoudt zich het recht voor derden in te schakelen bij de uitvoering van haar Werkzaamheden.
- 4.3. SAOZ zal de Werkzaamheden naar haar beste vermogen uitvoeren, echter met dien verstande dat SAOZ er niet voor in staat dat het door de Opdrachtgever na gestreefde doel wordt bereikt met behulp van de Werkzaamheden van SAOZ.
- 4.4. SAOZ zal zich inspannen om de Werkzaamheden binnen een redelijke termijn, dan wel de overeengekomen termijn te verrichten. De opgaven van termijnen in aanbiedingen, bevestigingen en/of contracten worden naar beste weten gedaan en zullen zoveel mogelijk in acht worden genomen, doch zij zijn niet bindend. Na overschrijding van deze termijnen zal SAOZ in overleg treden met de Opdrachtgever.
- 4.5. Tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen omvatten de Werkzaamheden geen activiteiten in de sfeer van bezwaar of beroepsprocedures.

5. Aanvulling overeenkomst

- 5.1. SAOZ zal op verzoek van de Opdrachtgever alle door deze aangegeven veranderingen in de opdracht uitvoeren, mits deze redelijkerwijs uitvoerbaar zijn, met het recht de meerprijzen in rekening te brengen.

6. Prijzen

- 6.1. Alle prijzen en vergoedingen zijn exclusief BTW en andere heffingen welke van overheidswege worden opgelegd, tenzij anders aangegeven.
- 6.2. Wijzigingen in arbeidslonen, kostprijzen van materialen en/of valutakoerswijzigingen, die betrekking hebben op de overeengekomen prestatie, geven SAOZ het recht deze door te berekenen zonder enige verdere opslag.

7. Betaling

- 7.1. Facturen van SAOZ dienen binnen 30 dagen na factuurdatum te worden voldaan, tenzij anders aangegeven op de factuur, op de door SAOZ aangegeven wijze. De betaling dient te geschieden effectief in de overeengekomen valuta en zonder verrekening, korting en/of opschorting.
- 7.2. Ingeval van niet tijdige betaling is de Opdrachtgever van rechtswege in gebreke en worden alle betalingsverplichtingen van de Opdrachtgever, ongeacht of SAOZ terzake reeds heeft gefactureerd, terstond opeisbaar.
- 7.3. Ingeval van niet tijdige betaling is de Opdrachtgever in verzuim zonder dat een nadere ingebrekestelling van SAOZ is vereist en is de Opdrachtgever over het openstaande factuurbedrag tot aan het tijdstip van algehele voldoening de wettelijke handelsrente verschuldigd. Alle nog niet betaalde facturen worden terstond opeisbaar en alle gevolgen van niet-nakoming treden terstond in.
- 7.4. Alle buitengerechtelijke kosten, uitdrukkelijk inclusief de kosten gemaakt voor het opstellen en verzenden van aanmaningen, het voeren van schikkingsonderhandelingen en andere handelingen ter voorbereiding van een mogelijke gerechtelijke procedure, alsmede alle gerechtelijke kosten, die SAOZ moet maken als gevolg van de niet-nakoming van Opdrachtgever, komen voor rekening van Opdrachtgever.
- 7.5. De Opdrachtgever kan slechts binnen de betalingstermijn bezwaar maken tegen de facturen. Het maken van bezwaar laat de betalingsverplichting van de Opdrachtgever onverlet.

8. Zekerheidstelling

- 8.1. Indien er naar het oordeel van SAOZ gegronde reden bestaat om te vrezen dat de Opdrachtgever zijn verplichtingen jegens SAOZ niet behoorlijk of niet tijdig zal nakomen, is de Opdrachtgever gehouden om op eerste verzoek van SAOZ, terstond genoegzame, en in de door SAOZ gewenste vorm, zekerheid te stellen voor de volledige nakoming van al zijn (betalings-) verplichtingen of de gestelde zekerheid te vervangen of aan te vullen. Zolang de Opdrachtgever daaraan niet heeft voldaan, is SAOZ gerechtigd nakoming van al haar verplichtingen op te schorten.
- 8.2. Indien de Opdrachtgever aan het verzoek als bedoeld in lid 1 niet binnen 14 dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning gevolg heeft gegeven worden al zijn verplichtingen terstond opeisbaar.
- 8.3. Alle kosten in verband met betaling, verschaffing van zekerheid daaronder begrepen, komen voor rekening van de Opdrachtgever.

9. Intellectuele eigendomsrechten

- 9.1. Opdrachtgever is niet gerechtigd handelsnamen, logo's, auteursrechten, handelsmerken en/of enige andere intellectuele eigendomsrechten van SAOZ te gebruiken of ernaar te verwijzen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SAOZ.
- 9.2. Alle adviezen, gegevens, documentatie, folders, afbeeldingen, tekeningen en cetera afkomstig van SAOZ en die door SAOZ aan de Opdrachtgever worden verstrekt blijven

eigendom van SAOZ. SAOZ behoudt zich alle auteursrechten voor. Niets uit de genoemde zaken mag worden vervaelvoudigd, opgeslagen of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SAOZ, behoudens voorzover het gebruik van genoemde zaken zulks noodzaakt.

- 9.3. De Opdrachtgever is niet gerechtigd de in lid 1 en 2 genoemde zaken aan te wenden anders dan ten behoeve van het gebruik van de zaken waarop zij betrekking hebben.
- 9.4. Opdrachtgever is niet gerechtigd de in lid 1 en 2 bedoelde zaken of de daarin besloten of op andere wijze aan haar bekend geworden gegevens aan derden te openbaren, tenzij SAOZ uitdrukkelijk schriftelijke toestemming hiervoor geeft.

10. Klachten, onderzoeksplicht, verjaring en nakoming

- 10.1. SAOZ beoordeelt of aan de door de Opdrachtgever aan haar opgedragen Werkzaamheden een einde is gekomen en geeft daarvan schriftelijk kennis aan de Opdrachtgever. De Opdrachtgever heeft alsdan de verplichting te onderzoeken of de zaken en/of de dienstverlening aan de overeenkomst beantwoorden. Indien dit niet het geval is, dan kan de Opdrachtgever daarop geen beroep meer doen, indien hij SAOZ daarvan niet zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval binnen 14 dagen na het einde van de Werkzaamheden, althans nadat constatering redelijkerwijze mogelijk was, schriftelijk en gemotiveerd kennis heeft gegeven.
- 10.2. Vorderingen en verweren, gegrond op feiten die de stelling zouden rechtvaardigen, dat het geleverde niet aan de overeenkomst beantwoordt, verjaren door verloop van één jaar na het einde van de Werkzaamheden.
- 10.3. Beantwoorden de Werkzaamheden niet aan de overeenkomst, dan is SAOZ te harer keuze slechts gehouden tot het verrichten van de ontbrekende Werkzaamheden of het herstellen van de verrichte Werkzaamheden.

11. Ontbinding en tussentijdse beëindiging

- 11.1. Indien de Opdrachtgever jegens SAOZ tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen onder de overeenkomst met SAOZ of in het geval van (aanvraag van) surseance van betaling, (aanvraag van) faillissement van Opdrachtgever, de Opdrachtgever een regeling met haar schuldeisers treft of andere stappen neemt met het oog op herstructurering van haar schulden, of anderszins zeggenschap over haar vermogen wordt beperkt of verliest, haar bedrijfsactiviteiten staakt of naar een ander land verplaatst, of wordt geliquideerd of ontbonden, fuseert of wordt gesplitst of een besluit daartoe wordt genomen, heeft SAOZ het recht de overeenkomst met Opdrachtgever te ontbinden met onmiddellijke ingang, zulks onverminderd alle overige aan hem toekomende rechten en zonder tot schadevergoeding gehouden te zijn.
- 11.2. Indien de behoorlijke nakoming door SAOZ ten gevolge van één of meer omstandigheden die niet voor rekening van SAOZ komen, geheel of gedeeltelijk onmogelijk is, heeft SAOZ:
- a. Indien het geval van tijdelijke overmacht te harer keuze het recht de overeenkomst te ontbinden of de overeenkomst op een later tijdstip alsnog na te komen;
- b. In geval van blijvende onmogelijkheid het recht de overeenkomst te ontbinden.
- 11.3. Indien SAOZ jegens de Opdrachtgever tekortschiet, is de Opdrachtgever uitsluitend gerechtigd om de overeenkomst te ontbinden indien de tekortkoming wezenlijk is.
- 11.4. De overeenkomst kan door de Opdrachtgever tussentijds schriftelijk en met goedvinden van SAOZ worden beëindigd onder de voorwaarde dat de Opdrachtgever al het verschuldigde vanwege de tot dan toe verrichte Werkzaamheden aan SAOZ heeft voldaan.

12. Aansprakelijkheid en schadevergoeding

- 12.1. De in dit artikel opgenomen bepalingen doen geen afbreuk aan aansprakelijkheid op grond van Nederlands dwingend recht en gelden ongeacht de rechtsgrond waarop een vordering is gebaseerd.
- 12.2. SAOZ is slechts aansprakelijk voor schade die aan haar opzet of grove schuld te wijten is. De toepasselijkheid van de artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 BW wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.
- SAOZ is slechts aansprakelijk voor vergoeding van schade tot het bedrag voldaan door de Opdrachtgever met betrekking tot de Werkzaamheden.
- 12.3. SAOZ is nimmer aansprakelijk voor indirecte of gevolgschade, waaronder, maar niet beperkt tot, gederfde winst, geleden verliezen, gemiste opdrachten en gemiste besparingen, schade door productie- en/of bedrijfsonderbrekingen of -stagnatie.
- 12.4. SAOZ is nimmer aansprakelijk voor vergoeding van schade hoger dan een bedrag van EUR 100.000 voor alle gebeurtenissen samen.
- 12.5. SAOZ mag bij de uitvoering van de Werkzaamheden derden inschakelen en is te allen tijde gerechtigd aansprakelijkheidsbeperkingen van die derden jegens de Opdrachtgever in te roepen.
- 12.6. SAOZ is niet aansprakelijk voor schade veroorzaakt door opzet of bewuste roekeloosheid van ondergeschikten en/of niet-ondergeschikten die bij de uitvoering van de Werkzaamheden zijn betrokken, behoudens voor schade veroorzaakt door opzet of bewuste roekeloosheid van SAOZ en/of haar bedrijfsleiding.
- 12.7. SAOZ bedingt alle wettelijke en contractuele rechten, die zij ter afwijking van haar eigen aansprakelijkheid kan invoeren, mede ten behoeve van al degenen – waaronder zowel ondergeschikten als niet-ondergeschikten zijn begrepen die bij de uitvoering van de Werkzaamheden zijn betrokken en voor wie zij volgens de wet aansprakelijk is.
- 12.8. De Opdrachtgever vrijwaart SAOZ tegen alle aanspraken van derden welke mochten ontstaan in verband met de uitvoering van de Werkzaamheden.

13. Toepasselijk recht / bevoegde rechter

- 13.1. Op alle rechtsbetrekkingen tussen SAOZ en de Opdrachtgever is Nederlands recht van toepassing.
- 13.2. Geschillen welke mochten ontstaan tussen SAOZ en de Opdrachtgever worden bij uitsluiting berecht door de bevoegde rechter van de plaats van de vestiging van SAOZ, behoudens indien SAOZ als eisende of verzoekende partij kiest voor de bevoegde rechter van de woon- of vestigingsplaats van de Opdrachtgever.

14. Partiele nietigheid / Conversie

- 14.1. Indien enige bepaling van de overeenkomst tussen Opdrachtgever en SAOZ of deze algemene voorwaarden ongeldig, onwettig, niet verbindend of niet uitvoerbaar zal zijn (geheel of gedeeltelijk), blijven de overige bepalingen van kracht. Partijen zullen al het mogelijke doen om overeenstemming te bereiken over een nieuwe bepaling die zo weinig mogelijk afwijkt van de ongeldige, onwettige, niet verbindende of niet uitvoerbare bepaling, in aanmerking nemende de inhoud en het doel van de overeenkomst tussen Opdrachtgever en SAOZ of deze algemene voorwaarden.

15. Privacy

- 15.1. Alle persoonlijke gegevens, die door de Opdrachtgever aan SAOZ worden verstrekt, zullen behandeld worden met inachtneming van de bepalingen van de Wet bescherming persoonsgegevens.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@saoz.nl>

Verzonden: 02-05-2024 09:37

Aan: [redacted] <[redacted]@Velsen.nl>

Onderwerp: 20240236 concept risicoanalyse ndc Omgevingswet AZC Velsen

Geachte [redacted]

Bijgaand ontvangt u voornoemd conceptadvies.

Uw reactie zien wij graag tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Senior adviseur



Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

Mobiel: 06-[redacted]

E-mail: [redacted]@saoz.nl

Postadres: Postbus 29196, 3001 GD, Rotterdam

Bezoekadres: Kruisplein 484, 3012 CC, Rotterdam

Website: www.saoz.nl



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE NADEELCOMPENSATIE OMGEVINGSWET

met betrekking tot het project "AZC Velsen"

opdracht	20240236
status	concept
datum	mei 2024
adviseurs	 J
Referentie	2023-11-29 Indirect

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 - 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
2	PLANOLOGIE – VERGELIJKINGSKADER ALGEMEEN.....	9
3	WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER	12
4	VERGELIJKING ALGEMEEN	15
5	OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID	18
6	ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU	21
7	SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU	24
8	BEOORDELING LOCATIE 1: HANDGRAAF	25
9	BEOORDELING LOCATIE 2: SPORTPARK ELTA.....	42
10	CONCLUSIE.....	52
	BIJLAGEN	53

1 INLEIDING

Opdracht

De gemeente Velsen heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet op te stellen met betrekking tot het project “AZC Velsen”.

Opdrachtgever

Gemeente Velsen.

Opdrachtnemer

De stichting Adviesbureau Onroerende Zaken gevestigd te Rotterdam aan het Kruisplein 484. SAOZ is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41126679.

De gevraagde juridische beoordeling en het doel van de risicoanalyse

Uit de ontvangen gegevens blijkt dat het voornemen bestaat om in Santpoort-Zuid de vestiging van een asielzoekerscentrum mogelijk te maken. Hiervoor zijn twee naast elkaar en nabij de Sportlaan gelegen locaties in beeld:

1. Handgraaf;
2. Sportpark Elta.

Voor beide locaties wenst de gemeente antwoord te krijgen op de vraag of de voorgenomen ontwikkeling nadeel in de vorm van nadeelcompensatie in de zin van de Omgevingswet voor de omgeving met zich kan brengen. Indien dat het geval is, is het ook belangrijk om inzicht te krijgen in de financiële omvang van het schaderisico. Gelet op de aard van de ontwikkelingen dient de risicoanalyse zich te richten op de effecten voor de onroerende zaken gelegen in de omgeving van de plangebieden. We noemen dit “indirecte schade”.

Omgevingswet

Op uw project zal het schadevergoedingsstelsel zoals neergelegd in hoofdstuk 15 van de Omgevingswet van toepassing zijn. Ten opzichte van het jarenlang toegepaste planschadevergoedingsstelsel uit de WRO en de Wro is de beoordeling beduidend anders. Dit heeft gevolgen voor de peildatum van de vergelijking en de inschatting van het risico, de vergelijking van de oude en de nieuwe situatie, de voorzienbaarheid en het normaal maatschappelijk risico. Wij merken verder op dat wij alleen het risico beoordelen op effecten

voor de waarde van omliggende objecten (vermogensschade) en niet het risico op andere vormen van schade zoals:

- Inkomensschade;
- Tijdelijke inkomensschade door bouwactiviteiten;
- Fysieke schade;
- Tijdelijke derving van woongenot door bouwactiviteiten;
- Kostenverhaal.

Onderwerp van de risicoanalyse

De juridische beoordeling en de inschatting van het risico hebben betrekking op de plangebieden zoals weergegeven op onderstaande afbeelding en de daar omheen gelegen woningen van derden.



Figuur 1 Rood = Handgraaf. Blauw = Sportpark Elta.

Uitgangspunten

Deze hebben betrekking op feiten die zichtbaar zijn tijdens de inspectie en die de basis vormen voor de waardering. Voor de adviseur is het redelijk om ze te accepteren zonder noodzaak voor een specifiek onderzoek.

Op basis van de ten behoeve van deze offerte ontvangen informatie, zijn er geen uitgangspunten van toepassing die moeten worden benoemd. Met betrekking tot de navolgende onderwerpen gaan we er van uit dat er geen bijzonderheden zijn: de fundering, de toestand van gebouwen, de aanwezige voorzieningen, milieuproblematiek zoals bijvoorbeeld bodemverontreiniging of de aanwezigheid van asbest, duurzaamheid, hypotheek, beslagen, huurrecht, subsidies, fiscale wetgeving en dergelijke.

Bijzondere uitgangspunten

Deze hebben betrekking op te hanteren ficties en zijn bijvoorbeeld van toepassing als de verzochte marktwaarde niet overeenkomt met de huidige situatie. De inschatting van het risico wordt dan gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum. Op basis van de ten behoeve van deze offerte ontvangen informatie, zijn de volgende bijzondere uitgangspunten van toepassing:

- De opdracht betreft de beoordeling van de gevolgen van het wijzigen van de feitelijke situatie;
- We gaan uit van de van opdrachtgever ontvangen gegevens;
- We schatten het mogelijke nadeelcompensatierisico in als gevolg van de verandering op de peildatum;
- Gegeven de aard van de opdracht dienen wij geen contact op te nemen met de eigenaren en/of gebruikers van de te beoordelen onroerende zaken. Hierdoor is een opname vanaf het terrein of een in pandige inspectie niet mogelijk. Wij inspecteren de onroerende zaken globaal en voor zover mogelijk vanaf de openbare weg en maken ook gebruik van diverse digitale bronnen.

Afbakening van het gebruik / specifiek overeengekomen werkzaamheden

De werkzaamheden van de deskundige bestaan onder andere uit een schatting van de waarde van vastgoed. Dit is geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVt. De risicoanalyse is alleen bedoeld voor intern gebruik door de opdrachtgever

en het gebruik van de risicoanalyse is beperkt tot de contactpersonen met wie wij contact hebben gehad (en natuurlijk hun directe collega's) en de risicoanalyse wordt niet verstrekt aan of gedeeld met derden. De risicoanalyse betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen, het is geen schadestaat waarin de omvang van een vergoeding zou worden vastgesteld, het kan ook niet worden beschouwd als een beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in nadeelcompensatie, het mag niet worden gebruikt buiten de context van de risicoanalyse, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het niet is bestemd, het mag niet worden gebruikt ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening. Als de risicoanalyse wordt uitgebracht door een Register-Taxateur, dan blijft hij natuurlijk onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen: professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit, onafhankelijkheid, zorgvuldigheid, transparantie en vertrouwelijkheid.

Benodigde expertise

Ten aanzien van de Omgevingswet heeft zich op het terrein van nadeelcompensatie op grond van hoofdstuk 15 Omgevingswet nog geen jurisprudentie gevormd. De deskundige zal putten uit zijn kennis van de schaderegeling van de Omgevingswet en zijn kennis van het bestuursrechtelijke schadevergoedingsrecht in breder verband. De deskundige verklaart dat hij op de hoogte is van de jurisprudentie met betrekking tot het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht en periodiek en stelselmatig de ontwikkelingen in de wetgeving en de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op dit terrein volgt. Bij de waardebepaling van de wettelijke taxatie speelt ook kennis, ervaring en intuïtie van de deskundige een rol. Dit is binnen de rechtspraak een geaccepteerd gegeven. In diverse gerechtelijke procedures is dit bevestigd en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit meermaals benoemd. Samenvattend:

- Het waardebegrip kan afwijken;
- Het juridische kader van nadeelcompensatie (hoofdstuk 15 Omgevingswet) vormt een zeer belangrijk onderdeel van de beoordeling maar hierop heeft zich nog geen jurisprudentie gevormd;

Deskundigen en waarborgen

SAOZ verklaart dat haar deskundigen:

- over voldoende kennis en kunde beschikken;
- in staat zijn om de opdracht onafhankelijk en objectief uit te voeren;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enige andere wijze, behoudens deze opdracht, gebonden zijn aan de opdrachtgever of het vastgoedobject;
- dan wel SAOZ, niet recent zijn betrokken bij de aankoop, verkoop en/of waardering van het vastgoedobject;
- dan wel SAOZ, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar hebben verkregen van de opdrachtgever.

SAOZ beschikt over meerdere deskundigen die deze opdracht kunnen uitvoeren en in onze opdrachtbevestiging zullen wij de naam van de adviseur opnemen die de opdracht concreet gaat uitvoeren.

Gesprek en opname

Over het dossier heeft diverse malen telefonisch en per e-mail contact plaatsgevonden. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door [REDACTED] [REDACTED] SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Daarbij is informatie verstrekt over de huidige planologische en feitelijke situaties ter plaatse van de plangebieden, de beoogde ontwikkelingen en de voorgeschiedenis van de locaties: Belangrijke uitgangspunten zijn:

- De ontwikkeling zal mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) waarmee wordt afgeweken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan;
- Voor de ontwikkeling kan uitgegaan worden van de opties “traditionele bouw” zoals weergegeven op de pagina's 15 en 18 van het document 20240322 COA Velsen Haalbaarheidsstudie;
- In het op de plangebieden toepasselijke gemeentelijke beleid is geen AZC voorzien, wel is langere tijd voor de locatie Handgraaf woningbouw (10 woningen) voorzienbaar (geweest);
- Dat plan was opgenomen in de Structuurvisie Velsen 2015 uit december 2005;

- Die structuurvisie is opgevolgd door de structuurvisie gemeente Velsen Rauw, slim en lommerijk zoals vastgesteld op 12 mei 2016.

De locaties en de omgeving daarvan zijn op 29 april 2024 vanaf de openbare weg opgenomen. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.

Van concept naar definitief

Het concept van de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet is op 2 mei 2024 aan opdrachtgever gemaild.

CONCEPT

2 PLANOLOGIE – VERGELIJKINGSKADER ALGEMEEN

Uitgangspunt voor dit advies is dat de ontwikkeling in afwijking van het tijdelijk deel van het omgevingsplan door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) mogelijk wordt gemaakt.

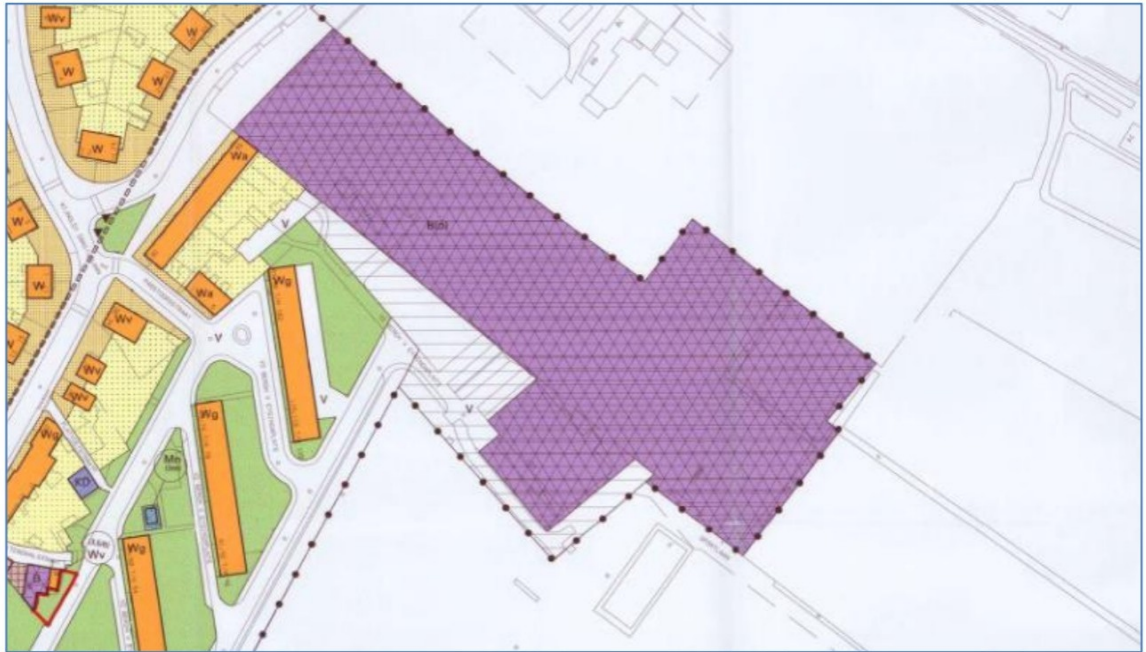
Binnen het hierna nader uiteen te zetten beoordelingskader van hoofdstuk 15 van de Omgevingswet dient in beginsel voor de inschatting van de mogelijke nadeelcompensatie als gevolg van de beoogde ontwikkeling, een vergelijk te worden gemaakt tussen de feitelijke situatie zoals die bestaat op het moment van vergunningverlening en de nieuwe ontwikkeling.

Omdat het moment van vergunningverlening in de toekomst ligt en wij de feitelijke situatie zoals die dan zal zijn niet kennen, gaan wij in dit advies uit van de feitelijke situaties zoals wij die aantreffen ten tijde van de opname van de locaties op 29 april 2024. Alsmede van de omschrijving van de feitelijke situaties die door de gemeente op 17 april 2024 zijn waargenomen en vastgelegd in een document van diezelfde datum. Voorts gaan wij er vanuit dat die situaties legaal waren.

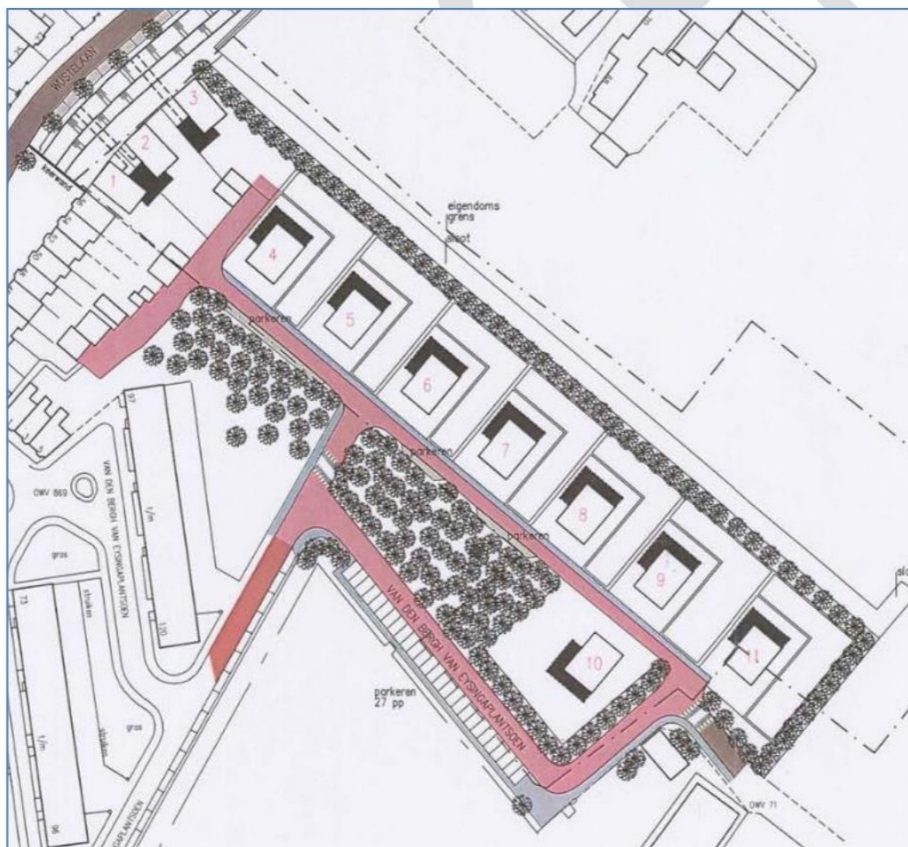
Gelet op het vorenstaande is het niet zinvol om in dit hoofdstuk uitvoerig in te gaan op het nu geldende planologische regime, zijnde het tijdelijk deel van het omgevingsplan dat in de kern bestaat uit de bestemmingsplannen zoals die op 31 december 2023 golden. Deze bestemmingsplannen beschrijven wij hierna beknopt.

Huidige bestemming locatie Handgraaf

Voor deze locatie geldt in essentie het bestemmingsplan “Santpoort-Zuid” uit 2005. De gronden hebben in dit plan grotendeels de bestemming “Bedrijven” met de nadere aanwijzing “opslag” (hier is alleen een caravanopslag met opslag tot 3 meter hoog en zonder gebouwen toegestaan) en deels de bestemming “Verkeer”. Voorts rust op het plangebied de dubbelbestemming “Wijzigingsgebied” waarmee bedoeld is woningbouw mogelijk te maken. In de toelichting is hiervoor een inrichtingsvoorstel opgenomen.



Figuur 2 Fragment plankaart.



Figuur 3 Inrichtingsvoorstel woningbouw.

Huidige bestemming locatie Sportpark Elta

Voor deze locatie geldt in essentie het bestemmingsplan “De Leck en De Bergen” uit 2013. De gronden hebben in dit plan de bestemming “Sport” zonder bouwvlak.



Figuur 4 Fragment verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl

Bij de hoofdstuksgewijze beoordeling van de twee locaties beschrijven wij de bestaande feitelijke situatie en de beoogde ontwikkeling.

3 WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER

De kern voor de beoordeling van het risico op nadeelcompensatie in de zin van de Omgevingswet wordt gevormd door de vergelijking tussen de feitelijke situatie op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning en de situatie die zal ontstaan nadat de ten behoeve van het project te verlenen omgevingsvergunning in werking is getreden en onherroepelijk is geworden. De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor schadevergoeding ten titel van nadeelcompensatie is vastgelegd in de Omgevingswet. De schade kan bestaan uit “directe schade” (schade door een nadelige wijziging van de aanwendingsmogelijkheden van het eigen object) en “indirecte schade” (schade door een nadelige wijziging van aanwendingsmogelijkheden op omliggende gronden van derden).

Omgevingswet

Het onderwerp nadeelcompensatie is geregeld in hoofdstuk 15 (Financiële bepalingen). In artikel 15.1 worden de potentiële schadeoorzaken genoemd, waarvan de belangrijkste zijn:

- een regel in het omgevingsplan, voor zover deze leidt tot een wijziging van de eigen aanwendingsmogelijkheden van gronden en/of opstallen (“directe schade”);
- een omgevingsvergunning (“indirecte schade”);
- een projectbesluit (“indirecte schade”).

Artikel 15.2 bepaalt dat immateriële schade, waaronder de (al dan niet tijdelijke) derving van woongenot, niet afzonderlijk voor vergoeding in aanmerking komt. De Omgevingswet is op dit punt niet anders c.q. “ruimhartiger” dan het planschadestelsel.

Artikel 15.4 bepaalt dat als voor een activiteit die is toegestaan op grond van onder meer een omgevingsplan geen omgevingsvergunning is vereist, een aanvraag om schadevergoeding kan worden ingediend als:

- degene die de activiteit gaat verrichten aan het bevoegd gezag informatie over die activiteit heeft verstrekt en het bevoegd gezag kennis heeft gegeven van die informatie, volgens de regels die daarvoor gelden;
- of met de activiteit is begonnen.

Artikel 22.13 bepaalt dat een omgevingsvergunning die wordt verleend op grond van een

regel in het tijdelijke deel als bedoeld in artikel 22.1, aanhef en onder a, van het omgevingsplan niet geldt als schadeveroorzakend besluit als bedoeld in artikel 15.1, tweede lid. Het betreft omgevingsvergunningen voor een “binnenplanse omgevingsplanactiviteit” die onder de Wabo “reguliere omgevingsvergunningen” worden genoemd. Dit zijn omgevingsvergunningen die worden verleend in overeenstemming met het tijdelijk deel van het omgevingsplan dat in essentie bestaat uit de planologische situatie (onder meer bestemmingsplannen en verleende omgevingsvergunningen) van voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Wel potentieel “schadegevoelig” zijn de “buitenplanse omgevingsplanactiviteiten”. De daarvoor benodigde omgevingsvergunning wordt verleend in afwijking van (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan. Onder deze rechtsfiguur vallen zowel de omgevingsvergunningen die onder de Wro bekend stonden als “binnenplanse afwijkingsvergunningen” (vergunningen verleend op basis van een afwijkingsbevoegdheid ex artikel 3.6 lid 1 Wro) als de “buitenplanse omgevingsvergunningen”. Het onderscheid in “binnenplanse” en “buitenplanse” afwijkingen is onder de Omgevingswet komen te vervallen, omdat de Omgevingswet de figuur van de “afwijkingsbevoegdheid” niet kent.

Daarnaast zijn uiteraard de omgevingsvergunningen die worden gebaseerd op het vastgesteld omgevingsplan schadegevoelig.

Uitgangspunten beoordeling

De voor de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet belangrijkste uitgangspunten voor de beoordeling van “indirecte schade” zijn:

- Omgevingsplannen zijn geen grondslag voor “indirecte schade”. Niet het omgevingsplan, maar de daarop gebaseerde omgevingsvergunningen zullen namelijk de schadeveroorzakende maatregelen zijn als het om “indirecte planschade” gaat;
- Dat betekent, dat pas geclaimd zal kunnen worden nadat de omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het project onherroepelijk is geworden;
- Bij de vergelijking dient uit te worden gegaan van de oude feitelijke situatie en hetgeen op grond van de omgevingsvergunning dan wel de feitelijke activiteit kan worden c.q. wordt gerealiseerd;

- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn object kon weten, behoudens in het geval de aanvrager tot koop is overgegaan van een tot woning bestemde onroerende zaak na de vaststelling of wijziging van het omgevingsplan waarop de ontwikkeling is gebaseerd;
- Bij “indirecte schade” in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak wordt een deel ter grootte van 4% van de waarde van deze onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade aangemerkt als behorend tot het normale maatschappelijke risico als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

4 VERGELIJKING ALGEMEEN

Beschikbare informatie

In het algemeen kan er sprake zijn van een onzekerheidsmarge als gevolg van de informatievoorziening. In dat kader merken wij op dat de huidige feitelijke situaties eenduidig lijken en de invullingen in de nieuwe situaties duidelijk zijn. Wel merken wij op dat op een aantal plekken de relatie tussen de te treffen objecten en de ontwikkeling(en) minder goed is in te schatten vanwege de minder goede bereikbaarheid.

Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte schade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald door een vergelijking van de (legale) feitelijke situatie met hetgeen op grond van de te verlenen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit kan worden gerealiseerd.

Wij merken op dat wij op dit moment de feitelijke situatie op het moment dat de omgevingsvergunning verleend zal worden niet kennen. Daarom hanteren wij de feitelijke situatie op het moment van opstellen van deze risicoanalyse nadeelcompensatie als uitgangspunt. De invulling van het begrip “feitelijke situatie” zal naar onze verwachting sterk onderhevig zijn aan rechterlijke uitspraken. Eventuele wijzigingen tussen de peildatum van deze risicoanalyse nadeelcompensatie en de feitelijke situatie op het moment dat de omgevingsvergunning wordt verleend, kunnen gevolgen hebben voor de uitkomst.

Volledigheidshalve merken wij nog het volgende op. Gelet op het bepaalde in artikel 22.13 Omgevingswet, is het verdedigbaar is om, in het geval dat wordt afgeweken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, het te vergunnen project te vergelijken met de maximale invulling van dat tijdelijk deel van het omgevingsplan. Hieraan kleeft echter een procesrisico, omdat dit in beginsel strijdig is met het uitgangspunt dat bij een beoordeling van nadeelcompensatie op grond van de Omgevingswet het te vergunnen project moet worden vergeleken met de feitelijke toestand op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning. Op dit punt zal zich dus nog rechtspraak moeten vormen. Vanwege

dat procesrisico gaan wij in deze risicoanalyse zekerheidshalve uit van een vergelijking de het te vergunnen projecten met de nu bekende feitelijke situaties.

In het advies worden de belangrijkste aspecten die volgens de rechtspraak bij de vergelijking aan de orde beoordeeld. Hieronder beschrijven wij deze in algemene zin. Bij de concrete beoordeling per locatie gaan wij nader op deze aspecten in.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bezien wij de gevolgen van de mutatie voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Hinder

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot nadeelcompensatie.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

Milieu

Indien nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningbouw, nabij bestaande bedrijvigheid worden gerealiseerd kan dit van invloed zijn op de mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken.

Overige schadefactoren

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie laten wij buiten beschouwing:

- Inkomensschade;
- Tijdelijke inkomensschade door bouwactiviteiten;
- Fysieke schade;
- Tijdelijke derving van woongenot door bouwactiviteiten;
- Kostenverhaal.

5 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen.

In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de verlening van een omgevingsvergunning ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Een uitzondering daarop wordt gevormd door artikel 15.5 Omgevingswet dat bepaalt, dat aan de aanvrager, die een woning heeft gekocht na de vaststelling of wijziging van het omgevingsplan waarop de voorgenomen omgevingsvergunning is gebaseerd, geen actieve risicoaanvaarding mag worden tegengeworpen.

Deze uitzondering doet zich in het onderhavige geval niet voor, omdat tot op heden geen omgevingsplan is vastgesteld dat voorziet in de ontwikkeling.

Conform de opdracht gaan wij aan de hand van de van opdrachtgever ontvangen informatie na of wij verwachten dat een vervolgonderzoek zinvol is.

Locatie 1 Handgraaf

Voor deze locatie is relevant dat:

- voor deze locatie al in het bestemmingsplan “Santpoort-Zuid” uit 2004 een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw in de vorm van 11 grondgebonden woningen is opgenomen;
- dit ook is opgenomen in de tekst van en een kleine afbeelding in de structuurvisie Velsen 2015;
- dit ook lijkt te zijn opgenomen in de structuurvisie gemeente Velsen Rauw, slim en lommerrijk uit 2016. Op de kaart is de locatie aangeduid. In de tekst van de structuurvisie komt dit echter niet terug.

Hoewel 11 woningen iets anders is dan een AZC voor 200 personen, kan deze informatie wel aanleiding geven voor (gehele of gedeeltelijke) voorzienbaarheid van het eventuele nadeel.

Op zich zou nader onderzoek naar deze informatie (publicatiegegevens en dergelijke van de structuurvisies) en naar de aankoopdata van eventueel te treffen objecten zinvol kunnen zijn.

Locatie 2 sportpark Elta

Voor deze locatie hebben wij geen relevante gegevens met betrekking tot dit onderwerp ontvangen.

Anderszins verzekerd zijn

Als schade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige verslechtering is opgenomen. Er zijn uiteraard ook andere afspraken denkbaar.

Volgens opdrachtgever zijn er met geen van de eigenaren van de omliggende objecten afspraken gemaakt die te maken hebben met de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

Normaal maatschappelijk risico

Op de eventuele waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

In artikel 15.7 Omgevingswet is ter zake van schade die bestaat uit waardevermindering van een onroerende zaak die wordt veroorzaakt door een besluit op grond waarvan een of meer activiteiten is of zijn toegestaan buiten de locatie waar de onroerende zaak is gelegen of door een maatregel die buiten die locatie wordt getroffen, een vast deel ter grootte van

vier procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade aangemerkt als behorend tot het normale maatschappelijke risico als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

CONCEPT

6 ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU

Definitie waardebegrip wettelijke taxatie

In vergelijking met een reguliere taxatie die bijvoorbeeld wordt opgesteld ten behoeve van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering kijkt een waardering voor de beoordeling van nadeelcompensatie op verschillende onderdelen af. Ook is er sprake van een ander waardebegrip. Bij een reguliere taxatie wordt de marktwaarde geschat. De marktwaarde is “het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”. Wij merken op dat er bij nadeelcompensatie in beginsel geen sprake hoeft te zijn van “marktwaarde”. Het betreft een zogenaamde “wettelijke taxatie”. Bij de bepaling van de waarde in het kader van de beoordeling van nadeelcompensatie is namelijk maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk vóór de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime. Met bijvoorbeeld illegale situaties of subjectieve gevoelens wordt geen rekening gehouden.

Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de inschatting van het nadeelcompensatierisico.

De manier waarop het risico op nadeelcompensatie wordt ingeschat

Het gaat binnen het kader van deze risicoanalyse nadeelcompensatie om het inschatten van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte vergelijking. Hierbij zijn voor de inschatting van het nadeel in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen vergunningverlening;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen vergunningverlening.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de vergelijking tussen de huidige feitelijke situatie en hetgeen vergund wordt. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in deze risicoanalyse nadeelcompensatie besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkste.

Wij merken wij op dat wij de objecten in de omgeving niet van binnen hebben gezien en --voor zover mogelijk- enkel vanaf de openbare weg hebben bekeken. Uitgangspunt van de inschatting van het waardeniveau is dat -voor zover niet waargenomen- de objecten nabij het plangebied courant zijn ingedeeld, een goed voorzieningenniveau hebben en dat de objecten goed zijn onderhouden.

Verontreiniging

In het kader van de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem of grondwater, of naar materialen die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde kunnen beïnvloeden. Wij hanteren het uitgangspunt dat zich ter plaatse van het plangebied en de omgeving geen bodemverontreiniging heeft voorgedaan die sanering noodzakelijk zou kunnen maken, dat in de grond geen belemmerende zaken aanwezig zijn die het gebruik belemmeren zoals infrastructuur, tanks, buizen, kabels, leidingen, funderingsresten en dergelijke en dat in het gewaardeerde object geen asbesthoudende materialen of andere materialen zijn verwerkt die kunnen leiden tot saneringskosten.

Funderingsproblematiek

In het kader van de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet is geen onderzoek verricht naar de toestand van de funderingen. Wij hanteren het uitgangspunt dat ter plaatse en rondom het plangebied geen funderingsproblemen zijn.

Onzekerheid van de inschatting

Er is bij een reguliere taxatie altijd sprake van de gebruikelijke onnauwkeurigheid. Wij wijzen er voor de duidelijkheid op dat "De Prijs" van een object geen gegeven is. Een bepaalde waarde is een menselijke schatting (van die prijs) waaraan een zekere marge van onzekerheid verbonden is. De onzekerheidsmarge wordt allereerst bepaald door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt zelf, nog zonder dat daarbij de invloed van de menselijke schattingen wordt betrokken. Ten tweede wordt de bandbreedte vergroot door de menselijke factor. In de literatuur worden afwijkingsmarge van +/- 10% genoemd. Bij bijzondere waarde-inschattingen, zoals de onderhavige, kan de bandbreedte door omstandigheden nog groter zijn.

De inschatting van het schaderisico betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever

gestelde vragen. Adviseurs kunnen verschillend denken over een waarde of over de impact van waarde drukkende effecten.

Speciaal merken wij op dat wij de objecten in de omgeving, in tegenstelling tot de reguliere werkwijze bij een formele nadeelcompensatiebeoordeling/-taxatie, niet van binnen hebben gezien en enkel van de straatzijde hebben bekeken. Er is niet met de eigenaren en/of gebruikers van de objecten gesproken. Er is sprake van een indicatieve schatting van het waardeniveau van de objecten in de omgeving van het plangebied. Voor zover de werkzaamheden bestaan uit een schatting van de waarde van vastgoed, merken wij op, dat het geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVt omvat.

Geldigheid en geldigheidsduur van deze risicoanalyse nadeelcompensatie

De geldigheid van deze risicoanalyse nadeelcompensatie hangt nauw samen met de beoordeelde en in deze risicoanalyse opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op nadeelcompensatie in de vorm van vermogensschade. Mede omdat de omgevingsvergunning nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het project;
- Veranderingen in de omgeving van het project;
- Tussentijdse wijzigingen van het project;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak/vorming van jurisprudentie;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen en vorming van jurisprudentie kan deze periode variëren.

7 SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU

Opname

De te beoordelen objecten waren over het algemeen goed zichtbaar vanaf de openbare weg.

Soort vastgoed

De te beoordelen objecten hebben gedeeltelijk een repeterend karakter. De waarde hangt -voor een deel- relatief sterk af van de individuele omstandigheden die vanaf de straatzijde niet tot lastig zijn in te schatten.

Aanbod

Wij hebben met behulp van Funda bekeken of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden.

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de vraagprijs en wij beschouwen deze objecten alleen om een beeld te krijgen van het huidige aanbod en de dynamiek in de markt.

Geraadpleegde bronnen voor de inschatting van het waardeniveau

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata en Provadie.

8 BEOORDELING LOCATIE 1: HANDGRAAF

Beschrijving feitelijke situatie locatie en omgeving

Locatie

Op het moment van de opname was het plangebied niet bebouwd en begroeid met deels opgaand begroeiing en deels lage begroeiing / gras.



Figuur 5 Luchtfoto huidige situatie (bron: Google maps).

In het verleden hebben op een deel van het terrein bedrijfsgebouwen gestaan (deze waren al niet meer opgenomen in het bestemmingsplan uit 2004) en werd het terrein gebruikt als caravanstalling. Dit gebruik is echter ook al lang geleden (voor 2017) beëindigd.



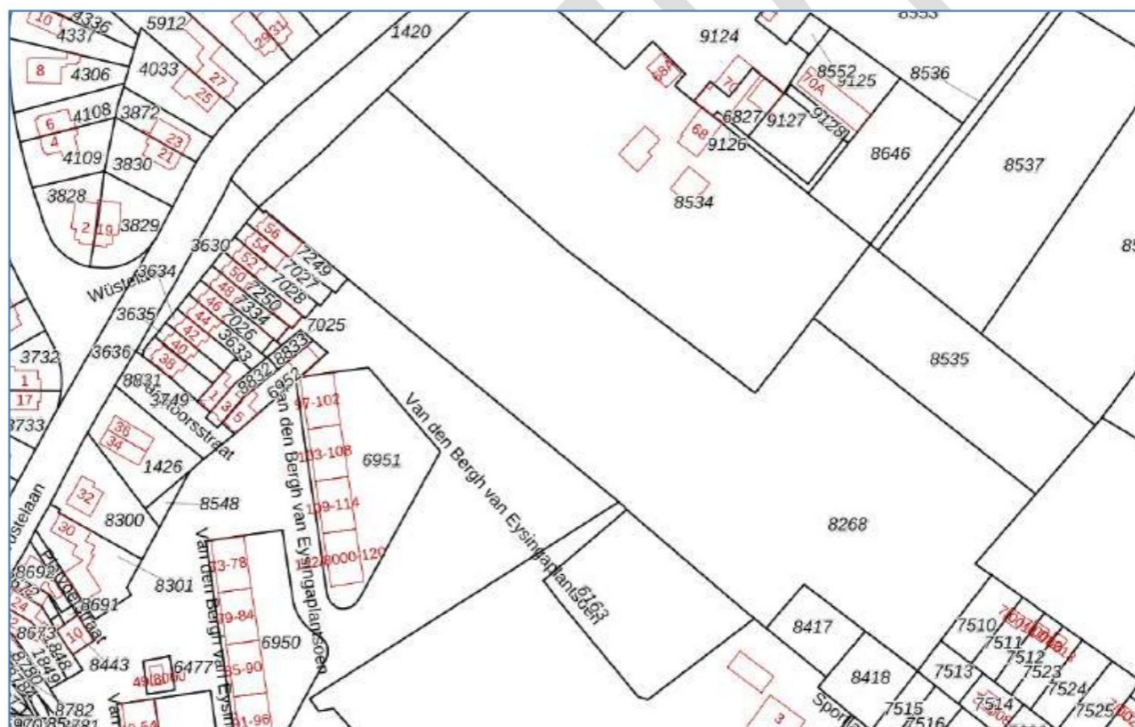
Figuur 6 Inrichting voor 2017.

Kadastrale situatie

Wij hebben op 25 april 2024 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Velsen	F	8268	14.300

Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.



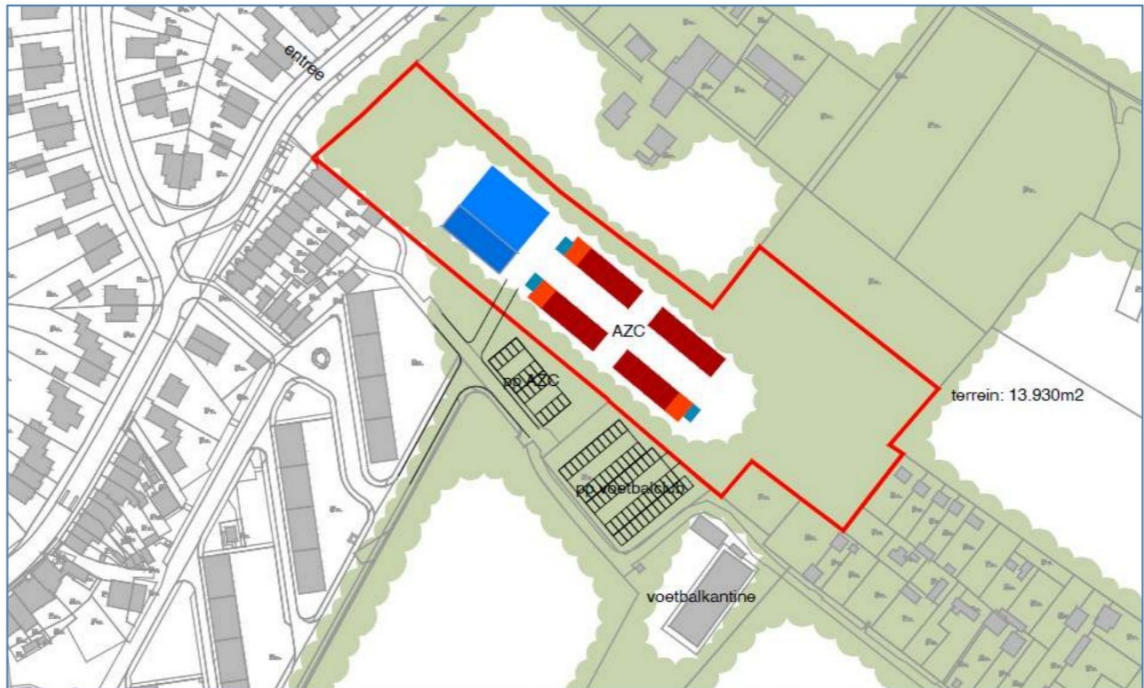
Figuur 7 Kadastrale kaart.

Omgeving

Het plangebied wordt begrensd door de Wüstelaan met aan de overzijde daarvan grondgebonden woningen in het noordwesten, percelen met een agrarische bestemming en aansluitend een burgerwoning, enkele bedrijfswoningen (volgens de BAG) en een logiesgebouw (volgens de BAG) in het noordoosten, percelen met een agrarische bestemming en een volkstuintencomplex in het zuidoosten en een sportcomplex, parkeerterrein en grondgebonden en gestapelde woningen in het zuidwesten.

Beoogde ontwikkeling

In de nieuwe planologische situatie wordt het mogelijk om een ACZ voor 200 personen op te richten.



Figuur 8 Situatietekening.

Het AZC wordt gebouwd in de vorm van een duurzame woonbuurt, waarvoor het AZC in Burgum model staat. Het gaat om modulair gebouwde grondgebonden woningen waarin in totaal 200 vluchtelingen kunnen worden gehuisvest. De woonbebouwing wordt verdeeld over 4 bouwstroken en bestaat uit twee bouwlagen met een kap.

Aan de noordwestzijde van de woonbebouwing is een voorzieningengebouw met een footprint van circa 28 x 28 meter geprojecteerd. Dit gebouw bestaat deels uit twee bouwlagen met daarin circa 510 m² b.v.o. aan ontvangstruimte, kantoor en magazijn en deels uit één bouwlaag met daarin een activiteitencentrum van circa 530 m² b.v.o.

Het voorzieningen gebouw is circa 65 meter uit de Wüstelaan geprojecteerd en de woonbebouwing weer ten zuidoosten daarvan.

De ontsluiting en het parkeren zijn voorzien aan de zuidwestzijde van het plangebied op de Sportlaan / het Van den Bergh van Eysingaplantsoen, waarbij ter plaatse van de beoogde parkeerplek al een parkeerterrein aanwezig is.



Figuur 9 Referentie AZC Burgum.

Vergelijking en Invloedssfeer

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een verandering.

In dit verband merken wij in aanvulling op hetgeen wij in hoofdstuk 4 hebben overwogen, nog het volgende op. Onder de Omgevingswet dient in beginsel een vergelijking te worden gemaakt tussen de bestaande feitelijke situatie en de beoogde ontwikkeling. Het is verdedigbaar voor de bestaande feitelijke situatie aan te sluiten bij het laatst bekende gebruik. Zeker bij bestaande, maar leegstaande gebouwen lijkt dit een goed uitgangspunt. Er moet zich hierover echter nog rechtspraak vormen.

Voor de onderhavige locatie zou het kunnen gaan om de caravanstalling. Dat gebruik is echter wel al behoorlijk lang geleden gestaakt. Gelet op het ontbreken van rechtspraak over dit punt c.q. wat hier als bestaande feitelijke situatie zal moeten worden beschouwd, gaan wij hier gelet op het karakter van een risicoanalyse uit van het thans aanwezige braakliggende terrein.

Specifiek ten aanzien van de beoordeling van de gevolgen van een AZC is van belang dat bij de beoordeling alleen acht wordt geslagen op de ruimtelijk relevante gevolgen van de ontwikkeling. Subjectieve psycho-sociale elementen worden niet in de beoordeling

meegenomen. Zo speelt bijvoorbeeld een negatieve gevoelswaarde bij een bepaald gebruik c.q. het “nimby-effect” daarvan (zoals bijvoorbeeld een AZC) geen rol in de vergelijking en evenmin bij de waardering. Evenmin kan bij de vergelijking en de waardering rekening worden gehouden met zaken zoals het mogelijk niet naleven van gebruikers van geldende wettelijke voorschriften of mogelijke uitwassen van hun gedrag. In ruimtelijk opzicht is het geprojecteerde AZC gelijk te stellen aan een reguliere woonbuurt en wordt deze als zodanig in de beoordeling betrokken.

Uitzicht

In het plangebied is nu geen bebouwing aanwezig. In de nieuwe situatie kan relatief omvangrijke bebouwing worden opgericht. Voor omwonenden die uitzicht hebben op het plangebied kan daardoor in beginsel sprake zijn van een negatieve beïnvloeding van het uitzicht.

Schaduw

Voor het aspect “schaduwwerking” geldt, vergelijkbaar met het aspect “uitzicht”, dat door toename van bouwmassa qua schaduwwerking een nadeel aan de orde kan zijn, afhankelijk van de ligging van het object ten opzichte van de nieuwbouw. In het onderhavige geval lijkt relevante schaduwwerking als gevolg van de afstanden tot bestaande woningen evenwel niet aan de orde te zijn.

Karakter van de bestemming

Het plangebied betreft momenteel een besloten, relatief intensief begroeid braakliggend terrein. De nieuwe woonfunctie wijkt zowel in functioneel als bouwtechnisch opzicht af van de bestaande omgevingskarakteristiek. Door de “verdichting” c.q. “verstening” van de omgeving en de aard van het nieuwe gebruik kan de ontwikkeling nadelige gevolgen hebben voor de omgevingskarakteristiek.

Privacy

Van het huidige – in essentie afwezige - gebruik gaat, bijvoorbeeld vanwege de aanwezigheid van mensen in verband met onderhoud, in zeer beperkte mate een nadelige invloed uit op de privacy in en om omliggende woonobjecten. Door de komst van woonbebouwing en de aanwezigheid van 200 personen zal sprake zijn van een grotere inbreuk op de privacy van omwonenden.

Hinder

Door de bouw van woonbebouwing en de aanwezigheid van 200 bewoners zal sprake kunnen zijn van een toename van hinder, zoals licht en geluid.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Door de nieuwe functie van het plangebied zal het aantal daaraan te relateren verkeersbewegingen in de omgeving toenemen, alhoewel het aantal verkeersbewegingen naar verwachting en gelet op het feit dat er een parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen ontstaat, niet heel groot zal zijn. Desondanks is enig nadeel ten aanzien van dit aspect, voor met name direct bij de ontsluiting gelegen objecten niet uit te sluiten.

Wij gaan er van uit dat, zoals ook aangegeven in de ontvangen stukken, het project voorziet in afdoende parkeergelegenheid binnen c.q. direct aansluitend aan het plangebied.

Milieu

In de onderhavige situatie gaat het onder meer om de toevoeging van woonobjecten in de vorm van een AZC, die wij beschouwen als gevoelige objecten, aan een plek waar deze nu niet aanwezig zijn. Indien in de buurt van een bedrijfsobject (maar ook nabij maatschappelijke objecten, kantoren en sportvoorzieningen) gevoelige objecten, zoals bijvoorbeeld woningen, scholen en verzorgingshuizen worden gesitueerd, kan er sprake zijn van een belemmering van de bedrijfsvoering en/of van de belemmering van de planologisch bestaande maar niet benutte gebruiksmogelijkheden. Er kan daarom in beginsel zowel sprake zijn van inkomensschade als van vermogensschade (waardedaling van het vastgoed).

Brochure Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG

Voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten nabij woningen wordt veelal als leidraad gehanteerd de “Brochure Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG. Deze brochure biedt bij het classificeren van een plangebied twee mogelijkheden:

- Rustige woonwijk;
- Gemengd gebied.

De keuze voor een classificatie als “rustige woonwijk” of “gemengd gebied” heeft gevolgen voor de te hanteren richtafstanden. Deze bijbehorende afstanden geven wij als volgt weer:

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m ¹	0 m ¹
2	30 m ¹	10 m ¹
3.1	50 m ¹	30 m ¹
3.2	100 m ¹	50 m ¹
4.1	200 m ¹	100 m ¹
4.2	300 m ¹	200 m ¹

Het betreffen minimumafstanden, gemeten vanaf de uiterste grens van de gevel van de woning (inclusief hetgeen vergunningvrij gebouwd kan worden) tot aan de grens van de bestemming die bedrijven toelaat. Bij een rustige woonwijk is bijvoorbeeld milieucategorie 2 toegestaan vanaf 30 m¹. Benadrukt wordt dat het “richtafstanden” betreft die niet “in beton gegoten zijn”.

Indien en voor zover sprake is van een kleinere afstand dan de richtafstand dient een nadere afweging te worden gemaakt. De beoordeling of een plangebied is te beoordelen als een “rustige woonwijk” of een “gemengd gebied” is een beleidsbeslissing.

In de nabijheid van het plangebied liggen sportvelden, gronden met een agrarische bestemming (die in essentie alleen grondgebonden veehouderij toestaat) en een volkstuinencomplex.

De sportvelden worden in de VNG-brochure ingedeeld in categorie 3.1 waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter tot een rustige woonwijk en 30 meter tot gemengd gebied. Aan de richtafstand van 50 meter wordt niet helemaal voldaan, maar het lijkt ons verdedigbaar dat het gebied aangemerkt wordt als “gemengd-gebied”. Aan de richtafstand van 30 meter wordt wel voldaan. Naar verwachting zal dan ook geen sprake zijn van belemmeringen voor de gebruiksmogelijkheden van de sportvelden.

Voor het beweiden van vee en voor volkstuinen gelden geen richtafstanden. Wij verwachten voor de gronden met die bestemmingen hier dan ook geen nadeel.

Overige schadefactoren

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie laten wij buiten beschouwing:

- Inkomensschade;
- Tijdelijke inkomensschade door bouwactiviteiten;
- Fysieke schade;
- Tijdelijke derving van woongenot door bouwactiviteiten;
- Kostenverhaal.

Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Een aantasting van het uitzicht;
- Een nadelige wijziging van de omgevingskarakteristiek;
- Een grotere inbreuk op de privacy;
- Een toename van hinder;
- Een toename van verkeershinder.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten, een concrete beoordeling.

Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om nadeelcompensatie is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de omgevingsvergunning eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse nadeelcompensatie beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

Cluster	Adres
1	Wüstelaan 21 t/m 39 en 68/68A
2	Wüstelaan 50 t/m 56 en Pastoorsstaat 1, 3 en 5
3	Van den Bergh van Eysingaplantsoen 97 t/m 120

De overige objecten in de omgeving van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen of geen relevante relatie met het plangebied. Hierbij spelen afstand en tussenliggende bebouwing een rol. Verder kan het wel zo zijn dat bepaalde objecten zonder zichtrelatie met het plangebied toch nog enige invloed van de ontwikkeling ondervinden, bijvoorbeeld door het langskomende verkeer van en naar het plangebied of dat onder omstandigheden geluid vanaf het plangebied kan worden waargenomen, maar zonder verdere zichtrelatie met het gebied zijn de effecten daarvan zo klein dat het eventuele nadeel het normaal maatschappelijk risico van 4% van de waarde van die objecten niet zal overstijgen.

CONCEPT

Beoordeling clusters

Cluster	Adres
1	Wüstelaan 21 t/m 39 en 68/68A

Deze grondgebonden woningen liggen ten noordwesten (Wüstelaan 21 t/m 39) en noordoosten van het plangebied en zijn overwegend met de voorgevels daarop gericht.

De objecten Wüstelaan 21 t/m 39 worden van het plangebied gescheiden door de Wüstelaan. De afstand tot het plangebied bedraagt minimaal zo'n 25 meter en de afstand tot de beoogde bebouwing bedraagt minimaal zo'n 75 meter en de woonbebouwing, welke met kopgevels op deze objecten is gericht, ligt nog verder weg.



Figuur 10 Straatbeeld.

Het object Wüstelaan 68 / 68A betreft een woning met daarbij een logiesgebouw volgens de gegevens van de BAG. Het object heeft voor betreft de woning en een deel van de omliggende grond een woonbestemming en een tuinbestemming. De overige gronden, en ook het logiesgebouw, hebben een agrarische bestemming. De afstand van het plangebied tot de woon-/tuinbestemming bedraagt zo'n 30 meter. De afstand tot de beoogde bebouwing bedraagt zo'n 40 meter.



Figuur 11 Wüstelaan 68 / 68A.

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Bezien vanuit de objecten aan de Wüstelaan 21 tot en met 39 zal, in afnemende mate naarmate de objecten schuiner ten opzichte van het plangebied zijn gesitueerd en ondanks de toch nog ruime afstanden tot de voorgenomen bebouwing en de tussengelegen openbare weg, sprake zijn van een nadelige invloed op het uitzicht, de situeringswaarde en – zijn het in beperkte mate - de privacy alsmede een toename van aan het gebruik en de bebouwing gerelateerde hinder.

Voor het object Wüstelaan 68/68A zullen deze effecten vanwege de geringere afstand en het gegeven dat de eigen gronden direct aan het plangebied grenzen, beduidend groter zijn. Wel merken wij op dat de in aanmerking te nemen effecten beperkt blijven voor de gronden met de woon- en de tuinbestemming aangezien de agrarische bestemming niet gevoelig is voor de ontwikkeling.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een nadeel zullen ondervinden van de betreffende ontwikkeling.

Inschatting risico

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de verandering indicatief op € 13.920.000,--

Gelet op de uitkomst van de vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de verandering dalen. Het door ons geschatte vergoedbare nadeel is als volgt opgebouwd:

Cluster 1			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Schade risico €
12	630.000	514.800	115.200
Afronden met			-200
Totaal			115.000

Cluster	Adres
2	Wüstelaan 50 t/m 56 en Pastoorsstaat 1, 3 en 5

Deze grondgebonden woningen liggen ten zuidwesten van het plangebied.

De woningen Wüstelaan 50 tot en met 56 maken deel uit van een haaks op het plangebied gesitueerde rij van 10 woningen, waarbij huisnummer 56 aan het plangebied grenst. De afstand van dit object (het perceel) tot de meest dichtbij geprojecteerde bebouwing bedraagt zo'n 20 meter en de beoogde woningen liggen op zo'n 60 meter en verder.



Figuur 12 Straatbeeld.

De objecten Pastoorstraat 1, 3 en 5 zijn met de achterzijden op het plangebied gericht en liggen ingeklemd tussen de voornoemde woningen en het woongebouw Van den Bergh Van Eysingaplantsoen 97 t/m 120.



Figuur 13 Straatbeeld.

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Voor de woningen aan de Wüstelaan – en dan met name voor nummer 56 en afnemend voor de andere woningen, zullen nadelen ontstaan voor de aspecten uitzicht, karakter van het gebied, privacy en aan het gebruik gerelateerde hinder.

Voor de objecten aan de Pastoorsstraat verwachten wij gelet op de ligging en omvang van deze objecten en dan met name de woningen, alsmede de afstand van deze woningen tot het plangebied en de daarin voorgenomen bebouwing, hooguit geringe tot beperkte nadelige effecten. Het voor deze objecten daaruit voortvloeiende nadeel zal naar verwachting zeker onder het normaal maatschappelijk risico van 4% blijven.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat van voornoemde onroerende zaken alleen de objecten Wüstelaan 50 t/m 56 een vergoedbaar nadeel zullen ondervinden van de betreffende ontwikkeling.

Inschatting risico

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van de objecten Wüstelaan 50 t/m 56 vóór de verandering indicatief op € 2.985.000,--

Gelet op de uitkomst van de vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de verandering dalen. Het door ons geschatte vergoedbare nadeel is als volgt opgebouwd:

Cluster 2			
Aantal te treffen woningen	Waarde vermindering €	Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €	Schade risico €
4	165.000	116.400	48.600
Afronden met			+400
Totaal			49.000

Cluster	Adres
3	Van den Bergh van Eysingaplantsoen 97 t/m 120

Dit gebouw met gestapelde woningen ligt ten zuidoosten van het plangebied. De woningen zijn met de balkonzijde daarop gericht. Het gebouw loopt schuin weg van het plangebied. De kortste afstand tot de voorgenomen bebouwing bedraagt zo'n 35 meter en de grootste afstand zo'n 75 meter. De beoogde ontsluiting ligt min of meer voorlangs dit gebouw. Het gebouw wordt van het plangebied gescheiden door plantsoen, een weg en parkeerterrein.

Van belang is voorts dat het huurwoningen betreft welke eigendom zijn van de woningcorporatie Brederode Wonen. Ten aanzien van deze partij is zijdens de gemeente opgemerkt dat dit een woningcorporatie is waarmee de gemeente een goede relatie heeft. Om die reden verwacht de gemeente niet dat deze aanspraak zal maken op vergoeding van nadeelcompensatie.



Figuur 14 Het gebouw.

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Bezien vanuit dit complex bestaat zicht over het plangebied. Door de toevoeging van gebouwen en de intensivering van het gebruik zal voor de woningen in dit gebouw – afhankelijk van de afstand tot het gebied – in meer of mindere mate sprake zijn van nadelige effecten ten aanzien van de aspecten uitzicht, karakter van het gebied, privacy en (verkeers)hinder. Voor een aantal woningen zal het nadeel och wel duidelijk onder het maatschappelijk risico van 4% blijven.

Omdat het huurwoningen betreft merken wij verder nog het volgende op.

Huurders

Een bewoner doet doorgaans een beroep op schadeveroorzakende factoren, zoals een verminderd uitzicht, extra schaduw, geluidhinder en aantasting van de privacy. In geval van planschade komen deze factoren tot uitdrukking in een lagere waarde van de getroffen onroerende zaak. Van een aparte vergoeding wegens derving van woongenot in de vorm van immateriële schade, naast die in de vorm van waardevermindering, kan op grond van artikel 6.1 Wro geen sprake zijn nu de factoren leidend tot de derving van woongenot al tot uitdrukking zijn gekomen in de geringere waarde van het object. In dit verband verwijzen wij naar de uitspraak van de Afdeling voor de Geschillen van Bestuur van de Raad van State van 20 oktober 1993 inzake [REDACTED] Oirschot (B.R. 1994, blz. 519). Zie ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 maart 2005, ECLI:NL:RVS:AT1990, Bergen.

Verhuurder

Eén en ander betekent dat alleen de eigenaar van de onroerende zaak (de verhuurder) op grond van artikel 6.1 Wro aanspraak kan maken op vergoeding van de schade, veroorzaakt door een in objectieve zin verminderd woongenot van de onroerende zaak. Aangezien de aan de eigenaar toe te kennen schadevergoeding volledig is, bestaat er geen ruimte meer voor het toekennen van schadevergoeding op grond van dezelfde factoren aan de huurder van een woning. Ten aanzien van de positie van de huidige eigenaar van de betrokken objecten overwegen wij het volgende.

De marktwaarde van verhuurde woongebouwen wordt regelmatig bepaald door de huurwaarde te kapitaliseren met een bepaald rendementspercentage. De hoogte van de huurwaarde is een belangrijke indicatie of er sprake is van nadeel. Het totale rendement voor de verhuurder bestaat uit het primaire rendement (huidige cashflow) en het secundaire rendement (toekomstig te realiseren waardeontwikkeling bij verkoop). In bijzondere situaties kan de huurwaarde, het rendementspercentage en de waardeontwikkeling door ingrijpende veranderingen in de omgeving veranderen.

Gelet op de bouwaard van de onderhavige woningen en onze algemene indruk plaatsen wij de onderhavige risico-objecten in het marktsegment waarin de voorziening in huisvesting voorop.

Gegeven de aard en ernst van de gevolgen van de ontwikkeling zijn wij van oordeel dat het te verwachten planologisch nadeel geen relevante gevolgen zal hebben voor de huuropbrengsten en de verhuurbaarheid van de onderhavige objecten. Het huurniveau wordt in de markt bepaald door diverse omstandigheden, zoals vraag en aanbod, de ligging, de kwaliteit van de woning en de directe omgeving, eventueel beschikbare huurtoeslagen en dergelijke. Relatief beperkte veranderingen in de omgeving zullen in de praktijk geen of geen relevant effect hebben op de huurwaarde. Wij verwachten dat de huurwaarde en het benodigde/gewenste rendementspercentage in essentie gelijk zullen blijven of niet zodanig zullen dalen dat het normaal maatschappelijk risico van 4% zal worden overstegen.

CONCEPT

Conclusie locatie 1 De Handgraaf

Het op basis van artikel 15.1 Omgevingswet te vergoeden nadeelcompensatierisico schatten wij voor deze locatie indicatief op:

Cluster	Adressen	Nadeelcompensatie risico €
1	Wüstelaan 21 t/m 39 en 68/68A	115.000
2	Wüstelaan 50 t/m 56 en Pastoorsstaat 1, 3 en 5	49.000
3	Van den Bergh van Eysingaplantsoen 97 t/m 120	Nihil
Totaal		164.000

9 BEOORDELING LOCATIE 2: SPORTPARK ELTA

Beschrijving feitelijke situatie locatie en omgeving

Locatie

Op het moment van de opname was het plangebied grotendeels in gebruik als voetbalveld. Het meest zuidwestelijke deel was ingericht als honkbalveld maar werd niet als zodanig gebruikt. Rondom het voetbalveld is enige bebouwing aanwezig in de vorm van de doelen, 6 lichtmasten, dug-outs en hekwerken. Van de honkbalvereniging is nog bebouwing aanwezig in de vorm van de kantine, kleedkamers en opslagruimte.



Figuur 15 Meest recente luchtfoto uit opname rapport gemeente.

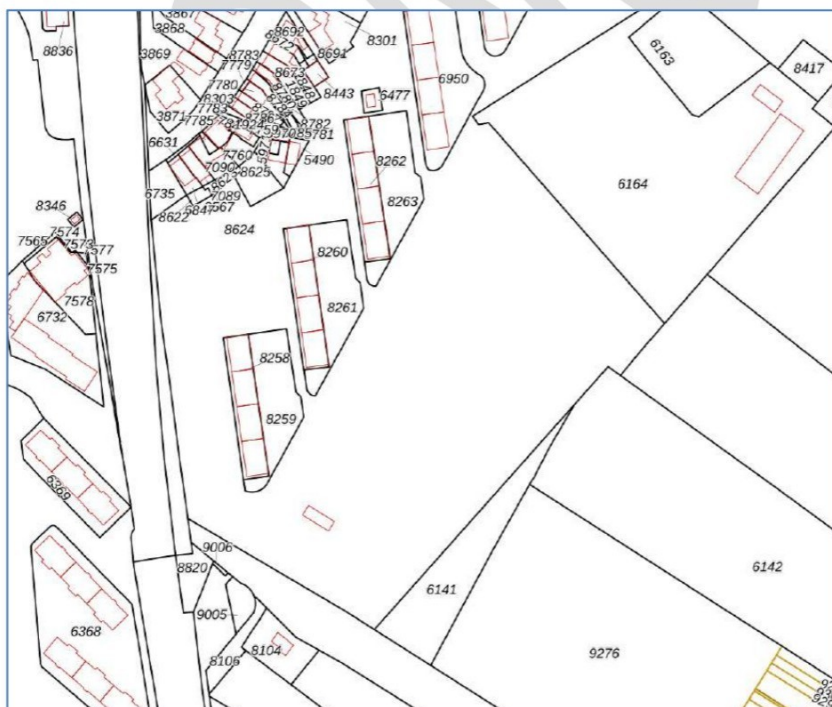
Wij merken op dat de gebouwen van de honkbalvereniging niet in een bouwvlak zijn gesitueerd. Dat zou betekenen dat deze hooguit op grond van het overgangsrecht aanwezig zijn. Dat is weliswaar legaal, maar wij weten nog niet hoe daarmee in het kader van artikel 15.1 Omgevingswet mee omgegaan moet worden. Daaromtrent zal zich nog rechtspraak moeten vormen. Gelet op het karakter van dit advies laten wij die gebouwen daarom buiten beschouwing.

Kadastrale situatie

Wij hebben op 25 april 2024 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Velsen	F	6141	2.080
Velsen	F	8624	35.805 (ged.)

Beide percelen zijn eigendom van de gemeente Velsen. Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.



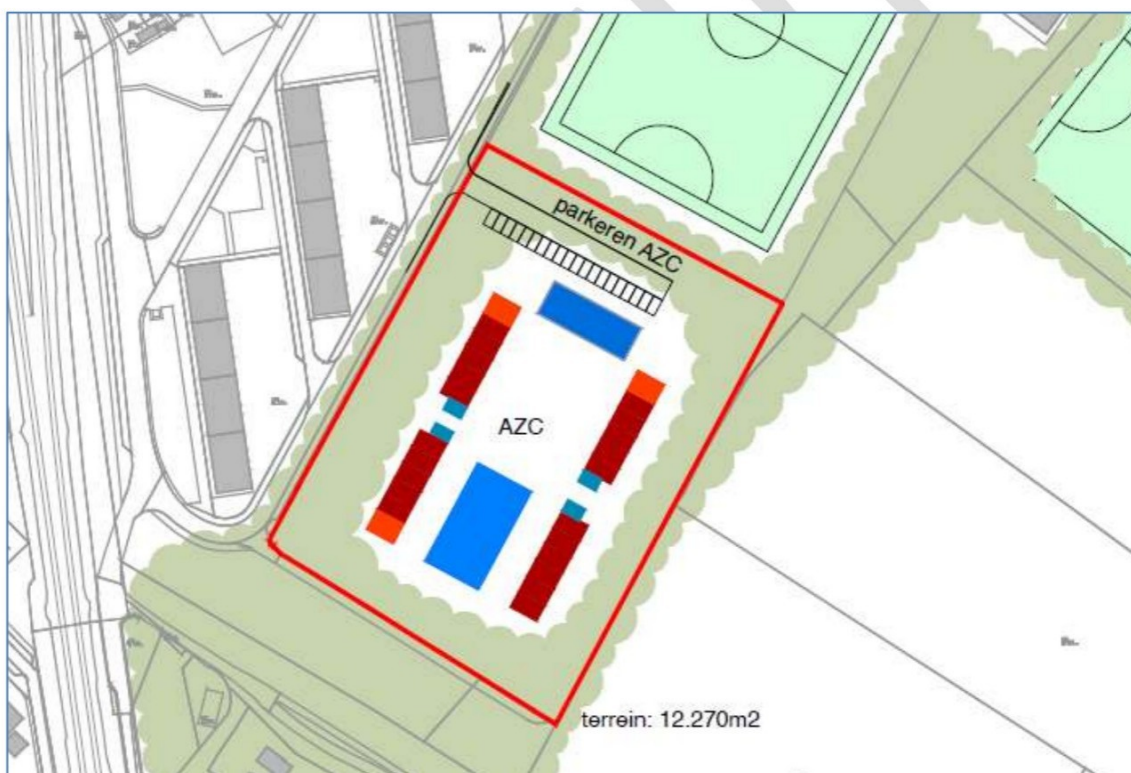
Figuur 16 Kadastrale kaart.

Omgeving

Het plangebied wordt begrensd door het Van den Bergh Van Eysingaplantsoen met aan de overzijde daarvan schuin op het plangebied gesitueerde woongebouwen in het noordwesten, sportterrein met clubgebouw en de Sportlaan in het noordoosten, agrarisch gebied in het zuidoosten en achtereenvolgens een groenstrook, een watergang en een volkstuintencomplex in het zuidwesten. In zuidwestelijke richting liggen pas op ruimere afstand – meer dan 80 meter en mede afgescheiden door een spoorlijn, woonobjecten.

Beoogde ontwikkeling

In de nieuwe planologische situatie wordt het mogelijk om een AZC voor 200 personen op te richten.



Figuur 17 Situatietekening.

Ook voor dit AZC is het uitgangspunt dat het wordt gebouwd in de vorm van een duurzame woonbuurt, waarvoor het AZC in Burgum zoals in het vorige hoofdstuk weergegeven, model staat. Het gaat om modulair gebouwde grondgebonden woningen waarin in totaal 200 vluchtelingen kunnen worden gehuisvest. De woonbebouwing wordt verdeeld over 4 bouwstroken en bestaat uit twee bouwlagen met een kap.

Aan de noordoostzijde van de woonbebouwing is een voorzieningengebouw met een

footprint van circa 28 x 10 meter geprojecteerd. Dit gebouw bestaat uit twee bouwlagen met daarin circa 510 m² b.v.o. aan ontvangstruimte, kantoor en magazijn.

Tussen de woongebouwen aan de zuidwestzijde van het plangebied is een activiteitengebouw met een footprint van circa 30 x 15 meter geprojecteerd. Dit gebouw bestaat uit één bouwlaag en meet circa 530 m² b.v.o.

De ontsluiting en het parkeren zijn voorzien aan de noordoostzijde waarbij het gebied op het Van den Bergh van Eysingaplantsoen wordt ontsloten.

Vergelijking en Invloedssfeer

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een verandering.

Specifiek ten aanzien van de beoordeling van de gevolgen van een AZC is van belang dat bij de beoordeling alleen acht wordt geslagen op de ruimtelijk relevante gevolgen van de ontwikkeling. Subjectieve psycho-sociale elementen worden niet in de beoordeling meegenomen. Zo speelt bijvoorbeeld een negatieve gevoelswaarde bij een bepaald gebruik c.q. het “nimby-effect” daarvan (zoals bijvoorbeeld een AZC) geen rol in de vergelijking en evenmin bij de waardering. Evenmin kan bij de vergelijking en de waardering rekening worden gehouden met zaken zoals het mogelijk niet naleven van gebruikers van geldende wettelijke voorschriften of mogelijke uitwassen van hun gedrag. In ruimtelijk opzicht is het geprojecteerde AZC gelijk te stellen aan een reguliere woonbuurt en wordt deze als zodanig in de beoordeling betrokken.

Uitzicht

In het plangebied is nu zeer beperkte bebouwing aanwezig. In de nieuwe situatie kan relatief omvangrijke bebouwing worden opgericht. Voor omwonenden die uitzicht hebben op het plangebied kan daardoor in beginsel sprake zijn van een negatieve beïnvloeding van het uitzicht.

Schaduw

Voor het aspect “schaduwwerking” geldt, vergelijkbaar met het aspect “uitzicht”, dat door toename van bouwmassa qua schaduwwerking een nadeel aan de orde kan zijn, afhankelijk van de ligging van het object ten opzichte van de nieuwbouw. In het onderhavige geval lijkt relevante schaduwwerking als gevolg van de afstanden tot bestaande woningen

(minimaal 30 meter) en de lagere ligging van het plangebied, evenwel niet aan de orde te zijn.

Karakter van de bestemming

Het plangebied betreft momenteel een extensief bebouwd openlucht sportterrein. De nieuwe woonfunctie wijkt zowel in functioneel als bouwtechnisch opzicht af van de bestaande omgevingskarakteristiek. Door de “verdichting” c.q. “verstening” van de omgeving en de aard van het nieuwe gebruik kan de ontwikkeling nadelige gevolgen hebben voor de omgevingskarakteristiek c.q. situeringswaarde.

Privacy

Van het huidige gebruik als sportterrein gaat al een zekere invloed op de privacy in en om omliggende woningen uit. Door de komst van woonbebouwing en de aanwezigheid van 200 personen zal sprake zijn van een grotere inbreuk op de privacy van omwonenden. Er zullen zich meer personen in het gebied ophouden en vanuit de bebouwing is vanuit andere hoogten zicht op de omgeving mogelijk.

Hinder

Hoewel ook van het gebruik als sportterrein al de nodige hinder op de omgeving uit kan gaan, zal door de bouw van woonbebouwing en de aanwezigheid van 200 bewoners toch sprake kunnen zijn van een toename van hinder, zoals licht en geluid.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Door de nieuwe functie van het plangebied zal het aantal daaraan te relateren verkeersbewegingen in de omgeving kunnen toenemen, alhoewel het aantal verkeersbewegingen naar verwachting en gelet op het feit dat er een parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen ontstaat, niet heel groot zal zijn. Desondanks is enig nadeel ten aanzien van dit aspect, voor met name direct nabij de nieuwe ontsluiting gelegen objecten niet uit te sluiten.

Wij gaan er van uit dat, zoals ook aangegeven in de ontvangen stukken, het project voorziet in afdoende parkeergelegenheid binnen het plangebied.

Milieu

In de onderhavige situatie gaat het onder meer om de toevoeging van woonobjecten in de vorm van een AZC, die wij beschouwen als gevoelige objecten, aan een plek waar deze nu

niet aanwezig zijn. Indien in de buurt van een bedrijfsobject (maar ook nabij maatschappelijke objecten, kantoren en sportvoorzieningen) gevoelige objecten, zoals bijvoorbeeld woningen, scholen en verzorgingshuizen worden gesitueerd, kan er sprake zijn van een belemmering van de bedrijfsvoering en/of van de belemmering van de planologisch bestaande maar niet benutte gebruiksmogelijkheden. Er kan daarom in beginsel zowel sprake zijn van inkomensschade als van vermogensschade (waardedaling van het vastgoed).

Brochure Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG

Voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten nabij woningen wordt veelal als leidraad gehanteerd de “Brochure Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG. Deze brochure biedt bij het classificeren van een plangebied twee mogelijkheden:

- Rustige woonwijk;
- Gemengd gebied.

De keuze voor een classificatie als “rustige woonwijk” of “gemengd gebied” heeft gevolgen voor de te hanteren richtafstanden. Deze bijbehorende afstanden geven wij als volgt weer:

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m ¹	0 m ¹
2	30 m ¹	10 m ¹
3.1	50 m ¹	30 m ¹
3.2	100 m ¹	50 m ¹
4.1	200 m ¹	100 m ¹
4.2	300 m ¹	200 m ¹

Het betreffen minimumafstanden, gemeten vanaf de uiterste grens van de gevel van de woning (inclusief hetgeen vergunningvrij gebouwd kan worden) tot aan de grens van de bestemming die bedrijven toelaat. Bij een rustige woonwijk is bijvoorbeeld milieucategorie 2 toegestaan vanaf 30 m¹. Benadrukt wordt dat het “richtafstanden” betreft die niet “in beton gegoten zijn”.

Indien en voor zover sprake is van een kleinere afstand dan de richtafstand dient een nadere afweging te worden gemaakt. De beoordeling of een plangebied is te beoordelen als een “rustige woonwijk” of een “gemengd gebied” is een beleidsbeslissing.

In de nabijheid van het plangebied liggen sportvelden, gronden met een agrarische bestemming (die in essentie alleen grondgebonden veehouderij toestaat) en een volkstuinencomplex.

De sportvelden worden in de VNG-brochure ingedeeld in categorie 3.1 waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter tot een rustige woonwijk en 30 meter tot gemengd gebied. Aan de richtafstand van 50 meter wordt niet helemaal voldaan, maar het lijkt ons verdedigbaar dat het gebied aangemerkt wordt als “gemengd-gebied”. Aan de richtafstand van 30 meter (tot de beoogde woongebouwen) wordt wel voldaan. Naar verwachting zal dan ook geen sprake zijn van belemmeringen voor de gebruiksmogelijkheden van de sportvelden.

Voor het beweiden van vee en voor volkstuinen gelden geen richtafstanden. Wij verwachten voor de gronden met die bestemmingen hier dan ook geen nadeel.

Overige schadefactoren

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie laten wij buiten beschouwing:

- Inkomensschade;
- Tijdelijke inkomensschade door bouwactiviteiten;
- Fysieke schade;
- Tijdelijke derving van woongenot door bouwactiviteiten;
- Kostenverhaal.

Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Een aantasting van het uitzicht;
- Een nadelige wijziging van de omgevingskarakteristiek;
- Een grotere inbreuk op de privacy;
- Een toename van hinder;

- Een toename van verkeershinder.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten, een concrete beoordeling.

Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om nadeelcompensatie is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de omgevingsvergunning eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse nadeelcompensatie beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

Cluster	Omschrijving
1	Woongebouwen ten noordwesten van het plangebied

De overige objecten in de omgeving van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen of geen relevante relatie met het plangebied. Hierbij spelen afstand en tussenliggende bebouwing een rol. Verder kan het wel zo zijn dat bepaalde objecten zonder zichtrelatie met het plangebied toch nog enige invloed van de ontwikkeling ondervinden, bijvoorbeeld door het langskomende verkeer van en naar het plangebied of dat onder omstandigheden geluid vanaf het plangebied kan worden waargenomen, maar zonder verdere zichtrelatie met het gebied zijn de effecten daarvan zo klein dat het eventuele nadeel het normaal maatschappelijk risico van 4% van de waarde van die objecten niet zal overstijgen.

Beoordeling cluster

Cluster	Omschrijving
1	Woongebouwen ten noordwesten van het plangebied

Ten noordwesten van plangebied staan 5 schuin op het gebied gesitueerde woongebouwen. Deze gebouwen worden van het plangebied gescheiden door een openbare weg. De kortste afstand tot de voorgenomen woonbebouwing bedraagt zo'n 30 meter.

Van belang is voorts dat het huurwoningen betreft welke deels eigendom zijn van de Stichting Woningbedrijf Velsen (de drie meest zuidwestelijke gebouwen) en deels van de woningcorporatie Brederode Wonen. Ten aanzien van deze partijen is tijdens de gemeente opgemerkt dat dit een woningcorporatie is waarmee de gemeente een goede relatie heeft. Om die reden verwacht de gemeente niet dat deze aanspraak zal maken op vergoeding van nadeelcompensatie.

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Bezien vanuit deze woongebouwen bestaat vanuit een groot deel van de woningen zicht over het plangebied. Door de toevoeging van gebouwen en de intensivering van het gebruik zal voor (een deel van) de woningen in deze gebouwen – afhankelijk van de afstand tot het gebied – in meer of mindere mate sprake zijn van nadelige effecten ten aanzien van de aspecten uitzicht, karakter van het gebied, privacy en (verkeers)hinder. Voor een groot aantal woningen zal het nadeel door de afstand en schuine situering toch wel duidelijk onder het maatschappelijk risico van 4% blijven.

Omdat het huurwoningen geldt hiervoor hetzelfde als wij dienaangaande in het vorige hoofdstuk hebben overwogen. Daaraan kan voor deze gebouwen nog worden toegevoegd dat het normaal maatschappelijk risico genomen moet worden over de hele waarde van elk gebouw. Nu niet alle woningen in elk gebouw (even zwaar) worden getroffen, zal ook als gevolg daarvan het normaal maatschappelijk risico van 4% niet overschreden worden.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken geen te vergoeden nadeel zullen ondervinden van de betreffende ontwikkeling.

Conclusie locatie 2 Sportpark Elta

Het op basis van artikel 15.1 Omgevingswet te vergoeden nadeelcompensatierisico schatten wij voor deze locatie indicatief op:

Cluster	Omschrijving	Nadeelcompensatie risico €
1	Woongebouwen ten noordwesten van het plangebied	Nihil

10 CONCLUSIE

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie hebben wij onze inschatting gegeven met betrekking tot de voorgenomen planologische wijzigingen. Het op basis van artikel 15.1 Omgevingswet te vergoeden nadeelcompensatierisico schatten wij indicatief op:

Nr.	Locatie	Nadeelcompensatie risico €
1	Handgraaf	164.000
2	Sportpark Elta	Nihil

Wij merken op dat enige beperking van het risico voor de locatie Handgraaf nog mogelijk is bij nader onderzoek naar het onderwerp “voorzienbaarheid”.

Opdrachtgever heeft ook gevraagd om in te gaan op de effecten als gekozen wordt voor een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van 15 jaar. Wij zijn echter van mening dat de lange tijdsduur van 15 jaar met zich brengt dat de effecten gelijk gesteld moeten worden met die van de beoordeelde permanente situatie. Een aanwijzing daarvoor is te vinden in de uitspraak ABRvS 5 juli 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2586 (Maashorst), waarin de Afdeling de aanwezigheid gedurende 10 jaar van een motorcross-baan aanmerkt als “permanent”. De Afdeling overweegt daarover (r.o.9.1):

“De tijdelijkheid van de vergunning en de omkeerbaarheid van de situatie doen niet af aan het feit dat gedurende 10 jaar dit gebruik als racebaan is toegestaan. Er is dan ook sprake van een permanente racebaan.”

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



BIJLAGEN

Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet hebben wij de volgende stukken van opdrachtgever gebruikt:

- Plan van aanpak d.d. 17 november 2023;
- Haalbaarheidsstudie d.d. 22 maart 2024;
- Memo parkeren d.d. 19 maart 2024;
- Rapportage locaties d.d. 17 april 2024 ;
- Bestemmingsplan “Santpoort-Zuid”;
- Structuurvisie Velsen 2015.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- BAG-viewer;
- Reguliere verkoopsites zoals www.funda.nl;
- De brochure “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Gemeente Velsen

T.a.v. [redacted] [redacted]

Juridisch medewerker vergunningen en uitvoering

Postbus 465

1970 AL IJMUIDEN

Rotterdam, 11 april 2024

Opdracht: 20240236

Adviseur: [redacted] [redacted] [redacted] KRMT

Telefoon: 06- [redacted] [redacted]

E-mail: [redacted]@saoz.nl

Onderwerp: Risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet AZC

Geachte [redacted] [redacted]

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw e-mailbericht d.d. 8 april 2024. De opdracht betreft het opstellen van een risicoanalyse nadeelcompensatie die betrekking heeft tot het project "Realisatie Asielzoekerscentrum (AZC) te Velsen".

Wij zullen de door u verstrekte opdracht met genoegzaam uitvoeren overeenkomstig onze offerte van 26 maart 2024. [redacted] [redacted] [redacted] KRMT behandelt dit dossier. Hij zal binnenkort contact met u opnemen.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

AZC De Elta te Velsen

Toetsing in het kader van de natuurwetgeving



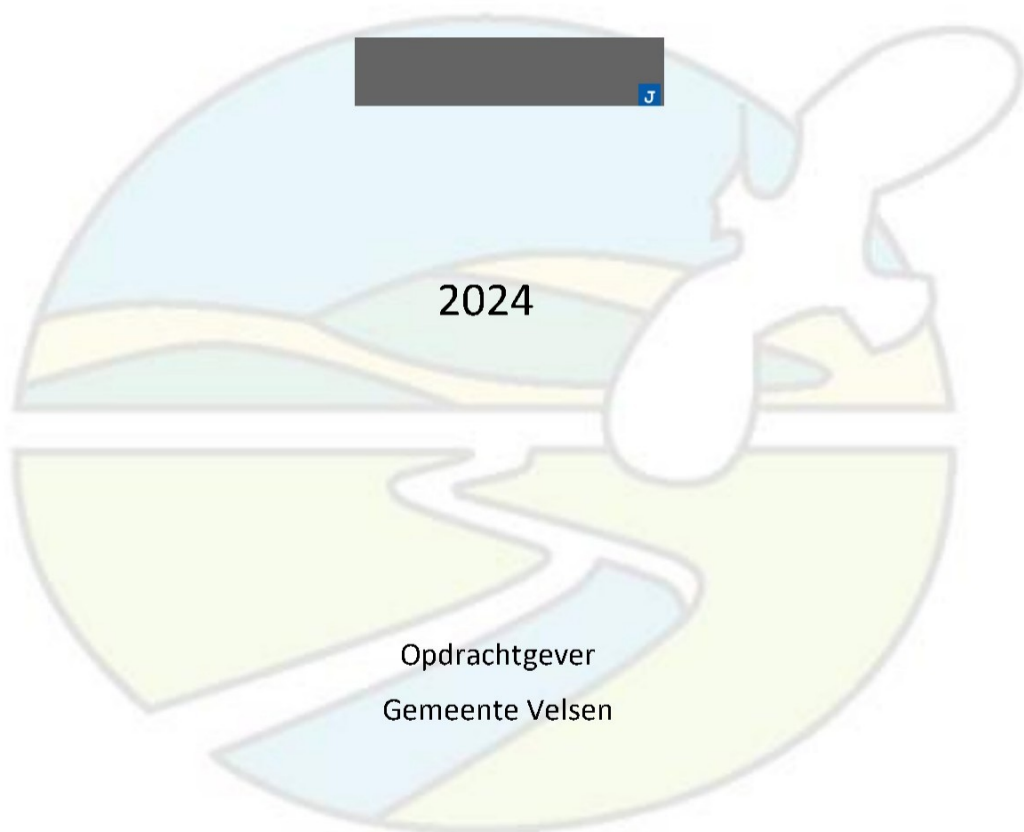
G&G-advies QS2024-035



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

AZC De Elta te Velsen

Toetsing in het kader van de natuurwetgeving



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

G&G-advies QS2024-035

Datum	21 februari 2024
Versie	V1

Gecontroleerd door:



De onderstaande toetsing is gebaseerd op de plannen zoals aangegeven door de opdrachtgever. Bij wijziging van plannen, werkperioden, of werkwijzen kunnen andere conclusies en aanbevelingen met betrekking tot de effecten op beschermde soorten van toepassing zijn.

De bevindingen die zijn beschreven in onderliggende ecologische beoordeling worden over het algemeen gedurende een periode van drie jaar na de verschijningsdatum van dit rapport als geldend gezien, mits omstandigheden in het beschreven gebied niet te sterk zijn gewijzigd.



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

Bovendijk 35-G

Hazenkoog 35-A

2295 RV Kwintsheul

1822 BS Alkmaar

www.vandergoesengroot.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het onderzoek	5
1.2	Doel van het onderzoek.....	5
1.3	Ligging van het plangebied	6
1.4	Werkzaamheden.....	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Methode	8
2.1	Soorten	8
2.2	Gebieden.....	9
3	Aanwezige biotopen	10
4	Aanwezige beschermde soorten	12
4.1	Planten	12
4.2	Vissen	12
4.3	Amfibieën.....	12
4.4	Vogels.....	13
4.5	Grondgebonden zoogdieren.....	14
4.6	Vleermuizen	15
4.7	Overige fauna	17
4.8	Conclusie beschermde soorten	19
5	Effectbeoordeling en maatregelen	20
5.1	Vogels.....	20
5.2	Grondgebonden zoogdieren.....	21
5.3	Vleermuizen	21
5.4	Conclusie effectbeoordeling.....	22
6	Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving	23
6.1	Natura 2000	23
6.2	Natuurnetwerk Nederland (NNN)	23
6.3	Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)	23
6.4	Houtopstanden	24
6.5	Overige relevante wetgeving.....	25
6.6	Conclusie gebiedsbeschermende en overige natuurwetgeving	26

7	Zorgplicht	27
7.1	Passende preventieve maatregelen.....	27
7.2	Passende ontwikkelings- en herstelmaatregelen	28
8	Conclusies	30
8.1	Beschermde soorten	30
8.2	Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving	31
8.3	Zorgplicht	31
9	Aanbevolen en geraadpleegde literatuur	32
10	Bijlagen	34



1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het onderzoek

Er bestaan plannen (een deel van) sportveld De Elta aan de Sportlaan 3 te Santpoort-Zuid herin te richten. Santpoort-Zuid ligt in de gemeente Velsen in de provincie Noord-Holland. De gemeente onderzoekt of een asielzoekerscentrum op deze locatie haalbaar is.

Het is mogelijk dat binnen het plangebied soorten voorkomen die beschermd zijn onder de Omgevingswet (hierna Ow) of dat het plan gevolgen heeft voor nabijgelegen beschermde gebieden. Onder de Ow geldt een algemeen verbod om zonder omgevingsvergunning bepaalde activiteiten te mogen verrichten (zie Bijlage 1), waaronder een 'flora- en fauna-activiteit' (zie Bijlage 1.2.7).

In opdracht van Gemeente Velsen heeft Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot in het kader van de huidige natuurwetgeving een *quickscan* uitgevoerd om dit nader te onderzoeken.

Het onderzoek heeft bestaan uit een bronnenstudie en een veldbezoek.

Een *quickscan* is een momentopname die soms slechts in beperkte mate uitsluitend geeft over de afwezigheid van soorten. Dit onderzoek betreft geen volledige veldinventarisatie. Mochten er door de plannen effecten te verwachten zijn op beschermde soorten die mogelijk aanwezig zijn en niet zijn uit te sluiten vanwege tijdstip van het veldbezoek of niet inspecteerbare delen van het plangebied, dan wordt een nader onderzoek geadviseerd.

1.2 Doel van het onderzoek

Doel van het onderzoek is om inzicht te krijgen in het (mogelijke) voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Ow. Tevens wordt onderzocht of de plannen negatieve effecten op dergelijke soorten en/of op beschermde gebieden kunnen veroorzaken en wordt de specifieke zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1) gerelateerd tot de plannen besproken.

Op grond van het onderzoek wordt geadviseerd omtrent te nemen maatregelen om negatieve effecten te voorkomen of te beperken en de noodzaak een omgevingsvergunning beschermde soorten aan te vragen.

Een uitgebreide beschrijving van de getoetste wetgeving is te vinden in Bijlage 1.

1.3 Ligging van het plangebied

In Figuur 1 is de ligging van het plangebied aangegeven. Het plangebied betreft een deel van sportterrein De Elta en bevindt zich aan de rand van de dorpse omgeving van Santpoort-Zuid.

Het plangebied wordt omsloten door (bomenrijke) woonwijken, sportterreinen en landelijk gebied.

Op 500 meter afstand ten oosten van het plangebied loopt de N08, een drukke verkeersader.

Op 600 meter afstand ten noorden van het plangebied ligt het Burgemeester Rijkenspark. Een waterrijk recreatiepark met grote, opgaande bosschages.

Ten westen, op ongeveer 1 kilometer afstand van het plangebied, ligt Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid.

Figuur 1.
De ligging van het plangebied (rood omlijnd).



1.4 Werkzaamheden

De bebouwing in het plangebied zal mogelijk worden gesloopt. Op de locatie waar de huidige bebouwing staat wordt nieuwbouw gerealiseerd. Bij de sloop worden mogelijk bomen gekapt.

De ecologisch gevoelige werkzaamheden zullen bestaan uit de mogelijke sloop van bebouwing met benodigd hak-, breek- en zaagwerk, het verwijderen van de vegetatieve toplaag, het vergraven van de bodem, het opbrengen van grond en het kappen en rooien van bomen en struiken. Daarbij kunnen dieren en planten beschadigd, verwond, verdrukt of gedood worden. Ook kunnen verblijfplaatsen van dieren of groeiplekken van planten beschadigd of vernield worden.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden kan door geluid, trillingen, licht en verandering van microklimaat verstoring optreden van (beschermde) soorten.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de methode van het onderzoek beschreven.

In hoofdstuk 3 worden de biotopen die aanwezig zijn in het plangebied beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke soorten aanwezig (kunnen) zijn binnen en nabij het plangebied.

In hoofdstuk 5 wordt ingeschat in hoeverre deze soorten negatieve effecten kunnen ondervinden van het werk en welke specifieke maatregelen eventueel noodzakelijk zijn.

Hoofdstuk 6 beschrijft of- en welke gebiedsbeschermende wetgeving van toepassing is op het plangebied.

In hoofdstuk 7 wordt aangegeven of soorten, waarvoor de specifieke zorgplicht van toepassing is, in het plangebied verwacht worden en wordt beoordeeld of passende maatregelen genomen moeten worden.

Ten slotte bevat hoofdstuk 8 de conclusies.

Hoofdstuk 9 geeft een overzicht van de gebruikte en aanbevolen literatuur. In de bijlage is aanvullende informatie opgenomen over de geldende wetgeving en de gebruikelijke procedures bij een vergunningsaanvraag.

2 Methode

Hieronder wordt aangegeven hoe is onderzocht welke soorten te verwachten zijn binnen het plangebied. Speciale aandacht is uitgegaan naar die beschermde soorten waarvoor, indien aanwezig, specifieke maatregelen moeten worden getroffen of een vergunning moet worden aangevraagd bij werkzaamheden in het kader van dit plan. Daarnaast is gekeken of het plangebied tot een beschermd natuurgebied behoort of dat dergelijke gebieden aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied.

2.1 Soorten

Bronnenstudie

Op basis van literatuurgegevens en informatie, samengebracht in bijvoorbeeld de Nationale Databank Flora- en Fauna (NDFF) is onderzocht in hoeverre (beschermde) soorten in het verleden zijn aangetroffen in en rond het plangebied.

Voor het onderzoek van de NDFF is het kilometerhok onderzocht waarbinnen het plangebied ligt en de acht daaromheen gelegen kilometerhokken, rekening houdend met relevante, overeenkomstige biotopen tussen plangebied en omgeving.

In de database is gezocht naar gegevens van beschermde (vogel-) soorten met jaarrond beschermde verblijfplaatsen of naar soorten die niet provinciaal zijn vrijgesteld. Hierbij is gekeken naar waarnemingen in de afgelopen 10 jaar (2014-2024).

Vervolgens is een interpretatie gedaan met betrekking tot de aard en de waarde van de waarnemingen (bijvoorbeeld foeragerend, overwinterend, trekkend, overvliegend of verblijvend). Ook is gekeken naar de onderzoeksinspanning en de (verwachte) volledigheid van de waarnemingen en de kans dat de situatie ter plaatse veranderd is.

Er is in de NDFF niet gericht gezocht naar vogelsoorten met niet-jaarrond beschermde nesten, provinciaal vrijgestelde soorten en in het geheel niet te verwachten soorten zoals zeezoogdieren of zoutwatervissen. Met andere vogels moet, in algemene zin, wél rekening gehouden worden (zie ook Bijlage 1.2.5). Potenties voor vrijgestelde soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren die mogelijk voorkomen in het plangebied, worden kort genoemd. Voor deze soorten geldt, net als voor alle andere soorten, onverminderd de zorgplicht welke wordt besproken in de conclusies, hoofdstuk 7 en de bijlage m.b.t. de wetgeving.

Naast het onderzoek van de NDFF zijn relevante verspreidingsatlassen en eventueel andere literatuur en websites geraadpleegd om de ecologische vereisten van soorten in samenhang met de verspreiding te bekijken.

Potentiebeoordeling

Het plangebied is op 2 februari 2024 bezocht om de aanwezige biotopen binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan te beschrijven en eventuele incidentele waarnemingen te doen van beschermde flora en fauna (voor zover waarneembaar). Bij het veldbezoek is voor de potentiebeoordeling tevens gericht gezocht naar verblijfssporen zoals keutels, plukresten en braakballen. Daarnaast zijn bijvoorbeeld eventueel aanwezige materialen gekeerd en zijn eventueel aanwezige spleten en holtes, zover mogelijk, oppervlakkig geïnspecteerd.

→ <https://www.nvwa.nl/onderwerpen/invasieve-exoten/unielijst-invasieve-exoten>

Naast de aandacht voor beschermde waarden, is ook gelet op invasieve soorten die voorkomen op de 'Unielijst' van de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA). Deze invasieve exoten zijn op de Unielijst geplaatst omdat ze in delen van de EU schade toebrengen (of dat in de toekomst waarschijnlijk zullen gaan doen) aan de biodiversiteit en/of ecosysteemdiensten. De waargenomen soorten worden genoemd (Hoofdstuk 4) maar er worden geen nadere aanbevelingen gedaan of beleid uitgezet ten aanzien van deze soorten.

Verwerking

Met behulp van analyses en expertkennis is op basis van de verzamelde gegevens en de aangetroffen biotopen, een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van beschermde soorten in en nabij het plangebied. De aangetroffen biotopen binnen het plangebied worden onderverdeeld in typering.

Op grond van de plannen is een korte effectbeoordeling gemaakt van de plannen op de te verwachten soorten. Als negatieve gevolgen niet op voorhand uit te sluiten zijn, wordt aangegeven of specifieke of passende maatregelen moeten en kunnen worden genomen en/of een vergunning dient te worden aangevraagd.

2.2 Gebieden

Aan de hand van Provinciale of gemeentelijke informatie, toegankelijk via internet, is bekeken of het plangebied gelegen is in andere relevante beschermde gebieden, zie bijvoorbeeld:

<https://geoapps.noord-holland.nl/GeoWeb/Viewer/?app=053d3575f0e4430cb095bd0fcb461c7f>

Als dit het geval is, wordt bekeken of negatieve effecten te verwachten zijn en of nadere toetsing noodzakelijk is.

3 Aanwezige biotopen

In dit hoofdstuk worden de aanwezige biotopen binnen het plangebied beschreven.

Bebouwing

De bebouwing binnen het plangebied betreft drie lage (sport)gebouwen langs de westhoek van het plangebied:

De houten schuur op het terrein heeft een golfplaten dak, zonder openingen of ruimte tussen het dakbeschot en de golfplaten. Er zijn ook geen kieren of openingen naar de binnenruimte van de schuur aanwezig.

Een kleine uitkijktoren, met een plat dak waarvan de onderste helft is opgetrokken uit bakstenen en de bovenste helft uit hout en glas, staat in de hoek in het westen van het plangebied. Er zitten enkele kieren onder het hout en nabij zijn enkele losliggende bakstenen.

Er is verder een lage dug-out aanwezig, opgetrokken uit bakstenen en hout. Er zijn geen kieren of openingen aanwezig die toegang zouden kunnen geven tot achterliggende ruimtes.

Groenstructuren

In het westen van het plangebied, rondom de daar aanwezige toegangsweg, liggen bosschages. Aan de zijde van het sportveld staan vooral struiken en enkele jonge bomen. Aan de andere zijde van de toegangsweg zijn naast (dicht struikgewas) ook enkele (met Klimop overgroeide) bomen aanwezig. Hier en daar liggen grotere takkenhopen in de berm.

Langs diezelfde toegangsweg, die doorloopt langs de zuidrand van het plangebied, staan nog enkele bomen (o.a. berk en Zwarte els).

Er werden geen grote nesten of opvallende holtes en spleten waargenomen in de aanwezige bomen binnen het plangebied.

In de noordwesthoek, tussen het sportveld en het hek, is een klein stukje verruigd terrein. Het sportveld zelf bestaat uit kortgemaaid gras.

In het enigszins verruigde strookje ten westen van het sportveld, liggen ook her en der opgeslagen materialen en steenhopen.



*De lage sportgebouwen langs de westzijde van het plangebied, met van links naar rechts:
De houten schuur, het stenen uitkijktorentje en de lage dug-out.*



De toegangsweg wordt geflankeerd door struiken en bomen en er liggen hier en daar (grotere) takkenhopen.



Het sportveld.

4 Aanwezige beschermde soorten

In dit hoofdstuk worden de beschermde soorten beschreven per soortgroep. In de beschrijving wordt per soortgroep eerst aangegeven welke soorten (volgens opgave van de NDFF en literatuur) in het verleden of tijdens het afgelegde veld-bezoek zijn aangetroffen. Vervolgens wordt vermeld welke soorten op grond van aanwezige biotopen te verwachten zijn en welke gebruiksfuncties het plangebied kan hebben voor deze soorten.

4.1 Planten

Aangetroffen soorten

In het verleden zijn Brave hendrik, Groot spiegelklokje, Muurbloem, Ruw parelzaad, Stofzaad en Kartuizer anjer waargenomen in de omgeving van het plangebied (NDFF 2014-2024). De soorten zijn niet in het plangebied zelf waargenomen.

Alle waarnemingen van beschermde soorten zijn gedaan in de duinen, gelegen aan de andere zijde van de bebouwde omgeving van Santpoort-Zuid, in geheel ander biotoop dan het plangebied.

Potentie plangebied

In het plangebied wordt geen beschermde flora verwacht vanwege het ontbreken van geschikt biotoop voor de genoemde soorten. Tevens wordt het plangebied te intensief beheerd en is het te voedselrijk om geschikt te zijn voor beschermde plantensoorten.

4.2 Vissen

Omdat in het plangebied zelf geen water aanwezig is, kunnen hier geen (beschermde) vissoorten voorkomen.

4.3 Amfibieën

Aangetroffen soorten

In de omgeving van het plangebied is in het verleden Rugstreeppad waargenomen (NDFF 2014-2024. Rugstreeppad is beschermd onder de Habitatrichtlijn (zie Bijlage 1.2.1).

Alle waarnemingen van de beschreven soort werden in Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid of in het gebied ten westen van de bebouwde kom van Santpoort-Zuid gedaan op minimaal 500 meter afstand van het plangebied (NDFF 2014-2024).

In het plangebied zelf zijn geen waarnemingen bekend van deze soort.

Potentie plangebied

In het plangebied is geen voortplantingswater aanwezig voor amfibieën. In het plangebied is wél geschikt landbiotoop aanwezig dat buiten de voortplantingsperiode kan worden benut door algemene soorten amfibieën zoals Gewone pad, Kleine watersalamander en Bruine kikker. De dieren kunnen wegkruipen onder opgeslagen materialen, stronken en takken of in verlaten muizenholen en dergelijke. Deze soorten zijn beschermd onder de Ow, maar ze zijn in Noord-Holland 'vrijgesteld' bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zie verder Bijlage 1.2.

-Rugstreeppad

Het plangebied is niet geschikt voor de Rugstreeppad, ondanks dat de soort in het verleden in de omgeving werd aangetroffen. Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van geschikt voortplantingswater en er is geen geschikte vorstvrije, droge en vergraafbare zanderige bodem aanwezig die buiten de voortplantingsperiode als landbiotoop kan worden benut door deze soort.

4.4 Vogels

Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd. Het bevoegd gezag maakt onderscheid tussen soorten met niet-jaarrond beschermde nesten, soorten met jaarrond beschermde nesten (ingedeeld in vier categorieën) en de zogenaamde 'categorie 5-soorten' (zie verder Bijlage 1.2.5).

Aangetroffen soorten met niet-jaarrond beschermde nesten

Tijdens het veldbezoek werden enkele vogelsoorten waargenomen: Groenling, Houtduif, Ekster (cat.5), Merel en Koolmees (cat. 5).

Potentie plangebied soorten met niet-jaarrond beschermde nesten

In het plangebied kunnen enkele algemene bos- en struweelvogels tot broeden komen zoals bijvoorbeeld Houtduif, Merel, Roodborst, Winterkoning en Heggenmus.

Het is mogelijk dat in de bomen categorie 5-soorten broeden als Koolmees, Pimpelmees en Boomkruiper.

In de bebouwing kunnen categorie 5-soorten broeden als Koolmees en Pimpelmees.

Aangetroffen soorten met jaarrond beschermde nesten

In de omgeving van het plangebied zijn in het verleden Huismus (cat. 2), Gierzwaluw (cat. 2), Sperwer (cat. 4), Havik (cat. 4), Buizerd (cat. 4), Wespandief (cat. 4), Boomvalk (cat. 4), Slechtvalk (cat. 3), Ransuil (cat. 4), Kerkuil (cat. 3), Steenuil (cat. 1), Roek (cat. 2), Ooievaar (cat. 3) en Grote gele kwikstaart (cat. 3) vastgesteld. Deze soorten hebben echter geen aantoonbare binding met het plangebied. De meeste bekende waarnemingen betreffen overvliegende (trek)vogels of deze

soorten hebben gebroed in andere biotopen zoals bebouwing en bos in de omgeving (NDFF 2014-2024). De soorten broeden niet in de directe omgeving van het plangebied.

Potentie soorten met jaarrond beschermde nesten

Omdat geen geschikte bebouwing en bomen aanwezig zijn en geen sporen of grote nesten werden waargenomen, wordt uitgesloten dat vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn in het plangebied.

Het is mogelijk dat het plangebied incidenteel wordt gebruikt als onderdeel van het leefgebied van in de buurt vastgestelde vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zoals Huismus, Sperwer en Ransuil. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten.

4.5 Grondgebonden zoogdieren

Aangetroffen soorten

In de omgeving van het plangebied zijn in het verleden Eekhoorn, Noordse Woelmuis, Boommarter, Bunzing en Wezel (kleine marterachtigen) waargenomen (NDFF 2014-2024). Boommarter, Eekhoorn en kleine marterachtigen (Bunzing, Hermelijn en Wezel) zijn beschermde soorten die worden genoemd als 'andere soort' (zie Bijlage 1.2.1). Noordse woelmuis is beschermd onder de Habitatrichtlijn (zie Bijlage 1.2.1).

Van Bunzing zijn meerdere waarnemingen bekend in de omgeving van het plangebied. De dichtstbijzijnde waarnemingen zijn op ongeveer 300 meter afstand van het plangebied gedaan.

Wezel is op éénmaal in de duinen op 1,5 kilometer afstand van het plangebied vastgesteld (NDFF 2014-2024).

Van Boommarter en Eekhoorn zijn meerdere waarnemingen bekend op minstens 500 meter afstand van het plangebied. Het betroffen met name waarnemingen in bossen en parken ten westen van het plangebied (NDFF 2014-2024).

De waarnemingen van Noordse woelmuis betreffen allen resten die gevonden zijn bij braakballenonderzoek (NDFF 2014-2024).

In het plangebied zelf zijn geen waarnemingen bekend van deze soorten.

Potentie plangebied

Het is mogelijk dat in het gebied enkele (kleine) zoogdieren voorkomen zoals Vos, Haas, Egel en verschillende algemene soorten (spits)muizen. Deze soorten zijn beschermd onder de Ow maar ze zijn in Noord-Holland 'vrijgesteld' bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zie verder Bijlage 1.2.1.

Het plangebied is niet geschikt voor Noordse woelmuis vanwege het ontbreken van vochtige, kruidenrijke oevervegetaties nabij schoon en helder water.

Het plangebied is niet geschikt voor Eekhoorn en Boommarter vanwege het ontbreken van dichte bosschages en omvangrijke dekking biedende vegetatie in de omgeving.

Het plangebied biedt schuilmogelijkheden in de vorm van dichte vegetatie, opgeslagen materialen en takkenbossen waar kleine marterachtigen (Bunzing, Hermelijn en Wezel) gebruik van kunnen maken.



Aan de westzijde van het plangebied, buiten het hek van het sportveld, liggen bosschages en takkenhopen langs de toegangsweg (boven). Rommelhoekjes en verruigde delen (onder), aan dezelfde westzijde van het plangebied, liggen nét binnen ditzelfde hek. Grenzend aan landelijk gebied bieden deze elementen tezamen geschikt biotoop voor kleine marterachtigen

4.6 Vleermuizen

Vleermuizen kunnen op zeer duidelijk te onderscheiden manieren van een leefgebied gebruik maken. Belangrijke gebruiksfuncties zijn verblijfplaats, foerageergebied of (deel van) een vliegroute.

De manier waarop vleermuizen een gebied gebruiken kan door het jaar verschillen, een gebouw of een boom kan bijvoorbeeld tijdelijk

gebruikt worden als verblijfplaats maar in andere delen van het jaar ongebruikt blijven.

Alle soorten vleermuizen, evenals verblijfplaatsen en essentiële foerageergebieden en vliegroutes zijn beschermd onder de Habitatrichtlijn (zie Bijlage 1.2.1).

Aangetroffen vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn 9 soorten vleermuizen vastgesteld (NDFF 2014-2024). Het betreft Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Franjestaart, Rosse vleermuis, Watervleermuis, Meervleermuis, Baardvleermuis en Gewone Grootoorvleermuis.

De meeste waarnemingen betroffen foeragerende en langsvliegende exemplaren.

Van de Gewone dwergvleermuis is op 1 kilometer afstand van het plangebied een winterverblijf met minimaal 5 individuen vastgesteld (NDFF 2014-2024).

Meerdere bunkers in de duinen dienen als winterverblijf voor Watervleermuis, Gewone grootoorvleermuis en Franjestaart.

Potentie verblijfplaatsen

Als potentie voor verblijfplaatsen niet is uit te sluiten dan dient gericht nachtelijk onderzoek plaats te vinden om eventuele precieze verblijfloctaties vast te stellen. De bekende waarnemingen (bijvoorbeeld uit de NDFF) zijn niet volledig en geven daarom geen uitsluitel en tijdens de quickscan zijn achterliggende holtes die kunnen dienen als verblijfplaats, niet verder te inspecteren of te onderzoeken. Tevens is gebruik door vleermuizen in het verleden hiermee niet uit te sluiten.

De waargenomen gaten, kieren en spleten in de muren van het stenen sportgebouw in de noordwesthoek van het plangebied geven mogelijk toegang tot voor vleermuizen geschikte holtes. Te denken valt aan gebouwbewonende soorten zoals Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Laatvlieger.



In de stenen uitkijktoren in de noordwesthoek van het sportveld zijn geschikte kieren en openingen aanwezig die leiden naar voor (dwerg)vleermuizen geschikte holtes. In de overige opstal ontbreken geschikte kieren.

Andere gebouwbewonende soorten zoals bijvoorbeeld Meervleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Kleine dwergvleermuis en Tweekleurige vleermuis zijn zeldzaam of worden op voorhand niet verwacht in de onderzochte bebouwing. Deze soorten dienen tijdens vervolgonderzoek (zie §5.4) wel te worden meegenomen. Als tijdens het vleermuisonderzoek indicatieve waarnemingen worden gedaan van deze soorten, moeten bezoekreundes en bezoektijden worden aangepast conform het geldende onderzoeksprotocol. Indien er indicaties zijn dat een van deze soorten (verblijvend) aanwezig is, kan door het onderzoek hierop af te stemmen, het eventuele voorkomen van deze soorten volledig in beeld worden gebracht.

Gezien de aard van de bebouwing is tijdelijk verblijf in de zomer en in de paarperiode het meest waarschijnlijk. Er worden gezien de beperkte buffering van de aanwezige holtes geen (massa)winter-verblijven verwacht. Laat in het najaar aanwezige vleermuisverblijven zouden gedurende warme periodes in de winter wél gebruikt kunnen worden door actieve vleermuizen die nog niet in diepe winterrust verkeren.

Potentie foerageergebied

Het plangebied is geschikt voor foeragerende vleermuizen. De aanwezige luwe plekken kunnen zorgen voor concentraties van insecten waardoor vleermuizen worden aangetrokken.

Potentie vliegroute

Gezien de ligging, de vorm en de grootte van het plangebied en het ontbreken van lijnvormige elementen zoals bomenrijen, doorlopende watergangen of brede rietkragen kan geen sprake zijn van een belangrijke functie als vliegroute voor vleermuizen.

4.7 Overige fauna

Aangetroffen soorten

Er zijn waarnemingen bekend van Zandhagedis, Hazelworm (reptielen), Grote vos, Duinparelmoervlinder, Bruine eikenpage (dagvlinders), Sierlijke witsnuitlibel en Gevlekte witsnuitlibel in de omgeving van het plangebied (NDFF 2014-2024).

Vrijwel alle waarnemingen van de beschreven soorten werden in Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid gedaan op minimaal 1 kilometer afstand van het plangebied (NDFF 2014-2024). De soorten zijn nooit in de directe omgeving van het plangebied waargenomen.

Potentie plangebied

Het plangebied is niet geschikt voor overige beschermde fauna in verband met het ontbreken van geschikt biotoop.

Het plangebied is niet geschikt voor Zandhagedis vanwege het ontbreken van droge, open, schaars begroeide terreindelen. Ook ontbreken open zandplekken waar de soort zich in kan voortplanten.

Het plangebied is niet geschikt voor Hazelworm. In het plangebied ontbreken licht vochtige, halfopen terreinen met dichte vegetatie en veel stronken, takken of opgeslagen materialen waar de dieren kunnen schuilen.

Het plangebied is niet geschikt voor beschermde insecten vanwege geschikt voortplantingsbiotoop en leefgebied. De waardplanten voor beschermde dagvlinders ontbreken. Voor de beschermde libellen ontbreekt geschikt oppervlaktewater.

4.8 Conclusie beschermde soorten

Op grond van §4.1 t/m §4.7 zijn beschermde, niet vrijgestelde soortgroepen te verwachten die staan weergegeven in Tabel 1. In de tabel wordt onderscheid gemaakt tussen de aangetroffen soortgroepen in en nabij het plangebied en de potenties daarvoor binnen het plangebied. Ook wordt onderscheid gemaakt tussen mogelijk (incidentele) aanwezigheid en gebruik als essentieel leefgebied (zoals bijvoorbeeld vaste verblijfplaatsen).

In hoofdstuk 5 wordt uiteengezet welke gevolgen voor deze soortgroepen worden verwacht door het uitvoeren van de plannen.

Tabel 1.

Eerder volgens literatuuropgave vastgestelde soortgroepen met beschermde, niet vrijgestelde soorten in/nabij het plangebied (kolom 2), mogelijk (incidenteel) voorkomende beschermde, niet vrijgestelde soorten in het plangebied (kolom 3) en verwachte voorkomen van essentieel leefgebied van beschermde, niet vrijgestelde soorten binnen het plangebied met verwachte beschermde functie (kolom 4).

Beschermde, niet vrijgestelde soorten	Aangetroffen nabij het plangebied (literatuur en veldbezoek)	Mogelijk aanwezig in plangebied	Mogelijk beschermde functie aanwezig binnen het plangebied
Planten	NDFP	nee	nee
Vissen	nee	nee	nee
Amfibieën	NDFP	nee	nee
Broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten	veldbezoek, NDFP	ja	niet-jaarrond beschermde nesten
Broedvogels met jaarrond beschermde nesten	NDFP	incidenteel	nee
Grondgebonden zoogdieren	NDFP	ja	essentieel leefgebied (kleine marterachtigen)
Vleermuizen	NDFP	ja	verblijfplaatsen / foerageergebied
Overige beschermde fauna	NDFP	nee	nee

5 Effectbeoordeling en maatregelen

Door het plan kunnen verschillende negatieve effecten optreden in het plangebied. Deze mogelijke effecten zijn onder te verdelen in tijdelijke effecten tijdens de aanleg en effecten als gevolg van de aanwezigheid van de nieuwe situatie.

De te verwachten soortgroepen met beschermde, niet vrijgestelde soorten worden in dit hoofdstuk besproken. Ze zijn samengevat in de derde kolom van Tabel 1. De aanwezigheid van deze soortgroepen kan van invloed zijn op de verdere procedure. De (negatieve) effecten die kunnen optreden bij de werkzaamheden worden onderzocht. Voorts zal worden aangegeven welke maatregelen kunnen worden genomen om effecten te voorkomen of te minimaliseren.

Voor andere soortgroepen met niet beschermde of vrijgestelde soorten geldt altijd de specifieke zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1).

5.1 Vogels

Vogelnesten kunnen worden vernield bij ecologisch gevoelige werkzaamheden zoals het kappen en rooien van bomen en struiken, sloop van bebouwing, diverse graafwerkzaamheden of het verwijderen van de vegetatieve toplaag.

Soorten met niet-jaarrond beschermde nesten

Men dient activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van grofweg 15 maart tot 15 juli. Deze periode is afhankelijk van bijvoorbeeld het weer en de aanwezige soorten. Als onverhoopt buiten deze periode broedende vogels aanwezig zijn, dienen werkzaamheden plaatselijk te worden uitgesteld. Voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten wordt de periode van februari t/m augustus gezien als de gevoelige periode.

Wanneer in het broedseizoen gewerkt gaat worden is het mogelijk voorafgaand aan het broedseizoen of voorafgaand aan de vestiging van broedvogels het plangebied ongeschikt te maken als (nog) geen nesten aanwezig zijn. Hierbij mogen geen mogelijke nestplaatsen van jaarrond beschermde vogels ongeschikt of ontoegankelijk worden gemaakt.

'Categorie 5'-soorten

Gezien de aanwezige biotopen in de nabijheid van het plangebied zullen de (mogelijk) aanwezige vogelsoorten die genoemd worden als 'categorie 5'-soort (Koolmees, Pimpelmees en Boomkruiper), kunnen uitwijken naar alternatief leefgebied. Er gelden geen zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden die een jaarrond beschermde status van nesten van deze soorten rechtvaardigen. Overigens geldt

ook voor deze soorten dat activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats moeten vinden.

Soorten met jaarrond beschermde nesten

Voor het mogelijk incidentele gebruik van het plangebied door vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten uit de omgeving van het plangebied (Huismus, Sperwer en Ransuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

5.2 Grondgebonden zoogdieren

Bij het rooien van de struiken en bomen en het opruimen van houtstapels en kan schade optreden voor kleine marterachtigen. Het is derhalve noodzakelijk om voorafgaand aan het werk vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van beschermde grondgebonden zoogdieren.

Als kleine marterachtigen aanwezig zijn, dient vervangend leefgebied te worden aangeboden. Er dient een vergunning te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen 'Activiteitenplan' deze maatregelen worden uitgewerkt.

5.3 Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Bij de (mogelijke) sloop van de stenen uitkijktoren zouden vaste rust- of verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen beschadigd of vernield kunnen worden. Het is in dat geval noodzakelijk om vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van deze soorten. Hierbij dient ook de naaste omgeving van het plangebied betrokken te worden.

Als uit het vervolgonderzoek blijkt dat verblijvende vleermuizen aanwezig zijn dienen vervangende en geschikte verblijfplaatsen te worden aangeboden. Er is dan tijdelijke compensatie en permanente compensatie noodzakelijk. Er dient een vergunning te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen 'Activiteitenplan' deze maatregelen worden uitgewerkt.

Foerageergebied

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de werkzaamheden omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

5.4 Conclusie effectbeoordeling

Negatieve effecten van de plannen op beschermde soorten (indien aanwezig) zijn niet uit te sluiten. Het gaat om Bunzing, Wezel en Hermelijn (kleine marterachtigen).

Als de stenen uitkijktoren in het noordwesten wordt verwijderd, dan is ook vervolgonderzoek noodzakelijk naar vleermuizen.

In Tabel 2 staan de perioden aangegeven wanneer dit onderzoek dient te worden uitgevoerd. Tevens wordt het aantal bezoeken vermeld.

Tabel 2.

Periode voor uit te voeren vervolgonderzoek naar beschermde soorten of soortgroepen die zijn aangetroffen of worden verwacht in het plangebied.

**=Te combineren met andere bezoeken.*

Soort/Soortgroep	onderzoekperiode		Aantal bezoeken
Grondgebonden zoogdieren			
Bunzing	(maart) mei – augustus (jaarrond)		1
Hermelijn	(maart) mei – augustus (jaarrond)		1
Wezel	(maart) mei – augustus (jaarrond)		1
Vleermuizen	Gebiedsfunctie	Periode	Aantal bezoeken
	Kraamkolonies en zomerverblijven (3 bezoeken)	Paarverblijven en zwermgedrag (2 bezoeken)	5
Gewone dwergvleermuis	half mei – half juli	augustus – oktober	
Ruige dwergvleermuis	half mei – half juli	augustus – oktober	
Laatvlieger	half mei – half juli	augustus – oktober	

6 Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

In hoofdstuk 4 en 5 is beschreven welke beschermde soorten kunnen voorkomen en welke effecten de werkzaamheden kunnen hebben. De Wet natuurbescherming kent naast soortbescherming ook gebiedsbeschermende wet- en regelgeving, in het bijzonder die van de Natura 2000-gebieden en betreffende behoud van grootschalige houtopstanden (Zie Bijlage 1.3.4).

Naast bepalingen uit de Ow kunnen gebieden ook beschermd zijn onder de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) als onderdeel van het 'Natuurnetwerk Nederland' (voorheen Ecologische hoofdstructuur, EHS) of als Provinciaal aangewezen 'Bijzonder Provinciaal Landschap', 'Weidevogelleefgebied' of 'Belangrijk weidevogelgebied'.

Hieronder wordt aangegeven welke gebiedsbeschermende wetgeving van toepassing is op het plangebied.

6.1 Natura 2000

Het plangebied ligt op meer dan 0,5 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid (zie Figuur 2). Gezien de afscherming door de bebouwde kom van Santpoort-Zuid en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Het geplande project leidt mogelijk tot verhoogde emissie van stikstof. Aanbevolen wordt een analyse uit te voeren van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Als deze depositie boven 0,00 mol/ha/jaar komt bestaat een vergunningsplicht.

6.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden (zie Figuur 2). Er kunnen geen negatieve effecten door de plannen op het NNN-gebied optreden. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen dit netwerk.

6.3 Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) is het regime voor bescherming in Noord-Holland voor gebieden die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde

zijn. Het BPL is beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes, Bufferzones, Aardkundige Monumenten en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten.

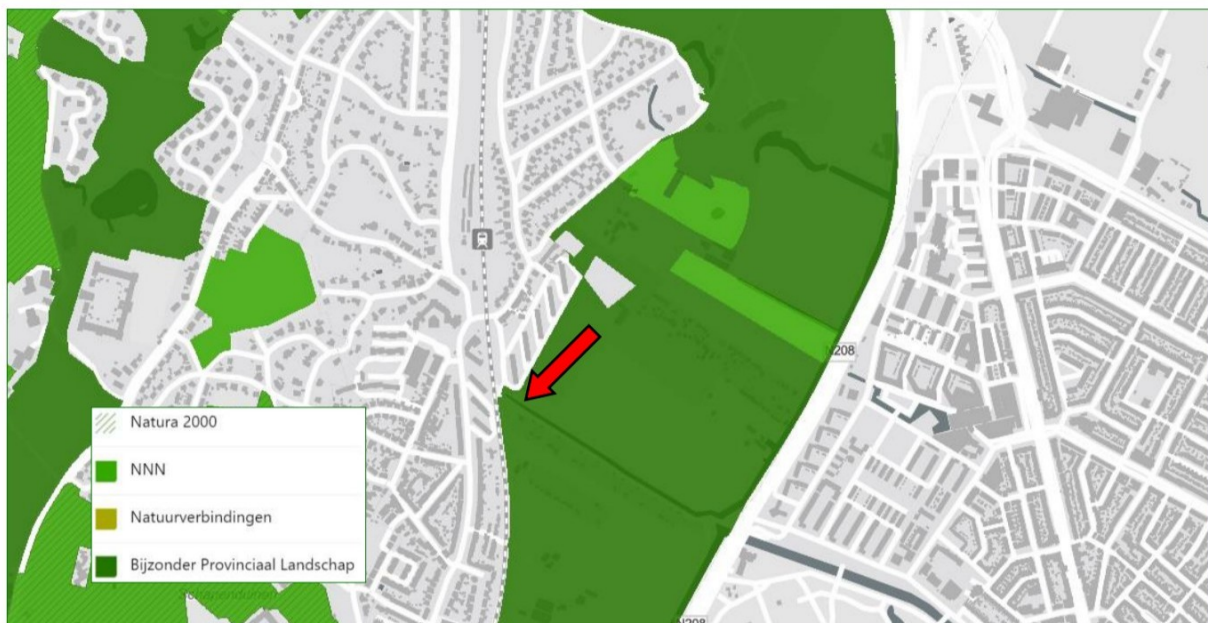
Gezien de ligging van het plangebied binnen BPL-nummer 32 Zuid-Kennemerland is een toetsing van de gevolgen van dit plan voor de effecten op de kernkwaliteiten in het BPL mogelijk aan de orde. Aanbevolen wordt hierover vooroverleg te voeren met het bevoegd gezag, de Provincie Noord-Holland.

6.4 Houtopstanden

Er worden geen buiten de (volgens de Ow bepaalde) bebouwde kom gelegen beplantingen gekapt, groter dan 1000 m². Op grond hiervan wordt het plangebied niet beschermd als bijzondere houtopstand.

6.5 Overige relevante wetgeving

Er is geen overige natuurwetgeving bekend die van invloed kan zijn op de plannen.



Figuur 2.

Ligging van het plangebied (rode pijl) ten opzichte van Natura 2000-gebied, natuurverbindingen en het NNN.

6.6 Conclusie gebiedsbeschermende en overige natuurwetgeving

Gezien de ligging van het plangebied binnen BPL-nummer 32 Zuid-Kennemerland is een toetsing van de gevolgen van dit plan voor de effecten op de kernkwaliteiten in het BPL mogelijk aan de orde. Aanbevolen wordt hierover vooroverleg te voeren met het bevoegd gezag, de Provincie Noord-Holland.

Het geplande project leidt mogelijk tot verhoogde emissie van stikstof. Aanbevolen wordt een analyse uit te voeren van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Als deze depositie boven 0,00 mol/ha/jaar komt bestaat een vergunningsplicht.

7

Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de algemene zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1). Voor soorten die kwetsbaar of bedreigd zijn en vallen onder de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, nationaal beschermde soorten en voor soorten die opgenomen zijn op de Rode lijsten, geldt de specifieke zorgplicht. Ook natuurlijke habitats of belangrijke leefgebieden van deze soorten vallen onder de specifieke zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1).

Met behulp van passende preventieve maatregelen of passende herstelmaatregelen in het plangebied kunnen negatieve gevolgen voor soorten worden voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt. De te nemen maatregelen worden besproken in relatie tot de werkzaamheden (zie §1.4). Ook worden maatregelen ter bevordering van in het wild levende soorten en hun leefomgeving geadviseerd.

In het plangebied zijn biotopen aanwezig waar mogelijk soorten waarvoor de specifieke zorgplicht geldt voorkomen, namelijk bebouwing en groenstructuren.

Eventueel in het plangebied verwachte soorten die vallen onder de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en nationaal beschermde soorten zijn ook besproken in Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 5. Aangezien natuurlijke habitats en belangrijke leefgebieden voor deze soorten ook vallen onder de specifieke zorgplicht en deze onder de geplande werkzaamheden mogelijk worden aangetast, wordt hier ook rekening mee gehouden bij de hieronder beschreven passende maatregelen.

7.1 Passende preventieve maatregelen

Teneinde de (specifieke) zorgplicht na te leven dient men voorafgaand en tijdens aan de werkzaamheden met betrekking tot de aanwezige biotopen (zie hoofdstuk 3) de volgende preventieve maatregelen te nemen:

- ♣ Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om het plangebied te ontvluchten en een alternatief leefgebied te benutten in de (directe) omgeving.
- ♣ Ontzie groenvoorzieningen zoveel mogelijk tijdens de werkzaamheden en het (tijdelijk) opslaan van machines en materialen. Gebruik zo klein mogelijke werkbreedtes en probeer dezelfde bouwwegen voor zowel aanvoer als afvoer te gebruiken.
- ♣ Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan richting te behouden leefgebied van fauna gewerkt worden zodat dieren niet ingesloten raken en een grotere kans hebben het werkgebied te ontvluchten. Voor grondgebonden zoogdieren kan de vegetatie eerst 10 centimeter worden afgemaaid en een nacht laten rusten voor het volledig verwijderd wordt.

- ♣ Het verwijderen van groenvoorzieningen kan zoveel mogelijk beperkt worden of na de werkzaamheden kan de vegetatie op vergelijkbare wijze met dezelfde soorten aangeplant worden, op dezelfde locaties als waar groenvoorzieningen verwijderd zijn. Houd bij werkzaamheden rondom groenvoorzieningen een zo smal mogelijke werkbreedte aan.
- ♣ Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zoveel mogelijk van bestaande paden gebruik gemaakt worden of kunnen nieuw gecreëerde paden herhaaldelijk gebruikt worden om insporing en potentiële verstoring van dieren en planten te beperken.
- ♣ Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig gewerkt worden dat de meest gevoelige periodes van te verwachten soorten (vooral voortplantings- en winterrustperiode) vermeden worden.
- ♣ Bij de werkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

7.2 Passende ontwikkelings- en herstelmaatregelen

Omdat bij de plannen groen wordt verwijderd en nieuwbouw wordt gerealiseerd waar eerder groen aanwezig was worden hieronder enkele ontwikkelings- en herstelmaatregelen die dienen te worden genomen waarmee de regels omtrent de specifieke zorgplicht na kunnen worden geleefd.

Met behulp van deze maatregelen kan de natuur in het plangebied ontwikkeld- en hersteld worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte.

- ♣ Het (aanvullend) plaatsen van speciale nestkasten, inmetSELstEnen en vogelvIdes ten behoeve van Huismussen en Spreeuwen.
- ♣ Het (aanvullend) plaatsen van speciale vleermuiskasten aan bomen/in gevelmuren en het geschikt maken of openhouden van spouwmuren ten behoeve van verblijvende vleermuizen.
- ♣ Het gebruiken van vleermuisvriendelijke verlichting en inschijnen waar mogelijk te voorkomen door deze enkel naar de grond te richten.
- ♣ Het plaatsen van zogeheten 'hoektrappen' in straatkolken waar- door amfibieën uit putten omhoog kunnen klimmen.
- ♣ Het plaatsen van insectenhôtels aan gevelmuren of in de omge- ving van tuinen en groenstructuren.
- ♣ Beplanten, terugplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten zoals Eenstijlige meidoorn, Wilde liguster, Gewone vlier, Sleedoorn en Klimop, welke vogels en insecten als vlinders, wilde bijen en zweefvliegen kunnen aantrekken. Beplanting kan het beste aaneengesloten worden aangelegd omdat daarmee routes ontstaan voor soorten als Egel, (spits)muizen en vleermuizen.

- ♣ Afschermen van te behouden leefgebied van soorten met takkenrillen, hagen of schermen om mogelijke verstoring te beperken.

→ <https://www.checklistgroenbouwen.nl/>

Er zijn veel ← websites beschikbaar met tips en informatie over groen bouwen en het natuurlijk inrichten van de omgeving.

8 Conclusies

8.1 Beschermden soorten

- ♣ Het plangebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- ♣ Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën alleen vrijgestelde soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte vrijgestelde soorten hoeft geen vergunning te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- ♣ In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een vergunning is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt grofweg van half maart tot half juli.
- ♣ Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Huismus, Sperwer en Ransuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.
- ♣ Bij het rooien van de struiken en bomen, het opruimen van houtstapels en steenhopen kan schade optreden voor kleine marterachtigen. Het is derhalve noodzakelijk om voorafgaand aan het werk vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van beschermde grond-gebonden zoogdieren. Als kleine marterachtigen aanwezig zijn, dient vervangend leefgebied te worden aangeboden. Er dient een vergunning te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen 'Activiteitenplan' deze maatregelen worden uitgewerkt.
- ♣ In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Indien de stenen uitkijktoren verwijderd wordt, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk (zie voor de onderzoeksperiode Tabel 2). Worden tijdens de eventuele veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een vergunningsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- ♣ Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel

groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

8.2 Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

- ♣ Gezien de ligging van het plangebied binnen BPL-nummer 32 Zuid-Kennemerland is een toetsing van de gevolgen van dit plan voor de effecten op de kernkwaliteiten in het BPL mogelijk aan de orde. Aanbevolen wordt hierover vooroverleg te voeren met het bevoegd gezag, de Provincie Noord-Holland.
- ♣ Het geplande project leidt mogelijk tot verhoogde emissie van stikstof. Aanbevolen wordt een analyse uit te voeren van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Als deze depositie boven 0,00 mol/ha/jaar komt bestaat een vergunningsplicht.

8.3 Zorgplicht

- ♣ Teneinde het naleven van de algemene en specifieke zorgplicht voor kwetsbare en bedreigde soorten kan men gebruikmaken van genoemde passende preventieve maatregelen en passende ontwikkelings- en herstelmaatregelen (zie hoofdstuk 7).

9

Aanbevolen en geraadpleegde literatuur

- BIJLSMA, ROB.G., 1993 *Ecologische atlas van de Nederlandse Roofvogels*. Schuyt & Co., Haarlem.
- BOS, F., M. BOSVELD, D. GROENENDIJK, C. VAN SWAAY, I. WYNHOFF, DE VLINDERSTICHTING, 2006. *De dagvlinders van Nederland, verspreiding en bescherming (Lepidoptera: Hesperioidea, Papilionoidea)*. – *Nederlandse Fauna 7*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- BROEKHUIZEN, S., K. SPOELSTRA, J.B.M. THISSEN, K.J. KANTERS & J.C. BUYS (RED.), 2016. *Atlas van de Nederlandse zoogdieren*. – *Natuur van Nederland 12*. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.
- CREEMERS, R.C.M., & J.C.W. VAN DELFT (RAVON, RED), 2009. *De amfibieën en reptielen van Nederland*. – *Nederlandse Fauna 9*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- DIETZ, C., O VON HELVERSEN & D. NILL, 2011. *Vleermuizen. Alle soorten van Europa en Noord-West Afrika*. Tirion Natuur.
- FIELL, C & P., 2018. *Bat roosts in trees: a guide to identification and assessment for tree-care and ecology professionals*. Pelagic Publishing, 20-22 Wenlock Road, London.
- FLORON, 2011. *Nieuwe Atlas van de Nederlandse Flora*. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- GITTENBERGER, E. & A.W. JANSSEN (RED.), 2004. *De Nederlandse zoetwatermollusken. Recente en fossiele weekdieren uit zoet en brak water*. – *Nederlandse Fauna 2*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- KRANENBARG, J., J.E. HERDER, W.A.M. VAN EMMERIK & M. GROEN (RED), 2022. *Visatlas van Nederland*. Stichting RAVON, Sportvisserij Nederland & Noordboek, Gorredijk.
- LIMPENS, H., K. MOSTERT & W. BONGERS (RED.), 1997. *Atlas van de Nederlandse vleermuizen: onderzoek naar verspreiding en ecologie*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- NETWERK GROENE BUREAUS, 2023. *Soortinventarisatieprotocollen in het kader van de Wet natuurbescherming*. Netwerk Groene Bureaus, Odijk.
- NEDERLANDSE VERENIGING VOOR LIBELLENSTUDIE, 2002. *De Nederlandse Libellen (Odonata)*. – *Nederlandse Fauna 4*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht.



- SOVON VOGELONDERZOEK NEDERLAND, 2018. *Vogelatlas van Nederland. Broedvogels, wintervogels en 40 jaar verandering*. Kosmos Uitgevers, Utrecht/Antwerpen.
- TWISK, P., A. DIEPENBEEK, VAN & , J.P., BEKKER, 2009. *Veldgids Europese zoogdieren*. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- UCHELEN, E. VAN, 2021. *Bunzing, Hermelijn en Wezel – Kleine Roofdieren*. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- VINK, J., P. VOLLAARD. & N. ZWARTE, VAN, 2023. *Stadsnatuur bouwen*. nai010 uitgevers, Rotterdam.
- VLEERMUISVAKBERAAD (NETWERK GROENE BUREAUS, ZOOGDIERVERENIGING VZZ EN GEGEVENSAUTORITEIT NATUUR). *Vleermuisprotocol 2021*, januari 2021.

10 Bijlagen

Bijlage 1 Huidige natuurwetgeving

Bijlage 1 Huidige natuurwetgeving

Bijlage 1.1 Omgevingswet (Ow)

De Omgevingswet (Ow) is het nationale wettelijke kader waarin onder andere de Wet natuurbescherming (Wnb) is opgenomen. De Wnb op haar beurt is het nationale wettelijke kader waarin de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet destijds zijn samengevoegd. De overgang van de Wnb naar de Ow verloopt beleidsneutraal. Dat betekent dat veel regels die golden onder de Wnb ook onder de Ow gelden.

De Ow bundelt alle wetten die gaan over regels met betrekking tot activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bouw, infrastructuur, natuur, milieu, lucht, water, bodem en cultureel erfgoed.

In de Ow is zowel de soortbescherming van wilde flora en fauna geregeld als de gebiedsbescherming, die veelal voortkomt uit bepalingen van de Europese Habitatrichtlijn (HRL) en Vogelrichtlijn (VRL). De basisregels zoals de doelen van de wet, de algemene zorgplicht, regels van zogenaamde kerninstrumenten, vergunningplicht, verantwoordelijkheden en taken van bevoegde gezagen, bevoegdheidsverdeling en overige instructieregels, staan allemaal in de Ow.

De doelstellingen van de Ow baseren zich op de erkenning van de intrinsieke waarde van de natuur. Vanwege deze intrinsieke waarde is de wet gericht op het in stand houden en bereiken van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en een hoge omgevingskwaliteit. Een andere doelstelling van de Ow is het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

De provincies zijn, op enkele uitzonderingen na, het bevoegd gezag van de wet. De provincies organiseren de vergunningsverlening en handhaving.

Het stelsel Ow bestaat uit een algemene wettekst (de Ow zelf) dat per procesonderdeel nader is uitgewerkt in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's), zogenaamde uitvoeringswetten, en de Omgevingsregeling.

Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's)

In het stelsel Ow staat de regelgeving uitgewerkt in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's). Deze zijn:

- ♣ Besluit activiteiten leefomgeving (Bal); hierin staan de algemene regels voor Natura 2000- en flora- en fauna-activiteiten waaronder de vergunningplicht (voor overheden en initiatiefnemers) en de regels voor de aanwijzing van vergunningsvrije gevallen en mogelijkheden voor maatwerk.

- ♣ Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl); hierin staat de uitwerking van algemene regels voor bouwwerken die rechtstreeks werken, eveneens voor initiatiefnemers en overheden. Het Bbl is de vervanger van het Bouwbesluit.
- ♣ Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat de uitwerking van normen en instructieregels voor bestuursorganen, waaronder de kaders voor vergunningverlening, zoals beoordelingsregels.
- ♣ Omgevingsbesluit (Ob); hierin staan regels voor initiatiefnemers en bestuursorganen, onder meer met betrekking tot bevoegdheden, totstandkomingsprocedures en handhabingsbepalingen.

De Omgevingsregeling (Or) bestaat naast de AMvB's voor de uitwerking van de administratieve en technische regels. Het invoeringsbesluit regelt het overgangsrecht, wijzigingen in bestaande besluiten en aanpassingen van de AMvB's.

Bijlage 1.1.1 Zorgplicht

Algemene zorgplicht

De algemene zorgplicht in de Ow is een brede zorgplicht en geldt voor de gehele fysieke leefomgeving (afdeling 1.3 Ow & art. 1.6 en 1.7). 'Een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit of het nalaten ervan nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, is verplicht om deze gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken dan wel de activiteit achterwege te laten.' De algemene zorgplicht is in principe altijd van toepassing, tenzij een specifieke zorgplicht (art. 1.8 Ow en art. 11.6 Bal) is opgenomen voor een bepaalde activiteit in de Ow.

Specifieke zorgplicht flora en fauna

De specifieke zorgplicht staat uitgewerkt in het Bal (art. 11.6) en onder diverse artikelen in het Bbl. De specifieke zorgplicht kent een andere reikwijdte dan de algemene zorgplicht. Alle activiteiten die door het verrichten, of juist nalaten hiervan, negatieve gevolgen kunnen hebben op de fysieke leefomgeving zijn verboden volgens de Ow (art. 1.7a, zie ook art. 11.27 Bal). De activiteiten waar het hier over gaat zijn nader begrensd, ook ter uitvoering van de richtlijn milieustrafrecht (art. 1.3 Ob). Hierin staat onder andere het verbod op het in lucht, bodem of water brengen van trillingen, geluid, stoffen of warmte die gevolgen voor natuur of landschappen kunnen hebben. Ook staat hierin het verbod om beschermde natuur of landschappen te verwaarlozen met aanzienlijke gevolgen.

De specifieke zorgplicht is van toepassing wanneer er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van specifieke soorten, welke van nature in Nederland voorkomen, die kwetsbaar of bedreigd zijn en vallen onder de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, nationaal beschermde soorten en soorten die opgenomen zijn op de (nationale) Rode lijsten. Ook natuurlijke habitats of belangrijke leefgebieden van deze soorten vallen onder de specifieke zorgplicht.

Als deze aanwijzingen er zijn, moet worden vastgesteld of op voorhand op grond van objectieve gegevens nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten voor deze soorten, hun nesten, hun foerageerplaatsen, hun voortplantingsplaatsen, hun rust- of groeiplaatsen en hun eieren.

Zijn nadelige gevolgen niet uit te sluiten, dan wordt gevraagd om na te gaan welke nadelige gevolgen kunnen optreden en passende preventieve maatregelen te nemen, de activiteit te staken, of, als dat niet kan, passende herstelmaatregelen te nemen.

Mochten de zorgplichtbepalingen niet helder genoeg zijn, dan staat het aan bevoegd gezag vrij om middels maatwerkregels (art. 11.29 Bal) of maatwerkvoorschriften (art. 11.31 Bal) deze te verduidelijken. Bijvoorbeeld door het opnemen van regels in een provinciale Omgevingsverordening of het stellen van een maatwerkvoorschrift of vergunningsvoorschrift.

Bijlage 1.2 Soortbescherming

Onder de Ow geldt een algemeen verbod om zonder omgevingsvergunning bepaalde activiteiten te mogen verrichten (§ 5.1.1 Ow), waaronder een flora- en fauna-activiteit, tenzij anders geregeld in een omgevingsplan, waterschapsverordening, omgevingsverordening of ministeriële regeling.

Bijlage 1.2.1 Categorieën soortbescherming

Onder de Ow worden bepaalde planten en dieren beschermd. Er zijn vier categorieën met beschermde soorten. Twee categorieën bevatten de soorten die Europees zijn beschermd onder de Habitatrichtlijn (HrI) en soorten genoemd in de Vogelrichtlijn (VrI). Naast deze Europees beschermde soorten is een extra categorie soorten toegevoegd, de 'andere soorten'. Deze soorten zijn op nationaal niveau beschermd.

Per provincie geldt daarnaast een vierde categorie, de 'vrijgestelde soorten' (art. 3.11). Alleen soorten uit de derde categorie kunnen worden vrijgesteld. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van vergunningsplicht bij schadelijke handelingen (zie Bijlage 1.2.2), bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en bestendig beheer. De lijst van vrijgestelde soorten kan per provincie variëren en is te vinden in Tabel 3.

Tabel 3.
Vrijgestelde soorten per provincie (Rood niet vrijgesteld).

	DR	FL	FR	GL	GR	L	NB	NH	OV	UT	ZH	ZL
Zoogdieren												
Aardmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Bosmuis*	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Bunzing	+		+		+	+				+	+	
Dwergmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Dwergspitsmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Eekhoorn						+ ¹						
Egel	+	+	+	+	+	+	+	+		+	+	+
Gewone bosspitsmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Haas	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
Hermelijn	+		+		+	+				+	+	
Huisspitsmuis*	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Konijn	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
Ondergrondse woelmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
Ree	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Rosse woelmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Steenmarter						+ ²						
Tweekleurige bosspitsmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Veldmuis	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Vos	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Wezel	+		+		+	+				+	+	
Wild zwijn							+					
Woelrat	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Amfibieën en reptielen												
Bruine Kikker	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Gewone pad	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Hazelworm						+ ³						
Kleine watersalamander	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Levendbarende hagedis						+ ⁴						
Meerkikker	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Bastaardkikker	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

*: algemene vrijstelling wanneer soorten zich in/op gebouwen en bijhorende erven bevinden

+¹:geldt in de periode maart-april en juli t/m november

+²:geldt in de periode 15 augustus t/m februari

+³:geldt in de periode juli t/m september

+⁴:geldt in de periode 15 augustus t/m 15 oktober

Bijlage 1.2.2 Schadelijke handelingen

De Ow bepaalt dat de volgende zaken verboden zijn (zie art. 3.1, 3.5 en 3.10):

- ♣ Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende dieren genoemd in de Habitatrichtlijn, vogels genoemd in de Vogelrichtlijn en aangewezen 'andere soorten' opzettelijk te doden of te vangen.¹
- ♣ Het is verboden dieren genoemd in de Habitatrichtlijn opzettelijk te verstoren.
- ♣ Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van hierboven genoemde soorten te vernielen of te beschadigen of nesten of eieren van vogels weg te nemen.
- ♣ Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste punt opzettelijk te verstoren als deze verstoring van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.
- ♣ Het is verboden planten van soorten genoemd in de Habitatrichtlijn (bijlage IV, Bijlage 1 Verdrag van Bern) of als 'andere soorten' (Bijlage B bij de wet) in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen.

Omgevingsvergunning

Daarnaast geldt er een algemeen verbod om zonder omgevingsvergunning bepaalde activiteiten te mogen verrichten (§ 5.1.1 Ow), waaronder een flora- en fauna-activiteit of een Natura 2000-activiteit (zie Bijlage 1.3.1), tenzij anders geregeld in een omgevingsplan, waterschapsverordening, omgevingsverordening of ministeriële regeling.

Indien geen vrijstelling geldt van de vergunningplicht, dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Onderscheid wordt gemaakt in een enkelvoudige vergunningsaanvraag (voor één activiteit) en meervoudige aanvraag (voor meer dan één activiteit), in verband met een verschil in procedure. Een meervoudige aanvraag is van toepassing als sprake is van bijvoorbeeld een flora- en fauna-activiteit én een Natura 2000-activiteit.

De initiatiefnemer kan zelf kiezen tussen los of gelijktijdig aanvragen (art. 5.7 Ow). Er is geen eis met betrekking tot een gelijktijdige aanvraag van onlosmakelijke activiteiten. Het bevoegd gezag heeft evenwel de verplichting om de aanvrager te informeren over andere vergunning-plichtige activiteiten, voor zover in te schatten door het bevoegd gezag.

¹Het betreft soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn, soorten genoemd in bijlage IV bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn in hun natuurlijke verspreidingsgebied. Alsmede andere soorten, genoemd in bijlage, onderdeel A, bij de wet.

Bijlage 1.2.3 Vergunningsmogelijkheid

Ruimtelijke ontwikkeling en (her)inrichting zoals realisatie, sloop of renovatie van bebouwing, kappen van bomen, dempen van wateren of schonen van sloten, kan beschadiging of vernieling tot gevolg hebben van de voortplantings- en rustplaatsen van de in het gebied voorkomende (beschermde) soorten. Dit hangt af van de fysieke uitvoering daarvan en de periode waarin het project plaatsvindt. In bepaalde gevallen moet dan vergunning voor de Ow verkregen worden.

Als beschermde soorten (zie Bijlage 1.2.1) voorkomen die niet zijn vrijgesteld én sprake is van mogelijke schadelijke handelingen (zie Bijlage 1.2.2), dan is een omgevingsvergunning vereist, of moet, indien mogelijk, conform artikel 3.31 gewerkt worden met een door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode.

De vraag of vergunning kan worden verleend zal worden beoordeeld door het bevoegde gezag (veelal de provincie waarin het plangebied is gelegen). Belangrijk daarbij is de vraag in hoeverre schade optreedt, of de gunstige staat van instandhouding van de betrokken soort(en) in gevaar komt en of er bevredigende alternatieven voorhanden zijn voor de ingreep of de locatie daarvan.

Bijlage 1.2.4 Wettelijk belang

Per categorie is het bij het al dan niet verkrijgen van een vergunning belangrijk wat het belang is van het uit te voeren plan en de te verkrijgen vergunning. Als schade niet te voorkomen is, dan dient één van de onderstaande wettelijke belangen van toepassing te zijn:

Soorten van de Vogelrichtlijn

- ♣ In het belang van de veiligheid van het luchtverkeer.
- ♣ In het belang van de volksgezondheid, 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 wezenlijk gunstige effecten.
- ♣ Ter bescherming van flora en fauna.

Soorten van de Habitatrichtlijn

- ♣ In het belang van de volksgezondheid, 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 wezenlijk gunstige effecten.
- ♣ Ter bescherming van flora en fauna.

Andere soorten

- ♣ In het belang van de volksgezondheid, 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 wezenlijk gunstige effecten.

- ♣ In het kader van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting van gebieden en het toekomstig gebruik daarvan.
- ♣ Ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes, of begraafplaatsen.
- ♣ Ter bescherming van flora en fauna.

Bijlage 1.2.5 Broedvogels

Voor broedvogels wordt in principe geen vergunning verleend. Als men verstorende activiteiten buiten het broedseizoen laat plaatsvinden worden de vogels geacht te kunnen uitwijken, treedt geen schade op en is geen vergunning noodzakelijk.

Alleen vogelnesten die buiten het broedseizoen in gebruik zijn vallen onder de definitie van 'vaste rust- of verblijfplaatsen' en zijn daarom jaarrond beschermd. Er zijn vier verschillende categorieën 'broedvogels met jaarrond beschermde nesten', categorie 1 t/m 4, zie kader volgende pagina.

De lijst met vogelsoorten waarvan de nesten gedurende het hele jaar zijn beschermd is in 2009 aangepast (zie kader). In de provincies Flevoland, Limburg en Overijssel zijn de lijsten recent aangepast. Soorten kunnen in deze provincies in andere categorieën vallen, of er zijn extra soorten toegevoegd aan de lijsten van deze provincies.

Voor soorten met jaarrond beschermde nesten kan soms, meestal alleen buiten het broedseizoen, wél een vergunning worden aangevraagd. Een 'omgevingscheck' is dan vereist. Een deskundige moet in dat geval vaststellen of de desbetreffende soort zelfstandig een vervangend nest kan vinden in de omgeving, of dat met verzachtende en/of compenserende maatregelen de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rustplaats gegarandeerd kan worden. Om zeker te zijn dat geplande of genomen maatregelen hiertoe voldoende zijn, moeten deze middels een vergunningsaanvraag worden voorgelegd aan de provincie.

Als de gunstig staat van instandhouding niet in gevaar komt, kan de aanvraag (positief) worden afgewezen. Het is uiteraard essentieel dat de (aan de provincie) voorgestelde maatregelen ook daadwerkelijk worden genomen.

Let op! Bij de bescherming van een jaarrond beschermd nest of verblijf kan het zijn dat zowel de verblijfplaats als de (directe) omgeving die nodig is voor het succesvol functioneren daarvan moet worden betrokken.

Kader: De algemeen geldende lijst van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten en bijbehorende categorie. Deze lijst geldt in de meeste provincies waaronder Noord- en Zuid-Holland. Per provincie kunnen de categorieën verschillen, of zijn soms extra soorten aan de lijst toegevoegd.

Soort	Categorie	Toelichting codes
Boomvalk	4	Vogelsoorten waarvan de nesten in
Buizerd	4	principe jaarrond zijn beschermd met
Gierzwaluw	2	beschermingscategorie:
Grote gele kwikstaart	3	
Havik	4	1 = soorten die ook buiten het
Huismus	2	broedseizoen het nest gebruiken als vaste
Kerkuil	3	rust- of verblijfplaats,
Oehoe	3	2 = koloniebroeders die elk broedseizoen
Ooievaar	3	op dezelfde plaats broeden en die daarin
Ransuil	4	zeer honkvast zijn of afhankelijk van
Roek	2	bebouwing of biotoop,
Slechtvalk	3	3 = soorten die elk jaar op dezelfde plaats
Sperwer	4	broeden en die daarin zeer honkvast zijn of
Steenuil	1	afhankelijk van bebouwing,
Wespendief	4	4 = soorten die niet of nauwelijks zelf in
Zwarte wouw	4	staat zijn een nest te maken.

Categorie 5-soorten

Er is nog een categorie met 'bijzondere' vogelsoorten (Categorie 5). Deze soorten keren (zoals ook soorten met jaarrond beschermde nesten) weliswaar vaak terug naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar beschikken over voldoende flexibiliteit om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Van deze soorten zijn de verblijfplaatsen alleen dan beschermd als 'zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen'. Ook deze lijst kan per provincie verschillen, zie het kader hieronder voor soorten die in de meeste gevallen in deze categorie vallen.

Kader: Enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in categorie 5. Per provincie kan het beschermingsniveau verschillen. Sommige soorten vallen alleen onder categorie 5 in bepaalde provincies.

Blauwe reiger	Koolmees
Boerenzwaluw	Kortsnavelboomkruiper
Bonte vliegenvanger	Middelste bonte specht
Boomklever	Oeverzwaluw
Boomkruiper	Pimpelmees
Bosuil	Raaf
Brilduiker	Ringmus
Draaihals	Ruigpootuil
Eidereend	Spreeuw
Ekster	Tapuit
Gekraagde roodstaart	Torenvalk
Glanskop	Tureluur
Grauwe vliegenvanger	Veldleeuwerik
Groene specht	Wulp
Grote bonte specht	Zeearend
Grutto	Zomertortel
Hop	Zwarte kraai
Huiszwaluw	Zwarte mees
IJsvogel	Zwarte roodstaart
Kleine bonte specht	Zwarte specht
Kleine vliegenvanger	

Bijlage 1.2.6 Gedragscodes

Indien men in het bezit is van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode, hoeft bij werkzaamheden in het kader van natuurbeheer, van bestendig beheer of onderhoud, van bestendig gebruik en van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting voor Vogelsoorten (art. 3.1), Habitatrichtlijnsoorten (art. 3.5) en andere soorten (art. 3.10) geen vergunning te worden aangevraagd, mits aantoonbaar wordt gewerkt met deze gedragscode (art. 3.31). De bewijslast dat correct is en wordt gehandeld volgens de gevolgde gedragscode ligt bij de initiatiefnemer.

Het is ook mogelijk te werken conform een dergelijke goedgekeurde gedragscode zonder deze zelf te hebben opgesteld. De relevante soorten dienen dan wel in de gebruikte gedragscode te worden behandeld.

Bijlage 1.2.7 Flora- en fauna-activiteit

Een 'flora- en fauna-activiteit' is een 'activiteit met mogelijke nadelige gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten' (art 1.1 Ow). Er is sprake van een 'flora- en fauna-activiteit' wanneer sprake is van mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levend dieren of planten, ongeacht of deze soorten beschermd zijn krachtens de Ow. Deze regel geldt dus niet voor soorten die buiten het natuurlijk verspreidingsgebied voorkomen of exoten, tenzij specifiek vermeld.

Wanneer sprake is van een flora- en fauna-activiteit, dient rekening te worden gehouden met de specifieke zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1).

Daarnaast zijn Huismuis, Bosmuis, Veldmuis, Bruine rat, Huisspitsmuis en Mol buiten beschermde gebieden in alle gevallen vrijgesteld van de genoemde verboden (art. 3.10).

Bijlage 1.3 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming in de Ow bestaat uit een beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden, regels voor de aanwijzing en bescherming van het Natuurnetwerk Nederland en bijzondere natuurgebieden en landschappen.

Onder de Ow geldt een algemeen verbod om zonder omgevingsvergunning bepaalde activiteiten te mogen verrichten (§ 5.1.1 Ow), waaronder een Natura 2000-activiteit, tenzij anders geregeld in een omgevingsplan, waterschapsverordening, omgevingsverordening of ministeriële regeling.

Een Natura 2000-activiteit is een activiteit waarbij kans is op een significant gevolg voor een Natura 2000-gebied en is daarmee vergunningplichtig.

Bijlage 1.3.1 Natura 2000

Nederland en andere EU-lidstaten hebben in overleg met de Europese Commissie speciale beschermingszones aangewezen, de zogenaamde Natura 2000-gebieden. Een overzicht van Natura 2000-gebieden is te vinden op:

<https://www.natura2000.nl/>

Voortoets

Wanneer plannen bestaan een project in of rond een Natura 2000-gebied uit te voeren, neemt de initiatiefnemer contact op met het bevoegde gezag. In principe is dit Gedeputeerde Staten van de Provincie waarin een gebied (grotendeels) ligt.

Indien negatieve effecten van een project niet kunnen worden uitgesloten, dient een toetsing te worden uitgevoerd. Als uit deze Voortoets blijkt dat een plan (mogelijk) significante negatieve gevolgen heeft, vindt de vergunningaanvraag plaats via een 'passende beoordeling'. Daarbij moeten ook cumulatieve effecten zijn meegenomen.

Alleen als uit de passende beoordeling met zekerheid blijkt dat geen significante gevolgen zullen optreden, of als het gaat om activiteiten met een groot openbaar belang en waarvoor geen alternatieven zijn, wordt vergunning verleend. Als uit de 'Voortoets' blijkt dat een activiteit negatieve gevolgen kan hebben die niet significant zijn, beoordeelt het bevoegd gezag of deze negatieve gevolgen in het licht van de instandhoudings-doelstellingen aanvaardbaar zijn (zie Bijlage 1.6).

Externe werking

Belangrijk bij de bepalingen rond Natura 2000-gebieden is de 'externe werking'. Dit betekent dat ook projecten buiten het Natura 2000-netwerk met mogelijk negatieve gevolgen binnen het netwerk, getoetst moeten worden aan doelen van betrokken gebied of gebieden. Een bijzondere vorm van externe werking is de (extra) uitstoot van stikstof door een project die kan neerslaan binnen Natura 2000-gebieden en daar voor schade kan zorgen. Aangetoond moet worden dat geen negatieve gevolgen mogelijk kunnen zijn op Natura 2000-gebieden.

Specifieke zorgplicht Natura 2000

In de Ow is een specifieke zorgplicht opgenomen voor Natura 2000-gebieden en bijzondere nationaal natuurgebieden (art. 11.6 Bal). Iedereen die activiteiten uitvoert die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kunnen hebben, moet nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken (art. 11.6, 1e lid Bal).

Ook moet worden nagegaan of nadelige gevolgen op voorhand op grond van objectieve gegevens verslechterende of significant verstorende gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen kunnen worden uitgesloten. Als nadelige gevolgen niet te voorkomen zijn, dan moeten passende preventieve maatregelen genomen worden (art. 11.6, 2e lid onder d). Wanneer dit niet mogelijk is dienen passende herstelmaatregelen getroffen worden (art. 11.6, 2e lid onder f). Daarnaast verplicht de zorgplicht ook dat de effectiviteit van deze maatregelen worden gemonitord. De specifieke zorgplicht geldt altijd, dus voor Natura 2000-activiteiten, maar ook voor activiteiten die conform een Natura 2000-beheerplan worden uitgevoerd of activiteiten die géén kans hebben op een significant gevolg.

Bijlage 1.3.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Aanwijzing en begrenzing

De aanwijzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is geregeld in de Omgevingsverordening, conform art. 2.44, lid 4 Ow en art. 7.6, 1e lid Bkl. De instructieregels voor de aanwijzing, begrenzing en de reikwijdte van het NNN zijn opgenomen in artikel 7.5 en artikel 7.6 Bkl. In de Omgevingsverordening zijn (instructie)regels gesteld voor Omgevingsplannen van gemeenten en projectbesluiten (art. 7.8, 1e lid Bkl). Deze regels zijn gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Wezenlijke kenmerken en waarden

De wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden vastgesteld per Omgevingsverordening door de provincie (art 7.7 Bkl). In de Omgevingsverordening is daartoe een natuurbeheerplan vastgesteld waar in de regel de bestaande natuurwaarden en het ambitieniveau zijn aangegeven middels natuurbeheertypen. Per provincie kunnen de wezenlijke kenmerken en waarden verschillend zijn gedefinieerd.

Beschermingsregime

Het beschermingsregime voor het NNN is uitgewerkt in art. 7.8, 2e lid Bkl, dat een instructieregel betreft voor uitwerking van het beschermingsregime in de Omgevingsverordeningen van provincies:

In elk geval wordt verzekerd dat de kwaliteit en oppervlakte van het Natuurnetwerk Nederland niet achteruit gaat, dat de samenhang tussen de verschillende gebieden van het netwerk wordt behouden en dat, als binnen het NNN activiteiten worden toegelaten die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken of waarden, deze gevolgen tijdig worden gecompenseerd, zodanig dat de kwaliteit, oppervlakte en samenhang van het NNN behouden blijven.

Onder de Ow geldt geen strikt 'nee, tenzij'-principe meer, maar een 'ja, mits'-principe.

Bijlage 1.3.3 Overige gebiedsbescherming

Provincies kunnen zogeheten bijzondere provinciale natuurgebieden of bijzondere provinciale landschappen aanwijzen (art. 2.44, lid 5 Ow). Een voorbeeld hiervan zijn de 'Bijzonder Provinciale Landschappen' van de Provincie Noord-Holland. De regels met betrekking tot juridische bescherming van deze gebieden zijn gepubliceerd in de provinciale Omgevingsverordening.

Bijlage 1.3.4 Houtopstanden

Anders dan bij beschermde gebieden en soorten kent de Ow geen specifieke term voor een activiteit waarbij een houtopstand wordt gekapt. De regels voor de bescherming van houtopstanden en bomenrijen staan opgenomen in Afdeling 11.3 Bal. Hierin staat dat het vellen van houtopstanden is beschermd door een algemene meldplicht (art. 11.126 Bal) en herplantplicht (art. 11.129 Bal) voor houtopstanden vanaf 10 hectare of bomenrijen bestaande uit meer dan 20 bomen, buiten de zogeheten 'bebouwingscontour houtkap' (art. 11.111, lid 2 Bal).

Bijlage 1.4 Procedure

Als bij aanvang van een project niet uitgesloten is dat beschermde soorten voorkomen of negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen optreden, is een ecologische *quickscan* nodig.

Als op grond van deze *quickscan* de aanwezigheid van dergelijke soorten of gevolgen niet zijn uit te sluiten én wordt geconcludeerd dat negatieve effecten kunnen optreden, is vervolgonderzoek noodzakelijk.

Tijdens het vervolgonderzoek wordt het plangebied geïnventariseerd op de mogelijk aanwezige beschermde soorten. Indien aanwezig worden de gebruiksfuncties van deze soorten in beeld gebracht. Vervolgens wordt opnieuw onderzocht of negatieve gevolgen mogelijk zijn door uitvoering van de plannen.

Bijlage 1.4.1 Omgevingsvergunning Ow

Indien negatieve effecten niet uit te sluiten zijn en er geen alternatieven zijn, is een aanvraag omgevingsvergunning waarschijnlijk aan de orde. Een dergelijke aanvraag dient onder andere vergezeld te gaan van:

- ♣ Een activiteitenplan waarin onder meer de locatie, de werkwijze, de te verwachten schade, de te nemen maatregelen, de alternatievenstudie en het wettelijk belang gedetailleerd worden beschreven.

- ♣ Een actuele en volledige inventarisatie naar het voorkomen van beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied. Deze is drie 3 tot 5 jaar geldig.

De overheid heeft een digitale omgeving ingericht voor alle uitgewerkte regels, namelijk het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Alle vergunningsaanvragen met betrekking tot de Ow en het contact hierover lopen via het DSO.

Het is ook mogelijk 'aan te haken' bij het aanvragen van een omgevingsvergunning in het kader van de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (WABO).

Het bevoegd gezag handhaaft bepalingen uit vergunningen en de eventuele werking van de Ow bij projecten waar geen vergunning voor is aangevraagd. Ook het volgen van gedragscodes wordt gehandhaafd door het bevoegd gezag. Mogelijke sancties zijn geldelijke boetes, strafrechtelijke vervolging en het stilleggen van werkzaamheden.



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

Hazenkoog 35A
1822 BS Alkmaar

Bovendijk 35-G
2295 RV Kwintsheul

www.vandergoesengroot.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Beoordeling adviesaanvraag

Gemeente	Velsen
Adres	Mogelijke locatie AZC De Handgraaf
Casemanager gemeente	
Casemanager ODIJ	
Procedure	Principe verzoek
Ontvangstdatum ODIJ	29-2-2024
Verzenddatum	14-3-2024
ODIJ-zaaknummer	ODIJ-Z-24-137520
Planomschrijving	Primair natuuronderzoek voortraject geschikte locaties voor de opvang van asielzoekers (permanente locatie).
Natuurbescherming: Flora- en Fauna-activiteit	Akkoord <u>mits</u> vervolg natuuronderzoek wordt uitgevoerd naar de aanwezigheid van mogelijk beschermde soorten. Negatieve effecten van de plannen op mogelijk aanwezige zwaardere beschermde grondgebonden zoogdieren kunnen niet met zekerheid worden uitgesloten. Vervolg natuuronderzoek is noodzakelijk naar de aanwezigheid van deze beschermde soorten. Een QuickScan Flora en Fauna voor de locatie AZC De Handgraaf, is correct uitgevoerd, een vervolg natuuronderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en Kleine marterachtigen (Bunzing, Hermelijn en Wezel) is nodig. Aandachtpunten: broedseizoen voor vogels en de zorgplicht.
Natuurbescherming: Natura2000-activiteit	Akkoord <u>mits een stikstofrapportage met stikstofberekeningen (AERIUS calculator versie 2023.01) van de aanlegfase en gebruiksfase moet worden ter beoordeling aan ODIJmond.</u> De planlocatie ligt op ongeveer 0.5 km afstand van het Natura-2000 gebied Kennemerland-Zuid. Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden en de afstand tot de Natura 2000-gebieden, is een stikstofberekening noodzakelijk. Andere effecten op beschermde natuurgebieden: Het plangebied ligt niet in een beschermd. NNN gebied. De aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring op nabij gelegen NNN gebied. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

	Gezien de ligging van het plangebied binnen BPL-nummer 32 Zuid-Kennemerland is een toetsing van de gevolgen van dit plan voor de effecten op de kernkwaliteiten in het BPL mogelijk aan de orde. Aanbevolen wordt hierover vooroverleg te voeren met het bevoegd gezag, de Provincie Noord-Holland. Het plangebied wordt niet beschermd als bijzondere houtopstand.
--	---

Toelichting

Natuurbescherming:

Flora- en Fauna-activiteit

De Wet natuurbescherming gaat op in de omgevingswet en haakt niet meer automatisch aan. Dit betekent niet dat wet en regelgeving omtrent soortenbescherming niet meer geldt. De regelgeving blijft nagenoeg hetzelfde. Mogelijk is er voor de activiteit een omgevingsvergunning Flora- en Fauna-activiteit nodig (artikel 5.1, lid 1, onder e). Flora- en Fauna-activiteiten zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Of een activiteit gevolgen heeft voor planten en dieren in het wild kan worden onderzocht door een erkend ecologisch bureau door middel van een ecologisch onderzoek. De specifieke zorgplicht blijft altijd van kracht (artikel 11.27 van het bal) . Projecten worden gecontroleerd door handhavers vanuit OD Noord-Holland Noord.

Natuurbescherming: Natura2000-activiteit

De Wet natuurbescherming gaat op in de omgevingswet en haakt niet meer automatisch aan. Dit betekent niet dat wet en regelgeving omtrent gebiedsbescherming niet meer geldt. De regelgeving blijft nagenoeg hetzelfde. Mogelijk is er voor de activiteit een omgevingsvergunning Natura2000-activiteit nodig (artikel 5.1, lid 2, onder g). Een Natura2000-activiteit is een activiteit of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Dit kan bijvoorbeeld door stikstofdepositie, maar ook door andere factoren, zoals geluid, trillingen, verdroging etc. Zo'n activiteit kan zowel binnen als buiten een Natura2000-gebied plaatsvinden. Of een activiteit significante gevolgen heeft voor een Natura2000-gebied kan worden onderzocht met stikstofberekeningen in Aeries Calculator en met een voortoets naar het effect van andere factoren. De specifieke zorgplicht blijft altijd van kracht (artikel 11.6 van het bal). Projecten worden gecontroleerd door handhavers vanuit OD Noord-Holland Noord.

Beoordeling adviesaanvraag

Gemeente	Velsen
Adres	Mogelijke locatie AZC De Elta
Casemanager gemeente	
Casemanager ODIJ	J
Procedure	Principe verzoek
Ontvangstdatum ODIJ	29-2-2024
Verzenddatum	14-3-2024
ODIJ-zaaknummer	ODIJ-Z-24-137520
Planomschrijving	Er is een onderzoek gaande om te kijken welke locaties eventueel geschikt zouden zijn voor de opvang van asielzoekers (permanente locatie). Vooruitlopend op de aanvraag omgevingsvergunning zijn voor deze twee locaties een natuuronderzoek uitgevoerd. De gemeenteraad moet eea nog beslissen dus dit is primair een onderzoek in het voortraject.
Natuurbescherming: Flora- en Fauna-activiteit	Akkoord <u>mits vervolg natuuronderzoek wordt uitgevoerd naar de aanwezigheid van mogelijk beschermde soorten.</u> Negatieve effecten van de plannen op mogelijk aanwezige zwaardere beschermde grondgebonden zoogdieren kunnen niet met zekerheid worden uitgesloten. Vervolg natuuronderzoek is noodzakelijk naar de aanwezigheid van deze beschermde soorten. Aandachtspunten: Zorgplicht en broedseizoen voor vogels
Natuurbescherming: Natura2000-activiteit	Akkoord <u>mits een stikstofrapportage met stikstofberekeningen (AERIUS calculator versie 2023.01) van de aanlegfase en gebruiksfase moet worden ter beoordeling aan ODIJMOND</u> De planlocatie ligt op ongeveer 0.5 km afstand van het Natura-2000 gebied Kennemerland-Zuid. Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden en de afstand tot de Natura 2000-gebieden, is een stikstofberekening noodzakelijk. Andere effecten op beschermde natuurgebieden: Het plangebied ligt niet in een beschermd. NNN gebied. De aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring op nabij gelegen NNN gebied. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Gezien de ligging van het plangebied binnen BPL-nummer 32 Zuid-Kennemerland is een toetsing van de gevolgen van dit plan voor de effecten op de kernkwaliteiten in het BPL mogelijk aan de orde. Aanbevolen wordt hierover vooroverleg te voeren met het bevoegd gezag, de Provincie Noord-Holland.

Toelichting

Natuurbescherming:

Flora- en Fauna-activiteit

De Wet natuurbescherming gaat op in de omgevingswet en haakt niet meer automatisch aan. Dit betekent niet dat wet en regelgeving omtrent soortenbescherming niet meer geldt. De regelgeving blijft nagenoeg hetzelfde. Mogelijk is er voor de activiteit een omgevingsvergunning Flora- en Fauna-activiteit nodig (artikel 5.1, lid 1, onder e). Flora- en Fauna-activiteiten zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Of een activiteit gevolgen heeft voor planten en dieren in het wild kan worden onderzocht door een erkend ecologisch bureau door middel van een ecologisch onderzoek. De specifieke zorgplicht blijft altijd van kracht (artikel 11.27 van het bal) . Projecten worden gecontroleerd door handhavers vanuit OD Noord-Holland Noord.

Natuurbescherming: Natura2000-activiteit

De Wet natuurbescherming gaat op in de omgevingswet en haakt niet meer automatisch aan. Dit betekent niet dat wet en regelgeving omtrent gebiedsbescherming niet meer geldt. De regelgeving blijft nagenoeg hetzelfde. Mogelijk is er voor de activiteit een omgevingsvergunning Natura2000-activiteit nodig (artikel 5.1, lid 2, onder g). Een Natura2000-activiteit is een activiteit of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Dit kan bijvoorbeeld door stikstofdepositie, maar ook door andere factoren, zoals geluid, trillingen, verdroging etc. Zo'n activiteit kan zowel binnen als buiten een Natura2000-gebied plaatsvinden. Of een activiteit significante gevolgen heeft voor een Natura2000-gebied kan worden onderzocht met stikstofberekeningen in Aeries Calculator en met een voortoets naar het effect van andere factoren. De specifieke zorgplicht blijft altijd van kracht (artikel 11.6 van het bal). Projecten worden gecontroleerd door handhavers vanuit OD Noord-Holland Noord.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen