



Ecocheck Oudegracht 245

Gemeente Utrecht
4 juli 2016

Ecocheck Oudegracht 245*

datum: 4 juli 2016
auteur: Hans Krüse (ecoloog)
aan: Judith Zuidgeest, Rogier Crusio
betreft: QS Oudegracht 245

1. Inleiding

Algemeen

Ten behoeve van de beoogde verkoop en herontwikkeling van het Tivolicomplex* is een Quick Scan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd (Ecocheck Oudegracht 245*). Vanwege de rijksmonumentale status van het Tivolicomplex mag het niet aangetast worden. De huidige contouren van het monument zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, waarbij tevens een Waarde – Beschermd stadsgezicht is opgenomen, op basis hiervan dient het complex in haar huidige omvang behouden te blijven. Bij de functionele herontwikkeling van het complex zullen dus alleen inpassende wijzigingen worden aangebracht. Enige uitzondering is de 1 laags bebouwing op de overdekte binnenplaats (de voormalige Kloosterhof), die bij de herontwikkeling gesloopt dient te worden.

Doelstelling ecocheck

Deze ecocheck geeft inzicht in:

- de (potentieel) aanwezige beschermde planten en dieren;
- eventueel uit te voeren vervolgonderzoek;
-

Omschrijving plangebied

In bijlage 2 is het plangebied van de herontwikkeling aangegeven. Het gaat bij de ecocheck met name om de mogelijke herontwikkeling van de bestaande bebouwing van Oudegracht 245.

2. Methodiek

Om nader inzicht te krijgen in het voorkomen van beschermde soorten en natuurwaarden in het (recente) verleden is de Ecologische Atlas (NDFF) van de Gemeente Utrecht geraadpleegd en is het Tivolicomplex bezocht op 9 en 29 juni 2016.

In de Ecologische Atlas worden waarnemingen uit diverse bronnen (als waarneming.nl en telmee.nl) verzameld. Voor de zekerheid zijn de resultaten van vleermuis-, gierzwaluw- en huismusonderzoek in de jaren 2013 – 2015 geraadpleegd. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd ten behoeve van de gemeentelijke aanpak onder de noemer “diervriendelijk bouwen” (gemeente Utrecht, 2016)

Bij het locatie-onderzoek is zoveel mogelijk concrete informatie verzameld over het (mogelijk) voorkomen van beschermde soorten of de aanwezigheid van geschikt leefgebied van beschermde soorten. Opgemerkt wordt dat alleen relevante delen van dit complex zijn bezocht (zolders, kelders), voor zover toegankelijk. Inpassende wijzigingen hebben een geringer effect op de eventuele flora en fauna, waaronder nest- en groeiplekken op de daken dan sloop en nieuwbouw.

Het Tivolicomplex bestaat uit de panden Oudegracht 245 en de panden Springweg 102 C, D en E) en is beschermd als Rijksmonument. Voor de leesbaarheid wordt dit afgekort tot Oudegracht 245.

3. Resultaten

Beschermde soorten in het plangebied

Er is vooral gekeken naar het voorkomen van gebouwbewonende soorten, met speciale aandacht voor vleermuizen, gierzwaluw en huismus, omdat dit soort(groep)en zijn die het zwaarst beschermd zijn in het kader van de Flora- en faunawet en waarvoor al gauw een ontheffing moet worden aangevraagd, wanneer er herontwikkeld wordt. Er is gekeken naar door anderen verzamelde informatie (bronnenonderzoek) en er is een bezoek gebracht aan de locatie.

Bronnenonderzoek

Uit het raadplegen van de Ecologische Atlas (NDFP) kwam naar voren dat spreeuw en huismus zijn waargenomen in de groene omgeving van het Tivolicomplex. De spreeuw heeft geen jaarrond beschermd nest in tegenstelling tot de huismus. In het gebouwencomplex zelf zijn geen beschermde soorten aangetroffen in de Ecologische Atlas. De in het groengebied aangetroffen spreeuw en huismus kan overal in de bebouwing broeden, dus niet persé op/in één van de gebouwen van het Tivolicomplex.

Voor de zekerheid is een check uitgevoerd bij het vleermuisonderzoek (Eelerwoude, 2016), maar daarbij is geen zomer- of winterverblijfplaats gevonden voor vleermuizen in het Tivolicomplex. Dit wil niet zeggen dat er geen vleermuizen zouden kunnen verblijven, maar het is in ieder geval geen belangrijke verblijfslocatie.

In het huismus- en gierzwaluwonderzoek, dat in de periode 2013 - 2015 is uitgevoerd is geen huismus of gierzwaluw op deze locatie waargenomen.

Locatiebezoek

Tijdens het bezoek aan het Tivolicomplex op 9 juni 2016 zijn geen sporen aangetroffen die op de aanwezigheid van vleermuizen wijzen. De nadruk lag hierbij op de kelders en zolders. Opgemerkt wordt dat bijna alle ruimtes in gebruik zijn en verwarmd en dat Rentokil in de in gebruik zijnde ruimtes doosjes met gif had geplaatst om muizen en insecten te bestrijden.

Sommige plekken op zolder konden niet goed worden bekeken of waren niet toegankelijk. Zo kon de zolder boven de Grote Zaal alleen over een "middenpad" worden betreden waardoor maar een klein deel van de vloer kon worden onderzocht op sporen van vleermuizen. Wel was buitenlicht te zien door spleten, zodat niet uitgesloten kan worden dat er vleermuizen (soms) gebruik maken van deze zolder. De zolder boven de kloostergang, de nok van de Kloostervleugel (Westvleugel) en in het Roghmuscaethuis is niet bezocht, evenals de kelder onder het Weeshuis. Vanwege de monumentale status is het ook niet de bedoeling dat hier wezenlijke veranderingen mogelijk worden gemaakt.

De gebouwen van het Tivolicomplex zijn ook globaal van buiten bekeken tijdens het locatiebezoek. Daarbij is een tjlpende huismus aangetroffen op de nok van het dak van het Roghmuscaethuis (Bijlage 1). Dit wijst op een nestplaats, die volgens de Ffwet jaarrond is beschermd. Er kan niet worden uitgesloten dat er op de daken van het Tivolicomplex meer huismussen broeden of andere soorten als spreeuw.

Tot slot werd de gele helmblom (*Pseudofumaria lutea*, synoniem: *Corydalis lutea*) aangetroffen op een schoorsteen (Bijlage 1). Het is niet duidelijk of deze schoorsteen tot het Tivolicomplex behoort. De gele helmblom valt in tabel 1, de lichtste categorie, en komt veel voor in de stad. De gele helmblom is ook een tuinplant en is niet relevant (meer) als te beschermen soort.

Het Tivolicomplex bestaat uit de panden Oudegracht 245 en de panden Springweg 102 C, D en E) en is beschermd als Rijksmonument. Voor de leesbaarheid wordt dit afgekort tot Oudegracht 245.

Omdat de grootste verandering mogelijk wordt gemaakt bij de overdekte Binnenplaats is op 29 juni 2016 nog een bezoek gebracht aan het dak van de Binnenplaats. Hier werden alleen wat plekken met muurpeper (*Sedum acre*) aangetroffen op het grind. Deze soort is niet beschermd.

De resultaten van de Ecocheck zijn samengevat in tabel 1.

Tabel 1. In het plangebied (mogelijk) voorkomende beschermde soorten.

naam	functie plangebied	Tabel Ffw	Rode Lijst	aanwezigheid	bron	jaar
spreeuw	?	vogels		niet zeker	NDFP	2015
huismus	?	vogels	ja	niet zeker	NDFP	2011
huismus	jaarrond beschermd nest	vogels	ja	zeker	locatiebezoek	2016
gele helmbloem	groeiplaats	1	nee	zeker	locatiebezoek	2016
gebouwbewonende vleermuizen (niet nader gespecificeerd)	verblijfplaats	3		niet uit te sluiten op bepaalde plekken	locatiebezoek	2016

Ecologische waarden en potenties

Bij de herontwikkeling kan de betekenis van het Tivolicomplex voor gebouwbewonende soorten worden vergroot door doelbewust ruimte te creëren in het gebouw voor vleermuizen en vogels als huismus, spreeuw en gierzwaluw.

Ontheffing Flora- en faunawet (Ffwet)

De monumentale status van het Tivolicomplex laat slechts inspanning toe en sloop van de overdekte Binnenplaats waar geen beschermde soorten zijn aangetroffen of te verwachten. Er is tot nog toe geen belangrijke verblijfsfunctie voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen bekend. De aanwezigheid van één enkel nest van een huismus is echter wel relevant vanuit de Flora- en faunawet. Als daken moeten worden geïsoleerd of gerenoveerd, moet er rekening mee worden gehouden dat er huismussen broeden en wellicht een (kleine) verblijfplaats van vleermuizen binnen aanwezig kan zijn. Om in dat geval uitsluitel te verkrijgen over de aan- of afwezigheid van zwaar beschermde soorten die op of in gebouwen verblijven (vleermuizen, huismus, gierzwaluw en eventuele andere soorten als spreeuw) is een nader onderzoek nodig, waarbij toegang tot alle ruimtes moet kunnen worden verkregen.

Afhankelijk van de tijd tussen dit onderliggende onderzoek en de uitvoering van de geplande werkzaamheden kan een actualiserend of aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn naar de aanwezigheid van (zwaar) beschermde soorten. Indien negatieve effecten niet met zekerheid kunnen worden uitgesloten dient een ontheffing van de Ffwet te worden aangevraagd op basis van een mitigatieplan. Het verkrijgen van een ontheffing op basis van een algemeen

Het Tivolicomplex bestaat uit de panden Oudegracht 245 en de panden Springweg 102 C, D en E) en is beschermd als Rijksmonument. Voor de leesbaarheid wordt dit afgekort tot Oudegracht 245.

belang (zoals bijvoorbeeld ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen) is mogelijk indien negatieve effecten met een wezenlijke invloed worden voorkomen. Daar is intussen veel ervaring mee opgedaan. Het verkrijgen van een ontheffing voor de beoogde ontwikkelingen is daarom reëel.

Conclusie

In het onderzochte deel van het Tivolicomplex zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen, maar is wel een tijlpende huismus waargenomen op het dak van het Roghmuscaethuis. Op een schoorsteen is de gele helmbloem aangetroffen. Niet alle relevante delen (kelders, zolders) konden worden bezocht.

Uit stadsbreed onderzoek naar de belangrijke verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten van huismus en gierzwaluw is het Tivolicomplex niet genoemd.

Het kan echter niet worden uitgesloten dat enkele vleermuizen een beperkte tijd gebruik maken van zolders die van buiten toegankelijk zijn.

De sloop van de Binnenplaats is vanuit de Ff wet geen probleem.

Het kan niet worden uitgesloten dat in pandige herontwikkeling die betrekking heeft op de daken effect heeft op beschermde soorten (vleermuizen, huismus en wellicht nog andere gebouwbewonende soorten).

Als duidelijk is waar welke maatregelen nodig zijn is een aanvullend onderzoek naar het mogelijke voorkomen van beschermde soorten op die delen van het complex nodig.

Indien negatieve effecten niet met zekerheid kunnen worden uitgesloten dient een ontheffing van de Ffwet te worden aangevraagd op basis van een mitigatieplan. Het verkrijgen van een ontheffing voor de beoogde ontwikkelingen is reëel.

Vooralsnog is er op basis van het bovenstaande geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Literatuur

Gemeente Utrecht (2016). Soortmanagementsplan gierzwaluw, huismus en gewone dwergvleermuis in de gemeente Utrecht (concept, 2016).

Bijlage 1



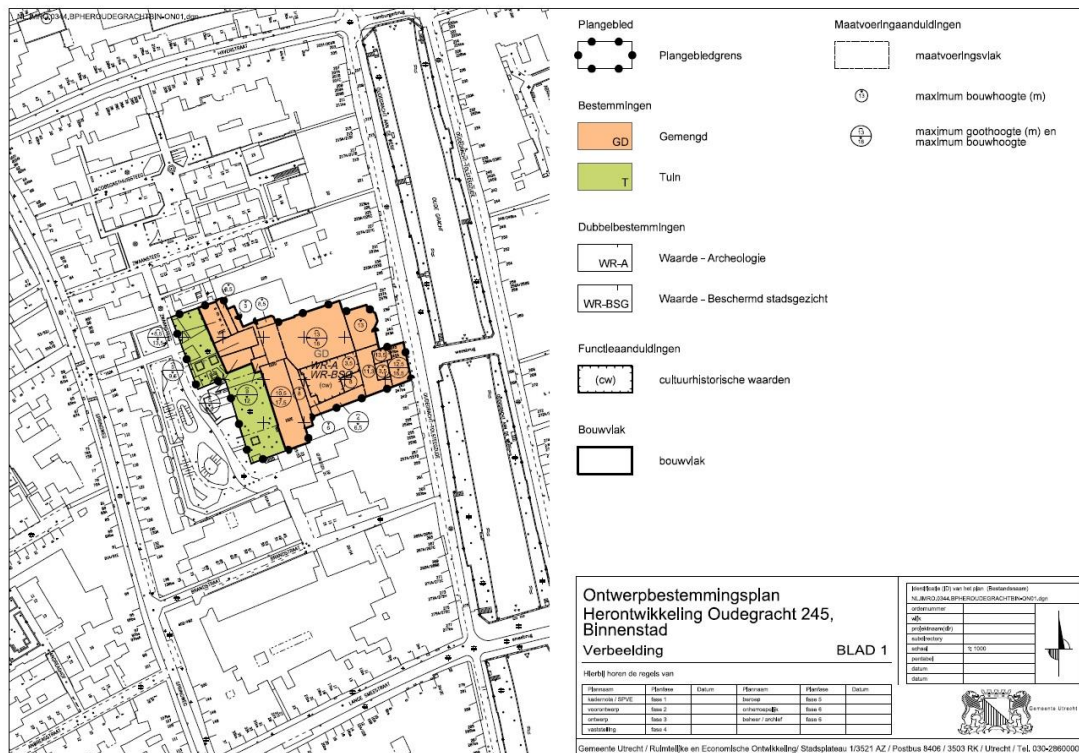
Op de nok van het dak van het Roghmuscaethuis is een tjilpende huismus waargenomen.



De gele helmblom is aangetroffen op deze schoorsteen

Het Tivolicomplex bestaat uit de panden Oudegracht 245 en de panden Springweg 102 C, D en E) en is beschermd als Rijksmonument. Voor de leesbaarheid wordt dit afgekort tot Oudegracht 245.

Bijlage 2



Planverbeelding Oudegracht 245

Het Tivolicomplex bestaat uit de panden Oudegracht 245 en de panden Springweg 102 C, D en E) en is beschermd als Rijksmonument. Voor de leesbaarheid wordt dit afgekort tot Oudegracht 245.