

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

ons kenmerk
Z/117379

plaats / datum
's-Hertogenbosch,
8 september 2020

Op de op 3 december 2019 ontvangen aanvraag van Stichting Mooiland om een ontheffing krachtens artikel 3.3 en artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming voor het slopen van de woningen, behorend tot complex 3218, gelegen aan de Oliestraat 3 t/m 49 (oneven) en Maaskade 2 t/m 8 (even), postcodegebied 5361 te Grave, en het realiseren van nieuwbouw.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



De heer J. Reijnen
Teammanager Omgevingsdienst Brabant Noord

BESLUIT

Onderwerp

Op 3 december 2019 hebben wij van Stichting Mooiland een aanvraag ontvangen voor een ontheffing voor het overtreden van verboden ten aanzien van beschermde soorten, dit als gevolg van het slopen van de woningen, behorend tot complex 3218, gelegen aan de Oliestraat 3 t/m 49 en Maaskade 2 t/m 8, postcodegebied 5361 te Grave, en het realiseren van nieuwbouw.

Besluit

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze ontheffing en in het belang van de volksgezondheid en andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale aard,

- I. aan Stichting Mooiland, Galileïlaan 40, 6716 BP te Ede, de gevraagde ontheffing te verlenen, op grond van artikel 3.3, eerste lid, en artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming, van de bepalingen als bedoeld in:
 - artikel 3.1, tweede lid, van de Wet natuurbescherming, voor het opzettelijk vernielen van de nesten van de:
 - **gierzwaluw** (*Apus apus*), **huismus** (*Passer domesticus*);
 - 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 vernielen van rust- en voortplantingsplaatsen van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);voor de periode van 1 september 2020 tot en met 31 augustus 2025;
met de genoemde voorschriften, voor het slopen van de woningen, behorend tot complex 3218, gelegen aan de Oliestraat 3 t/m 49 en Maaskade 2 t/m 8, postcodegebied 5361 te Grave, en het realiseren van nieuwbouw;
- II. dat de beschrijving van de activiteiten, in de aanvraag, het activiteitenplan en de aanvullende gegevens van 23 juli 2020, 18 augustus 2020 en 19 augustus 2020 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', alsmede dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van de deze ontheffing:
 - Bijlage 1: overzichtstekening van het project
 - Bijlage 2: locatie(s) van de mitigerende maatregelen
 - Bijlage 3: meldingsformulier start werkzaamheden (zie voorschrift 1)

Rechtsmiddelen

Bezwaar

Als u het met dit besluit niet eens bent, kunt u binnen zes weken schriftelijk bezwaar maken bij ons college. De termijn voor het indienen van het bezwaarschrift gaat in op de dag na verzending van dit besluit. U kunt het bezwaarschrift richten aan:

Het College van Gedeputeerde Staten
t.a.v. het secretariaat van de Hoor- en Adviescommissie
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

Wij vragen u om op de linkerbovenhoek van de envelop het woord “bezwaarschrift” te vermelden. Het secretariaat van de hoor- en adviescommissie is bereikbaar op telefoonnummer (073) 6808304 en via bezwaar@brabant.nl. Wij wijzen u erop dat het op dit moment nog niet mogelijk is om bezwaarschriften per e-mail in te dienen, omdat dan de wettelijk voorgeschreven handtekening op het bezwaarschrift ontbreekt.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen voor u heeft, dan kunt u een schriftelijk verzoek om voorlopige voorziening indienen. U kunt in dat geval de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u binnen de termijn een bezwaarschrift heeft ingediend.

Het adres van de rechtbank is Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Voor de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. Wanneer u zo'n verzoek heeft ingediend, ontvangt u bericht van de rechtbank over de betaling van het griffierecht. Beschikt u over een elektronische handtekening (DigiD), dan kunt u uw verzoek om een voorlopige voorziening te treffen ook digitaal bij de Rechtbank Oost-Brabant indienen. Kijk voor de voorwaarden op <http://loket.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</i>	9
2.4 <i>Alternatievenafweging</i>	10
2.5 <i>Belang van de aanvraag</i>	11
2.6 <i>Mitigerende maatregelen en staat van instandhouding</i>	12
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	20

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 invullen 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. 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.
5. De in voorschrift 4 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.

Specifieke voorschriften

6. De ontheffinghouder dient, met inachtneming van de hier genoemde voorschriften, de mitigerende maatregelen uit te voeren zoals beschreven in de aanvraag, het activiteitenplan, (hoofdstuk 6) en de aanvullende gegevens van 23 juli 2020, 18 augustus 2020 en 19 augustus 2020.
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. 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.
9. De tijdelijke voorzieningen dienen in stand te blijven totdat de permanente voorzieningen zijn gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening dient te worden gehouden met de gewenningsperiode. Daarnaast mogen de tijdelijke voorzieningen pas verwijderd worden op het moment dat deze niet in gebruik zijn door beschermde soorten, dit buiten de meest kwetsbare periodes en de winterperiode. De tijdelijke voorzieningen mogen enkel verwijderd worden onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Dit om te voorkomen dat beschermde soorten worden verstoord.
10. De te slopen gebouwen dienen voorafgaand aan de werkzaamheden en als de avondtemperatuur minimaal 7°C is ongeschikt gemaakt te worden. Dit dient te gebeuren in het actieve seizoen van vleermuizen, globaal lopend van 1 april tot 1 november, en buiten de kwetsbare periodes.

¹ Zie toelichting op:

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

Een vleermuisdeskundige dient de geschikte methode en het moment van ongeschikt maken te bepalen. De twee methodes van ongeschikt maken, netconstructie en exclusion flaps, dienen na elkaar te worden uitgevoerd. Het ongeschikt maken met een netconstructie mag alleen worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van de huismus, globaal van maart tot en met augustus, en vorstperioden. Uiterlijk 3 dagen voorafgaand aan het ongeschikt maken van de te slopen gebouwen doormiddel van een netconstructie dient een avondcontrole uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van vleermuizen. Dit om te voorkomen dat vleermuizen die zich mogelijk bevinden achter de goot of rond de gevelpannen worden ingesloten. Na het ongeschikt maken van de te slopen gebouwen door middel van het plaatsen van exclusion flaps voor de open stootvoegen dient een controlerende te worden uitgevoerd om te kijken of de vleermuizen echt vertrokken zijn. Beide controles moeten worden uitgevoerd in de avond bij gunstige weersomstandig (temperatuur hoger dan 6 graden, windkracht minder dan 5 Bft en een maximale neerslag motregen) onder begeleiding van een vleermuisdeskundige met voldoende personele inzet, zodat er geen uitvliegende vleermuizen gemist kunnen worden. Gestart kan pas worden na expliciete toestemming van de ecooloog.

11. Als uit de controlerende blijkt dat er nog vleermuizen of huismussen aanwezig zijn in de bebouwing dient deze opnieuw ongeschikt te worden gemaakt en dient tenminste 24 uur later opnieuw een controlerende naar de aanwezigheid van vleermuizen plaats te vinden onder begeleiding van een vleermuisdeskundige. Dit om te voorkomen dat er ten tijde van de sloopwerkzaamheden nog vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing.

PROCEDURELE OVERWEGINGEN

Aanvraag

Op 3 december 2019 hebben wij van Stichting Mooiland een aanvraag voor een ontheffing ingevolge artikel 3.3, eerste lid, en artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) ontvangen.

De aanvraag is op 23 juli 2020, 18 augustus 2020 en 19 augustus 2020 aangevuld. Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag en het activiteitenplan. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z/117379.

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. Indien aan de orde 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

Ten aanzien van de aspecten van de aanvraag waarvoor een ontheffing ingevolge 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.

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 indien 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 bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwbouw. 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 Ecologische veldonderzoek Complex 3215, 3218, 3229 en 3231 te Grave en in hoofdstuk 3 van het activiteitenplan en de aanvullingen van 23 juli 2020.

Het nader onderzoek naar gierzwaluw en huismus en vleermuizen heeft plaatsgevonden in 2018, op basis van de kennisdocumenten 'Gierzwaluw' en 'Huismus' van BIJ12 en het Vleermuisprotocol 2017.

De veldbezoeken van het soortgericht onderzoek naar huismus zijn uitgevoerd op 25 april 2018 en 4 mei 2018. Aangezien de twee data niet dicht tegen de twee uiterste onderzoeksdata zijn gelegen (1 april en 15 mei) is redelijkerwijs uitgesloten dat door de tussentijd van 9 dagen in plaats van 10 een vroeg of laat broedgeval is gemist. De onderzoeksrondes zijn daarnaast uitgevoerd bij geschikte weersomstandigheden, waarbij veel activiteit van de huismussen is waargenomen (af- en aanvliegen van individuen, en roepende mannetjes). Hierdoor kan worden geconcludeerd dat, ondanks dat niet volledig aan de eisen zoals gesteld in het kennisdocument 'Huismus' van BIJ12 wordt voldaan, er door het onderzoek voldoende zekerheid is verkregen omtrent het aantal huismusnesten welke binnen het plangebied aanwezig zijn.

2.3 Mogelijke effecten

Binnen het plangebied zijn vier nestlocaties van de huismus en twee nestlocaties van de gierzwaluw aangetroffen. De nestlocaties van de huismus bevinden zich allemaal onder de dakpannen van het complex aan de Oliestraat 3 t/m 49 (oneven), welke via de dakgoot worden bereikt, zie figuur 3 van het activiteitenplan voor de locaties. Een nestlocatie van de gierzwaluw bevindt zich aan de achterzijde van het gebouw gelegen aan de Oliestraat. De precieze locatie van het tweede nest aan de Oliestraat is niet precies waargenomen. Echter, de nestlocatie is hoogstwaarschijnlijk eveneens aan de achterzijde van de Oliestraat, of de Maaskade, aanwezig omdat daar nog een individu met giergedrag is waargenomen aan de achterzijde van de woningen. Zie voor de locaties van de gierzwaluwnesten figuur 8 van het activiteitenplan. Verder zijn vijf zomerverblijfplaatsen en een paarverblijfplaats van één enkel individu van de gewone dwergvleermuis aangetroffen, zie figuur 14 van het activiteitenplan voor de locaties van de verblijfplaatsen. De zomerverblijfplaatsen bevinden zich aan:

- Oliestraat complex 3 t/m 49 (oneven): onder de dakrand boven de entree van de flat én aan de achterzijde van het de flat;
- Maaskade 2: onder de dakrand aan de zuidzijde van de woning;
- Maaskade 4: onder de dakpannen aan de zuidzijde van het dakkapel;
- Maaskade 43: de oostzijde van de woning onder de dakpannen.

Bij de woningen is consistent een baltsende gewone dwergvleermuis waargenomen tijdens het paarseizoen. Het was echter niet vast te stellen in welke woning het individu verblijft. Uitgangspunt hierbij is dat het dier zich in elke woning in de directe omgeving kan bevinden.

De aanvrager geeft aan dat door het uitvoeren van de activiteiten alle nestlocaties van de huismus en gierzwaluw en alle verblijfplaatsplaatsen van de gewone dwergvleermuis worden vernield. Door het uitvoeren van de activiteiten worden individuen van de gewone dwergvleermuis verstoord. Dit zijn overtredingen van de bepalingen zoals bedoeld in artikel 3.1, tweede lid en artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb.

2.4 Alternatievenafweging

Het project is locatie specifiek. Het betreft bestaande woningen van Mooiland, die niet meer voldoen aan de huidige eisen en de volkshuisvestelijke opgave. Er is door specialisten bepaald wat gezien de bouwkundige staat en financiële consequenties de meest efficiënte en effectieve werkwijze is om de huidige technische woonvoorwaarden en de volkshuisvestelijke opgave te kunnen behalen. Hier betreft deze optie sloop en nieuwbouw. Andere werkwijzen waar het gebouw behouden kan blijven behalen niet het gewenste resultaat of zijn kostentechnisch zo inefficiënt dat de kosten niet opwegen tegen het resultaat. Daarnaast zouden bij de verbouwingswerkzaamheden om aan de vergelijkbare eisen en vraag te kunnen voldoen eveneens de aanwezige nestlocaties en verblijfplaatsen verstoord worden en waarschijnlijk ongeschikt raken.

De noodzaak tot sloop voor het complex wordt ingegeven door de slechte bouwkundige staat van het complex, maar nog meer doordat de woningen niet meer aansluiten op de toekomstige behoefte. Met de vergrijzing en het langer thuis blijven wonen is de vraag naar levensloopbestendige nultredenwoningen/-appartementen ook in Grave fors. Verbouw of herbestemming van de huidige complexen is onderzocht maar niet haalbaar, daarom is gekozen voor vervangende nieuwbouw (met ook een toename van het aantal woningen) welke tegemoetkomt aan de volkshuisvestelijke opgave die er ligt voor de kern van Grave.

Het niet uitvoeren van de werkzaamheden is eveneens geen optie. De locatie is economisch en sociaal zeer interessant. Daarnaast zou, aangezien de bebouwing binnen enkele jaren niet meer bewoond kan zijn, de kans op kraken en vernieling toenemen.

Bij uitvoeren van de werkzaamheden wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de kwetsbare periode van de huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis, middels sloop in de minder gevoelige periode, dan wel het ongeschikt maken van het gebouw in een minder gevoelige periode. In deze situatie is er geen gunstigere oplossing voorhanden, waarbij het geheel ook uitvoerbaar blijft voor de aannemer. Mooiland kiest er bewust voor om in de nieuwe situatie ook een binnentuin te maken, hier komt ook een groen gevel. Er komt ook een kleine daktuin waarin Mooiland groen – samen met bewoners – een plek willen geven. Het naastgelegen plan heeft ook aandacht voor groen (groene gevels, groene carport op binnenterrein) en voor de herinrichting van de Oliestraat staat ook groen als belangrijk thema.

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 de belangen 'de volksgezondheid of de openbare veiligheid' zoals genoemd in artikel 3.3, vierde lid, onder b, van de Wnb en 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.

De sloop en nieuwbouw van de woningen is een standaard onderdeel van de werkzaamheden van een woningcorporatie. Als de levensduur van de gebouwen, welke niet meer voldoen aan de huidige eisen op het gebied van isolatie en binnenklimaat, door de slechte staat ten einde komt, is sloop of renovatie de enige optie. Verbouw of herbestemming van het huidige complex is onderzocht maar niet haalbaar. De eisen voor binnenklimaat, zoals beschreven in het Bouwbesluit 2012, hebben betrekking op isolatie en luchtverversingssystemen. Zonder het nemen van deze maatregelen krijgen de woningen vochtintrede via kozijnen, maar ook de temperatuurverschillen veroorzaken condensatie, met schimmelvorming tot gevolg. Dit verslechtert het woonklimaat zodanig dat mensen gezondheidsklachten kunnen ondervinden. Vocht kan namelijk de ontwikkeling van schimmels, bacteriën en huismijt bevorderen. Daarnaast kan door een te vochtige omgeving formaldehyde vrijkomen uit plaatmaterialen zoals spaanplaat en multiplex. De aanwezigheid van schimmels, bacteriën, huismijt en formaldehyde kunnen allergieën en ademhalingsstoornissen zoals astma, bronchitis en chronische neusverkoudheid veroorzaken.

Marktonderzoek wijst uit dat er in Grave een behoefte is aan het toevoegen van tientallen sociale huurwoningen. Met de aankomende vergrijzing is juist passende huisvesting voor hen een absoluut aandachtspunt. Met de vergrijzing en het langer thuis blijven wonen is de vraag naar levensloopbestendige nultredenwoningen/appartementen in Grave fors. Het huidige complex heeft onvoldoende toekomstwaarde als het gaat om thema's als indeling, (brand-)veiligheid, techniek en toegankelijkheid. Het huidige complex is niet een nultredengebouw, er zit wel een lift in, maar door een hoogteverschil in het complex is het gros van de woningen voor een mindervalide niet toegankelijk. Met juist de vergrijzing en het langer thuis wonen moet hier actie op komen. De huidige bouwkundige staat van het complex is slecht en deze holt snel achteruit (betonrot o.a.). Verbouw of herbestemming van het huidige complex is onderzocht maar niet haalbaar. Daarom is gekozen voor vervangende nieuwbouw (met ook een toename van het aantal woningen) welke tevens tegemoetkomt aan de volkshuisvestelijke opgave die er ligt voor de kern Grave.

Mooiland zal het complex vooralsnog niet specifiek labelen. Dus jong en oud komt in aanmerking, maar met het oog op de toekomst verwachten we hier wel met name de senior te kunnen huisvestingen. In het centrum van Grave beschikt Mooiland slechts over twee zeer kleine complexen die met een lift toegankelijk zijn. Deze ontwikkeling in het centrum, dicht bij de voorziening is dus essentieel om in de toekomst een passend kwalitatief aanbod te hebben in Grave.

Gelet op de naar voren gebrachte omstandigheden zijn wij van oordeel dat de belangen van de volksgezondheid en andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale aard voldoende onderbouwd zijn om de ontheffing te kunnen verlenen.

2.6 Mitigerende maatregelen en staat van instandhouding

In de aanvraag, het activiteitenplan (hoofdstuk 6 en 7) en in de aanvullende gegevens van 23 juli 2020, 18 augustus 2020 en 19 augustus 2020 is beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten voor de gierzwaluw, huismus en gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen. In grote lijnen gaat het om de volgende maatregelen:

- In februari 2019 zijn voor de huismus in totaal 8 duurzame vervangende nestkasten (type Hugo 4x en type Diego 4x) van Faunus Nature Creations aangebracht aan de woningen van de Oliestraat, nummers 10, 10A en 12 conform de eisen gesteld in het kennisdocument 'Huisumus' van BIJ12. Zie hiervoor figuren 6 en 10 van het activiteitenplan en bijlage 2 van dit besluit.
- In februari 2019 zijn voor de gierzwaluw in totaal 10 duurzame vervangende gierzwaluwkasten (type Gierzwaluwkast Barto) van Faunus Nature Creations opgehangen aan de woningen van de Ruyterstraat 17-27 (oneven), Kazerneplein 7a en Gasthuisstraat 2-42 conform de eisen gesteld in het kennisdocument 'Gierzwaluw' van BIJ12. Zie hiervoor figuren 6,7 en 10 van het activiteitenplan en bijlage 2 van dit besluit.
- In februari 2019 zijn voor de gewone dwergvleermuis in totaal 20 diverse platte vleermuiskasten van Faunus Nature Creations opgehangen, bestaande uit:
 - 9x shellkast van houtbeton (vleermuiskast Brigida);
 - 6x kast houtbeton;
 - 5x de houten kast van Douglas;allen geschikt voor zomer- en paarverblijfplaatsen. Op de shellkasten na zitten deze kasten niet meer in hun assortiment, dus het exacte type is onbekend. De tijdelijke kasten zijn opgehangen aan de woningen van de Gasthuisstraat 2-42 (even) en Oliestraat 10, 10A en 12 conform de eisen gesteld in het kennisdocument 'Gewone dwergvleermuis' van BIJ12. Zie hiervoor de figuren 6, 7 en 10 van het activiteitenplan en bijlage 2 van dit besluit. Tevens zijn er vanuit een ander project diverse vleermuiskasten (minstens 10 vleermuiskasten van houtbeton) opgehangen aan het voormalig kloostergebouw op de hoek Oliestraat/Brugstraat, zie figuren 8, 9 en 10 van het activiteitenplan. Het aanbieden van de 20 project gerelateerde vleermuiskasten, naast de reeds aanwezige vleermuiskasten, wordt als voldoende beschouwd om de verblijfsfunctie van de zomer- en paarverblijfplaatsen tijdelijk op te vangen. De aangetroffen paarverblijfplaats is op een ander moment in het jaar in gebruik dan (een deel van) de zomerverblijfplaatsen. Daarnaast zijn de geplaatste kasten gevarieerd in type en locatie, waardoor de kans op ingebruikname hoog is. De gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis zal hierdoor niet (tijdelijk) in het geding komen.
- Indien bewoners de tijdelijke vleermuiskasten niet wenselijk vinden worden deze minimaal 1 jaar na realisatie van de permanente verblijfplaatsen, buiten de gevoelige periode, en nadat een controle door een vleermuisdeskundige is uitgevoerd verwijderd.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de kwetsbare periode van de huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis, middels sloop in de minder gevoelige periode, dan wel het ongeschikt maken van het gebouw in een minder gevoelige periode.
- De gebouwen zullen ongeschikt gemaakt worden door het plaatsen van exclusion flaps voor de open stootvoegen, en het dichtmaken van alle dakranden met een netconstructie (zowel rond de goot als rond de gevelpannen). Deze werkzaamheden zullen plaatsvinden in september/oktober.

- Het ongeschikt maken en uitvoeren van een controleronde vindt plaats buiten de winterrustperiode bij weersomstandigheden met een temperatuur hoger dan 6 graden, een windkracht minder dan 5 Bft en een maximale neerslag van motregen. Wanneer er op dat moment geen vleermuizen aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden direct starten. Wanneer wel vleermuizen worden aangetroffen zullen in samenspraak met een ter zake kundige aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om de verblijfplaats ongeschikt te maken.
- Voor de gierwaluw en huismus worden de volgende permanente voorzieningen geplaatst.
 - Overall wordt de vogelschroot op de derde panlat geplaatst, per 2 strekkende meter wordt één nestplaats geteld. Dit telt enkel aan noord- en oostzijde, voor maximaal 8 nesten.
 - Daarnaast worden voor huismus- en gierwaluw 18 gierwaluwkasten (Gierwaluwkast Pino van Faunus Nature Creations) gerealiseerd.

De permanente gierwaluwkasten worden geplaatst op de volgende locaties, zie hiervoor de bijlage van de aanvullende gegevens van 18 augustus 2020 en bijlage 2 van dit besluit:

- Blok E noordzijde op de 2^e verdieping hoog, onder bijzonder metselwerk;
 - Blok G onder de overstek;
 - Blok A, B en C aan de galerijzijde inbouwen in enkele penanten;
 - Vogelschroot op 3^e panlat aan de galerijzijde van blok B en C en aan de Maaskade blok G
- Voor de gewone dwergvleermuis worden als permanente voorzieningen in de nieuwbouw 6 kraamkasten (Vleermuiskast Tichelaar keramiek groot) ingebouwd, en de daken worden geschikt gemaakt voor vleermuizen, door de twee verschillende dakpannen daken, over de gehele lengte aan de voor- en achtergevel de dakpannen 2 centimeter te laten kieren, zodat vleermuizen onder het dak kunnen kruipen.

OF

Indien dit niet mogelijk is, worden voor de gewone dwergvleermuis als permanente voorzieningen in de nieuwbouw minimaal 12 kastvoorzieningen (Vleermuiskast Tichelaar keramiek groot), evenredig verspreid over alle geschikte muurdelen van het gehele gebouw ingebouwd.

- Zie voor de locaties van de vleermuiskasten in de nieuwbouw de bijlage van de aanvullende gegevens van 18 augustus 2020 en bijlage 2 van dit besluit.

De voorgestelde maatregelen zijn in grote lijnen voldoende. Wij nemen ter borging van deze maatregelen extra voorschriften op om de gunstige staat van instandhouding van de gierwaluw, huismus en gewone dwergvleermuis te kunnen waarborgen. Het betreft de volgende aanvullende mitigerende maatregelen:

- De tijdelijke voorzieningen dienen in stand te blijven totdat de permanente voorzieningen zijn gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening dient te worden gehouden met de gewenningsperiode. Daarnaast mogen de tijdelijke voorzieningen pas verwijderd worden op het moment dat deze niet in gebruik zijn door beschermde soorten, dit buiten de meest kwetsbare periodes en de winterperiode. De tijdelijke voorzieningen mogen enkel verwijderd worden onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Dit om te voorkomen dat beschermde soorten worden verstoord.
- De te slopen gebouwen dienen voorafgaand aan de werkzaamheden en als de avondtemperatuur minimaal 7°C is ongeschikt gemaakt te worden. Dit dient te gebeuren in het actieve seizoen van vleermuizen, globaal lopend van 1 april tot 1 november, en buiten de kwetsbare periodes. Een vleermuisdeskundige dient de geschikte methode en het moment van ongeschikt maken te bepalen. De twee methodes van ongeschikt maken, netconstructie en exclusion flaps, dienen na elkaar te worden uitgevoerd.

Het ongeschikt maken met een netconstructie mag alleen worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van van de huismus, globaal van maart tot en met augustus, en vorstperioden. Uiterlijk 3 dagen voorafgaand aan het ongeschikt maken van de te slopen gebouwen doormiddel van een netconstructie dient een avondcontrole uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van vleermuizen. Dit om te voorkomen dat vleermuizen die zich mogelijk bevinden achter de goot of rond de gevelpannen worden ingesloten. Na het ongeschikt maken van de te slopen gebouwen door middel van het plaatsen van exclusion flaps voor de open stootvoegen dient een controlerende te worden uitgevoerd om te kijken of de vleermuizen echt vertrokken zijn. Beide controles moeten worden uitgevoerd in de avond bij gunstige weersomstandig (temperatuur hoger dan 6 graden, windkracht minder dan 5 Bft en een maximale neerslag motregen) onder begeleiding van een vleermuisdeskundige met voldoende personele inzet, zodat er geen uitvliegende vleermuizen gemist kunnen worden. Gestart kan pas worden na expliciete toestemming van de ecooloog.

- Als uit de controlerende blijkt dat er nog vleermuizen of huismussen aanwezig zijn in de bebouwing dient deze opnieuw ongeschikt te worden gemaakt en dient tenminste 24 uur later opnieuw een controlerende naar de aanwezigheid van vleermuizen plaats te vinden onder begeleiding van een vleermuisdeskundige. Dit om te voorkomen dat er ten tijde van de sloopwerkzaamheden nog vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing.

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 gierzwaluw, huismus en 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 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 Mooiland-complex 3218, gelegen aan de Oliestraat 3 t/m 49 (oneven) en Maaskade 2 t/m 8 (even) te Grave. De activiteiten vinden plaats binnen het omliggende gebied.

BIJLAGE 2. LOCATIE VAN DE MITIGERENDE MAATREGELEN



Figuur 2. Locatie alternatieve nest- en verblijfvoorzieningen aan de Oliestraat 10, 10a en 12.



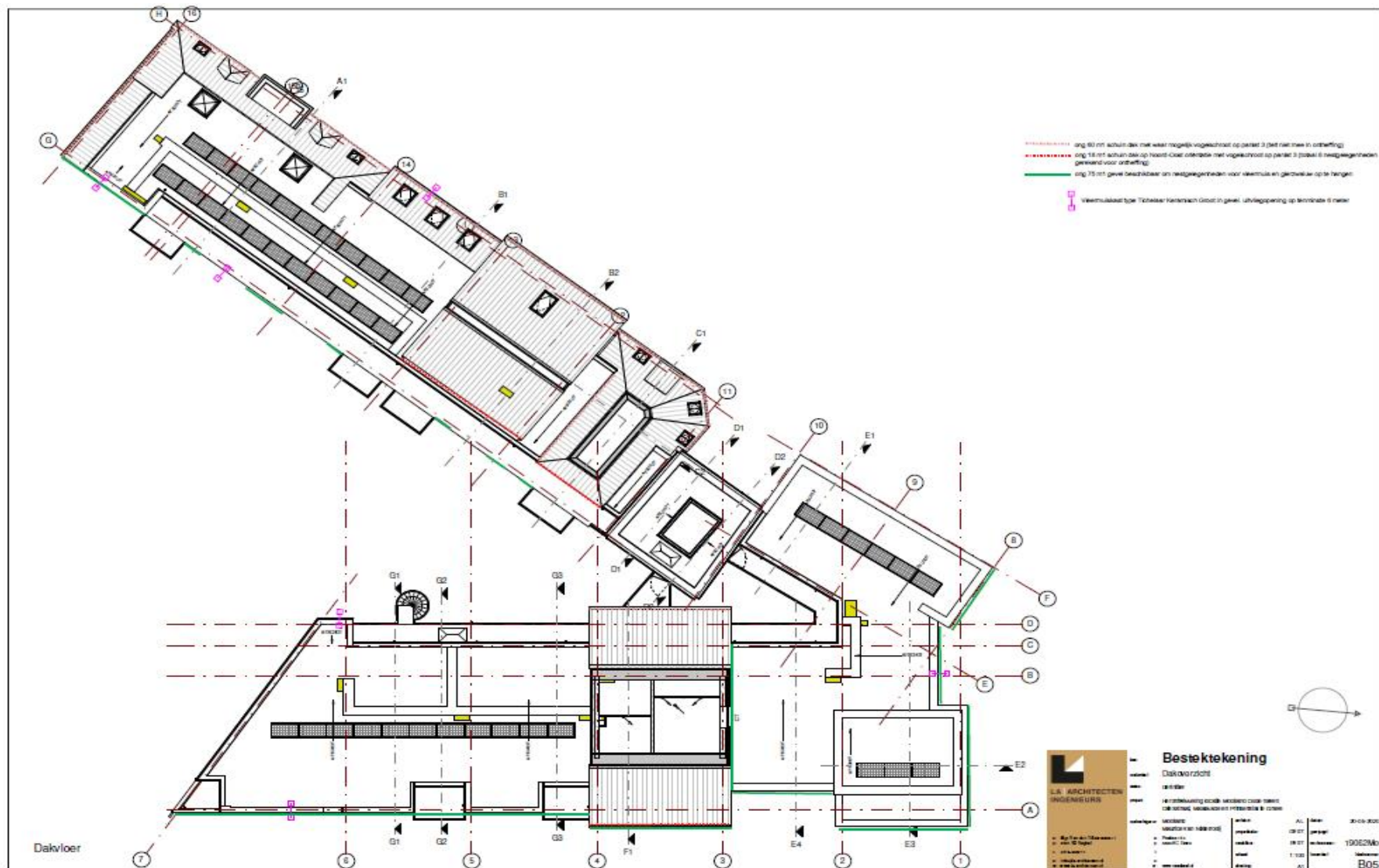
Figuur 3. Locatie alternatieve nest- en verblijfvoorzieningen aan de Gasthuisstraat 2 – 42.



Figuur 4. Locatie tijdelijke vleermuiskasten aan de Oliestraat, welke deel uitmaken van eerder project.



Figuur 5. Locatie tijdelijke vleermuiskasten aan de Brugstraat, welke deel uitmaken van eerder project.



Figuur 7. Locaties van de permanente voorzieningen.

BIJLAGE 3. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN

Meldingsformulier start handelingen ten aanzien van beschermde soorten Ontheffing Wet natuurbescherming, onderdeel beschermde soorten		
<u>Gegevens</u>		
Aanvraagnummer	Z/117379	
Naam initiatief	Sloop Mooiland-complex 3218 gelegen aan de Oliestraat 3 t/m 49 (oneven) en Maaskade 2 t/m 8 (even) en het realiseren van nieuwbouw	
Ontheffingsperiode	voor de periode van 1 september 2020 tot en met 31 augustus 2025	
Ontheffinghouder	Stichting Mooiland	
Naam aanvrager	De heer M. van Nistelrooij	
Adres	Galileïlaan 40	
PC-Woonplaats	6716 BP, Ede	
<u>Gegevens werkzaamheden</u>		
Contactpersoon uitvoering werkzaamheden		
Telefoonnummer (vast)		
Telefoonnummer (mobiel)		
Locatie(s) werkzaamheden		
Datum gereedkomen compensatiemaatregelen		
Datum start werkzaamheden		
Overzicht planning werkzaamheden		
<i>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</i>		
Retouradres	Omgevingsdienst Brabant Noord Email: info@odbn.nl	