

ONDERWERP
Ecologisch werkprotocol Heuveleind

PROJECTNUMMER
30069319

DATUM
14 september 2021

ONZE REFERENTIE
D10038968:37

VAN
Bart Biemans

Inleiding

Casade heeft het voornemen om cluster 1713 en cluster 1714 te slopen en nieuwbouw te realiseren. In totaal worden 84 woningen gesloopt, waarvan 12 grondgebonden woningen en 72 appartementen, verdeeld over 4 appartementengebouwen. De woningen zijn gelegen in de wijk Heuveleind te Dongen, Noord-Brabant (Figuur 1). Het gaat daarbij om de volgende adressen:

- Dunantstraat 50 t/m 96 en 98 t/m 144 (appartementen)
- Schweitzerstraat 2 t/m 12 en 13 t/m 47 (respectievelijk grondgebonden woningen en appartementen)
- Pasteurstraat 13 t/m 47 (appartementen);
- Planetenstraat 13 t/m 23 (grondgebonden woningen);
- Planetenstraat 25 (voormalig zorginstelling Thebe).

Sloop zal bestaan uit werkzaamheden zoals:

- Slopen van bebouwing;
- Bouwrijp maken van het terrein;
- Realiseren van nieuwe grondgebonden woningen en appartementen.

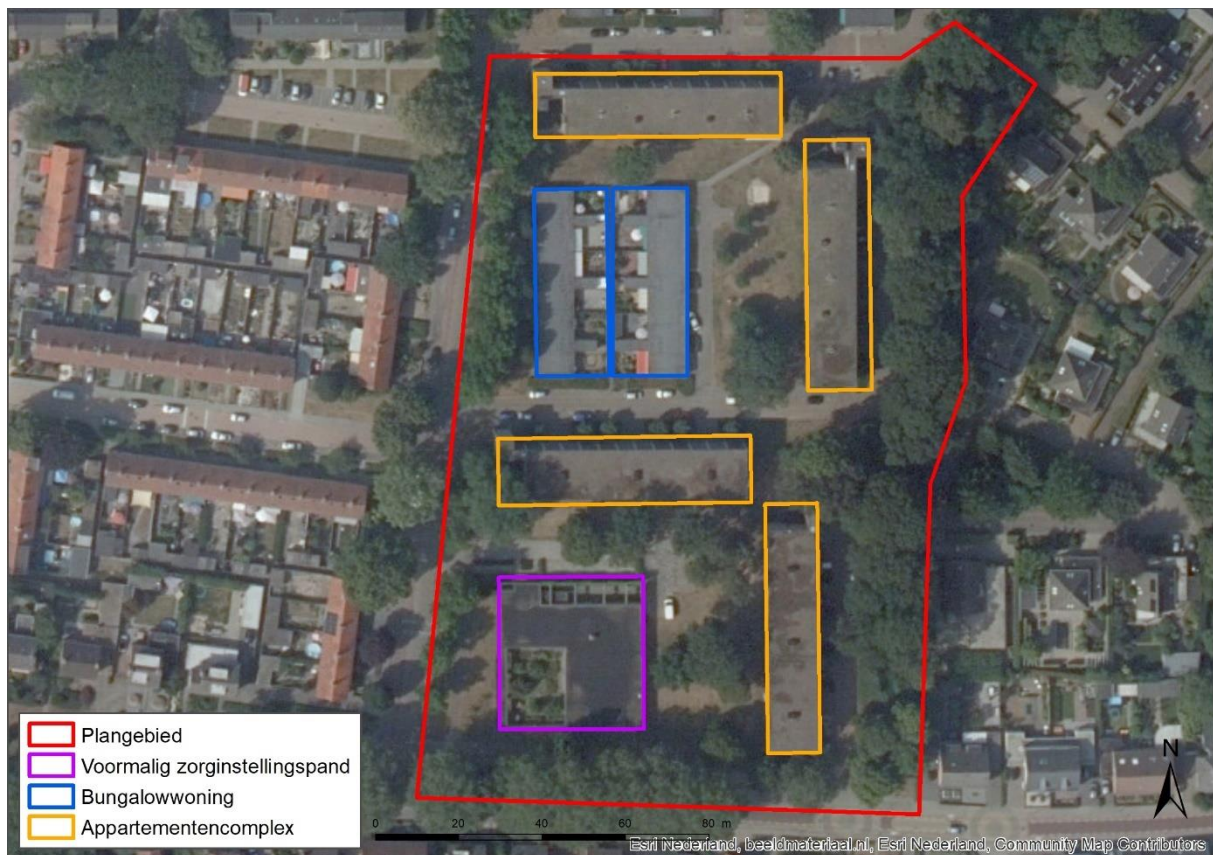
In totaal worden 96 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan 48 appartementen verspreid over 2 appartementencomplexen en 48 grondgebonden woningen (zie Figuur 2).

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken door Arcadis¹ en Unitura² is naar voren gekomen dat de binnentuin van de voormalige zorginstelling mogelijk essentieel foerageergebied betreft voor de huismus. Het verwijderen van bomen en tuinen valt niet onder SMP of de ontheffing voor het SMP. Hiervoor dient een reguliere ontheffing aangevraagd te worden.

Enkel de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden worden in dit EWP behandeld. Voor het verwijderen en herinrichten van de groenstructuren zal een ander EWP opgesteld worden nadat de vereiste stappen omtrent Wnb genomen zijn.

¹ Arcadis, 2021. Quickscan Wet Natuurbescherming Heuveleind. 18-01-2021, Dongen.

² Unitura, 2021. Verslag ecologische inspectie SMP CASADE 2021, Dongen.



Figuur 1. Plangebied in de wijk Heuveleind, te Dongen, Noord-Brabant, met de verschillende clusters die gesloopt gaan worden.

De voorgenomen werkzaamheden worden uitgevoerd, conform de richtlijnen van het 'Soortmanagementplan gebouwbewonende soorten Waalwijk, Loon op Zand en Dongen' voor Casade³ (hierna SMP). Hiervoor is een ontheffing aangevraagd bij het bevoegd gezag: Omgevingsdienst Brabant Noord, deze is verleend op 22 april 2021 onder zaaknummer: Z/109142-AEG (herstelbesluit) (zie Bijlage A).

³ Arcadis, 2020. Soortmanagementplan gebouwbewonende soorten Waalwijk, Loon op Zand en Dongen. Beschermingsplan voor vogels en vleermuizen bij onderhoud, renovatie, verduurzaming en sloop en nieuwbouw van woningen ter onderbouwing gebiedsontheffing Wnb. In opdracht van Casade. D.d. 15 juni 2020. Referentie 083987014 C.



Figuur 2. Sfeerimpressie van te realiseren nieuwbouw binnen het plangebied. Locaties van de nieuwbouw grondgebonden woningen (GGW) en appartementen (APP) staan aangegeven.

Planning

De sloop van de appartementen en grondgebonden woningen start begin 2022. De sloop van de voormalige zorginstelling (Planetenstraat 25) start begin oktober 2021. Ontmoediging, van zowel de appartementen, grondgebonden woningen en voormalige zorginstelling, start in september 2021 met doorloop tot oktober 2021 (na goedkeuringsbesluit voor het blok met kraamkolonie en winterverblijven) met uitzondering van appartementengebouw Dunantstraat 50 t/m 96. Deze laatste wordt in april 2022 ontmoedigd, en vlak daarna gesloopt.

Onderzoek

Tijdens visuele inspecties (2021) door Unitura⁴⁵ naar de huismus, gierzwaluw en vleermuizen zijn verblijfplaatsen van beschermde soorten aangetroffen, hierbij gaat het om:

- 1 kraamverblijfplaats van gewone dwergvleermuizen (appartementengebouw Schweitzerstraat 13 t/m 47);
- Meerdere kleine winterverblijfplaatsen (circa 12) van gewone dwergvleermuizen (appartementengebouw Dunantstraat 50 t/m 96), achter bijna elk balkon rondom het complex.

⁴ Unitura, 2021. Verslag ecologische inspectie Planetenstraat, Casade. 06-02-2021, Dongen.

⁵ Unitura, 2021. Verslag ecologische inspectie SMP CASADE 2021, Dongen.

Beoordeling salderingsboekhouding

Om te voorkomen dat lokale populaties te veel onder druk komen te staan en hervestiging mogelijk is, geldt als voorwaarde dat tegelijkertijd maximaal 25% van een salderingsgebied tijdelijk ongeschikt mag zijn voor gebouwbewonende soorten. Unitura heeft samen met Casade en Arcadis het gehele woningprogramma 2020-2022 beoordeeld en de uitvoeringsplannen zo afgestemd dat er geen sprake is van overschrijding van de 25% gelijktijdig ongeschikt vastgoed binnen de salderingszonerings.

Standaard mitigatietaakstelling

In alle nieuwbouw woningen moet aan de standaard mitigatietaakstelling worden voldaan. Daarom worden nestlocaties voor huismus, gierzwaluw en verblijfplaatsen voor vleermuizen gerealiseerd in alle nieuwbouw woningen aan de hand van prefab-kasten en/of maatwerk.

Er wordt 1 gierzwaluw en huismus voorziening per grondgebonden woning (in totaal 44) geplaatst, en 6 per complex (2 complexen maar 12 voorzieningen). Er wordt één klein vleermuisverblijf per grondgebonden woning (in totaal 44) ingebouwd, en 0,5 per woning binnen de appartementencomplexen. Er zijn 24 á 25 woningen in elk appartementencomplex. Daarom worden, naar boven afgerond 13 voorzieningen per complex geplaatst. Van grote vleermuisverblijven en kraamverblijven worden er van ieder 6 geplaatst in de grondgebonden woningen, en 1 van elk per appartementencomplex. Beide appartementencomplexen worden geschikt gemaakt om te kunnen functioneren als massawinterverblijf. In *Tabel 1* staat het totaal aantal in te bouwen permanente voorzieningen per soort genoemd.

Tabel 1: Aantallen te realiseren permanente mitigatie onder standaard taakstelling.

Soort	Type verblijf	Taakstelling grondgebonden woning	Taakstelling meergezinswoning met 1 tot 5 bouwlagen	Totaal aantal benodigde voorzieningen
Gierzwaluw	Nestplek	1 per woning	6 per complex	56
Huisumus	Nestplek	1 per woning	6 per complex (binnen eerste 3 woonlagen)	56
Vleermuis	Klein zomer/najaarsverblijf tot 10 dieren	1 per woning	0,5 per woning	70
	Groot zomer/najaarsverblijf tot 25 dieren	1 per woningblok van 6 tot 10 woningen of 0,1 per woning	1 per complex	8
	Massawinterverblijf	n.v.t.	1 per gebouw	2
	Kraamverblijf	1 per woningblok van 6 tot 10 woningen of 0,1 per woning	1 per gebouw	8

Extra mitigatietaakstelling

Voor de gebouwen waarin verblijven met bijzondere functies (kraam-/massawinterverblijf) zijn aangetroffen, geldt dat naast de standaard mitigatietaakstelling, ook aan de extra mitigatietaakstelling voldaan moet worden.

Aangezien de nieuwbouw niet een-op-een overeenkomt met de huidige situatie, worden deze extra voorzieningen geplaatst in nieuwbouw die het meest overeenkomt met de typologie van de gebouwen waarin de verblijven met bijzondere functies zijn aangetroffen. In dit projectgebied zijn alleen bijzondere functies aangetroffen in de appartementencomplexen. De extra voorzieningen worden daarom geplaatst in de twee nieuwbouw appartementencomplexen.

In de huidige situatie zijn veel kleine winterverblijven aanwezig achter vrijwel elk balkon aan elke zijde

van het appartementencomplex van Dunantstraat 62 t/m 96. De kleine verblijven uit de standaardtaakstelling zullen deze winterverblijven deels kunnen compenseren. Bovenop de standaardmitigatie worden twee (één per appartementencomplex) extra massawinterverblijven ingebouwd in de vorm van toegankelijke spouwmuren.

Voor het kraamverblijf in appartementengebouw Schweitzerstraat 13 t/m 47 wordt één van de appartementencomplexen voorzien van een extra kraamverblijf, bovenop het kraamverblijf dat al wordt ingebouwd volgens de standaard taakstelling. In *Tabel 2* staan de extra in te bouwen permanente voorzieningen per soort genoemd.

Tabel 2: Aantallen te realiseren permanente mitigatie onder extra taakstelling.

Soort	Type verblijf	Taakstelling grondgebonden woning	Taakstelling meergezinswoning met 1 tot 5 bouwlagen	Totaal aantal benodigde voorzieningen
Vleermuis	Massawinterverblijf	N.v.t.	2 per gebouw	2
	Kraamverblijf	N.v.t.	1 per gebouw	1

Maatregelen en handelingen door betrokken partijen

Tijdens de werkzaamheden gelden alle volgende maatregelen. Het niet opvolgen van deze maatregelen kan leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming met als eventueel gevolg het stilleggen van de werkzaamheden.

Maatregelen natuurvriendelijk werken

- Melding start werkzaamheden bij bevoegd gezag uiterlijk twee weken voor aanvang werkzaamheden.
- Uitvoeren van de werkzaamheden buiten de gevoelige perioden van beschermde soorten (Natuurkalender SMP) of na het uitvoeren van de ontmoedigingsmaatregelen. Tijdig communiceren van start- en einddatum met ecooloog.
- Bij een calamiteit (visueel aanwezige vleermuizen en broedvogels, nesten met eieren of jongen etc.), wordt het werk tijdelijk stilgelegd en stelt de ecooloog passende maatregelen voor, in overleg met de aannemer en Casade.
- Ontmoediging vindt plaats in de periode september-oktober (zie bijlage A voor de instructies). Daarna vindt een controle met eventuele vrijgave plaats door de ecooloog. Na officiële vrijgave kunnen de werkzaamheden starten. Indien niet voor februari opvolgend jaar gestart wordt, vindt een volgende controle plaats op de ontmoediging. Dit voor het vaststellen van eventuele herstelwerkzaamheden voor de ontmoediging.
- Ontmoedigen van eventueel aanwezige tijdelijke kasten op gevels waar permanente voorzieningen geplaatst dienen te worden. Op deze manier kunnen deze verwijderd worden alvorens de werkzaamheden starten.
- De aannemer stelt de ecooloog voorafgaand van het moment van plaatsing van eerste voorzieningen op de hoogte van start werkzaamheden.
- Uitvoeren permanente verblijfplaatsen conform de mitigatietaakstelling (zie toelichting handelingen aannemer en Bijlage B).
- Verwijder bij oplevering alle aangebrachte ontmoedigingsmaatregelen.

Toelichting handelingen ecooloog

De ecooloog gaat over uitvoering van de volgende maatregelen:

- Aanleveren EWP aan bevoegd gezag uiterlijk twee weken voor aanvang werkzaamheden. Het is daarbij dus belangrijk dat de ecooloog op tijd ingeseind wordt.
- Uitvoeren van ecologische begeleiding:

- Begeleiden noodzakelijke ontmoedigingswerkzaamheden en vrijgave door natuurvrij verklaring na controle op aanwezigheid van beschermde soorten;
- Afstemmen permanente maatregelen (welke maatregelen en waar) met de aannemer en indien aan de orde ontzien van te behouden verblijfplaatsen;
- Begeleiden plaatsing permanente maatregelen;
- Bijhouden van het ecologisch logboek (zie bijlage C): de ecologisch begeleider/uitvoerder houdt tijdens de begeleiding een logboek bij om de bevindingen en mondelinge aanwijzingen vast te leggen. Dit logboek wordt tijdens de werkzaamheden continu geactualiseerd en beschikbaar gesteld aan de projectleider van Casade en de betrokken aannemer. Eventuele afwijkingen ten opzichte van het ecologisch werkprotocol worden besproken met de projectleider. Waar nodig worden passende maatregelen getroffen om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen;
- Na afronding van de werkzaamheden stelt de ecooloog een eindverklaring op waarin alle handelingen en aanpassingen zijn verwerkt.

Toelichting handelingen aannemer

Gedurende de werkzaamheden worden permanente verblijfplaatsen gerealiseerd in afstemming met de ecooloog conform het kastenplan in Bijlage B. Hieronder is beknopt beschreven welke toepassingen gebruikt worden. Voor de maatwerkoplossing voor het toegankelijk maken van eventuele spouwmuren, zie Bijlage B.

Huismus

Onderstaande maatregel wordt gerealiseerd:

- Inmettelen huismuskasten model HMP2 van Unitura.



Zoals aangegeven in *Tabel 1* worden in het projectgebied in totaal 56 van deze voorzieningen geplaatst. De exacte locaties zijn weergegeven in Figuur 4.

Gierzwaluw

Onderstaande maatregel wordt gerealiseerd:

- Inmettelen gierzwaluwkasten model GZP2 van Unitura.



Zoals aangegeven in *Tabel 1* worden in het projectgebied in totaal 56 van deze voorzieningen geplaatst. De exacte locaties zijn weergegeven in Figuur 4.

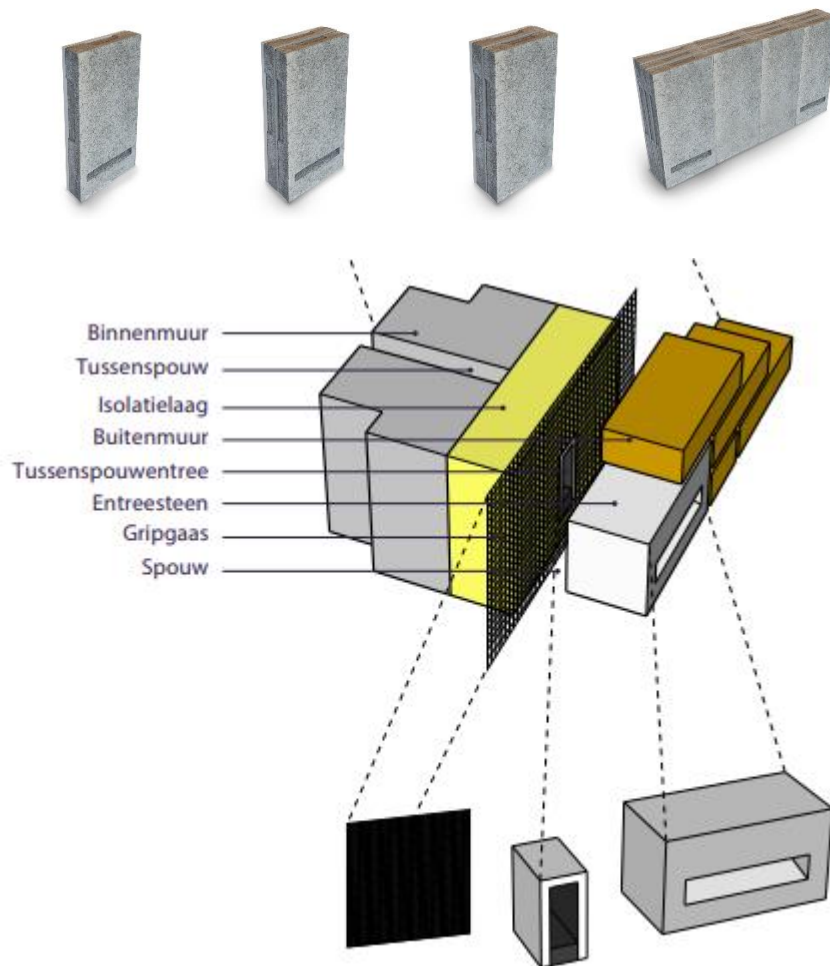
Vleermuizen

Onderstaande maatregelen worden gerealiseerd:

1. Wanneer spouwmuren aanwezig zijn kan de spouw toegankelijk worden gemaakt als kraamverblijf (zoals weergegeven in Figuur 3).
2. De spouw van een gebouwdeel toegankelijk houden zodat het als kraamverblijf en/of massawinterverblijf kan dienen.
3. Wanneer geen spouw aanwezig is, kunnen vleermuiskasten modellen worden ingemetseld: (v.l.n.r.) VMPM1 (kleine kast), VMPM2+VMPM2u (grote kast) en VMPK1 (kraamkast) van Unitura.

Zoals aangegeven in *Tabel 1* en *Tabel 2* worden in het projectgebied in totaal 70 kleine, 8 grote, en 8 kraamverblijven geplaatst.

De exacte locaties zijn weergegeven in *Figuur 4*.

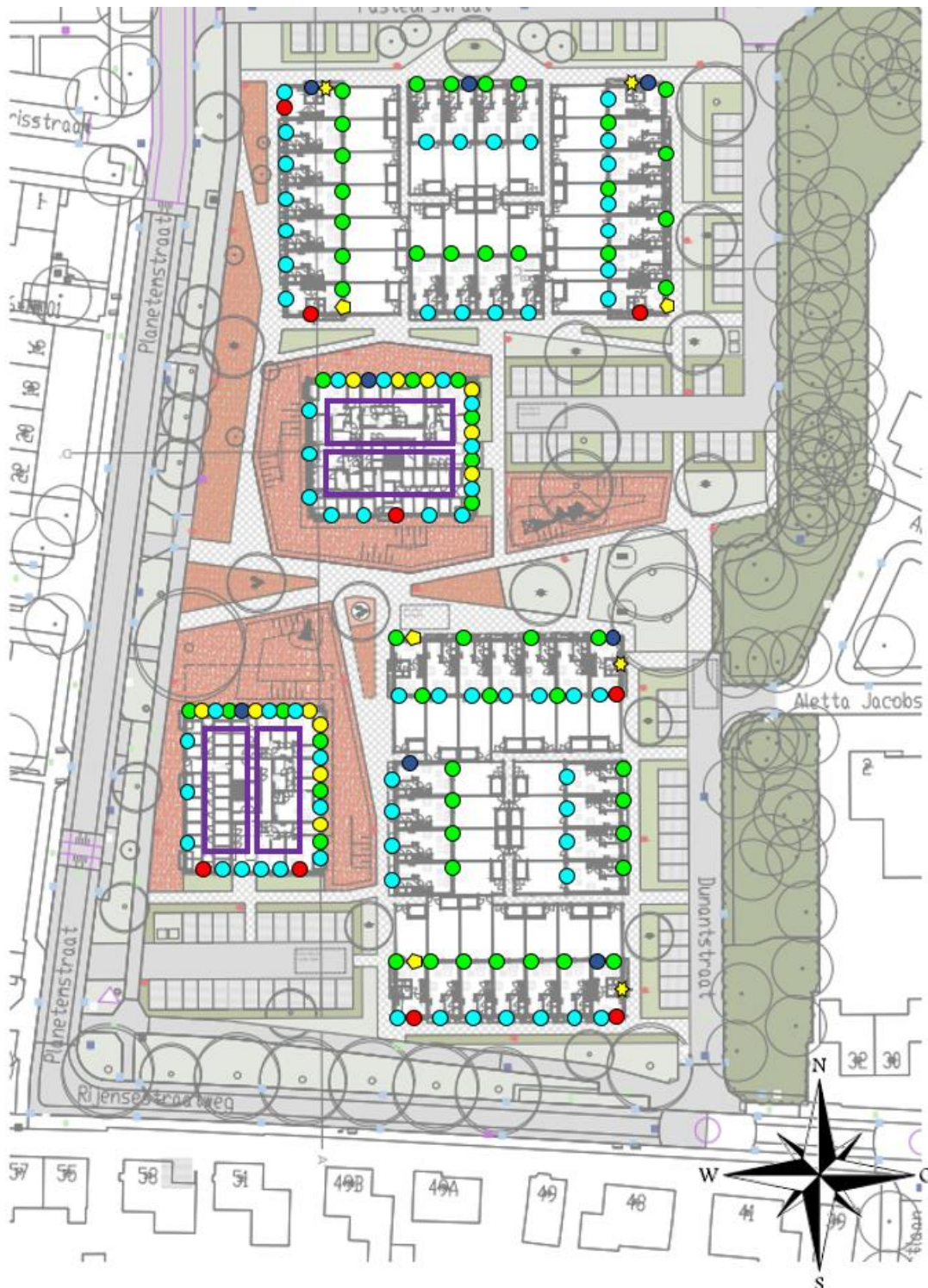


Figuur 3: Weergave van entreesteen die vleermuizen toegang biedt tot de achterliggende spouwruimte. Gripgaas over de isolatielaag zorgt voor voldoende grip voor de vleermuizen.

Bijlage A Ontheffing

Deze bijlage wordt bijgevoegd als apart document.

Bijlage B Plaatsingsplan permanente voorzieningen



Figuur 4: Overzicht van het projectgebied te Dongen, met de locaties voor permanente inbouwvoorzieningen weergegeven. Geel (ster): 6-tal gierzwaluwkasten, geel (vijfhoek): 5-tal gierzwaluwkasten, geel (cirkel): gierzwaluwkasten, groen: huismuskasten, lichtblauw: kleine vleermuiskasten, donkerblauw: grote vleermuiskasten, rood: vleermuis kraamkasten, paars: maatwerk massawinterverblijf.

Taakstelling bijzonder functie

Voor clusters met bijzondere verblijfplaatsen wordt altijd minimaal de extra mitigatietaakstelling toegepast. Dit geldt binnen het SMP voor gebouwen binnen een project met een gierzwaluw-, huismus- kolonie en/of kraamkolonie of massawinterverblijf voor vleermuizen. Voor vleermuizen is vanuit het uitgevoerde onderzoek bekend dat er een bijzondere functie of verblijfplaats aanwezig is.

Mitigatievoorwaarden SMP bijzondere functie

Om zoveel mogelijk aan de SMP-voorwaarde te voldoen moet de maatregel aansluiten bij:

- Het type gebouw: grondgebonden, appartementen, flats, bijzondere gebouwen.
- Betreffende doelsoort(en).
- Het project (nieuwbouw, renovatie of verduurzaming).

Verder moeten de maatregelen in de constructie worden gerealiseerd, zie hieronder voor nadere toelichting:

1. Maatregel wordt aangeboden op dezelfde plaats als waar in de huidige situatie (potentiële) verblijfplaatsen aanwezig zijn.
2. Daar waar mogelijk, moet de bestaande situatie zo goed als mogelijk worden teruggebracht (behoud) of worden verbeterd.
3. Als maatregel nog niet bewezen of goedgekeurd zijn, moeten er altijd combinaties van maatregelen in het project worden toegepast.
4. Omdat het bewijs van functionaliteit in veel gevallen nog ontbreekt, geldt de stelregel om altijd een verscheidenheid aan maatregelen toe te passen zodat voorkomen wordt dat één enkele maatregel die veelvuldig wordt toegepast in een later stadium ongeschikt blijkt te zijn.
5. Voor bijzondere situaties (zeldzame soorten en/of bijzondere verblijfsfuncties) is altijd maatwerk nodig en geldt de Mitigatiecatalogus alleen als leidraad.

Om de maatregelen zoveel mogelijk op dezelfde locatie terug te brengen is gebruik gemaakt van de kaarten met daarop de resultaten van het soortgericht onderzoek. Hierdoor kunnen de voorzieningen nauwkeurig geplaatst worden. De bestaande situatie kan niet behouden blijven vanwege de ingreep, sloop-nieuwbouw, zie ook het SMP met daarin de alternatievenafweging en wettelijk belang.

Gezien het nieuwbouw betreft is het mogelijk om flexibel om te gaan met de plaatsingen van de voorzieningen. Er wordt een verscheidenheid aan voorzieningen aangeboden waarvan deels bewezen effectieve prefabricaat kasten die in de gevels worden geplaatst en deels maatwerk inbouwvoorzieningen die in afstemming met de ecoloog, Unitura en aannemer tot stand zijn gekomen.

Hierdoor wordt zover de situatie zich ervoor leent maximaal ingestoken op functionaliteit en voldoende vervanging en, waar mogelijk verbetering van de bestaande situatie. Voor grote- en kraamverblijven worden gekoppelde kasten in de gevel ingebouwd. Aanvullend worden delen van de spouwmuur geschikt gemaakt voor vleermuizen middels maatwerk. Eventuele aanpassingen ter optimalisatie van mitigatie worden altijd gedeeld met het bevoegd gezag.

Kastenplan maatwerkoplossing

In Figuur 4 is het kastenplan weergegeven. In elke woning/wooncomplex wordt het benodigde aantal standaard mitigatievoorzieningen geplaatst in de voorkeursoriëntaties.

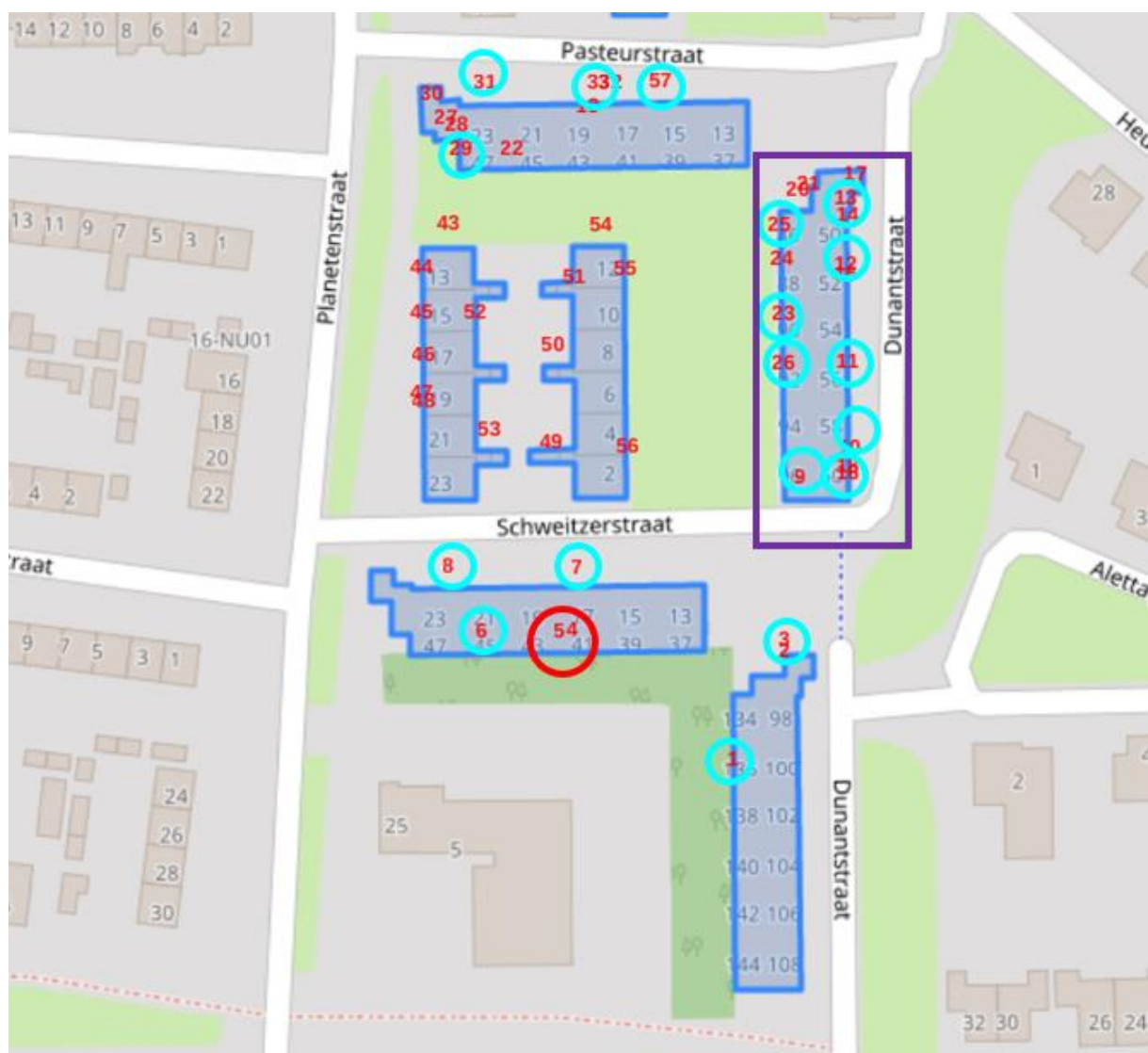
Aangezien sprake is van sloop-nieuwbouw, waarbij de nieuwbouw van andere aard is dan de huidige gebouwen, kunnen de verblijven zoals aangetroffen in de appartementcomplexen niet een-op-een worden nagebootst.

Aangezien het kraamverblijf zich in de huidige situatie in de spouwmuur bevindt worden in de toekomstige situatie bij voorkeur de volgende aanvullende acties uitgevoerd:

- Extra toegang tot de spouwmuur bieden door stootvoegen te slijpen (1,5-2,5cm) en gripgaas toe te passen op het isolatiemateriaal rondom de invliegopeningen;
- Het aanbieden van een kraamkast in de gevel;
- Het aangetroffen kraamverblijf is georiënteerd op het zuiden. De nieuwe vleermuisvoorzieningen worden daarom ook aan de zuidzijde ingebouwd.

Aangezien het massawinterverblijf zich in de huidige situatie bestaat uit meerdere kleine winterverblijven verspreid over alle zijden van het gebouw, worden in de toekomstige situatie bij voorkeur de volgende aanvullende acties uitgevoerd:

- Extra toegang tot de spouwmuur bieden door stootvoegen te slijpen (1,5-2,5cm) en gripgaas toe te passen op het isolatiemateriaal rondom de invliegopeningen;
- De permanente massawinterverblijfplaats in de nieuwbouw situatie wordt zo ontworpen/geplaatst dat deze alle zijden van het appartementgebouw beslaan.



Figuur 5. Resultaten soortgericht onderzoek cluster 1713 en 1714. Cyaan: verblijven van vleermuizen, rood: kraamverblijf, paars: verzameling van kleine winterverblijven die samen geïnterpreteerd kunnen worden als massawinterverblijf.



Figuur 6: Indicatie permanente voorzieningen op de nieuwbouw gebouwen. In groen zijn locaties van huismuskasten weergegeven.



Figuur 7: Indicatie permanente voorzieningen op de nieuwbouw gebouwen. Groen: locaties van huismuskasten, geel: locaties van gierzwaluwkasten, rood: locatie van vleermuis kraamkast.



Figuur 8: Indicatie permanente voorzieningen op de nieuwbouw gebouwen. Groen: locaties van huismuskasten, geel: locaties van gierzwaluwkasten, lichtblauw: locaties van vleermuiskasten, paars: maatwerk voor toegankelijke spouw als massawinterverblijf voor vleermuizen.

Tabel 3: Levend document waarin de ecologische werkzaamheden, afspraken en bezoeken worden geregistreerd.

Arcadis Nederland B.V., Mercatorplein 1, 5223 LL 's-Hertogenbosch T +31 (0)88 4261 261 www.arcadis.com
Arcadis Nederland B.V. - Registered office: Arnhem - Registered number: 09036504

Bijlage D Unitura Handboek

Deze bijlage wordt bijgevoegd als apart document.