

Activiteitenplan Boschdijk 525 te Eindhoven

**In opdracht van:
VB Gebouw Grond B.V.**

1 november 2022

In samenwerking met Stichting Stadsnatuur Eindhoven

Activiteitenplan herontwikkeling Boschdijk 525 te Eindhoven

Opdrachtgever:

VB Gebouw Grond B.V.

Opstellers/controle:



In samenwerking met Stichting Stadsnatuur Eindhoven

Faunaconsult B.V. werkt volgens de protocollen in de kennisdocumenten van BIJ12. Onze onderzoeken voldoen daarmee aan de landelijk geldende normen en opdrachtgevers hebben een basis om ons aan te spreken op de kwaliteit van de door ons aangeleverde producten. Onze ecologen voldoen aan de deskundigheidseisen zoals gesteld door RVO. We hechten groot belang aan maatschappelijk verantwoord ondernemen en we zijn PSO gecertificeerd.

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Beschrijving plangebied	4
3	Aangetroffen strenger beschermde flora en fauna.....	5
4	Effecten op gewone dwergvleermuis	6
4.1	De ingreep	6
4.2	Effecten op de gewone dwergvleermuis.....	6
4.3	Effecten op de gierzwaluw	7
5	Mitigatie, aangepaste werkwijze en compensatie.....	8
5.1	Mitigatie gewone dwergvleermuis	8
5.2	Mitigatie en compensatie gierzwaluw	8
5.3	Aangepaste werkwijze gewone dwergvleermuis.....	8
5.4	Aangepaste werkwijze gierzwaluw	9
5.5	Compensatie gewone dwergvleermuis	9
5.6	Monitoring	10
5.7	Planning.....	10
6	Overige informatie	11
6.1	Wettelijke belangen.....	11
6.2	Alternatieven afweging	11
6.3	Beschermde natuurgebieden.....	11
6.4	Ecologische begeleiding.....	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

VB Gebouw Grond B.V begeleidt de ruimtelijke ontwikkeling van de locatie aan de Boschdijk 525 in Eindhoven. Het plan is om de monumentale delen van het gebouw te behouden waarbij de onderbouw vernieuwd en uitgebreid zal worden. Tegen het gebouw bevinden zich gierzwaluwnestkasten en vleermuiskasten, waarvan er een aantal wordt gebruikt. In totaal gaat het om 4 gierzwaluwnesten en 1 zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis. Vanwege werkzaamheden zal er een verstoring plaatsvinden van het zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis en de 4 gierzwaluwnesten. Stichting Stadsnatuur Eindhoven plaatste de vleermuiskasten en gierzwaluwnestkasten tegen het gebouw en in overleg met hun is bekeken welke aanpak (aangepaste werkwijze, mitigatie en compensatie) er het meest gewenst zou zijn. Voor de geplande werkzaamheden is daarom een ontheffing op de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Dit document dient als activiteitenplan voor het verkrijgen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming voor de gewone dwergvleermuis en de gierzwaluw.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de onderzoeken naar strenger beschermde soorten en de daarbij aangetroffen vaste rust- en verblijfplaatsen. Hoofdstuk 4 beschrijft de effecten van de voorgenomen ingreep op de gewone dwergvleermuis. Hoofdstuk 5 geeft het mitigatieplan en de aangepaste werkwijze weer. Hoofdstuk 6 behandelt de overige informatie die noodzakelijk is voor het verkrijgen van een ontheffing.

2 Beschrijving plangebied

Het plangebied (zie figuur 4.1) ligt in het noordwesten van Eindhoven. Het bestaat uit het 66 meter hoge voormalige hoofdkantoor van Philips (1 in figuur 4.1), parkeerplaatsen (2 in figuur 4.1), een openbare weg (3 in figuur 4.1), twee fietsenstallingen (4 en 5 in figuur 4.1) en verschillende vegetaties en beplantingen. In de daktuin (6 in figuur 4.1) komen naast grassen en sedum, soorten voor als palmlilie, lavendel, smalle weegbree, paardenbloem, winterpostelein en kleine maagdenpalm. Op de parkeerplaatsen zijn soorten zoals plataan, kleine maagdenpalm, paardenbloem, klein hoefblad, ridderzuring en esdoorn (zaailing) aanwezig. Rond de parkeerplaatsen bevindt zich een beukhaag van meerdere rijen breed met hiertussen enkele zomereiken, beuken en bramen. In de bosschage, aan de westzijde van het plangebied, bevinden zich onder andere beuk, zomereik, grove den, braam, grote brandnetel, pitrus, klimop en laurierkers. In het gazon aan de achterzijde van het kantoorgebouw staan soorten zoals ruwe berk, esdoorn, wilde peen, duizendblad, zachte ooievaarsbek, madelief, paardenbloem, braam en rode klaver.

De omgeving is vrijwel geheel stedelijk ingericht. Aan de noord-westzijde van het plangebied bevindt zich de weg Vredeoord met daarnaast een bosgebied (landgoed De Grote Beek) met GGZ-instelling. Aan de noordoostzijde bevindt zich de weg Boschdijk met daarachter een woonwijk. Ook de overige zijdes grenzen aan woningen die (deels) in aanbouw zijn.



Figuur 4.1. Het plangebied (rood omlijnd) met het voormalige hoofdkantoor (1), parkeerplaatsen (2), openbare weg (3), fietsenstallingen (4 en 5) en daktuin (6). Bron: Plan ROS.

3 Aangetroffen strenger beschermde flora en fauna

In 2022 is het plangebied door Faunaconsult tijdens een quickscan natuurwetgeving¹ geïnspecteerd en heeft er aanvullend vleermuis- en gierzwaluwonderzoek² plaatsgevonden. Hieruit bleek dat er 4 gierzwaluwnesten en 1 zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis vleermuisverblijf aanwezig waren (zie figuur 3.1). Overige strenger beschermde natuurwaarden waren afwezig.



Figuur 3.1. Overzicht van de gierzwaluwnesten (geel) en vleermuisverblijfplaats (rood).

¹ [REDACTED]. 2022. Quickscan natuurwetgeving Boschdijk 525 te Eindhoven. In opdracht van: VB Gebouw Grond B.V. Faunaconsult, Belfeld.

² [REDACTED]. 2022. Vleermuizen- en gierzwaluwonderzoek Boschdijk 525 Eindhoven. In opdracht van: VB Gebouw Grond B.V. Faunaconsult, Belfeld.

4 Effecten op gewone dwergvleermuis

4.1 De ingreep

Het bestaande (rijks monumentale) gebouw wordt herontwikkeld tot wooneenheden met aanvullende publieke functies. Bij die herontwikkeling blijft de toren (bovenbouw) behouden en de onderbouw wordt gerenoveerd en uitgebreid. Het openbare gebied wordt opnieuw ingericht. Op de plek van de grote parkeerplaats (in het noordoosten van het plangebied; zie figuur 3.1) worden circa 200 sociale huurwoningen gerealiseerd in 5 gebouwen variërend van 4 tot 5 woonlagen. Ook wordt binnen dit kadastrale perceel een parkeerdek aangelegd. De bestaande en na onderzoek gebleken waardevolle vegetatie wordt zoveel mogelijk behouden. De bestaande openbare weg wordt heringericht en grotendeels autoluw gemaakt.



Figuur 3.1. Voorlopige stedenbouwkundige opzet. Bron: Diederien Dirrix / Buro Lubbers.

4.2 Effecten op de gewone dwergvleermuis

In de aanwezige vleermuiskast op de begane grond in het zuidwesten van het plangebied bevindt zich een zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis. Wanneer er nabij deze vleermuiskast wordt gewerkt, vindt er een kleine en tijdelijke verstoring van de vleermuizen bij één van hun zomerverblijven plaats. Door de mitigerende maatregelen (zie paragraaf 5.1) blijven er te allen tijde voldoende alternatieve vleermuisverblijven aanwezig. Door een aangepaste werkwijze wordt voorkomen dat er vleermuizen tijdens de werkzaamheden aanwezig kunnen zijn; er worden dus geen dieren gedood, verstoord of gewond (zie paragraaf 5.2). Na afloop van de werkzaamheden (en mogelijk ook tijdens de werkzaamheden) kunnen gewone dwergvleermuizen het zomerverblijf (weer) gebruiken.

De gewone dwergvleermuis is de meest algemeen voorkomende vleermuissoort in Nederland en wordt in het gehele land waargenomen³. In 2013 werd de landelijke gunstige staat van instandhouding als gunstig beoordeeld⁴. Gedurende het hele jaar maken gewone dwergvleermuizen gebruik van

³ BIJ12. 2017. Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*. Versie 1.0. BIJ12, Utrecht.

⁴ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. 2014. Soortenstandaard Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*. Versie 1.1. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Zwolle.

bebouwing. In de bebouwing maakt de soort gebruik van de spleetvormige ruimten zoals spouw, achter gevelbetimmering en onder dakpannen als verblijfplaats.

Er werden gedurende alle veldbezoeken ook meerdere foeragerende en overvliegende gewone dwergvleermuizen rondom het plangebied waargenomen. Hieruit valt af te leiden dat er meerdere verblijven van de gewone dwergvleermuizen in de directe omgeving van het plangebied in gebruik zijn. De lokale staat van instandhouding van de soort is dus gunstig.

4.3 Effecten op de gierzwaluw

Volgens het Kennisdocument Gierzwaluw heeft de gierzwaluw geen specifiek foerageergebied; ze vliegen namelijk naar de gebieden waar voedsel beschikbaar is. Met de aangepaste werkwijze wordt voorkomen dat er gierzwaluwen of jongen worden gedood en/of sterfte van eieren optreed (zie paragraaf 5.2). Gierzwaluwen broeden verspreid over heel Nederland, met een voorkeur voor woonwijken van meer dan 50 jaar oud in urbane of sub-urbane gebieden. De landelijke staat van instandhouding is gunstig en de toekomstverwachting is tevens gunstig volgens SOVON. Naar verwachting is de lokale staat van instandhouding vergelijkbaar met de landelijke staat van instandhouding.

Tijdens het aanvullend onderzoek werden er iedere ronde meerdere gierzwaluwen rond het plangebied waargenomen. Er zijn in Eindhoven dus meerdere gierzwaluwnesten aanwezig. De lokale staat van instandhouding van de soort is dus gunstig.

In de nestkasten die tegen het gebouw bevestigd zijn bevinden zich 4 gierzwaluwnesten. In de nieuwe situatie komt er een plat dak op circa 2,6 meter onder de nesten; volgens het kennisdocument gierzwaluw is de minimale hoogte waarop gierzwaluwnestkasten dienen te hangen, 3 meter. Vanwege de voorgenomen werkzaamheden moeten de 24 nestkasten dus verplaatst worden, naar de buitenzijde van het gebouw (hier wordt niet onder gebouwd). Door de verplaatsing en doordat er rond het plangebied reeds 48 gierzwaluwnestkasten aanwezig zijn (in de gevels van nieuwe woningen), blijft de functionaliteit van de omgeving als nestlocatie echter gewaarborgd (zie paragraaf 5.2). Er worden dus feitelijk geen nesten vernietigd, de 4 bestaande nesten worden slechts enkele meters verplaatst, naar een locatie waar niet wordt gewerkt.

5 Mitigatie, aangepaste werkwijze en compensatie

5.1 Mitigatie gewone dwergvleermuis

Enkele gewone dwergvleermuizen worden bij één van hun zomerverblijven door de ontwikkelingen in het plangebied tijdelijk verstoord. Het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis³ eist bij een tijdelijke vervanging van zomerverblijfplaatsen met <10 dieren een gewenningsperiode van minimaal 3 maanden in de periode 1 april – 31 oktober. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende bebouwing aanwezig welke een geschikte verblijfplaats voor vleermuizen kan bieden. In de woonwijk net buiten het plangebied zijn 3 vleermuiskasten (type Vivarapro IB VL 06) in de zuidwest-gevels van enkele woningen geplaatst. Deze zijn volgens de eigenaar (Trudo) niet geplaatst vanuit een mitigatie- of compensatieplicht elders. Daarnaast zullen er voor 1 april 2023 2 additionele vleermuiskasten type Vivarapro VK WS 02 worden geplaatst op twee andere windrichtingen, tegen woningen binnen 200 meter van het bestaande zomerverblijf. Figuur 5.2 geeft de locaties van de alternatieve vleermuisverblijven en gierzwaluwnestkasten weer. In totaal zijn er dus 5 tijdelijke verblijven voor de gewone dwergvleermuis gecreëerd binnen 200 meter afstand van het oorspronkelijke vleermuisverblijf.

5.2 Mitigatie en compensatie gierzwaluw

Vanwege de ontwikkelingen in het plangebied worden 24 gierzwaluwnestkasten verplaatst, waarvan er 4 als nestlocaties van de gierzwaluw dienen. Conform het Kennisdocument gierzwaluw⁵, dient het verlies aan nestlocaties met een veelvoud te worden gemitigeerd. Binnen een afstand van 200 meter van de huidige nesten zijn er in 2021 in totaal 48 gierzwaluwnestkasten ingebouwd in omliggende woningen, hierdoor behoudt het plangebied zijn functie als broedgebied voor de gierzwaluw. De 48 gierzwaluwnestkasten zijn volgens de eigenaar (Trudo) niet geplaatst vanuit een mitigatie- of compensatieplicht elders. Figuur 5.2 geeft de locaties van de 48 gierzwaluwnestkasten (en 3 vleermuiskasten) weer.



Figuur 5.2. De locaties van de gierzwaluwnestkasten en alternatieve vleermuisverblijven.

5.3 Aangepaste werkwijze gewone dwergvleermuis

Om het verstoren van de vleermuizen te voorkomen, moet er tijdens de werkzaamheden voor het zomerverblijf een aangepaste werkwijze worden gehanteerd. Voorafgaand aan de werkzaamheden

⁵ BIJ12. 2017. Kennisdocument Gierzwaluw Apus apus. Versie 1.0. BIJ12, Utrecht.

moet het verblijf ontoegankelijk worden gemaakt voor vleermuizen. De invliegopeningen worden daartoe met exclusion flaps afgedicht, zodat de vleermuizen het verblijf niet meer zullen gebruiken. Eventueel aanwezige dieren wordt vervolgens een week de tijd gegund de vleermuiskast te verlaten, waarna er jaarrond veilig kan worden gewerkt. De exclusion flaps worden geplaatst nadat de ontheffing is verkregen en, om elk risico te voorkomen, ruim buiten de kraamtijd van de gewone dwergvleermuis. De exclusion flaps dienen te worden verwijderd nadat de werkzaamheden gereed zijn.

5.4 Aangepaste werkwijze gierzwaluw

Om het doden of verwonden van gierzwaluwen te voorkomen, moet er bij de werkzaamheden een aangepaste werkwijze worden gehanteerd. De gierzwaluwnestkasten zullen ruim buiten het broedseizoen (de periode 1 september - 15 april) enkele meters worden verplaatst. In figuur 5.4 is een overzicht van de verplaatsing weergegeven.



Figuur 5.4. Overzicht van de verplaatsing van de gierzwaluwnestkasten. Oude situatie (rode balkjes) en nieuwe situatie (blauwe balkjes).

5.5 Compensatie gewone dwergvleermuis

Tijdens de nieuwbouw worden er 4 nieuwe permanente vleermuisverblijven gerealiseerd. Dit kan worden gedaan door op 4 plaatsen open stootvoegen te realiseren van minimaal 2 cm breed en op minimaal 3 meter hoogte. In de achterliggende spouwen wordt vervolgens een stuk geplastificeerd volièregaas van 2 bij 1 meter geplaatst, waaraan de vleermuizen kunnen hangen. Dit gaas wordt verdeeld over twee met elkaar verbonden spouwen, zodat de vleermuizen als het ware de hoek om kunnen gaan.

Een andere optie is het inbouwen van vleermuiskasten, de types die geschikt zijn om te dienen als permanente vervanging, dienen zich inwendig in het gebouw te bevinden. Het gaat om typen als Vivara IB VL 06 Inbouwsteen, waarvan er meerdere aan elkaar kunnen worden gekoppeld tot kraamverblijf.

5.6 Monitoring

Het is bekend dat gewone dwergvleermuizen spouwen doorgaans goed gebruiken³. Monitoring van de vleermuisvoorzieningen in de spouwen van de nieuwbouw is daarom niet nodig. Van de gebruikte typen gierzwaluwnestkasten en vleermuiskasten is eveneens bekend dat deze goed kunnen functioneren. Monitoring van deze kasten is daarom evenmin nodig.

5.7 Planning

Tabel 5.5 geeft de deels al gerealiseerde planning weer.

Tabel 5.1. De planning.

Maatregel	Datum
Vogel- en vleermuizenonderzoek	Voltooid in 2022
Plaatsen 3 permanente vleermuiskasten in nabijgelegen woningen	Voltooid in 2021
Ophangen 2 vleermuiskasten in nabijgelegen woningen	Voltooid voor 1 april 2023
Plaatsen 48 permanente gierzwaluwnestkasten in nabijgelegen woningen	Voltooid in 2021
Bestaande 24 gierzwaluwnestkasten tegen het gebouw verplaatsen	Voor 15 april 2023 (of tussen de periode 1 september 2023 - 15 april 2024)
Bestaande vleermuis kast die als zomerverblijf dient met exclusion flaps afdichten	Voor 15 mei 2023 (of tussen de periode 1 november 2023 - 15 mei 2024)
Start werkzaamheden	2024 (prognose)
Creëren 4 permanente vleermuisverblijven in nieuwbouw	Tegelijkertijd met de bouwwerkzaamheden
Opleveren bouw en verwijderen exclusion flaps	2026-2028 (prognose)

6 Overige informatie

6.1 Wettelijke belangen

Het rijksmonument aan de Boschdijk 525 staat momenteel al jarenlang leeg en er is in heel Nederland en tevens in Eindhoven een zeer hoge woningnood. Het gebouw dient hiervoor een woonbestemming te krijgen waar diverse werkzaamheden voor nodig zijn. De bebouwing is in de huidige staat ongeschikt om bewoners voldoende wooncomfort te bieden en voor de realisatie van woningen is een verbouwing noodzakelijk. Indien er geen renovatie plaatsvindt, zal het pand verpauperen en de kwaliteit van het pand verloren gaan. Dit laat uiteindelijk alleen totaalsloop nog als enige oplossing over. Aangezien het pand een monumentale status heeft, is sloop geen optie. Instandhouding in de huidige staat ook niet, waardoor renovatie resteert met behoud van het historische pand. Daarnaast is leegstand niet wenselijk voor de leefbaarheid van de wijk. De renovatie is daarmee van het belang voor de volksgezondheid en openbare veiligheid.

6.2 Alternatieven afweging

Het betreft hier een bestaand gebouw, hierdoor is een alternatieve locatie voor de werkzaamheden en zijn alternatieve inrichtingsplannen zonder dat vleermuizen en/of gierzwaluwen worden verstoord niet mogelijk. Er zijn geen alternatieve werkzaamheden denkbaar waarbij er extra woningen worden gerealiseerd in het bestaande bouwvlak en de bestaande nesten op hun huidige plaats behouden blijven. Aangezien het een rijksmonument betreft, is bouwen op andere plaatsen in de omgeving van het gebouw onwenselijk.

De gekozen aanpak waarbij de gierzwaluwnestkasten alleen verplaatst worden en de vleermuiskast blijft hangen, is de beste optie. Het advies van Stichting Stadsnatuur Eindhoven en Faunaconsult is dat het verplaatsen van de nestkasten tegen het bestaande gebouw voor de gierzwaluwen geen noemenswaardige verstoring zal opleveren. Bovendien wordt er met de voorgestelde aanpak een veelvoud van de reeds aanwezige vleermuisverblijven gerealiseerd in de nieuwe situatie.

Volgens de huidige planning worden de gierzwaluwnestkasten buiten het broedseizoen van de gierzwaluw verplaatst. Ondanks dat het vleermuisverblijf een zomerverblijf betreft, wordt voor alle zekerheid, het vleermuisverblijf ontoegankelijk gemaakt gedurende de kwetsbare kraamperiode.

6.3 Beschermde natuurgebieden

Natura 2000-gebied 'Leenderbosch, Groote Heide & De Plateaux' is het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied, op 7,0 kilometer afstand van het plangebied. 'Kempenland-West' en 'Strabrechtse Heide & Beuven' bevindt zich op resp. 9,5 en 9,8 kilometer afstand van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 km afstand van het plangebied (figuur 4.2).



Figuur 6.3. Natura 2000-gebieden (groen weergegeven) ten opzichte van het plangebied (rode stip). Bron: Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

6.4 Ecologische begeleiding

De ecologische begeleiding zal plaatsvinden door [REDACTED]. Hij heeft ruime ervaring met vleermuizen- en gierzwaluwonderzoek en is afgestudeerd als bioloog aan de Wageningen Universiteit.