

**BESLUIT van GS van Utrecht**

DATUM	7 mei 2020	TEAM	Vergunningverlening Natuur en Landschap
ZAAKKENMERK	Z-WNB-RI-REG-2018-0845	REFERENTIE	Servicebureau
NUMMER	81D65805	DOORKIESNUMMER	030-2583311
UW BRIEF VAN	1 juni 2018	FAX	030-2583139
UW NUMMER		E-MAILADRES	Servicebureau@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE(N)	- voorschriften en beperkingen - kaart planlocatie - maatregelen aanvraag	ONDERWERP	Ontheffing ruimtelijke ingrepen Oudenoord 330 - 370 te Utrecht

Besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht op de aanvraag van 1 juni 2018 van Eelerwoude, namens BPD Ontwikkeling B.V., om ontheffing in het kader van artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: wet).

I. Besluit

Gelet op het bepaalde in de wet, het Beleidskader Wet natuurbescherming en Verordening Natuur en Landschap hebben wij besloten u ontheffing te verlenen van artikel 3.5, tweede en vierde lid van de wet, voor zover dit betreft het opzettelijk verstoren en beschadigen en/of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis voor de periode van de verzenddatum van het besluit tot en met 6 mei 2025.

II. Omschrijving van de aanvraag

Uw aanvraag heeft betrekking op renovatie en wijziging van functie van de panden aan Oudenoord 330 – 370 te Utrecht. In plaats van het huidige gebruik als universiteitsruimte en kantoorruimten wordt een woonbestemming en horeca gerealiseerd. De renovatiewerkzaamheden in het plangebied bestaan uit:

- het van binnen strippen en herinrichten van de gebouwen;
- gevelherstel en vervangen van ramen en kozijnen van de uitbouwen van Oudenoord 340 en 360;
- vullen van de spouwmuren in de uitbouw met isolatiemateriaal;
- slopen en herbouwen van Oudenoord 350-370;
- realiseren van nieuwbouw op de parkeerplaats aan de Tuinbouwstraat.

U vraagt ontheffing van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 3.5 van de wet voor wat betreft de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) voor de periode van de verzenddatum van de ontheffing tot en met 6 mei 2025.

III. Procedure

De aanvraag is afgehandeld overeenkomstig het bepaalde in afdeling 4.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Op 16 augustus 2018, 17 april 2020 en 1 mei 2020 heeft u deze aanvraag aangevuld.

IV. Toetsingskader

De gewone dwergvleermuis is beschermd ingevolge artikel 3.5 van de wet.

V. Toetsing Ruimtelijke Ingreep

Motivering

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Er zijn twee massawinterverblijfplaatsen van de soort vastgesteld in de panden van Oudenoord 340 en 360 tijdens onderzoek in 2015. Tijdens dit onderzoek zijn tegelijkertijd voor beide uitbouwen zwermende gewone dwergvleermuizen aangetroffen bij de open stootvoegen aan de straat zijde (Huurweerstraat). Dit wijst erop dat beide uitbouwen geschikt zijn als winterverblijf. Tijdens het vervolg onderzoek in 2017 werden voor de rechteruitbouw geen zwermende gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Dit wil niet zeggen dat de uitbouw nooit meer als winterverblijf wordt gebruikt. Het kan zijn dat de gewone dwergvleermuizen deze tijdelijk niet in gebruik hebben. Doordat de technische staat van de uitbouw onveranderd is, is deze nog steeds geschikt voor gewone dwergvleermuizen om te gebruiken als winterverblijfplaats. Bij de linkeruitbouw werden 10 tot 15 zwermende exemplaren van de gewone dwergvleermuis aangetroffen waardoor een schatting van het totale aantal gewone dwergvleermuizen wat gebruik maakt van deze verblijfplaats uitkomt op 100 tot 150.

Als gevolg van de werkzaamheden zullen de gewone dwergvleermuizen worden verstoord door effecten van het vervangen van kozijnen en mogelijk geluid en trillingen. Ook zullen de twee verblijfplaatsen uiteindelijk worden vernield door de werkzaamheden. Om de negatieve effecten van de werkzaamheden op de soort zoveel mogelijk te beperken worden mitigerende en compenserende maatregelen genomen. Om de functionaliteit van tenminste één aanwezig verblijfplaats te waarborgen, blijft de linker (vanaf de Huurweerstraat gezien) winterverblijfplaats van pand nummer 340 tijdens de werkzaamheden vrij toegankelijk voor de gewone dwergvleermuizen, met name in de periode van 1 mei tot 31 maart wanneer de vleermuizen het verblijf controleren op toegankelijkheid en die vervolgens in gebruik kunnen nemen. Hierbij blijft de vrije aanvliegroute bij de linker uitbouw aanwezig en worden er geen obstakels geplaatst op het trottoir. Tevens vinden de werkzaamheden uitsluitend overdag plaats en wordt er geen verlichting geplaatst in de nachtelijke uren.

De uitbouw aan de rechterkant wordt ontoegankelijk gemaakt voor de gewone dwergvleermuis buiten de kwetsbare winterperiode. De keuze voor het aantasten van deze poot volgt uit de observatie dat deze poot nu niet in gebruik is als winterverblijf, terwijl de andere verblijfplaats wel recent nog in gebruik is geweest (linker uitbouw aan nummer 340). De linker poot wordt vooralsnog ongemoeid gelaten zodat dat winterverblijf altijd aanwezig en effectief is. Voordat deze rechter poot wordt afgesloten (na de kwetsbare winterperiode van 2020/2021), wordt deze eerst ongeschikt gemaakt door het toepassen van exclusion flaps. Werkzaamheden die overlast voor het winterverblijf veroorzaken dienen plaats te vinden in de periode van april tot 1 november, buiten de winterperiode, als het winterverblijf niet in gebruik is.

In de nieuwbouw zal een nieuw winterverblijf gecreëerd worden zodat de gewone dwergvleermuizen een vervangende winterplek hebben waar zij aan kunnen wennen. De gewenningsperiode dient te bestaan uit een zwerm- en winterperiode bestaat uit één winterperiode, van mei tot en met half maart. In de nieuwbouw wordt het bovenste deel van de kopgevel op de hoek van de Tuinbouwstraat en de Huurweerstraat geschikt gemaakt als winterverblijf. Dit gaat om het deel tussen het dak en de verdiepingsvloer, omlopend om de kop tot het eerste kozijn of de eerste bouwkundige onderbreking van de gevel. De spouwmuur wordt hierbij dusdanig ingericht qua ruimte en materiaal dat die geschikt zal zijn als winterverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. De maatregelen zijn in grote lijnen voldoende. In de bijlage zijn extra voorschriften opgenomen. Desondanks zal er door de werkzaamheden sprake zijn van verstoren en gedeeltelijk aantasten van verblijfplaatsen. Hiervoor is dus een ontheffing nodig.

De gewone dwergvleermuis is de meest algemene vleermuissoort in Nederland en wordt in het gehele land aangetroffen. Doordat de winterverblijven in beide uitbouwen aanwezig blijven, is er gedurende de bouwperiode altijd een plek voor vleermuizen. Daarnaast zijn de verblijfplaatsen na afronding van de werkzaamheden aanwezig en toegankelijk en worden aanvullend nieuwe verblijfloccaties gerealiseerd in het nieuw pand op de locatie van pand nummer 370. Door het nemen van maatregelen voorafgaand, tijdens en na afloop van de werkzaamheden komt de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis niet in gevaar door het uitvoeren van de werkzaamheden.

Belang van de aanvraag

U heeft ontheffing aangevraagd op grond van de belangen 'volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten'.

Er wordt middels dit project voldaan aan de wens vanuit de overheid om asbesthoudend materiaal op te ruimen (saneren). De overheid probeert al tientallen jaren de risico's van de blootstelling aan asbest zo veel mogelijk te beperken. Met de renovatiewerkzaamheden worden asbesthoudende delen in de kozijnen verwijderd wat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving. Op basis van vooronderzoek, veldwerk en laboratoriumanalyses zijn er

asbesthoudende bronnen met verhoogd blootstellingsrisico aangetroffen.¹ Dit betreft materialen waarvoor directe maatregelen geadviseerd worden om blootstelling aan asbest te voorkomen.

Het verbeteren van het binnenmilieu van woningen, scholen en kindercentra is één van de speerpunten uit de Nationale aanpak Milieu en Gezondheid van de overheid (www.rivm.nl). Door het groot onderhoud en de verduurzaming zullen de panden technisch in betere staat verkeren en beter zijn geïsoleerd. Door isolatie en het verbeteren van de ventilatie kunnen enerzijds de energielasten worden verlaagd en anderzijds het comfort en het binnenmilieu worden verbeterd waarmee wordt bijgedragen aan een verbetering van de volksgezondheid.

Gelet op de naar voren gebrachte omstandigheden zijn wij van oordeel dat het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten¹ voldoende onderbouwd is om opzettelijk verstoren en beschadigen en/of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis, te rechtvaardigen.

Alternatievenafweging

De werkzaamheden zijn locatie-specifiek. Het uitvoeren van groot onderhoud en verduurzamen op een andere locatie dan ook niet mogelijk, omdat het geen oplossing biedt voor de betreffende panden. Door de monumentale status van de voorgevel van pand Oudenoord 330 is het zeer wenselijk deze te behouden en te renoveren in plaats van alles te slopen en nieuwe panden te realiseren. Ook draagt het renoveren van de panden bij aan behoud van aanwezige verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen.

Gedurende de werkzaamheden blijft te allen tijde ten minste één huidig winterverblijf toegankelijk. Door de omvang van de werkzaamheden is het niet mogelijk alle werkzaamheden buiten de winterperiode geheel af te ronden. Door het nemen van maatregelen en het toegankelijk houden van een permanent winterverblijf voor de betreffende soort, wordt afdoende rekening gehouden met de vleermuizen en is te allen tijde een geschikt winterverblijf beschikbaar. In deze situatie is de gekozen werkwijze het beste voor de aanwezige soort met betrekking tot het overwinteren.

Een alternatieve inrichting door bijvoorbeeld het renoveren en verbouwen van de panden niet uit te voeren is geen oplossing. Dit zou niet resulteren in het beoogde doel; het vernieuwen en verduurzamen van de panden en deels voorzien van een nieuwe functie. Bij de werkzaamheden wordt er rekening gehouden met de gewone dwergvleermuizen die van de panden gebruik maken. De aanwezige winterverblijven blijven gedurende de werkzaamheden én na afronding van de werkzaamheden geschikt als verblijfplaats. Met de keuze voor de betreffende voorzieningen, het instandhouden van de spouwmuur, wordt zekerheid verkregen dat de gewone dwergvleermuizen ook in de nieuwe situatie van de panden gebruik kunnen maken. In deze situatie is de gekozen inrichting het beste voor de aanwezige soort. Daarnaast gaat het om een tijdelijke verstoring. In deze situatie is er geen gunstigere oplossing voorhanden.

Gezien het bovenstaande zijn er geen redelijke alternatieven mogelijk die zouden leiden tot een kwalitatief gelijkwaardig resultaat. De alternatievenafweging is hiermee dan ook voldoende onderbouwd.

VI. Conclusie

Gelet op het voorgaande verlenen wij u ontheffing als bedoeld in artikel 3.8 van de wet. Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden, deze treft u aan in de bijlage bij dit besluit.

VII. Bezwaar

U kunt binnen zes weken na de dag waarop deze beschikking op de voorgescreven wijze is bekendgemaakt een bezwaarschrift bij Gedeputeerde Staten van Utrecht indienen:

- Digitaal: gebruikt u hiervoor het formulier "Bezwaar tegen beslissing provinciaal bestuur met DigiD". Uw DigiD geldt als ondertekening. U vindt het formulier via: www.provincie-utrecht.nl onder loket / klacht, bezwaar of melding doorgeven / bezwaar tegen beslissing provincie;
- Schriftelijk: t.a.v. de secretaris van de Awb- adviescommissie van PS en GS, postbus 80300, 3508 TH Utrecht.

Het bezwaarschrift moet in ieder geval bevatten:

- uw naam en adres;
- de datum;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht (indien mogelijk, onder vermelding van het besluitnummer);
- de reden van bezwaar;

¹ Asbestinventarisatie Hogeschool Utrecht Oudenoord 330-370 21 maart 2018. RPS advies- en ingenieursbureau bv

- ondertekening.

Aan de behandeling van een bezwaarschrift zijn voor de indiener geen kosten verbonden.

Overigens schort het indienen van een bezwaarschrift de werking van het besluit niet op. Als u niet kunt wachten op de normale behandeling van uw bezwaarschrift, hebt u de mogelijkheid om een voorlopige voorziening aan te vragen bij de rechtbank. U moet op dat moment ook al een bezwaarschrift hebben ingediend. Het verzoek om een voorlopige voorziening richt u aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland, Sector bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

VIII. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op het moment van bekendmaking door uitreiking of verzending aan de aanvrager. Van het besluit wordt mededeling gedaan op de website www.officielebekendmakingen.nl

IX. Overleg en informatie

Er kan tevens vergunning of ontheffing nodig zijn op grond van andere wetten of verordeningen. Wij adviseren u zo nodig contact op te nemen met uw gemeente en/of milieudienst, als u dit nog niet heeft gedaan.

Als u vragen heeft over de procedure en de inhoud, kunt u contact opnemen met ons Servicebureau via servicebureau@provincie-utrecht.nl, of op telefoonnummer 030-2583311.

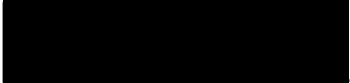
Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website www.provincie-utrecht.nl.

X. Verzending

Dit besluit wordt verzonden aan de aanvrager van de ontheffing. Een afschrift van deze ontheffing wordt verzonden aan:

- RUD Utrecht, Postbus 85242, 3508 AE Utrecht.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,
namens hen,


Mevr. mr. S.L. Munsel
Teamleider Vergunningverlening Natuur en Landschap
Domein Leefomgeving

ONTHEFFING

Naar aanleiding van het verzoek van Eelerwoude op 1 juni 2018, namens BPD Ontwikkeling B.V. en de aanvullingen hierop van 16 augustus 2018, 17 april 2020 en 1 mei 2020, gelet op artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming,

Verlenen Gedeputeerde Staten van provincie Utrecht hierbij aan:

Naam: BPD Ontwikkeling B.V.

Adres: Postbus 51262

Postcode en woonplaats: 1007 EG Amsterdam

Ontheffing 81D65805 voor het tijdvak van: de verzenddatum van het besluit tot en met 6 mei 2025

ontheffing te verlenen van artikel 3.5, tweede en vierde lid van de wet, voor zover dit betreft het opzettelijk verstoren en beschadigen en/of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*). Het gebied waarvoor de ontheffing geldt, betreft Oudenoord 330-370 te Utrecht (zie bijlage 2 bij het besluit voor een kaart van de planlocatie).

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemene voorschriften

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soorten en beschreven verboden handelingen verleend.
2. Deze ontheffing geldt alleen voor de werkzaamheden die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
3. De ontheffinghouder dient onverwijld contact op te nemen met het Servicebureau van de provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, postbus 80300, 3508 TH te Utrecht of via servicebureau@provincie-utrecht.nl indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen als bedoeld in voorschrift 1 noodzakelijk zijn.
4. Deze ontheffing kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de ontheffinghouder of haar rechtsopvolgers of in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts-)personen. De ontheffinghouder of haar rechtsopvolgers blijven daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze ontheffing.
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing en de bijbehorende brief op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.
6. De ontheffinghouder dient, twee weken voorafgaand aan de datum waarop de werkzaamheden zullen aanvangen, het meldingsformulier 'aanvang werkzaamheden' volledig in te vullen op <https://rudutrecht.formulierenserver.nl/startwerkzaamhedenwnb>. Bij de melding dient het werkprotocol zoals omschreven in voorschrift 8 bijgevoegd te zijn.
7. Na afronding van de werkzaamheden dient de ontheffinghouder het meldingsformulier 'einde werkzaamheden' volledig in te vullen op <https://rudutrecht.formulierenserver.nl/eindwerkzaamhedenwnb>. Het logboek zoals omschreven bij voorschrift 9 dient bijgevoegd te worden.

Specifieke voorschriften

8. De ontheffinghouder dient een ecologisch werkprotocol op te stellen met daarin minstens de voorschriften uit deze ontheffing. Het werkprotocol dient (aanvullend) de volgende aspecten te omschrijven:
 - a. Omschrijving van het plangebied, inclusief kaart;
 - b. Activiteiten/workzaamheden die uitgevoerd worden (inclusief planning);
 - c. Maatregelen die getroffen zijn/worden (locatie op kaart en datum/tijd);
 - d. Wie is de begeleidende ecoloog (inclusief contactgegevens);
 - e. Welke activiteiten zijn/worden door de ecoloog begeleid;
 - f. Hoe er wordt/is omgegaan met onverwachte (beschermde) soorten binnen het plangebied.
9. Tijdens de werkzaamheden dient een logboek te worden bijgehouden. In het logboek dienen gemaakte ecologische keuzes vastgelegd te worden zoals goedkeuring/vrijgeven door een ecoloog, afwijkingen van het ecologisch werkprotocol en gekozen mitigerende maatregelen en de locatie daarvan. In het logboek worden in ieder geval de relevante resultaten van de uitgevoerde handelingen, omschreven in de voorschriften 10 tot en met 18, geregistreerd. Het logboek dient bijgevoegd te worden bij de melding gereedkomen werkzaamheden.

10. De maatregelen, genoemd in hoofdstuk 5 en hoofdstuk 11 van het rapport 'Projectplan Wet natuurbescherming Oudenoord 330 - 370 te Utrecht' van 17 april 2020, dienen te worden opgevolgd.
11. De huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dienen van mei tot en met maart te allen tijde vrij toegankelijk te zijn voor de soort. U dient hiermee rekening te houden bij het plaatsen van steigers of ander materiaal wat de invliegopeningen zou kunnen blokkeren.
12. De verblijfplaatsen dienen ongeschikt gemaakt te worden buiten de kwetsbare winterperiode van de gewone dwergvleermuis (november tot april) en voorafgaand aan de periode dat de vleermuizen de verblijfplaats gaan controleren op toegankelijkheid (circa mei tot augustus).
13. De winterverblijfplaats in de linkeruitbouw dient pas ongeschikt te worden gemaakt als de nieuwbouw met de alternatieve winterverblijfplaats gerealiseerd is. Deze verblijfplaatsen dienen een zwermperiode en winterperiode naast elkaar beschikbaar te blijven (mei tot april van het volgende jaar²).
14. Er dient, door middel van een modelberekening, gekeken te worden welk materiaal geschikt is en hoe groot de ruimte moet zijn om aan dezelfde klimatologische omstandigheden te komen in de alternatieve winterverblijfplaats in de nieuwbouw ten opzichte van de oorspronkelijke winterverblijfplaats. Hierbij dient bijvoorbeeld inzichtelijk te worden gemaakt wat de voorspelde temperatuurgrenzen zijn die gehaald gaan worden in de nieuwe verblijfplaats. Deze berekening dient meegenomen te worden in het plan van de realisatie van de alternatieve verblijfplaats.
15. De resultaten van de modelberekening en het daarop gebaseerde plan voor de alternatieve winterverblijfplaats dienen ruim voorafgaand aan de realisatie van de verblijfplaats in de nieuwbouw ter beoordeling voorgelegd te worden aan de provincie Utrecht.
16. Na het ongeschikt maken van de winterverblijfplaats in de linkeruitbouw (middels een methode waardoor de vleermuizen het verblijf nog kunnen verlaten, maar niet meer kunnen invliegen) dient gedurende meerdere dagen onder geschikte omstandigheden gecontroleerd te worden of de vleermuizen zijn uitgevlogen. Pas als vastgesteld is dat de verblijfplaats niet meer gebruikt wordt, mag de functie van de verblijfplaats verder aangetast worden.
17. Er dient monitoring plaats te vinden op de functionaliteit van het te realiseren alternatieve winterverblijfplaats. De monitoring dient minimaal toe te zien op:
 - g. Of de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van de aangeboden permanente alternatieven, en zo ja, in welke aantallen?
 - h. De monitoring dient te starten in het jaar na realisatie van de permanente verblijfplaatsen en dient twee jaar later nogmaals uitgevoerd te worden.
 - i. De rapportage over de monitoring dient uiterlijk 1 maart van het jaar waarin de monitoring is uitgevoerd ter beoordeling voorgelegd te worden aan de provincie Utrecht. Bij deze rapportage dient de modelberekening toegevoegd te zijn die genoemd wordt in voorschrift 13.
 - j. Indien blijkt dat de genomen maatregelen niet de gewenste effecten hebben gehad, kan de provincie Utrecht (in overleg met de ontheffinghouder) extra maatregelen opleggen.
18. De werkzaamheden en bovengenoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend.
19. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de bouw- of projectlocatie, dienen van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden en dienen dit na te leven.
20. Deze ontheffing kan worden ingetrokken, indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorschriften.
21. Aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorschriften is het Servicebureau van de provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, postbus 80300, 3508 TH te Utrecht of via servicebureau@provincie-utrecht.nl.

² De begintijd van de zwermperiode en de eindtijd van de winterperiode kan door klimatologische omstandigheden afwijken. Dit ter beoordeling van de ecologisch deskundige.

Bijlage 2 Kaart planlocatie



*Figuur 2. Begrenzing van het plangebied bestaande uit de gebouwen Oudenoord 330 - 370 te Utrecht.
Bron: ESRI, 2018*

5

WERKZAAMHEDEN EN PLANNING

5.1 Werkzaamheden en werkwijze

De panden worden getransformeerd waarbij de functie wijzigt. De werkzaamheden zijn als volgt:

- Doordat de panden Oudenoord 330 en 340 een monumentale status hebben, zullen deze aan de buitenzijde veelal in gelijke staat blijven.
- Bij de transformatie richten de aanpassingen en werkzaamheden zich met name op de binnenzijde van de panden.
- Tevens worden van ten minste de uitbouwen van Oudenoord 340 de kozijnen en ramen vervangen en de gevel hersteld.
- De uitbouwen worden waarschijnlijk niet van binnenuit geïsoleerd in verband met vochtproblemen die daardoor veelal worden veroorzaakt.
- De spouw in de uitbouwen wordt gevuld met isolatiemateriaal.
- Het pand Oudenoord 350 - 370 wordt volledig gesloopt waarna nieuwbouw wordt gerealiseerd. Op de parkeerplaats aan de Tuinbouwstraat wordt ook nieuwbouw gerealiseerd.

Na de kwetsbare winterperiode (2020) worden maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat vanaf de achterzijde gezien het rechter winterverblijf wordt afgesloten. Hier wordt bij de beschrijving van te nemen maatregelen verder op ingegaan.

De aanvang zal plaatsvinden na de winterperiode, in het jaar 2021 en circa 3 jaar duren. Bij aanvang van de werkzaamheden wordt het terrein bij de panden ingericht als bouwterrein. De werkzaamheden aan de panden volgen zonder onderbrekingen of tussenpozen elkaar op; het is ook niet mogelijk de werkzaamheden tussentijds te onderbreken of tijdelijke stop te zetten. De werkzaamheden worden bij daglicht uitgevoerd.

5.2 Eindbeeld

Het eindbeeld van de monumentale panden zal overeenkomstig met het huidige beeld zijn. Op de locatie van Oudenoord 350 - 370 zal een nieuw complex worden gebouwd.

Na de transformatie zijn de panden duurzamer en passend voor de beoogde functie. Voor vleermuizen wordt de nieuwbouw geschikt gemaakt als winterverblijf waardoor ook in de toekomst ruimte is voor vleermuizen om te overwinteren.

11

MAATREGELLEN

11.1 Maatregel

Om negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk. Te nemen maatregelen worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol en zijn op hoofdlijnen:

Algemeen

- Ecologische begeleiding tijdens de werkzaamheden,
- bij onvoorzienne omstandigheden staat een ecooloog paraat,
- starten buiten de kwetsbare winterperiode van de gewone dwergvleermuis.

Maatregelen gedurende de werkzaamheden

- Een verblijfplaats in de uitbouw van pand nummer 340 blijft gedurende de bouw beschikbaar.
- Er worden bij de rechteruitbouw exclusion flaps toegepast alvorens werkzaamheden aan de kozijnen en spouw worden uitgevoerd.
- De vrije aanvliegroute bij de linker uitbouw blijft aanwezig: er worden geen obstakels geplaatst op het trottoir die de aanvliegroute belemmeren.
- De werkzaamheden vinden uitsluitend overdag plaats.
- Verlichting van de kopse kant van de linker uitbouw wordt voorkomen.
- Er wordt geen (extra) verlichting geplaatst in de nachtelijke uren die de panden verlicht.

Omgang met vleermuisverblijfplaatsen in bestaande gebouw

Eén uitbouw aan de achterzijde van het bestaande gebouw (poot) wordt afgesloten. (De rechter vanaf de achterzijde gezien, aan nummer 340). De keuze voor deze poot volgt uit de observatie dat deze poot nu niet in gebruik is als winterverblijf, terwijl de linkerpoot dat wel zou kunnen zijn (linker uitbouw aan nummer 340). De linker poot wordt vooralsnog ongemoeid gelaten zodat dat winterverblijf altijd aanwezig en effectief is. Voordat deze rechter poot wordt afgesloten, wordt deze eerst ongeschikt gemaakt. Dit wordt gedaan door:

- Het toepassen van exclusion flaps. Deze zijn zodanig vormgegeven dat de vleermuizen nog wel naar buiten kunnen, maar niet meer terug de spouw in. De exclusion flaps zullen zodanig worden uitgevoerd dat het mogelijk is om te controleren of deze gebruikt zijn, of dat deze al meerdere dagen niet meer gebruikt zijn en er dus geen vleermuizen meer in de spouw zitten.

- Als deze meerdere dagen niet in gebruik zijn geweest worden in alle open stootvoegen per potentieel verblijf bijenbekjes (of iets vergelijkbaars) geplaatst zodat vleermuizen daar niet meer naar binnen kunnen vliegen.

In de afgesloten poot wordt gewerkt; renovatie, vervangen kozijnen en dergelijke. In de nieuwbouw wordt een nieuw winterverblijf gecreëerd zodat de gewone dwergvleermuizen een vervangende winterplek hebben waar zij aan kunnen wennen. De gewenningsperiode bestaat uit één winterperiode, van november tot en met half maart. Na de gewenningsperiode kan ook de tweede poot worden afgesloten zodat daar in de spouw geïsoleerd kan worden.

In de poot waar het winterverblijf tijdens de bouw behouden blijft, kunnen wel de kozijnen worden vervangen en overige werkzaamheden worden verricht, zo lang daarmee de ruimte in de spouw waar het winterverblijf zit niet wordt aangetast. Werkzaamheden die overlast voor het winterverblijf veroorzaken vinden plaats in de periode van half maart tot 1 november, buiten de winterperiode, als het winterverblijf niet in gebruik is.

Geen tijdelijke kasten na afronding van de werkzaamheden

In de omgeving van de panden Oudenoord 330 - 370 zijn vele panden en woningen geschikt als locatie voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Zo is in de woning Tuinbouwstraat 27 een zomerverblijf aanwezig van ten minste twee gewone dwergvleermuizen en zijn meerdere woningen rondom het pand geschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen door aanwezige boeiboorden en kieren.

Het tijdelijk vervangen van winterverblijven is niet effectief mogelijk; het ophangen van tijdelijke winterkasten betreft geen effectieve maatregel. Ook zijn in de literatuur geen tijdelijke, effectieve maatregelen bekend die winterverblijfplaatsen kunnen vervangen. Op basis daarvan is ervoor gekozen geen gebruik te maken van tijdelijke vleermuiskasten tijdens de werkzaamheden. Het gebruik van winterkasten zou, door de tijdelijke aanwezigheid, immers eerder verstorend werken dan vleermuizen ondersteunen. In plaats daarvan wordt in gezet op overcompensatie door in de nieuwbouw verblijfplaatsen te realiseren.

Winterverblijfplaats realiseren in de nieuwbouw

In de nieuwbouw wordt het bovenste deel van de kopgevel op de hoek van de Tuinbouwstraat en de Huurweerstraat geschikt gemaakt als winterverblijf. Dit gaat om het deel tussen het dak en de verdiepingsvloer, omlappend om de kop tot het eerste kozijn of de eerste bouwkundige onderbreking van de gevel. Zo wordt zoveel mogelijk de bestaande situatie nagebootst. Het pakket zal er in hoofdlijnen als volgt uit zien: Binnengevel – Isolatie – Doek (waterdicht, dampdoorlatend doek met een "ruwe" afwerking waar de vleermuizen zich aan kunnen vastgrijpen). Dit dient tevens als scherm zodat de vleermuizen niet in de isolatie kunnen komen) – Spouw van 3 tot 5 cm maximaal – Buitengevel.

11.2 Locatie maatregel

De genoemde maatregelen worden genomen in het plangebied. De locatie van de permanente maatregelen als het nieuwe winterverblijf wordt gerealiseerd in de nieuwbouw. Daarbij wordt rekening gehouden met de windrichting, vrije aanvliegroute en hoogte.

11.3 Doel maatregel

Met de voorgenomen maatregelen wordt ervoor gezorgd dat altijd één van de winterverblijven tijdens de bouwwerkzaamheden beschikbaar is.

De maatregelen dragen daarnaast zorg voor de (lokale) gunstige staat van instandhouding van de soorten en worden de maatregelen uitgevoerd in het kader van zorgvuldig handelen (zorgplicht).

11.4 Effectiviteit maatregel

Vleermuizen maken gebruik van een netwerk aan verblijfplaatsen waartussen ze regelmatig wisselen. Vaak is het gebruik van een verblijfplaats afhankelijk van het seizoen en het weer. Regelmatig worden nieuwe verblijfplaatsen in gebruik genomen, als deze voldoen aan de eisen.

11.5 Afhankelijkheid derden

Initiatiefnemer en vergunninghouder BPD is voor de uitvoering van de maatregelen niet afhankelijk van derden.

11.6 Monitoring

Tijdens het afdichten van de spouwmuur zal ecologische begeleiding aanwezig zijn waarbij wordt toegezien op de toegepaste werkwijze waarna de resultaten worden vastgelegd in een notitie. Overige monitoring is niet noodzakelijk gezien geen tijdelijke toepassingen worden gebruikt en bestaande verblijven blijven behouden. Het monitoren van de effectiviteit van de maatregelen is verder niet noodzakelijk.