

Activiteitenplan Koestraat 14 en 16 te Oirschot

In opdracht van:

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.

17 mei 2021

ir. J.P.M. Hovens en ir. C. de Koning



Faunaconsult

Tegelseweg 3
5951 GK Belfeld
Tel: 077-4642999
www.faunaconsult.nl

Activiteitenplan Koestraat 14 en 16 te Oirschot

Opdrachtgever: Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Opstellers/controle: ir. J.P.M. Hovens en ir. C. de Koning

Faunaconsult B.V. werkt volgens de protocollen in de kennisdocumenten van BIJ12. Onze onderzoeken voldoen daarmee aan de landelijk geldende normen en opdrachtgevers hebben een basis om ons aan te spreken op de kwaliteit van de door ons aangeleverde producten. Onze ecologen voldoen aan de deskundigheidseisen zoals gesteld door RVO. We hechten groot belang aan maatschappelijk verantwoord ondernemen en we zijn PSO gecertificeerd.

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Beschrijving plangebied	4
3	Aangetroffen strenger beschermde flora en fauna.....	5
4	Effecten op huismus en gierzwaluw	6
4.1	De ingreep	6
4.2	Effecten op de huismus	7
4.3	Effecten op de gierzwaluw	7
5	Mitigatie, aangepaste werkwijze en compensatie.....	9
5.1	Mitigatie huismus en gierzwaluw.....	9
5.2	Aangepaste werkwijze huismus en gierzwaluw	10
5.3	Compensatie huismus en gierzwaluw	10
5.4	Monitoring.....	11
5.5	Planning.....	11
6	Overige informatie	12
6.1	Wettelijke belangen.....	12
6.2	Alternatievenafweging	12
6.3	Beschermde natuurgebieden.....	12
6.4	Ecologische begeleiding.....	13
Bijlage 1	Vleermuis-, gierzwaluw- en huismusonderzoek 2020.....	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

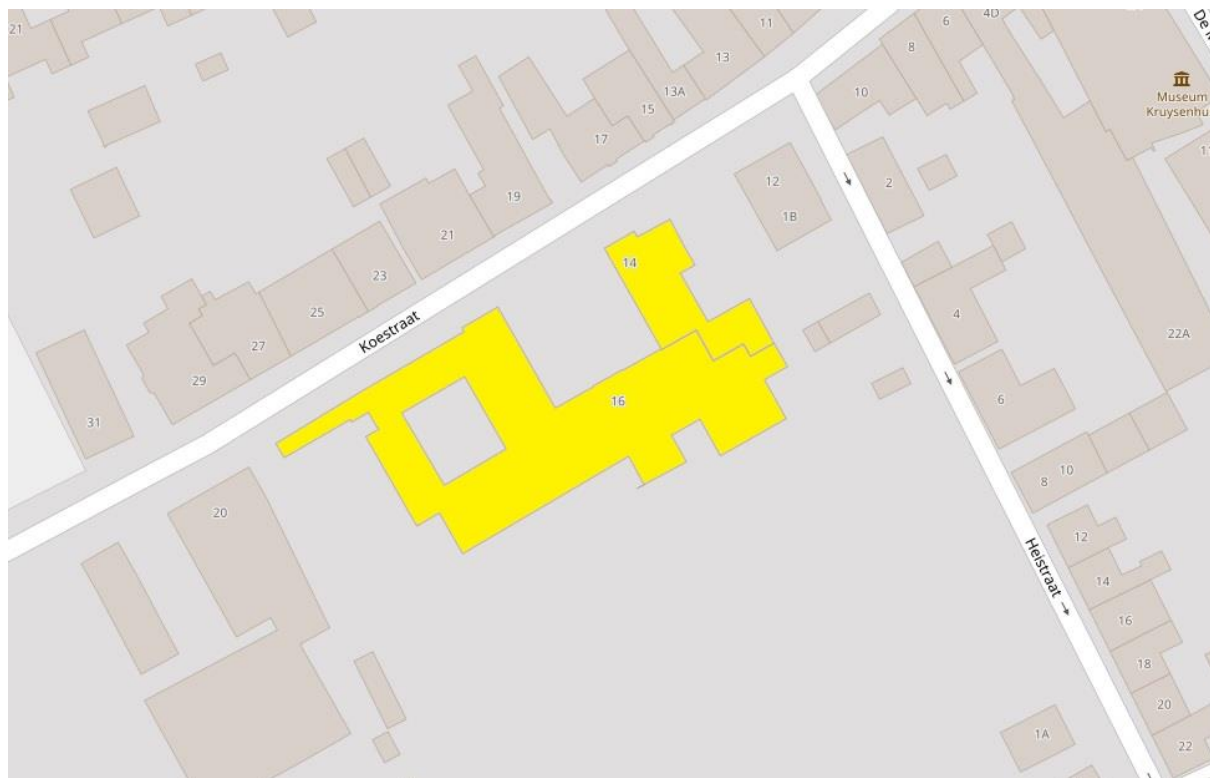
Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. wil de bebouwing aan de Koestraat 14 en 16 in Oirschot renoveren. In dit gebouw bevinden zich strenger beschermde natuurwaarden. Het gaat om 2 huismusnesten en 2 gierzwaluwnesten. Dit document dient als activiteitenplan voor het verkrijgen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming voor de huismus en de gierzwaluw.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de onderzoeken naar strenger beschermde soorten en de daarbij aangetroffen vaste rust- en verblijfplaatsen. Hoofdstuk 4 beschrijft de effecten van de voorgenomen ingreep op de huismus en gierzwaluw. Hoofdstuk 5 geeft het mitigatieplan en de aangepaste werkwijze weer. Hoofdstuk 6 behandelt de overige informatie die noodzakelijk is voor het verkrijgen van een ontheffing.

2 Beschrijving plangebied

Het plangebied bestaat uit een monumentaal pand aan de Koestraat 14 en 16 in Oirschot en is weergegeven in figuur 2.

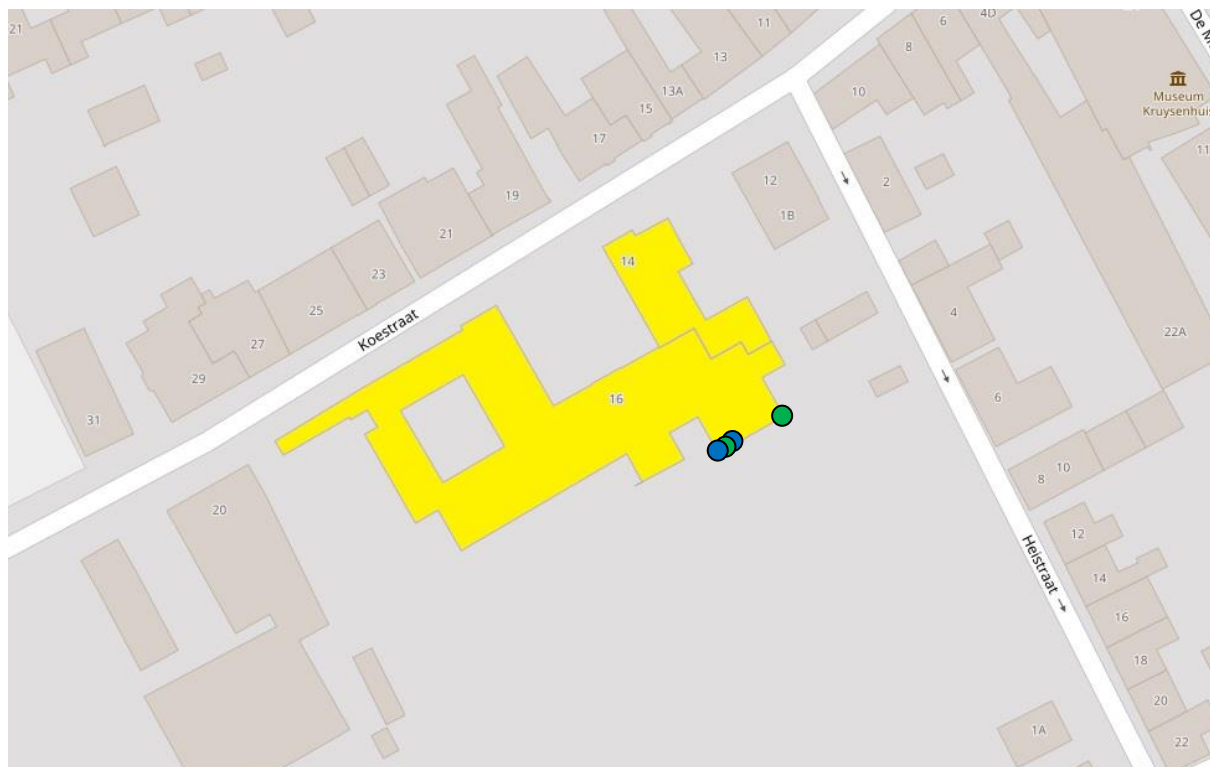


Figuur 2. Het te renoveren gebouw (geel gekleurd). Bron: OpenStreetMap.

3 Aangetroffen strenger beschermde flora en fauna

Op 6 maart 2020 is het plangebied bezocht voor een quickscan flora en fauna¹, waaruit een aanvullend vleermuis-, huismussen- en gierzwaluwenonderzoek is voortgevloeid (zie bijlage 1). Overige strenger beschermde natuurwaarden waren afwezig.

Uit het aanvullend onderzoek bleek dat er in het plangebied 2 huismusnesten en 2 gierzwaluwnesten aanwezig zijn. Vleermuisverblijven of andere beschermde natuurwaarden waarvoor een ontheffing moet worden aangevraagd, zijn afwezig. De locaties van de nesten zijn weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Locaties huismusnesten (blauwe stippen) en gierzwaluwnesten (groene stippen) in het plangebied (geel weergegeven). Bron: OpenStreetMap.

¹ Vullings, P.P.J. 2020. Rapportage quickscan flora en fauna Koestraat 14 en 16 te Oirschot. In opdracht van: Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. Econsultancy, Boxmeer.

4 Effecten op huismus en gierzwaluw

4.1 De ingreep

De vegetatie wordt deels verwijderd. Het gebouw wordt inpandig verbouwd tot appartementen. De gevels worden van binnenuit geïsoleerd. Het dak wordt na-geïsoleerd vanaf de buitenzijde en beschadigde dakpannen worden vervangen. Daarnaast worden er parkeerplaatsen, tuinen met ommuring en bergingen gerealiseerd.



Figuur 4.1. De voorgenen inrichting. Bron: BBM architecten.

4.2 Effecten op de huismus

In het dak bevinden zich 2 huismusnesten. Door renovatie van het dak gaan deze verloren. Doordat er nabij het plangebied voldoende nestkasten worden opgehangen (zie paragraaf 5.1), blijft de functionaliteit van de directe omgeving van het plangebied als nestgebied echter gewaarborgd.

Daarnaast vormen delen van het plangebied foerageergebied voor de huismus. Het gaat daarbij vooral om de naast de bebouwing liggende tuintjes en de verwilderde vegetatie aan de achterzijde. Door het verwijderen van de (tuin)vegetaties gaat een deel van het foerageergebied rond de gevonden nesten verloren. Doordat er rond de plaatsen waar de nestkasten worden opgehangen goed beplante tuinen met ligusterhagen, struiken, etc. aanwezig zijn, blijft de functionaliteit van het lokale leefgebied van de huismussen ook als foerageergebied gewaarborgd (zie figuur 4.2).



Figuur 4.2. Binnen 100 meter van de huismusnesten zijn veel groene tuinen aanwezig. Bron: Google Maps.

Met de aangepaste werkwijze wordt voorkomen dat er huismussen, hun jongen en/of eieren worden gedood of verwond (zie paragraaf 5.2). De huismus wordt nagenoeg overal in Nederland waargenomen waar geschikt broedgebied aanwezig is, zowel in stedelijk als landelijk gebied. De landelijke staat van instandhouding wordt momenteel beoordeeld als matig ongunstig (Sovon, 2018). De huismus is sterk gebonden aan cultuurlandschap waarbij een duidelijke relatie is tussen bewoning van mensen en het voorkomen van de huismus. De huismus is het gehele jaar in de omgeving van zijn nestlocatie aanwezig. In de bebouwing maakt de soort gebruik van de ruimte tussen het dak en het dakbeschot als nestlocaties en van omliggend groen als leefgebied. Naar verwachting is de lokale staat van instandhouding vergelijkbaar met de landelijke staat van in standhouding. Dit blijkt uit de waarnemingen van Faunaconsult; binnen 100 meter van het plangebied zijn slechts twee andere huismusnesten waargenomen.

4.3 Effecten op de gierzwaluw

In het dak bevinden zich 2 gierzwaluwnesten. Door de renovatie gaan deze verloren. Doordat er rond het plangebied voldoende nestkasten worden opgehangen, blijft de functionaliteit van het plangebied als nestgebied echter gewaarborgd (zie paragraaf 5.1). Volgens het Kennisdocument Gierzwaluw heeft de gierzwaluw geen specifiek foerageergebied; ze vliegen naar de gebieden waar voedsel beschikbaar is.

Met de aangepaste werkwijze wordt voorkomen dat er gierzwaluwen, hun jongen en/of eieren worden gedood of verwond (zie paragraaf 5.2). Gierzwaluwen broeden verspreid over heel Nederland, met een voorkeur voor woonwijken van meer dan 50 jaar oud in urbane of sub-urbane gebieden. De landelijke staat van instandhouding is gunstig en de toekomstverwachting is tevens gunstig (Sovon.nl). In de bebouwing maakt de soort gebruik van de ruimte tussen het dak en het dakbeschot of spleten in muren als nestlocatie. Naar verwachting is de lokale staat van instandhouding vergelijkbaar met de landelijke staat van in standhouding. Tijdens iedere ronde van het vleermuizenonderzoek werden er meerdere gierzwaluwen rond het plangebied waargenomen.

5 Mitigatie, aangepaste werkwijze en compensatie

5.1 Mitigatie huismus en gierzwaluw

Door de renovatie worden 2 nestlocaties van de gierzwaluw en 2 nestlocaties van de huismus vernietigd. Conform het Kennisdocument huismus² en Kennisdocument gierzwaluw³, dient het verlies aan nestlocaties met een veelvoud te worden gemitigeerd. Doordat binnen een afstand van 100 meter van de huidige nesten (zie figuur 5.1.1) - en onder begeleiding van Faunaconsult - 14 houtbetonnen gierzwaluwnestkasten van het type Vivara NK GZ 08 worden geplaatst, wordt voorkomen dat het plangebied zijn functie als broedgebied voor de huismus en gierzwaluw verliest. Deze nestkasten zijn geschikt voor zowel gierzwaluwen als huismussen (zie figuur 5.1.2).



Figuur 5.1.1. Locatie waar de mitigerende maatregelen getroffen worden. Bron: [OpenStreetMap](#).



Figuur 5.1.2. Houtbetonnen gierzwaluwnestkast (Vivara NK GZ 08), ook geschikt voor huismussen. Bron: [Vivara Pro](#).

² BIJ12. 2017. Kennisdocument Huismus *Passer domesticus*. Versie 1.0

³ BIJ12. 2017. Kennisdocument Gierzwaluw *Apus apus*. Versie 1.0. BIJ12, Utrecht.

5.2 Aangepaste werkwijze huismus en gierzwaluw

Om het doden of verwonden van huismussen en gierzwaluwen te voorkomen, moet er bij de renovatiewerkzaamheden een aangepaste werkwijze worden gehanteerd. Het dak (met huismusnesten en gierzwaluwnesten) zal ruim buiten het broedseizoen, dus tussen 1 september (2021) en 15 maart (2022) met volièregaas of spouwborstels worden dichtgemaakt, zodat er geen huismussen of gierzwaluwen meer in kunnen nestelen. Hierna kan de bebouwing op elk willekeurig moment worden gerenoveerd.

De vegetatie rondom de bebouwing wordt ook buiten de periode 15 maart – 1 september verwijderd.

5.3 Compensatie huismus en gierzwaluw

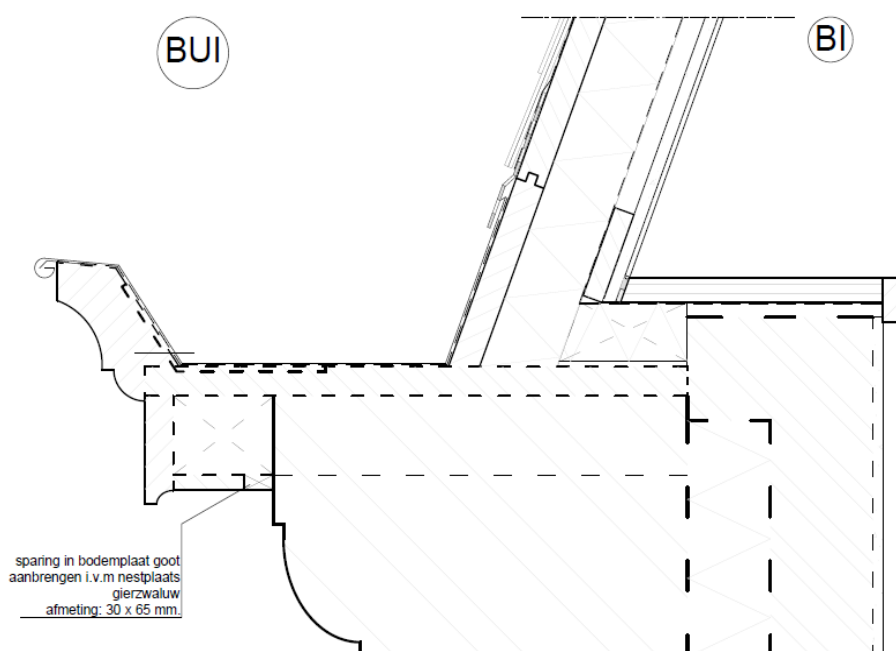
Voor de huismus worden er in pandig alternatieve nestlocaties gerealiseerd. Hiertoe wordt het nieuw te plaatsen vogelschroot aangebracht op de 3e panlat van beneden (dus twee panlatten hoger dan gebruikelijk). Hierdoor is de ruimte onder de onderste twee rijen dakpannen volledig toegankelijk voor huismussen. Dit gebeurt aan de zuidoost- en noordoostzijde van het dak, op en nabij de plaats waar zich de huidige nesten bevinden. Ter bescherming van de onderliggende dakisolatie wordt hierop een dunne, ruwe houten plaat geplaatst waarop huismussen tevens grip hebben. Er blijft een rand bestaan, waarop de huismus kan nestelen, zoals ook het geval is in de oorspronkelijke situatie (het randje tussen de panlatten en dakisolatie). De ruimte onder de ‘golven’ van de dakpannen blijft gelijk, waardoor huismussen nog steeds de ruimte hebben om onder de dakpannen te kruipen. De oostgevel van het gebouw waar gecompenseerd wordt, is in totaal zo’n 17 meter lang. In totaal worden er dus minimaal 35 nestplaatsen voor de huismus gerealiseerd. Hiermee wordt het te realiseren aantal nestplaatsen van 4 ruimschoots behaald.



Figuur 5.3.1. Locatie waar de compensatie wordt gerealiseerd (blauw: huismus; groen: gierzwaluw). Bron: OpenStreetMap.

De dakgootbetimmering wordt geheel vervangen. Vervolgens worden er om de 50 centimeter een invliegopening geboord, waardoor gierzwaluwen toegang hebben tot de nieuwe broedruimte. De gevel

met bestaande nesten is circa 9 meter lang, dus in totaal worden er 19 permanente gierzwaluwnesten gerealiseerd. De (ovale) invliegopening voor gierzwaluwen worden 6,5 centimeter lang en 3 centimeter breed. De binnenmaat van de nestkasten is minimaal 15 cm bij 25 (bodemoppervlakte) bij 13 cm (hoogte).



Figuur 5.3.2. Permanente voorzieningen voor de gierzwaluw. Bron: BBM architecten.

5.4 Monitoring

De in paragraaf 5.3 voorgestelde compensatiemaatregelen blijken elders zeer goed te werken⁴. Monitoring lijkt voor de voorliggende ontheffingsaanvraag daarom niet nodig.

5.5 Planning

Tabel 5.5 geeft de deels al gerealiseerde planning weer.

Tabel 5.5. De deels gerealiseerde planning.

Maatregel	Datum
Ecologische inventarisatie	Voltooid in 2020
Huismusonderzoek	Voltooid in 2020
Vleermuizen- en gierzwaluwonderzoek	Voltooid in 2020
Plaatsen 14 gierzwaluwnestkasten (tevens geschikt voor huismus) nabij plangebied	Minimaal 3 maanden voor de start van de werkzaamheden
Toegang huismus- en gierzwaluwnesten dichtmaken	Na plaatsen tijdelijke nestkasten en na verkrijgen ontheffing. Tussen 30 september 2021 en 1 maart 2022 (buiten het broedseizoen)
Renovatie dak gebouw Koestraat 14/16	Na vorige stap (vooralsnog vanaf augustus 2022)
Creëren permanente huismus- en gierzwaluwnesten onder dakpannen	Tegelijkertijd met de dakwerkzaamheden

⁴ H. Hovens en G. Hovens. 2016. Vleermuizen- en vogelonderzoek ZoWonen wooncomplex 623 te Sittard. In opdracht van: BAM Woningbouw Zuid. Faunaconsult, Belfeld.

6 Overige informatie

6.1 Wettelijke belangen

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. voert bij dit project een renovatie uit in verband met energetische maatregelen en noodzakelijk onderhoud. Het voormalige stadspaleis staat momenteel leeg. De bebouwing is in de huidige staat ongeschikt om bewoners voldoende wooncomfort te bieden en voldoet niet aan het bouwbesluit. Voor de realisatie van woningen is een ingrijpende verbouwing noodzakelijk om aan het bouwbesluit te kunnen voldoen.

Indien er geen renovatie plaatsvindt, zal het pand verpauperen en de kwaliteit van het pand verloren gaan. Dit laat uiteindelijk alleen totaalsloop nog als enige oplossing over. Omdat het pand een monumentale status heeft, is totaalsloop geen optie. Instandhouding in de huidige staat ook niet, waardoor renovatie resteert met behoud van het historische pand. Daarnaast is er een algemeen woningtekort en is leegstand niet wenselijk voor de leefbaarheid van de wijk. De renovatie is daarmee van het belang voor de volksgezondheid en openbare veiligheid.

6.2 Alternatievenafweging

Het betreft hier een bestaand gebouw. Hierdoor is een alternatieve locatie voor de werkzaamheden en zijn alternatieve inrichtingsplannen (zonder dat er huismus- en/of gierzwaluwnesten worden verstoord) niet mogelijk.

Er is overwogen om de bestaande bebouwing te slopen. Dit zou echter eveneens de vernietiging van de huismus- en gierzwaluwnesten zou betekenen. Er zijn dus geen alternatieve werkzaamheden denkbaar waarbij er woningen worden gerealiseerd en de bestaande nesten blijven behouden. Ook omdat het een rijksmonument betreft, is sloop onwenselijk.

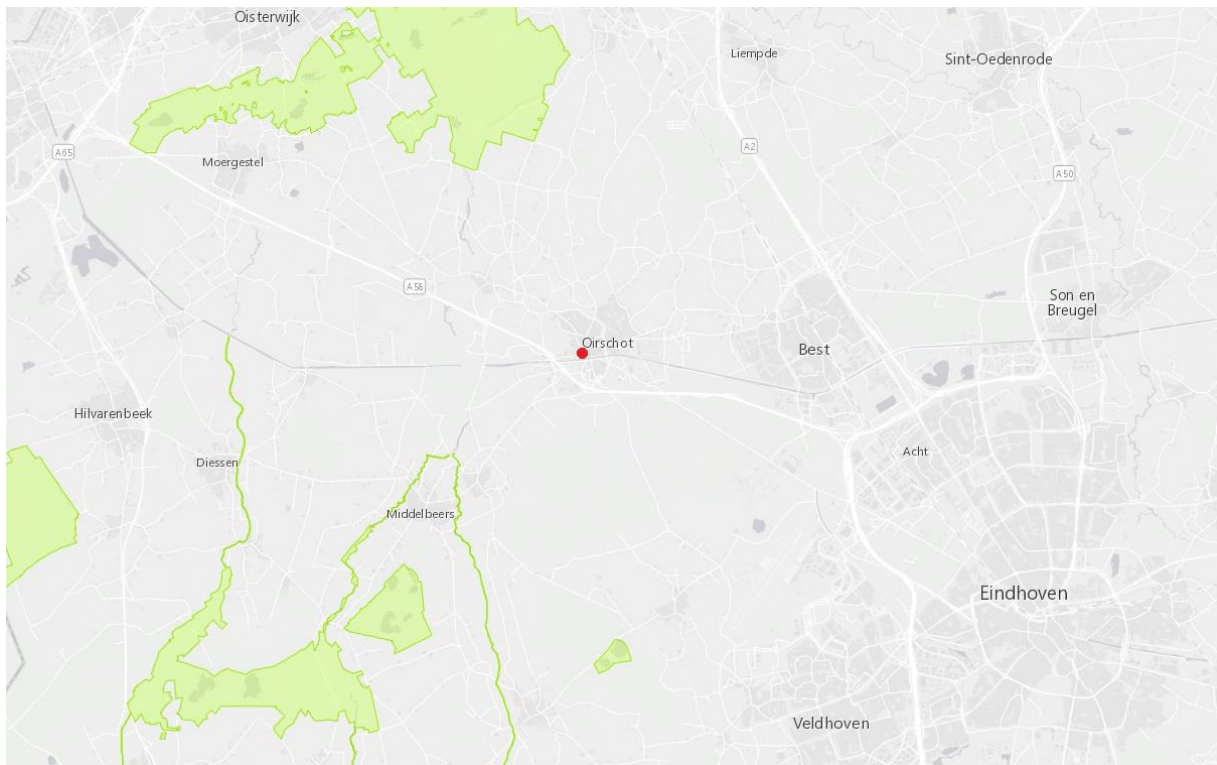
Er is overwogen om de daken van binnenuit te isoleren. Dit is echter geen goed alternatief, omdat er ook dakpannen vervangen moeten worden. Hierdoor worden de nesten alsnog verstoord. Er is dus geen alternatief denkbaar waarbij er nieuw dakbeschot en dakbedekking worden gerealiseerd en de bestaande nesten blijven behouden. De gekozen aanpak, waarbij tijdelijke nestkasten worden opgehangen en permanente nestplaatsen inpandig worden gerealiseerd, is daarom de beste optie. Ook wordt er met deze aanpak een veelvoud van het aantal gevonden nesten gerealiseerd.

Er is overwogen om de compensatie voor de huismus op dezelfde locatie te realiseren waar de huidige huismusnesten zich bevinden. Doordat er nieuwe isolatie onder het dak komt die beter isoleert, wordt het echter te warm onder de dakpannen aan de zuidzijde van het dak. Er is daarom qua locatie gekozen voor het beste alternatief; de oostzijde van het dak waarin zich nu de huismusnesten bevinden.

Wat betreft de planning is voor het meest gunstige alternatief gekozen. De werkzaamheden worden buiten het broedseizoen van de huismus en gierzwaluw uitgevoerd of de daken worden ongeschikt gemaakt buiten het broedseizoen.

6.3 Beschermde natuurgebieden

Het plangebied ligt op een afstand van circa 4,2 kilometer ten noordoosten van Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' en op 5,3 kilometer ten zuiden van Nationaal Park 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' (zie figuur 6.3). Overige Natura 2000-gebieden, Nationale Parken en Wetlands liggen op meer dan 10 kilometer afstand. Het plangebied is verder geen onderdeel van een Nationaal Landschap.



Figuur 6.3. Globale ligging van het plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (groen weergegeven). Bron: www.natura2000.nl/gebieden.

6.4 Ecologische begeleiding

De ecologische begeleiding zal plaats vinden door ir. Hans Hovens. Hij heeft ruime ervaring met vleermuis- en gierzwaluwonderzoek en is afgestudeerd als bioloog aan de Wageningen Universiteit. Hij zal de aangepaste werkwijze, mitigatie en het plaatsen van de nestkasten begeleiden.

Bijlage 1 Vleermuis-, gierzwaluw- en huismusonderzoek 2020



Tegelseweg 3
5951 GK Belfeld
Tel: 077-4642999
e-mail: info@faunaconsult.nl
www.faunaconsult.nl
KvK Limburg: 78110750
BTW nummer: NL001844164B73

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
T.a.v. Rob Crul
Postbus 30
5690 AA Son en Breugel

Belfeld, 30 september 2020

Vleermuizen- en vogelonderzoek Koestraat 14 en 16 te Oirschot

Door: ir. C. de Koning en ir. J.P.M. Hovens

In opdracht van: Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.

Inleiding

Janssen de Jong Projectontwikkeling wil de bebouwing aan de Koestraat 14 en 16 (zie figuur 1) renoveren en verbouwen tot appartementen. Daartoe worden de gevels van binnenuit geïsoleerd en wordt het dak van buitenaf na-geïsoleerd. Beschadigde dakpannen worden tevens vervangen. Daarnaast worden er parkeerplaatsen, een ommuring en fundering ten behoeve van bergingen gerealiseerd. Om daarbij rekening te kunnen houden met beschermde natuurwaarden is vooraf een flora- en fauna-inspectie⁵ uitgevoerd, waaruit bleek dat er verblijven van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis aanwezig konden zijn, evenals nesten van gierzwaluw en huismus. Dit rapport geeft de bevindingen van het aanvullend vleermuis- en gierzwaluwonderzoek weer.

Werkwijze

Het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied is onderzocht met behulp van een heterodyne vleermuisdetector (Pettersson D100). Hierbij werden de duur van het onderzoek, het startmoment en het aantal onderzoeksronden bepaald aan de hand van het vleermuisprotocol⁶, waarbij werd aangenomen dat er mogelijk verblijven van de gewone dwergvleermuis, laatvlieger of ruige dwergvleermuis aanwezig waren. Wegens de afwezigheid van grotere spleetvormige ruimten⁷ zijn massa-winterverblijven echter niet te verwachten. Van lastig te determineren soorten zijn met behulp van een time-expansion detector/recorder (Batlogger M) geluidsopnamen gemaakt, waarvan vervolgens het sonogram is geanalyseerd.

⁵ P.P.J. Vullings. 2020. Rapportage quickscan flora en fauna Koestraat 14 en 16 te Oirschot. In opdracht van Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. Econsultancy, Boxmeer.

⁶ Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging. 2017. Vleermuisprotocol 2017, maart 2017. www.netwerkgroenebureaus.nl en www.zoogdiervereniging.nl.

⁷ Korsten, E., H. Bouman en D. Tuitert. 2016. (Massa-)winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen: discussiestuk Vleermuisprotocol 2017.

Het voorkomen van vogelnesten is conform het Kennisdocument Gierzwaluw⁸ en het Kennisdocument Huismus⁹ onderzocht. Daarbij werd er voor de huismus uitgegaan van 2 ochtendbezoeken, op 7 en 30 april 2020 (door J.P.M. Hovens en S.P.N. Naber) en voor de gierzwaluw van de avondbezoeken tegelijk met het vleermuizenonderzoek (zie tabel 1). Tabel 1 geeft de onderzoeksgegevens tijdens het vleermuizenonderzoek weer.

Tabel 1. Onderzoeksgegevens vleermuizenonderzoek.

Datum	Waarnemers	Min. Temp.	Weersomstandigheden
29-05-2020 02.28u – 05.28u	C. de Koning en W. Borter	9 °C	Droog, 1 Bft
04-06-2020 19.54u – 00.24u	C. de Koning en W. Borter	10 °C	Droog, 1 Bft
19-06-2020 20.03u – 00.33u	C. de Koning en W. Borter	15 °C	Droog, 0 Bft
15-07-2020 19.53u – 00.23u	C. de Koning en W. Borter	16 °C	Droog, 2 Bft
20-08-2020 20.53u – 23.53u	C. de Koning en W. Borter	27 °C	Droog, 2 Bft
24-09-2020 19.33u – 22.33u	C. de Koning en W. Borter	14 °C	Lichte regen, 2 Bft

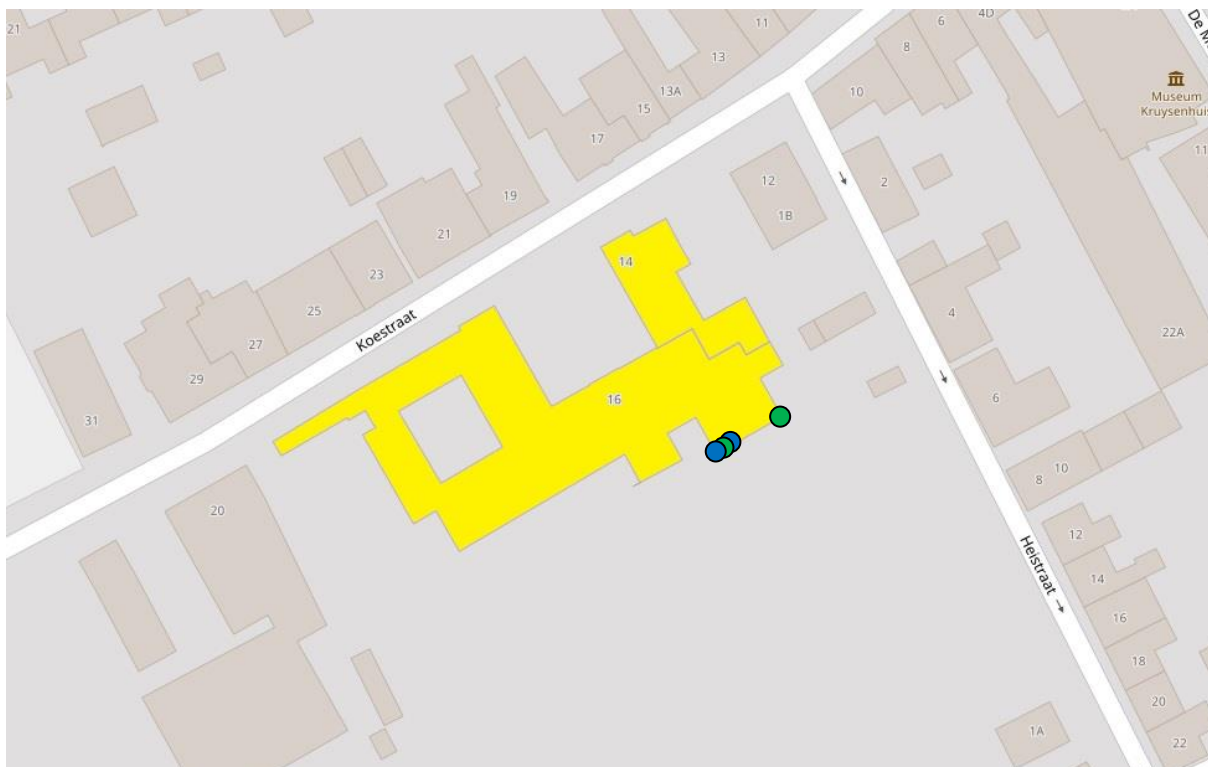
Resultaten

Plangebied

In totaal zijn er 2 huismusnesten, 2 gierzwaluwnesten en geen vleermuisverblijven in het plangebied waargenomen (zie figuur 1). De huismusnesten bevinden zich aan de achterzijde van nummer 16, onder de onderste rij dakpannen, boven de witte gevel boven de ijzeren trap. De gierzwaluwnesten bevinden zich aan dezelfde achterzijde, ook onder de onderste rij dakpannen, met het ene nest uiterst links en het andere uiterst rechts van de gevel.

⁸ BIJ12. 2017. Kennisdocument Gierzwaluw *Apus apus*. Versie 1.0. BIJ12, Utrecht.

⁹ BIJ12. 2017. Kennisdocument Huismus *Passer domesticus*. Versie 1.0. BIJ12, Utrecht.



Figuur 1. Locatie van de huismusnesten (blauwe stippen) en de gierzwaluwnesten (groene stippen) in het plangebied (geel weergegeven). Bron: OpenStreetMap.

Buiten het plangebied

Net buiten het plangebied, op Koestraat 17, is een zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Op Heistraat 26, zijn 2 huismusnesten waargenomen. Buiten het plangebied zijn geen waarnemingen gedaan van gierzwaluwnesten.

Conclusies

In het plangebied bevinden zich 2 huismusnesten en 2 gierzwaluwnesten. Nesten van de huismus en gierzwaluw zijn in de Provincie Noord-Brabant jaarrond beschermd. Voordat de daken van de betreffende gebouwen mogen worden vernieuwd, dient daarom een ontheffing op de Wet natuurbescherming voor beide diersoorten te worden aangevraagd.