



VvE Service appartementen
Het Hooghe Oord
Ceresstraat 150
6291 XZ Vaals

Nederweert, 22 april 2024

Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: 24-036
Onderwerp: Inspectie beschermde
natuurwaarden Het Hooghe
Oord, Vaals

Geachte mevrouw [REDACTED]

Vereniging van Eigenaren 'Het Hooghe Oord' is voornemens over te gaan tot het verduurzamen van het bestaande wooncomplex aan de Ceresstraat in Vaals (zie voor plangebied bijlage 1). Belangrijkste ingrepen zijn het vervangen van bestaande kozijnen, plaatsen van nieuwe deuren en het isoleren van de muren (spouwmuurisolatie). Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren heeft verzocht een inspectie uit te voeren in verband met eventueel aanwezige beschermde natuurwaarden.

Om de betekenis van de gebouwen voor beschermde flora en fauna na te gaan is op 12 april 2024 een inspectiebezoek gebracht. Tijdens het inspectiebezoek is gelet op de geschiktheid van de gebouwen en de directe omgeving als vaste voortplantings- of rustplaats voor beschermde soorten. Ter aanvulling is de Nationale Databank Flora en Fauna geraadpleegd (gegevens vanaf 1 januari 2019) om een indruk te krijgen van mogelijk voorkomende soorten in het plangebied en de omgeving daarvan (zie voor het onderzoeksgebied voor de NDFF, bijlage 2). De resultaten van het inspectiebezoek en de gegevenscheck zijn verwerkt in deze brief.

Het plangebied ligt in stedelijk gebied aan de westzijde van Vaals. Het betreft twee grote, meerlaagse gebouwen met appartementen. Rondom de bebouwing is gazon aanwezig met enkele bomen en een doorgaande bomenrij (lijnvormig element).

De muren van de gebouwen hebben op veel plaatsen ruime open stootvoegen. De platte daken van de beide gebouwen zijn voorzien van metalen smalle metalen daklijsten. Zie voor een impressie van het plangebied de foto's in bijlage 3.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura 2000-gebieden of het natuurnetwerk Limburg. Door de voorgenomen werkzaamheden treden geen storingsfactoren op die een invloed kunnen hebben op de beschermde gebieden. De beperkte emissie als gevolg van gebruik van mobiele werktuigen en van verkeer in de aanlegfase wordt naar verwachting ruimschoots gecompenseerd in de gebruiksfase omdat er in de nieuwe situatie minder energie verbruikt hoeft te worden voor verwarming.

Soortbescherming

Flora

In de NDFF zijn in de directe omgeving van het plangebied geen waarnemingen van beschermde plantensoorten bekend. De aanwezigheid van beschermde planten op of tegen het gebouw of in de directe omgeving kon tijdens het veldbezoek worden uitgesloten op basis van de aanwezige begroeiing, de inrichting en het beheer. Nader onderzoek is niet nodig.

Zoogdieren - vleermuizen

In de NDFF zijn geen waarnemingen bekend van vleermuizen uit het plangebied. Wel zijn waarnemingen zijn bekend van Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger bij 'In de Noot', op een afstand van circa 250 meter ten zuidoosten van het plangebied. Tijdens het inspectiebezoek is de gehele omgeving van Vaals als geschikt migratie- en foerageergebied beoordeeld en op basis van de gegevens is de aanwezigheid van Gewone dwergvleermuis (en mogelijk ook andere soorten) in de gehele bebouwde kom van Vaals aannemelijk.

De muren van het te isoleren gebouw zijn voorzien van vele ruime stootvoegen, dit maakt de beide panden potentieel geschikt als verblijfplaats. Aanwezigheid van verblijfplaatsen van individuen en/of kolonies van gebouwbewonende soorten in zowel winter- als zomerperiode kan hierdoor niet op voorhand worden uitgesloten.

Nader soortenonderzoek is nodig om te kunnen bepalen of deze soorten daadwerkelijk voorkomen in de te isoleren gebouwen.

Tabel 1: Typen verblijfplaatsen van de soorten die naar verwachting voor kunnen komen (diverse bronnen).

Soort	Winterverblijf	Kraamverblijf	Zomerverblijf	Paarverblijf
Gewone dwergvleermuis	Gebouwen, zwak gebufferde objecten	Gebouwen	Gebouwen	Gebouwen, bomen
Ruige dwergvleermuis	Bomen, houtstapels, gebouwen	Bomen, gebouwen	Bomen	Bomen
Laatvlieger	Gebouwen, zwak gebufferde objecten	Gebouwen, (warme) zolders	Gebouwen, (warme) zolders	Gebufferde objecten

Overige vleermuissoorten zijn niet te verwachten in de te isoleren opstallen omdat deze niet voldoen aan randvoorwaarden, omdat deze soorten niet bekend zijn uit de omgeving, of het ontbreken van een (warme) zolder.

Foerageergebied van enige omvang en vliegroutes worden niet door de voorgenomen werkzaamheden aangetast; er is geen sprake van een afname van ecologische functionaliteit voor deze soorten door de voorgenomen ontwikkelingen. Nader onderzoek naar foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen is niet nodig.

Zoogdieren - overig

Overige zoogdieren zijn niet uit het gebied bekend. Tijdens het veldbezoek werd vastgesteld dat het plangebied ongeschikt is als leefgebied voor schaarse of zeldzame (en zwaarder beschermde soorten) zoogdieren. Aanwezigheid van Steenmarter is uit te sluiten door het in gebruik zijn van het gebouw en het ontbreken van voor Steenmarter geschikte ingangen en verblijfplaatsen. Incidenteel kunnen wel enkele algemeen voorkomende soorten in het plangebied voorkomen, zoals Egel en enkele soorten muizen. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een algehele vrijstelling. Wel geldt de zorgplicht. Nader onderzoek is niet nodig.

Broedvogels

Uit de NDFF zijn geen waarnemingen bekend van broedvogels met een jaarrond beschermd nest. Tijdens het inspectiebezoek werden geen waarnemingen verricht van Huismus (april is deel van de broedtijd), waardoor aanwezigheid van broedgevallen van Huismus is uit te sluiten. Het voorkomen van broedende Gierzwaluw is niet op voorhand uit te sluiten. Deze soort komt in april terug naar Nederland van het overwinteringsgebied en is zeer plaatstrouw wat broedlocatie betreft. Nader onderzoek naar het voorkomen van verblijfplaatsen van Gierzwaluw is nodig.

Er is een kleine kans op vestiging van algemeen voorkomende broedvogels in de groene elementen rondom het gebouw (Merel, Heggemus, Zwarte roodstaart). Indien bomen of hagen geroooid moeten worden of verstoord kunnen worden door bijvoorbeeld het aanbrengen van steigers, dient dit uit voorzorg te gebeuren buiten de broedtijd. Als indicatie voor de broedtijd kan de periode 15 maart tot 15 juli worden aangehouden.

Overige soorten

Uit de NDFF zijn geen verdere waarnemingen bekend van soorten die voor kunnen komen in het plangebied. Op grond van het aangetroffen biotoop tijdens het inspectiebezoek is de aanwezigheid van (vaste voortplantings- of rustplaatsen van) overige beschermde soorten uit te sluiten. Nader onderzoek naar overige beschermde soorten is niet nodig.

Conclusies

- De aanwezigheid van vaste voortplantings- en/of rustplaatsen van Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Laatvlieger in de te isoleren gebouwen kan niet op voorhand worden uitgesloten. Om ecologische en juridische zekerheid te verkrijgen is nader onderzoek voorafgaand aan het isoleren van de muren nodig. Het onderzoek naar vleermuizen heeft een doorlooptijd van enkele maanden (onderzoekperiode april/mei tot en met september). Het vervangen van bestaande kozijnen en plaatsen van nieuwe deuren kan zonder verder onderzoek worden uitgevoerd mits geschikte broedlocaties van vogels niet verstoord worden (zie hierna).

- In het plangebied kunnen enkele algemeen voorkomende broedvogels nestelen hoewel deze kans klein is. Nader onderzoek naar deze broedvogels is niet nodig mits eventueel aanwezige nesten niet verstoord worden zolang de jongen afhankelijk zijn van het nest. Versturende werkzaamheden zoals het kappen van bomen of het verwijderen van struiken, dienen uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (indicatie broedseizoen 15 maart tot 15 juli). Echter: als een ter zake kundige heeft vastgesteld tijdens deze broedperiode dat er geen broedgeval aanwezig is, kan ook binnen deze periode gewerkt worden.
- Overige (potentiële) beschermde vaste voortplantings- of rustplaatsen of standplaatsen van beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen; nader onderzoek naar het voorkomen van overige beschermde soorten is niet nodig.
- Overwogen kan worden om met de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen ook enkele natuurinclusieve maatregelen te nemen:
 - Aanleg van geschikt leefgebied voor in de omgeving voorkomende Huismus in de vorm van hagen en ander groen en/of kruidachtige begroeiing en zandbaden (warme plekken met zand eventueel in de vorm van schalen of bakken).
 - Plaatsen van nestkasten voor Gierzwaluw en vleermuizen.
 - Meer maatregelen zijn mogelijk, zie hiervoor bouwnatuurinclusief.nl.

Met vriendelijke groet,




Adviseur flora en fauna
Bureau Meervelt

Bijlage 1: Globale ligging plangebied



Bijlage 2: Onderzoeksgebied NDFF (bureauonderzoek)

Het onderzoeksgebied is weergegeven met de zwarte lijn.

NATIONALE DATABANK
FLORA EN FAUNA



Uitvoerportaal



NDFF beschermde soorten

Ceresstraat Vaals



0 records

● Middelpunt < 1km²

● Middelpunt 1km² - 5km²

● Middelpunt > 5km²

■ Vlak

0 60

schaal 1 : 1000

Bureau Meervelt (VOF)

Beatrixstraat 6, 6031 BC Nederweert, Tel: 0495-622268, email: info@meervelt.nl

Kvk: 12056511 ING: NL12 INGB 0005 3295 66

Bijlage 3 Impressie van het plangebied



Zicht op westelijke gebouw



Zicht op een van de gevels met veel stootvoegen.



Zicht op een van de andere gevels met veel stootvoegen.