

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

ons kenmerk
Z/202966-366118

Op de op 25 juli 2023 ontvangen aanvraag van de gemeente Maashorst, gevestigd te Uden, om een ontheffing krachtens artikel 3.8 eerste lid van de Wet natuurbescherming voor herontwikkeling van het terrein tussen Hoek van Leeuweriksweg en Land van Ravensteinstraat te Uden, in de gemeente Maashorst.

plaats / datum
's-Hertogenbosch,
22 december 2023

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



De heer H. Janssen
Clustermanager

BESLUIT

Onderwerp

Op 25 juli 2023 hebben wij van de gemeente Maashorst 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 herontwikkeling, uit te voeren aan de Leeuweriksweg 10a te Uden, in de gemeente Maashorst.

Besluit

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

- I. aan Gemeente Maashorst, Markt 145, 5401 EJ te Uden, 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 opzettelijk verstoren van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);
 - artikel 3.5, vierde lid, van de Wet natuurbescherming, voor het beschadigen/vernielen van voortplantings- en/of rustplaatsen van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);voor de periode van 1 september 2024 tot en met 1 september 2027;
- 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:
 - Quickscan flora en fauna Hoek Leeuweriksweg en Land van Ravensteinweg, Uden-Ekoza, 5 juli 2022 (kenmerk 22.113)
 - Nader onderzoek vleermuizen ter plaatse van Hoek Leeuweriksweg Land van Ravensteinstraat te Uden, Stantec, 5 juli 2023 (kenmerk 377200239)
 - Activiteitenplan gewone dwergvleermuis Hoek Leeuweriksweg-Land van Ravensteinstraat te Uden, Stantec, 4 juli 2023 (kenmerk 327200239)
 - 'Locatieoverzicht vleermuiskasten CONNECT Leeuwriksweg' 21 juli 2023.
 - Aanvullende gegevens van 25 september 2023
 - Aanvullende gegevens van 17 november 2023
 - Bijlage 1: overzichtstekening van de planlocatie
 - Bijlage 2: locatie(s) van de mitigerende maatregelen
 - Bijlage 3: meldingsformulier start werkzaamheden (zie voorschrift 1)

Rechtsmiddelen

Bezwaar

Is dit besluit aan u gericht en bent u het er niet mee eens, dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Is het besluit niet rechtstreeks aan u gericht en bent u het er niet mee eens, dan kunt u alleen een bezwaarschrift indienen als het besluit directe gevolgen voor u heeft. Verstuur uw bezwaarschrift binnen 6 weken na de verzenddatum van het besluit.

U kunt uw bezwaarschrift op 2 manieren indienen:

- **Digitaal.** Op www.brabant.nl/bezwaar vindt u de link 'Bezwaar indienen'. U heeft hiervoor een digitale handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig.
- **Per post.** Stuur uw bezwaarschrift naar:
Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Secretariaat van de hoor- en adviescommissie
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

In het bezwaarschrift zet u:

- uw naam en adres;
- de datum, het kenmerk en een omschrijving van het besluit waarmee u het niet eens bent;
- de reden waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- de datum van uw bezwaarschrift en uw handtekening;
- maakt u namens iemand anders bezwaar? Stuur dan een machtiging mee.

Voeg ook een kopie toe van het besluit waarmee u het niet eens bent. Op deze manier kunnen wij uw bezwaarschrift beter in behandeling nemen.

Kunt u ons ook uw telefoonnummer en e-mailadres geven? Zo kunnen wij samen met u de beste aanpak van de behandeling van uw bezwaar bespreken.

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.

Aan het indienen van een bezwaar zijn geen kosten verbonden.

Voorlopige voorziening

Als u een bezwaarschrift indient, dan heeft dit geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit geldt zolang uw bezwaarschrift in behandeling is. Het kan zijn dat u dit niet wilt. Bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt gelijktijdig met of na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om een voorlopige voorziening vragen bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Er zijn kosten verbonden aan het vragen om een voorlopige voorziening (griffierecht).

U kunt ook digitaal verzoeken om een voorlopige voorziening. Zie daarvoor: rechtspraak.nl/bestuursrecht.

INHOUDSOPGAVE

Besluit.....	2
Voorschriften.....	5
Procedurele overwegingen	7
Inhoudelijke overwegingen.....	8
1. Wettelijk kader - Wet natuurbescherming	8
1.1 <i>Beschermingsregimes</i>	8
1.2 <i>Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	8
2. Toetsing effecten ruimtelijke ingreep	9
2.1 <i>Aangevraagde activiteiten</i>	9
2.2 <i>Onderzoek soorten</i>	9
2.3 <i>Mogelijke effecten op beschermde soorten</i>	9
2.4 <i>Alternatievenafweging</i>	9
2.5 <i>Belang van de aanvraag</i>	10
2.6 <i>Mitigerende maatregelen en staat van instandhouding</i>	11
3. Conclusie.....	14
Bijlage 1. Overzichtstekening van de planlocatie.....	15
Bijlage 2. Locatie van de mitigerende maatregelen.....	16
Bijlage 3. Meldingsformulier start handelingen beschermde soorten	17

VOORSCHRIFTEN

Algemene voorschriften

1. De ontheffinghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden aanvangen bekend is, doch uiterlijk 2 weken voor aanvang van de activiteiten, het bijgevoegde meldingsformulier volledig in te vullen en naar ons op te sturen. Met werkzaamheden en/of activiteiten worden alle handelingen bedoeld die invloed hebben op de beschermde soorten, zoals ongeschikt maken van de verblijfplaatsen.
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) en de aanvullende gegevens van 25 september 2023.
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.
8. Alle handelingen en bevindingen dienen door de ecooloog te worden bijgehouden in een logboek. Met handelingen worden alle handelingen bedoeld die invloed hebben op de beschermde soorten, zoals ongeschikt maken en het plaatsen van de tijdelijke en permanente voorzieningen. 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.
Dit ecologisch werkprotocol dient ter informatie aan ons te worden toegezonden, uiterlijk twee weken voor de start van de werkzaamheden, via info@odbn.nl, onder vermelding van het zaaknummer.

Specifieke voorschriften

10. *Ongeschikt maken*: De te slopen gebouwen dienen ten minste één week voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden.

¹ Wat wij hieronder verstaan staat in de toelichting op het aanvraagformulier: [Beschermde dieren en planten - Provincie Noord-Brabant](#)

11. *Ongeschikt maken*: Op het moment van ongeschikt maken en de drie daaropvolgende nachten moeten de weersomstandigheden tijdens de eerste 2 uur na zonsondergang overeenkomen met de eisen die het Vleermuisprotocol 2021 stelt voor de weersomstandigheden tijdens het onderzoek doen naar zomerverblijfplaatsen.
12. *Ongeschikt maken*: Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd conform de geldende protocollen. De gebouwen worden ongeschikt gemaakt buiten de kwetsbare winterperiode van de gewone dwergvleermuis.
13. *Ongeschikt maken*: Wanneer ongeschikt wordt gemaakt middels exclusion flaps of dergelijke andere voorzieningen, worden deze op alle verblijfplaatsen en alle potentiële verblijfplaatsen geplaatst zodat de vleermuizen ook niet kunnen verhuizen binnen het onderzoeksgebied naar een andere verblijfplaats. Nadat alle mogelijke verblijfplaatsen ongeschikt zijn gemaakt, wordt in de schemerperiode nog een controle uitgevoerd. Tijdens deze controle wordt vastgesteld of inderdaad geen vleermuizen meer in- of uitvliegen bij de woningen. Als dit wel het geval is worden opnieuw verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt.
14. *De volgende voorschriften zijn alleen van toepassing indien er ongeschikt gemaakt wordt middels het creëren van tocht*:
 - a. Als ontmoediging voor vleermuizen dienen de hoeken van de te slopen bebouwing verwijderd te worden en dienen er gaten van minimaal 0,75 x 0,75 meter 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. Waar nodig kan de bebouwing met bouwlampen gedurende de nacht sterk verlicht worden.
 - b. Tussen de controleronde en de start van de sloop mag niet meer dan drie dagen zitten. Wanneer er tijdens de controleronde alsnog vleermuizen worden aangetroffen in het gebouw, dienen er meer tochtgaten en openingen in het gebouw gerealiseerd te worden, gevolgd door een nieuwe controleronde. Wanneer het niet mogelijk is om meer tochtgaten en openingen te creëren, dient een andere wijze van ongeschikt maken te worden bedacht en dient een wijzigingsverzoek van deze ontheffing te worden aangevraagd. Er mag pas gestart worden nadat het gebouw vleermuisvrij is verklaard.
15. *Uitvoering*: Indien tijdens de werkzaamheden toch vleermuizen worden aangetroffen, dient het werk direct stopgezet te worden totdat de vleermuizen uit zichzelf vertrokken zijn. Zolang een vleermuis aanwezig is, mogen werkzaamheden niet worden uitgevoerd. Een ecologisch deskundige dient hierbij geraadpleegd te worden
16. *Verwijderen tijdelijke voorzieningen*: de tijdelijke voorzieningen dienen in stand te worden gehouden totdat de permanente 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 is voor vleermuizen in dit plangebied de winterperiode (15 oktober tot 1 april). De kasten mogen enkel verwijderd worden onder begeleiding van een ecologisch deskundige.
17. *Plaatsing permanente voorzieningen*: De ontheffinghouder, zijnde gemeente Maashorst te Uden, is verantwoordelijk voor het geschikt houden van de locatie voor dezelfde functies (zomer- en paarverblijfplaats) 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 soort in de nieuwbouw volgens het Kennisdocument van gewone dwergvleermuis van BIJ12.
18. *Plaatsing permanente voorzieningen*: De permanente vleermuisverblijfplaatsen dienen minimaal 50 centimeter breed bij 80 centimeter hoog te zijn, zoals beschreven wordt in paragraaf 3.2 van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, BIJ12, 2017. De oppervlakte van minimaal 50 centimeter breed bij 80 centimeter hoog kan gerealiseerd worden door kasten te schakelen of door een ander type kast te plaatsen.

PROCEDURELE OVERWEGINGEN

Aanvraag

Op 25 juli 2023 hebben wij van Gemeente Maashorst een aanvraag voor een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) ontvangen.

De aanvraag is op 25 september 2023 aangevuld.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag en het activiteitenplan. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/202966.

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.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag in combinatie met bovenstaande gegevens en documenten 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 het slopen van de drie aanwezige gebouwen, te verstaan het voormalig politiebureau, brandweer en basisschool de Klimboom. Dit ten behoeve van de realisatie nieuwbouwwoningen, bestaande uit:

- Gebouw 'De Kazerne' met 83 appartementen;
- Gebouw 'Het lokaal' met maximaal 30 appartementen;
- Gebouw 'De Plaats' met 12 woningen.

Een uitgebreide omschrijving van de activiteiten is opgenomen in de aanvraag.

2.2 Onderzoek soorten

Het uitgevoerde onderzoek naar beschermde soorten is beschreven in de bij aanvraag gevoegde rapportage '*Nader onderzoek vleermuizen ter plaatse van Hoek Leeuweriksweg Land van Ravensteinstraat te Uden- (kenmerk: 20210539, 377200239)*' en in hoofdstuk 4 van het activiteitenplan.

Op 5 juli 2022 heeft een quickscan naar beschermde soorten plaatsgevonden. Het nader onderzoek naar vleermuizen heeft plaatsgevonden in 2023, op basis van Vleermuisprotocol 2021.

2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten

In het plangebied zijn twee paarverblijfplaatsen en een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen met 1 individu per verblijfplaats. De zomerverblijfplaats betreft een verblijfplaats die op dezelfde locatie is als één van de paarverblijfplaatsen. In totaal zijn dus op twee verschillende locaties van verblijfplaatsen vastgesteld. De zomerverblijfplaats is gevestigd in het voormalige brandweergebouw en de paarverblijfplaats is vastgesteld bij de voormalige basisschool de Klimboom.

De aanvrager geeft aan dat door het uitvoeren van de activiteiten twee paar-/ zomerverblijfplaatsen van de soort gewone dwergvleermuis worden beschadigd of vernield en vleermuizen worden verstoord.

Dit is een overtreding van de bepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb.

2.4 Alternatievenafweging

De huidige bebouwing komt op korte termijn leeg te staan. De gemeente wil het woningtekort tegemoet komen en het stadscentrum te verduurzamen door deze bebouwing te slopen en te vervangen door duurzame appartementen en woningen. De huidige bebouwing voldoet niet aan de huidige eisen die gesteld worden aan de functie wonen. Het kwaliteitsniveau is niet toereikend voor een functiewijziging, conform het bouwbesluit 2012 en de uitgangspunten die in de Woonvisie worden gegeven. Het renoveren van de bebouwing binnen het plangebied is eveneens geen optie. De actuele kwaliteitsniveaus van de gebouwen zijn, gezien de leeftijd en huidige bouwkundige staat, niet toereikend om te gaan voldoen aan huidige eisen die worden gesteld aan een bedrijfsgebouw en woning conform het Bouwbesluit 2012. Het is bouwtechnisch te kostbaar en onhaalbaar om de gebouwen op een dergelijke wijze te renoveren dat zij wel voldoen aan de, vanuit het bouwbesluit, gestelde energetische en bouwkundige kwaliteitseisen voor een woning. Hierbij speelt ook mee dat vanuit de verschillende overheidslagen moet worden ingezet op duurzaamheid en klimaatadaptatie. De huidige bebouwing geschikt maken om aan deze eisen te voldoen is financieel te kostbaar en

tevens ontoereikend om aan de doelstelling van het Rijk te voldoen. Bovendien zou renovatie een dermate grote impact op het gebouw hebben dat vleermuizen alsnog worden verstoord en mogelijke verblijfplaatsen worden vernietigd. Daarnaast is in de bebouwing, gezien het bouwjaar, mogelijk asbest verwerkt. Dit vormt een risico voor de volksgezondheid. Tevens de ventilatie en isolatie in de gebouwen slecht wat de ontwikkeling van schimmel in de hand werkt. Dit is slecht voor de gezondheid van mensen.

Uit recent bodemonderzoek blijkt dat vanwege de voormalige activiteiten binnen het plangebied ook sprake is van een bodemverontreiniging met PFAS. Deze verontreiniging blijft deels bestaan als er slechts sprake is van renovatie van de bebouwing. In het kader van de bodemkwaliteit en volksgezondheid is dit niet gewenst. Bodemsanering is nodig. Dit is niet mogelijk bij herbestemming, renovatie.

Daarnaast wordt vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor duurzame verstedelijking als instrument gebruikt voor efficiënt ruimte gebruik. Daarbij is het uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen alleen buiten bestaand stedelijk gebied mogen plaatsvinden als er binnen dat bestaand stedelijk gebied niet voldoende ruimte is. De Ladder bevordert dit efficiënt ruimtegebruik. De panden leeg laten staan en op een andere locatie nieuwbouw realiseren druist in tegen de uitgangspunten van de Ladder.

Ook het alternatief niets doen is hier geen optie gebleken. Er zal geen onderhoud aan de panden worden gedaan, waardoor verval zal optreden. Een te hoog verval zal zorgen voor ongeschikte omstandigheden voor vleermuizen (te veel vocht en tocht). Hierdoor zullen verblijfplaatsen uiteindelijk verdwijnen. Niets doen betekent ook dat de openbare ruimte in het plangebied niet wordt verbeterd. Samenhangend met de woningbouwontwikkeling wordt een parkachtige omgeving gecreëerd met veel groen, wat bovendien een positief effect heeft op de zowel de sociale samenhang van de bewoners en bezoekers van het gebied als de biodiversiteit in Uden. Deze verbetering van de openbare ruimte kan niet worden losgezien van het woningbouwprogramma. Daarbij geldt ook dat verschillende (zorg)voorzieningen in de buurt minder goed bereikbaar zijn voor ouderen als zij geen geschikte woning kunnen vinden. Niets doen heeft dus niet alleen een negatieve invloed op de bebouwing, maar ook op het algehele welzijn van de inwoners van Uden.

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.

Er is binnen de gemeente een gebrek aan passende woningen. Dit blijkt uit een woningbehoefteonderzoek van STEC dat in 2023 is uitgevoerd. Het gebrek aan passende woningen wordt mede veroorzaakt door vergrijzing, wat eveneens in heel Nederland speelt. Op basis van de Primosprognose groeit het aantal huishoudens in de gemeente Maashorst tussen 2023 – 2033 naar verwachting met circa 2.210 huishoudens. Tot 2033 groeit voornamelijk de categorie 65-plus huishoudens (+27%). Dit wordt niet zozeer veroorzaakt door een grote aanwas van 65-plussers naar de regio maar door natuurlijk verloop: huishoudens worden gemiddeld ouder. De verwachting is door migratie een extra groei van circa 555 huishoudens voor de komende tien jaar. Om het woningtekort in de gemeente volledig in te lopen zullen er de komende 10 jaar nog eens 835 woningen extra gebouwd moeten worden. De uitbreidingsambitie tot 2033 komt uit op maximaal 3.600 woningen. In de periode 2033 – 2043 groeit

het aantal huishoudens in Maashorst naar verwachting met nog eens 1.130 huishoudens. De grootste groei doet zich dus in de eerstkomende tien jaar voor. Daarmee komt de totale uitbreidingsopgave voor Maashorst in de periode 2023 - 2043 uit op 3.350 tot 4.730 woningen.

Op basis van de woonvisie zet de gemeente zich in om te voorzien voor voldoende aantrekkelijke woningen, kwalitatief hoogwaardig, geschikt voor elke levensfase. Uit het woningbehoefteonderzoek komt naar voren dat ongeacht de mate van doorstroming en de veranderende voorkeur naar koop (= robuuste behoefte) er met name een voorkeur aanwezig is bij appartementen en nultredenwoningen in verschillende prijssegmenten (530 woningen), waarbij het overgrote deel van de behoefte zich richt op levensloopbestendige producten. Daarnaast is er in alle scenario's een behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen (400 woningen) en grondgebonden koopwoningen (265 woningen).

De nieuw te realiseren woningen zorgen voor een betere variatie in het woningaanbod in de gemeente (namelijk sociale tot betaalbare huurwoningen en middeldure tot dure koopwoningen), waardoor de doorstroming van de bewoners verbeterd wordt. Door de ligging van de woningen nabij het centrum en de daar aanwezige voorzieningen zoals zorgfaciliteiten, is de ontwikkeling ook geschikt voor senioren, een groep die door de genoemde vergrijzing steeds relevanter wordt voor woningontwikkelingen.

De reden voor het kiezen voor een transformatie van een bestaande binnenstedelijke locatie in plaats van het realiseren van de woningen op een nieuwe buitenstedelijke locatie heeft te maken met landelijk en provinciaal beleid. Vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor duurzame verstedelijking een instrument om ruimte efficiënt te gebruiken. Daarbij is het uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen alleen buiten bestaand stedelijk gebied mogen plaatsvinden als er binnen dat bestaand stedelijk gebied niet voldoende ruimte is. Die ruimte is er in dit geval wel aangezien er sprake is van leegstand in het gebied. De Ladder bevordert dit efficiënte ruimtegebruik. De panden leeg laten staan en op een andere locatie nieuwbouw ontwikkelen druist in tegen de uitgangspunten van de Ladder. Vanuit de provincie geldt bovendien de Interim Omgevingsverordening. Ook hieruit blijkt dat zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd. Een van de uitgangspunten (artikel 3.42, lid 2) stelt onder andere dat transformatie van verouderde stedelijke gebieden hieronder valt en dat er rekening wordt gehouden met klimaatverandering. Aangezien het plan waar mogelijk gebruik maakt van circulaire materialen en de woningen zo duurzaam mogelijk worden gebouwd, is het duidelijk dat het plan de voorgeschreven regels van de provincie volgt.

Daarnaast gelden vanuit de overheid ook regels met betrekking tot duurzaamheidseisen aan nieuwbouwwoningen. Recent (04-10-2023) is door Minister Hugo de Jonge nog een brief naar de Tweede Kamer gestuurd, waarin wordt aangegeven dat nieuwe woningen niet alleen energiezuinig in gebruik moeten zijn, maar ook duurzaam moeten worden gebouwd. De hieraan gestelde eisen worden de komende jaren stapsgewijs steeds strenger. Ook geldt het Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie 2019-2023, waarin is aangegeven om bouw van de extra woningen die in Nederland benodigd zijn zo circulair mogelijk uit te voeren. Het plan aan de Leeuweriksweg/ Land van Ravensteinstraat voldoet aan deze uitgangspunten.

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) en de aanvullende gegevens van 25 september 2023 is beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten voor gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen. In grote lijnen gaat het om de volgende maatregelen:

- Plaatsen tijdelijke voorzieningen: Voorafgaand aan de werkzaamheden worden in de directe omgeving 8 tijdelijke vleermuiskasten geplaatst. Deze worden geplaatst, strikt volgens de eisen van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis. Het plaatsen van de kasten wordt in de winter van 2023/2024 uitgevoerd.

- Ongeschikt maken: Ter voorbereiding van de werkzaamheden worden de panden allereerst ongeschikt gemaakt. Dit wordt gedaan middels het afdekken van alle mogelijke verblijfplaatsen in de panden met exclusion flaps of vulschuim (Purschuim of dergelijk materiaal wordt niet toegepast). Een andere methode die wordt overwogen is het openzetten van hoeken van de gevel, waardoor de klimatologische omstandigheden in de spouw ongeschikt wordt. Na minimaal 3 dagen na het ongeschikt maken wordt een controle uitgevoerd. Deze controle wordt uitsluitend uitgevoerd bij geschikte weersomstandigheden (minimaal 10 graden Celsius, weinig wind (≤ 4 Bft) en droog). Pas na deze controle wordt het plangebied, indien geen verblijfindicerende waarnemingen meer worden gedaan, vrijgegeven voor werkzaamheden.
- Realiseren permanente voorzieningen: In het nieuwbouwplan worden 8 nieuwe voorzieningen gerealiseerd, deze verblijfplaatsen worden gerealiseerd middels het inpassen van inbouwkasten in de nieuwbouwplannen. Deze worden strikt conform de eisen van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis geplaatst.

De locaties van de (tijdelijke) voorzieningen zijn beschreven in bijlage 2.

De voorgestelde maatregelen zijn in grote lijnen voldoende. Wij nemen ter borging van deze maatregelen extra voorschriften op. Het betreft de volgende aanvullende mitigerende maatregelen:

- *Ongeschikt maken:* De te slopen gebouwen dienen ten minste één week voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden. Dit voorschrift wordt opgenomen om naast de al beschreven goede omstandigheden en periode ook te borgen dat er voldoende tijd tussen het ongeschikt maken en de start van de werkzaamheden zit, zodat de vleermuizen een redelijke kans krijgen om verblijfplaatsen te verlaten.
- *Ongeschikt maken:* Op het moment van ongeschikt maken en de drie daaropvolgende nachten moeten de weersomstandigheden tijdens de eerste 2 uur na zonsondergang overeenkomen met de eisen die het Vleermuisprotocol 2021 stelt voor de weersomstandigheden tijdens het onderzoek doen naar zomerverblijfplaatsen. Dit voorschrift is opgenomen om te borgen dat werkzaamheden in de juiste periode worden gedaan, waarbij vleermuizen ook een redelijke kans krijgen om de verblijfplaats te verlaten.
- *Ongeschikt maken:* Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd conform de geldende protocollen. De gebouwen worden ongeschikt gemaakt buiten de kwetsbare winterperiode van de gewone dwergvleermuis (indicatief 15 oktober – 1 april).
- Wanneer ongeschikt wordt gemaakt middels exclusion flaps of dergelijke andere voorzieningen, waardoor vleermuizen de verblijfplaats wel uit kunnen maar niet terug erin. Deze worden op alle verblijfplaatsen en alle potentiële verblijfplaatsen geplaatst zodat de vleermuizen ook niet kunnen verhuizen binnen het onderzoeksgebied naar een andere verblijfplaats. Nadat alle mogelijke verblijfplaatsen ongeschikt zijn gemaakt, wordt in de schemerperiode nog een controle uitgevoerd. Tijdens deze controle wordt vastgesteld of inderdaad geen vleermuizen meer in- of uitvliegen bij de woningen. Als dit wel het geval is worden opnieuw verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt. *De volgende voorschriften zijn alleen van toepassing indien er ongeschikt gemaakt wordt middels het creëren van tocht.*
 - Als ontmoediging voor vleermuizen dienen, indien dit bouwtechnisch mogelijk is, de hoeken van de te slopen bebouwing verwijderd te worden en dienen er gaten van minimaal 0,75 x 0,75 meter 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. Waar nodig kan de bebouwing met bouwlampen gedurende de nacht sterk verlicht worden. Dit voorschrift wordt opgenomen om te borgen dat, indien gaten worden gecreëerd in de gevels, dat deze van voldoende grootte zijn en ook onder de juiste

omstandigheden worden gemaakt, zodat deze effectief zijn. Indien de gaten niet van voldoende omvang zijn of de werkwijze niet nauwkeurig wordt uitgevoerd, bestaat er een kans dat de verblijfplaatsen niet voldoende ongeschikt zijn om onbewoonbaar te zijn.

- Wanneer er ongeschikt gemaakt is middels het creëren van tocht, dan mag er tussen de controleronde en de start van de sloop niet meer dan drie dagen zitten. Wanneer er tijdens de controleronde alsnog vleermuizen worden aangetroffen in het gebouw, dienen er meer tochtgaten en openingen in het gebouw gerealiseerd te worden, gevolgd door een nieuwe controleronde. Wanneer het niet mogelijk is om meer tochtgaten en openingen te creëren, dient een andere wijze van ongeschikt maken te worden bedacht en dient een wijzigingsverzoek van deze ontheffing te worden aangevraagd. Er mag pas gestart worden nadat het gebouw vleermuisvrij is verklaard. Dit voorschrift wordt opgelegd om te voorkomen dat individuele vleermuizen verwond of gedood worden door het uitvoeren van de beoogde werkzaamheden.
- *Uitvoering:* 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 ons om toestemming te vragen voor aanvullende maatregelen. Dit voorschrift wordt opgenomen om te borgen dat tijdens de uitvoering op een correcte wijze wordt gehandeld indien vleermuizen worden aangetroffen.
- *Verwijderen tijdelijke voorzieningen:* 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 is voor vleermuizen de winterperiode (15 oktober tot 1 april). De kasten mogen enkel verwijderd worden onder begeleiding van een ecooloog. Dit voorschrift wordt opgenomen om te voorkomen dat de vleermuizen in het gebied geen verblijfplaatsen hebben tijdens de uitvoering van het werk. Daarnaast wordt hiermee geborgd dat de kasten niet worden verwijderd op het moment dat deze nog worden bewoond.
- *Plaatsing permanente voorzieningen:* De ontheffinghouder, zijnde gemeente Maashorst te Uden, is verantwoordelijk voor het geschikt houden van de locatie voor dezelfde functies (zomer- en paarverblijfplaats) 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 soort in de nieuwbouw volgens het Kennisdocument van Gewone dwergvleermuis van BIJ12. Dit voorschrift wordt opgenomen omdat nu onvoldoende duidelijk wat de exacte locatie de permanente voorzieningen worden op de nieuwbouwwoningen.
- De permanente vleermuisverblijfplaatsen dienen minimaal 50 centimeter breed bij 80 centimeter hoog te zijn, zoals beschreven wordt in paragraaf 3.2 van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, BIJ12, 2017). De oppervlakte van minimaal 50 centimeter breed bij 80 centimeter hoog kan gerealiseerd worden door kasten te schakelen of door een ander type kast te plaatsen. Dit voorschrift wordt opgelegd omdat de voorgestelde permanente voorzieningen (VMPM1e van Unitura) niet de juiste afmetingen hebben, als deze niet geschakeld worden. Deze kasten voldoen enkel als deze geschakeld worden tot een minimale afmeting van 50x80cm.

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 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 hoek van Leeuweriksweg en Land van Ravensteinstraat te Uden. De activiteiten vinden plaats binnen het omlinjde gebied.

BIJLAGE 2. LOCATIE VAN DE MITIGERENDE MAATREGELEN

Tabel 1. Locatie van de tijdelijke voorzieningen.

	Locatie	Gebruiker	Eigenaar	Adres	Kast	type	Plek op het gebouw
1	Aldetiendstraat 17	De Sterrenkijker	St. Oosterwijs	Staringstraat 4, 5343 GH Oss	1	VK-SK-01	hoge muur school. Zie foto nr. 1 let op de lampen.
2	Aldetiendstraat 17	De Sterrenkijker	St. Oosterwijs	Staringstraat 4, 5343 GH Oss	2	VK-MP-05	boven de basketbalring, rechts tegen de grijze leiding aan. Zie foto 2
3	Aldetiendstraat 19	Dichterbij	St. Dichterbij	Zwerfheide 2, 6590 RC Gennep	3	VK-SK-01	aan de hoge muur tuin van het pand 19a, zie foto 3
4	Aldetiendstraat 21	Dichterbij	St. Dichterbij	Zwerfheide 2, 6590 RC Gennep	4, 5	VK-SK-01	kast 4 rechtergevel foto 4 en kast 5 voorzijde, foto 5
5	Aldetiendstraat 21a	Maashorschool	Maashorst	Markt 145, Uden	6, 7	VK-MP-05	aan achtergevel foto 6
6	Leeuweriksweg 1-3	SBO de Tandem	St. Kath. onderwijs	Meerloseweg 3, 5402 XH Uden	8	VK-SK-01	zijmuur onder naambord, naast busstation. Zie foto 7. Eventueel extra (9e) kast mogelijk op deze locatie.

BIJLAGE 3. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN

Meldingsformulier start handelingen ten aanzien van beschermde soorten
 Ontheffing Wet natuurbescherming, onderdeel beschermde soorten

Gegevens

Aanvraagnummer Z/202966
 Naam initiatief Herontwikkeling terrein Hoek Leeuweriksweg en Land van Ravensteinstraat te Uden
 Ontheffingsperiode voor de periode van 1 september tot en met 1 september 2027
 Ontheffinghouder Gemeente Maashorst
 Naam aanvrager
 Adres
 PC-Woonplaats

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 2 weken van tevoren, te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Brabant Noord

Retouradres	Omgevingsdienst Brabant Noord Email: info@odbn.nl	
--------------------	--	--

KENNISGEVING WET NATUURBESCHERMING, Gemeente Maashorst, Leeuweriksweg 10a te Uden, Z/202966

Beschikking

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant maken bekend dat zij op 22 december 2023 een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming hebben verleend (kenmerk: Z/202966 -366118) aan Gemeente Maashorst, Markt 145, 5401 EJ, Uden voor de Herontwikkeling terrein Hoek Leeuweriksweg en Land van Ravensteinstraat te Uden, voor de locatie Leeuweriksweg 10a, 5401XD te Uden in de gemeente Maashorst. De ontheffing is geldig voor de periode van 1 september 2024 tot en met 1 september 2027.

De aanvraag, het besluit en de bijbehorende stukken liggen vanaf 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 6 weken **ter inzage** bij de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN), telefoonnummer (088) 743 00 00. Het besluit is digitaal op te vragen via e-mail info@odbn.nl of te vinden op de website <https://zoek.officielebekendmakingen.nl> onder 'officiële bekendmakingen'.

Bezwaar

Is dit besluit aan u gericht en bent u het er niet mee eens, dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Is het besluit niet rechtstreeks aan u gericht en bent u het er niet mee eens, dan kunt u alleen een bezwaarschrift indienen als het besluit directe gevolgen voor u heeft. Verstuur uw bezwaarschrift binnen 6 weken na de verzenddatum van het besluit.

U kunt uw bezwaarschrift op 2 manieren indienen:

- **Digitaal.** Op www.brabant.nl/bezwaar vindt u de link 'Bezwaar indienen'. U heeft hiervoor een digitale handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig.
- **Per post.** Stuur uw bezwaarschrift naar:
Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Secretariaat van de hoor- en adviescommissie
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

In het bezwaarschrift zet u:

- uw naam en adres;
- de datum, het kenmerk en een omschrijving van het besluit waarmee u het niet eens bent;
- de reden waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- de datum van uw bezwaarschrift en uw handtekening;
- maakt u namens iemand anders bezwaar? Stuur dan een machtiging mee.

Voeg ook een kopie toe van het besluit waarmee u het niet eens bent. Op deze manier kunnen wij uw bezwaarschrift beter in behandeling nemen.

Kunt u ons ook uw telefoonnummer en e-mailadres geven? Zo kunnen wij samen met u de beste aanpak van de behandeling van uw bezwaar bespreken.

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.

Aan het indienen van een bezwaar zijn geen kosten verbonden.

Voorlopige voorziening

Als u een bezwaarschrift indient, dan heeft dit geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit geldt zolang uw bezwaarschrift in behandeling is. Het kan zijn dat u dit niet wilt. Bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt gelijktijdig met of na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om een voorlopige voorziening vragen bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Er zijn kosten verbonden aan het vragen om een voorlopige voorziening (griffierecht).

U kunt ook digitaal verzoeken om een voorlopige voorziening. Zie daarvoor: rechtspraak.nl/bestuursrecht.

Aan deze procedure is het kenmerk Z/202966 gekoppeld. Wij verzoeken u bij correspondentie dit kenmerk te vermelden.

's-Hertogenbosch, december 2023