



VINCENTIUS



# Huize Vincentius: de hoogste faunatoren van Nederland

## De toekomst van ontwikkelen

Binnen de maatschappij is er steeds meer aandacht voor natuurbehoud. Daardoor krijgen flora en fauna een grotere rol in de wereld van projectontwikkeling. Ook bij het projectplan van het voormalig internaat Huize Vincentius in Udenhout. Het monumentale gebouw wordt de komende jaren omgebouwd tot appartementen en daar is een ontheffing voor nodig. Door intensieve samenwerking van de ontwikkelaars van de locatie (BOEi en aannemingsbedrijf Nico de Bont) met DAGnl en de constructieve gesprekken met de Omgevingsdienst Brabant Noord is dit gelukt. Michael Witjes (DAGnl), Teamleider Ecologie en landschap, verantwoordelijk projectontwikkelaar Sebastiaan Selders (Nico de Bont) en ontwikkelingsmanager Noortje Schrover (BOEi) vertellen hoe ze bovenwettelijke maatregelen hebben genomen om de ontheffing voor elkaar te krijgen.

Auteur: Gianna Kipp

### De uitdaging

Huize Vincentius is een herbestemmingsproject. Het hoofdgebouw is een rijksmonument en daarom moet het nieuwe ontwerp aan bepaalde voorwaarden voldoen. 'In het nieuwe ontwerp blijven het hoofdgebouw en twee vleugels behouden. Die vormen het kenmerkende aanzicht van het gebouw. Aan beide kanten wordt daar nieuwbouw aan toegevoegd. Bovendien wordt de buitenkant van het hele gebouw gerestaureerd. Het middelste gedeelte van het gebouw is geschikt voor de ombouw naar appartementen. De vleugels zijn een uitdaging: ze zijn vrij ondiep en horizontaal ingedeeld. De oplossing voor deze panden is het splitsen van de vleugels in (bijzondere) grondgebonden woningen.'

Naast de voortdurende spanning in verband met de haalbaarheid van het project waren de

flora en fauna een *challenge*. 'In het projectgebied en in de gebouwen die gehandhaafd moeten blijven, leven namelijk verschillende soorten vleermuizen. Dat deze dieren vanuit de Wet Natuurbescherming beschermd zijn, heeft impact op de projectplanning', legt Noortje uit. Sebastiaan voegt toe: 'Zo'n project loopt altijd anders dan je voor ogen hebt. Als de wet- en regelgeving gedurende het project verandert, moet je daar toch op inspelen.'

### Opgedeeld in fases

In april is ontheffing van de Wet Natuurbescherming verkregen. Deze was nodig omdat de dwergvleermuis, de grootoorvleermuis en de laatvlieger in het projectgebied aanwezig zijn. Sebastiaan: 'Omdat we nu rekening moeten houden met bepaalde voorwaarden, hebben we de werkzaamheden in vier fases

opgedeeld. Tijdens de werkzaamheden gaan we de vleermuizen "verhuizen". We hebben er met de fasering voor gezorgd dat we altijd maar in één bouwdeel aan het werk zijn, zodat we werken binnen de kaders van de ontheffing en de aanwezige fauna minimaal wordt verstoord. Het project duurt daardoor wel langer en valt helaas ook duurder uit. Normaal doe je ongeveer anderhalf jaar over de realisatie van zo'n project. Nu rekenen we op zo'n drie jaar. Binnen die drie jaar moeten we de werkzaamheden steeds binnen de tijdsloten van de fauna uitvoeren. Veel verblijven mogen namelijk alleen in de niet kwetsbare periode verstoord worden. Dat is een uitdaging en dat zorgt af en toe ook voor de nodige frustratie bij de collega's, omdat dit echt een andere manier van werken is. Daar moeten veel mensen nog aan wennen.'



Michael Witjes DAGnl



Noortje Schrover BOEi



Sebastiaan Selders Nico de Bont

Michael legt uit: 'We hebben bij dit project met een massawinterverblijf van de dwergvleermuis te maken. Het bevoegd gezag wees ons er vorig jaar op dat onderzoek bij een massawinterverblijf extra belangrijk is. Samen met het bevoegd gezag, BOEi en Nico de Bont hebben we gekeken naar de eerstvolgende onderzoeksmogelijkheid. Dat bleek de eerste vorstperiode van het jaar te zijn: de avond voor kerst. Drie collega's hebben die avond op twee verschillende plekken het onderzoek uitgevoerd en hierbij werden twee massawinterverblijven geconstateerd. Door deze vondst werd het uiteindelijk een uitdaging om een ontheffing te krijgen in het kader van de Wet Natuurbescherming. We hebben moeten puzzelen om te kijken hoe we het plan konden realiseren zonder stagnatie van de werkzaamheden en zonder schade te berokkenen aan het massawinterverblijf. Dat was geen makkelijke opgave. Door de vier fases konden we dit waarborgen.'

### Toekomst van ontwikkelen

Naast de nodige maatregelen om de ontheffing te verkrijgen, hebben BOEi en Nico de Bont een bovenwettelijke maatregel genomen. Michael: 'De oude watertoren gaan we omvormen tot een faunatoren. Over de hele hoogte van de toren komen voorzieningen voor de fauna. In de toren gaan we bijvoorbeeld de luchtvochtigheid van een grot nabootsen. Niet alleen het gebouw, maar ook het terrein passen we aan. Er komen bijvoorbeeld lijnvormige elementen in de vorm van bomen, die we toevoegen aan het landschap. Zo krijgen de vleermuizen foerageerroutes naar de naastgelegen natuurgebieden. Foerageerroutes zijn routes waarlangs vleermuizen eten kunnen vinden wanneer ze op weg zijn naar nabijgelegen natuurgebieden. BOEi en Nico de Bont wilden een oplossing creëren waar de fauna in het volledig projectgebied baat bij heeft. Dat vind ik getuigen van goed rentmeesterschap. Ze kijken niet alleen door de bril van projectontwikkeling, maar hebben ook oog voor het behoud en versterking van de diverse soorten fauna. Dat betekent dat de mens en zijn gebouwen niet boven de fauna staat, maar juist onderdeel is van een ecosysteem.'

Sebastiaan is het daarmee eens: 'Het is heel mooi wat we hier doen met de faunatoren. Dat is een voorbeeld van de toekomst van ontwikkelen. We willen in evenwicht met de natuur bouwen. Dus ook bij dit project. We kregen te maken met vleermuizen, grond- en hemelwater en bomen. Dat vraagt om een integrale aanpak. Hoe passen we deze ontwikkeling in de bestaande leefomge-



ving in? Binnen Nico de Bont jagen we innovatie op het gebied van duurzaamheid en natuurinclusiviteit aan. Net als de energietransitie is dit een enorme overgang. Dat vergt tijd.'

### Voorinvestering

Van oudsher worden ecologen pas ingeschakeld als een project al concreet is. Tegenwoordig worden ecologen steeds vaker aan de voorkant bij een project betrokken. Dus voordat alles in kannen kruiken is. Noortje vertelt: 'Flora en fauna spelen een belangrijke rol bij de ontwikkeling van projecten. Daarom moet je daar in een vroeg stadium aandacht aan besteden. Daarvoor moet je bewustzijn creëren, zodat mensen begrijpen wat de impact is op je project als je te laat aan flora en fauna denkt. Dan moet je alle zeilen bijzetten om je project volgens planning te laten verlopen.' Sebastiaan: 'Flora-, en faunaonderzoeken eerder oppakken vergt een voorinvestering. Ik besef nu hoe belangrijk het is om met het bevoegd gezag in gesprek te gaan. Daardoor kan je op voorhand al maatregelen nemen en je plan op de aanwezige flora en fauna inrichten. Dat neem ik mee in volgende projecten.' Michael concludeert: 'Als we eerder bij projecten worden betrokken, kunnen we al inschatten wat de eventuele uitdagingen zijn en op voorhand kijken hoe we die kunnen oplossen. Daardoor hoeft je aan de achterkant niet te repareren.'

### Persoonlijke klik

Huize Vincentius is niet het eerste project waarbij BOEi, Nico de Bont en DAGnI samenwerken. Noortje: 'Bij een project in Grave werkten we al eerder samen met DAGnI. Daar is de link gelegd. Met Michael verloopt het project soepel en goed. Hij is betrokken, gepassioneerd en zoekt naar oplossingen. Communicatie vind ik daarbij belangrijk. En dat er naar een integrale oplossing wordt gekeken, niet alleen vanuit één bepaald vakgebied. Wat is de best mogelijke oplossing in het belang van het project? Dat blijft het uitgangspunt.' Sebastiaan: 'Voor mij persoonlijk is het de eerste keer samenwerken met DAGnI. En dat gaat goed. We krijgen professionele terug-

koppeling en worden op dingen gewezen. Zo gaf Michael mij bijvoorbeeld de tip om een conceptbesluit voor de WNB aan te vragen, zodat je al kan voorsorteren en verder kan met de planning. Dit is niet gebruikelijk, maar dit zijn wel mogelijkheden die Michael aandraagt. Ik vind het belangrijk dat we elkaar goed begrijpen. Dat zit hem in een persoonlijke klik. Kwaliteit leveren kan iedereen.' Michael haakt in: 'Problemen moet je omarmen. Daarbij is het belangrijk om contact te houden met alle stakeholders. Meebewegen en begrijpen wat iedereen wil, dat vind ik belangrijk in onze samenwerking.'

### Trots

Wanneer het project Vincentius écht geslaagd is, dat is voor iedereen verschillend. Sebastiaan: 'Als ik straks met trots door het gebouw kan lopen, dan is dit project voor mij een succes. Ik word blij van een project als ik iets heb toegevoegd. Dat vind ik belangrijker dan enkel stenen te stapelen om geld te verdienen. Ik wil mooie projecten maken die ik ook met trots aan mijn kinderen kan laten zien. Daarnaast houd ik van detailoplossingen, daar geniet ik van.' Door de grote woningvraag vindt Noortje het mooi dat ze mensen in Huize Vincentius kunnen huisvesten en daarmee het gebouw een nieuwe toekomst kunnen geven. Daarnaast wordt zo het erfgoed geborgd. Eind dit jaar wordt waarschijnlijk met de verkoop van de wooneenheden gestart. Noortje: 'Als mensen prettig wonen in Huize Vincentius, dan is het project voor mij geslaagd. Je ziet het resultaat van al het werk dat je hebt verricht.' Michael bekijkt succes vanuit zijn eigen vakgebied: 'Door de aanpak bij Huize Vincentius kunnen we de komende jaren het massawinterverblijf van de ruige dwergvleermuis monitoren. Daardoor hebben we straks veel onderzoeksdata beschikbaar. Mede mogelijk gemaakt door de opdrachtgever, BOEi en Nico de Bont.'

