

ONDERWERP

Uitvoeringsplan sloop en nieuwbouw TECH-126-01 Servatius

PROJECTNUMMER

C05062.000090

DATUM

22 december 2020

ONZE REFERENTIE

D10018846:34

VAN
_____**AAN**
_____ - Servatius**KOPIE AAN**
_____ - Arcadis

Uitvoeringsplan sloop/nieuwbouw kluswoningen TECH-126-01 Tillystraat

Voornemen en soortmanagementplan

Woningstichting Servatius (hierna Servatius) heeft het voornemen om enkele woningen vallend onder TECH-126-01, Tillystraat en Mondragonstraat te Maastricht te slopen en nieuwbouw terug te plaatsen. Binnen dit project zijn in 2018 en 2019 al meerdere woningen gerenoveerd. Destijds zijn met de renovatie zestien woningen niet gerenoveerd. Dit overgebleven deel (door Servatius 'kluswoningen' genoemd) worden gesloopt en vervangen met nieuwbouw. Het gaat om grondgebonden woningen. De adressen zijn als volgt (zie figuur 1 voor een overzichtskaat van het projectgebied):

- Tillystraat 2A en 4 t/m 32 (enkel even adressen)

De voorgenomen werkzaamheden aan de woningen zijn:

- Sloop van woning;
- Bouwrijp opleveren van percelen;
- Nieuwbouw.

De voorlopige planning voor de uitvoering van de werkzaamheden is dat deze april/mei 2021 gestart worden. De doorlooptijd is onbekend. Er wordt daarom uitgegaan van een jaarrond uitvoering gedurende drie jaar. Daarbij zal de sloop ongeveer één jaar beslaan en de nieuwbouw de resterende twee jaar. Er is nog geen aannemer geselecteerd die de werkzaamheden uitvoert.

Deze sloop en nieuwbouw wordt conform de richtlijnen van het Soortmanagementplan Servatius (SMP Servatius) uitgevoerd. Door de provincie Limburg is een Generieke ontheffing Wet natuurbescherming¹ afgegeven op basis van het SMP Servatius en in het kader van de Wet natuurbescherming (hierna Wnb). Deze generieke bescherming van flora en fauna bij nieuwbouw, renovatie en sloop, is ingestoken op het woningbezit van Servatius in Maastricht en Eijsden en schrijft richtlijnen voor over de aanpak, mitigatie en oplevering van dergelijke projecten.

Door de werkzaamheden uit te voeren conform het SMP Servatius en de generieke ontheffing, wordt gebruik gemaakt van de resultaten van de nulmeting die in 2017 is uitgevoerd, aangevuld met de extra nulmeting die gedurende de onderzoekseizoenen 2018 en 2019 is uitgevoerd en vrij beschikbare gegevens uit de NDFF.

¹Provincie Limburg, 2018, generieke ontheffing Wet natuurbescherming, zaaknummer 2018/25025, d.d. besluit 12 april.



Figuur 1 Overzicht van de kluswoningen binnen TECH-126-1 die gesloopt worden en met nieuwbouw vervangen worden. Met blauw omlind zijn de overige woningen behorende tot TECH-126-01 weergegeven.

Bijzondere verblijfsfuncties

Tijdens de onderzoeken in 2018 en 2019 in het kader van de nulmeting SMP zijn geen bijzondere verblijfplaatsen van de beschermde soorten aangetroffen. Er hoeven daarmee geen aanvullende voorzorgsmaatregelen of speciale voorzieningen te worden aangebracht.

Ontmoediging en ecologische inspectie

Voor alle panden in het projectgebied kan conform het SMP worden gehandeld. Dit betekent dat de panden na inspectie door een ecooloog op nesten en vleermuisverblijfplaatsen kunnen worden ontmoedigd. De ontmoediging hangt af van de start en doorlooperperiode van het project. Uitgaande van start in april/mei 2021 en uitgaande van een doorlooptermijn van drie jaar is ontmoediging noodzakelijk voor broedvogels en vleermuizen in februari 2021 voor vogels én april 2021 voor vleermuizen. Hierbij worden de woningen ontoegankelijk gemaakt voor vogels en vleermuizen en wordt eventueel aanwezige vegetatie verwijderd (enkel indien deze vegetatie voor problemen met broedende vogels tijdens de uitvoering kan leiden).

Ontmoedigingsmaatregelen worden getroffen ter voorkoming van verstoren, doden en verwonden van broedvogels en vleermuizen:

- Vooruitlopend of gelijktijdig met de ontmoediging dient de buitenschil door de ecooloog te worden geïnspecteerd om de aanwezige nest- en/of verblijfplekken vast te leggen conform voorschrift uit de ontheffing;
- Op basis van het huidige voornemen (start april/mei 2021): Ontmoedig het projectgebied voor broedvogels in februari 2021. Ontmoedig daarna in april 2021 het projectgebied voor vleermuizen. Pas na vrijgave door een ecooloog kan met de sloopwerkzaamheden worden gestart. Als deze planning niet mogelijk is dan kan het plangebied ook ontmoedigd worden in de periode 1 september t/m 1 november 2021. In dat geval kan gelijktijdig voor vogels en vleermuizen ontmoedigd worden;

- In afstemming met de ecooloog dient bepaald te worden welke ontmoediging waar noodzakelijk is om de werkzaamheden conform de voorgenomen planning te starten. Hierbij dient te worden uitgegaan van het afdichten van alle mogelijke openingen die toegankelijk zijn voor beschermde diersoorten, waardoor eventueel aanwezige dieren eenmaal het pand kunnen verlaten en daarna niet terug kunnen. Aan de voor- en achterzijde worden spouwborstels geplaatst onder de dakpannen. Hierdoor is de ruimte onder de dakpannen gedurende de werkzaamheden ontoegankelijk. Op de kopgevels worden naast spouwborstels op een viertal locaties exclusion maatregelen aangebracht. Dit zijn voorzieningen waardoor vleermuizen eenmalig de woning kunnen verlaten, maar daarna niet terug kunnen. Hiervoor wordt de Exclusion flap – EF1 van de firma Faunaprojecten geadviseerd. Daarnaast dienen eventueel andere openingen aan de voor- en achterzijde van eenzelfde maatregel te worden voorzien in afstemming met de ecooloog. Indien de sloopwerkzaamheden in het broedseizoen starten, dienen in februari van dat jaar de panden gecontroleerd te worden op eventueel aanwezige broedvogels. Bij aanwezigheid van broedvogels die nest-indicerend gedrag vertonen dienen de ontmoedigingsmaatregelen hersteld te worden.

Saldering

De taakstelling wordt in de salderingsboekhouding aangepast nadat definitief vast is gelegd welke maatregelen waar en in welke aantallen worden toegepast in TECH-126-01.

Mitigatie nest- en verblijfsplekken (taakstelling SMP)

Servatius maakt gebruik van de door de provincie Limburg aan Servatius afgegeven Generieke ontheffing Wnb. Dit houdt in dat Servatius een algehele ontheffing heeft voor het overtreden van de in de ontheffing genoemde verbodsbepalingen uit de Wnb, onder voorwaarde dat er een extra plus aan verblijfsplekken voor broedvogels en vleermuizen wordt ingepast in de nieuw te realiseren woningen.

Van de betreffende wijk is bekend dat er zomer en/of paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Nesten van huismus en gierzwaluw zijn niet aangetroffen tijdens het verrichte onderzoek. Dat betekent dat voor deze wijk de plus taakstelling dient te worden toegepast voor de gewone dwergvleermuis en de basis taakstelling voor de huismus en gierzwaluw. De provincie heeft in haar besluit, ten opzichte van de taakstelling zoals opgenomen in het SMP, een gewijzigde taakstelling opgenomen voor de plus variant die in dit uitvoeringsplan is toegepast.

De taakstelling is gerelateerd aan het aantal woningen (adressen) in de wijk en de geschiktheid voor of aanwezigheid van de betreffende soorten. Voor het huidige projectgebied geldt voor de verschillende soorten het volgende pakket aan maatregelen: standaardpakket natuurlabel (gierzwaluw en huismus) en verhogingspakket natuurlabel (vleermuizen).

De taakstelling is daarmee als volgt:

- Gierzwaluw: 16 woningen x factor 0,25 = **4 alternatieve nestplekken**;
- Huismus: 16 woningen x factor 0,25 = **4 alternatieve nestplekken**;
- Vleermuizen:
 - Kleine verblijfplaatsen: 16 woningen x factor 0,4 = **6 alternatieve kleine verblijfsplekken**;
 - Grote verblijfplaatsen: 16 woningen x factor 0,075 = **1 alternatieve grote verblijfsplekken**;
 - Kraamverblijfplaatsen: 16 woningen x factor 0,025 = **1 alternatieve kraamverblijfplaatsen**.

Hieronder zijn de verschillende mogelijke toepassingen opgenomen voor de typen permanente nest- en verblijfsplekken. De toepassingen zijn opgenomen op basis van preferentie, waarbij de toepassing van geïntegreerde voorzieningen de voorkeur heeft boven prefab kasten. Op basis van de gekozen toepassing worden de exacte locaties van de voorzieningen uitgewerkt. Een combinatie van deze voorstellen is ook mogelijk. De uiteindelijke keuze dient uitgewerkt te worden in dit uitvoeringsplan.

In Bijlage A zijn ter indicatie en voor een impressie de verschillende typen alternatieve nest- en verblijfsplekken opgenomen, voor zover beschikbaar. Op het moment dat een toepassing gekozen is kan de verdeling over de wijk concreet gemaakt worden. In figuur 2 is een verdeling aangegeven van geschikte gevels.

Taakstelling Gierzwaluw

Voorstel toepassing op basis van ecologische voorkeur:

1. Breng in de kopgevels invliegopeningen aan in de gevel zodat dieren onder de pannen kunnen nestelen. Zorg ervoor in de nieuwbouw dat of de kantpannen drie centimeter oversteken of dat het metselwerk circa drie centimeter verdiept opgemetseld wordt. Ruimte onder dakpannen dient minimaal 150 x 250 x 100 mm (lxbxh) te bedragen. Hiermee kunnen vier alternatieve nestplekken per kopgevel aangebracht worden. Deze moeten verspreid toegepast worden met het overgrote deel op noordelijk of oostelijk georiënteerde kopgevels;
2. Inmetselen van gierzwaluwkasten, model GZP2 van de firma Faunaprojecten of gelijkwaardig type. Deze dienen verspreid ingemetseld te worden waarbij het overgrote deel in kopgevels die op het noorden of oosten georiënteerd zijn.

Taakstelling huismus

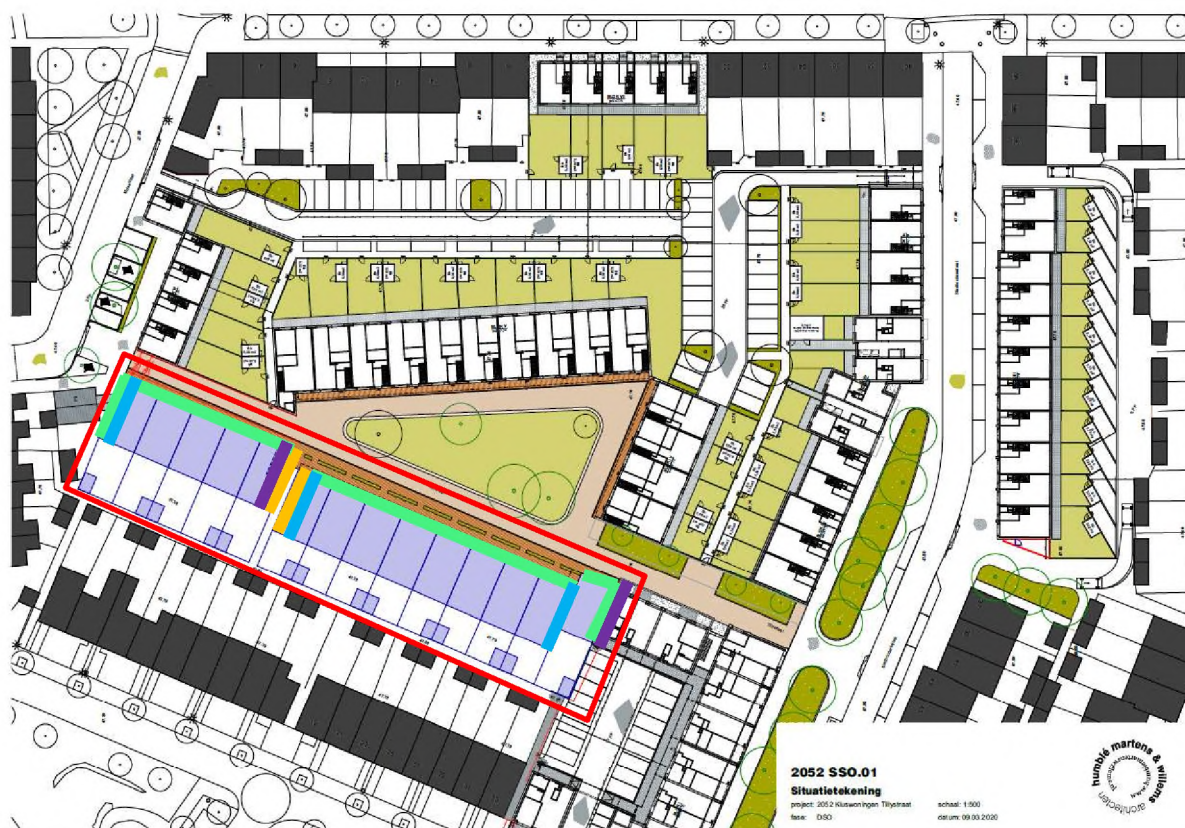
Voorstel toepassing op basis van ecologische voorkeur:

1. Geschikt maken van ruimte onder de dakpannen door de ruimte onder de eerste twee rijen dakpannen toegankelijk te maken voor huismussen. Hiervoor dienen de dakpannen golvend te zijn zodat een hoogte van 10 cm ontstaat. Toegang onder de pan realiseren door inzagen van eerste panlat. Bij de toepassing over alle voor- en achtergevels kan aan de gestelde taakstelling ruimschoots voldaan worden. Compartimenten zijn mogelijk mits zelfde toepassing maar over minimaal 1 m breedte in dak. Afscherming middels vogelschroot en twee openingen in eerste panlat;
2. Huismuskasten model HMP2 van de firma Faunaprojecten of gelijkwaardig type inmetselen.

Vleermuizen

Voorstel toepassing op basis van ecologische voorkeur:

1. Geschikt maken van ruimte onder de kantpannen via de kopgevels: eventueel verwijderen obstakels onder de kantpannen en controleren invliegopeningen (ten behoeve van kleine verblijven). Dit kan maximaal op vier plekken verspreid over de kopgevels toegepast worden;
2. Maatwerk vleermuiskasten inbouwen in lege ruimten van bijvoorbeeld voorzetgevels of niet isoleren van bepaalde geveldelen (denk aan niet gebruikte zolderruimtes, nok van dak of dakkapel etc.);
3. Vleermuiskasten modellen VMPPM1+VMPPM1u (grote kast) en VMPPK1 (kraamkast) van de firma Faunaprojecten inmetselen.



Figuur 2. Aanwijzing geschikte gevels voor toepassing van beschreven maatregelen. Projectgebied is rood omlijnd. Groene lijn betreft huismusvoorziening onder dak. Gele lijn betreft gierwaluwwoorzienen; twee per kopgevel. Blauwe lijn betreft kleine voorziening vleermuizen; twee per kopgevel. Paarse lijn betreft grote danwel kraamvoorziening voor vleermuizen; één per kopgevel.

Resumé handelingen aannemer

De aannemer dient de volgende handelingen achtereenvolgens uit te voeren:

- Afstemming met ecooloog over welke wijze en waar de permanente nest- en verblijfplekken aangebracht worden. Leg dit vast middels een update van dit uitvoeringsplan;
- Aanbrengen van ontmoedigingsmaatregelen in overleg met een deskundig ecooloog;
- Inbouw permanente nest- en verblijfplekken onder begeleiding van een deskundig ecooloog;
- Bewaking wijzigingen met invloed op ecologie, zoals planning en routing in verband met vogelbroedseizoen en actieve vleermuisperioden;
- Samenwerking tussen ecooloog en aannemer middels ecologische begeleiding bij ontmoedigingsplanning en ontmoedigingsuitvoering. Hanteer daarbij dit uitvoeringsplan en logboek. Dit document dient ter verantwoording van correct handelen door de aannemer en dient gedurende de werkzaamheden bijgehouden te worden door de ecooloog en aannemer;
- Fysiek bijgewerkte logboek dient aanwezig te zijn op de bouwplaats (zie Bijlage B).

BIJLAGE A IMPRESSIE PERMANENTE NEST- EN VERBIJFSPLEKKEN



Figuur 3. Maatregel voor de huismus onder de dakpannen in opbouw.



Figuur 4. Impressie realisatie gierzwaluwverblijven. Verzinking van gevelvlak net tot aan dakrand zodat gierzwaluw toegang vindt onder dakbeschot.



Figuur 5. Impressie permanente mitigatie door middel van prefab kasten: linksboven - inmetselkast huismuis, linksonder - kraamverblijf vleermuis, rechtsboven - inmetselkast gierzwaluw en rechtsonder – klein verblijf vleermuis (twee aan elkaar geschakeld is één groot verblijf).

BIJLAGE B ECOLOGISCH LOGBOEK

Afstemmomente			
Acties	Voltooid?	Datum	Samenvatting activiteit
Aanlevering Ecologisch werkprotocol	☐	22.12.2020	Aanlevering concept EWP
Afstemming permanente mitigatie	☐		
Ontmoediging	☐		Verplaatsen vleermuiskasten
			Ontmoedigen van woningen
			Vrijgave door een ecooloog
Eindcontrole bij oplevering	☐		Controle vrijgave
			Aanlevering vrijgavenotitie