

ONDERWERP

Maatwerk en mitigatieplan sloop Veldjesstraat te Eijsden

ONZE REFERENTIE**DATUM**

16-10-2017

VAN

Martijn Stevens

AAN

Servatius, Provincie Limburg

KOPIE AAN

Max Klasberg

Notitie maatwerk SMP Veldje Eijsden

Deze notitie dient gelezen te worden met kennis van en in combinatie met alle reeds bekende rapporten en notities in het dossier Veldje Eijsden.

- Notitie onderzoek vleermuizen najaar 2017 (Arcadis, oktober 2017)
- Natuurtoetsen complexen 052-07 renovatie, 053-07, 052-07 (2), 054-02 (Arcadis 2016)
- Activiteitenplan flora- en faunawet 052-07 en 053-07 sloop, (Arcadis 2016)
- SMP Servatius (inc bijbehorende stukken en bijlagen) (Arcadis, oktober 2017)
- Oplevering Eijsden veldje renovatie 052-07 (Arcadis, juni 2016)
- Verslag maatregelen nieuwbouw Eijsden (Arcadis, juni 2016)

De operationalisering en de definitieve vorm van de ecologische werkprotocollen, terugkoppeling en verslaglegging wordt momenteel nader uitgewerkt en is afhankelijk van de gunning van de ontheffing SMP Servatius. In het kader van de sloop is in eerdere fase een werkprotocol opgesteld waarin geen rekening is gehouden met de invulling van de taakstelling in de nieuwbouw en omgeving van het Veldje. dit werkprotocol heeft pur betrekking op de sloop van de panden conform SMP waarbij wordt ontmoedigd en vrijgegeven zodat er geen dieren worden gedood of verwond.

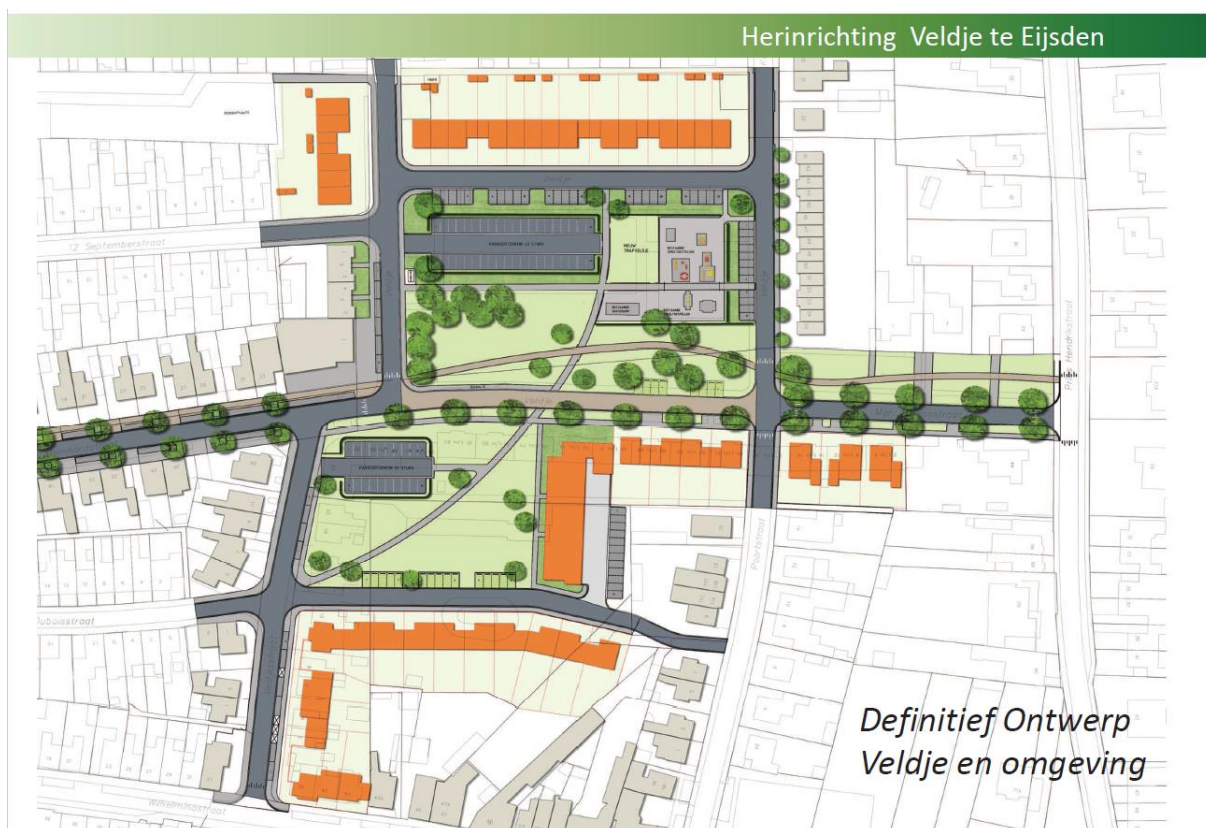
Servatius heeft het voornemen om hun panden aan de Veldjesstraat en Wilhelminastraat te Eijsden te slopen. De sloop is onderdeel van de herontwikkeling van het gebied Het veldje te Eijsden. Zie onderstaande afbeelding van de beoogde herontwikkeling van het Veldje. Vanwege de aanwezigheid van beschermde soorten fauna (vleermuizen en broedvogels) en de geschiktheid van de panden voor beschermde fauna soorten zal de sloop worden uitgevoerd onder de condities van het SMP Servatius. Hiertoe loopt bij de provincie Limburg een ontheffingsprocedure op het moment van schrijven van deze notitie.

Servatius heeft in eerdere fasen al diverse deelprojecten uitgevoerd aan het Veldje. Hiertoe zijn door RVO reeds twee ontheffingen afgegeven. Eén voor de reeds uitgevoerde renovatie van een complex aan het Veldje en één ontheffing voor de reeds uitgevoerde sloop van bebouwing aan het Veldje. De sloop van de panden aan de Veldjesstraat is onder andere noodzakelijk om ruimte te maken voor de nieuwe infrastructuur en primaire nutsvoorzieningen voor de in vervolgfase te realiseren nieuwe bebouwing.

Inkadering

Vanuit de door RVO afgegeven ontheffing tot sloop van bebouwing aan het veldje resteert een taakstelling met permanente verblijfplaatsen voor laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Onderdeel van de betreffende ontheffing is een ontheffingsvoorwaarde tot het opstellen van een mitigatieplan wat bij het bevoegd gezag ter goedkeuring dient te worden aangeboden. Onderhavige notitie heeft hier geen betrekking op maar de oplossing voor beide projecten zal deels terug komen in de in het gebied nog te ontwikkelen nieuwbouw. Onderhavige notitie heeft enkel betrekking op de taakstelling en maatwerkoplossing voortvloeiend uit de onder het SMP uit te voeren sloopproject aan de Veldjesstraat en Wilhelminastraat. Het betreffende mitigatieplan zal te zijner tijd worden opgesteld in afstemming met de ontwikkelende partijen in het gebied.

Het totale slooppject omvat de sloop van 30 adressen verdeeld over 7 woonblokken. Hiervan blijven voornamelijk de 2 noordelijkste woonblokken behouden. In deze blokken zijn ook verblijfplaatsen van laatvlieger, gewone dwergvleermuis en gierzwaluw aangetoond (2014 en 2017). De op korte termijn voorgenomen sloop betreft de sloop van 5 blokken met in totaal 22 adressen gelegen aan de Veldjesstraat en de Wilhelminastraat. De taakstelling is gebaseerd op de volledige voorgenomen sloop van alle 7 te slopen blokken.



Nieuwbouw plan Veldje Eijsden. Duidelijk is te zien hoe de nieuwe inrichting over de onderliggende bestaande inrichting is geprojecteerd.



Huidige inrichting het veldje waarbij opgemerkt dat de rood omkaderd reeds gesloopt is, oranje reeds bebouwd en groen het huidige sloopgebied betreft.

Taakstelling

Taakstelling conform smp voor de sloopwoningen

- In totaal 30 te slopen adressen.
- Huismus, gierzwaluw en vleermuizen komen ter plaatse voor.
- Voor laatvlieger dienen maatwerk verblijfplaatsen toegepast te worden.

Huisumus; 30 nestplekken (toepassing huisumusvriendelijke dakbedekking, inbouw neststenen, aanpassing bestaande objecten SMP zonerings Eijsden)

Gierzwaluw; 30 nestplekken (inbouwneststenen of aanpassing overstek of dakranddetail)

Vleermuizen;

- 24 normale verblijfplaatsen; inbouwkast vivarapro of schwegler of maatwerk simpele toegang naar loze ruimte in constructie
- 4 grote verblijfplaatsen; formaat tichelaar, miecon module of 3 gekoppelde kleine inbouwkast vivara schwegler. Maatwerk in constructie
- 2 x kraamverblijfplaats; miecon module of tichelaar 2 x gekoppeld, maatwerk verblijf groter dan 1 bij 1 meter met meerdere leefruimten.
- Maatwerk laatvlieger;
 - 10 locaties met enkele keutels (klein verblijf); $10 \times 4 = 40$ gelijkwaardige verblijfplaatsen,
 - 2 locaties met relatief veel keutels(groot verblijf/klein kraamverblijf); $2 \times 4 = 8$ maatwerk verblijfplaatsen in nieuwbouw, aanpassing bestaande bebouwing eigendom Servatius in smp zonerings Eijsden. Gelijkwaardig aan de vastgestelde verblijfscondities.

Taakstelling conform kwantitatief onderzoek en fysieke inspectie

Ter vergelijking de taakstelling op basis van het in 2014 en 2017 uitgevoerde onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten in dit deelgebied. Hieruit is direct duidelijk dat er conform het SMP een aanzienlijk plus wordt gerealiseerd ten opzichte van de daadwerkelijk (maximaal) vastgestelde verblijfsfuncties.

Huismus; $5 \times 2 = 12$ nestplekken versus 30 te realiseren conform SMP

Gierzwaluw; $5 \times 5 = 25$ nestplekken versus 30 te realiseren conform SMP

Gewone dwergvleermuis; $6 \times 4 = 24$ normale verblijven versus 24 normale plus 4 grote en 2 kraamverblijfplaatsen conform SMP.

Laatvlieger; 10 kleine verblijven laatvlieger en 2 grote zomer / kleine kraam verblijfplaatsen laatvlieger. $10 \times 4 = 40$ geschikte gelijkwaardige plekken in dakconstructie, $2 \times 4 = 8$ maatwerk verblijfplaatsen in dakrand en dakconstructie. Opmerking; er is door Bij12 (uitvoeringsorganisatie voor de 12 provincies en verantwoordelijk voor de landelijke kennisdocumenten met basis beleid en kennis omtrent beschermde soorten en wet natuurbescherming) geen standaard taakstelling gedefinieerd voor laatvlieger. Dit betreft altijd maatwerk waarbij kwaliteit prefereert boven kwantiteit. De taakstelling voor laatvlieger wordt daarom gelijkgesteld aan gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis met als afwijkende voorwaarde dat het altijd aan laatvlieger aangepaste maatwerk verblijfplaatsen zijn op gelijkwaardige voor laatvlieger geschikte condities in bebouwing.

Mitigatieplan

Conform het SMP wordt de saldering en de buffering van afdoende nestgelegenheid voor de lokale populaties van de soorten gebruik gemaakt van het bufferend vermogen binnen de zonering van in dit geval SMP zone Eijsden (13). Voor de vleermuizen zijn in eerdere fasen veel nestkasten geplaatst en zijn er reeds permanente verblijfplaatsen in Servatius bebouwing ter beschikking gesteld. Voor huismus en gierzwaluw is bekend dat er binnen het plangebied heel kleine aantallen nestelende dieren zijn vastgesteld. Voor deze enkele nestelende dieren zijn in de direct grenzende wijken, in overige Servatius eigendom en in de voorlopig te behouden twee woonblokken aan de Veldjesstraat afdoende uitwijknestgelegenheid aanwezig.

Het effect op de gunstige staat van instandhouding is reeds in het SMP beschreven. De hierna beschreven aanpak komt overeen met het SMP en borgt daarmee de gunstige staat van instandhouding van de betreffende soorten.

De praktische uitwerking van het mitigatieplan alsmede de resultaten van de maatregelen en bewijslast van de uitgevoerde mitigerende voorzieningen zal worden vastgelegd in een logboek en uiteindelijk voor wat betreft het maatwerk in het jaarlijks op te stellen rapportage aan de provincie.

Vleermuizen

In de nieuwbouw zullen 24 normale, 4 grote en 2 kraamverblijfplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van gewone dwergvleermuis en grootoorvleermuis. De 6 toe te passen groot formaat verblijfplaatsen zijn in maatvoering, eveneens geschikt voor de laatvlieger maar (nog) niet bewezen functioneel. Deze voorzieningen kunnen in het appartementencomplex worden ingepast vanwege de mogelijkheid op hoogte op gevelvlakken in te passen.



Voorbeeld inbouwmodules vleermuisverblijfplaatsen in nieuwbouw

Maatwerk Laatvlieger

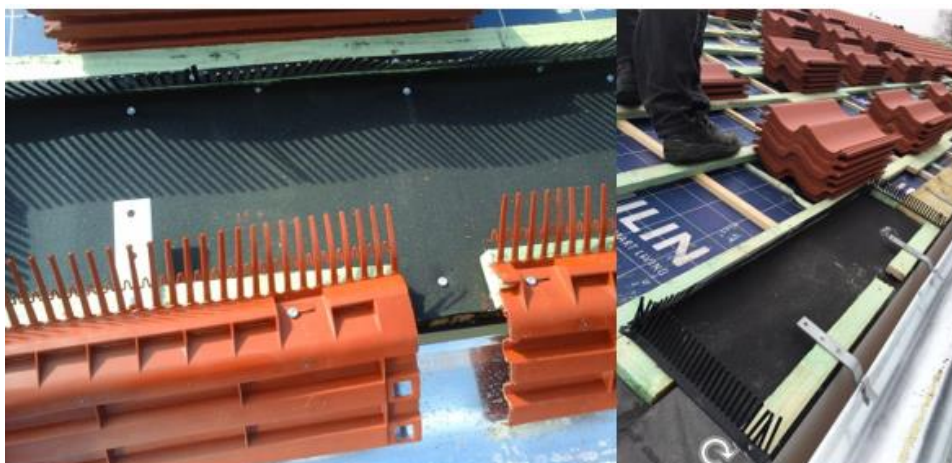
Ten behoeve van de laatvlieger worden in de nieuwbouw 4 specifieke verblijfplaatsen gecreëerd door ruimte te bieden in de daknok en onder de dakrand constructie van het platte dak.. Detaillering zal in de nader uit te werken constructie details in afstemming met deskundige ecooloog worden vastgesteld.

In de resterende bebouwing van Servatius in Eijsden worden op korte termijn op 48 plekken (kopgevels, woning, schoorsteen aansluiting, dakrand, etc) bestaande gebouwen toegankelijk(er) gemaakt voor laatvlieger. Dit wordt gedaan door op aan de vastgestelde verblijfplekken bij de schoorstenen en onder de dakpannen en dakpanvorsten gelijkwaardige plekken in de dakconstructie ruimten voor de laatvlieger toegankelijk(er) te maken.

Dit werk wordt per object ter plaatse door een deskundige ecooloog en ecologisch onderlegde bouwkundige aannemer bepaald en direct uitgevoerd. Alle maatregelen worden vastgelegd in beeld en op kaart waarbij tevens wordt vermeld of de betreffende plek eventueel reeds in gebruik is door vleermuizen.

Huismus

Taakstelling betreft 30 nestplekken. Door achterwege laten vogelschroot, verplaatsen van schroot 1 of 2 panlatten ophoog ten opzichte van de dakgoot of de inpassing van vogelvrije schroot kunnen grondgebonden woningen geschikt worden gemaakt als nestplek voor huismus.



Voorbeeld inpassing huismusnestgelegenheid in nieuwbouw woningen.

Het appartementen complex wordt geschikt gemaakt door inpassing neststenen (of gelijkwaardig).

In ontwerp buitenruimte zal rekening worden gehouden met de aanplant van haagvormers en kruidenrijk grasland aansluitend aan de aangrenzende tuinen en groenvoorziening in openbaar gebied.

Korte termijn:

In 2014 is 1 huismus broedend vastgesteld binnen de te slopen panden. In 2017 zijn 5 oudere nesten van huismus gevonden onder de dakpannen. In de direct aan het plangebied grenzende gebied zijn voor deze enkele nestterritoria afdoende uitwijkplekken aanwezig. De lokale gunstige staat van instandhouding komt niet in het geding in de overbruggingsperiode tussen sloop, nieuwbouw en ontdekking en gewinning aan de nieuwe situatie

In eigendom van Servatius binnen de zone Eijdsen wordt nestgelegenheid verbeterd door het deels verwijderen van vogelschroot onder de dakpannen voor aanvang broedseizoen 2018. Dit wordt gelijktijdig met het aanpassen van de bebouwing voor laatvlieger meegenomen.

Gierzwaluw

30 nestplekken (inbouwneststenen of aanpassing overstek of dakranddetail

Het appartementen complex leent zich in principe het beste voor deze maatregelen.



Voorbeeld inbouw gierzwaluwneststenen in nieuwbouw

Korte termijn:

In 2014 zijn 5 nestplekken vastgesteld in de te slopen bebouwing. Hiervan is in 2017 nog maar 1 plek teruggevonden als daadwerkelijke nestlocatie (nestsporen niet altijd goed zichtbaar of ontbreken). 2 nestplekken bevinden zich in de niet op korte termijn te slopen panden aan de Veldjesstraat.

Het betreft een beperkt aantal nesten van gierwaluw welke onderdeel uitmaken van een lokale populatie (kolonie) die het gebied inclusief aangrenzende woonwijk benut om te nestelen. In de aangrenzende wijken is gecontroleerd en ruim afdoende geschikte nestgelegenheid in bestaande bebouwing aanwezig bevonden. Er is afdoende nestbuffering in de zone Eijsden aanwezig om het tijdelijke verlies van 3 nestplekken op te vangen op korte termijn waardoor er geen noodzaak is om aanvullen 'tijdelijke' nestgelegenheid ter beschikking te stellen. Op de middellange termijn kan zal de in de nieuwbouw te realiseren 30 nestplekken het beschikbare aanbod ruim vervangen.

Vanwege het procentueel beperkte aandeel eigendom van Servatius in Eijsden wordt voor aanvang broedseizoen 2018, bestaande geschikte nestgelegenheid verbeterd door openingen langs kantpannen toegankelijker te maken zodat de nestgelegenheid en uitbreidingsmogelijkheden voor gierwaluwen op diverse reeds bekende geschikte plekken toeneemt. Deze maatregel prefereert boven het aanbieden van prefab houtbeton of houten nestkasten voor deze hard memory soort. Dit wordt gelijktijdig met het aanpassen van de bebouwing voor laatvlieger meegenomen.

Monitoring

Het project Eijsden wordt conform de in het SMP beschreven monitoringsplan opgenomen in de uitvoeringsplanning van de meerjaren monitoring. Dit concrete plan waarin alle specifieke te monitoren complexen worden bepaald wordt opgesteld na in werkingtreding van het SMP Servatius gunning ontheffing) en omvat een selectie van alle opgeleverde projecten van Servatius in Eijsden en Maastricht.

Vanwege de specifieke situatie met de laatvliegerverblijfplaatsen zal de permanente mitigatie gevolgd worden door fysieke controle van de aangebrachte permanente voorzieningen en verbeteringen in Servatius eigendom in lijn met het interval zoals in het SMP reeds beschreven. Hiermee wordt onomstotelijk gecontroleerd of de aangebrachte voorzieningen door een soort vleermuis of vogel in gebruik genomen is als verblijf en biedt snel en adequaat bewijs omtrent het functioneren van de betreffende voorziening. De monitoring volgt verder het plan en methodiek zoals opgenomen in het SMP.



Met gekleurde stippen is het totale eigendom van Servatius in Eijsden weergegeven. Elke stip representeert een adres. Een stip of combinatie van stippen kan onder andere betrekking hebben op meerdere adressen in 1 gebouw, een vrijstaand complex of een grondgebonden rijwoning. Rood omkadert globaal het Veldje en groen omkadert de te slopen objecten binnen het onderhavige project.