

Buro Maerlant
Landschap, Ecologie & Ruimtelijke Ordening



BM-NOTITIE 2022

Nijmegen Grote Markt 1-3

Projectplan ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming

J. van Suijlekom, 6 december 2022

1 Inleiding

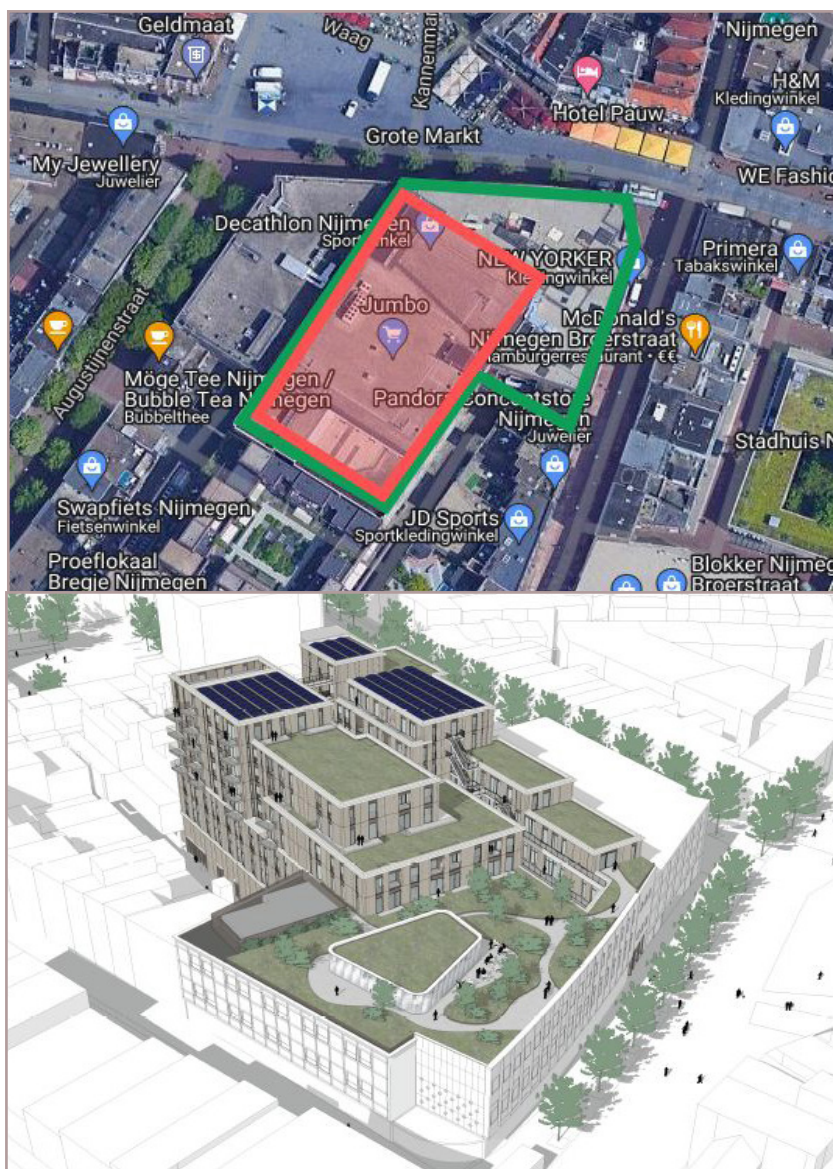
Ten behoeve van de ruimtelijke ingrepen in het plangebied Fenix, gelegen aan de Grote Markt 1-3 te Nijmegen wordt een ontheffing op de Wet natuurbescherming aangevraagd. In dit kader heeft Buro Maerlant onderhavig projectplan opgesteld.

2 Activiteitenplan

2.1 Beschrijving van het plangebied en de voorgenomen activiteit

Algemeen

Het plangebied Fenix (vanaf nu 'het plangebied') is gelegen aan de Grote Markt 1-3 in het centrum van Nijmegen en omvat het pand van de voormalige V&D (zie figuur 1). Men is



Figuur 1
Boven:
Globale begrenzing van het plangebied in groen. Rood= op te toppen deel.
Onder:
Impressie nieuwe situatie.

voornemens het pand te transformeren voor de realisatie van winkels op de begane grond met daarboven appartementen en diverse voorzieningen. Voor dit doel wordt een opbouw gesloopt en het pand tot op verschillende niveaus opgetopt. Aan de noordzijde is een dak-tuin voorzien. Gevels aan de zijde van de Grote Markt en de Broerstraat zijn van historische waarde en laat men vrijwel ongemoeid. Aan de zijde van de Grote Markt wordt het raamwerk van de buitengevel deels opengewerkt bij een galerij.

Doel

Het initiatief betreft duurzaam hergebruik van vrijgekomen vastgoed en het benutten van ruimte voor wonen en werken. Het landelijk woningtekort vormt een groot maatschappelijk probleem. Dit initiatief draagt bij aan lokale vermindering van het woningtekort. Het idee is ook de leefbaarheid van het centrum te vergoten.

Andere bevredigende oplossingen

Het pand is vrij gekomen, staat leeg en is inmiddels sterk verouderd. Mede vanuit milieuoogpunt is modernisering wenselijk. Gevels aan de zijde van de winkelstraat en de markt hebben grote historische waarde en deze wenst men te behouden. Sloop en gedeeltelijke herbouw wordt gezien als het enige uitvoerbare alternatief.

Welke werkzaamheden worden uitgevoerd?

Afstemming sloop op aanwezige beschermde natuurwaarden

De bebouwing zal ter hoogte van het rode vlak in figuur 1 grotendeels worden gesloopt. Men is voornemens in het eerste kwartaal van 2024 te starten met de bouw. De sloop die hier aan vooraf gaat wordt afgestemd op de aanwezige gewone dwergvleermuizen. Op dit moment is de precieze werkwijze niet in detail bekend, echter zullen de werkzaamheden uitgevoerd worden conform de beschermende maatregelen uit het projectplan en zal er ecologisch toezicht worden gehouden op de uitvoer. Conform paragrafen 4.1 en 4.2 uit het projectplan worden voorafgaand en tijdens de sloop maatregelen genomen om effecten op de gewone dwergvleermuis te voorkomen, zie aldaar. Daarnaast wordt het tijdstip van uitvoer afgestemd op broedende vogels algemeen en in het bijzonder de huismus die in de omgeving broedt conform het advies uit de voor het project uitgevoerde quickscan en nader onderzoek, zie aldaar. Voorafgaand aan de uitvoer zal de precieze werkwijze worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol.

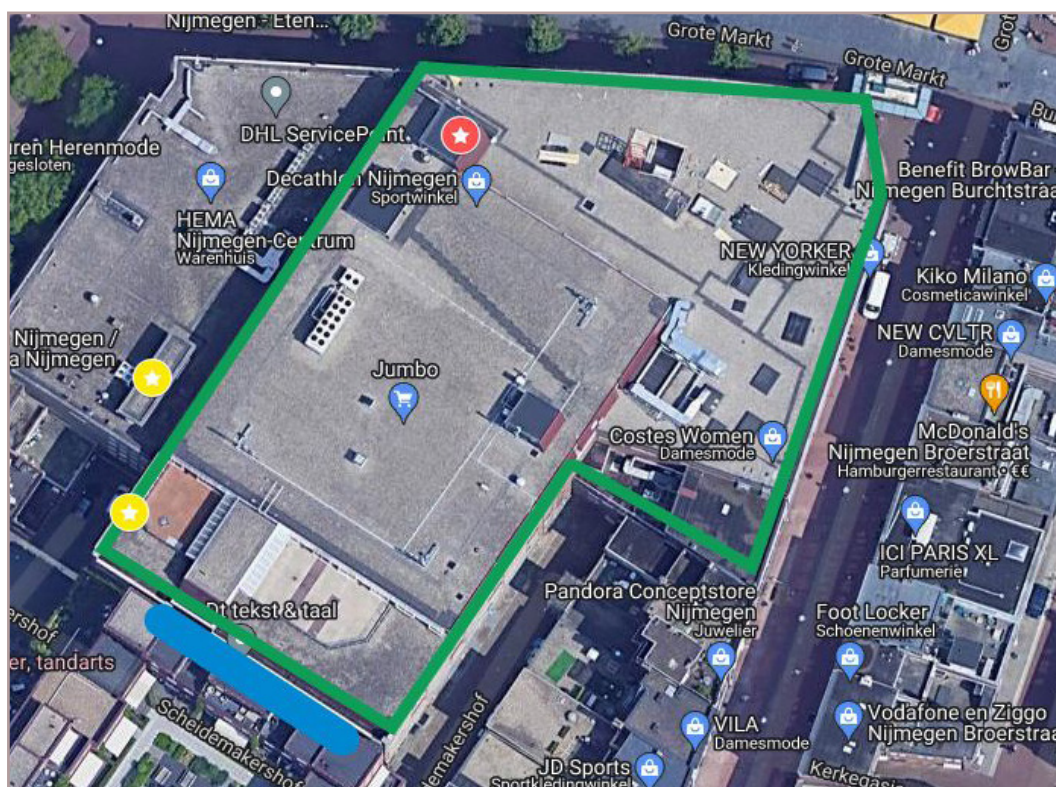
Nieuwbouw

De bouwduur bedraagt twee kalenderjaren. Het project is naar verwachting begin 2026 gereed.

3 Aangetroffen natuurwaarden.

3.1 Samenvatting resultaten nader onderzoek

In het plangebied zijn in seizoen 2022 twee zomerverblijfplaatsen aangetroffen van de gewone dwergvleermuis. Tevens is een zomerverblijfplaats aanwezig in een nabijgelegen pand. Op drie plekken werden maximaal 4 dieren geteld. Paarverblijven of massa winterverblijven zijn niet aangetroffen. In een appartementencomplex ten zuiden van het plangebied broedt de huismus. Hier is een geschat aantal van 5 nesten aanwezig. In onderstaande figuur (figuur 2) zijn de verblijfplaatsen weergegeven, zie aldaar.



Figuur 2
Aangetroffen verblijfplaatsen en functies in het plangebied zelf (groen) en de omgeving.

Gewone dwergvleermuis

Ster rood = mogelijk zomerverblijf 3 tot 4 dieren.

Ster geel = zomerverblijfplaats verspreid maximaal 4 dieren per locatie.

Huismus

Gevel met een geschat aantal van vijf nestlocaties (lijn blauw).

Ten behoeve van het plan is op basis van de resultaten uit het nader onderzoek vleermuizen het volgende geadviseerd (citaat rapport):

“Geadviseerd wordt een ontheffing aan te vragen ten behoeve van de sloop. Voorafgaand aan de sloop én ten behoeve van de ontheffingsaanvraag dient een mitigatieplan op te worden

gesteld door een ter zake deskundige met daarin meer in detail de te nemen maatregelen. Hierin worden de volgende randvoorwaarden inzake de sloop en te nemen maatregelen in de nieuwe situatie uitgewerkt:

- » Tijdig plaatsen alternatieve voorzieningen voorafgaand aan de sloop;
- » De sloop af te stemmen op de kwetsbare periode van vleermuizen: buiten de winterrust (circa medio november t/m maart);
- » De bebouwing vóór de sloop op een diervriendelijke wijze vrij te maken van vleermuizen;
- » Treffen permanente alternatieve voorzieningen in de nieuwbouw”.

Om verstoring van huismussen te voorkomen is het volgende geadviseerd(citaat): “Bij de ingrepen in de nabijheid van de aanwezige nesten dient men rekening te houden met de broedperiode van de huismus. In samenspraak met een deskundige (ecoloog) dient de werkwijze te worden afgestemd op de aanwezige huismussen. Uitvoer ruim buiten de broedperiode is praktisch gezien het meest handige. Minder versturende werkzaamheden zijn zonder meer mogelijk. Een ontheffing is inzake de huismus niet aan de orde”.

In onderhavig plan zijn de beschermende maatregelen uitgewerkt.

4 Beschermende maatregelen

4.1 Bieden van een tijdelijk alternatief t.b.v. de sloop

In samenspraak met de initiatiefnemer worden vroeg in seizoen 2023 (1e kwartaal) tijdelijke voorzieningen getroffen in de vorm van vleermuiskasten. Er worden 8 tijdelijke kasten op zo kort mogelijke afstand van de aangetroffen verblijfplaatsen aan gebouwen bevestigd. Hiervoor is medewerking benodigd van eigenaren. Eventueel worden kasten op palen aangeboden. Vleermuizen zullen op deze wijze voldoende gelegenheid krijgen aan de tijdelijke kasten te wennen.

4.2 Mitigerende maatregelen voorafgaand aan en tijdens de sloop

Door de tijdige uitvoer van de maatregelen uit 4.1 hebben dieren reeds één seizoen kunnen wennen aan de tijdelijke voorzieningen. Sloop is ná afgifte van de ontheffing mogelijk, waarbij de bebouwing voorafgaand aan de sloop op diervriendelijke wijze vrij gemaakt dient te worden van vleermuizen. Indien de sloop in de winter plaats gaat vinden, vinden onderstaande werkzaamheden plaats vóór de winter, bij voorkeur tussen 1 augustus en midden november. De paartijd (half augustus tot 15 oktober) wordt vermeden. Bij sloop in het voorjaar, dient dit plaats te vinden ná de winterrust. Vanaf eind maart / begin april zijn gewone dwergvleermuizen weer uit winterslaap. Bij een uitgesproken koud voorjaar, kan dit later zijn.

De werkzaamheden vinden plaats onder de volgende condities:

- » De bebouwing wordt vrij gemaakt van vleermuizen in de actieve periode en ruim buiten het broedseizoen van de huismus: tussen 1 augustus en 15 november;
- » Temperaturen in de vooravond bedragen minimaal 6 °C, er is géén nachtvorst;
- » Er is geen sprake van regen en of sterke wind.
- » Een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis bepaalt het tijdstip van uitvoer.

De verblijfplaatsen zijn aangetroffen op grotere hoogte, waardoor mogelijk maatregelen dienen te worden getroffen om het onderstaande veilig uit te kunnen voeren. De precieze werkwijze wordt in samenspraak met een deskundige veiligheid (bijvoorbeeld de aannemer) bepaald.

De volgende stappen worden doorlopen:

1. Ongeschikt maken gebouwdelen waar geen vleermuizen zijn aangetroffen

Door de betrokken deskundige worden gebouwdelen aangewezen die op onderstaande wijze dienen te worden aangepakt. Het betreffen spouwmuren met open stootvoegen en voor vleermuizen toegankelijke delen bij de dakopbouw. Het volgende wordt uitgevoerd:

- » Aan te pakken gebouwdelen worden gedurende 5 nachten vanaf 1 uur ná zonsondergang tot 1/2 uur na zonsopkomst fel verlicht. Vleermuizen zullen aangelichte plekken mijden en niet terug keren.
- » Vervolgens worden deze gebouwdelen ongeschikt gemaakt door deze te strippen of grote tochtgaten aan te brengen. In deze staat laat men het gebouw voor 5 dagen ongemoeid. Weersinvloeden krijgen op deze wijze voldoende kans om in te werken.
- » De betrokken ecooloog voert een inspectie uit en geeft de bebouwing na goedkeuring vrij voor de sloop. Sloop vindt plaats ná uitvoer van stap 2. Zie hieronder.

2. Ongeschikt maken gebouwdelen waar vleermuizen zijn aangetroffen.

Wanneer de maatregelen uit stap 1 correct zijn uitgevoerd (te bepalen door de betrokken deskundige) worden gebouwdelen waar verblijfplaatsen zijn aangetroffen op dezelfde wijze als uit stap 1 op diervriendelijke wijze vrij gemaakt van vleermuizen.

3. Sloop

Gedurende de sloop zijn een aantal aandachtspunten van toepassing:

- » Aan de eisen uit 2 is voldaan. Het te slopen object is vleermuisvrij en ongeschikt gemaakt en na beoordeling vrijgegeven door de ecooloog.
- » Bij sloop in de actieve periode van vleermuizen, wordt met de werkverlichting rekening gehouden met de foerageermogelijkheden voor vleermuizen. Werkverlichting wordt beperkt tot de werkvakken zelf, dusdanig dat de omgeving voldoende donker blijft.
- » Indien tijdens de sloop vleermuizen worden aangetroffen, worden werkzaamheden stilgelegd en wordt per direct een ecooloog ingeschakeld om de situatie te beoordelen en eventuele stappen te ondernemen (wegvangen / inzet dierenambulance). Gebouwdelen worden eventueel geïnspecteerd, waarna gecontroleerd verder wordt gesloopt.

4.3 Treffen duurzame alternatieven in de nieuwe situatie

In de nieuwbouw worden in samenspraak met een ter zake deskundige voorzieningen getroffen voor vleermuizen. Dit zal minimaal bestaan uit een achttal alternatieve locaties waar vleermuizen kunnen verblijven. Hier worden houtbetonnen vleermuiskasten in de gevel verwerkt op diverse plekken. Indien betimmeringen worden toegepast loont het de moeite om te bekijken

of deze toegankelijk en geschikt gemaakt kunnen worden voor vleermuizen. Indien mogelijk dient dit op 8 verschillende locaties te worden uitgevoerd.

5 Effecten

Sloop

Door de sloop van de bebouwing zullen twee fysieke verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied (tijdelijk) worden weggenomen. Echter doordat tijdig vervangende voorzieningen worden getroffen in de vorm van vleermuiskasten (zie 4.1), is geen sprake van verlies van functionaliteit. Binnen het huidige territorium kunnen de kasten door de vleermuizen in gebruik worden genomen. Schade aan individuen tijdens de sloop wordt voorkomen met de maatregelen uit 4.2, zie aldaar.

Realisatie

Gedurende de realisatie van de nieuwbouw, is de bebouwing in het plangebied zelf logischerwijs niet geschikt als verblijfplaats. De vervangende kasten voorzien in een tijdelijk geschikt alternatief. In de actieve periode van vleermuizen (maart t/m november) dient men met de bouwverlichting rekening te houden met vleermuizen. Verlichting wordt voor dit doel beperkt tot de werkvakken zelf.

De nieuwe situatie

In de nieuwbouw worden nieuwe verblijfplaatsen gecreëerd door het inmettelen van kasten of het geschikt maken van betimmeringen. De vleermuizen wordt op deze wijze een duurzaam alternatief geboden. Er is geen sprake van een permanent negatief effect. De te realiseren daktuin heeft een gunstig effect op de foerageermogelijkheden van vleermuizen.

6 Ontheffing aanvragen

Voor welke soort wordt ontheffing aangevraagd en voor welke verboden?

Er wordt ontheffing aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*):

- » artikel 3.5, tweede lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis.
- » artikel 3.5, vierde lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

7 Onderbouwing wettelijk belang

Welk wettelijk belang uit de Wet natuurbescherming van toepassing is en motivatie.

Voor soorten onder de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern of het Verdrag van Bonn kan

ontheffing of vrijstelling worden verleend op grond van diverse belangen, waarvan de onderstaande op het project van toepassing is:

in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

Motivatie

Het initiatief voorziet in duurzaam hergebruik van vastgoed en ruimte. Het landelijke woningtekort vormt een groot maatschappelijk probleem. Dit initiatief draagt bij aan lokale vermindering van het woningtekort. Het maatschappelijk belang is dan ook groot. De kwaliteitsverbetering van dit deel van het stadscentrum zal ook leiden tot een economisch gunstiger klimaat.

8 Alternatievenoverweging

Aangeven welke alternatieven overwogen zijn met minder schadelijke effecten, voor;

- » **1. De planlocatie.**
- » **2. De uitvoeringsperiode.**
- » **3. De beoogde werkmethode.**

Alternatieven zijn met de initiatiefnemer besproken. Constructief is de sloop van de dakopbouw en vervanging van muren noodzakelijk. De periode van uitvoer wordt nadrukkelijk afgestemd op de aanwezige beschermde soorten. Ingrepen die verstorend kunnen werken vinden plaats buiten de winterrust en buiten de broedperiode. In de actieve periode van vleermuizen wordt met de werkverlichting rekening gehouden tussen zonsondergang en zonsopkomst om verstoring te voorkomen.

9 Staat van instandhouding

Wat zijn de effecten van de ingreep op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis?

De gewone dwergvleermuis is de meest algemene vleermuisensoort van Nederland, is thans niet bedreigd, en komt in vrijwel alle atlasblokken voor. Doordat zowel voorafgaand aan de sloop als in de nieuwe situatie onder toezicht van een ter zake deskundige voldoende alternatieven worden geboden, blijft ook op lokaal niveau de functie / gunstige staat van instandhouding geborgd. Vermeld dient tevens te worden, dat in het plangebied relatief kleine verblijfplaatsen zijn aangetroffen en deze op voorhand van ondergeschikte betekenis is op populatieniveau. Een lokale populatie bestaat uit één of meerdere kraamgroepen en verspreid aanwezige niet voortplantende groepen vrouwtjes en mannetjes (uit Kennisdocument gewone dwergvleermuis van BIJ12, versie 1 juli 2017).

10 Conclusie

In het plangebied zijn twee verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Deze zullen door de sloop worden weggenomen. Met de maatregelen uit dit projectplan wordt zorgvuldig gehandeld en worden negatieve effecten voorkomen. Door behoud van functionaliteit wordt overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming grotendeels voorkomen. Echter ook voor het tijdelijk wegnemen van een verblijfplaats is een ontheffing nodig.

Buro Maerlant Dorpsstraat 17 4271 AA Dussen

T 085 877 86 85

E info@BuroMaerlant.nl | www.BuroMaerlant.nl

KvK 69667705

Nijmegen Grote Markt 1-3

Projectplan