



Activiteitenplan

Project Eureka !

Breda

Tekst, foto's en samenstelling	E.W.A. Michels
Collegiale toetsing	M. van den Hoorn CENW
In opdracht van	Maas-Jacobs / NBU Projectontwikkeling B.V.
Naam opdrachtgever	Dhr. S. Laurijsen
Rapportnummer	130148-19-01_01
Status rapport	Definitief_1.0
Datum oplevering rapport	09-01-2020
Aantal pagina's	18
Wijze van citeren	Michels, E.W.A., 2020, Activiteitenplan, project Eureka, Breda. Rapport 2020_130160-01-01, Ecodat BV ecologisch adviesbureau, Etten-Leur

Inhoud

1.	Aanleiding	3
2.	Ligging projectgebied	4
3.	Uitgevoerd onderzoek.....	5
3.1	METHODE INVENTARISATIE	5
3.2	RESULTATEN	6
3.3	VLEERMUIZEN.....	6
4.	Activiteiten en wettelijk kader	7
4.1	GEPLANDE ACTIVITEITEN	7
4.1.1	DOEL	7
4.1.2	WERKZAAMHEDEN	7
4.1.3	PLANNING	8
4.1.4	EINDBEELD	8
4.2	WETTELIJK KADER	9
4.2.1	WERKZAAMHEDEN	9
4.2.2	AAN DE ORDE ZIJNDE OVERTREDINGEN	9
5.	Effectanalyse.....	10
5.1	EFFECT WERKZAAMHEDEN: KWALITEIT	10
5.2	EFFECT WERKZAAMHEDEN: KWANTITEIT	10
5.2.1	GEWONE DWERGVLEERMUIS (PIPISTRELLUS PIPISTRELLUS)	10
6.	Belangen en alternatieven.....	12
6.1	BELANGEN	12
6.1.1	AANGEVOERDE BELANGEN	12
6.1.2	ONDERBOUWING EN ALTERNATIEVENAFWEGING	13
7.	Mitigerende maatregelen	15
7.1	GEWONE DWERGVLEERMUIS	15
7.1.1	VOORKOMEN VAN HET DODEN VAN DIEREN	15
7.1.2	TIJDELIJKE MITIGATIE VERBLIJFPLAATSEN	15
7.1.3	PERMANENTE MITIGATIE VERBLIJFPLAATSEN	15
7.2	AANGEPASTE WERKWIJZE	16
7.3	PERIODE.....	16
7.4	ZORGPLICHT	17
7.5	OVERIGE MAATREGELEN	17
8.	Literatuur	18

1. Aanleiding

Maas-Jacobs / NBU Projectontwikkeling B.V. heeft in 2016 het voormalig Euretco-terrein aan de Archimedesstraat in Breda verworven en is voornemens om dit terrein te transformeren naar een nieuw woongebied met circa 310 woningen. In het onderzoekstraject voor de Wet natuurbescherming, als uitgevoerd door de Antea-group (met als rapportagetitel *Nader onderzoek Breda naar de aanwezigheid van vleermuizen, eekhoorn en marterachtigen*), is geconcludeerd dat er op het terrein een viertal paarverblijven van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn.

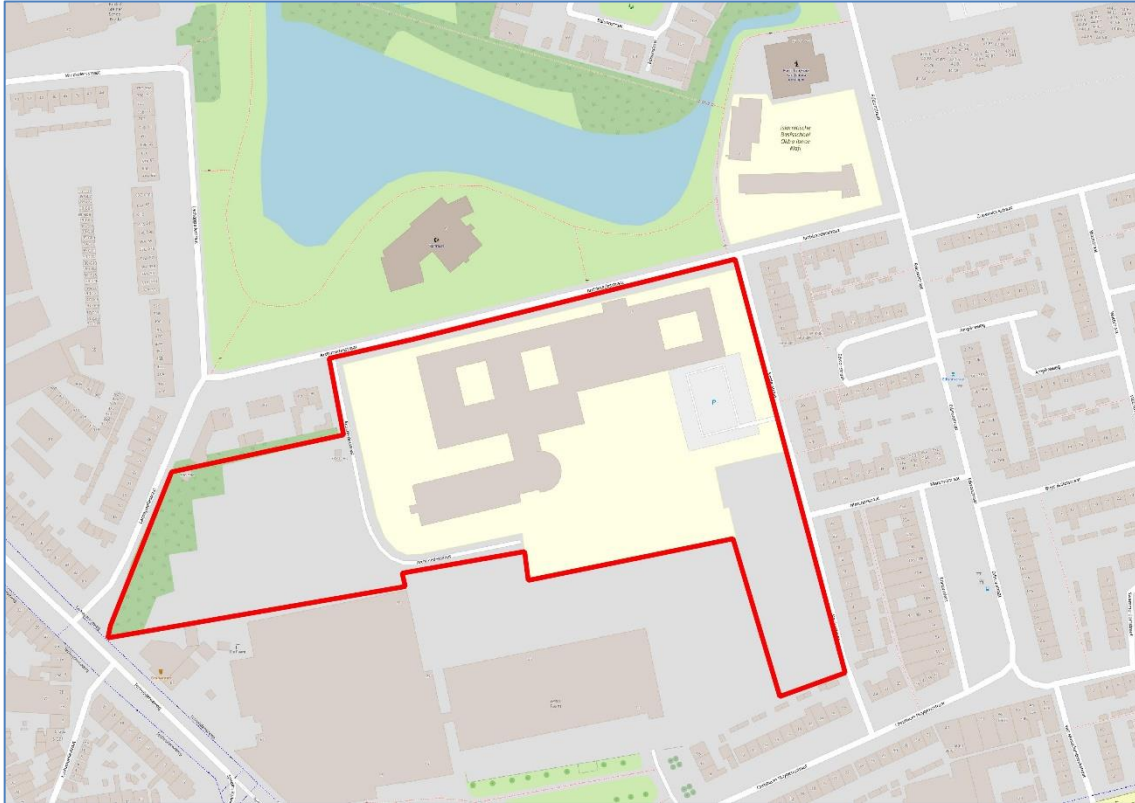
Ecodat BV heeft van de initiatiefnemer opdracht gekregen om, alvorens tot de ingrepen over te gaan, een activiteitenplan op te stellen, voor de werkzaamheden een ontheffing aan te vragen en vanuit een ecologisch perspectief, het gehele project te begeleiden.

Het voorliggende rapport is grotendeels gebaseerd op een recent onderzoek van Antea-group BV (*Antea-group, Nader onderzoek Breda naar de aanwezigheid van vleermuizen, eekhoorn en marterachtigen, projectnummer 435670.100, ing. J.N. Peereboom*).

Daar waar het voorliggende rapport inhoudelijk afwijkt van het rapport van Antea-group is het voorliggende rapport leidend.

2. Ligging projectgebied

Het project Eureka! is gelegen aan de Archimedesstraat 17 te Breda. De begrenzing van het projectgebied is in figuur 1 met rood aangeduid.



Figuur 1: Projectgebied met de begrenzing rood omlijnd.

Het projectgebied ligt midden in het stedelijk gebied. Er zijn veel openbare groenvoorzieningen en tuinen aanwezig. Direct ten noorden van het projectgebied ligt een stadspark met een waterpartij. Ten oosten en ten westen vindt men er woonwijken en ten zuiden een bedrijventerrein.

De in het projectgebied aanwezige gebouwen zijn voormalige kantoorpanden.

3. Uitgevoerde onderzoek

Antea-group heeft een aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd in en in de direct omgeving van het projectgebied om de functies ervan voor beschermde soorten te onderzoeken. Hieronder wordt kort het onderzoek van Antea-group beschreven.

3.1 METHODE INVENTARISATIE

Het faunaonderzoek is afgestemd op de te verwachten soorten (vleermuizen, eekhoorn en marterachtigen). Voor een uitgebreide beschrijving van de methodiek wordt verwezen naar het onderzoeksrapport van Antea-group. Hieronder volgt een beknopte beschrijving.

Faunavoronderzoek

In eerste instantie is een verkennend onderzoek uitgevoerd (Quickscan Natuur zoals uitgevoerd door Cobra Adviseurs en gerapporteerd op 27 augustus 2018). Daarbij is een indruk verkregen van het voorkomen van beschermde soorten in de omgeving door een literatuuronderzoek. Verspreidingsatlassen/–kaarten en openbare bronnen met natuurgegevens zijn geraadpleegd.

Vleermuisonderzoek

De staat en situering van de gebouwen gaf direct aanleiding tot een aanvullend onderzoek. Tijdens de bezoeken is rond het moment van uit-, dan wel invliegen bij de gebouwen gepost. Met behulp van o.a. batdetectors zijn de uit-, dan wel invliegende vleermuizen gedetermineerd en geteld. De geluiden zijn opgenomen en geanalyseerd met Batsound. Gedurende elk bezoek zijn alle aanwezige vleermuizen genoteerd. Hierbij is van elke vleermuis de soort en het gedrag vastgelegd. Het onderzoek voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Vleermuisprotocol 2017.

Ook is de directe omgeving geïnventariseerd op vleermuizen. Vanaf de openbare wegen is geluisterd of er vleermuizen aanwezig waren en welke soorten het betrof. Op deze wijze is er een beeld verkregen van de relatie tussen het projectgebied en de omgeving.

Eekhoornonderzoek

Inventarisatie naar de eekhoorn vond plaats door het in kaart brengen van in gebruik zijnde nesten op basis van visuele inspectie van nesten en waarnemingen van eekhoorns rond die nesten. Daarnaast is actief gezocht naar sporen.

De inventarisatie was gericht op het vaststellen van nesten als kraamnest of slaapnest. De inventarisatie bestond uit twee bezoeken in de kraamtijd (april - september).

Marterachtigenonderzoek

In het onderzoek is de Handreiking Kleine Marters in relatie tot soortbescherming (Bouwens, 2017) aangehouden. De volgende methoden zijn toegepast voor het waarnemen van kleine marterachtigen:

- Cameraval met jiggler
- Mostela-kast
- Struikrover-kast

3.2 RESULTATEN

Bij het faunaonderzoek zijn geen eekhoorns of marterachtigen aangetroffen. Wel zijn er voor vleermuizen beschermde functies aangetroffen waarvoor een ontheffing aangevraagd wordt. Hieronder wordt per soort de beschermde functie van het projectgebied beschreven.

3.3 VLEERMUIZEN

Tijdens het onderzoek zijn in het gehele projectgebied (tijdens alle bezoeken) vleermuizen aangetroffen.

VOORTPLANTINGS-, VASTE RUST- EN VERBLIJFPLAATSEN, POPULATIE-OMVANG EN NETWERK

Tijdens de veldbezoeken zijn vier paarverblijven van de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) in het projectgebied aangetroffen.

FOERAGEERGEBIEDEN, MIGRATIE- EN VLEGROUTES

In het projectgebied zijn foeragerend aangetroffen:

- Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathuseii*)
- Rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*) (1 maal)

Het projectgebied is door Antea-group als niet-essentieel foerageergebied beoordeeld.

Tijdens de veldbezoeken zijn geen vliegroutes in het projectgebied aangetroffen.

OMGEVINGSHECK

De grotere omgeving van het projectgebied kent zeer geschikte biotopen. Het betreft hier woonwijken met straten, een park, plantsoenen en enkele laanboomelementen. Ook in de directe omgeving zien we migrerende en foeragerende vleermuizen. In het park en daar waar de plantsoenen groter van schaal zijn is er een verhoogde activiteit (w.o. foerageren) van vleermuizen.

De huizen in de directe omgeving kunnen in ruime mate fungeren als vervangende verblijfplaatsen. In de directe omgeving zijn woonhuizen met spouwmuren die middels open stootvoegen en via boeiboorden (kopgevels) bereikbaar zijn.

4. Activiteiten en wettelijk kader

4.1 GEPLANDE ACTIVITEITEN

4.1.1 DOEL

Ontwikkelingscombinatie Maas-Jacobs / NBU Projectontwikkeling B.V. is voornemens om het voormalig industrieterrein van Euretco, onderdeel van de grootschalige stadstransformatie 'Crossmark', te herontwikkelen tot een groen, stedelijk en compleet stukje stad met een eigen signatuur. De huidige opstallen (gelegen op ca. 3,4 hectare) zijn thans niet meer in gebruik nadat Euretco de locatie na een fusie heeft verlaten en de tijdelijke huurder 'Breda University of Applied Science' het pand per 1 december jl. eveneens heeft verlaten. De ontwikkelingscombinatie is voornemens om ca. 310 woningen te realiseren (waarvan ca. 55 eengezinswoningen) en waarschijnlijk een commerciële of algemene ruimte in de plint van het centraal gelegen appartementencomplex. Ten aanzien van de nieuwbouwontwikkeling is een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan aan de gemeente overhandigd waarin o.a. (woningbouw)programma, alsmede de inrichting van de openbare ruimte, wordt gepresenteerd.

Breda is een stad in verandering. Om richting te geven aan de ontwikkelingen is onder meer de structuurvisie 2030 ontwikkeld. Met de stadsslogan 'Breda brengt het samen' wordt de visie kracht bijgezet. Als 'internationale schakelstad' wil Breda verbinden op assen (grenzeloos), op kwaliteit (groen) en met elkaar (gastvrij). De ontwikkeling van Eureka! zal bijdragen aan deze doelstelling, met een fijn woonmilieu in een mooie groenstructuur. In de structuurvisie 'Doornbos en Linie', waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, is opgenomen dat 'hoofdzakelijk ruimte voor een woonfunctie is, eventueel aangevuld met ruimte voor aan huis gebonden beroepen en wijk economie'. 'Tussen het Liniepark en Faam ontstaat zo een stedelijke woonbuurt met grondgeboden woningen, die aan de noordzijde een symbiose aangaan met het Liniepark'.

Het college van de gemeente heeft als reactie op het initiatiefplan aangegeven 'in principe positief te staan tegenover woningbouwontwikkeling op de hierboven genoemde locatie'. Daarnaast hebben partijen het haalbaarheidsonderzoek positief doorlopen. De huidige opstallen lenen zich niet voor deze functie. Sloop, en vervolgens nieuwbouw is derhalve noodzakelijk om dit gebied te transformeren conform o.a. de structuurvisie, welke is uitgewerkt tot stedenbouwkundig-, en beeldkwaliteitsplan welke inmiddels is ingediend bij de gemeente. In het bestemmingsplan zal dit nader en uitgebreid onderbouwd worden.

4.1.2 WERKZAAMHEDEN

Initiatiefnemer is voornemens om in het projectgebied de panden te gaan slopen, een deel van de groenvoorzieningen op te ruimen, een deel van de bomen te kappen en het terrein bouwrijp te maken. Hierna zal nieuwbouw gerealiseerd worden.

In het project gebied bevinden zich ca. 126 bomen. Hiervan blijken er ca. 41 stuks een levensvatbaarheid te hebben die korter is dan 15 jaar. Uiteindelijk zullen er ca. 87 bomen gekapt worden en ca. 39 stuks blijven gehandhaafd. In een latere fase zullen hier weer bomen en heesters voor terug aangeplant worden, een en ander conform het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.

4.1.3 PLANNING

Op moment van schrijven is er nog geen definitieve planning bekend, anders dan dat medio 2020 de sloop zal zijn en hierop volgend de nieuwbouw gerealiseerd wordt. In december 2019 is de RO-procedure opgestart.

4.1.4 EINDBEELD

Na afronding van de werkzaamheden zullen er ca 310 woningen en appartementen gerealiseerd zijn in een groene omgeving.

4.2 WETTELIJK KADER

4.2.1 WERKZAAMHEDEN

Vleermuizen zijn beschermd onder de Europese habitatrichtlijn en vallen daarmee onder de verbodsbepalingen van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming. Ingevolge dit artikel is het verboden om:

- vleermuizen opzettelijk te doden
- vleermuizen opzettelijk te verstoren
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van vleermuizen te beschadigen of te vernielen

Onder opzet wordt ook voorwaardelijke opzet begrepen. Dit betekent dat, als men redelijkerwijs kan vermoeden dat er een kans bestaat dat er dieren worden gedood of verstoord door handelen van de betreffende persoon, dit ook verboden is.

4.2.2 AAN DE ORDE ZIJNDE OVERTREDINGEN

Door het nemen van de juiste mitigerende maatregelen kan het doden en storen van vleermuizen worden voorkomen (zie hoofdstuk 7). Tevens zullen verblijfplaatsen worden weggenomen.

Na het nemen van de in hoofdstuk 7 genoemde maatregelen is er nog sprake van het overtreden van de volgende verbodsbepalingen:

- artikel 3.5 lid 2 (verstoren) en 4 (aantasten voortplantingsplaatsen of rustplaatsen)

5. Effectanalyse

De in hoofdstuk 7 voorgeschreven maatregelen zien er op toe dat na geplande ingrepen het projectgebied geschikter is voor de betrokken soorten dan vóór de ingrepen. Door preventieve mitigatie in de directe omgeving waar de overtreding plaatsvindt wordt de gewenning aan de nieuwe situatie gewaarborgd. De effecten zijn dan ook slechts tijdelijk van aard en betreffen het wennen van de betrokken soorten aan de nieuwe situatie en dragen cumulatief niet bij aan het minder geschikt worden van de leefomgeving van betrokken soorten.

5.1 EFFECT WERKZAAMHEDEN: KWALITEIT

Gewone dwergvleermuis

De ingreep heeft als gevolg dat er een viertal paarverblijven verdwijnen. Dit vormt een tijdelijke situatie, omdat door het plaatsen van permanente vleermuiskasten weer ruimte wordt gecreëerd voor verblijfplaatsen. Alvorens de werkzaamheden aangevangen worden worden er alternatieve onderkomens van houtbeton, binnen een straal van 100 meter, aangeboden. Hiertoe zullen er zestien verblijven (4 stuks per aangetroffen verblijf), conform de richtlijnen van het kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017), geplaatst worden.

Paarverblijven van gewone dwergvleermuizen kunnen soms ook fungeren als winterverblijfplaats voor een of enkele dieren. Houtbetonnen vleermuiskasten kunnen ook goed fungeren als winterverblijfplaatsen in milde winters. Ze zijn dan qua klimatologische omstandigheden vergelijkbaar met verblijfplaatsen onder dakpannen of achter boeiboorden. Bij strengere winters verlaten gewone dwergvleermuizen dit soort verblijfplaatsen en vertrekken naar grote bekende massawinterverblijfplaatsen. Met de keuze voor houtbetonnen vleermuiskasten worden verblijfplaatsen voor milde winters voldoende tijdelijk gemitigeerd. Wanneer de winters strenger worden kunnen de dieren uitwijken naar huizen in de buurt of massawinterverblijfplaatsen.

Enkele nachten voor aanvang van de werkzaamheden zullen alle panden ongeschikt gemaakt worden om dienst te doen als verblijfplaats. Hierbij zal een exclusion programma (waarin het aanbrengen van exclusion flaps wordt uiteengezet) opgesteld worden. Ook zullen enkele nachten voor aanvang van de werkzaamheden de huizen gecontroleerd worden op de aanwezigheid dan wel afwezigheid van vleermuizen. Indien er geen vleermuizen aanwezig zijn zullen de exclusion flaps gesloten worden. Indien er wel vleermuizen aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden geen doorgang vinden en zal de dienstdoende ecooloog adviseren in de te nemen stappen.

5.2 EFFECT WERKZAAMHEDEN: KWANTITEIT

5.2.1 GEWONE DWERGVLEERMUIS)

De werkzaamheden zullen zorgen voor een verandering in de leefomgeving van de gewone dwergvleermuis. Een viertal paarverblijven zullen komen te vervallen op de huidige locatie. Om deze verblijven te compenseren zullen per aangetroffen verblijf vier nieuwe verblijven opgehangen worden, die kunnen fungeren als zomer- en paarverblijf en als winterverblijf in milde winters. Ten gevolge van de bouw zullen ca 87 bomen geveld worden. Van de bestaande populatie (126 bomen) hebben ca. 41 stuks een levensverwachting van minder dan 15 jaar. (20180957 Euretco-terrein Breda, Cobra adviseurs, inpasbaarheidsonderzoek 126 bomen ontwikkelterrein Euretco Breda). In een latere fase zullen hier weer bomen en heesters voor terug aangeplant worden, waarmee het projectgebied

ten aanzien van groen een vergelijkbare waarde krijgt als in de huidige situatie.

Omdat er verder geen andere ingrepen gepland staan zal de impact op de staat van instandhouding van de populatie van de gewone dwergvleermuis minimaal zijn.

Populatietrend

De gewone dwergvleermuis is de meest voorkomende vleermuis in Nederland (Limpens *et al.*, 1997). Van de gewone dwergvleermuis zijn geen betrouwbare landelijke of regionale trendgegevens beschikbaar. De eerste, nog onvoldoende betrouwbare, gegevens van auto-transecten (t.b.v. populatiemonitoring) laten vanaf 2013 een stabiele trend zien (Jansen *et al.*, 2017).

Leefgebied

De gewone dwergvleermuis is een gebouwbewonende soort die in tal van terreinen, zoals tuinen, bomenrijen en bos, foerageert. Het na-isoleren van huizen kan ongunstig zijn voor deze soort. Dit vindt sinds de jaren 1970 plaats. Dit kan het leefgebied van deze soort ongunstig hebben beïnvloed. Gelet op de resultaten van grootschalige inventarisaties in onder andere Tilburg komt deze soort echter nog algemeen voor in Nederland.

Toekomst leefgebied

Gelet op het op grote schaal na-isoleren van woningen is niet uit te sluiten dat het leefgebied van de gewone dwergvleermuis afneemt. De ontwikkeling van het leefgebied is daarom te omschrijven als matig ongunstig.

Conclusie Staat van instandhouding

Op basis van voorgaande vier criteria is de staat van instandhouding van gewone dwergvleermuis, landelijk gezien, te omschrijven als gunstig tot licht ongunstig.

Afbreuk gunstige staat van instandhouding

In het plangebied zijn alleen een aantal paarverblijven van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Middels het plaatsen van vier vleermuiskasten per aangetroffen verblijf zal er een alternatief geboden worden voor de verloren gegane verblijfplaatsen en wordt het verlies geheel gecompenseerd. Door te kiezen voor houtbetonnen vleermuiskasten wordt ook de mogelijke functie als winterverblijf in milde winters afdoende gemitigeerd.

Omdat gewone dwergvleermuizen lage eisen stellen aan hun paarverblijfplaatsen en gemakkelijk alternatieven accepteren kan er worden gesteld dat de werkzaamheden niet leiden tot een afbreuk van de gunstige staat van instandhouding voor deze soort.

Ook zijn er op lokaal niveau voldoende uitwijkmogelijkheden. Het effect op de lokale populatie is te verwaarlozen.

6. Belangen en alternatieven

6.1 BELANGEN

6.1.1 AANGEVOERDE BELANGEN

De Wet natuurbescherming noemt een aantal belangen waar een ingreep onder moet vallen wil er een ontheffing kunnen worden verleend. Voor de gewone dwergvleermuis volgen deze belangen direct uit de Habitatrichtlijn, te weten:

1. in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats
2. ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom
3. in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten
4. voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daartoe benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten
5. om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, onderscheidenlijk een beperkt bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben.

Dwingende redenen van groot openbaar belang

De hiervoor beschreven ingreep valt onder belang 3. De onderbouwing hiervoor is als volgt:

In Nederland is een zeer groot tekort aan woningen. De gemeente Breda acht herontwikkeling van deze locatie dan ook zeer wenselijk. De ligging aan de rand van het centrum in combinatie met de reeds leegstaande bebouwing maakt de locatie zeer geschikt voor de bouw van woningen en appartementen. De gemeente heeft dit ook onderkend in de structuurvisie 'Doornbos en Linie'. In deze structuurvisie is opgenomen dat in het plangebied er 'hoofdzakelijk ruimte voor een woonfunctie is, eventueel aangevuld met ruimte voor aan huis gebonden beroepen en wijk economie', 'tussen het Liniepark en Faam ontstaat zo een stedelijke woonbuurt met grondgebonden woningen, die aan de noordzijde een symbiose aangaan met het Liniepark'.

De betreffende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuw aantrekkelijk woongebied, gelegen op een centrale plek in Breda en nabij tal van voorzieningen. In het plan wordt een mix aan woningtypen gerealiseerd; van appartementen tot grondgebonden woningen.

Het plangebied is gelegen binnen deelgebied 'Doornbos-Linie'. Enkele van de aandachtspunten van de gemeente in de woongebieden zijn:

- Behoud van een prettig woon- en leefklimaat
- Voldoende duurzame en toekomstbestendige woningen (levensloopbestendig) voor alle relevante doelgroepen
- De eigen identiteit van de wijken als kwaliteit versterken

- Bij initiatieven in de woningvoorraad zal verduurzamen nadrukkelijk een rol moeten spelen in de afweging.

Het behoud van de kantoorpanden (met daarin de verblijfplaatsen van vleermuizen) maakt deze maatschappelijk gewenste ontwikkeling onmogelijk.

Enerzijds past de nieuwbouw ontwikkeling binnen de 'Structuurvisie Doornbos en Linie' en anderzijds de aandachtspunten voor dit deelgebied. Verder is de woningbouwontwikkeling van het voormalige Euretco terrein tevens in overeenstemming met de 'structuurvisie 2030' van Breda en draagt deze bij aan het ruimtelijk wensbeeld en de kernkwaliteiten voor deze plek. Dit tezamen maakt dat de locatie wordt omgezet naar een woonfunctie.

6.1.2 ONDERBOUWING EN ALTERNATIEVENAFWEGING

De nu aanwezige panden zijn ongeschikt als woningen en passen derhalve niet in de structuurvisie van de Gemeente Breda. Het plangebied op een rendabele manier ontwikkelen is alleen mogelijk door het verwijderen van de panden en het plangebied geheel opnieuw in te richten. Behoud van de panden met de verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen is derhalve niet mogelijk binnen redelijke grenzen. Het behoud van (een gedeelte van) de panden (transformatie) is als mogelijkheid overwogen, maar niet haalbaar geacht.

Gelet op de functies van de verblijfplaatsen, een viertal paarverblijfplaatsen, vindt sloop in een gunstige tijd van het jaar (voor het paarseizoen) plaats, mits werende voorzieningen zijn getroffen in de dagen ervoor. Sloop in een periode waarbij minder nadelige gevolgen zouden optreden is niet mogelijk. Ten aanzien van de periode waarin de ingreep wordt uitgevoerd zijn alternatieven derhalve ook niet overwogen.

De voorzieningen die zijn gerealiseerd ter vervanging van de paarverblijfplaatsen bieden naar verwachting voor tien tot twintig jaar een volwaardig alternatief. De voorzieningen die in de nieuwbouw worden toegepast bieden naar verwachting eveneens een volwaardig alternatief voor de functies die de te slopen gebouwen bieden. Een werkwijze en voorzieningen die betere mogelijkheden bieden ter vervanging van de paarverblijfplaatsen zijn ons niet bekend zodat ook ten aanzien hiervan alternatieven niet zijn overwogen.

In het kader van de ontheffingsaanvraag dient te worden gezien of betere alternatieven beschikbaar zijn voor het plan. Hieronder is voor de verschillende potentiële alternatieven uitgewerkt dat betere alternatieven ontbreken.

NIET UITVOEREN VAN DE ACTIVITEIT

Bij het niet uitvoeren van de activiteit blijven verblijfplaatsen voor de korte termijn behouden. Op de lange termijn zal de leegstaande bebouwing echter meer en meer vervallen, waardoor de geschiktheid als verblijfplaats verloren gaat of vermindert. Zelfs in de huidige situatie is de bebouwing niet optimaal geschikt voor vleermuizen doordat de gebouwen niet meer verwarmd worden. Het niet uitvoeren van de activiteit levert dan ook uitsluitend winst op voor de korte termijn. Bovendien worden in de nieuwe gebouwen verblijfplaatsen voor vleermuizen ingebouwd. Het plan beoogt daarmee een duurzame verbetering van de situatie voor vleermuizen. Ook ontbreken nestplaatsen van huismus in de huidige bebouwing, terwijl deze wel worden ingebouwd in de nieuwbouw. Het niet uitvoeren van de activiteit is daarom geen gunstig alternatief voor de beschermde natuurwaarden.

Het niet uitvoeren van de activiteit is ook geen gunstig alternatief voor de volksgezondheid en openbare veiligheid. Deze locatie is gevoelig voor vandalisme.

Op een prominente locatie als deze, in het centrum van Breda, is het ongewenst om ongebruikte en deels vervallen bebouwing te laten staan. Slopen van de bebouwing is daarom in elk geval noodzakelijk. Het niet uitvoeren van de activiteit zou er tot slot ook voor zorgen dat de locatie geen functie heeft, terwijl de locatie bij ontwikkeling een bijdrage kan leveren aan de behoefte aan woningen die er is in Breda.

ALTERNATIEVE LOCATIE

Het plangebied betreft een locatie aan in het centrum van Breda waar een gebied met leegstaande bebouwing kan worden gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw van ca 310 woningen en appartementen. De bebouwing staat reeds jarenlang leeg. De gemeente acht herontwikkeling van deze locatie zeer wenselijk. De ligging aan de rand van het centrum in combinatie met de reeds leegstaande bebouwing maakt de locatie zeer geschikt voor de bouw van woningen en appartementen. In de omgeving van het centrum zijn geen andere locaties die geschikt zouden zijn als alternatief. Er moet dan in onbebouwd gebied worden gebouwd, die overigens nauwelijks meer aanwezig is in Breda. Een andere optie is om functies te verplaatsen. In dat geval moet voor deze functies een andere locatie worden gevonden, om vervolgens de locatie te ontwikkelen voor het bouwen van woningen en appartementen. Dit is onlogisch en niet efficiënt. Bovendien is de kans groot dat ook op andere locaties met bebouwing vogels met jaarrond beschermde nesten en vleermuizen voorkomen, terwijl de ontwikkeling van onbebouwde locaties in de meeste gevallen nog schadelijker is voor de aanwezige (al dan niet beschermde) natuurwaarden. Andere locaties zijn daarmee niet geschikter dan de gekozen locatie en vormen geen gunstig alternatief.

ALTERNATIEVE WERKWIJZE

Behalve sloop en nieuwbouw kan ook gekozen worden voor renovatie van de bestaande bebouwing. Ook daarbij zal echter sprake zijn van aantasting van verblijfplaatsen door werkzaamheden aan het dak en aan de (spouw)muren, bijvoorbeeld bij het aanbrengen van isolatiemateriaal. Met een andere werkwijze kunnen negatieve effecten op verblijfplaatsen niet voorkomen worden. Het is dan ook in alle gevallen noodzakelijk om maatregelen te nemen om negatieve effecten op verblijfplaatsen te voorkomen. Door het nemen van mitigerende maatregelen, zoals die in het voorliggende activiteitenplan zijn opgenomen, zijn in het geheel geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten. Een alternatieve werkwijze vormt hiervoor geen beter alternatief. Ook in het belang van de volksgezondheid en de openbare veiligheid is sloop noodzakelijk. Zonder sloop is het nauwelijks mogelijk om het gebied als woonlocatie te ontwikkelen.

7. Mitigerende maatregelen

7.1 GEWONE DWERGVLEERMUIS

7.1.1 VOORKOMEN VAN HET DODEN VAN DIEREN

Enkele nachten voor aanvang van de werkzaamheden zullen alle panden ongeschikt gemaakt worden om dienst te doen als verblijfplaats. Hierbij zal een exclusion programma (waarin het aanbrengen van exclusion flaps wordt uiteengezet) opgesteld worden. Enkele nachten voor aanvang van de werkzaamheden zullen de opstallen gecontroleerd worden op de aanwezigheid dan wel afwezigheid van vleermuizen. Indien er geen vleermuizen aanwezig zijn zullen de exclusion flaps gesloten worden. Indien er wel vleermuizen aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden geen doorgang vinden en zal de dienstdoende ecooloog de te nemen stappen adviseren.

7.1.2 TIJDELIJKE MITIGATIE VERBLIJFPLAATSEN

De ingreep heeft als gevolg dat een viertal paarverblijven verdwijnen. Dit vormt een tijdelijke situatie, omdat door het plaatsen van zestien permanente kasten weer ruimte wordt gecreëerd voor nestgelegenheid. Alvorens de werkzaamheden aangevangen worden worden er tijdelijke nestkasten, binnen een straal van 100 meter, aangeboden. Hiertoe zullen er 4 verblijven (per aangetroffen verblijf), conform de richtlijnen van de Kennisdocumenten Gewone- en Ruige dwergvleermuis (BIJ12, 2017), geplaatst worden. Omdat er geen bebouwing binnen een straal van 200 mtr. aanwezig is, zullen de kasten aan bomen opgehangen worden.

Voor het ophangen van de kasten voor tijdelijke mitigatie gelden de volgende voorwaarden:

- Voor elke aan te tasten of te verwijderen verblijfplaats worden vier nieuwe (tijdelijke) verblijfplaatsen gecreëerd in de vorm van platte vleermuiskasten van het model WS-03 van Vivara-pro (dan wel een gelijkwaardig product).
- Deze verblijfplaatsen worden:
 - zo mogelijk binnen 100 meter, anders binnen 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaatsen, geplaatst en buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden;
 - geclusterd in verschillende richtingen om zo verschillende microklimaten aan te bieden;
 - op minimaal 3 meter hoogte geplaatst met een vrije, donkere aanvliegroute, een vrije donkere vliegruimte, zijn vrij van verstoring en kunstlicht en bevinden zich buiten het bereik van predatoren;

En dit minimaal 6 maanden voorafgaand aan het paarseizoen

7.1.3 PERMANENTE MITIGATIE VERBLIJFPLAATSEN

De ingreep heeft als gevolg dat er vier paarverblijven verdwijnen. Dit vormt een tijdelijke situatie, omdat door het plaatsen van permanente vleermuiskasten weer ruimte wordt gecreëerd voor verblijfplaatsen.

Voor de vier paarverblijven zullen in de nieuwbouw voorzieningen worden getroffen voor het inbouwen van inbouwkasten van het type ANS-3 van Schwegler (dan wel een gelijkwaardig product).

Deze kasten worden in de spouwmuur aangebracht en zijn gemaakt van beton en hebben een lange levensduur. Ook voor de positie van deze inbouwkasten geldt dat ze :

- geclusterd in verschillende richtingen worden geplaatst om zo verschillende microklimaten aan te bieden;
- op minimaal 3 meter hoogte worden geplaatst met een vrije, donkere aanvliegroute, een vrije donkere vliegruimte, zijn vrij van verstoring en kunstlicht en bevinden zich buiten bereik van predatoren;

7.2 AANGEPASTE WERKWIJZE

- De sloop van de gebouwen staat gepland omstreeks oktober 2020 tot februari 2021. Om uit te sluiten dat bij de sloop dieren worden gedood dienen eventueel aanwezige vleermuizen in oktober 2020 te worden buitensloten. Dit moet gebeuren met 'exclusion flaps'. Dit zijn stukken stevig plasticfolie die aan de bovenzijde tegen de muur worden bevestigd zodat deze openingen, zoals stootvoegen, afdekken. Aan de onderzijde hangen deze flappen los. Dit biedt vleermuizen wel de mogelijkheid weg te komen maar verhindert terugkeer. Het plaatsen van de flappen moet onder begeleiding van een deskundige op het gebied van vleermuizen worden uitgevoerd.
- Nadat de gebouwen ongeschikt gemaakt zijn voor vleermuizen dienen de gebouwen minimaal drie dagen met avondtemperaturen van meer dan 10 °C ongemoeid te worden gelaten. Vervolgens dient door een vleermuisdeskundige onderzocht te worden via een avondbezoek of er zich nog vleermuizen in de gebouwen bevinden. Als dit het geval is dienen nadere werende maatregelen getroffen te worden.
- Als is vastgesteld dat zich geen vleermuizen meer in de gebouwen bevinden dienen de openingen afgesloten worden, bijvoorbeeld met purschuim, en kunnen de exclusion flaps worden weggehaald.

7.3 PERIODE

- De sloop vindt plaats omstreeks de periode oktober 2020 / februari 2021 waarin, op basis van de uitgevoerde onderzoeken, aangenomen mag worden dat er geen vleermuizen in de panden aanwezig zijn en het pand geen functie vervult voor vleermuizen. Mits de onder 7.2 vermelde maatregelen worden toegepast mag worden aangenomen dat de vleermuizen geen directe nadelen van de ingreep ondervinden en dat de ingreep in een gunstige tijd van het jaar wordt uitgevoerd.
- Naast de aanwezigheid van vleermuizen dient bij de sloop van de gebouwen ook rekening gehouden te worden met broedende vogels (die in de directe omgeving van de gebouwen aanwezig kunnen zijn). Indien maatregelen voorafgaande aan het broedseizoen zijn getroffen waarmee zo goed mogelijk te voorkomen is dat broedende vogels aanwezig zijn (zoals het verwijderen van bomen en struiken) kan volstaan worden met een check op aanwezigheid van broedende vogels, voorafgaand aan de sloop. Het treffen van werende maatregelen voor de gewone dwergvleermuis kan wel tijdens het broedseizoen uitgevoerd worden.

7.4 ZORGPLICHT

Realisatie van de nieuwe verblijfplaatsen en het verjagen van de vogels en vleermuizen moet aantoonbaar worden uitgevoerd onder begeleiding van een ter zake deskundig ecooloog.

7.5 OVERIGE MAATREGELEN

- Bij verdere (toekomstige) werkzaamheden binnen het plangebied is het van belang dat het plangebied en de directe omgeving niet méér of op andere locaties verlicht worden dan in de huidige situatie het geval is. Door verlichting kan verstoring van vleermuizen optreden, waardoor vleermuizen het gebied gaan mijden. Omdat de omgeving van het plangebied vermoedelijk essentieel foerageergebied vormt voor vleermuizen en hier vermoedelijk verblijfplaatsen van lichtgevoelige vleermuissoorten aanwezig zijn kan de Wet natuurbescherming alsnog overtreden worden.
- Indien gebruik van kunstmatige verlichting gedurende de uitvoering van de werkzaamheden noodzakelijk is, dient deze zoveel mogelijk beperkt te worden en gericht te worden op die plaatsen waar verlichting nodig is. Uitstraling van verlichting naar boven, naar water en naar de omgeving toe moet zoveel mogelijk voorkomen worden door gebruik te maken van armaturen die licht bundelen.
- Alle werkzaamheden die een negatief effect kunnen hebben op gewone dwergvleermuis moeten aantoonbaar worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van vleermuizen.

8 Literatuur

- ing. J.N. Peereboom: rapportagetitel Nader onderzoek Breda naar de aanwezigheid van vleermuizen, eekhoorn en marterachtigen, projectnummer: 435670.100, 16 oktober 2018, Antea
- BIJ2, 2017a. Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, versie 1.0, BIJ2, juli 2017.
- Limpens, H., K. Mostert & W. Bongers (red). 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. KNNV Uitgeverij, Zeist
- Jansen, E.A., T. van der Meij, A.J. van Strien & L. Soldaat en M.J. Schillemans, 2017. NEM Meetnet Vleermuis Transecttellingen - Stand van zaken eind 2017. – Telganger Oktober 2017, p. 19-23