

Buro **Maerlant**
Landschap, Ecologie & Ruimtelijke Ordening



Gemeente Breda

Bijlage bij besluit

Z2019-005444 -V01

.

V en L

BM-NOTITIE 2019

**Breda CPO Ketelhuis
Landgoed De Klokkenberg**

Mitigatieplan vleermuizen

J. van Suijlekom, 6 december 2019

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Landgoed De Klokkenberg wordt in verschillende fases ontwikkeld. Voor dit doel is het landgoed in 2018 seizoensbreed onderzocht op vogels en vleermuizen (*Buro Maerlant, rapportage nader onderzoek broedvogels en vleermuizen, oktober 2018*). Mede op basis van dit onderzoek zijn reeds voor enkele deelfasen mitigatieplannen opgesteld. Onderstaand initiatief betreft de inpandige verbouwing en verduurzaming van het Ketelhuis dat is gelegen in het noord-oostelijke deel van het landgoed (vanaf nu 'het plangebied', zie figuur 1). Het betreft een collectief particulier initiatief, waarbij men voornemens is vier appartementen te realiseren met



Figuur 1
Globale begrenzing van het plangebied (rood) op een luchtfoto van Google.

behoud van karakteristieke buitengevels en het dak. Het centrale inpandige deel van het gebouw met de ketels blijft eveneens behouden. Verbouwing vindt plaats in de laagbouw delen rondom de stookruimte. De spouwmuur worden geïsoleerd met korrels. Kunststof (draaiende) delen van kozijnen worden vervangen, met behoud van het oorspronkelijke houten raamwerk. Rondom het ketelhuis worden tuinen aangelegd.

In het plangebied is in 2018 een klein zomerverblijf aangetroffen van de laatvlieger (één tot twee dieren) en is vermoedelijk een paarverblijfplaats aanwezig van de gewone dwergvleermuis. Om rekening te kunnen houden met de aangetroffen soorten /functies en effecten te kunnen voorkomen is onderhavig mitigatieplan opgesteld. De precieze locaties van de verblijfplaatsen konden tijdens het vleermuizenonderzoek niet worden vastgesteld. Voor dit doel is op 18 november jongstleden een inspectie uitgevoerd om te bepalen welke gebouwdelen toegankelijk zijn en waar de dieren zouden kunnen verblijven. Tijdens dit bezoek werden de precieze ingrepen door één van de initiatiefnemers nader toegelicht en werd de wens uitgesproken iets extra's te kunnen doen voor vleermuizen. Ter plekke is gezocht naar mogelijkheden.

In onderhavig plan zijn de beschermende maatregelen uitgewerkt.

2 Beschermende maatregelen

2.1 Behoud functionaliteit verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis en de laatvlieger tijdens de uitvoer.

Aangetroffen verblijfplaatsen

Uit inspectie bleken de muren voor vleermuizen ontoegankelijk. Op enkele ondiepe scheuren na, waren deze gaaf, zonder voor vleermuizen toegankelijke delen. Het pannendak van de stookruimte vertoonde op diverse plekken kieren en is beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen. Zoals reeds in 2018 werd vermoed, is het dak de plek waar de dieren destijds verbleven en vermoedelijk nog steeds aanwezig zijn. Doordat géén ingrepen zijn voorzien aan het dak van de stookruimte kunnen de verblijfplaatsen volledig behouden blijven. De werkzaamheden dienen echter te worden afgestemd op eventueel aanwezige dieren. De (te behouden) schoorsteen van de stookruimte vertoonde, op de rookkanalen na, eveneens géén openingen. Deze werd beoordeeld als geschikt voor het treffen van extra voorzieningen. Uit bouwtekeningen blijkt de schoorsteen holle ruimten (luchtsouw) te bevatten tussen de gemetste rookkanalen en de buitenmuur. Indien de souw daadwerkelijk hol blijkt te zijn (zie ook 2.2.) is deze met relatief eenvoudige middelen geschikt te maken voor vleermuizen.

Beschermende maatregelen vleermuizen tijdens de uitvoer

Tijdens de uitvoer van de werkzaamheden worden de volgende maatregelen in acht genomen:

- » Bij werkzaamheden op het platdak dient men rekening te houden met aanwezige vleermuizen in het te behouden pannendak. In de actieve periode van vleermuizen (tussen half maart en december) dient het schuine dak vrij te zijn van obstakels. De werkzaamheden worden in deze periode uitgevoerd bij daglicht, zodat géén werkverlichting benodigd is. Werkzaamheden nabij het dak die sterke trilling en/of geluid veroorzaken, worden uitgevoerd in de tijd dat vleermuizen niet actief zijn; tussen 1 december en half maart.
- » Voor de werkzaamheden algemeen dient men in de periode half maart tot december rekening te houden met de functie van plangebied voor vleermuizen. Werkverlichting wordt voor dit doel beperkt tot de werkvakken zelf, zodat de omgeving voldoende donker blijft. Bij het gebruik van steigers rondom het gebouw in deze periode dient men ervoor te zorgen dat deze niet te ver doorsteken aan de bovenzijde, zodat het schuine dak bereikbaar blijft voor vleermuizen.

2.2 Maatregelen in de nieuwe situatie

Inrichting buitenruimte / gebruiksfase

Bij de inrichting van de buitenruimte en in de gebruiksfase dient men rekening te houden met de functie van de omgeving en het ketelhuis zelf voor vleermuizen op de volgende wijze:

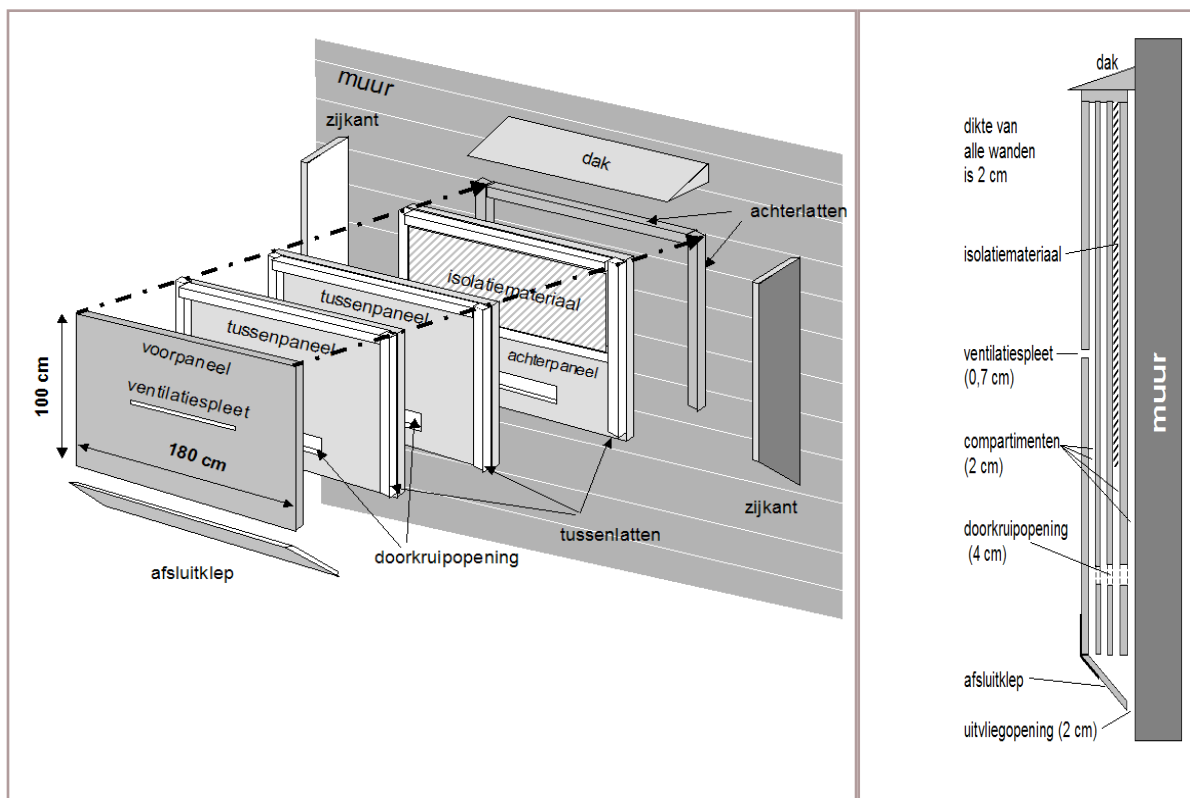
- » Bij het toepassen van buitenverlichting dient deze dusdanig te worden uitgevoerd, zodat de omgeving voor vleermuizen voldoende donker blijft. Dit kan bijvoorbeeld worden bewerkstelligd door het gebruik van vleermuisvriendelijk armaturen met een naar beneden toe gerichte lichtbundel. Het toepassen van amberkleurige vleermuisvriendelijke ledverlichting is ook een mogelijkheid. Gevels / gebouwdelen op grotere hoogte dienen donker te blijven. Het verlichtingsplan wordt voor dit doel opgesteld in samenspraak met een ter zake deskundige (ecoloog).
- » De nieuwe tuinen kunnen aantrekkelijk gemaakt worden voor vleermuizen door aanplant van bloemrijke inheemse soorten. Een soort als de linde heeft in de bloeiperiode een hoge aantrekkende werking op insecten.

Toegankelijk maken schoorsteen voor vleermuizen

Op basis van bouwtekeningen lijkt de schoorsteen aan de binnenzijde te zijn voorzien van een luchtsouw. Het is niet 100% zeker of er op dit moment nog een luchtsouw aanwezig is. Er is dan ook een controle nodig door een proefgat aan te brengen voor inspectie. Indien de spouw geschikt blijkt, wordt het volgende uitgevoerd: Op zo'n groot mogelijke hoogte worden aan alle vier de zijden van de schoorsteen twee open stootvoegen aangebracht (acht stuks in totaal) die toegang geven tot de spouw. De minimale breedte bedraagt 2,5 cm. Indien de schoorsteen massief blijkt te zijn, worden duurzame groot formaat opbouw vleermuiskasten aan de gevels bevestigd. Het toe te passen model wordt in samenspraak met een deskundige bepaald. De leverancier Vivara heeft bijvoorbeeld diverse geschikte kasten op voorraad:

- » <http://www.vivarapro.nl/VK-SK-01-Vleermuizenkast>
- » <http://www.vivarapro.nl/VK-SK-03-Vleermuizenkast>

Een vleermuizenkast is ook zelf te vervaardigen. Op onderstaande tekeningen een voorbeeld van een bewezen geschikt model. De lengte en breedte is slechts indicatief en kan naar wens worden aangepast.



3.3 Ecologische begeleiding en toezicht

Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden vindt overleg plaats met de betrokken ecooloog en wordt gecontroleerd of de maatregelen uit dit mitigatieplan op correcte wijze zijn doorgevoerd in de uitvoer en het ontwerp. Een verslag hiervan dient als bewijs. Tijdens dit overleg wordt tevens bepaald in hoeverre ecologisch toezicht benodigd is en in welke mate. Doordat de werkzaamheden grotendeels inpandig zijn, zal de fysieke aanwezigheid van een deskundige tot een minimum kunnen worden beperkt.

Buro Maerlant Dorpsstraat 17 4271 AA Dussen
T 085 877 86 85
E info@BuroMaerlant.nl | www.BuroMaerlant.nl
KvK 69667705