

Notitie

Opdrachtgever: Dhr. G. Tennekes, Real EDC
Auteur: W. Moerland MSc
Betreft: Quick scan hoogbouw W. de Zwijgerlaan Leiden
Projectnummer: 1769b - update
Datum: 19 februari 2020
Status: definitief



Bureau Stadsnatuur

bezoekadres:
Natuurhistorisch Museum Rotterdam
Westzeedijk 345
3015 AA Rotterdam
telefoon: 010 – 266 04 70
e-mail: info@bureaustadsnatuur.nl
www.bureaustadsnatuur.nl

Inleiding

Op verzoek van Real Estate Development Company heeft Bureau Stadsnatuur ecologisch onderzoek verricht op een ontwikkellocatie aan de Willem de Zwijgerlaan (Figuur 1), een belangrijke verkeersader in Leiden-Noord. Men is voornemens om hoogbouw te realiseren in de vorm van twee woontorens. Hiertoe zal bestaande bebouwing en beplanting verdwijnen. Middels een verkennend onderzoek (quick scan) is een inschatting gemaakt van potenties voor beschermde natuurwaarden, in het licht van de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierbij is bepaald in hoeverre deze relevant zijn voor betreffende herontwikkeling. Voorliggende notitie is een uitbreiding op eerdere rapportage, naar aanleiding van uitbreiding van het plangebied.



Figuur 1. Plangebied in geel omkaderd; rode lijn omkadert de uitbreiding van het plangebied t.o.v. 2018.

Methodiek

Op 27 februari 2018 is het plangebied bezocht door een medewerker van Bureau Stadsnatuur. Een aanvullende inspectie van een naastgelegen terrein (zie Figuur 1) vond plaats op 4 februari 2020. Tijdens deze bezoeken is onderzocht:

- of het gebied potentie heeft als leefgebied van soorten die naar verwachting een strikt beschermde status hebben in de Wnb;
- voor welke functies het gebied voor betreffende soorten in aanmerking komt;
- of vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna nodig is.

Aanvullend op het veldwerk is de natuurdatabase van de gemeente Leiden geraadpleegd, in beheer bij Bureau Stadsnatuur. Bij de beoordeling is de directe omgeving van het plangebied meegenomen, in verband met eventuele externe werking van voorgenomen activiteiten.

Toetsing vond plaats op basis van de Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland (d.d. 9 november 2016). Er geldt een algemene vrijstelling voor een aantal landelijke beschermde soorten, bij bestendig beheer of onderhoud en de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Derhalve komen in de volgende tekst de betreffende soorten (o.a. Bruine kikker, Egel en Konijn) niet aan bod. Voor deze soorten geldt vanzelfsprekend wel de Zorgplicht.

Resultaten

Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen in hoog urbaan milieu en omvat versteend terrein. Er ligt infrastructuur, een parkeerterrein en twee complexen met bebouwing. Oostelijke bebouwing is een hoog leegstaand kantoorpand, een voormalige vestiging van KPN telecom. Het gebouw omvat ten dele bakstenen gevels met open stootvoegen. De westelijke bebouwing bestaat uit laagbouw van een uitvaartcentrum. Ook hiervan zijn enkele gevels opgetrokken uit baksteen, voorzien van open stootvoegen. Alle bebouwing binnen het plangebied heeft platte daken.

Daarnaast bestaat een deel van het plangebied uit een groenstrook, gelegen tussen de Willem de Zwijgerlaan en fietspad. De groeninrichting is gazon met vakken vaste beplanting in een variatie aan tuinplanten. Rondom de bebouwing is plaatselijk sprake van opgaand groen, in de vorm van heesters en bomen. Periodiek of permanent water ontbreekt binnen het onderzochte terrein.

Het in februari 2020 toegevoegde deel van het plangebied omvat een enkellaags pand (met plat dak), groeninrichting in de vorm van enkele bomen met heesters en een parkeerterrein.



Figuur 2. De oostelijke bebouwing van het KPN-gebouw (links) en westelijke bebouwing van het uitvaartcentrum (rechts).



Figuur 3. Ontwikkellocatie tussen fietspad en Willem de Zwijgerlaan (links) en de in 2020 aanvullend onderzochte locatie (rechts).

Flora

Onder de Wnb beschermde flora is op of rondom de onderzochte objecten niet te verwachten. Beschermde soorten zijn doorgaans (zeer) zeldzaam en komen nauwelijks voor in urbaan gebied. Voor de enkele typische muurplanten met beschermde status is binnen het plangebied geen leefgebied. Dit geldt voor onder meer Schubvaren *Asplenium ceterach* en Muurbloem *Erysimum cheiri*. Op en nabij alle geïnspecteerde muren ontbreekt enige vorm van muurvegetatie.

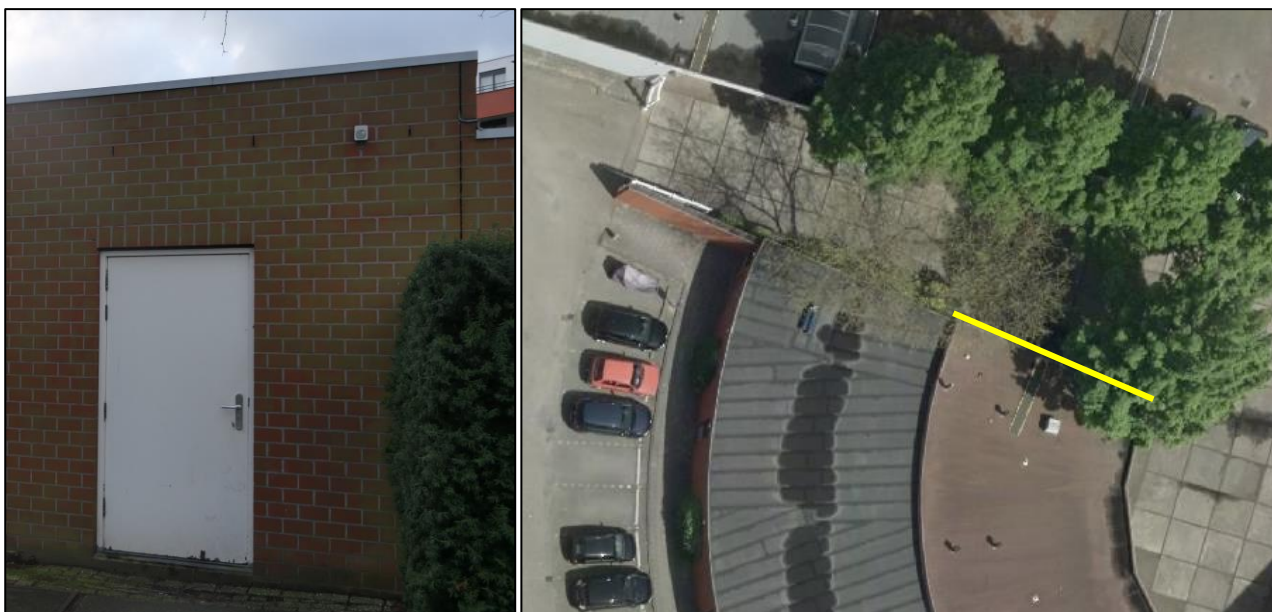
Fauna

Ongewervelde dieren, amfibieën, reptielen en vissen. Leefgebied voor (beschermde) soorten uit deze soortgroepen ontbreekt binnen het plangebied. Ten aanzien van de ongewervelde soorten geldt dat beschermd vertegenwoordigers zeer specialistisch zijn ten aanzien van het leefgebied. Hun habitat is hoofdzakelijk te vinden in ecologisch hoogwaardige milieus.

Vogels. In relatie tot de bebouwing zijn broedende vogels, met name meeuwen, ten hoogste te verwachten op het platte dak van het KPN-gebouw. Daarnaast zijn nesten mogelijk aanwezig in de heesters rondom de bebouwing (Merel, Heggenmus). Aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van vogels is uitgesloten. Voor Huismus en Gierzwaluw worden ten aanzien van nestlocaties en leefgebied geen potenties gezien. Een paar Slechtvalken broedt jaarlijks op een afstand van 450 meter van de ontwikkellocatie, op de gasfabriek aan de Maresingel. Binnen het plangebied bevindt zich geen (potentiële) nestlocatie van de soort.

Zoogdieren. Talrijk zijn de potenties voor beschermd voorkomen van vleermuizen. Voor zowel het KPN-gebouw als het uitvaartcentrum geldt dat het type bebouwing geschikte verblijfplaatsen biedt, in de vorm van kraamkolonies, overwinterings-, zomer- en/of paarverblijfplaatsen. Beide locaties zijn toegankelijk via open stootvoegen, die vermoedelijk toegang bieden tot een achterliggende spouwmuur. Dit geldt ook voor de bebouwing van de gebiedsuitbreiding in 2020. Geschikte open stootvoegen zijn hier slechts aanwezig in de noordgevel (Figuur 4), voldoende van omvang en op voldoende hoogte voor gebruik door dwergvleermuizen. Op andere wijze is toegang tot de bebouwing niet mogelijk. Gebruik van de bebouwing zal enkel kunnen plaatsvinden door de Gewone en Ruige dwergvleermuis, die terecht kunnen in de stootvoegen. Verblijfplaatsen van Meervleermuis, Latvlieger en Tweekleurige vleermuis zijn uitgesloten. Tot slot worden verblijfplaatsen in bomen niet mogelijk geacht; hiertoe zijn de bomen te jong en / of te goed onderhouden. Essentieel foerageergebied of een belangrijke vliegroute van vleermuizen wordt op voorhand uitgesloten. Hiertoe leent het hoog stenige karakter van het plangebied, met weinig groen, zich niet.

Met betrekking tot beschermingscategorie 'Wnb andere soorten' worden geen andere soorten zoogdieren verwacht. De bebouwing is ontoegankelijk voor Steenmarter; voor overige soorten beschermd in Zuid-Holland ontbreekt het aan leefgebied.



Figuur 4. Voor vleermuizen geschikte gevel bij de in 2020 onderzochte locatie, de veldsituatie (links) en de ligging van bovenaf (rechts, gele lijn).

Beschermde gebieden

Het plangebied bevindt zich niet in een straal van drie kilometer van een Natura 2000-gebied; externe werking van voorgenomen effecten zijn zodoende niet te verwachten op de meest dichtbij gelegen gebieden (De Wilck, Meyendel & Berkheide). Tot slot bevindt het plangebied zich evenmin in het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS).

Conclusie

Samenvatting

Gelet op bovengenoemde bevindingen kunnen de volgende beschermde situaties niet op voorhand uitgesloten worden:

- in gebruik zijnde nesten van broedende vogels in en direct rondom de bebouwing;
- strikt beschermde verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen.

Effectenbeoordeling

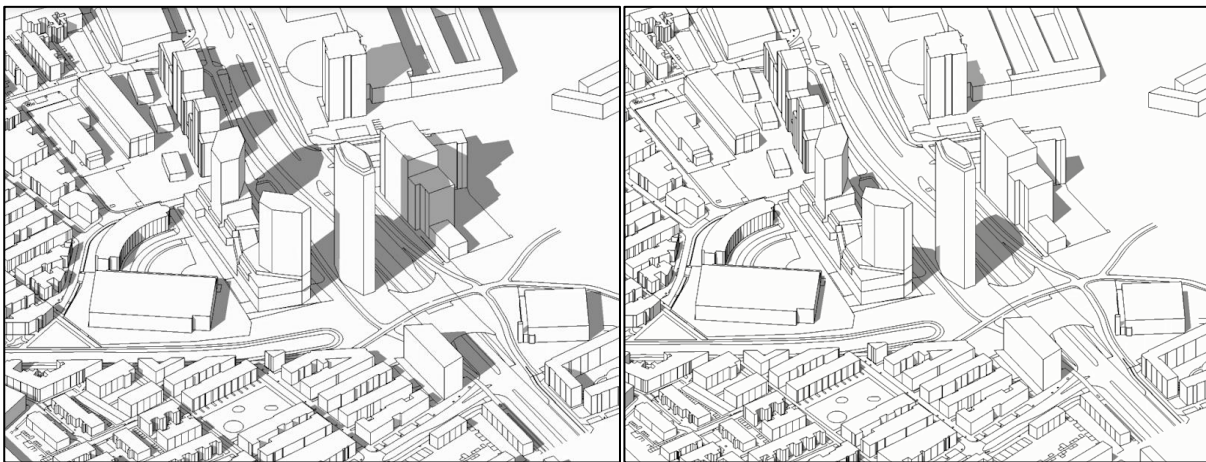
De volgende ontwikkelingen worden bediscussieerd op basis van voorgenomen:

Sloop en bouwrijp maken van de ontwikkellocaties. Het wegnemen van bestaande bebouwing kan leiden tot vernietiging van strikt beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen. In de begroeiing rondom de bebouwing kunnen eveneens vogels nestelen. Deze zijn enkel relevant wanneer in gebruik. Broedende vogels mogen in de Wnb niet verstoord worden. In relatie tot de groenstrook langs de Willem de Zwijgerlaan zijn ten aanzien van beschermde natuurwaarden geen negatieve effecten te verwachten.

Nieuwe inrichting: hoogbouw. Bij de inrichting van de woontorens kan gedacht worden, als externe werking, aan schaduwwerking op beschermde verblijfplaatsen of functioneel leefgebied van vogels en vleermuizen. Hierdoor zou deze beschermde functionaliteit in het geding kunnen komen. Door Real EDC is de schaduwwerking nader onderzocht (Figuur 5 en Figuur 6).

Bij de betreffende gebiedsontwikkeling is hiervan geen sprake:

- in de nieuwbouw aan de noordzijde, De Prinsenhoek, is mogelijk sprake van verblijfplaatsen van dwergvleermuizen in de open stootvoegen. Er kan een nadelig effect optreden wanneer een beschermde functie structureel onbeschenen blijft bij een nieuwe inrichting. Uit simulaties blijkt dat een mogelijke verblijfplaats in de betreffende zuidgevel ten hoogste een uur onbeschenen blijft, hetgeen een verwaarloosbaar effect heeft op de kwaliteit van een verblijfplaats;
- jaarrond beschermde nesten of essentieel leefgebied van vogels binnen het gebied van de schaduwwerking worden bij voorbaat uitgesloten. De gebiedsinrichting biedt geen kansen voor gebouwbewonende vogels. Ecologisch waardevol groen ontbreekt in het gebied; gebruik door vogels als Huismus, Sperwer, Buizerd, etc., is uitgesloten.



Figuur 5. Schaduwwerking op 21 maart (links) en 21 juni (rechts) om 12:00.



Figuur 6. Schaduwwerking op 21 september om 12:00 uur.

Aanbevelingen

Voorgenomen gebiedsontwikkeling raakt potentieel aanwezige beschermde natuurwaarden. De volgende aanbevelingen worden gedaan in het kader van de Wet natuurbescherming:

- jaarrond gebruik van de bebouwing door vleermuizen is niet uit te sluiten. Verstoren van rustende dieren is verboden, zo ook het aantasten van verblijfplaatsen (ook wanneer het betreffende dier op dat moment niet aanwezig is). Laat nader onderzoek uitvoeren naar aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Het onderzoek loopt van mei tot en met september;
- houd in de planning rekening met mogelijke aanwezigheid van beschermde situaties. Uit nader ecologisch onderzoek kan volgen dat de werkzaamheden alleen met ontheffing uitgevoerd mogen worden. Deze ontheffing kan pas na afronding van het onderzoek aangevraagd worden bij het bevoegd gezag (Provincie Zuid-Holland, in uitvoering door Omgevingsdienst Haaglanden). Rekening moet gehouden worden met een minimaal termijn voor het treffen mitigerende maatregelen;
- broedende vogels en in gebruik zijnde nesten zijn strikt beschermd in de Wnb. Voorkom verstoring van vogels door buiten het broedseizoen te werken (grootweg van april tot en met juli, gelet op de te verwachten soorten). Let wel, nesten in gebruik buiten deze periode zijn evengoed beschermd. Eventueel kunnen preventieve maatregelen voorkomen dat vogels gaan nestelen op de onderhoudslocaties. Zo kan alsnog in het broedseizoen gewerkt worden zonder risico op verstoring van broedende vogels.