

Omgevingscheck

Aan: Woonzorg Nederland – [REDACTED]
Auteur: [REDACTED]
Controleur: [REDACTED]
Datum: 23 december 2021
Kenmerk: 20118
Betreft: Wiemersheerd, 't Hoge Heem en Leeuwenhof te Loppersum

Inleiding

De voorliggende notitie is het verslag van de omgevingscheck uitgevoerd voor een project van 'Renovatie, verduurzaming en planmatig onderhoud' van Woonzorg Nederland volgens het ecologisch werkprotocol (Riener, D.A., Ecologisch werkprotocol, Renovatie, verduurzaming en planmatig onderhoud Woonzorg Nederland. *ECOquickscan*, ecologisch adviesbureau voor natuur en landschap, Loo, 2017). Het ecologisch werkprotocol is onlosmakelijk verbonden met de voorliggende omgevingscheck.

Plangebied

Naam: Loppersum, Wiemersheerd, 't Hoge Heem en Leeuwenhof
't Hoge Heem 1 t/m 39 en Dr. P.J. van Leeuwenhof 1 t/m 32 en De Schepperij 2

Beschrijving:

Woonzorgcomplex Wiemersheerd, 't Hoge Heem en Leeuwenhof is gelegen in het dorp Loppersum in de provincie Groningen. Het dorp wordt omringd door agrarisch gebied dat vrijwel uitsluitend onderbroken wordt door dorpen en gehuchten. Op een afstand van 150 meter ten noorden van het plangebied ligt de spoorbaan Groningen-Delfzijl. Er is geen bosgebied of groot open water in de nabijheid aanwezig.

Wiemersheerd, 't Hoge Heem en Leeuwenhof wordt voornamelijk omringd door vrijstaande woningen van twee of drie woonlagen met een schuin pannendak. De meeste bebouwing is tussen 1901 en 1935 gebouwd, maar er staan ook enkele jaren '80 woningen tussen. Er staan niet veel bomen in het straatbeeld, maar de omgeving oogt toch erg groen door de bomen, struiken en heggen in de particuliere tuinen. Het complex heeft zelf ook een tuin, welke voornamelijk bestaat uit een groot gazon. Daarnaast zijn er ook perken met struiken en enkele bomen aanwezig en hebben sommige woningen een tuintje.



Figuur 1: De ligging van Wiemersheerd, 't Hoge Heem en Leeuwenhof

Wiemersheerd, 't Hoge Heem en Leeuwenhof bestaat uit drie verschillende type gebouwen.

- Gebouw A is het hoofdgebouw en het hoogste bestaande uit deels één woonlaag en deels vier woonlagen en met een plat dak. Op tenminste twee locaties in gebouw A is een trappenhuis met liftpbouw aanwezig. In de muren zitten zowel smalle als brede open stootvoegen boven de ramen. Gebouw A is gebouwd in 1973.
- Gebouw B bestaat uit twee rijtjes boven- en onderwoningen met een plat dak. Het meest zuidelijke rijtje woningen in gebouwd in 1974, het andere rijtje is gebouwd in 1991. In beide rijtjes van gebouw B zaten er op enkelhoogte open stootvoegen. Daarnaast was sporadisch een hoofdzakelijk smalle open stootvoeg aanwezig onder de dakrand van gebouw B.
- Gebouw C is ook gebouwd in 1973 en bestaat uit twee woonlagen met een plat dak. Alleen de hoofdingang van gebouw C en de woningen op de kopse kant hebben een schuin pannendak. Dit dak ligt er strak op en biedt geen openingen voor huismus of gierzwaluw. Aan de binnenzijde van gebouw C zijn smalle stootvoegen aanwezig, aan de buitenzijde zijn echter ook brede stootvoegen gezien. Deze open voegen bevinden zich op ongeveer vijf meter hoogte.

Er is bij geen van de gebouwen missend voegwerk of andere beschadigingen gezien. Van de voorstaande, voor beschermde soorten, geschikte situaties zijn foto's opgenomen in de bijlage.

Veldverkenning

De veldverkenning heeft plaatsgevonden op 25 november 2020.

Tijdens de veldverkenning zijn alleen enkele algemeen voorkomende vogels, zoals merel en koolmees waargenomen. Gezien de omgeving worden ook overige stad- en tuinvogels verwacht. Er zijn geen huismussen ter plaatste aangetroffen. Ook zijn er geen sporen van vleermuizen aangetroffen, maar de aanwezigheid hiervan kan ook niet worden uitgesloten. Er werden geen nestkasten aangetroffen binnen het plangebied. Ook zijn er geen beschadigingen in de panden aangetroffen.

Beschermde gebieden & soorten

In het ecologisch werkprotocol zijn in paragrafen 2.1 en 2.5.1 aannames gedaan ten aanzien van respectievelijk beschermde gebieden en het voorkomen van soorten anders dan waarvoor het ecologisch werkprotocol is opgesteld.

Ligt het project in of binnen de invloedssfeer van een beschermd gebied?	Nee
Worden op basis van de veldverkenning, actuele verspreidingsgegevens en geplande werkzaamheden negatieve effecten verwacht op andere soorten dan waarvoor het ecologisch werkprotocol is opgesteld?	Nee

Voorkomende soorten

Op basis van de veldverkenning, actuele verspreidingsgegevens en geplande werkzaamheden zijn negatieve effecten op de volgende soorten niet op voorhand uit te sluiten:

Soorten	Voorkomen omgeving	Omgeving en plangebied geschikt
☐ Steenmarter	Ja	Nee
☐ Boomarter	Nee	Nee
☐ Eekhoorn	Nee	Nee
☐ Vleermuizen	Ja	Ja
☐ Gewone dwergvleermuis (Gd)	Ja	Ja
☐ Massawinterverblijfplaatsen Gd	-	Ja

Soorten	Voorkomen omgeving	Omgeving en plangebied geschikt
☐ Ruige dwergvleermuis	Ja	Ja
☐ Kleine dwergvleermuis	Nee	Nee
☐ Laatvlieger	Ja	Ja
☐ Gewone grootoorvleermuis	Ja	Nee
☐ Grijze grootoorvleermuis	Nee	Nee
☐ Tweekleurige vleermuis (Tv)	Ja	Ja
☐ Paarverblijf Tv	-	Nee
☐ Meervleermuis	Ja	Nee
☐ Watervleermuis	Ja	Nee
☐ Baardvleermuis	Ja	Nee
☐ Ingekorven vleermuis	Nee	Nee
☐ Vale vleermuis	Nee	Nee
☐ Huismus	Ja	Nee
☐ Gierzwaluw	Ja	Nee
☐ Kerkuil	Ja	Nee
☐ Steenuil	Nee	Nee
☐ Broedvogels algemeen	Ja	Nee

Steenmarter

Steenmarter komt in de omgeving voor, maar er zijn geen aanwijzingen gevonden dat het complex Wiemersheerd, 't Hoge Heem en Leeuwenhof toegankelijk is voor deze soort. Ook de tuin biedt niet voldoende beschutting om als verblijfplaats te dienen. Daarom wordt het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van steenmarter in het plangebied uitgesloten.

Vleermuizen

Er zijn zowel smalle als bredere open stootvoegen aangetroffen in gebouwen A en C. Deze open voegen bevinden zich op verschillende hoogten en zijn daarmee geschikt voor kleinere vleermuissoorten, zoals gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis, als ook grotere soorten, zoals laatvlieger en tweekleurige vleermuis. Ook gebouw B bevat enkele smalle open stootvoegen die alleen geschikt zijn voor de kleinere vleermuissoorten.

Het plangebied is niet geschikt voor de gewone grootoorvleermuis. Dit is een soort die gebruik maakt van holtes en ruimtes waar hij vrij kan hangen, zoals zolders/ruimtes in kerken, kloosters, kastelen en oude boerderijen. Deze ruimtes zijn niet aanwezig in het plangebied. De omgeving van het plangebied is wel zeer geschikt als foerageergebied voor de soort.

Ook het voorkomen van baardvleermuis, watervleermuis, meervleermuis en kleine dwergvleermuis in het plangebied kan worden uitgesloten. Baardvleermuis komt voor in bossen, bosranden en kleinschalige gesloten landschappen en water- en meervleermuis komen voor rondom (grote) waterpartijen en kleine dwergvleermuis is een soort van de oeverbossen, moerassen en (stil)staande wateren. Geen van deze habitateisen komt voor in (de omgeving van) het plangebied.

Speciale functies vleermuizen

Massawinterverblijfplaats gewone dwergvleermuis:

Gebouwen B en C zijn niet hoog genoeg om als massawinterverblijfplaats dienst te doen. Gebouw A is wel voldoende hoog (vier woonlagen) en er zijn open stootvoegen aangetroffen in de liftopbouw. Daardoor beschikt het gebouw mogelijk over voldoende massa en diversiteit aan microklimaten (meer en minder vorstvrije ruimtes; afhankelijk van de buiten-/binnentemperatuur), waardoor het voorkomen van een massawinterverblijfplaats in gebouw A niet kan worden uitgesloten.

Paarverblijfplaats tweekleurige vleermuis:

Complex Wiemersheerd, 't Hoge Heem en Leeuwenhof is niet hoger dan drie verdiepingen en daarmee niet geschikt om als paarverblijfplaats van tweekleurige vleermuis te dienen. Van de tweekleurige vleermuis is bekend dat paarverblijfplaatsen alleen worden aangetroffen in relatief hoge gebouwen.

Huismus

Volgens de verspreidingsgegevens van Sovon komt de huismus voor in de omgeving van het plangebied. De vogels werden niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. Gebouwen A en B hebben een plat dak en bieden daardoor geen invliegopeningen aan huismus. Gebouw C heeft wel een pannendak, maar dit ligt er strak op en heeft geen openingen onder de pannen of beschadigingen in de gevels om in te nestelen. Hierdoor kunnen nestlocaties van de huismus in het plangebied kan worden uitgesloten.

Gierzwaluw

Volgens de verspreidingsgegevens van Sovon komt de gierzwaluw voor in de omgeving van het plangebied. Gebouwen A en B hebben een plat dak en bieden daardoor geen invliegopeningen aan gierzwaluw. Gebouw C heeft wel een pannendak, maar dit ligt er strak op en heeft geen openingen onder de pannen of beschadigingen in de gevels om in te nestelen. Hierdoor kunnen nestlocaties van de gierzwaluw in het plangebied kan worden uitgesloten.

Kerkuil

Volgens de verspreidingsgegevens van Sovon komt kerkuil voor in de omgeving van Loppersum. Het is niet uit te sluiten dat kerkuil aan de rand van het dorp broedt. Kerkuilen broeden hoofdzakelijk op het platteland, in holten, meestal in de vorm van speciale nestkasten. Door afwezigheid van deze specifieke vorm van nestgelegenheid wordt kerkuil niet binnen het plangebied verwacht.

Broedvogels algemeen

Binnen het plangebied is de aanwezigheid van broedplaatsen van algemene broedvogels niet uit te sluiten. Tijdens de veldverkenning zijn koolmees en merel waargenomen. Daarnaast is de omgeving geschikt vanwege biotoopkenmerken als ligging in een groene wijk met nestgelegenheid in bomen, struiken en bebouwing. De geplande werkzaamheden kunnen hier mogelijk effect op hebben, zeker als er in de begroeiing gewerkt gaat worden (lopen, steigerbouw, aan- en afvoer van materiaal, etc.) of begroeiing verwijderd dient te worden. Indien de werkzaamheden vereisen dat er in de begroeiing gewerkt wordt of dat begroeiing verwijderd moet worden, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd te worden.

Conclusie

De gebouwen in het plangebied zijn geschikt voor de volgende soorten:

- Gebouw A: vleermuizen (gewone dwergvleermuis (inclusief massawinterverblijfplaats), ruige dwergvleermuis, laatvlieger, tweekleurige vleermuis).
- Gebouw B: geen
- Gebouw C: vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, tweekleurige vleermuis).

Werkzaamheden & planning

Binnen het plangebied is sloop- en nieuwbouw van wooncomplex Wiemersheerd, 't Hoge Heem en Leeuwenhof beoogd. De definitieve ontwerpen en planningen zijn nog niet bekend. Het is daarom ook nog onbekend of er begroeiing dient te wijken voor de uitvoering van de werkzaamheden.

Voorlopige planning

Werkvoorbereiding:	Onbekend
Uitvoering sloop fase 1:	augustus 2023
Start nieuwbouw fase 1:	3 maanden na sloop
Oplevering fase 1:	begin 2025
Uitvoering sloop fase 2:	juni 2025

Effectenbeoordeling van de werkzaamheden op beschermde soorten

De sloopwerkzaamheden hebben een negatief effect op potentiële vaste rust-, verblijf- en nestplaatsen van vleermuizen. Nader onderzoek is noodzakelijk om uitsluitsel te geven over de hoeveelheid aanwezige verblijfplaatsen en de benodigde mitigatie.

Aanbeveling tijdelijke mitigatie

Tijdelijke mitigatie is alleen relevant als er door werkzaamheden vaste rust-, verblijf- of nestplaatsen verloren gaan. Op basis van expert judgement is het aantal verblijfplaatsen (en tijdelijke mitigatie) van beschermde soorten op voorhand ingeschat. Dit aantal kan worden bijgesteld aan de hand van nader onderzoek naar beschermde soorten. De definitieve mitigatie kan alleen bepaald worden op basis van nader onderzoek. Indien nodig wordt een ecologisch werkplan opgesteld met de benodigde mitigatie afgestemd op het project (werkzaamheden en inbouw mogelijkheden).

	Aantal verblijfplaatsen	Factor	Voorstel type kast(en)
Vleermuizen			
Zomer- en paarverblijven	6	1:4	24
Kraamverblijven	2	1:4	8
Massawinterverblijfplaats	1	n.t.b.	maatwerk
Huismus	n.v.t.	1:2	n.v.t.
Gierzwaluw	n.v.t.	1:5	n.v.t.
Kerkuil	n.v.t.	1:2	n.v.t.
Steenuil	n.v.t.	1:2	n.v.t.
Steenmarter	n.v.t.	n.v.t.	maatwerk
Boommarter	n.v.t.	1:2	n.v.t.
Eekhoorn	n.v.t.	1:2	n.v.t.

Potentieel aanbrengen van aanvullende/extra voorzieningen

Bij de nieuwbouw zou overwogen kunnen worden om de gebouwen in het plangebied geschikt(er) te maken voor vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Deze soorten verliezen namelijk steeds meer leefruimte. Dit kan gerealiseerd worden door het plaatsen van (inbouw) nestkasten en vleermuiskasten aan het gebouw/in de gevel en, indien er een bakstenen gevel komt, het bewust openlaten van openingen in bijvoorbeeld spouwmuur. Hierbij kan aangesloten worden bij de 'praktijkvoorbeelden van mitigatie', hoofdstuk 4 van het ecologisch werkprotocol.

Bijlage

Algemene indrukken van de omgeving van het plangebied



Figuur 1: Straatbeeld in oostelijke richting.



Figuur 2: Straatbeeld in westelijke richting.



Figuur 3: Hoge bomen in het straatbeeld gezien vanaf de parkeerplaats van Wiemersweerd.



Figuur 4: Omliggende bewoning ten zuiden van complex gezien vanaf het gazon van Wiemersweerd.



Figuur 5: Achtertuinen grenzen aan achterzijde gebouw C.



Figuur 6: Straatbeeld van hoge bomen elders in het dorp.

Algemene indruk van het plangebied



Figuur 7: Voorkant gebouw A.



Figuur 8: Achterzijde gebouw A.



Figuur 9: Gebouw A zicht op woningen aan de voorkant.



Figuur 10: Gebouw A zicht op woningen vanuit de tuin.



Figuur 11: Achterzijde gebouw B onder- en bovenwoningen.



Figuur 12: Voorkant gebouw B onder- en bovenwoningen.

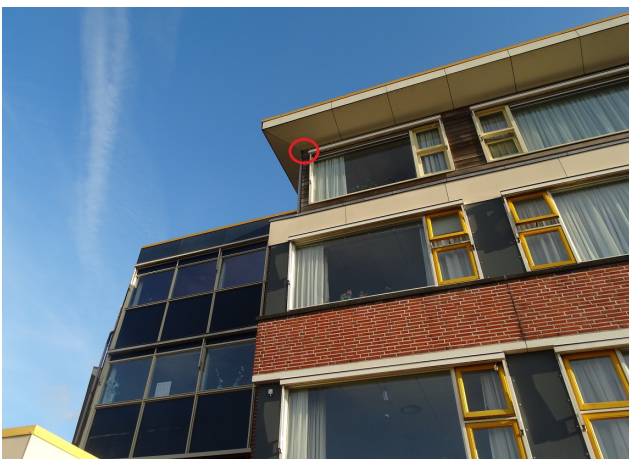


Figuur 13: Gebouw C voorkant ingang gebouw.



Figuur 14: Gebouw C zicht op woningen.

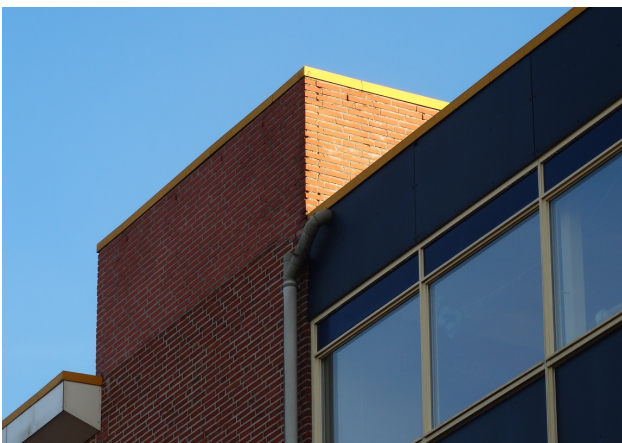
Verschillende voor vleermuis en/of vogels (gierzwaluw en huismus) (on)toegankelijke delen



Figuur 15: Voorzijde gebouw A opening onder dakoverstek.



Figuur 16: Detailfoto van vorige figuur..



Figuur 17: Open stootvoegen aanwezig in liftopbouw gebouw A.



Figuur 18: Open stootvoegen onder de dakrand van gebouw A..



Figuren 19-21: Open stootvoegen aanwezig boven en onder ramen van gebouw A gezien vanuit de tuin. Brede open stootvoegen aanwezig op kopse kant gebouw A gezien vanuit de tuin. Hier tevens brede open ventilatievoegen op enkelhoogte (zie middelste foto).



Figuur 22: Open stootvoegen onder- en bovenkant gebouw B.



Figuur 23: Open stootvoegen aanwezig aan achterkant gebouw C. Figuur 24: Open stootvoegen op kopse kant gebouw C.



Figuur 25 en 26: Het pannendak dat op de kopse kant (links) en bij de hoofdingang (rechts) van gebouw C aanwezig is, ligt heel strak en biedt geen ruimte aan huismus of gierzwaluw.

Begroeiing dicht op de gevel waar algemene broedvogels kunnen nestelen



Figuur 27: Tuin met op de achtergrond gebouw A (links) en gebouw B (rechts).



Figuur 28: Struweel van aangrenzende tuin achter gebouw C.