



Buro SRO Oost B.V.
T.a.v. dhr. M. Geerts
Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG Arnhem

Blom Ecologie
Koeweistraat 2
4181 CD Waardenburg

0418 820 288
info@blomecologie.nl
www.blomecologie.nl

Onderwerp: Uitvoerbaarheid natuur herontwikkeling Teisterbantlaan, Veilingterrein
en Beroepscollege te Tiel
Datum: 4 april 2022
Project: 2022-0205
Samensteller: ir. T.W.D. Schrader

KVK 67221904
BTW nr. NL856882999B01
IBAN NL21RAB00314240683

Aanleiding

De Gemeente Tiel heeft voor het Veilingterrein en de nieuwe woonbuurt aan de Teisterbantlaan een gebiedsvisie gemaakt. Het Schetsontwerp (SO) Stedenbouwkundig Plan is reeds vastgesteld. De volgende stap in het ruimtelijke proces is het vaststellen van het bestemmingsplan.

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden onderbouwd of het bestemmingplan haalbaar is. In dit kader zijn de eerste oriënterende ecologische onderzoeken (quickscans) reeds uitgevoerd. Het nog moeten uitvoeren van aanvullende ecologische onderzoeken heeft het vaststellen van een bestemmingsplan niet tegen te houden. Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, indien er redelijkerwijs aanknopingspunten bestaan voor het oordeel dat het soortenbeschermingsregime de planrealisatie niet in de weg staat (Raad van State, 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1740).

Benodigde onderzoeken

Uit de eerste oriënterende ecologische onderzoeken (quickscans) is naar voren gekomen dat er aanvullende ecologische onderzoeken nodig is vanwege een mogelijke overtreding van de Wnb ten gevolge van de planrealisatie. Er is aanvullend ecologisch onderzoek geadviseerd naar de volgende soorten:

- Gierzwaluw (beschermingsregime Wnb art. 3.1)
- Huismus (beschermingsregime Wnb art. 3.1)
- Roofvogels (afhankelijk van het vooronderzoek) (beschermingsregime Wnb art. 3.1)
- Vleermuizen (beschermingsregime Wnb art. 3.5)
- Steenmarter (afhankelijk van het vooronderzoek) (beschermingsregime Wnb art. 3.10)

De aanvullende ecologische onderzoeken zijn jaarrond seizoensgebonden. De resultaten van deze onderzoeken zullen uitwijzen of de planrealisatie daadwerkelijk leidt tot een overtreding van de Wnb. Het aanvullende ecologische onderzoek heeft twee mogelijke uitkomsten:

1. Er is geen sprake van beschermde natuurwaarden die weg worden genomen ten gevolge van de beoogde planrealisatie óf middels maatregelen kan een mogelijke overtreding Wnb voorkomen worden. Er hoeft geen ontheffing Wnb voorhanden te zijn alvorens de ontwikkeling uitgevoerd kan worden. Er hoeven geen verdere vervolgstappen inzake Wnb soortenbescherming te worden genomen.
2. Er is wel sprake van beschermde natuurwaarden die weg worden genomen ten gevolge van de beoogde ontwikkeling. Er dient door bevoegd gezag (in deze: Provincie Gelderland) een ontheffing Wet natuurbescherming te zijn verleend voordat de overtreding, onder voorwaarden, plaats mag vinden.





Voorwaarden van mogelijk benodigde ontheffingen

Voor ieder beschermingsregime van de soortenbescherming (Wnb art. 3.1, 3.5 en 3.10) zijn de voorwaarden voor een ontheffing verschillend. In onderstaande passages worden de voorwaarden benoemd, waarbij mogelijk relevante wettelijk belangen worden opgesomd.

Vogels (Wnb art. 3.1)

Wnb art. 3.3 lid 4 Een ontheffing of een vrijstelling wordt uitsluitend verleend, indien is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

- a. er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- b. zij is nodig:
 - in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid;
 - ter bescherming van flora of fauna;
- c. de maatregelen leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort.

Vleermuizen (Wnb art. 3.5)

Wnb art. 3.8 lid 5 Een ontheffing of een vrijstelling wordt uitsluitend verleend, indien is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

- a. er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- b. zij is nodig:
 - in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
 - in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;
- c. er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Voor steenmarter (Wnb art. 3.10) worden dezelfde voorwaarden gehanteerd als voor vleermuizen, waarbij geldt dat aanvullende belangen mogen worden aangevoerd:

- in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden of van kleinschalige bouwactiviteiten, met inbegrip van het daarop volgende gebruik van het gebied of het gebouwde;
- ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes, of begraafplaatsen;
- ter beperking van de omvang van de populatie van dieren, in verband met door deze dieren ter plaatse en in het omringende gebied veelvuldig veroorzaakte schade of in verband met de maximale draagkracht van het gebied waarin de dieren zich bevinden;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
- in het algemeen belang;





Beoordeling uitvoerbaarheid

Alternatievenafweging

- Het project is grondgebonden, waardoor de herontwikkeling van de bestaande gebouwen niet op een andere locatie kan worden uitgevoerd.
- De inzet is om nieuwe woningen vooral in de bestaande stad, Passewaaij en Overlinge te bouwen. Locaties in de stad, zoals het Veilingterrein, zijn het eerst aan de beurt voor woningbouw. Het geeft de stad nieuwe impulsen en biedt extra draagvlak voor de Tielse centrumvoorzieningen in de buurt van de woningbouw. Er zijn onvoldoende locaties in de stad om te voorzien in de vraag naar woningen. Het gebied van de Teisterbantlaan, het Veilingterrein en het Beroepscollege is derhalve essentieel voor het voldoen aan de woningvraag, zonder op andere, wellicht onwenselijkere, locaties te gaan bouwen.

Wettelijk belang

- Momenteel is het Veilingterrein een onaantrekkelijke plek. Het Veilingterrein maakt een verlaten indruk. De open(bare) ruimte is onaantrekkelijk en onsaamenhangend. De aanwezige bebouwing heeft grotendeels haar beste tijd gehad. Momenteel is er nog geen sprake van leegstand, maar met het aflopen van de huurcontracten gaat het probleem van verpaupering opspelen. Beveiliging of surveillance op het gebied van het Veilingterrein is een probleem, vanwege het beperkte toezicht op de (omgeving van) de panden. Door verpaupering en (het risico op) brandstichting kan in de toekomst de openbare veiligheid in het geding komen. Het Veilingterrein moet een aantrekkelijke woonbuurt worden met ongeveer 325-350 woningen voor jong en oud, waarmee het risico op verpaupering, brandstichting en (het gevoel) van onveiligheid middels de beoogde ontwikkeling wordt weggenomen.
- De bouw van voldoende woningen is topprioriteit voor het kabinet. Er moeten de komende jaren 75.000 woningen per jaar gebouwd worden. In de provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland geeft de provincie Gelderland aan dat alle inwoners van de provincie in een passende duurzame woning moeten kunnen wonen. In de Structuurvisie 2010 staat dat Tiel ruim 4.000 woningen in de periode tot 2030 wil bouwen. De ontwikkellocaties worden duurzaam ingericht. Bij de bouw, materiaalkeuze en inrichting wordt het milieu zo weinig mogelijk belast. Bij nieuwbouw worden bestaande gasaansluitingen verwijderd en zal de nieuwbouw gasloos opgeleverd worden. Ten aanzien van o.a. koolstofuitstoot en stikstofuitstoot zal de beoogde ontwikkeling een positief resultaat geven. Gezien de aantallen te realiseren woningen heeft dat zowel milieutechnisch, sociaaleconomisch én op de volksgezondheid een positief effect.
- De openbare ruimte tussen de woonblokken wordt groen ingericht. Dit zijn prettige plekken om te verblijven. Ze maken onderdeel uit van een grotere groenstructuur die groen in de woonbuurt verbindt met het groen daarbuiten. 'Nieuw stedelijk wonen' betekent prettig wonen met aandacht voor het welzijn en de gezondheid van de bewoners. Er wordt aangesloten bij bestaande groenstructuren en deze worden doorgetrokken tot op het terrein. Er is ruimte voor voetgangers, spelen, bewegen en sporten. Het groen nodigt uit om te bewegen en te ontmoeten, waarbij ruimte is voor mensen in elke levensfase. In de wijk wordt slim omgegaan met groen. Openbaar en privégroen in tuinen en op gevels en daken versterken elkaar. Het klimaat binnen de wijk is hierdoor duurzaam aangenaam en gezond. Contact met groen zorgt voor meer geluk en vermindert stress. Het bevordert vitaliteit, creativiteit en stimuleert ontmoetingen tussen mensen. Zo hebben kinderen in groene wijken bijvoorbeeld vijftien procent minder vaak last van overgewicht. Groen vermindert stress, bijvoorbeeld doordat van alleen al het zien van natuur een rustgevend effect uitgaat. Het ontwikkelen van woonlocaties zorgt derhalve voor een positief effect op de volksgezondheid.
- In de huidige situatie is de verkeersveiligheid bij de kruising Papesteeg – Teisterbandlaan onveilig. Hier wordt bij de Papesteeg een nieuwe rotonde aangelegd. Zo ontstaat een betere aansluiting van de bestaande routes vanuit het zuiden en het westen naar het Veilingterrein en het station. De nieuwe rotonde vergroot de verkeersveiligheid. De Spoorstraat krijgt een groen karakter, wordt 30 km/h en zal naar verwachting minder uitnodigen tot hardrijden.





Staat van instandhouding

Bij de ontwikkeling mag de staat van instandhouding van beschermde soorten niet wezenlijk verslechteren. De onderbouwing hiervoor bestaat uit verschillende onderdelen. Dit zijn o.a. een populatieanalyse met verspreiding en trends van de desbetreffende soort. Daarnaast dient te worden onderbouwd met welke te treffen maatregelen, de negatieve effecten (c.q. het wegnemen van verblijfplaatsen en/of leefgebied) kunnen worden voorkomen, gemitigeerd of gecompenseerd. Het soort maatregelen zijn o.a. fasering van de sloop/kap, het werken buiten kwetsbare periodes, het plaatsen van tijdelijke en permanente voorzieningen en het behouden/nieuw realiseren van groenstructuren.

- Gierzwaluw en huismus zijn beide gebouwbewonende vogels met jaarrond beschermde nesten. Beide vogels zijn, ondanks hun kwetsbaarheid voor ruimtelijke sloop- en renovatieontwikkelingen, nog relatief algemeen in Nederland. Ten aanzien van hun nesten en rustplaatsen moeten door sloop- en renovatieontwikkelingen regelmatig verbodsbepalingen van de Wnb worden overtreden en hierdoor zijn ook vaak ontheffingen soortenbescherming verleend. Voor beide soorten is binnen de beoogde ontwikkeling ruim voldoende ruimte om bewezen effectieve maatregelen te nemen middels bijvoorbeeld tijdelijke en permanente nestvoorzieningen.
- Een aanvullend onderzoek naar roofvogels is alleen voor het groene gebied van het Veilingterrein geadviseerd. Er zijn geen directe indicaties dat hier nestlocaties aanwezig zijn, maar door het onoverzichtelijke karakter van de bomen ten tijde van het veldbezoek is zekerheidshalve onderzoek geadviseerd. Vooral soorten als ransuil en sperwer kunnen, door hun flexibele karakter ten aanzien van menselijke verstoring en stedelijk gebied, hier verwacht worden. Dit flexibele karakter biedt ook direct aanknopingspunten voor te treffen maatregelen als kunstnesten buiten de ontwikkellocatie. De kans op aanwezige nest- of rustlocaties van jaarrond beschermde roofvogels en uilen is klein, maar indien aanwezig kunnen de effecten op deze soorten gemitigeerd worden.
- Vleermuizen kunnen hun verblijfplaatsen vinden in zowel geschikte bomen met boomholten als in geschikte gebouwen met invliegopeningen. Binnen een stedelijke omgeving worden hoofdzakelijk de algemenere vleermuizen verwacht, waaronder de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en rosse vleermuis. Ten aanzien van hun verblijfplaatsen moeten door sloop- en renovatieontwikkelingen regelmatig verbodsbepalingen van de Wnb worden overtreden en hierdoor zijn ook vaak ontheffingen soortenbescherming verleend. Voor al deze soorten is binnen de beoogde ontwikkeling ruim voldoende ruimte om bewezen effectieve of best-practice maatregelen te nemen.
Voor de zeldzamere vleermuizen is de bewezen effectiviteit van maatregelen lastiger te onderbouwen, maar is de kans op aanwezigheid ook direct een heel stuk lager. Voor de zeldzamere vleermuizen geldt dat er een hogere mate van inspanning wordt verwacht bij mitigatie en compensatie. Zelfs voor de zeldzaamste vleermuizen geldt dat een ontheffing soortenbescherming Wnb op voorhand niet, lettende op de mogelijk te treffen maatregelen, onmogelijk is.
- De steenmarter is een beschermde soort die regelmatig in stedelijk gebied opduikt. Binnen de bebouwde kom van Tiel zijn waarnemingen van steenmarter niet bekend. De kans op aanwezige vaste rustplaatsen of voortplantingsplaatsen in bebouwing is derhalve klein, maar niet volledig uit te sluiten. Indien er sprake zal zijn van dergelijke beschermde onderdelen van het leefgebied, zijn deze voor steenmarter relatief eenvoudig middels bewezen effectieve maatregelen te mitigeren en te compenseren.





Conclusie uitvoerbaarheid

Uit voorgenoemde blijkt dat, mits noodzakelijk, een ontheffing Wet natuurbescherming soortenbescherming redelijkerwijs te verkrijgen is voor de beoogde ontwikkeling van de Teisterbantlaan, Veilingterrein en Beroepscollege te Tiel. Hiermee bestaan er voldoende aanknopingspunten voor het oordeel dat het soortenbeschermingsregime van de Wet natuurbescherming de planrealisatie niet in de weg staat.

We hopen u met dit schrijven voldoende te hebben geïnformeerd. We verblijven in afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Blom Ecologie B.V.,
ir. T.W.D. Schrader
Auteur

Rapporten

Eversteijn, R., 2021. Quick scan flora en fauna Veilingterrein te Tiel. Laneco, Ede.

Geisler, J., 2022. Quick scan flora en fauna Lingecollege Teisterbantlaan 2 te Tiel. Laneco, Ede.

Laneco, 2022. Overzicht werkzaamheden ecologie. Ede: Laneco, Ede.

Van den Hoven, J., 2021. Quick scan flora en fauna Papesteeg, Tiel. Laneco, Ede.

Blom Ecologie B.V.
Koeweistraat 2 - 4181 CD Waardenburg

Niets uit deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Blom Ecologie B.V. worden gebruikt door derden. Onder gebruik worden alle vormen van kopie, openbaarmaking en elke andere toepassing begrepen. Deze rapportage mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is samengesteld.

Blom Ecologie B.V. is niet aansprakelijk voor schade die voortvloeit uit toepassing van de resultaten van werkzaamheden en/of gegevens verkregen van Blom Ecologie B.V.

