

**BESCHIKKING VAN
GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORD-BRABANT**

ons kenmerk
Z/137655-257617

Op de op 4 januari 2021 ontvangen aanvraag van Ligtfoot Beheer B.V.
te Eindhoven om een ontheffing krachtens artikel 3.8, eerste lid, van de
Wet natuurbescherming voor de sloop, nieuwbouw en herinrichting
van de Gestelsestraat 13A, 5582 HE te Aalst in de gemeente Waalre.

plaats / datum
's-Hertogenbosch,
24 juni 2021

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
namens deze,



De heer J. Reijnen
Teammanager Omgevingsdienst Brabant Noord

BESLUIT

Onderwerp

Op 4 januari 2021 hebben wij van Ligtvoet Beheer B.V. een aanvraag ontvangen voor een ontheffing van de Wet natuurbescherming voor het overtreden van verboden ten aanzien van beschermde soorten, dit als gevolg van de sloop van de Gestelsestraat 13A, 5582 HE te Aalst in de gemeente Waalre, de realisatie van nieuwbouw op en verdere herinrichting van dezelfde locatie.

Besluit

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze ontheffing,

- I. aan Ligtvoet Beheer B.V., Augustijnendreef 2, 5611 CS te Eindhoven, de gevraagde ontheffing te verlenen, op grond van artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming, van de bepalingen als bedoeld in:
 - artikel 3.5, tweede lid, van de Wet natuurbescherming, voor het verstoren van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);
 - artikel 3.5, vierde lid, van de Wet natuurbescherming, voor het vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);voor de periode van 1 november 2021 tot en met 1 november 2024;
- II. dat de beschrijving van de activiteiten in de aanvraag, voor zover deze betrekking heeft op de soorten als bedoeld onder I, deel uitmaken van deze ontheffing;
- III. aan deze ontheffing voorschriften te verbinden die zijn opgenomen onder onderdeel 'voorschriften', en ook dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van de deze ontheffing:
 - Bijlage 1: overzichtstekening van de planlocatie
 - Bijlage 2: locaties van de mitigerende maatregelen
 - Bijlage 3: meldingsformulier start werkzaamheden (zie voorschrift 1)

Rechtsmiddelen

Bezwaar

Bezwaren tegen dit besluit kunnen binnen zes weken na de bekendmaking van dit besluit worden ingediend bij:

Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Secretariaat van de hoor- en adviescommissie
Postbus 90151
5200 MC te 'S-HERTOGENBOSCH

Wij vragen u om op de linkerbovenhoek van de envelop het woord "bezwaarschrift" te vermelden.

Het bezwaarschrift moet zijn voorzien van een handtekening, naam en adres van de indiener, de dagtekening en ons kenmerk van het besluit. Ook dient u een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar gericht is en de gronden van het bezwaar hierin op te nemen.

Daarnaast vragen wij u om een kopie van dit besluit bij te voegen. Kunt u ons ook uw telefoonnummer geven? De provincie kan dan, mocht dit nodig zijn, u bellen om samen de beste aanpak van behandeling van uw bezwaarschrift te bespreken.

Meer informatie over de behandeling van bezwaarschriften vindt u op www.brabant.nl/bezwaar.

U kunt het secretariaat van de Hoor- en adviescommissie bereiken via telefoonnummer (073) 680 83 04, faxnummer (073) 680 76 80 en e-mailadres bezwaar@brabant.nl.

Voorlopige voorziening

Bovenstaand besluit treedt in werking, ook al wordt een bezwaarschrift ingediend. Het is daarom mogelijk om gelijktijdig met of na het indienen van een bezwaarschrift een zogenaamde "voorlopige voorziening" te vragen bij: de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Een voorlopige voorziening is in feite het nemen van een tijdelijke maatregel, bijvoorbeeld het schorsen van het besluit gedurende de tijd die nodig is om de bezwaren te behandelen en daarop een besluit te nemen. Voorwaarde om zo'n voorlopige voorziening te vragen is, dat er sprake is van spoedeisend belang.

Voor het vragen van een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

INHOUDSOPGAVE

Besluit.....	2
Voorschriften.....	5
Procedurele overwegingen	8
Inhoudelijke overwegingen.....	9
1. Wettelijk kader - Wet natuurbescherming	9
1.1 <i>Beschermingsregimes</i>	9
1.2 <i>Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	9
2. Toetsing effecten ruimtelijke ingreep	10
2.1 <i>Aangevraagde activiteiten</i>	10
2.2 <i>Onderzoek soorten</i>	10
2.3 <i>Mogelijke effecten op beschermde soorten</i>	10
2.4 <i>Alternatievenafweging</i>	11
2.5 <i>Belang van de aanvraag</i>	11
2.6 <i>Mitigerende maatregelen en staat van instandhouding</i>	11
3. Conclusie.....	15
Bijlage 1. Overzichtstekening van de planlocatie.....	16
Bijlage 2. Locatie van de mitigerende maatregelen.....	17
Bijlage 3. Meldingsformulier start handelingen beschermde soorten	20
Kennisgeving Wet natuurbescherming	

VOORSCHRIFTEN

Algemene voorschriften

1. De ontheffinghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden aanvangen bekend is, doch uiterlijk twee weken voor aanvang van de activiteiten, het bijgevoegde meldingsformulier volledig in te vullen en naar ons op te sturen.
2. De ontheffinghouder dient onmiddellijk contact met ons op te nemen via info@odbn.nl indien bij het uitvoeren van de activiteiten andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen, of andere handelingen als bedoeld in onderdeel I en II van het besluit noodzakelijk zijn.
3. Deze ontheffing kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de ontheffinghouder of haar rechtsopvolgers of in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts-)personen. De ontheffinghouder of haar rechtsopvolgers blijven daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van de aan deze ontheffing verbonden voorschriften.
4. Deze genoemde (rechts)personen dienen op de hoogte te zijn van de inhoud en het doel van deze ontheffing en de daaraan verbonden voorschriften, zodanig dat zij daar ook invulling en uitvoering aan kunnen geven.
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een (digitaal) afschrift van deze ontheffing op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op eerste verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouder of opsporingsambtenaar.
6. De ontheffinghouder dient, met inachtneming van de hier genoemde voorschriften, de mitigerende maatregelen uit te voeren zoals beschreven in de aanvraag en het activiteitenplan, (hoofdstuk 5 t/m 8) en de aanvullende gegevens van 10 mei 2021.
7. De activiteiten en hier genoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige¹ op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend.

Specifieke voorschriften

8. Alle handelingen en bevindingen dienen door de ecooloog te worden bijgehouden in een logboek. Ook dienen er duidelijke foto's van de werkzaamheden en de geplaatste voorzieningen te worden opgenomen in het logboek. Dit logboek dient op verzoek van een toezichthouder direct te worden overhandigd.
9. De ontheffinghouder dient een ecologisch werkprotocol op te stellen op basis van de aanvraag en de hier genoemde voorschriften. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de initiatieflocatie, dienen, voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden, van de inhoud van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden en dienen dit aantoonbaar na te leven.
10. Dit ecologisch werkprotocol dient ter informatie aan ons te worden toegezonden uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden, via info@odbn.nl, onder vermelding van het zaaknummer Z/137655.
11. De te slopen gebouwen dienen ten minste één week voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden. De planlocatie dient vóór de winterperiode ongeschikt te worden gemaakt. Op het moment van ongeschikt maken en de drie daaropvolgende dagen moet de minimale temperatuur bij zonsondergang 10°C zijn.
12. Als ontmoediging voor vleermuizen dienen de hoeken van te slopen bebouwing verwijderd te worden en gaten van minimaal 0,75 x 0,75 m om de 4 meter in de spouw gemaakt te

¹ Wat wij hieronder verstaan staat in de toelichting op het aanvraagformulier:

https://www.brabant.nl/applicaties/producten/wet_natuurbescherming_ontheffing_beschermde_soorten_16411

worden, zowel onder als boven, zodat er een luchtstroom (tocht) ontstaat. Dakbedekking, dakbeschot, gevelbetimmering, boeiboorden, muurplaten en kozijnen dienen zoveel mogelijk handmatig verwijderd te worden. Boven en onder de verblijfplaatsen worden gaten van minimaal 75 bij 75 centimeter gemaakt. Waar nodig kan de bebouwing met bouwlampen gedurende de nacht sterk aangelicht worden.

13. Het ongeschikt maken dient zorgvuldig plaats te vinden onder begeleiding van een ecologisch deskundige op het gebied van vleermuizen. Er dient hierbij voorkomen te worden dat puin in de spouwmuur terecht komt op plaatsen waar verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn.
14. *Controlerende vleermuizen*: Na het ongeschikt maken dient uiterlijk drie dagen voorafgaand aan de werkzaamheden een controle in de actieve periode bij juiste weersomstandigheden (conform Vleermuisprotocol 2021 en/of kennisdocumenten) uitgevoerd te worden, teneinde zeker te zijn dat de aangevraagde soorten daadwerkelijk vertrokken zijn. Daar waar de werkzaamheden in de winterperiode plaatsvinden dient deze controle tussen 15 september en 15 oktober te worden uitgevoerd.
15. Wanneer een controlerende uitgevoerd is dient het deel dat is gecontroleerd binnen drie dagen te worden gesloopt. Indien na drie dagen nog niet het volledige pand gesloopt is, dient de controlerende herhaald te worden voor het volgende te slopen deel, enzovoorts. Gestart kan pas worden na de expliciete toestemming van de ecooloog.
16. Indien tijdens de werkzaamheden toch vleermuizen worden aangetroffen, dient het werk direct stopgezet te worden en te worden gewacht totdat de vleermuizen uit zichzelf vertrokken zijn. Een deskundige dient hierbij geraadpleegd te worden. Indien de soorten niet uit zichzelf vertrekken, dient contact opgenomen te worden met de ODBN om de voorgenomen werkwijze toe te lichten.
17. Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen dienen te voldoen aan de richtlijnen uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017).
18. De tijdelijke voorzieningen dienen in stand te worden gehouden totdat de permanente nest-, rust- of voortplantingsplaatsen gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening dient te worden gehouden met de gewenningsperiodes. Daarnaast mogen de tijdelijke voorzieningen pas verwijderd worden op het moment dat deze aantoonbaar niet in gebruik zijn door beschermde soorten. Het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen vindt plaats buiten de meest kwetsbare periodes - dit zijn voor vleermuizen de kraamperiode (half mei tot half juli) en de winterperiode (15 oktober tot 1 april). De kasten mogen enkel verwijderd worden onder begeleiding van een ecooloog.
19. De ontheffinghouder, zijnde Ligtfoot Beheer B.V. te Eindhoven, is verantwoordelijk voor het geschikt houden van de locatie voor dezelfde functies (twee zomer-/kraamverblijven, één zomerverblijf en twee zomer-/paarverblijven) voor de gewone dwergvleermuis zoals in deze ontheffing beschreven. Dit houdt in het bijzonder in dat genoemde ontheffinghouder verantwoordelijk is voor het op correcte wijze plaatsen van permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis in de nieuwbouw volgens het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017).

Monitoringvoorschriften

20. De (palen van de) rocketboxen dienen in het kader van de duurzaamheid geïnspecteerd te worden op beschadigingen.
21. Alle tijdelijke en permanente voorzieningen die op het moment van de monitoring geplaatst zijn dienen te worden meegenomen in de monitoring waarbij een vergelijking wordt gemaakt in de effectiviteit van de verschillende voorzieningen.
22. De vergelijking in effectiviteit van de kasten dient gerapporteerd te worden en vóór 1 november van het betreffende onderzoeksjaar in ons bezit te zijn.
23. Als uit de monitoring blijkt dat de voorzieningen niet voldoende effectief zijn, kunnen wij extra voorschriften opnemen. De bij de nulmeting vastgestelde soorten, aantallen en functies dienen geborgd te zijn in de toekomstige situatie. Dit zal moeten blijken uit de monitoringsrapportage.

PROCEDURELE OVERWEGINGEN

Aanvraag

Op 4 januari 2021 hebben wij van Lichtvoet Beheer B.V. een aanvraag voor een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) ontvangen.

De aanvraag is op 19 april 2021 en 10 mei 2021 aangevuld. Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag en het activiteitenplan. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/137655.

Gedragscode

Er wordt geen gebruik gemaakt van een gedragscode.

Bevoegd gezag

Omdat de activiteit wordt verricht in de provincie Noord-Brabant zijn Gedeputeerde Staten (verder: GS) op grond van artikel 1.3 van de Wnb bevoegd om op de aanvraag te beslissen. Als dit aan de orde is betrekken wij tevens de gevolgen van de activiteit voor de soorten buiten onze provinciegrens bij ons besluit.

Reguliere voorbereidingsprocedure

In deze procedure wordt de reguliere voorbereidingsprocedure overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast.

Ontvankelijkheid

Voor de aspecten van de aanvraag waarvoor een ontheffing vanuit de Wnb is vereist hebben wij beoordeeld of de aanvraag volledig is en voldoende gegevens bevat. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van die aspecten waarvoor een ontheffing is gevraagd.

Overige regelgeving

Bij de beoordeling van deze aanvraag zijn andere aspecten dan gerelateerd aan soortenbescherming op grond van de Wnb en de daarbij behorende regelgeving niet betrokken. Een toestemming op basis van andere wet- en regelgeving kan daarom aan de orde zijn, onder andere voor ruimtelijke ordening of bouwen.

Deze aanvraag is niet getoetst aan het onderdeel Natura 2000 van de Wnb. Mogelijk is hiervoor ook een vergunningplicht op grond van de Wnb aan de orde. Als dit het geval is dient de aanvrager ook deze bij de provincie aan te vragen.

INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN

1. Wettelijk kader - Wet natuurbescherming

1.1 Beschermingsregimes

Op basis van de Wet natuurbescherming zijn er drie beschermingsregimes. Het eerste regime geldt voor vogels op grond van de Vogelrichtlijn. Artikelen 3.1, 3.2 en 3.4 van de Wnb hebben betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor vogelsoorten, waarvoor GS ontheffing kunnen verlenen. Artikelen 3.3 en 3.4 geven de voorwaarden voor het kunnen verlenen van de ontheffing.

Het tweede beschermingsregime geldt voor planten en dieren op basis van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn. Artikelen 3.5 en 3.6 van de Wnb hebben betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten, waarvoor GS ontheffing kunnen verlenen. De artikelen 3.8 en 3.9 geven de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een ontheffing.

Het derde regime beschrijft de bepalingen voor andere (nationaal beschermde) soorten. Artikel 3.10 van de Wnb heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten en geeft de voorwaarden waaronder GS ontheffing kunnen verlenen.

Voor alle soorten geldt in alle gevallen de algemene zorgplicht (artikel 1.11 van de Wnb). Het gaat dan zowel om beschermd als onbeschermd dier- en plantensoorten. De zorgplicht geldt ongeacht of er een vrijstelling geldt of een ontheffing is verleend. Hierin wordt bepaald dat eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan deze soorten dient te voorkomen.

In artikel 5.4 van de Wnb zijn gronden opgenomen waarop een verleende ontheffing kan worden ingetrokken of gewijzigd. De ontheffing kan in elk geval worden ingetrokken als blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorschriften.

1.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben ten aanzien van soortbescherming aanvullende kaders vastgesteld. Deze zijn neergelegd in paragraaf 2.6.1 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor bepaalde soorten en handelingen zijn vrijstellingen opgenomen.

2. Toetsing effecten ruimtelijke ingreep

2.1 Aangevraagde activiteiten

De aangevraagde activiteiten betreffen de herontwikkeling van een kantoorpand en loods. De bedrijfsfunctie zal worden omgezet naar woonfunctie. Daartoe wordt het huidige pand gesloopt en vervolgens wordt er nieuwbouw gerealiseerd van vier grondgebonden woningen en 13 appartementen. Een uitgebreide omschrijving van de activiteiten is opgenomen in de aanvraag.

2.2 Onderzoek soorten

Op 3 juni 2020 heeft een veldbezoek, in het kader van een ecologische quickscan, naar beschermde soorten plaatsgevonden. Hieruit bleek dat het plangebied geschikt is voor diverse (gebouw-bewonende) vleermuizen en de steenmarter. Naar alle in het plangebied te verwachten soorten heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden. In afwijking van het Vleermuisprotocol 2017 is geen massawinteronderzoek uitgevoerd. Deze verblijfsfunctie is echter uitgesloten doordat het pand volledig geïnspecteerd is met een endoscoop. Bij de inspectie bleek dat er veel purschuim in de spouwmuur aanwezig is waardoor er slechts beperkte ruimtes beschikbaar zijn voor de gewone dwergvleermuis. Het uitgevoerde onderzoek naar beschermde soorten is beschreven in hoofdstuk 4 van de bij aanvraag gevoegde rapportage 'eindrapportage vleermuisonderzoek' en de aanvullingen van 19 april 2021 en 10 mei 2021.

2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten

Aan de achterzijde buiten het plangebied was oorspronkelijk een kraamkolonie van 25 individuen aanwezig. De verblijfplaats is daar, door het plaatsen van steiger ten behoeve van eerdere werkzaamheden aan een particuliere woning, verstoord. Daardoor is de kraamkolonie uiteengevallen en heeft zich verspreid over diverse verblijfplaatsen in de omgeving. Twee hiervan bevinden zich binnen het plangebied. De eerste verblijfplaats binnen het projectgebied bevindt zich aan de voorzijde van het kantoorpand, boven in een scheur aan de rechterzijde van het pand. Hier zijn vijf gewone dwergvleermuizen uitgevlogen tijdens het laatste avondonderzoek van de kraamperiode. In de paarperiode werd deze verblijfplaats gebruikt door twee gewone dwergvleermuizen. De tweede verblijfplaats binnen het projectgebied bevindt zich achter de regenpijp, hoek Gestelsestraat en Akkerstraat, aan de kantoorzijde van het pand. Hier zijn drie gewone dwergvleermuizen uitgevlogen tijdens het laatste avondonderzoek en zijn er twee gewone dwergvleermuizen ingevlogen tijdens het ochtendonderzoek in de kraamperiode. Beide verblijfplaatsen zijn volgens de ecooloog kleine kraamverblijfplaatsen.

Een derde verblijfplaats binnen het projectgebied bevindt zich achter de regenpijp in de muur aan de rechterzijde van de loods behorende bij het kantoorpand. Hier zijn twee gewone dwergvleermuizen ingevlogen tijdens het ochtendonderzoek in de kraamperiode. Daarnaast bleek deze verblijfplaats tevens een paarverblijfplaats te zijn bij de onderzoeken tijdens de paarperiode. Een vierde verblijfplaats binnen het projectgebied bevindt zich in de scheur rechts naast de deur van de loods aan de achterzijde van het kantoorpand. Hier zijn twee gewone dwergvleermuizen uitgevlogen tijdens het laatste avondonderzoek in de kraamperiode. Een vijfde verblijfplaats binnen het projectgebied bevindt zich in de scheur aan de achterzijde van de loods behorende bij het kantoorpand van de Gestelsestraat 13A. Hier zijn tijdens het ochtendonderzoek, in de kraamperiode, twee gewone dwergvleermuizen ingevlogen. Tijdens het onderzoek in de paarperiode werd deze verblijfplaats door één gewone dwergvleermuis gebruikt als paarverblijfplaats. In het plangebied zijn twee kraamverblijfplaatsen met vijf en drie individuen, één zomer-/paarverblijfplaats met twee individuen en twee zomerverblijfplaatsen met twee individuen, aangetroffen.

De aanvrager geeft aan dat door het uitvoeren van de activiteiten:

- één kraam-/paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis;
- één kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis;
- één zomer-/paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis;
- twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis

worden vernield en vleermuizen worden verstoord. Dit zijn overtredingen van de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb.

2.4 Alternatievenafweging

Na het vaststellen van de verblijfplaatsen, is er overwogen om het huidige pand te behouden als kantoor of aan te passen naar een woonfunctie; in dat geval zou tevens renovatie noodzakelijk zijn. De scheuren in de buitenmuren moeten worden hersteld om te voldoen aan de huidige isolatie-eisen. De gewone dwergvleermuizen maken juist gebruik van deze scheuren om toegang te krijgen tot de spouwmuur. Bij renovatie van het pand komen in dat geval de verblijfplaatsen ook te vervallen. Bovendien is de renovatie van het bedrijfspand economisch niet rendabel. Het kantoorpand met loods verkeerd in een dusdanige slechte staat, dat er geen andere mogelijkheid is dan de sloop. Er is gekozen om de verblijfplaatsen in de minst gevoelige periode, van de gewone dwergvleermuis, ongeschikt te maken; de tweede helft van september.

Gezien het bovenstaande is ons gebleken dat er geen redelijke alternatieven mogelijk zijn, die zouden leiden tot een kwalitatief gelijkwaardig resultaat. De alternatievenafweging is hiermee dan ook voldoende onderbouwd.

2.5 Belang van de aanvraag

De ontheffing is gevraagd op grond van het belang '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' zoals genoemd in artikel 3.8, vijfde lid, onder b, van de Wnb.

Het kantoorpand en de loods staan al geruime tijd leeg, dit heeft reeds gezorgd voor activiteiten van krakers. Tijdens deze kraak is het pand zwaar beschadigd. Er is inpandig brand geweest en de bekabeling is gestript en weggehaald. Door de kraak is het gebouw niet meer brandveilig. Elektrische kabels en installaties zijn vernield. Ook is er tijdens de leegstand brand gesticht in het kantoorpand. Directe omwonenden ervaren hierdoor een onveilig gevoel. Daarnaast verkeerd het pand in slechte staat, er zijn delen van de buitenmuur gescheurd. Er zitten grote scheuren in de (kop)gevel. Er kan gevaar voor afbrokkelende stukken optreden. Economisch gezien zijn de kosten voor het renoveren van het pand onevenredig hoog. Daarnaast is er krapte op de woningmarkt, zowel landelijk als plaatselijk. Gezien bovenstaande argumenten heeft de eigenaar van het pand besloten om het perceel van de Gestelsestraat 13A in te zetten voor woningbouw.

Gelet op de naar voren gebrachte omstandigheden zijn wij van oordeel dat het belang voldoende onderbouwd is om de ontheffing te kunnen verlenen.

2.6 Mitigerende maatregelen en staat van instandhouding

In het activiteitenplan (hoofdstuk 5 tot en met 8) en de aanvullende gegevens van 19 april 2021 en 10 mei 2021 is beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten voor de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen. In grote lijnen gaat het om de volgende maatregelen:

Algemene maatregelen

- De werkzaamheden worden uitgevoerd tussen zonsopkomst en zonsondergang. Eventueel benodigde verlichting dient vleermuisvriendelijk te zijn om verstoring te voorkomen zoals: UV-vrije verlichting, beperkte hoogte lichtmasten, convergerende en naar beneden gerichte verlichting en geen sterk bundellicht. Er wordt na zonsondergang geen verlichting toegepast tijdens de werkzaamheden.

Ongeschikt maken en controlerende

- De tweede helft van september 2021 worden de verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt. Hierbij worden over de gehele lengte van het pand de hoeken verwijderd, waardoor er tocht ontstaat en er licht in de spouwmuur komt. Tevens worden aan de boven en onderzijde van het pand openingen gemaakt in de nabijheid van de verblijfplaats. Een week na het ongeschikt maken van het pand aan de Gestelsestraat 13A wordt hierop de controle uitgevoerd. Zodra er geen vleermuizen worden aangetroffen wordt het pand ecologisch vrijgegeven. De ecooloog blijft aanwezig tijdens de sloop van de buitenmuren voor het geval er toch nog een vleermuis aanwezig is. In dat geval wordt de sloop stilgelegd en wordt er weer een week gewacht, voordat de gehele procedure omtrent controleren en ecologisch vrijgeven wordt herhaald. Vervolgens wordt na ecologische vrijgave de sloop van het pand gestart.

Tijdelijke alternatieve voorzieningen

- Op 29 januari 2021 zijn drie kraamkasten (type 2FTH) aan billboards, en acht platte vleermuiskasten, ANS-1 aan palen, geplaatst. Vervolgens zijn er op 15 april 2021 vijf kraamkasten (type VMT3A) aan billboards, en drie Rocketboxen (type VMPT1) bij geplaatst. Om deze plaatsing te kunnen realiseren zijn er twee ANS-1 kasten verwijderd en zijn er 6 ANS-1 kasten blijven staan.
- Bij de plaatsingen van de kasten is rekening gehouden met de voorwaarden, die gesteld worden in het Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis van BIJ12.
- De tijdelijke mitigerende maatregelen zijn niet te plaatsen aan bebouwing, omdat deze in zijn geheel worden gesloopt binnen het plangebied en omdat hiervoor geen locatie beschikbaar is in de directe omgeving van het plangebied. Er staan voldoende panden om het projectgebied heen, maar geen van de eigenaren wilde toestemming geven voor de plaatsing van één of meerdere vleermuiskasten. De angst voor vleermuizen, in combinatie met Covid-19, bleek hiervan de oorzaak. Daarom is er gekozen om de mitigerende maatregelen op palen te plaatsen.
- De Rocketboxen en kraamkasten zijn alle meerlaagse kasten. Hierdoor ontstaan er meerdere klimaatzones. Het idee hierachter is om te voldoen aan een vergelijkbare situatie zoals deze is in de spouwmuur, waar zich de huidige verblijfplaatsen bevinden. De rocketboxen zijn daarnaast vierkant, waardoor er gelegenheid is op iedere windrichting en vanuit iedere zonhoek een geschikte locatie te kiezen is voor de vleermuizen. Er is gekozen om met twee verschillende type kraamkasten te werken, zodat er meer variatie is voor de vleermuizen. Door de grote van alle genoemde kasten kunnen de vleermuizen intern bewegen voor het meest wenselijke microklimaat.
- Er is gekozen voor grijze kasten, om oververhitting binnen de kasten te voorkomen. Daarnaast zijn de kasten zo geplaatst dat er door de combinatie van bebouwing aan de noordzijde en bomen langs de erfgrans, diverse klimatologische omstandigheden ontstaan in de diverse kasten.
- De kraamverblijven zijn tweezijdig geplaatst op twee houten palen. De Rocketboxen en de kleine platte kasten zijn geplaatst op één houten paal. De gebruikte palen zijn 5 meter lang, waarbij 1 meter is ingegraven en is voorzien van een betonnen voet. De kasten zijn maximaal 5 cm vanaf de bovenkant van de palen bevestigd.
- Alle kasten zijn geplaatst naast de erfgrans van de aangrenzende percelen (Bijlage 2). Aan die zijde van het perceel zijn de meeste verblijfplaatsen en activiteiten van vleermuizen waargenomen tijdens de onderzoeken.

Permanente mitigatie

- De drie rocketboxen blijven in de nieuwe situatie behouden. Als tijdelijke maatregel zijn er vier dubbele kraamkasten geplaatst op palen. Twee van deze constructies blijven behouden in de nieuwe situatie. Deze behouden verblijfplaatsen zijn een overcompensatie.
- Er worden zes kraamkasten (type VMPPMK1 of vergelijkbaar) ingebouwd bij het deel van de liftschacht in het nieuw te bouwen appartementencomplex. Deze worden gesitueerd op de noord-, oost- en zuidzijde van de liftschacht. Daarbij worden er twee kasten geplaatst aan de noordzijde, twee aan de oostzijde en twee aan de zuidzijde. Vervolgens worden er twee kraamkasten ingebouwd in de gevel van de twee onder een kapwoningen.
- Bij de nieuwbouw van de woningen wordt er gewerkt met een pannen dak. Om voldoende buffercapaciteit te bieden aan vleermuizen worden hiervoor keramische pannen toegepast. Er wordt ruimte gecreëerd tussen het dakbeschot en de pannen, welke toegankelijk wordt gemaakt via de nokpannen.
- In de nieuwe situatie zal niet meer verlichting aanwezig zijn dan in de oorspronkelijke situatie.

Monitoring

- Voor de ANS-1 vleermuiskasten, is nog niet onomstotelijk vastgesteld dat deze kasten aan palen hun functie vervullen. Toch is er gekozen om ook deze kasten te plaatsen. Hiermee hopen de opdrachtgever Ligtoet samen met het ecologisch adviesbureau Maasarend aan te kunnen tonen dat ook deze kasten van houtbeton bevestigd aan een paal, voldoen aan de wensen van de gewone dwergvleermuis. Gedurende 2021, 2022 en 2023 worden deze kasten gemonitord op het gebruik door vleermuizen. Deze zes ANS-1 kasten zijn hiermee overcompensatie gezien de mitigatiefactor, maar dragen bij aan het onderzoek van Maasarend naar de effecten van vleermuiskasten op palen.

De locaties van de voorzieningen zijn weergegeven in bijlage 2. De voorgestelde maatregelen zijn in grote lijnen voldoende. Wij nemen ter borging van/in aanvulling op deze maatregelen extra voorschriften op. Het betreft de volgende aanvullende mitigerende maatregelen:

- De te slopen gebouwen dienen ten minste één week voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden. De vleermuizen moeten namelijk voldoende tijd hebben om de verblijfplaats te verlaten. De planlocatie dient vóór de winterperiode ongeschikt te worden gemaakt. Op het moment van ongeschikt maken en de drie daaropvolgende dagen moet de minimale temperatuur bij zonsondergang 10°C zijn. In de winterperiode verkeren vleermuizen in winterrust, wanneer zij tijdens deze kwetsbare periode worden verstoord is het aannemelijk dat dit leidt tot het doden van vleermuizen.
- Als ontmoediging voor vleermuizen dienen de hoeken van te slopen bebouwing verwijderd te worden en gaten van minimaal 0,75 x 0,75 m om de 4 meter in de spouw gemaakt te worden, zowel onder als boven, zodat er een luchtstroom (tocht) ontstaat. Dakbedekking, dakbeschot, gevelbetimmering, boeiboorden, muurplaten en kozijnen dienen zoveel mogelijk handmatig verwijderd te worden. Boven en onder de verblijfplaatsen worden gaten van minimaal 75 bij 75 centimeter gemaakt. Waar nodig kan de bebouwing met bouwlampen gedurende de nacht sterk verlicht worden.
- Het ongeschikt maken dient zorgvuldig plaats te vinden onder begeleiding van een ecologisch deskundige op het gebied van vleermuizen. Er dient hierbij voorkomen te worden dat puin in de spouwmuur terecht komt op plaatsen waar verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Indien puin in de spouwmuur terecht komt op plaatsen waar verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn, kunnen gewone dwergvleermuizen worden gevangen, verwond of gedood. Dit dient te worden voorkomen.
- Na het ongeschikt maken dient uiterlijk drie dagen voorafgaand aan de werkzaamheden een controle in de actieve periode bij juiste weersomstandigheden (conform Vleermuisprotocol 2021 en/of kennisdocumenten) uitgevoerd te worden, teneinde zeker te zijn dat de aangevraagde

soorten daadwerkelijk vertrokken zijn. Daar waar de werkzaamheden in de winterperiode plaatsvinden dient deze controle tussen 15 september en 15 oktober te worden uitgevoerd. Wij nemen deze maatregel op daar er moet voldoende zekerheid dient te worden uitgesloten dat vleermuizen aanwezig zijn in het pand op het moment dat er gesloopt wordt.

- Wanneer een controleronde uitgevoerd is kan dat deel dat is gecontroleerd gedurende drie dagen worden gesloopt. Indien na drie dagen nog niet het volledige pand gesloopt is, dient de controleronde herhaalt te worden voor het volgende te slopen deel enzovoorts. Gestart kan pas worden na de expliciete toestemming van de ecooloog. Gestart kan pas worden na de expliciete toestemming van de ecooloog. Wanneer het microklimaat is verstoord maar gedurende een ruimere tijd het pand niet gesloopt wordt, kunnen vleermuizen opnieuw invliegen in het pand.
- Indien tijdens de werkzaamheden toch vleermuizen worden aangetroffen dient het werk direct stopgezet te worden totdat de vleermuizen uit zichzelf vertrokken zijn. Een deskundige dient hierbij geraadpleegd te worden. Indien de soorten niet uit zichzelf vertrekken, dient contact opgenomen te worden met de ODBN om de voorgenomen werkwijze toe te lichten. Vleermuizen moeten de kans krijgen om uit zichzelf te vertrekken om zo de verstoring voor de dieren zoveel mogelijk te beperken.
- Om de kans op succesvolle mitigatie te vergoten dienen zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen te voldoen aan de richtlijnen uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017).
- De tijdelijke voorzieningen dienen in stand te worden gehouden totdat de permanente nest-, rust- of voortplantingsplaatsen gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening dient te worden gehouden met de gewenningsperiodes. Daarnaast mogen de tijdelijke voorzieningen pas verwijderd worden op het moment dat deze aantoonbaar niet in gebruik zijn door beschermde soorten. Het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen vindt plaats buiten de meest kwetsbare periodes - dit zijn voor vleermuizen de kraamperiode (half mei tot half juli) en de winterperiode (15 oktober tot 1 april). De kasten mogen enkel verwijderd worden onder begeleiding van een ecooloog. Wij nemen deze maatregel op omdat soorten tijd nodig hebben om te kunnen wennen aan de permanente voorziening, en omdat in de kwetsbare perioden soorten extra gevoelig zijn voor nadelige effecten.
- De ontheffinghouder, zijnde Ligtfoot Beheer B.V. te Eindhoven, is verantwoordelijk voor het geschikt houden van de locatie voor dezelfde functies (twee zomer-/kraamverblijven, één zomerverblijf en twee zomer-/paarverblijven) voor de gewone dwergvleermuis zoals in deze ontheffing beschreven. Dit houdt in het bijzonder in dat genoemde ontheffinghouder verantwoordelijk is voor het op correcte wijze plaatsen van permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis in de nieuwbouw volgens het Kennisdocument 'Gewone dwergvleermuis' (BIJ12, 2017).

Monitoringvoorschriften

- De (palen van de) rocketboxen dienen geïnspecteerd te worden op beschadigingen in het kader van de duurzaamheid van deze voorzieningen. Wij nemen dit voorschrift op omdat de rocketboxen zijn geplaatst op houten palen. De rocketboxen worden nu als overcompensatie toegepast in de permanente situatie. Indien het hout van onvoldoende duurzaam materiaal blijkt te zijn vervalt dus deze vorm van permanente overcompensatie, maar zijn er nog voldoende alternatieven.
- Alle tijdelijke en permanente voorzieningen die op het moment van de monitoring geplaatst zijn dienen te worden meegenomen in de monitoring. Er is ons inziens geen extra inspanning vereist om de effectiviteit van de andere voorzieningen mee te nemen in de monitoring. Wanneer de effectiviteit van verschillende voorzieningen wordt onderzocht, kan een vergelijking gemaakt worden in effectiviteit van de verschillende voorzieningen.
- De vergelijking in effectiviteit van de kasten dient gerapporteerd te worden en vóór 1 november van het betreffende onderzoeksjaar in ons bezit te zijn.

- Als uit de monitoring blijkt dat de voorzieningen niet voldoende effectief zijn, kunnen wij extra voorschriften opnemen. De bij de nulmeting vastgestelde soorten, aantallen en functies dienen geborgd te zijn in de toekomstige situatie. Dit zal moeten blijken uit de monitoringsrapportage.

Door het nemen van mitigerende maatregelen en de inrichting van het gebied na afloop van de werkzaamheden komt de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis niet in het geding door het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden.

3. Conclusie

Gelet op het voorgaande verlenen wij de gevraagde ontheffing. De ontheffing wordt slechts voor de in het besluit genoemde soorten en beschreven activiteiten verleend. Deze ontheffing geldt alleen voor de activiteiten die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.

Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden.

BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE



Figuur 1. Locatie Gestelsestraat 13A, 5582 HE te Aalst in de gemeente Waalre. De activiteiten vinden plaats binnen het omliggende gebied.

BIJLAGE 2. LOCATIE VAN DE MITIGERENDE MAATREGELEN



Figuur 2. Locatie van de tijdelijke voorzieningen.



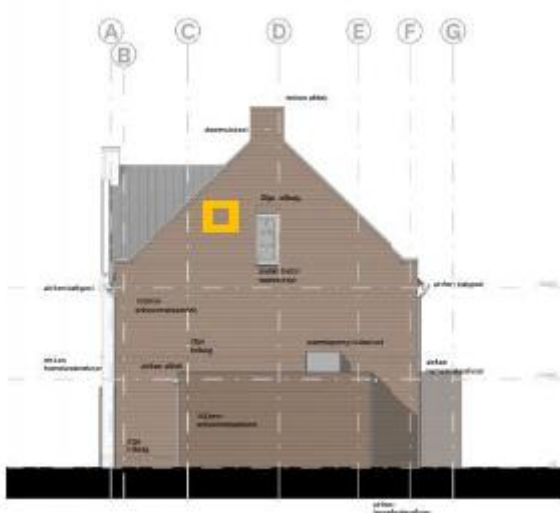
Figuur 3. Locatie van de permanente voorzieningen. Rechterzijgevel



Figuur 4. Locatie van de permanente voorzieningen. Achtergevel



Figuur 5. Locatie van de permanente voorzieningen. Linker Zijgevel



Figuur 6. Locatie van de permanente voorzieningen. Rechter Zijgevel



BIJLAGE 3. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN

Meldingsformulier start handelingen ten aanzien van beschermde soorten

Ontheffing Wet natuurbescherming, onderdeel beschermde soorten

Gegevens

Aanvraagnummer Z/137655

Naam initiatief Sloop van de Gestelsestraat 13A, 5582 HE te Aalst in de gemeente Waalre en de realisatie van nieuwbouw en verdere herinrichting van dezelfde locatie.

Ontheffingsperiode 1 november 2021 tot en met 1 november 2024

Ontheffinghouder Ligtvoet Beheer BV

Naam aanvrager De heer M. Nuchelmans

Adres Augustendreef 2

PC-Woonplaats 5611 CS, Eindhoven

Gegevens

werkzaamheden:

Contactpersoon uitvoering
werkzaamheden

Telefoonnummer (vast)

Telefoonnummer (mobiel)

Ecoloog betrokken bij
uitvoering

Locatie(s) werkzaamheden

Datum gereedkomen
compensatiemaatregelen

Datum start
werkzaamheden

Overzicht planning
werkzaamheden

***Dit formulier dient zodra de aanvang van de handelingen met betrekking tot beschermde soorten bekend is, doch uiterlijk twee weken van tevoren, te worden ingediend bij de Omgevingsdienst
Brabant Noord***

Retouradres

Omgevingsdienst Brabant Noord
Email: info@odbn.nl

**KENNISGEVING WET NATUURBESCHERMING, Sloop, nieuwbouw en herinrichting perceel
Gestelsestraat 13A, 5582 HE te Aalst in de gemeente Waalre, Z/137655**

Beschikking

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant maken bekend dat zij op 24 juni 2021 een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming hebben verleend (kenmerk: Z/137655-257617) aan Ligtfoot Beheer BV, Augustijnendreef 2, 5611 CS te Eindhoven, voor de activiteit, voor de locatie Gestelsestraat 13A te Aalst in de gemeente Waalre. De ontheffing is geldig voor de periode van 1 november 2021 tot en met 1 november 2024.

De aanvraag, het besluit en de bijbehorende stukken liggen vanaf 25 juni 2021 tot en met 5 augustus 2021 **zes weken ter inzage** bij de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN), telefoon (088) 743 00 00. Het besluit is digitaal op te vragen via e-mail info@odbn.nl of te vinden op de website www.brabant.nl/loket/vergunningen-meldingen-en-ontheffingen.

Bezwaar

Bezwaren tegen dit besluit kunnen binnen zes weken na de bekendmaking van dit besluit worden ingediend bij:

Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Secretariaat van de hoor- en adviescommissie
Postbus 90151
5200 MC te 'S-HERTOGENBOSCH

Wij vragen u om op de linkerbovenhoek van de envelop het woord "bezwaarschrift" te vermelden. Het bezwaarschrift moet zijn voorzien van een handtekening, naam en adres van de indiener, de dagtekening en ons kenmerk van het besluit. Ook dient u een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar gericht is en de gronden van het bezwaar hierin op te nemen.

Daarnaast vragen wij u vriendelijk om een kopie van dit besluit bij te voegen. Kunt u ons ook uw telefoonnummer geven? De provincie kan dan, mocht dit nodig zijn, u bellen om samen de beste aanpak van behandeling van uw bezwaarschrift te bespreken. Meer informatie over de behandeling van bezwaarschriften vindt u op www.brabant.nl/bezwaar. U kunt het secretariaat van de Hoor- en adviescommissie bereiken via telefoon (073) 680 83 04 en e-mailadres bezwaar@brabant.nl.

Voorlopige voorziening

Bovenstaand besluit treedt in werking, ook al wordt een bezwaarschrift ingediend. Het is daarom mogelijk om gelijktijdig met of na het indienen van een bezwaarschrift een zogenaamde "voorlopige voorziening" te vragen bij: de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Een voorlopige voorziening is in feite het nemen van een tijdelijke maatregel, bijvoorbeeld het schorsen van het besluit gedurende de tijd die nodig is om de bezwaren te behandelen en daarop een besluit te nemen. Voorwaarde om een voorlopige voorziening te vragen is dat er sprake is van spoedeisend belang.

Voor het vragen van een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. <mailto:bezwaar@brabant.nl>

Aan deze procedure is het kenmerk Z/137655 gekoppeld. Wij verzoeken u bij correspondentie dit kenmerk te vermelden.

's-Hertogenbosch, juni 2021