BLOM ECOLOGIE
Verbindt natuur en samenleving

Mitigatieplan Hoofdstraat, Looierij en Toon Bolsiusstraat te Schijndel

Ontheffingsaanvraag soortenbescherming Wet natuurbescherming

blomecologie.nl

Colofon

Status:	Definitief
Project:	2021-1054
Datum:	20 oktober 2022
Samensteller:	ing. 5.1.2.e
Collegiale toets:	ing. 5.1.2.e
Opdrachtgever:	Looierij Vastgoed B.V.
Contactpersoon:	5.1.2.e

Disclaimer
Blom Ecologie B.V. is niet aansprakelijk voor schade die voortkomt uit toepassing van de resultaten van werkzaamheden en/of gegevens verkregen van Blom Ecologie B.V.
Niets uit deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Blom Ecologie B.V. worden gebruikt door derden. Onder gebruik worden alle vormen van kopie, openbaarmaking en elke andere toepassing begrepen. Deze rapportage mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is samengesteld.

Inhoud

1 Projectinformatie 4

1.1 Aanleiding 4
1.2 Soorten 5
1.3 Beoogde werkzaamheden en planning 5
1.4 Periode ontheffing 5
1.5 Wettelijk kader ontheffing 5

2 Mitigerende maatregelen 6

2.1 Gewone dwergvleermuis 6

3 Staat van instandhouding 9

3.1 Gewone dwergvleermuis 9

4 Alternatievenafweging 11

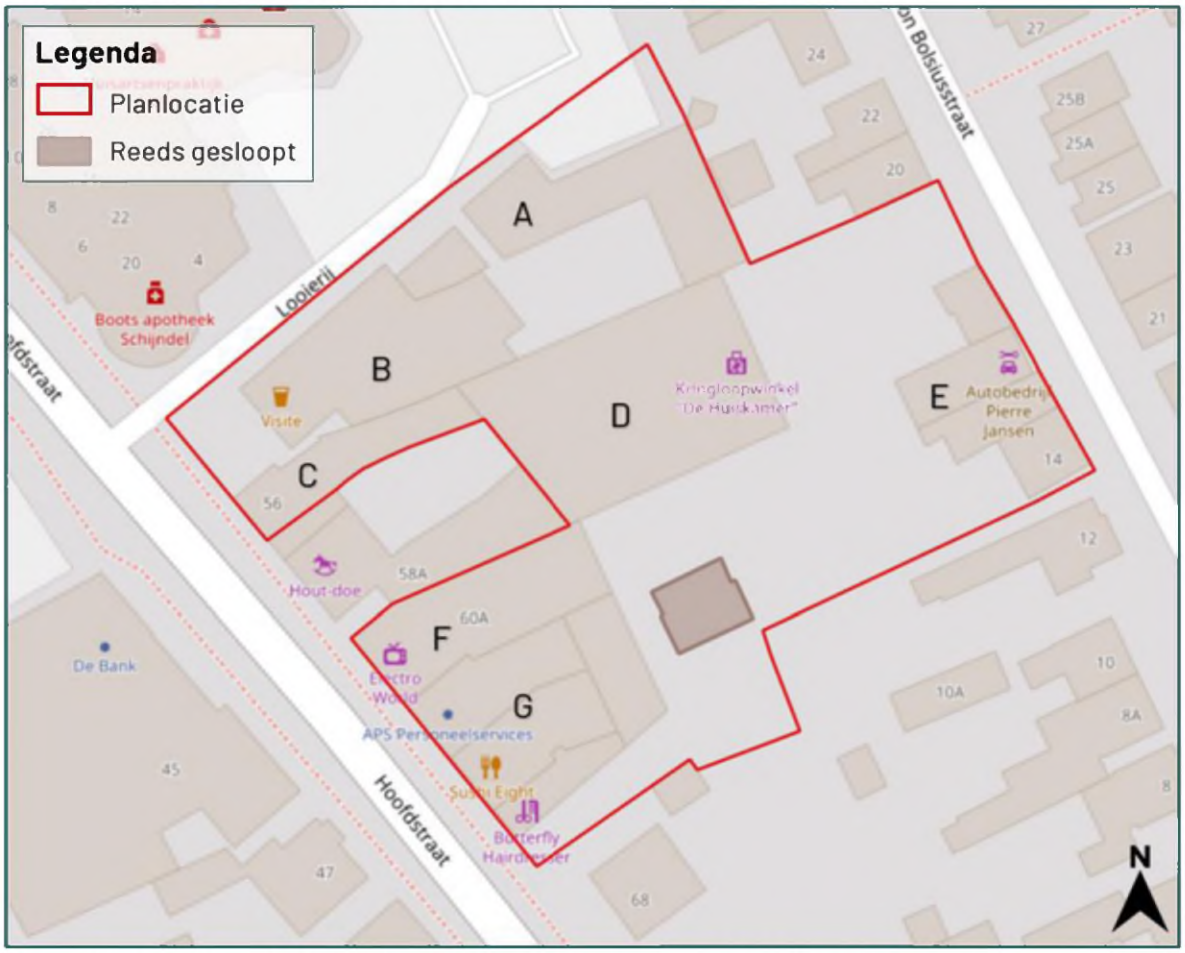
5 Wettelijk belang 12

5.1 Openbare veiligheid 12
5.2 Groot openbaar belang 12

1 Projectinformatie

1.1 Aanleiding

Aan de Hoofdstraat, Looierij en Toon Bolsiusstraat te Schijndel zijn meerdere bedrijfsgebouwen en woningen gesitueerd. Looierij Vastgoed B.V. is voornemens de bestaande panden op de planlocatie te slopen ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex (figuur 1.1).



Figuur 1.1 De bebouwing in het plangebied betreffen meerdere bedrijfspanden en een woning.

In het kader van de ruimtelijke procedure is middels een ecologische quickscan getoetst of de voorgenomen werkzaamheden leiden tot verstoring of schade aan beschermde flora en fauna en derhalve tot overtreding van Wet natuurbescherming (Wnb). Uit deze quickscan bleek dat negatieve effecten op voorhand niet uitgesloten konden worden voor de gierzwaluw en gebouwbewonende vleermuizen (Knoops, 2022). Middels aanvullend ecologisch onderzoek is vastgesteld dat de te slopen panden een functionele betekenis hebben verblijfplaats van gebouwbewonende vleermuizen (Knoops & Blom, 2022). Voorliggend Mitigatieplan is opgesteld voor de ontheffingsaanvraag inzake Wnb voor overtreding van verbodsbepaling van artikel 3.5 lid 2 (verstoren vleermuizen) en lid 4 (wegnemen vleermuisverblijfplaatsen).

1.2 Soorten

Er wordt ontheffing aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis (tabel 1.2). Voor exacte adressen en gebruikte openingen wordt verwezen naar het aanvullende ecologische onderzoek *(Knoops & Blom, 2022).*

Tabel 1.1 De soorten waarvoor ontheffing in het kader van de Wnb wordt aangevraagd. Tevens is benoemd welk type en aantal functie(s) verloren zal gaan (Knoops & Blom, 2022).

Soort	Type	Aantal wegnemen	Aantal behouden	Bescherming Wnb	Ontheffing nodig
Gierzwaluw	Nest	0	1	Art. 3.1	Nee
Gewone dwergvleermuis	Zomer	1	2	Art. 3.5	Ja
	Paar	1	1		

1.3 Beoogde werkzaamheden en planning

De beoogde ruimtelijke ingreep betreft het slopen van alle huidige bebouwing en de realisatie van een appartementencomplex. Hierbij is sprake van het wegnemen van een verblijfplaats (Knoops & Blom, 2022), waardoor verbodsbepalingen van de Wnb worden overtreden en een ontheffing Wnb noodzakelijk is.

Onderstaand volgt een korte opsomming van de ingrepen en effecten:

- slopen van bebouwing: algemene sloopwerkzaamheden en afvoer sloopmateriaal;
- verwijderen terreininrichting, graafwerkzaamheden, transport (afvoer) van materiaal;
- egaliseren terrein: graafwerkzaamheden en grondtransport;
- realisatie nieuwbouw: algemene bouwwerkzaamheden;
- revitalisatie terrein en aanleg verharding: allerhande (straat- en hoveniers) werkzaamheden.

Looierij Vastgoed B.V. is voornemens om de gebouwen te slopen zodra de beschikking is verleend. Dit kan vanaf 1 oktober 2023 (zie toelichting 2.1). Het is niet bekend wat de sloop- en bouwperiode betreft. Derhalve is een ontheffingstermijn van 5 jaar gehanteerd.

1.4 Periode ontheffing

De ontheffing wordt aangevraagd vanaf **1 oktober 2023** tot **30 september 2026**. In deze periode is reeds een eventuele uitloopperiode meegenomen. Door onvoorziene omstandigheden kunnen werkzaamheden mogelijk niet tijdig worden opgestart of uitgevoerd. Daarnaast is een extra periode ingecalculeerd voor het mogen verwijderen van de tijdelijke voorzieningen, nadat de permanente voorzieningen gerealiseerd zijn en er een gewenningsperiode heeft plaatsgevonden. Ten aanzien van de projectplanning, inzagetermijn, voorbereiding, inzetbaarheid van personeel, het bestellen van materialen en communicatie met bewoners is het noodzakelijk dat de beschikking **uiterlijk 1 augustus 2023** wordt afgegeven door ODBN.

1.5 Wettelijk kader ontheffing

Bevoegd gezag kan een ontheffing verlenen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Habitatrichtlijn (art. 3.8 lid 5)

a. er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
b. er is sprake van een wettelijk belang;
c. er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

2 Mitigerende maatregelen

2.1 Gewone dwergvleermuis

Werken buiten de kwetsbare periode

Voor vleermuizen is de winterperiode het meest kwetsbaar. Bij lage temperaturen zijn vleermuizen niet actief en kunnen worden verwond of gedood door spouwisolatie, dakisolatie of sloop. Tussen 15 mei en 15 juli is het kraamseizoen van gewone dwergvleermuizen. De minst kwetsbare perioden voor gewone dwergvleermuizen zijn 15 april t/m 15 mei en 1 september t/m 15 oktober of 15 april t/m 15 oktober. De huidige vleermuisverblijfplaatsen worden ongeschikt gemaakt in de minst kwetsbare periode.

Ongeschikt maken vleermuisverblijfplaatsen

De huidige vleermuisverblijfplaats wordt onder begeleiding van een ter zake deskundige ecoloog ongeschikt gemaakt. De minimale weersomstandigheden voor het ongeschikt maken zijn een temperatuur van minimaal 8 graden Celsius bij zonsondergang, maximaal windkracht 4 Bft en maximaal lichte regen. 'Exclusion flaps' zorgen ervoor dat vleermuizen nog wel het gebouw uit kunnen, maar middels het afdichten van de aanwezige openingen met weringsborstels, rondschuim of ander materiaal kunnen vleermuis de bebouwing niet meer betreden. De voorzieningen worden minimaal 3 aaneengesloten dagen ingezet. Er wordt expliciet geen gebruikgemaakt van folie, netten of purschuim.

Tabel 2.1 De vleermuisverblijfplaatsen en het moment van ongeschikt maken.

Adres	Soort	Functie	Ongeschikt maken
Bedrijfspand achter horecapand aan Hoofdstraat 54	Gewone dwergvleermuis	Zomer + Paar	1 – 15 oktober 2023

Controlebezoek voorafgaand aan renovatie

Tussen het ongeschikt maken en de uitvoering van de sloop wordt met een controlebezoek uitgesloten dat er vleermuizen in de bebouwing aanwezig zijn. De controleronde dient 3 dagen na het ongeschikt maken plaats te vinden. Het controlebezoek wordt uitgevoerd bij een avondbezoek vanaf zonsondergang of bij een ochtendbezoek tot zonsopkomst. De minimale weeromstandigheden hierbij zijn een temperatuur van minimaal 8 graden Celsius bij zonsondergang, maximaal windkracht 4 Bft en maximaal lichte regen.

Realiseren tijdelijke alternatieve voorzieningen

Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden worden er voor de vleermuizen tijdelijke alternatieve voorzieningen getroffen om de periode tussen het ontoegankelijk of ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen en het realiseren van de permanente alternatieve voorzieningen (hoofdstuk 4) te overbruggen.

In totaal worden er 4 vleermuiskasten (type VivaraPro VK WS 02) geplaatst aan gebouwen in de directe omgeving (figuur 3.3). Deze voorzieningen zijn bewezen effectief. De vleermuiskasten worden op een voor de vleermuis geschikte plek aangebracht. Voor gewone dwergvleermuizen geldt een minimale gewenningsperiode van 3 maanden (zomerverblijfplaats), 6 maanden (paarverblijfplaats). Uitgaande van 1 april 2023 (start actieve periode vleermuizen) betekent dit de werkzaamheden vanaf 1 oktober 2023 (einde gewenningsperiode) kunnen worden opgestart. De tijdelijke kasten moeten derhalve voor 1 april 2023 worden geplaatst. Voor het onder begeleiding van een ter zake deskundige ecoloog verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten na afloop van de ontwikkeling dient weer de minimale gewenningsperiode in acht te worden genomen. Het is vooralsnog niet bekend wat de bouwperiode betreft. Derhalve is een ruimere ontheffingsperiode aangevraagd.

Bij het plaatsen van de tijdelijke vleermuiskasten gelden de volgende voorwaarden (BIJ12, 2017):

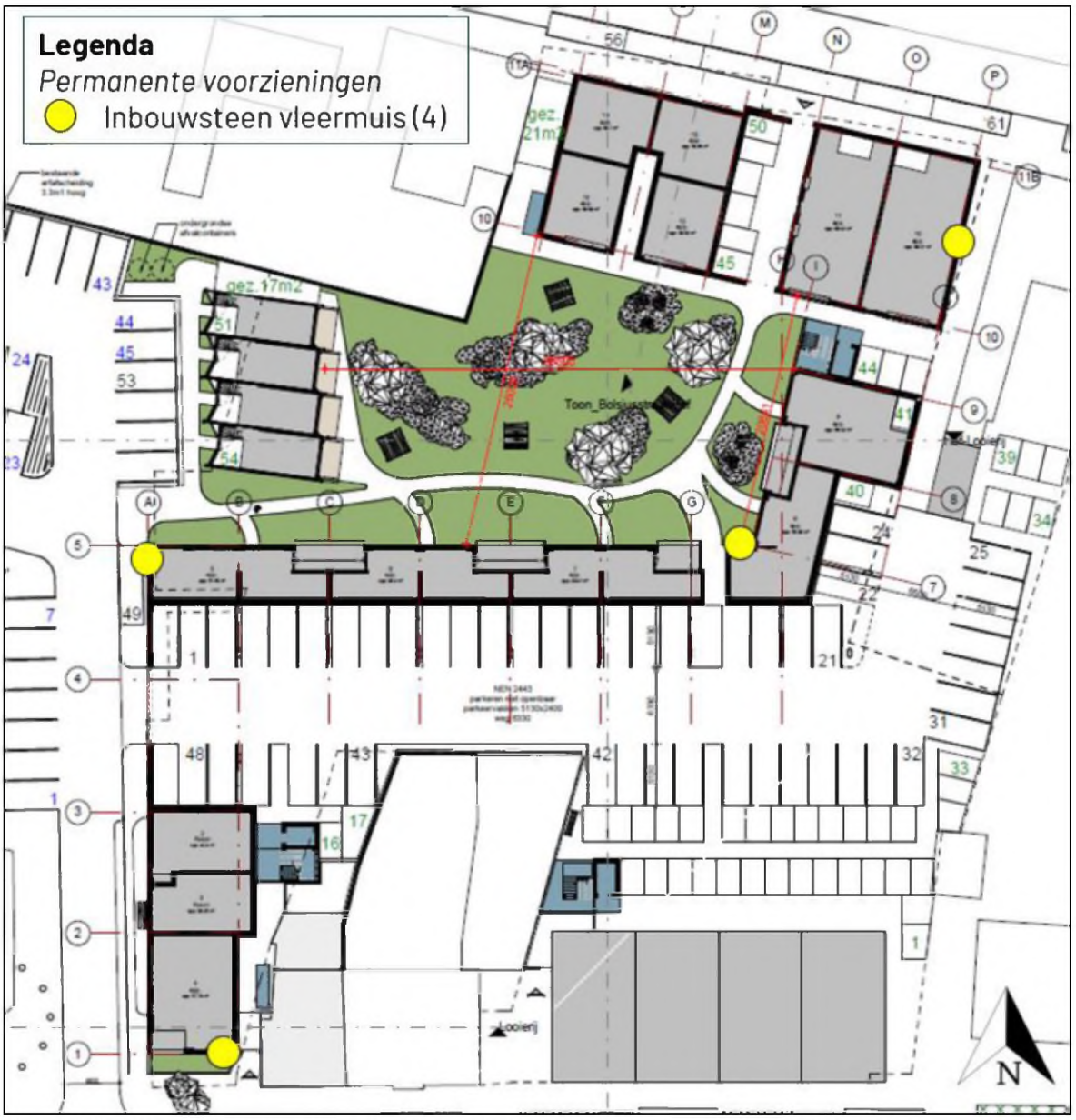
- per weggenomen vleermuisverblijfplaats worden minimaal 4 alternatieve vleermuiskasten geplaatst;
- de vleermuiskasten worden op verschillende oriëntaties aangeboden;
- maximale afstand van 200 meter van de huidige vleermuisverblijfplaats, maar buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden;
- op minimaal 3 m hoogte en met vrije in- en uitvliegroute;
- voldoende veiligheid tegen predatoren en minimale verstoring van kunstmatig licht;
- zo veel mogelijk buiten in het onderzoek vastgestelde paarterritoria van andere vleermuizen.



Figuur 2.1 De locaties van de tijdelijke vleermuiskasten dienen binnen een straal van 200 m van de planlocatie te worden opgehangen.

Realiseren permanente voorzieningen

Voor gewone dwergvleermuis worden de alternatieve voorzieningen gerealiseerd in de gevels. Hier worden In totaal worden er 4 vleermuisinbouwstenen (type VivaraPro IB VL 06) ingebouwd in de gevels van de te renoveren woningen. De locaties zijn conform de kaart in figuur 4.3. Deze voorzieningen zijn bewezen effectief. De vleermuisinbouwstenen worden op een voor de vleermuis geschikte plek aangebracht.



Figuur 2.2 Overzicht van de permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis.

Behouden van leefgebied vleermuizen

De renovatiewerkzaamheden hebben uitsluitend invloed op de vleermuisverblijfplaatsen. De groenstructuren die onderdeel zijn van het functioneel leefgebied van vleermuizen blijven behouden. Er is geen sprake van het wegnemen van groenstructuren die essentieel zijn in het functioneren van vleermuisverblijfplaatsen.

3 Staat van instandhouding

3.1 Gewone dwergvleermuis

Lokaal

Tijdens de sloop van de bebouwing op de planlocatie zal één gecombineerde zomer-paarverblijfplaats van twee individuen van de gewone dwergvleermuis verloren gaan. Gewone dwergvleermuizen gebruiken een netwerk aan verschillende typen verblijfplaatsen in een betrekkelijk kleine omgeving. De vleermuizen wisselen regelmatig tussen de verblijfplaatsen. Tijdig zullen er zowel tijdelijke als permanente vervangende voorzieningen aanwezig zijn, om de gewone dwergvleermuis alternatieve mogelijkheden te bieden. Middels het tijdig ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen wordt gewaarborgd dat er gedurende de sloopwerkzaamheden geen onnodige verwonding of sterfte optreedt van individuen.

In de permanente situatie zullen 4 vervangende verblijfplaatsen gerealiseerd worden in de vorm van inmetselstenen die geïntegreerd worden in de bebouwing. Deze bootsen de ruimte in een spouwmuur na en zijn effectief bewezen maatregelen. Daarnaast worden er reeds 4 tijdelijke gevelkasten opgehangen welke tijdens de verbouwingswerkzaamheden ten allen tijde toegankelijk zullen zijn. Door het treffen van ruime mitigerende maatregelen blijft de potentie van het plangebied gehandhaafd voor de huidige individuen.

De gewone dwergvleermuis komt door heel Schijndel en omstreken algemeen voor. Rondom de planlocatie zijn in de laatste 5 jaar binnen een straal van 2 km rondom de planlocatie 97 waarnemingen bekend met in totaal 103 gewone dwergvleermuizen (NDFF, 2018-2022). Er zijn geen verblijfplaatsen bekend in de NDFF.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn tijdens de veldbezoeken tevens nog minstens 2 andere zomerverblijfplaatsen (waarvan één ook met paarfunctie) en één paarterritoria aangetroffen in de gebouwen die behouden blijven (Knoops, 2022). Er is derhalve aannemelijk sprake van een goed verspreidingsgebied en een gunstige staat van instandhouding.

Verder bestaat het centrum van Schijndel uit vele gebouwen die rond 1900 of daarvoor zijn gebouwd. Gezien de bouwstijl van die tijd bieden deze gebouwen mogelijkheden in termen van potentiële verblijfplaatsen. Er zijn derhalve voldoende tijdelijke uitwijkmogelijkheden mogelijk.

Negatieve effecten van het wegnemen van één gecombineerde zomer-paarverblijfplaats in combinatie met het ruime mitigerende maatregelen pakket zijn op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis op lokaal niveau verwaarloosbaar klein.

Regionaal

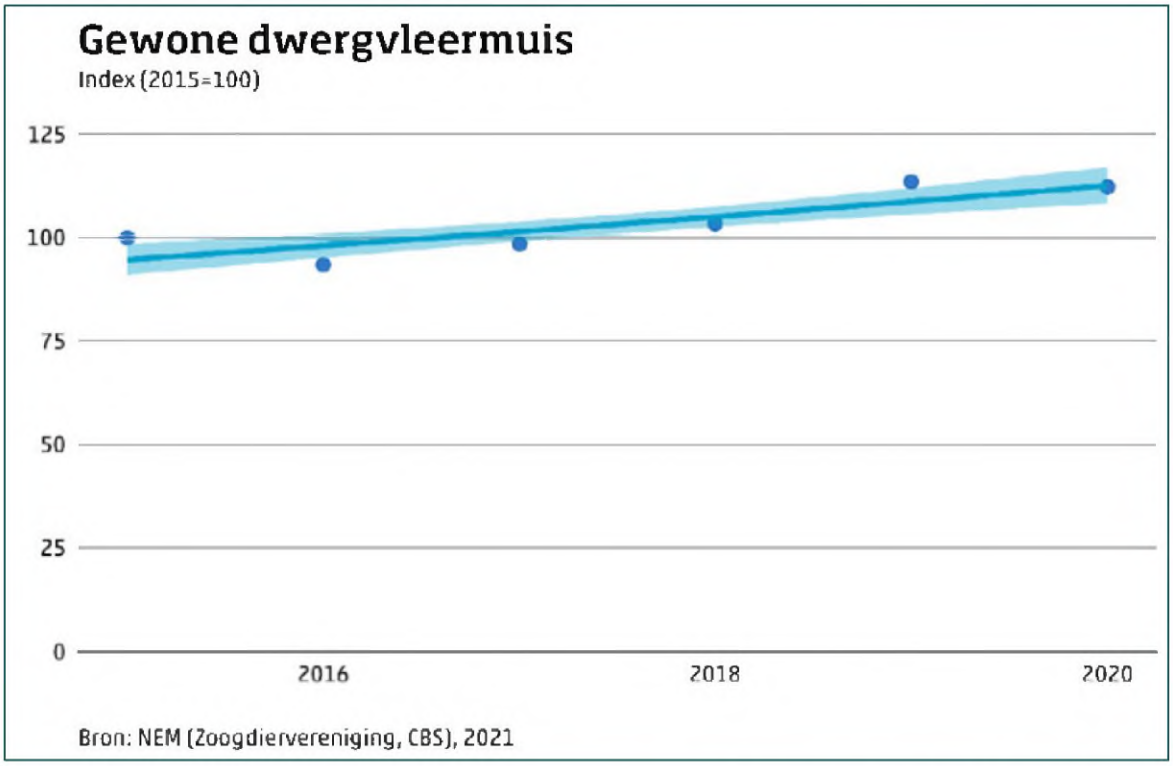
De gewone dwergvleermuis is in Noord-Brabant in vrijwel ieder kilometerhok vastgesteld (Zoogdiervereniging, 2022). In de Gemeente Meijerijstad is de gewone dwergvleermuis een algemeen voorkomende soort (NDFF 2015-2020), waarvan verblijfplaatsen verspreid over een groot deel van de gemeente voorkomen. De regionale staat van instandhouding is dan ook niet in het geding.

Gezien er één gecombineerde zomer-paarverblijfplaats (2 individuen) van de gewone dwergvleermuis is aangetroffen, is er sprake van een beperkt regionaal effect bij het wegnemen van deze verblijfplaatsen. De soort is vrij flexibel in het bezetten van zomerverblijfplaatsen, waardoor dergelijke verblijfplaatsen een minder groot belang hebben op regionaal niveau. Verblijfplaatsen die van belang zijn op regionaal niveau betreffen (grootschalige) kraamlocaties en winterverblijfplaatsen. De zomerverblijfplaatsen hoeven aan minder strakke eisen (microklimaat) te voldoen dan kraamlocaties en winterverblijfplaatsen, waardoor gewone dwergvleermuizen bij dit type verblijven flexibeler zijn in het accepteren van alternatieve verblijfplaatsen. Dit wordt mede ondersteund door het gegeven dat de gewone dwergvleermuis gemiddeld eens in de 12 dagen van verblijfplaats wisselt (Dietz et al. 2012). Daarbij zullen

door het treffen van tijdige maatregelen (c.q. aanbrengen tijdelijke voorzieningen en het op juiste wijze ongeschikt maken van de verblijfplaats) negatieve effecten verwaarloosbaar zijn. De beoogde ontwikkeling leidt derhalve niet tot significante effecten op regionaal niveau.

Landelijk

De gewone dwergvleermuis is de meest algemene vleermuis van Nederland. De GSVI op landelijk niveau wordt als gunstig beschouwd. Sinds 1986 neemt het aantal vleermuizen in Nederland toe. Aangezien effecten op lokale schaal gemitigeerd worden waardoor de lokale gunstige staat van instandhouding gewaarborgd is leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een negatief effect op de gunstige staat van instandhouding op landelijk niveau.



Figuur 3.1 Matige toename van de aantallen gewone dwergvleermuizen over de periode 2015-2020 (Zoogdiervereniging Telganger, 2021).

4 Alternatievenafweging

Het doel van de sloop en nieuwbouw is het realiseren van 69 woningen. De Gemeente Meijerijstad heeft een groot tekort aan woningen. Schijndel kampt in het bijzonder met dit tekort (Woonvisie gemeente Meijerijstad, 2022). Daarbij geeft de Gemeente de voorkeur aan inbreiding voor uitbreiding. Bij dit project is sprake van inbreiding. Daarbij wil men duurzame woningen realiseren die toekomst bestendig zijn. De bouw van dit plan voorziet in deze vraag en is derhalve locatie gebonden.

Het alternatief (financieel gezien) is dat er een supermarkt gebouwd wordt in combinatie met woningen. Echter is er reeds een supermarkt op circa 180 m hemelsbreed gesitueerd, waardoor dit geen wenselijke optie is.

De huidige bebouwing is door de bouwstijl, type en gebruik ongeschikt om gerenoveerd en getransformeerd te worden tot eenzelfde aantal wooneenheden welke met de beoogde ontwikkeling worden gerealiseerd. Tevens is de huidige bebouwing door de leeftijd niet duurzaam en derhalve ook niet toekomstbestendig.

De planlocatie is aangekocht ten behoeve van herontwikkeling. Bij een dergelijke ontwikkeling gelden diverse ruimtelijke en beleidsmatige afwegingskaders. Een ander belangrijk component is de financiële haalbaarheid. De Looijerij Vastgoed B.V. heeft bij de planvorming afstemming gezocht met de gemeente Meijerijstad en het plan vormgegeven binnen eerder genoemde kaders. Derhalve is in het voortraject reeds sprake geweest van een alternatievenafweging. Het behouden van de vleermuisverblijfplaatsen betekent een dermate rigoureuze aanpassing van het (haalbare) plan dat het project niet uitgevoerd kan worden. Concluderend kan worden gesteld dat er geen redelijk alternatief voorhanden is.

5 Wettelijk belang

Conform Wnb art. 3.3 lid 4b en art. 3.8 lid 5b kan een ontheffing uitsluitend worden verkregen indien de activiteit nodig is met een wettelijk belang. De ontheffing van de Wnb wordt aangevraagd op grond van de belangen:

- Openbare veiligheid (Wnb, art. 3.3, lid 4b, 1º en Wnb, art. 3.8, lid 5b, 3º)
- Dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale, economische aard of met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten (Wnb, art. 3.8, lid 5b, 3º).

5.1 Openbare veiligheid

De huurcontracten van de panden op de planlocatie vervallen alle uiterlijk 8 januari 2023. Vanaf dat moment staan alle panden op de gehele planlocatie leeg. De planlocatie is vlakbij het centrum van Schijndel, waar meerdere uitgaansgelegenheden aanwezig zijn en veel (hang)jeugd passeert. Langdurige leegstand kan leiden tot vandalisme van de panden. Dit zorgt uiteindelijk voor verpaupering van de omgeving. Het risico op brandstichting is derhalve ook niet ondenkbaar. De beoogde ontwikkeling is derhalve positief voor de openbare veiligheid.

5.2 Groot openbaar belang

De Nederlandse bevolking groeit flink waardoor Nederland momenteel met een groot woningtekort kampt. De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van 69 wooneenheden. Derhalve voorziet de ontwikkeling is de vraag naar meer woningen.

De gemeente Meijerijstad wil graag duurzame woningen realiseren. De realisatie van duurzame woningen in het kader van klimaatsverandering is een dwingende reden van openbaar belang met betrekking tot redenen voor het milieu wezenlijke effecten. In het kader van de klimaatsverandering zijn door landelijke en provinciale overheden convenanten gesloten en afspraken gemaakt over maatregelen die leiden tot een stabilisatie en uiteindelijk afname van de CO2-uitstoot. De toekomstige woningen op de planlocatie dragen hieraan bij.

Daarnaast wordt er ingespeeld op de visie van de gemeente Meierijstad betreffende bestaande bebouwing: m.n. winkels, horeca, autobedrijf en verouderde woningen zullen gesloopt worden. De bestaande winkeliers zullen verhuizen naar het kernwinkelgebied. Hierdoor zal de leegstand in het kernwinkelcentrum van Schijndel afnemen en het centrum aantrekkelijker worden voor de gemeente.

Het autobedrijf (welke momenteel midden in het centrum ligt) zal verdwijnen wat aansluit op de visie van de gemeente dat dit bedrijf niet in het centrum hoort. Daarnaast zal de huidige locatie van deze ontwikkeling een behoorlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering geven. Er komt in de toekomstige situatie meer groen dan in de huidige situatie en ook het beeld wordt behoorlijk verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

Door de bouw in de vorm van een Hof zal er een prettig leefklimaat ontstaan. Mensen zullen elkaar op een natuurlijke manier ontmoeten, waardoor we hopen bij te dragen aan minder eenzaamheid bij de doelgroepen (m.n. ouderen). Je ziet dat Hofjes historisch gezien blijven bestaan vanwege het prettige leefklimaat.

Cumulatief laat de beoogde ontwikkeling zien dat deze positief is voor meerdere grote openbare belangen.

Bronvermelding

Dietz, C., Helversen, O., Nil, D. 2011. Vleermuizen, alle soorten van Europa en Noord-West Afrika. Tirion Natuur en Zoogdiervereniging.

Knoops, D.F. 2022. Quickscan Wet natuurbescherming Hoofdstraat, Looierij en Toon Bolsiusstraat te Schijndel. Oriënterend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming. Blom Ecologie B.V., Waardenburg.

Knoops, D.F. & Blom, C.J. 2022. Aanvullend onderzoek ecologie aan de Hoofdstraat, Looierij en Toon Bolsiusstraat te Schijndel. Aanvullend onderzoek naar gierzwaluw en vleermuizen het kader van de Wet natuurbescherming. Blom Ecologie B.V., Waardenburg.

Zoogdiervereniging, 2021. Telganger Netwerk Ecologische Monitoring.

Geraadpleegde documenten (BIJ12, 2017)

Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*)

Gebruikte websites

www.ndff.nl
www.meijerijstad.nl
www.zoogdiervereniging.nl

BLOM
ECOLOGIE
Verbindt natuur en samenleving

Koeweistraat 2
4181 CD Waardenburg
0418 820 288

blomecologie.nl