

Buro Maerlant
Landschap, Ecologie & Ruimtelijke Ordening



Gemeente Breda

Bijlage bij besluit

Z2019-003564 -V01

V en L

BM-NOTITIE 2017

Breda Landgoed De Klokkenberg

Mitigatieplan vleermuizen, huismus en de gierzwaluw

DEFINITIEF (update 2019)

4 december 2019

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Update 2019

Aan de hand van onderhavig mitigatieplan (2017) wordt het Landgoed De Klokkenberg in verschillende fases ontwikkeld. Reeds in 2018 is seizoensbreed soortgericht onderzoek uitgevoerd in het gehele plangebied (*Buro Maerlant, rapportage nader onderzoek broedvogels en vleermuizen, oktober 2018*). In het plangebied zijn verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. De huismus en de gierzwaluw komen vooralsnog niet in het plangebied zelf voor. Men is voornemens in het eerste kwartaal van 2020 te starten met de realisatie van fase 3 waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De voor dit plan relevante ingrepen betreffen de realisatie van woningen (20 stuks), vernieuwing van het dak en sloop van een recente niet authentieke opbouw. Deze ingrepen vinden plaats aan en in het hoofgebouw, weergegeven in rood (figuur 1).



Figuur 1
Globale weergave werkgrenzen fase 3 in kleur. Rood= locatie van de primaire ingrepen aan het hoofgebouw.



Deze update van het mitigatieplan is bedoeld als aanvulling op het reeds aanwezige mitigatieplan. Vanaf pagina 4 is de ongewijzigde tekst opgenomen uit het bestaande mitigatieplan. Vanaf pagina 11 (hoofdstuk 3) zijn de aanvullende beschermende maatregelen opgenomen voor fase 3. Deze maatregelen voorkomen effecten op de aangetroffen vleermuizen én reeds getroffen permanente nieuwe voorzieningen (die in 2018 reeds in functie bleken, zie rapportage nader onderzoek 2018) ter hoogte van de binnenplaats.

Het plan

Landgoed De Klokkenberg B.V. is voornemens Landgoed De Klokkenberg in een aantal fasen te ontwikkelen naar wonen. Onderdeel hiervan is de renovatie van het Zusterhuis en de Vrouwenvleugel en de inpandige realisatie van woningen, waarbij tevens een meer recente aanbouw wordt gesloopt (figuur 2). Hiervoor wordt een omgevingsvergunning aangevraagd.



Figuur 2
Globale begrenzing van het plangebied Landgoed De Klokkenberg (rood) met daarbinnen weergegeven het te renoveren Zusterhuis en de Vrouwenvleugel (blauw) en de te slopen aanbouw (geel).

Beide vleugels worden inpandig verbouwd, er worden kozijnen vervangen en daken (dakbeschot/ panlatten) worden vernieuwd en aan de binnenzijde geïsoleerd. De originele pannen worden weer teruggeplaatst. Het pannendak van het gehele complex is overigens in 2012 gerenoveerd en voorzien van nieuwe loodslabben en overige afdekkende voorzieningen bij de vorsten. De panlatten zijn daarbij echter niet vernieuwd. De spouwmuren van de woningen worden middels naisolatie met korrels voorzien van isolatie. In een later stadium zullen ook andere vleugels op vergelijkbare wijze aan bod komen. De muren van de tussenstukken en de kapel worden niet geïsoleerd.

De bebouwing betreft het belangrijkste Rijksmonument uit de Wederopbouw van Noord-Brabant en staat al jaren lang leeg. De renovatie is absolute noodzaak om dit unieke monument te behouden en verdere verval te voorkomen. Langere leegstand is daarom niet wenselijk. Reeds zijn de plannen klaar voor realisatie en is men gestart met de verkoop.

Aanwezigheid beschermde soorten en het mitigatieplan

In het plangebied zijn in het verleden diverse onderzoeken flora en fauna uitgevoerd, dit onder meer ten behoeve van een wijziging van het bestemmingsplan. In de periode 2008 t/m september 2017 zijn door Ecologica diverse onderzoeken naar beschermde soorten uitgevoerd. Het onderzoek in 2018 betrof een soortgericht onderzoek naar onder meer vleermuizen, broedvogels, kleine zoogdieren en amfibieën. In 2017 betrof dit een quickscan Wet natuurbescherming (Ecologica, quickscan, d.d. 25-9-2017). Uit deze meest recente quickscan is naar voren gekomen dat in het plangebied (als geheel) potenties aanwezig zijn voor vleermuizen, de huismus, de gierzwaluw en marterachtigen. Er is dan ook aanbevolen nader onderzoek uit te voeren naar deze beschermde soorten/soortgroepen. Vast rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn in 2008 ook in het gebouw aangetroffen. Het betreft het hoofdgebouwen de bebouwing rond de binnenplaats. Het betreffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en een vermoedelijke verblijfplaats van de laatvlieger. De huismus is aangetroffen in bebouwing (hoeve) ten zuiden van het Rijksmonument. Nader onderzoek is mogelijk in het seizoen van 2018, echter is voor de eerste fase geen tijd meer een heel seizoen onderzoek uit te voeren. Buro Maerlant is verzocht onderstaand mitigatieplan op te stellen om optimaal rekening te kunnen houden met mogelijk aanwezige beschermde soorten. Door deze fasering, het nemen van preventieve beschermende maatregelen én mogelijkheid tot de uitvoer van nader onderzoek voor de overige fasen, worden effecten voorkomen, dan wel zoveel mogelijk verminderd. Onderhavig mitigatieplan is in eerste instantie bedoeld voor de eerste fase, echter worden voorwaarden opgenomen voor de overige fasen, zodat er sprake is van voldoende behoud van functionaliteit, dan wel dat er vestigingskansen worden geboden voor beschermde soorten.

De eerste fase waarvoor nu een omgevingsvergunning wordt aangevraagd is in relatie tot het gehele project vrij beperkt van omvang. Middels drie locatiebezoeken in november 2017, inclusief gericht onderzoek met een bat detector, is een goed beeld ontstaan over de potenties en / of de feitelijk aanwezige natuurwaarden van de te renoveren bebouwing en de te amoveren aanbouw.

Resultaten veldinspectie 07-, 13 - en 16 november 2017

Het plangebied (te renoveren bebouwing en nabije omgeving) is op drie momenten onderzocht. Bij de eerste twee bezoeken zijn de zolders van het Zusterhuis en de Vrouwenvleugel onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizen en is de bebouwing op toegankelijkheid en geschiktheid beoordeeld voor vleermuizen, de huismus, de gierzwaluw en marterachtigen. Tevens is de bebouwing onderzocht op sporen.

Vleermuizen

De zolders het Zusterhuis en de Vrouwenvleugel bleken aan de binnenzijde niet betimmerd. Het dakbeschot was vanaf de binnenzijde zichtbaar. Op de zolders werden geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Plekken om weg te kruipen bleken, op één plek bij een verwarmingsinstallatie na, afwezig. Het dakbeschot sloot nauw aan en is, voor zover dat zichtbaar was, beoordeeld als ontoegankelijk voor vleermuizen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen op de zolders van het Zusterhuis en de Vrouwenvleugel kan op basis van de inspecties redelijkerwijs worden uitgesloten.

De gevels van het Zusterhuis en de Vrouwenvleugel bleken grotendeels ontoegankelijk voor vleermuizen. Er werden enkele ondiepere scheuren en twee open stootvoegen boven een kozijn aangetroffen die zijn beoordeeld als toegankelijk voor vleermuizen. De stootvoegen boven het kozijn bevonden zich op vrij geringe hoogte, circa 2,20 meter. Theoretisch gezien kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen in de spouw aanwezig zijn. De te slopen aanbouw bleek door de aanwezigheid van betimmering (trespa) en open stootvoegen bij een kopgevel goed toegankelijk voor vleermuizen. Er werden onder een overkapping ook enkele vleermuizenkeutels aangetroffen. Ter plekke is op 16 november in de namiddag vanaf een haf uur vóór zonsondergang totdat het volledig donker was gepost met een detector op vleermuizen. Er werden geen uitvliegende dieren vastgesteld. Op ruimere afstand, buiten het bereik van de detector, werd nabij de kapel rond zonsondergang één jagende vleermuis waargenomen. Afgaand op het gedrag en het formaat vermoedelijk een dwergvleermuis. Nabij de te slopen aanbouw werd geen activiteit vastgesteld. Op basis van de inspectie kan de aanwezigheid van vleermuizen bij de aanbouw in het late najaar worden uitgesloten. Dit is slechts een momentopname laat in het seizoen. Zomerverblijven, paarverblijven of kraamverblijven kunnen echter aanwezig zijn. In het mitigatieplan wordt rekening gehouden met deze mogelijk aanwezige functies.

De daken bleken grotendeels ontoegankelijk voor vleermuizen. Tijdens de renovatie in 2012 zijn kapotte pannen vervangen en zijn vorsten voorzien van een nauw aansluitende bekleding. Kleinere openingen en kieren (ook onder loszittend lood) kunnen door vleermuizen worden gebruikt. Ruimten onder de dakpannen / loodslabben kunnen functie hebben als zomerverblijf en paarverblijf. Doordat de spouwmuren niet toegankelijk waren vanuit het dak, wordt de aanwezigheid van kraamverblijven, met toegang via het dak, redelijkerwijs uitgesloten.

Huismus en gierzwaluw

De huismus werd tijdens de bezoeken niet gezien of gehoord. Doordat huismussen jaarrond vrij prominent nabij nestlocaties aanwezig zijn, is de kans vrij klein dat ter plekke van de te

renoveren delen nesten aanwezig zijn van de huismus. In onderhavig plan wordt ervan uitgegaan dat er wel nesten aanwezig kunnen zijn (worst-case). De huismus is tijdens eerder onderzoek niet broedend aangetroffen in de bebouwing van de Klokkenberg. Er is een kleine (niet levensvatbare) populatie van 4 nesten aangetroffen nabij de hoeve ten zuiden van het Rijksmonument. Voor de gierzwaluw zijn mogelijk potenties aanwezig in de vorm van toegankelijke ruimten onder loodslabben en onder pannen. Voor zover dat zichtbaar was leken pannen van het vrij recent vernieuwde dak niet toegankelijk, echter kunnen plekken zijn gemist.

Overige soorten / soortgroepen

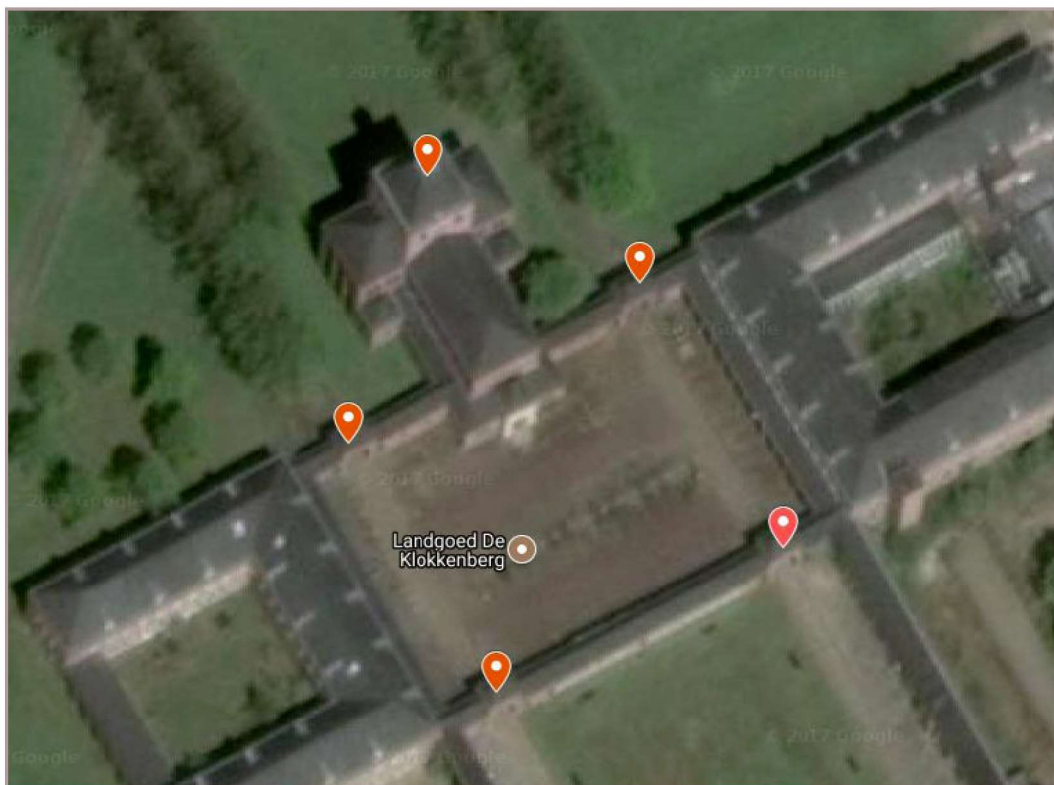
Nabij de te renoveren bebouwing kunnen in beplantingen algemene vogels worden verwacht. Door deze te verwijderen buiten de broedperiode wordt voorkomen dat eventueel broedende vogels worden verstoord. Voor overige strikter beschermde soorten ontbraken potenties. Beschermde muurplanten werden niet aangetroffen.

2 Beschermende maatregelen

2.1 Bieden van een alternatief voorafgaand aan de ingrepen

Vleermuizen

Voor vleermuizen wordt de spouwmuur op vijf locaties, zoals weergegeven op onderstaande figuur (figuur 2), toegankelijk gemaakt voor vleermuizen door stootvoegen open te hakken. Bij de kapel op grotere (maximale) hoogte aan alle zijden minimaal op 10 plekken gaten aangebracht. Bij de koepels aan de noordwestzijde en de zuidoostzijde op een hoogte van minimaal 4 meter op 5 plekken per gevel.



Figuur 2
Locaties aan te brengen openingen in de gevels voor vleermuizen.

Huismus

Voor het huismus worden uiterlijk december 8 nestkasten geplaatst aan de gevels, onder de goten, gericht op het noorden. Er wordt uitgegaan van 8 broedparen, het dubbel aantal dat in 2008 is aangetroffen. De nestkasten bieden per stuk plaats aan 2 broedparen. Voor de gierzwaluw wordt een overmaat aan pannen van de kapel op een kier gezet (zie hier onder). Ook de huismus kan hiervan profiteren.

Gierzwaluw

Er worden voor de gierzwaluw uiterlijk 15 april (vóórdat dieren teruggekeerd zijn uit overwinteringsgebieden) 50 neststenen aan gevels bevestigd of eventueel ingemeteld. Er wordt uitgegaan van 10 broedparen. Voor elk paar is een keuzemogelijkheid tussen 5 kasten. De neststenen worden op grotere hoogte aangebracht, bij voorkeur net onder de goot. De stenen dienen gericht te zijn op het noorden / noordwesten (geen felle zon). Gedurende de

broedperiode kunnen aanwezige gierzwaluwen reeds wennen aan de nieuwe voorzieningen. Daarnaast wordt het dak van de kapel (blijft gehandhaafd) op grotere hoogte toegankelijk gemaakt voor de gierzwaluw. Voor dit doel worden uiterlijk 15 april minimaal 10 rijen dakpannen (niet de zonbeschenden zijden) om de meter op een kier gezet. Gierzwaluwen verkennen elk jaar bij terugkomst actief de omgeving op geschikte plekken / alternatieven om te broeden en zullen deze binnen het territorium zeker vinden.

2.2 Planning van de werkzaamheden in relatie tot gewenningperiode alternatieven en kwetsbare periodes.

Inpandige werkzaamheden, vervangen kozijnen en amoveren verwarmingsinstallatie

De inpandige werkzaamheden zijn, doordat geen natuurwaarden in de bebouwing zijn aangetroffen niet seizoensgebonden. Deze kunnen op elk gewenst moment worden uitgevoerd. Het vervangen van kozijnen is een lokale ingreep. De spouw dient echter direct na verwijdering van de oude kozijnen te worden dichtgezet / dichtgetimmerd, óf er wordt direct een nieuw kozijn aangebracht. De verwarmingsinstallatie dient ten behoeve van de inpandige werkzaamheden te worden verwijderd. Dit is alleen mogelijk met een kraan via het dak. Hiervoor dient een deel van het dak tijdelijk te worden open gelegd. Het betreft een lokale ingreep, die in principe niet tijdgebonden is. Echter dient dit te worden uitgevoerd onder ecologisch toezicht. De exacte werkwijze en het tijdstip van uitvoer wordt in samenspraak met de betrokken ecooloog bepaald. Afspraken worden schriftelijk vastgelegd (email).

Renovatie daken

Renovatie van het dak dient zo spoedig mogelijk te worden gestart. Potenties lijken te ontbreken. Volledigheidshalve wordt er toch vanuit gegaan dat deze aanwezig zijn (worst-case). Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt het dak nauwgezet gecontroleerd door een ter zake deskundige om feitelijk gebruik vast te kunnen stellen. Indien potenties aanwezig zijn, wordt de aanpak hierop afgestemd. Omdat vleermuizen bij mildere winters ook kunnen overwinteren op niet vorstvrije plekken als ruimten onder pannen, dient te worden gewerkt ná de winterperiode / winterrust: ná 15 maart en vóór 15 november. De voorzieningen uit 2.1 dienen bij aanvang van de actieve periode van vleermuizen aanwezig te zijn: vóór 15 maart 2018. De werkzaamheden kunnen op zijn vroegst 15 maart / begin april worden uitgevoerd als dieren uit winterrust zijn. Het tijdstip van uitvoer wordt door een vloerdeskundige bepaald.

De werkzaamheden aan de daken worden tevens afgestemd op de broedperiode van de huismus en de gierzwaluw. Voor dit doel wordt vóór aanvang van de broedperiode gestart. Vanaf midden februari 2018 wordt door een ter zake deskundige onderzocht of sprake is van feitelijke interesse voor de huismus voor de bebouwing en worden indien nodig, in samenspraak met de initiatiefnemer, vóór aanvang van de broedperiode gerichte maatregelen genomen ter voorkoming dat mussen gaan broeden. Vóórdat gierzwaluwen gaan broeden (vanaf begin mei) dienen de alternatieve voorzieningen in functie te zijn. De maatregelen voor de huismus zijn voldoende om ook (nieuw)vestiging van gierzwaluwen te voorkomen.

Na-isolatie en sloop bijgebouw

Het na-isoleren en de sloop van het bijgebouw vinden plaats buiten de kwetsbare periode van vleermuizen en in het bijzonder de kraamperiode (circa 1 mei t/m 15 juli) en de winterrust. De voorzieningen uit 2.1 dienen minimaal 6 maanden in de actieve periode van vleermuizen

aanwezig te zijn. De werkzaamheden kunnen op zijn vroegst medio september 2018 worden gestart. Let op: Indien gericht onderzoek uitwijst dat er paarverblijven aanwezig zijn, dient te worden gestart ná de paarperiode: 15 oktober.

Verwijdering beplantingen rond de bebouwing

Beplantingen rond de bebouwing worden buiten het broedseizoen verwijderd: ná 15 augustus en vóór 1 maart. Verwijdering binnen het broedseizoen is mogelijk als een ter zake deskundige heeft vastgesteld dat er geen in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn. Let op: alle in gebruik zijnde nesten van inheemse broedvogels zijn beschermd. Vogels kunnen ook buiten de hierboven genoemde periode broeden.

2.3 Treffen voorzieningen in de nieuwe situatie.

Vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw

Op basis van het uit te voeren nader onderzoek (zie 2.4) kan worden bepaald of er in de nieuwe situatie, buiten de reeds getroffen voorzieningen, ook aanvullende permanente alternatieven dienen te worden geboden. Het toegankelijk maken van de daken is de meest eenvoudige en effectieve oplossing. Naar verwachting zijn de reeds aangebrachte openingen in de spouwmuren voldoende om een eventuele kraamfunctie in de spouw volledig te compenseren.

2.4 Nader soortgericht onderzoek.

In het gehele plangebied is nader onderzoek nodig naar vleermuizen, de huismus, de gierzwaluw en marterachtigen. Potenties voor marterachtigen ontbreken overigens op voorhand in/ nabij het Rijksmonument. Gezien de planning dient dit onderzoek in het seizoen van 2018 te worden uitgevoerd en is dit een voorwaarde om bepaalde werkzaamheden uit te kunnen voeren. Doordat reeds rekening wordt gehouden met een worst-case scenario, zal het nader onderzoek slechts richting geven aan de maatregelen en kan op voorhand worden gesteld dat de functionaliteit gegarandeerd is.

2.5 Ecologische begeleiding en opstellen ecologisch werkprotocol

De werkzaamheden worden uitgevoerd onder ecologische begeleiding. Dit geldt in het bijzonder voor de werkzaamheden aan daken en de sloop van het bijgebouw. Voor werkzaamheden aan de daken, sloop van het bijgebouw en de na-isolatie wordt, indien nodig, voorafgaand aan de uitvoer een ecologisch werkprotocol opgesteld, waarin onder meer de voorwaarden uit dit plan in meer detail zijn uitgewerkt. Het nader onderzoek geeft uitsluitend over de noodzaak van een meer gedetailleerde aanpak. Een aanpak voor het vleermuisvriendelijk vrij maken van de bebouwing voorafgaand aan de sloop, kan bijvoorbeeld nodig zijn.

3 Beschermende maatregelen fase 3

3.1 Behoud functionaliteit verblijfplaats gewone dwergvleermuis hoofdgebouw.

Aangetroffen verblijfplaats

In het hoofdgebouw is aan de oostzijde van de westelijke toren op grotere hoogte een klein zomerverblijf aangetroffen van de gewone dwergvleermuis (zie figuur 3). De werkzaamheden

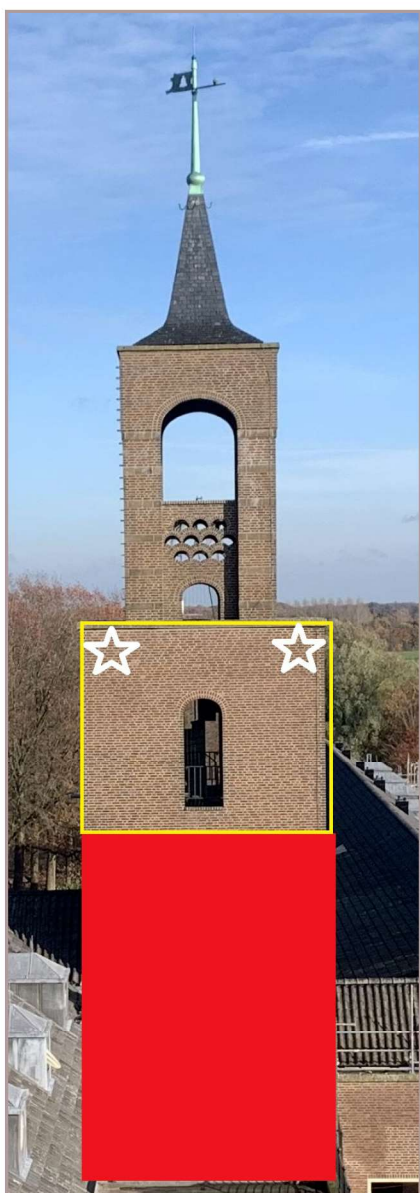


Figuur 3
Locatie aangetroffen verblijfplaats gewone dwergvleermuis.

dienen hierop te worden afgestemd, zodat deze behouden kan blijven. Gezamenlijk met de initiatiefnemer is gezocht naar een passende oplossing én verbetering van de mogelijkheden in de nieuwe situatie.

Te treffen maatregelen / voorzieningen

De torens, bredere gedeelten, worden betrokken bij de woningen en dient de spouw te worden geïsoleerd. Om de verblijfplaats te kunnen behouden is er op advies van Buro Maerlant voor gekozen de spouw slechts voor de onderste helft te isoleren en de bovenste helft niet te vullen met korrels. Hier vindt isolatie aan de binnenzijde plaats. Ter verbetering van de mogelijkheden voor vleermuizen worden bij beide torens aan de bovenzijde (alle richtingen, 4 plekken per toren) openingen aangebracht voor vleermuizen in de muur door open stootvoegen aan te brengen. Zie figuur 4 op de volgende pagina ter verduidelijking. Deze openingen worden op vergelijkbare wijze aangebracht zoals reeds is uitgevoerd op de binnenplaats.



Figuur 4

Maatregelen gewone dwergvleermuis beide torens.

Rood= ta isoleren spouw onderzijde.

Geel = te behouden luchtspouw.

wit= locatie aan te brengen in- en uitvliegopening. Aan alle zijden op vergelijkbare wijze. 8 openingen per toren.

Beschermende maatregelen gewone dwergvleermuis tijdens de uitvoer

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

- » In de actieve periode van vleermuizen (tussen half maart en december) wordt met de werkverlichting rekening gehouden met de aanwezigheid van de gekende verblijfplaats (westelijke toren). De gevel wordt niet verlicht.
- » Na- isolatie en het aanbrengen van de permanente voorzieningen vindt plaats onder toezicht van de betrokken ecooloog. Na-isolatie vindt bij voorkeur plaats buiten de actieve periode van vleermuizen. De spouw zelf is met zekerheid op dit moment ontoegankelijk voor vleermuizen. De aanwezigheid van overwinterende dieren kan dan ook worden uitgesloten.

3.2 Overige beschermende maatregelen hoofdgebouw en binnenplaats.

Hoofdgebouw

Bij het werkzaamheden aan de buitenzijde / aan het dak dient men rekening te houden met de broedperiode van vogels. Het tijdelijk verwijderen van de dakpannen en vernieuwen van het dakbeschot wordt hierop afgestemd. Dit wordt bij voorkeur uitgevoerd ná 15 augustus en vóór 15 maart. Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld dat géén broedende vogels aanwezig zijn is het ook mogelijk tussen 15 maart en 15 augustus te werken.

Binnenplaats (maatregelen aanwezige verblijfplaatsen vleermuizen)

Ter hoogte van de binnenplaats zijn de ingrepen beperkt tot vernieuwing van de bestrating, en overige herinrichting van de buitenruimte. Tevens wordt in beperkte mate verlichting toegepast. De volgende maatregelen zijn hier van toepassing:

- » De nieuwe verlichting op de binnenplaats bestaat in hoofdzaak uit amberkeurige vleermuisvriendelijke (led)verlichting. Ander type verlichting kan alleen worden toegepast als de binnenplaats zelf voor vleermuizen voldoende donker blijft. Hiervoor is in samenspraak met een deskundige maatwerk benodigd. Het verlichtingplan dient te worden beoordeeld door de deskundige.
- » Bij werkzaamheden nabij de gekende verblijfplaatsen van vleermuizen dient men deze in de actieve periode (tussen half maart en december) vrij te houden van obstakels en géén werkverlichting toe te passen, dat ertoe leidt dat gevels worden verlicht.

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. Een verslag hiervan dient als bewijs. Tijdens dit overleg wordt tevens bepaald in hoeverre ecologisch toezicht benodigd is en in welke mate.