

ACTIVITEITENPLAN SLOOP/RENOVATIE GEBOUW LANDBOUWBELANG, MAASTRICHT

EN HET TREFFEN VAN MAATREGELEN IN VERBAND MET
AANWEZIGHEID VLEERMUIZEN

IN OPDRACHT VAN:
ELBEEBEE B.V.

28 november 2024
Projectnummer: 24-1773



Behoort bij ontwerpbesluit van B&W

d.d. 07-07-2026

Inhoud

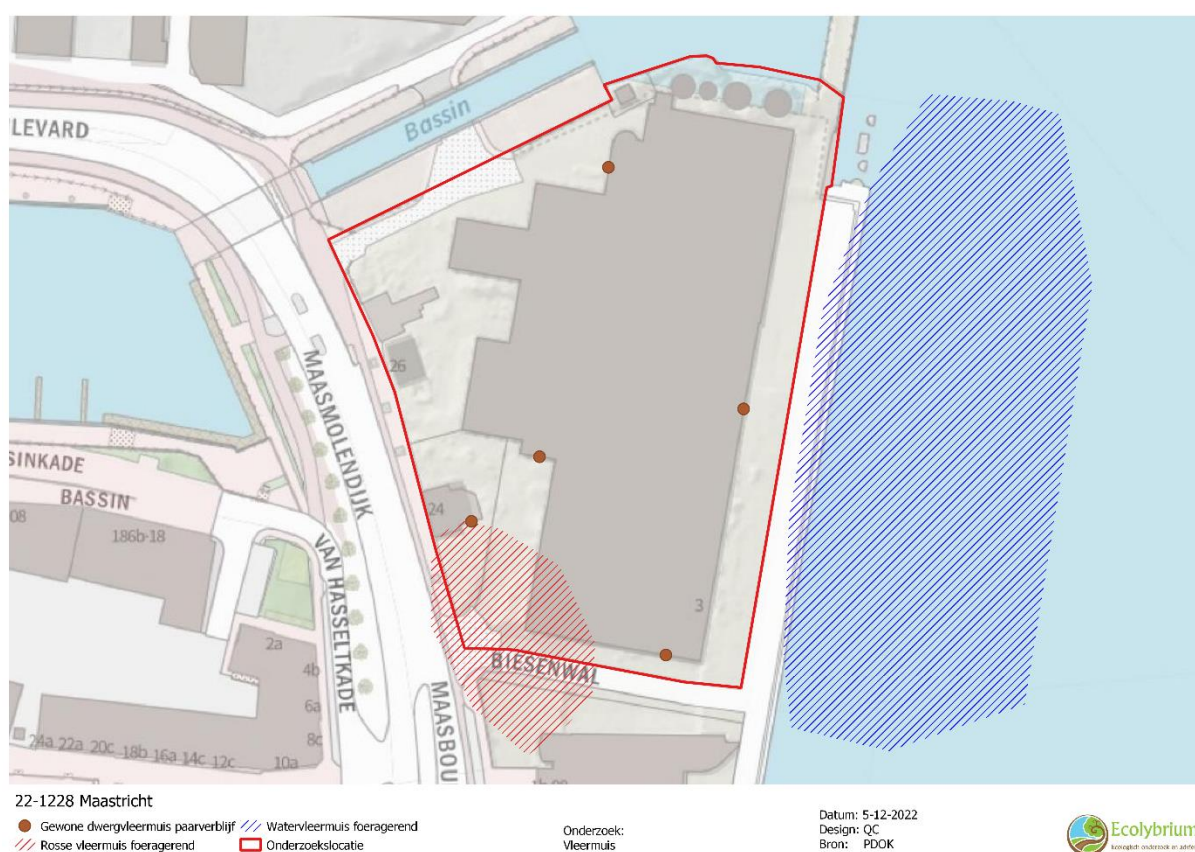
H1 Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Beoogde plannen	3
1.3 Ontheffingssoort: Gewone dwergvleermuis	5
1.4 Status van dit rapport.....	5
H2 Natuurwaarden en te treffen maatregelen	6
2.1 Natuurwaarden en beschermingsregime (Wnb en Omgevingswet).....	6
2.2 Mitigatievoorstel	6
2.3 Effecten op aanwezige natuurwaarden	7
2.4 Planning mitigatie maatregelen	7
2.4.1 Treffen van tijdelijke maatregelen	7
2.4.2 Treffen van permanente maatregelen	7
2.5 Mitigatiemaatregelen in kader van zorgvuldig werken	8
H3 Overige zaken omgevinsvergunning	9
3.1 Huidige situatie.....	9
3.2 Deskundige die betrokken is bij de activiteiten en zijn/haar kwalificaties	9
3.3 Korte termijn effecten op de beschermde soort(en) per fase/activiteit:	10
3.4 Lange termijn effecten op de staat van instandhouding van de soort	10
3.5 Quicksan onderzoek en nader onderzoek	10
3.6 Houtopstanden.....	10
3.7 Gunstige staat van instandhouding van de soorten.....	10
Bijlage 1: Rapportage vleermuisonderzoek gebouwen Landbouwbelang, Maastricht (ons kenmerk: 22-1228)	
Bijlage 2: Resultaten Quicksan ecologische waarden Complex Landbouwbelang Noord en Zuid, te Maastricht (ons kenmerk: 19-529)	

H1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plekke van het leegstaande voormalige industriële gebouw genaamd het 'Landbouwbelang' en in de voormalige directiewoning (Maasmolendijk 24), zie figuur 1, zijn beschermde natuurwaarden aangetroffen die met de voorgenomen herontwikkelingen op het terrein hun vaste rust- en verblijfplaatsen verliezen.

Het gaat om 5 paar/baltsverblijfplaatsen van even zoveel gewone dwergvleermuizen.



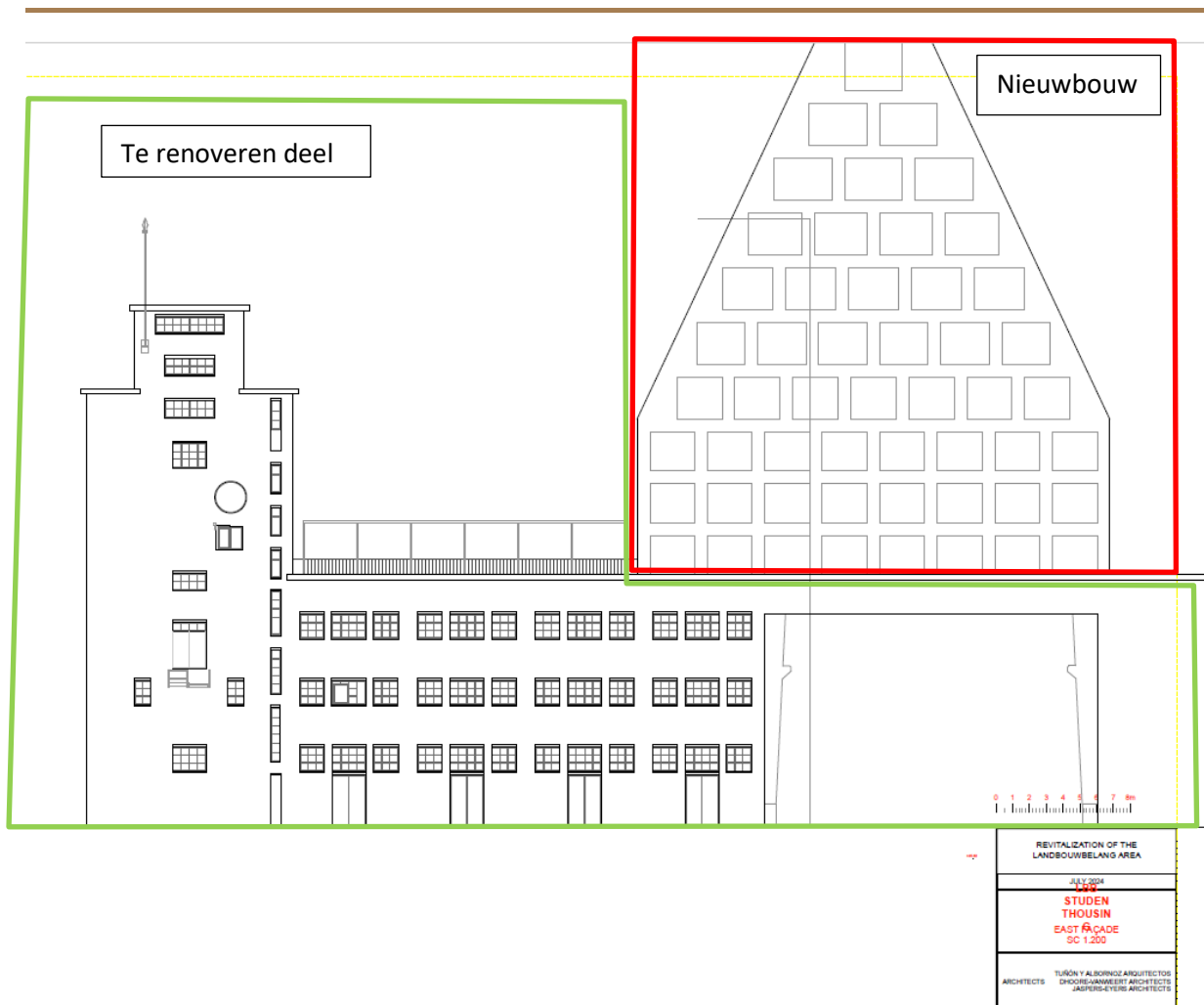
Figuur 1: Onderzoeksresultaten van 2022

1.2 Beoogde plannen

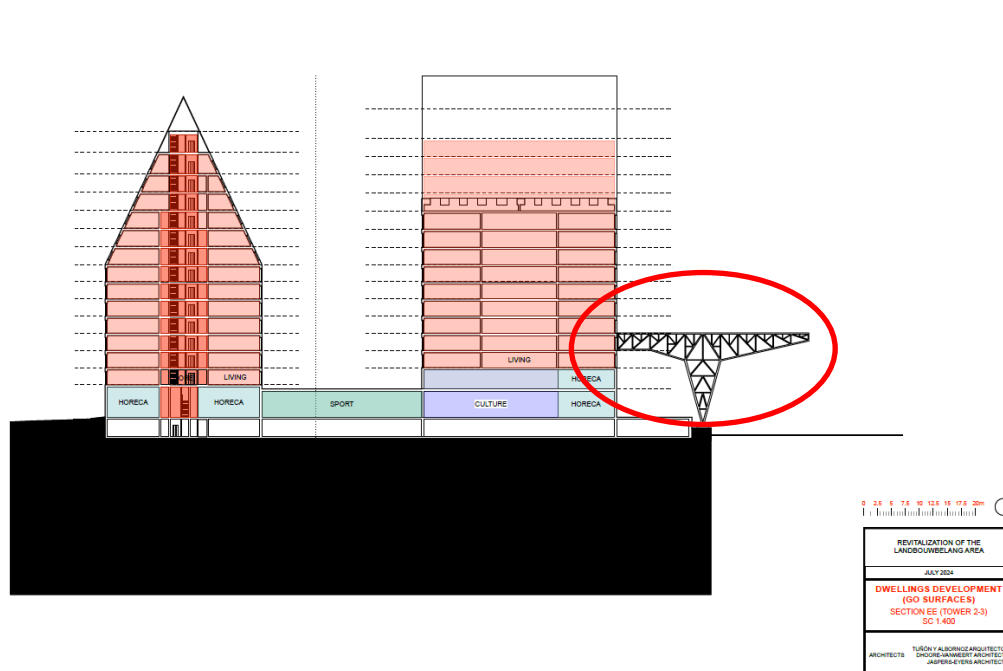
De onderhavige onderzoekslocatie (figuur 1) wordt grotendeels gesloopt en wordt vervangen door een groot appartementencomplex. Enkele kenmerkende elementen van de huidige bebouwing worden hierbij geïntegreerd vanwege de cultuurtechnische monumentenstatus.

Een deel van de bebouwing wordt gerestaureerd en het karakteristieke aanzicht wordt zodoende behouden.

In onderstaande figuren zijn de eerste nieuwbouwplannen en renovatie beelden zichtbaar. De plannen zijn nog niet openbaar en definitief vastgesteld, maar de verwachting is dat dit snel gebeurt.



Figuur 2: Eerste plantekeningen



Figuur 3: Beoogde nieuwbouw en de te behouden voormalige containerlift (rode ovaal) aan de Maas zijde



Figuur 4: In kleur: het meest linker gebouw en een deel van de basis van het gebouw aan de linkerkant betreft het te renoveren deel. De hoge driehoekige delen betreffen de nieuwe opbouwen met daarin geïntegreerd de voormalige industriële kranen. In de architectuur noemen ze dit een “gemengde plint”: basis is gelijk en op deze basis (de plint) verschijnen verschillende bouwstijlen met een gelijkend karakter.

Naast de voorgenomen renovatie en nieuwbouwplannen zal er een groene impuls komen van de buitenruimte. Deze zal middels een groen inrichtingsplan aantrekkelijker gemaakt worden voor soorten.

Ook zal er rekening gehouden worden met verlichting van het pand en het gebied, zodat hier geen problemen ontstaan met betrekking tot beschermde natuurwaarden die lichtgevoelig zijn (zoals de watervleermuizen die boven de Maas jagen).

Voorts wordt er bij de ontwikkeling gekeken of er meer natuurinclusieve maatregelen mogelijk zijn. Hierbij kan gedacht worden aan het aanbrengen van voorzieningen voor diverse soorten.

1.3 Ontheffingssoort: Gewone dwergvleermuis

Vleermuizen

Er zijn 5 balts-/paarverblijven van gewone dwergvleermuis gevonden in de te slopen en te renoveren bebouwing. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig vanwege de effecten en de overtredingen van de verbodsbepaling Art. 11.46 (HR, bijlage IV). De mitigatieopgave luidt: 10 permanente voorzieningen (en 10 tijdelijke kasten als blijkt dat de werkplanning niet afdoende aangepast kan worden zodat permanente voorzieningen beschikbaar zijn, voordat de huidige plekken aangetast worden).

1.4 Status van dit rapport

Dit rapport betreft het Activiteitenplan bijhorende de omgevingsvergunning (beschermde soorten) conform het Besluit Activiteiten Leefomgeving (BAL), vanuit de Omgevingswet.

In dit plan worden verder de activiteiten beschreven die ertoe dienen te leiden dat effecten op de aanwezige soorten geminimaliseerd/voorkomen en gemitigeerd worden.

H2 Natuurwaarden en te treffen maatregelen

2.1 Natuurwaarden en beschermingsregime (Wnb en Omgevingswet)

Uit het onderzoek van 2022 is vastgesteld dat er 5 balts-/paarverblijven aanwezig zijn in de deels te renoveren en deels te slopen bebouwing en in een van de panden langs de Maasmolendijk (op huisnummer 24, op huisnummer 26 niks aangetroffen).

Gewone dwergvleermuis

✚ 5 balts-/paarverblijven (1 dier per verblijf)

Soort	Beschermde status *(Bal)	Functie	Aantal (aantal dieren per verblijfplaats)
Gewone dwergvleermuis (<i>Pipistrellus spec.</i>)	Art. 11.46 (HR, bijlage IV)	Balts-(paar)verblijf	5 (5 ex)

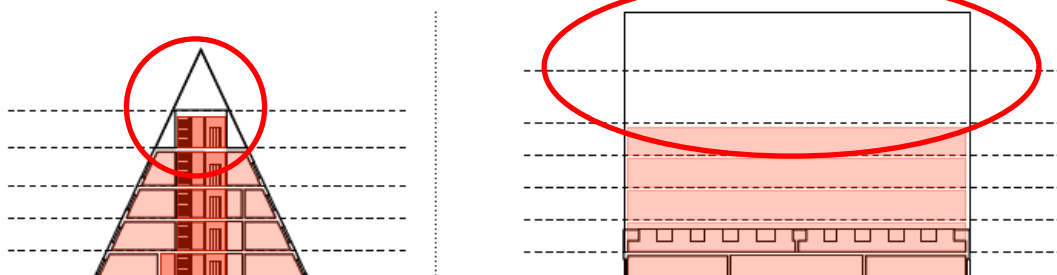
Tabel 1: Beschermingsregimes aangetroffen soort, functie onderzoeksgebied en aantal dieren

2.2 Mitigatievoorstel

In de te renoveren bebouwing is nauwelijks ruimte te vinden om maatregelen te treffen waar voor vleermuizen alternatieve verblijfplaatsen aangeboden kunnen worden. De huidige verblijfplaatsen zijn aangetroffen in ontstane scheuren en gaten in de constructie. De constructie van het te renoveren deel is in slechte staat, maar het betreft hier wel een massief gebouw, zonder spouwmuur. De vleermuizen maken hier gebruik van de ontstane scheuren in het betonwerk. Dit betonwerk wordt geheel gerenoveerd, wat betekent dat er dan geen openingen en scheuren meer aanwezig zijn in de buitenmuur. Het in metselen van verblijfplaatsen is in deze massieve constructie simpelweg niet mogelijk. Tijdelijke mitigatie met vleermuisschalen is hier wel mogelijk, en dit zal dan ook gedaan worden (er worden 20 tijdelijke muurschalen opgehangen aan de buitenschil van het te renoveren deel).

Permanente mitigatie is wel mogelijk in de nieuw te realiseren woontorens. Er wordt hier in traditioneel metselwerk gebouwd. Op de bovenste verdiepingen zal een binnentuin met glazen wanden en plafonds komen. De kopgevels van deze ruimte bestaan uit baksteenmuren, met spouw.

Door deze spouw ongeïsoleerd te laten, ontstaat er voor de aangetroffen vleermuizen zeer veel leefruimte, als de ruimte beschikbaar gesteld wordt middels open stootvoegen. Indien dit het geval is wordt de hele bovenste verdieping van de 3 nieuwbouwtorens ter beschikking gesteld voor vleermuizen, zie figuur 4.



Figuur 5: Deze ruimte kan geheel ongeïsoleerd blijven en vormt daarmee een uitgelezen optie als vleermuisverblijf

2.3 Effecten op aanwezige natuurwaarden

- ✚ Door de sloop en renovatie verliezen gewone dwergvleermuizen 5 paar-/balsverblijfplaatsen;

2.4 Planning mitigatie maatregelen

Vanwege de effecten op de vaste rust- en verblijfplaats van gewone dwergvleermuizen, is het noodzakelijk om de werkzaamheden zodanig uit te voeren dat er zo min mogelijk verstoring optreedt ten aanzien van de verblijfplaatsen van de vleermuizen. In tabel 2 is dit beschreven.

Effecten op het aangetroffen foerageergebied treden niet op, omdat hier geen werkzaamheden beoogd zijn.

2.4.1 Treffen van tijdelijke maatregelen

Vanwege de planning van de werkzaamheden is het aanbrengen van tijdelijke kasten voor vleermuizen noodzakelijk, deze kasten dienen als alternatief aangeboden te worden en dienen gedurende de hele sloop, renovatie en bouwphase te blijven hangen, zodat deze het hele werktraject bruikbaar zijn als alternatief.

Deze kasten dienen te worden geplaatst op de te renoveren gebouwdelen, en de renovatie van dit gebouw dient vervolgens zoveel als mogelijk uitgevoerd te worden als de soort er geen gebruik van maakt (tussen november en mei).

De schalen kunnen het hele jaar door geplaatst worden, maar zijn pas echt functioneel op het moment dat vleermuizen ook daadwerkelijk actief zijn (in periode tussen half april en half/eind oktober).

2.4.2 Treffen van permanente maatregelen

Het kennisdocument gewone dwergvleermuis stelt dat er per te verdwijnen vaste rust- en verblijfplaats 4 nieuwe voorzieningen per verblijfplaats herplaatst moeten worden, in de vorm van vleermuiskasten. Hier zou dat betekenen dat er 20 permanente vleermuiskasten terug gebracht moeten worden in de nieuwbouw. In afwijking hiervan zijn in Hoofdstuk 2.2 de maatregelen beschreven die toegepast worden als alternatief. Deze beoogde plaatsen zijn vele male groter dan welke inmetselvleermuiskast dan ook. De mitigatie/het beschikbaar (figuur 4) stellen van alle nieuwe kopse kanten en de oppervlakte die hierbij ter beschikking gesteld wordt, overtreft alle andere mogelijkheden die opgenomen zijn in het kennisdocument ter mitigatie en de initiatiefnemer wenst eerder deze ruimte ter beschikking te stellen dan veel te kleine kastjes aan te bieden.

De realisatie ervan hangt geheel af van de looptijd/bouwtijd van het gehele bouwwerk. De vergunningsaanvraag wordt aangevraagd medio 2025 (juni). De nieuwbouw en de renovatie zal eind 2025 (december) van start gaan.

2.5 Mitigatiemaatregelen in kader van zorgvuldig werken

Naast permanente maatregelen dienen er ook mitigerende maatregelen getroffen worden voorafgaande aan de renovatie en sloop om te zorgen dat verblijfplaatsen van vleermuizen ongeschikt gemaakt worden.

Dit kunnen fysieke maatregelen zijn zoals het ongeschikt maken/openbreken van delen van de constructie zodat een en ander door de wind en door kou en neerslag negatief beïnvloed wordt, of anderzijds door de werkzaamheden uit te voeren in de periode dat de soort de locaties niet gebruikt, zodat deze niet negatief beïnvloed worden door de werkzaamheden.

In tabel 2 zijn deze maatregelen beschreven.

Soortgroep	Werkwijze
Vleermuizen	De verblijfplaatsen van vleermuizen dienen verder opengemaakt te worden en onder invloed van klimaat gezet worden, zodat de temperaturen sterk gaan fluctueren. Ook moet neerslag vrij spel krijgen in die ruimtes (met name in de ruimtes van de te slopen delen). Dergelijke situaties zijn voor vleermuizen (en met name gebouwbewonende soorten) niet optimaal en zullen dan ook gemeden worden. De werkzaamheden dienen onder het toezicht van een deskundige ecooloog uitgevoerd moeten worden, om daarmee zorg te dragen dat, mocht er iets gevonden worden, daar zorgvuldig mee omgegaan wordt en dat eventueel aanwezige vleermuizen opgevangen kunnen worden.

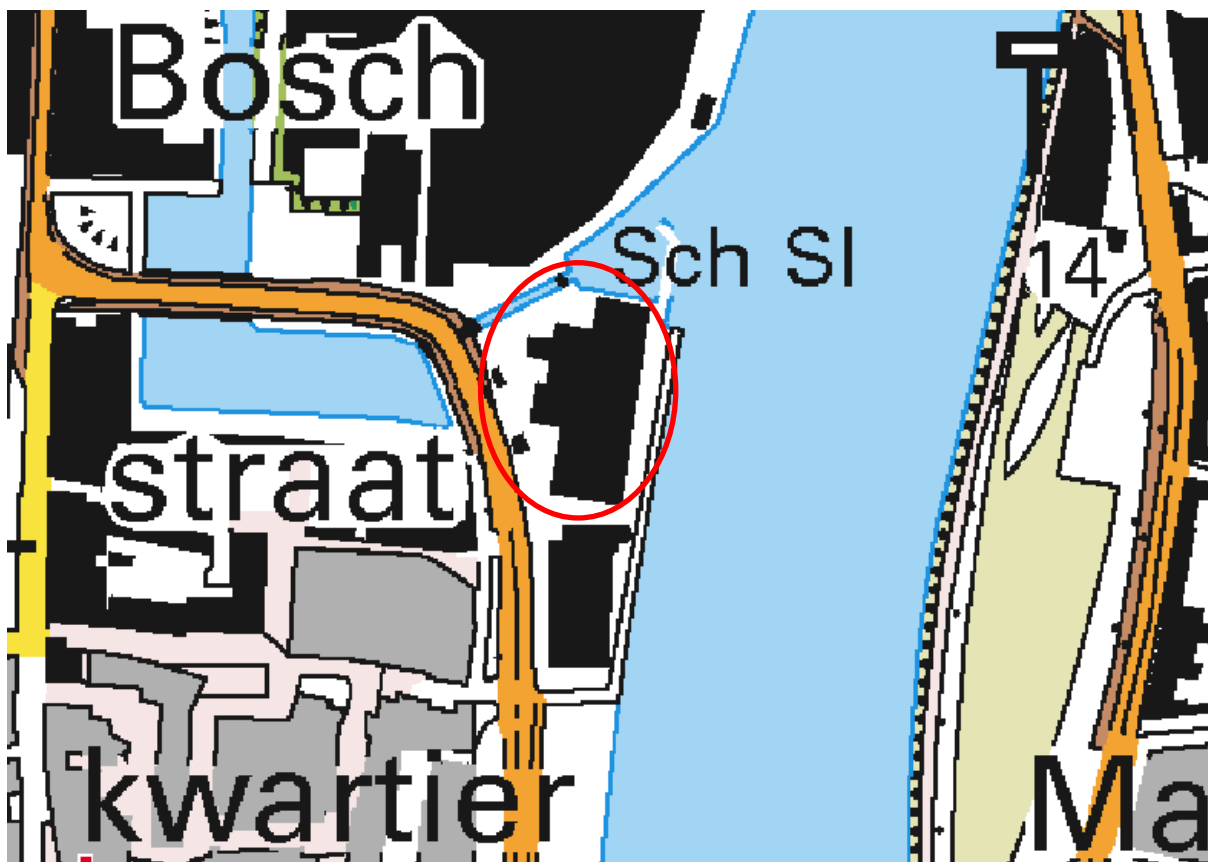
Tabel 2: Mitigerende maatregelen

H3 Overige zaken

omgevinsvergunning

3.1 Huidige situatie

De locatie is gelegen in Maastricht, zie afbeelding 1.



Afbeelding 1: Ligging ingreeplocatie langs de Maas in Maastricht

3.2 Deskundige die betrokken is bij de activiteiten en zijn/haar kwalificaties

De deskundige die betrokken is bij het project en ook de ecologische onderzoeken heeft uitgevoerd is [REDACTED] heeft jarenlange ervaring met het uitvoeren van natuurwaardenonderzoeken, het toetsen van plannen aan de Wnb (en eerder de Ff-wet en de huidige Omgevingswet), het opstellen van mitigatieplannen, compensatieplannen en het opstellen en indienen van legio ontheffingsaanvragen in het kader van eerdere natuurwetgeving (zoals de Flora- en faunawet en de Wet natuurbescherming).

[REDACTED] is vanaf 2000 werkzaam als ecooloog en heeft bij drie ecologische adviesbureaus gewerkt en daar een werkervaring opgedaan van ruim 17 jaar. Sinds 2015 is hij als zelfstandig ecologisch adviseur actief vanuit Ecolybrum Ecologisch onderzoek & Advies.

3.3 Korte termijn effecten op de beschermde soort(en) per fase/activiteit:

Op korte termijn treden effecten op aan de verblijfplaatsen van de aangetroffen gewone dwergvleermuis, aangezien deze in 2025 verstoord/vernietigd worden.

3.4 Lange termijn effecten op de staat van instandhouding van de soort

Op de langere termijn zullen geen effecten optreden. Er worden in de bovenste verdiepingen van alle nieuwe appartementenblokken voorzieningen getroffen zodat de gehele spouwmuur open en beschikbaar blijft voor vleermuizen.

De gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis (zie ook hoofdstuk 3.7) zal niet negatief beïnvloed worden door de beoogde werkzaamheden.

3.5 Quickscan onderzoek en nader onderzoek

Er is een quickscan onderzoek uitgevoerd en een nader onderzoek. De resultaten hiervan zijn aan dit activiteitenplan toegevoegd als bijlage 1 en 2. De quickscan is verouderd, maar aangezien er geen wezenlijke veranderingen zijn geweest aan het pand en de directe omgeving achten wij het actualiseren van de quickscan geen noodzaak. De conclusies van destijds zullen ook nu aan de orde zijn.

3.6 Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt die onder de provinciale verordeningen vallen en herplantplicht is dan ook niet aan de orde in dit kader. Er wordt nog gewerkt aan een landschapsplan voor de groene gemeentelijke inpassing van het geheel. Dat is hier echter niet van belang op te nemen.

3.7 Gunstige staat van instandhouding van de soorten

In de onderstaande afbeeldingen zijn de verspreidingsbeelden van de soorten opgenomen, inclusief de beoordelingen van de staat van instandhouding.

Gewone dwergvleermuis

Voorkomen in Nederland

Status: Rode lijst (2009): Thans niet bedreigd

Zeldzaamheid: algemeen

Pipistrellus pipistrellus (Schreber, 1774)

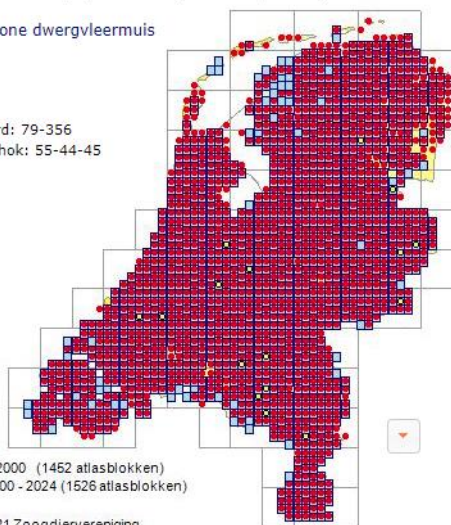
Gewone dwergvleermuis

Coörd: 79-356
Km-hok: 55-44-45



■ < 2000 (1462 atlasblokken)
● 2000 - 2024 (1526 atlasblokken)

© 2021 Zoogdiervereniging



Bijlage 1 Rapportage vleermuisonderzoek gebouwen Landbouwbelang,
Maastricht (ons kenmerk: 22-1228)

Bijlage 2 Resultaten Quicksan ecologische waarden Complex Landbouwbelang Noord en Zuid, te Maastricht (ons kenmerk: 19-529)

Opdrachtgever:

Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij BV

Postbus 68
6200 AB Maastricht**Datum:** 5 december 2022**Onderwerp:**Rapportage vleermuisonderzoek gebouwen Landbouwbelang, Maastricht
(ons kenmerk: 22-1228)**Opgesteld door:**

Geachte [REDACTED]

Hierbij ontvangt u van ons de rapportage bijhorende het natuurwaardenonderzoek, welke is uitgevoerd terplekke van de gebouwen Landbouwbelang, Maastricht, zie figuur 1.

*Figuur 1: Onderzoekslocatie*

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W

d.d. 07-07-2026



[REDACTED]

info@ecolybrium.nl

www.ecolybrium.nl

KVK nummer: 68599544

Aanleiding nader onderzoek

In 2017 en 2019 zijn er onderzoeken uitgevoerd in het kader van toekomstige plannen. Er is destijds ook gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten op het terrein. Daarbij zijn zowel de buitenzijde van de gebouwen en de terreinen onderzocht, alsook alle beschikbare inpandige ruimtes. Uit de rapportages (onze kenmerken: 17-156, d.d. 13 maart 2017 en 19-529, d.d. 10-3-2020) blijkt dat de panden geschikt zijn voor vleermuizen om te fungeren als vaste rust- en verblijfplaats.

Er is dan ook geadviseerd dit te onderzoeken, indien er zich in de toekomst ontwikkelingen voordoen die mogelijk effecten kan hebben op beschermde natuurwaarden.

Er zijn voornemens (2023-2024) om op deze locatie woningbouw te realiseren, waardoor de bebouwing allereerst gesloopt dient te worden. In het kader van deze sloop is het gebied in 2022 onderzocht op aanwezigheid van en gebruik door vleermuizen.

De resultaten van onderzoek worden hieronder beschreven.

Onderzoeksmethodieken

Vleermuizen

Het vleermuisonderzoek is door 2 vleermuisdeskundigen uitgevoerd met behulp van bat-detectors (Pettersson D240X en Anabat Scout). Deze detectoren zijn in staat opnames te maken, zodat lastig determineerbare soorten kunnen worden geanalyseerd kunnen worden met een softwarepakket. Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd conform het vleermuisprotocol en de onderzoeksdata staan in tabel 1.

Overige soorten

Naast dit specifieke soortgerichte onderzoek is tevens gelet op het voorkomen van andere soorten planten en dieren (bijvoorbeeld steenmarter, egel en dergelijke).

De exacte onderzoeksdagen zijn opgesomd in tabel 1.

Onderzoeksdata

Soortonderzoek	Data en duur	Temp.	Wind	Weersomstandigheden
Vleermuizen	15 juni 21.50-23.50uur	22°C	0-1 Bft.	Droog, licht bewolkt
	1 juli 03.30-05.30uur	17°C	1 Bft.	Droog, licht bewolkt
	13 juli 21.45-23.45uur	28°C	2 Bft.	Droog, licht bewolkt
	30 aug. 22.00-23.59uur	18°C	3 Bft.	Droog, licht bewolkt
	21 sep. 23.30-01.30uur	14°C	1 Bft.	Droog, licht bewolkt

Tabel 1: Onderzoeksdata 2022

Onderzoeksresultaten

Vleermuizen

Vaste rust- en verblijfplaatsen

Er zijn op vijf plaatsen vaste rust- en verblijfplaatsen (paarverblijven) van gewone dwergvleermuizen aangetroffen in de panden, zie figuur 2. Het gaat hier telkens om een roepend dier, waargenomen vliegend rondom een gebouw of vanuit een pand. Er zijn met zekerheid drie locaties aangetroffen: een plek (noordelijke paarverblijf) bevindt zich in een gat op circa 10m hoogte. De zuidelijkste plek bevindt zich in het bovenste deel van het dak waar groen gaas gespannen is (valrisico van stenen) en een plek bevindt zich ter hoogte van de afvoerbuys van het regenwater aan de westzijde van de bebouwing. Een verblijf bevindt zich ergens in het dak van huisnummer 24 en ook de exacte plek van het verblijf aan de oostzijde is onduidelijk.

Opdrachtgever:

Gemeente Maastricht
Projectmanagement

Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Datum: 10 maart 2020**Onderwerp:**

Resultaten Quicksan ecologische waarden Complex Landbouwbelang Zuid, te Maastricht
(ons kenmerk: 19-529)

Opgesteld door:

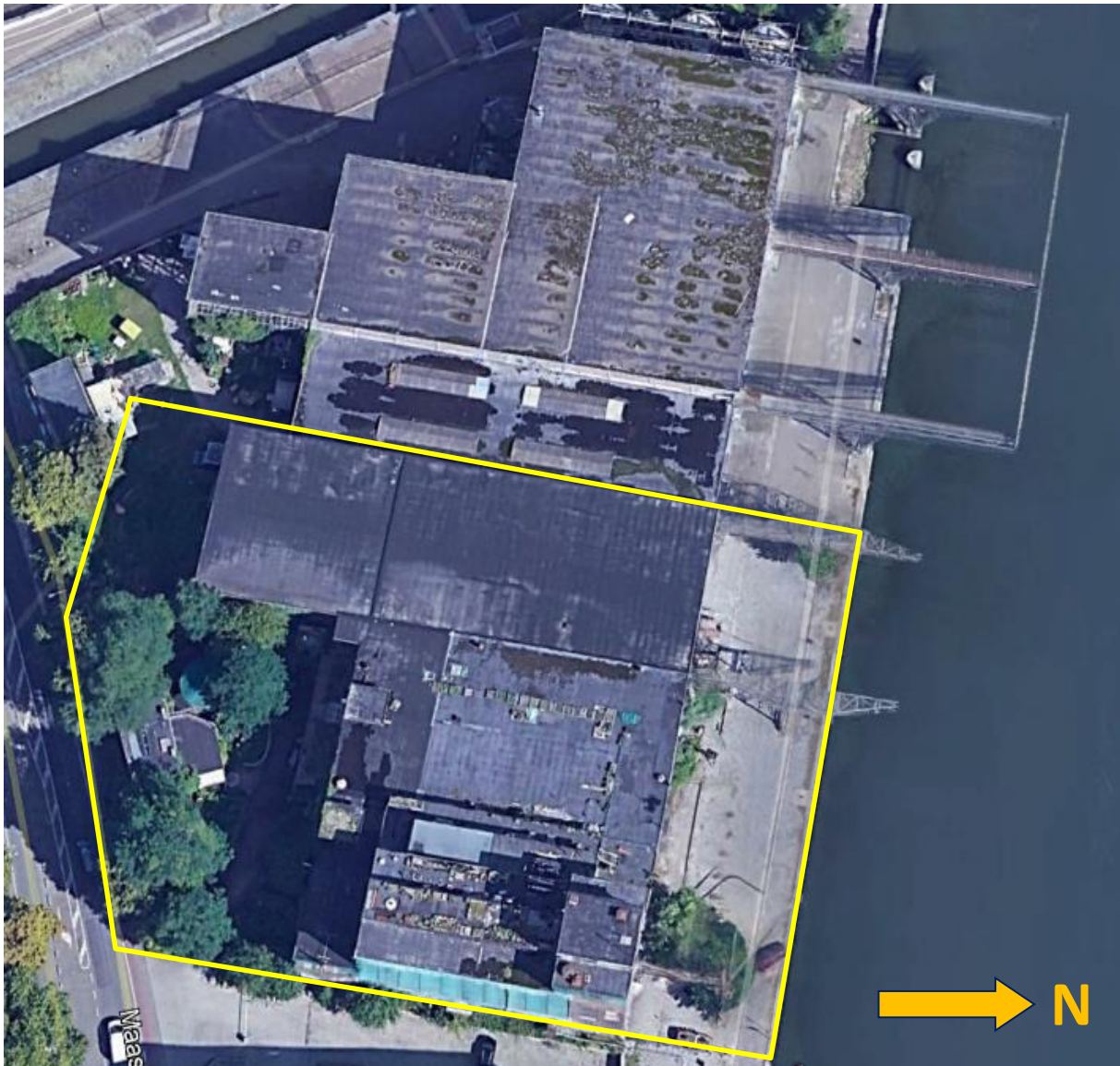
Geachte

Hierbij ontvangt u de rapportage inzake het uitgevoerde quickscanonderzoek Ecologische waarden, ter plekke van het te complex Landbouwbelang, te Maastricht. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb).

In 2017 is reeds het noordelijke deel van dit gebouw onderzocht (ons kenmerk: 17-156, d.d. 13 maart 2017). De resultaten van dit onderzoek zijn eveneens opgenomen in deze rapportage, zodat er een rapport ligt voor het gehele pand, zie bijlage 1. Er is in 2020 onderzoek verricht in het zuidelijke deel van het pand, zie figuur 1).

Aanleiding

De Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht (WOM) is voornemens dit industriële complex te slopen en de vrijgekomen grond te herontwikkelen. In figuren 1 en 2 zijn de onderzoeks- en ingreeplocaties afgebeeld.



Figuur 1: onderzoeks- en ingreeplocatie Landbouwbelang

Vanwege de gemeentelijke procedure omtrent de voorgenomen herinrichtingsplannen en de voorgenomen werkzaamheden en vanuit de Wet Natuurbescherming is het noodzakelijk zicht te krijgen of er effecten optreden ten aanzien van beschermde natuurwaarden.

Om dit inzichtelijk te krijgen heeft Ecolybrium Ecologisch onderzoek & advies een quickscan uit te voeren ter plekke.

Op basis van dergelijk onderzoek is het mogelijk zicht te krijgen op mogelijk aanwezige soorten en of er knelpunten optreden in relatie tot de vigerende natuurwetgeving.

Onderzoeksmethodiek

Op 16 januari is de gehele onderzoekslocatie onderzocht. Hierbij is, onder begeleiding van een van de tijdelijke bewoners, het gehele gebouw van de binnenzijde en buitenzijde bekeken. Hierbij is gelet op alle mogelijke functies die het gebouw kan herbergen voor beschermde plant- en diersoorten.



Foto 1: Beeld op een van de ingerichte terreindelen



Foto 2: Op veel plekken zijn kunstzinnige objecten gemaakt, zoals deze alternatieve regenafvoer die uitloopt in een smal vijvertje

Onderzoeksresultaten, effecten op beschermde natuurwaarden en toetsing Wnb

Uit het onderzoek is gebleken dat het gebouw en het terrein in zijn geheel ongeschikt is voor diverse soortgroepen vanwege het ontbreken van optimaal ontwikkeld leefgebied. Het betreft hier de soortgroepen: amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, nachtvlinders, libellen en andere ongewervelden, beschermde vaatplanten, zwaar beschermde soorten grondgebonden zoogdieren en broedvogels met jaarrond beschermde nesten.

De kleine vijvertjes die op enkele plekken gemaakt zijn, zijn weliswaar geschikt voor amfibieën ter voortplanting, maar vanwege het ontbreken van geschikte overwinteringsplekken en de zeer geïsoleerde ligging tussen verbindingswegen, kantoorgebouwen en de Maas (met een hoge stenen oeverkant) is het voorkomen van beschermde amfibieën op voorhand uit te sluiten.

Vleermuizen

Het gebouw is zeer toegankelijk voor vleermuizen om er te overwinteren. Tijdens het onderzoek is expliciet gezocht naar overwinterende vleermuizen. In de verdiepingsvloeren (plafonds) en op andere plekken in de muren zijn openingen aanwezig die dienst kunnen doen voor vleermuizen om in weg te kruipen. Door gericht zoeken (met behulp van een zaklamp) is vastgesteld dat er in geen van de beschikbare openingen in het pand vleermuizen aanwezig zijn.

Ook in de kelderruimte van het pand zijn geen overwinterende vleermuizen aangetroffen.

Een van de bewoners heeft in het trappenhuis eerder wel vleermuizen aangetroffen, zie foto 3.



Foto 3: Gewone dwergvleermuis in het trappenhuis (foto via [redacted])

Gebleken is dat er aan de oostzijde van het gebouw een bakstenen muur is, met daarin zeer geschikte invliegopeningen voor vleermuizen. De muur is grotendeels ongeïsoleerd en vormt voor vleermuizen een zeer geschikte plek om te kunnen dienen als vaste rust- en verblijfplaats.



Foto 4: Spouwopeningen in de muur aan de oostzijde vormen een geschikte vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen

Het in gebruik zijn van het complex Landbouwbelaag als vaste rust- of verblijfplaats door vleermuizen is op grond van het onderzoek niet uit te sluiten. Nader vleermuisonderzoek is dan ook noodzakelijk om vast te kunnen stellen of er eventueel effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep.

Op basis van dit nader onderzoek is het pas mogelijk om een gedegen toetsing uit te kunnen voeren inzake de Wet natuurbescherming.

Vaatplanten (muurplanten)

Er zijn in een aan het gebouw en in de meer open delen rondom het gebouw geen plantensoorten aangetroffen die een beschermde status hebben of die groeien op specifieke plekken zoals in muren of onder lekkende dakgoten en regenbuizen (soorten zoals tongvaren en steenbreekvaren). Ook klein glaskruid en stengelomvattend havikskruid zijn eveneens niet aangetroffen op de locatie. Deze twee soorten groeien wel op de kade muren terplekke van de inlaat van de Maas met het Bassin, ten noorden van het Landbouwbelaag, maar deze raken niet onder invloed door enige werkzaamheden aan het gebouw zelf.

In het kader van de Wet natuurbescherming zijn geen verdere maatregelen nodig zoals nader onderzoek, of het treffen van mitigerende maatregelen (zoals het afschermen van groeiplekken).

Broedvogels

Het gebied rondom het gebouw van Landbouwbelang vormt marginaal geschikt broedgebied voor diverse algemeen voorkomende soorten broedvogels. Broedplekken voor gierzwaluwen en huismus zijn niet aangetroffen en ook niet te verwachten, omdat er geen geschikte broedlocaties aanwezig zijn.

Er is wel een oud nest aangetroffen van huiszwaluw aan de oostzijde van het pand. Het nest bevindt zich onder een witgeverfde betonnen dakrand op een flinke hoogte. Het is niet bekend of de soort hier jaarlijks tot broeden komt. Uit historische gegevens is bekend dat er in dit deel van Maastricht sommige jaren enkele dieren tot nestbouw komen (broedplekken op het Mouleursgebouw).

In Limburg zijn deze nesten jaarrond beschermd. Dit betekent dan ook dat er een ontheffing nodig is wanneer dit nest verwijderd wordt door sloop of renovatie van het gebouw en dat er een mitigatieplan opgesteld dient te worden. Om een correct beeld te krijgen van de totale populatieomvang is nader onderzoek wel noodzakelijk. Daarmee kan er een gedegen mitigatieplan opgesteld worden, conform de wettelijke voorschriften (met betrekking tot hoeveelheden te mitigeren broedplekken e.d.).



Foto 5: Nestlocatie van de huiszwaluw (pijl) onder de geschikte dakoversteek (rode ovaal)

Daarnaast is er op dezelfde gevelzijde een slaapplek aangetroffen van een roofvogel. Het betreft hier mogelijk een slaapplek van torenvalk, aangezien deze soort op circa 545m ten westen op het Brikkegebouw/Spoorgebouw of Eiffelgebouw broedt. Terplekke van deze gebouwen hangen torenvalken kasten, die hier geplaatst zijn uit eerdere mitigatieopgaven vanwege werkzaamheden aldaar. Een van de kasten wordt gebruikt als broedplek, waarbij een van ouderdieren uitwijkt naar alternatieve slaapplekken. De plek in het Landbouwbelang kan hier een van zijn.



Foto 6: De kalksporen onder het gat in de muur verraden de slaapplaats van een vogel. De uitwerpselen zijn geheel wit en dergelijke uitwerpselstrepen worden door roofvogels achtergelaten. Hun uitwerpselen zijn wit door botrestanten van prooidieren. Bij andere vogelsoorten (zoals duiven) zijn meerdere kleuren herkenbaar in uitwerpselen.

Slaapplaatsen zijn bij wet niet jaarrond beschermd. Het vervangen van de slaapplaats met een andere slaapplaats is eveneens niet noodzakelijk, maar in het kader van het behoud van de biodiversiteit van de stad is het ophangen van een nieuwe kast te adviseren.

Er dient rekening gehouden te worden met broedende vogels als de werkzaamheden starten tijdens het broedseizoen. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen starten (dus buiten 15 maart en 15 juli) dan is de kans heel klein dat er zich broedvogels gaan vestigen, vanwege de toenemende mate van menselijke activiteiten ter plekke.

Er is onderzoek benodigd naar de omvang van de populatie huiszwaluwen in het kader van de Wet natuurbescherming, om een gedegen advies te kunnen geven over de mitigatietaakstelling en om een gedegen ontheffingsaanvraag in te kunnen dienen hiervoor.

De slaapplaats van de torenvalk is niet jaarrond beschermd, maar het advies is om wel een nieuwe plek aan te bieden (in de vorm van een kast) ten behoud van de biodiversiteit van de stad.

Om effecten op broedende vogels te voorkomen is het noodzakelijk om te werkzaamheden uit te voeren buiten de broedperiode van 15 maart en 15 juli, of om te starten buiten de broedperiode met doorloop tijdens het broedseizoen (door toenemende activiteiten zullen broedvogels niet gaan nesten).

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn geen aanwijzingen gedaan dat er in het pand steenmarters leven. Er zijn nergens uitwerpselen aangetroffen die anders doen vermoeden. Ook volgens de bewoners is er geen sprake van de aanwezigheid van deze soort in het pand. Het gebied leent zich, vanwege de rommeligheid op het buitenterrein, wel als foerageergebied voor de soort. Het is bekend dat er grote aantallen steenmarters in Maastricht leven, zo ook in dit deel van de stad.

Conclusies

- ✚ Er zijn beschermde natuurwaarden aanwezig en/of te verwachten in het gebouw van Landbouwbelang; te weten vleermuizen en huiswaluw.
- ✚ Er is nader onderzoek nodig naar vleermuizen en de populatieomvang van huiswaluw, om een gedegen toetsing te kunnen uitvoeren op basis van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.
- ✚ Er zijn voorts geen geschikte habitats aanwezig en ontwikkeld voor andere soortgroepen.
- ✚ De werkzaamheden dienen zoveel als mogelijk uitgevoerd te worden buiten de broedperiode van vogels om verstoring van nesten te voorkomen, of de werkzaamheden dienen te starten voor het broedseizoen met een doorloop tijdens het broedseizoen. Op deze manier wordt vanwege de toenemende menselijke activiteit in het gebied voorkomen dat broedvogels zich zullen gaan vestigen.

Bijlage 1 Rapportage Landbouwbelang Noord (2017)

Opdrachtgever:

Stichting IPAL

████████████████████

Geusseltweg 43C
6225XS Maastricht

Datum: 13 maart 2017

Onderwerp:

Resultaten Quicksan ecologische waarden Complex Landbouwbelang, te Maastricht
(ons kenmerk: 17-156)

Opgesteld door:

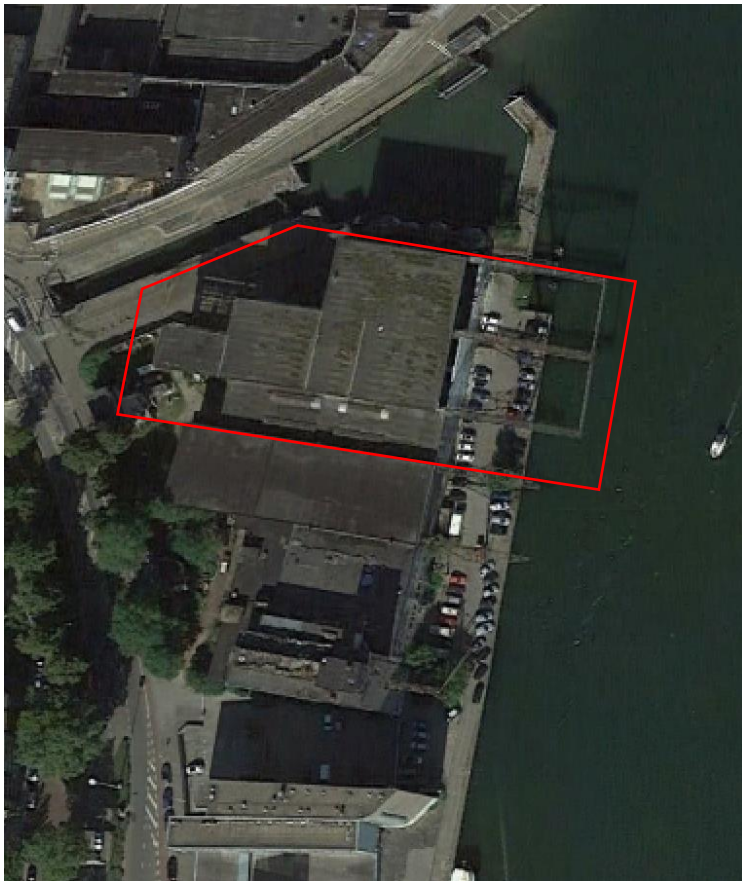
████████████████████

Geachte ██████████

Hierbij ontvangt u de rapportage inzake het uitgevoerde quickscanonderzoek Ecologische waarden, ter plekke van het te complex Landbouwbelang, te Maastricht. Het onderzoek is uitgevoerd in eht kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb).

Aanleiding

De Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht (WOM) is voornemens dit industriële complex te slopen en de vrijgekomen grond te herontwikkelen. In afbeelding is de onderzoeks- en ingreeplocatie afgebeeld.



Afbeelding 1: onderzoeks- en ingreeplocatie Landbouwbelaag

Vanwege de gemeentelijke procedure omtrent de voorgenomen herinrichtingsplannen en de voorgenomen werkzaamheden en vanuit de Wet Natuurbescherming is het noodzakelijk zicht te krijgen of er effecten optreden ten aanzien van beschermde natuurwaarden.

Om dit inzichtelijk te krijgen heeft IPAL Ecolybrium Ecologisch onderzoek & advies gevraagd een quickscan uit te voeren ter plekke.

Op basis van dergelijk onderzoek is het mogelijk zicht te krijgen op mogelijk aanwezige soorten en of er knelpunten optreden in relatie tot de vigerende natuurwetgeving.

Onderzoeksmethodiek

Op 20 februari 2017 is de locatie bezocht en is het gehele pand onderzocht naar het aanwezig zijn van beschermde natuurwaarden. Hierbij is ook beoordeeld of er zomerfuncties van het pand aanwezig kunnen zijn voor soorten (zoals broedvogels, steenmarter en vleermuizen).

Onderzoeksresultaten, effecten op beschermde natuurwaarden en toetsing Wnb

Uit het onderzoek is gebleken dat het gebouw en het terrein in zijn geheel ongeschikt is voor diverse soortgroepen vanwege het ontbreken van optimaal ontwikkeld leefgebied. Het betreft hier de soortgroepen: amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, nachtvinders, libellen en andere ongewervelden, beschermde vaatplanten, zwaar beschermde soorten grondgebonden zoogdieren en broedvogels met jaarrond beschermde nesten.

Vleermuizen

Het gebouw is zeer toegankelijk voor vleermuizen om er te overwinteren. Tijdens het onderzoek in februari 2017 is expliciet gezocht naar overwinterende vleermuizen. In de verdiepingsvloeren (plafonds) en op andere plekken in de muren zijn openingen aanwezig die dienst kunnen doen voor vleermuizen om in weg te kruipen. Door gericht zoeken (met behulp van een zaklamp) is vastgesteld dat er in geen van de beschikbare openingen in het pand vleermuizen aanwezig zijn.

Ook in de kelderruimte van het pand zijn geen overwinterende vleermuizen aangetroffen.

Gebleken is dat er geen geschikte plekken aanwezig zijn voor vleermuizen om er zomerverblijfplaatsen te vormen. De ruimtes die beschikbaar zijn staan allemaal onder invloed van sterke wisselingen qua klimaathuishouding. Dit betekent dat er geen sprake is van constante temperaturen in de beschikbare ruimtes.

Daarnaast is gebleken dat er in grote delen van het pand en ter plekke van aanwezige dakspanten schimmelvorming opgetreden is.

Het in gebruik zijn van het complex Landbouwbelang als vaste rust- of verblijfplaats door vleermuizen is op grond hiervan in zijn geheel uit te sluiten. Effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen zijn daarmee ook uit te sluiten.

Knelpunten in relatie tot de Wet natuurbescherming treden dan ook niet op en zijn zeker ook niet te verwachten.

Vaatplanten (muurplanten)

In de opslagloods aan de oostkant van het gebouw zijn 4 exemplaren van de Tongvaren aangetroffen. Deze soort groeit met name op muren. Sinds het van kracht zijn van de nieuwe Wet Natuurbescherming is de beschermde status van deze soort vervallen (ten tijde van de Flora- en faunawet tot 1 januari 2017 van kracht, was dit een beschermde soort).

Het vernietigen van de groeiplekken van deze soort is alleen toegestaan als blijkt dat er geen afbreuk gedaan wordt aan de gunstige staat van instandhouding van de populatie (op regionaal en nationaal niveau). Uit diverse andere studies in en rond dit gebied is vast komen te staan dat deze soort op heel veel andere locaties voorkomt en dat het vernietigen van deze exemplaren geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding. Opgemerkt dient te worden dat de groeiomstandigheden verre van optimaal zijn, mede omdat de planten zelf zeer kleine bladeren ontwikkeld heeft. Onder ideale omstandigheden worden deze planten veel groter.

Groeiplekken zijn onder meer aanwezig in de Lage Fronten, de Hoge Fronten, langs de kademuren van de Jeker en op diverse andere gebouwen in Maastricht.

Met de ingreep treden geen effecten op aan muurplanten (tongvaren), zodanig dat daarmee de gunstige staat van instandhouding van de soort in het geding komt. Knelpunten in relatie tot de Wet Natuurbescherming treden zodoende evenmin op.

Broedvogels

Het gebied rondom het gebouw van Landbouwbelang vormt marginaal geschikt broedgebied voor diverse algemeen voorkomende soorten broedvogels. Er dient rekening gehouden te worden met broedende vogels als de werkzaamheden starten tijdens het broedseizoen. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen starten (dus buiten 15 maart en 15 juli) dan is de kans heel klein dat er zich broedvogels gaan vestigen, vanwege de toenemende mate van menselijke activiteiten ter plekke.

Jaarrond beschermde nesten van broedvogels zijn niet aangetroffen en zeker niet te verwachten in het gebouw. Daarvoor zijn geen geschikte locaties beschikbaar.

Om effecten op broedende vogels te voorkomen is het noodzakelijk om te werkzaamheden uit te voeren buiten de broedperiode van 15 maart en 15 juli, of om te starten buiten de broedperiode met doorloop tijdens het broedseizoen (door toenemende activiteiten zullen broedvogels niet gaan nesten).

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn nergens in het gebouw sporen en/of aanwijzingen gevonden dat het gebouw dienst doet als verblijfslocatie van steenmarters. Er treden dan ook geen negatieve effecten op ten aanzien van deze soort.

Conclusies

- ✚ Er zijn geen beschermde natuurwaarden aanwezig en/of te verwachten in het gebouw van Landbouwbelang.
- ✚ Er zijn geen geschikte habitats aanwezig en ontwikkeld voor nagenoeg alle soortgroepen.
- ✚ De werkzaamheden dienen zoveel als mogelijk uitgevoerd te worden buiten de broedperiode van vogels om verstoring van nesten te voorkomen, of de werkzaamheden dienen te starten voor het broedseizoen met een doorloop tijdens het broedseizoen. Op deze manier wordt vanwege de toenemende menselijke activiteit in het gebied voorkomen dat broedvogels zich zullen gaan vestigen.
- ✚ Er treden geen effecten op ten aanzien van beschermde natuurwaarden.
- ✚ Er is geen nader soortgericht onderzoek noodzakelijk ter plekke.
- ✚ Er vinden geen overtredingen plaats van verbodsbepalingen van de Wet Natuurbescherming.
- ✚ De werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden zoals gepland.

Geraadpleegde bronnen

www.waarneming.nl (NDFF)

www.natuurgegevensprovincielimburg.nl

Hustings F., van der Coelen J., van Noorden B., Schols R. & Voskamp P. 2006. Avifauna van Limburg. Stichting Natuurpublicaties Limburg, Maastricht.

Buggenum, H.J.M. van, R.P.G. Geraeds & A.J.W. Lenders (redactie), 2009. Herpetofauna van Limburg. Verspreiding en ecologie van amfibieën en reptielen in de periode 1980-2008. Stichting Natuurpublicaties, Maastricht.

Kleukers, R.M.J.C., E.J. van Nieukerken, B. Odé, L.P.M. Willemse & W.K.R.E. van Wingerden, 1997. De sprinkhanen en krekels van Nederland (Orthoptera). – Nederlandse Fauna 1. Nationaal Natuurhistorisch Museum, KNNV Uitgeverij & EIS-Nederland, Leiden 416 blz., 14 platen.

Turin, H., 2000. De Nederlandse loopkevers, verspreiding en oecologie (Coleoptera: Carabidae). – Nederlandse Fauna 3. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & EIS-Nederland, Leiden 666 blz., 16 platen, met cd-rom.

Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie, 2002. De Nederlandse libellen (Odonata). Nederlandse Fauna 4. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey-Nederland, Leiden.

Bos, F., M. Bosveld, D. Groenendijk, C. van Swaay, I. Wynhoff, De Vlinderstichting, 2006. De dagvlinders van Nederland, verspreiding en bescherming (Lepidoptera: Hesperioidea, Papilionoidea). – Nederlandse Fauna 7. Leiden. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey-Nederland.

Broekhuizen, S., K. Spoelstra, J.B.M. Thissen, K.J. Canters & J.C. Buys (redactie) 2016. Atlas van de Nederlandse zoogdieren. – Natuur van Nederland 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.

Huizenga, C.E., R.W. Akkermans, J.C. Buys, J. van der Coelen, H. Morelissen & L.S.G.M. Verheggen, 2010. Zoogdieren van Limburg, verspreiding en ecologie in de periode 1980-2007. Stichting Natuurpublicaties Limburg, Maastricht.



Figuur 2: Onderzoekresultaten vleermuisonderzoek

Aangezien het hier om paarverblijven gaat mogen we aannemen dat deze functies ook dienen als winterverblijfplaats.

Door de sloop van de bebouwing verdwijnen 5 vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Voor deze handeling is een ontheffing noodzakelijk vanuit de Wet natuurbescherming.

Foerageergebied

Rondom de gebouwen (westzijde) ligt marginaal ontwikkeld jachtgebied voor vleermuizen. Het foerageergebied is met name beperkt tot het entreegebied aan de zuidwestzijde, maar enkele hoogopgaande bomen staan. Deze staan in verbinding met de aanwezige laanbeplanting aan de Maasboulevard. Voorts jagen er vleermuizen over de Maas waar voedsel te vinden is voor meerdere soorten vleermuizen.

Er zijn tijdens de vleermuisrondes drie soorten jagend aangetroffen; gewone dwergvleermuis (tijdens alle rondes), eenmaal een rosse vleermuis (september) en een watervleermuis tijdens de juni ronde. Rosse vleermuis en watervleermuis zijn voor hun zomerverblijfplaatsen doorgaans afhankelijk van bomen met holtes. Mogelijk dat watervleermuizen onder brugelementen huisvesting hebben. Gelet op de eenmalige waarnemingen van beide soorten kan worden geconcludeerd dat het hier enkel gaat om jagende dieren.

Vliegroutes

Er zijn geen primaire vliegroutes vastgesteld op het terrein zelf. De aangetroffen gewone dwergvleermuizen vliegen via meerdere wegen naar geschikte foerageergebieden.

Van de rosse vleermuis is niet precies bekend uit welke richting deze vandaan komt. Dat geldt ook voor de jagende watervleermuis.

De werkzaamheden leiden verder niet tot een verstoring en/of vernietiging van jagende dieren, omdat de werkzaamheden voornamelijk overdag uitgevoerd zullen worden. Om verstoring en effecten op het foerageergebied en eventuele vliegverbindingen boven de Maas te voorkomen is het noodzakelijk om in elk geval te zorgen dat nieuw aan te brengen verlichtingsbronnen (en dan met name langs/over het water) vleermuisvriendelijk zijn.

Overige soorten

Er zijn tijdens de onderzoeks rondes geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van andere beschermde diersoorten in de te slopen panden. Negatieve effecten op eventuele verblijfplaatsen treden hiermee dan ook niet op.

Effectbeoordeling en toetsing aan de Wet natuurbescherming

In tabel 2 zijn de effecten beschreven die optreden door de voorgenoemde werkzaamheden.

Aangetroffen soorten	Functies	Effect	Toetsing Wnb nodig
Gewone dwergvleermuis	Vaste rust- en verblijfplaatsen Jachtgebied	Ja: verstoring/vernietiging door sloop Nee: gebied blijft intact	Ja Nee
Watervleermuis	Jachtgebied	Nee: gebied blijft intact	Nee
Rosse vleermuis	Jachtgebied	Nee: gebied blijft intact	Nee

Tabel 2: Effecten op aangetroffen soorten door de werkzaamheden.

In tabel 3 zijn de effecten getoetst aan de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.

Aanwezig op planlocatie	Vogels (Vogelrichtlijn)				Flora en fauna (Habitatrichtlijn)					Andere soorten		Zorgplicht (Wnb)	Ontheffing (J/N)*
	Art. 3.1	Art. 3.2	Art. 3.3	Art. 3.4	Art. 3.5	Art. 3.6	Art. 3.7	Art. 3.8	Art. 3.9	Art. 3.10	Art. 3.11	Art. 1.11	
Gewone dwergvleermuis					(#)					(#)		(#)	J

Tabel 3: Overtredingen verbodsbepalingen Wnb op grond van effecten; (#) = van toepassing; * Bij N kan volstaan worden met aangepaste werkwijze

Uit tabel 3 blijkt dus dat:

- ✘ Er ontheffing noodzakelijk is voor de verstoring en vernietiging van de vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Er is op dit moment sprake van een verzoek om een gebiedsuitbreiding van de reeds afgegeven ontheffing (zaaknummer: 2017-203173). Deze locatie is daarin opgenomen. Aangezien er nu nog geen uitspraak over is, kan in dit kader nog geen uitspraak gedaan worden.
- ✘ Mocht het zo zijn dat de provincie geen akkoord geeft op die uitbreiding van het huidige ontheffingsgebied, dan is een separate ontheffingsaanvraag noodzakelijk voor de sloop van de gebouwen Landbouwbelang.

Conclusies

- ✘ Uit het onderzoek is gebleken dat er vijf vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn van vleermuizen. Effecten, en daarmee overtredingen van de Wet natuurbescherming zijn dan ook niet uit te sluiten.
- ✘ Dat de sloop enkel uitgevoerd mag worden op basis van de voorschriften vanuit een geldende ontheffing Wet natuurbescherming.

Dit kan in de vorm van een nieuwe separate ontheffingsaanvraag vanuit dit project, maar er kan (mits provincie akkoord gaat) gehandeld worden vanuit de lopende ontheffing van het Belvédèregebied mits de provincie instemt met de uitbreiding van het daarin opgenomen ontheffingsgebied (ontheffing zaaknummer 2017-203173). Dit betekent onder meer zorgvuldig slopen van de panden, maar ook het regelen/aanbrengen van tijdelijke en in elk geval permanente verblijfplaatsen.

- ✚ Voor wat betreft de nieuw te plaatsen verlichting adviseren wij om vleermuisvriendelijke verlichting te plaatsen.