

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

**ons kenmerk**  
Z/109790

**plaats / datum**  
's-Hertogenbosch,  
15 september 2020

Op de op 18 december 2019 ontvangen aanvraag van Bouwonderneming Goevaers & Znn B.V. om een ontheffing krachtens artikel 3.3, eerste lid, en artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming voor de sloop en nieuwbouw van het voormalig bankgebouw aan Wal 15, 5611 GE te Eindhoven.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,  
namens deze,



De heer J. Reijnen  
Teammanager Omgevingsdienst Brabant Noord

## BESLUIT

### Onderwerp

Op 18 december 2019 hebben wij van Bouwonderneming Goevaers & Znn B.V. een aanvraag ontvangen voor een ontheffing voor het overtreden van verboden ten aanzien van beschermde soorten, dit als gevolg van de sloop en nieuwbouw van het voormalig bankgebouw, uit te voeren aan Wal 15, 5611 GE te Eindhoven.

### Besluit

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

- I. aan Bouwonderneming Goevaers & Znn B.V., Eindhovenseweg-Zuid 69, 5683 PW te Best, 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 de:
    - **huismus** (*Passer domesticus*);
  - artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wet natuurbescherming, voor de:
    - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);voor de periode tot en met 31 juli 2023;
- II. 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](mailto: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 Beschermingsregimes.....  | 8  |
| 1.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant .....                    | 8  |
| 2. Toetsing effecten ruimtelijke ingreep .....                          | 9  |
| 2.1 Aangevraagde activiteiten .....                                     | 9  |
| 2.2 Onderzoek soorten .....   | 9  |
| 2.3 Mogelijke effecten.....   | 9  |
| 2.4 Alternatievenafweging .....   | 9  |
| 2.5 Belang van de aanvraag.....   | 10 |
| 2.6 Mitigerende maatregelen en staat van instandhouding .....           | 12 |
| 3. Conclusie .....  | 13 |
| Bijlage 1. Overzichtstekening van de planlocatie.....                   | 14 |
| Bijlage 2. Locaties van de mitigerende maatregelen .....                | 15 |
| Bijlage 3. Meldingsformulier start handelingen beschermde soorten ..... | 16 |

## 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](mailto: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 27 juli 2020.
7. De activiteiten en hier genoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige<sup>1</sup> 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. Het ongeschikt maken van de nestplaatsen van de huismus dient voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden, buiten vorstperioden en buiten het broedseizoen van de huismus, globaal van maart t/m augustus, uitgevoerd te worden. Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van mogelijke vervolg legsels in september. Indien in september vervolg legsel worden aangetroffen mag men pas ongeschikt maken nadat alle jongen zijn uitgevlogen. Dit om te voorkomen dat individuen worden verstoord of gedood.
10. De te slopen gebouwen dienen tenminste 3 dagen voorafgaand aan de werkzaamheden en als de avondtemperatuur minimaal 10°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. Na het ongeschikt maken dient een controle uitgevoerd te worden of de vleermuizen echt vertrokken zijn, dat is met een vleermuisonderzoek in de

---

<sup>1</sup> Zie toelichting op:

[https://www.brabant.nl/applicaties/producten/wet\\_natuurbescherming\\_ontheffing\\_beschermde\\_soorten\\_16411](https://www.brabant.nl/applicaties/producten/wet_natuurbescherming_ontheffing_beschermde_soorten_16411)

avond. De controleronde dient uiterlijk 3 dagen voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden te worden uitgevoerd. Gestart kan pas worden na expliciete toestemming van de ecooloog. Dit om te voorkomen dat vleermuizen zich in de te slopen bebouwing bevinden ten tijde van de sloopwerkzaamheden. De permanente voorzieningen voor de huismus dienen te allen tijde aanwezig te blijven en functioneel te zijn.

11. De zes permanente nestlocaties voor de huismus geplaatst aan Kerkstraat 1 dienen te allen tijde aanwezig en functioneel te zijn.

## **PROCEDURELE OVERWEGINGEN**

### **Aanvraag**

Op 18 december 2019 hebben wij van Bouwonderneming Goevaers & Znn. B.V. 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 27 juli 2020 en 24 augustus 2020 aangevuld. Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag en het activiteitenplan. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z/109790.

### **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 Habitatrictlijn 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 de sloop van het voormalig bankgebouw ten behoeve van de bouw van een multifunctionele nieuwbouw. De werkzaamheden zullen bestaan uit:

- het strippen en slopen van de gebouwen, met uitzondering van de gevel van de voormalige Van Mierlobank;
- bouwrijp maken van het perceel;
- het uitvoeren van archeologisch onderzoek;
- nieuwbouw van multifunctioneel pand.

Aanvang van de sloop zal augustus 2020 zijn en wordt gefaseerd uitgevoerd. De nieuwbouw zal naar verwachting in 2023 worden opgeleverd. 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 de aanvraag gevoegde rapportages 'Rapportage afrondend onderzoek ABN-AMRO-pand Wal 15' en 'Aanvullend vleermuisonderzoek drie panden Stadhuisplein' en in de hoofdstukken 2 en 3 van het activiteitenplan en de aanvullingen van 27 juli 2020. Het nader onderzoek naar de huismus heeft plaatsgevonden in 2018 en een extra ronde in 2019 conform het Soorteninventarisatieprotocol van het Netwerk Groene Bureaus. Het onderzoek naar vleermuizen heeft plaatsgevonden in 2017 en 2018, op basis van het Vleermuisprotocol 2017. Daarnaast is op 24 mei 2019 nog een extra onderzoekronde uitgevoerd met een grote hoogwerker naar de precieze locatie van de winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

Als vooronderzoek heeft literatuuronderzoek plaatsgevonden (NDFP/verspreidingsatlassen) en in 2017 is er een quickscan beschermde flora en fauna uitgevoerd binnen het plangebied.

### *2.3 Mogelijke effecten*

Binnen het plangebied zijn zes nestlocaties van de huismus en één winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis met drie individuen aangetroffen. De aanvrager geeft aan dat door het uitvoeren van de activiteiten alle nestlocaties van de huismus en de winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuizen vernietigd wordt. 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 voorliggend project voorziet in de sloop van de verouderde en al jaren lang grotendeels leegstaande gebouwen, waarvan een deel zeer slecht geïsoleerd is en waarin asbest verwerkt zit. Bovendien verkeren meerdere gebouwen in een (in meer of mindere mate) slechte staat en voldoen deze niet aan de huidige geldende normen. Op de plaats van de drie verouderde gebouwcomplexen komt een nieuw gebouwcomplex, met daarin een combinatie van wonen, werken en vrije tijd conform de gebiedsvisie Stadhuisplein. De gemeente Eindhoven wil het noordelijke deel van het Stadhuisplein, waar de verouderde en leegstaande gebouwen staan, integraal herontwikkelen. De sloop van de huidige bebouwing en de bouw van het nieuwe complexgebouw zijn dus locatie gebonden.

Een alternatieve plek voor de uitvoering van de werkzaamheden is niet mogelijk aangezien het gaat om het integraal herontwikkelen van het Stadhuisplein. Daarnaast is er gekozen voor de sloop van de bebouwing, omdat deze niet functioneel is voor toekomstig gebruik en niet voldoet aan de huidige eisen van het Bouwbesluit (daglichttoetreding etc.) om een exploitierbare functie te huisvesten.

De huidige Van Mierlobank is niet te handhaven gezien de volgende omstandigheden:

1. het niet kunnen realiseren van een parkeerkelder met ingang;
2. het realiseren van het volume in de huidige bebouwing in relatie tot de functionaliteit van het huidige gebouw;
3. het huidige bouwbesluit te transformeren in verband met onder andere de daglichttoetreding;
4. de aanwezigheid van asbest.

De muur met klimop met daarin de huismusnesten en de muur met de winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis kunnen niet gespaard worden, omdat op deze plek een nieuw gebouw gerealiseerd wordt en deze voorzien moet worden van een diepere kelder dan de huidige. Tevens moet hier de ingang van de nieuw aan te leggen parkeergarage worden gesitueerd. De sloop is noodzakelijk in verband met het realiseren een in- en uitgang naar deze ontworpen parkeergarage, die gepland is onder het gehele perceel en ook onder Wal 15 (de voormalige Van Mierlobank). Boven het maaiveld wordt een nieuw gebouw gerealiseerd wat functioneler is, en een hogere bouwhoogte heeft met een andere voetprint en omvang, waardoor het anders (zwaarder) gefundeerd moet worden. Hiervoor is het onvermijdelijk dat het gebouw met de met klimop begroeide gevel, waarin zich de huismussen bevinden, verdwijnt. Dit geldt ook voor de gevel waar de winterverblijfplaats van vleermuizen zich bevindt. Er is geen alternatieve aanpak mogelijk waarbij de nest- en verblijfplaatsen gespaard kunnen worden. Er is lang gezocht naar alternatieve mogelijkheden. Het enige reële en breed gedragen alternatief is gevonden in het handhaven van de voorgevel van de voormalige Van Mierlobank, waaraan inmiddels een serie vleermuiskasten is opgehangen. Het niet uitvoeren van de werkzaamheden is gezien de huidige woningnood in Eindhoven geen optie.

Een alternatieve planning is mogelijk, maar is niet nodig aangezien de sloopwerkzaamheden gefaseerd uitgevoerd gaan worden en nagenoeg alle mitigerende maatregelen al genomen zijn. Hiermee wordt het effect dat de werkzaamheden op de soorten hebben, geminimaliseerd. Alternatieve maatregelen zijn niet aan de orde omdat de voorgenomen mitigerende maatregelen geacht worden als het meest bevredigend voor de beschermde soorten die in het centrum van Eindhoven leven.

In het plan 'Verbeelding van het groen van Citywall Eindhoven' is tevens voorzien in de aanleg van ruim 2.000 m<sup>2</sup> groen in de vorm van balkontuinen en daktuinen en vele met klimplanten begroeide gevels.

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 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.

Het kabinet heeft in mei 2018 afspraken gemaakt met gemeenten, provincies, marktpartijen en corporaties om jaarlijks gemiddeld 75.000 woningen te bouwen. Dat aantal werd in 2018 met 66.000 nieuwe huizen benaderd, maar in 2019 lukt dat niet en ook in 2020 wordt dat aantal niet gehaald. Ook in Eindhoven blijft de bouwproductie achter. Er is een dringende behoefte aan nieuwe woningen, maar er worden vooralsnog te weinig huizen opgeleverd. De grote vraag aan woningen maakt het noodzakelijk om een hogere bewoningsdichtheid in de stad te realiseren.

Onderhavig plan 'CityWall' voorziet in de realisatie van 330 woningen, waaronder een deel goed betaalbare woningen. Op de plaats van de verouderde bebouwing komt een nieuw gebouwcomplex, met daarin een combinatie van wonen, werken en vrije tijd. Van het voorgenomen woonprogramma wordt minimaal 10% in de sociale sector gerealiseerd en verhuurd. Het project krijgt op de begane grond een zogenaamde stadkamer, waarbij ontmoeting centraal staat. Ook wordt het projectgebied volledig voorzien van een twee-laagse kelder voor o.a. parkeervoorzieningen. Door wonen en werken op deze plek toe te staan, bevordert dit de leefbaarheid van dit deel van de stad. Dit in tegenstelling tot de eenzijdige kantoorfuncties die zich nu rond het Stadhuisplein bevinden. Onderdeel van het plan is ook het vormen van nieuwe verbindingen van straten. Nu is er sprake van een gesloten blok met een achterkant waar geparkeerd wordt en waar veel sociale onveiligheid is, vooral in het weekend.

De twee panden Stadhuisplein 6 en Wal 15 zijn inmiddels sinds geruime tijd ontruimd waarbij inmiddels asbest is verwijderd. Momenteel is er sprake van een zeer onveilige situatie doordat de panden niet beheerd kunnen worden. Ook toen de panden nog in gebruik waren was er sprake van overlast, onveiligheid, vandalisme en illegale slaapplekken die in de buitenlucht werden ingenomen door daklozen hierbij was ook sprake van drugsgebruik. Er wordt dagelijks gesurveilleerd door een bewakingsdienst en er is camerabeveiliging aangebracht. Dit kan echter moeilijk voorkomen dat er sprake is van ernstig vandalisme, inbraak en krakersgevaar. In dit deel van de binnenstad bevinden zich veel daklozen die op het binnenterrein slaapgelegenheid zoeken met alle gevolgen van dien op het gebied van mensen die hun behoefte doen, drugsgebruik etc. Ook gezien het feit dat de locatie dichtbij het Stratumseind ligt, een drukke uitgaansstraat in Eindhoven, is het zeer urgent dat er een aanvang kan worden genomen met de definitieve sloop. Uitgaanspubliek voelt zich aangetrokken tot deze plek met alle veiligheidsproblemen van dien. De eigenaar maakt momenteel aanzienlijke kosten voor het beheer en heeft de urgentie om te kunnen slopen al meerdere malen bij de gemeente aangegeven.

In de Stadhuispleinvisie van de gemeente en in de visie van de supervisor stedenbouw binnenstad is het noodzakelijk dat de "achterkanten" van de gebouwen verdwijnen en leefbaar worden door functies toe te staan zoals wonen dit verhoogt de sociale veiligheid en gaat tegen wat er aan de hand was en wat nu verergert is door de leegstandssituatie wat nu zeer urgent is geworden. Het plan wat in een ver gevorderd stadium is voorziet hierin. De sloop van de panden is accuut noodzakelijk niet alleen in het kader van de veiligheid maar ook om de nodige onderzoeken nader te kunnen uitvoeren (o.a. archeologie en bodem) in het kader van het afronden van het nieuwe bestemmingsplan.

Het project 'CityWall' betreft moderne en hoogwaardige architectuur. Daarnaast investeert CityWall B.V. in duurzaamheid en wordt er een aantrekkelijke plint gerealiseerd van en voor de stad. De plannen van CityWall B.V. passen bij de keuzes die de gemeente Eindhoven maakt bij de doorontwikkeling van de stad: duurzaam, inclusief en ambitieus.

De ontwikkeling is van groot openbaar belang en maakt onderdeel uit van de gebiedsvisie Stadhuisplein waarvan de aanleiding is een nieuw leef- en woongebied te creëren rond het Stadhuisplein waarmee levendigheid en wonen wordt gerealiseerd als bijdrage aan een hoogwaardig leefmilieu binnen Brainport.

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

## 2.6 Mitigerende maatregelen en staat van instandhouding

In de aanvraag, het activiteitenplan (6 en 7) en de aanvullende gegevens van 27 juli 2020 is beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten voor huismus en gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen. In grote lijnen gaat het om de volgende maatregelen:

- Er is gekozen om zowel voor de huismus als gewone dwergvleermuizen direct permanente voorzieningen aan te brengen die functioneren als tijdelijke voorzieningen tijdens de werkzaamheden.
- In juli 2019 zijn voor de huismus, binnen 200 meter van de oorspronkelijk nestlocaties, 16 nieuwe nestplaatsen gerealiseerd, in de vorm van geschikte nissen in de Sint-Catharinakerk en in de vorm van gierzwaluwkasten aan de kosterwoning. In de Sint-Catharinakerk zijn tien uitsparingen in muren geschikt gemaakt als verblijfplaatsen voor huismussen. Daarnaast zijn op zes plekken aan de achterzijde en de aanbouw en de schuur van Kerkstraat 1 houtbetonnen gierzwaluwkasten (type nummer 17 van Waveka) aangebracht voor de huismussen. In Helmond werden deze gierzwaluwkasten hetzelfde jaar (2019) door alle 32 te mitigeren huismussen in de gebruik genomen. Deze nestplaatsen kunnen daarom worden beschouwd als permanent. Zie voor de locaties de foto's en figuur 5 uit het activiteitenplan en bijlage 2 van dit besluit.
- Het slopen van de nestplaatsen van de huismus mag alleen plaatsvinden buiten de broedperiode, dus in de periode november – februari, of als de nestplaatsen ongeschikt zijn gemaakt en de huismussen elders nestplaatsen in gebruik hebben genomen.
- De nestplaatsen van de huismus worden in augustus 2020 ongeschikt gemaakt door het verwijderen van de klimop.
- Op 17 juli 2019 zijn voor de gewone dwergvleermuis de volgende mitigerende maatregelen getroffen:
  - Aan de te handhaven voorgevel van het voormalige Van Mierlobankgebouw (Wal 15) zijn zes vleermuisschalen (type 2FE dubbel van Waveka) opgehangen, als tijdelijke verblijfplaats, zomerverblijfplaats en/of paarverblijf voor de vleermuizen die zich in de zijmuur bevinden. Deze blijven na afloop van de werkzaamheden hangen.
  - In de voorzijde van de gevel van de voormalige kazerne aan de Paradijslaan 2 – 8 zijn op twee plaatsen geschikte spouwruimtes gemaakt door in totaal acht 15 mm brede stootvoegen toegankelijk te maken. Daarnaast is de verlichting van de voorgevel weggehaald.
  - In de zijgevel van Wal 11 A, het gebouw naast de te slopen muur met winterverblijfplaats, aan de andere zijde van de binnenplaats zijn zes 15 mm brede stootvoegen aangebracht, die toegang geven tot twee spouwruimtes.

De locaties van de vleermuisvoorzieningen voldoen aan de eisen gesteld in het kennisdocument 'Gewone dwergvleermuis' van BIJ12. Voor de locaties van de permanente voorzieningen zie de foto's en figuur 5 uit het activiteitenplan en bijlage 2 van dit besluit.

- De winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis wordt in augustus 2020 ongeschikt gemaakt in het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis en buiten de kwetsbare periode in functie van de aangetroffen verblijfplaats. De winterverblijfplaats wordt ongeschikt gemaakt door het verstoren van het microklimaat door het openen van de spouwruintes.
- De muur met de winterverblijfplaats wordt gesloopt zodra de ontheffing verstrekt is, volgens planning augustus 2020.

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 huismus en gewone dwergvleermuis te kunnen waarborgen. Het betreft de volgende aanvullende mitigerende maatregelen:

- Het ongeschikt maken van de nestplaatsen van de huismus dient voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden, buiten vorstperioden en buiten het broedseizoen van de huismus, globaal van maart t/m augustus, uitgevoerd te worden. Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van mogelijke vervolg legfels in september. Indien in september vervolg legfel worden aangetroffen mag men pas ongeschikt maken nadat alle jongen zijn uitgevlogen. Dit om te voorkomen dat individuen worden verstoord of gedood.
- De te slopen gebouwen dienen tenminste 3 dagen voorafgaand aan de werkzaamheden en als de avondtemperatuur minimaal 10°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. Na het ongeschikt maken dient een controle uitgevoerd te worden of de vleermuizen echt vertrokken zijn, dat is met een vleermuisonderzoek in de avond. De controleronde dient uiterlijk 3 dagen voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden te worden uitgevoerd. Gestart kan pas worden na expliciete toestemming van de ecooloog. Dit om te voorkomen dat vleermuizen zich in de te slopen bebouwing bevinden ten tijde van de sloopwerkzaamheden. De permanente voorzieningen voor de huismus dienen te allen tijde aanwezig te blijven en functioneel te zijn.
- De zes permanente nestlocaties voor de huismus geplaatst aan Kerkstraat 1 dienen te allen tijde aanwezig en functioneel te zijn.

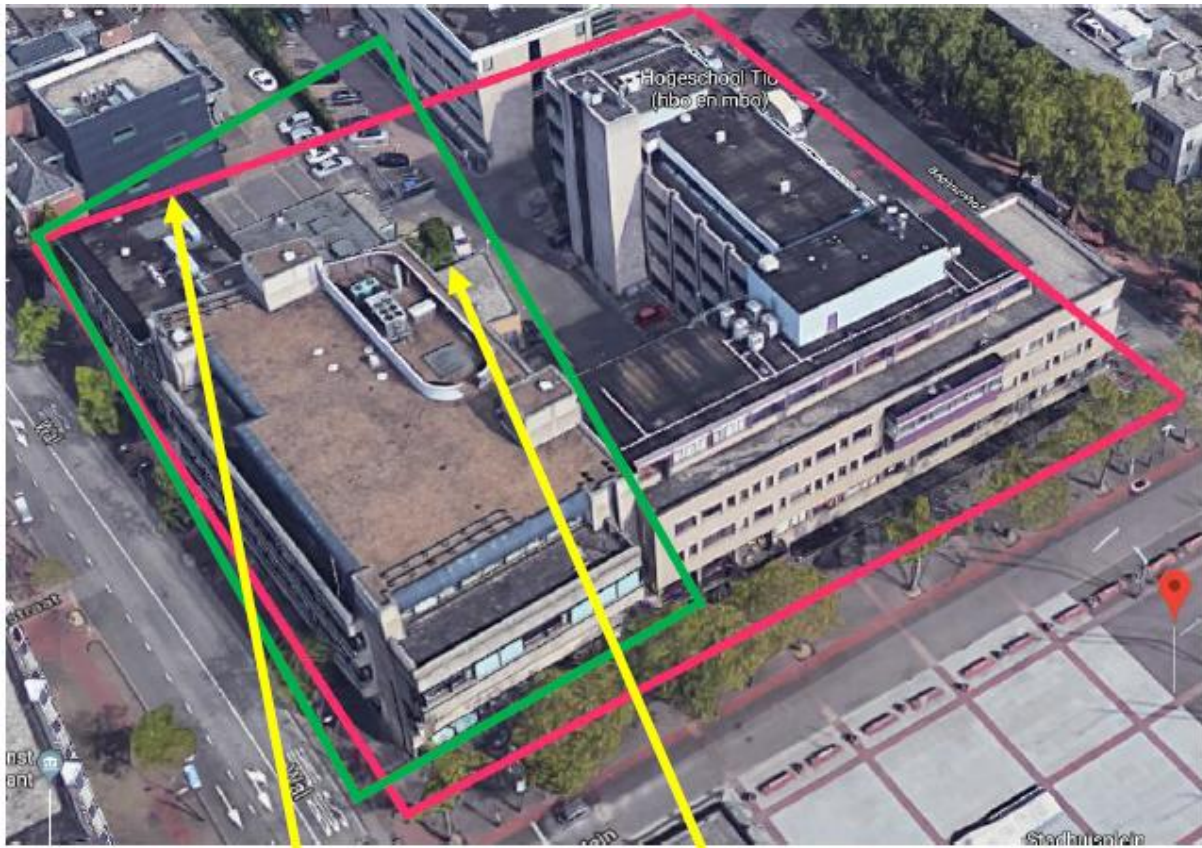
Door het nemen van mitigerende maatregelen en de inrichting van het gebied na afloop van de werkzaamheden komt de gunstige staat van instandhouding van de huismus en de gewone dwergvleermuis niet in het geding door het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden.

### **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 conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.

Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden.

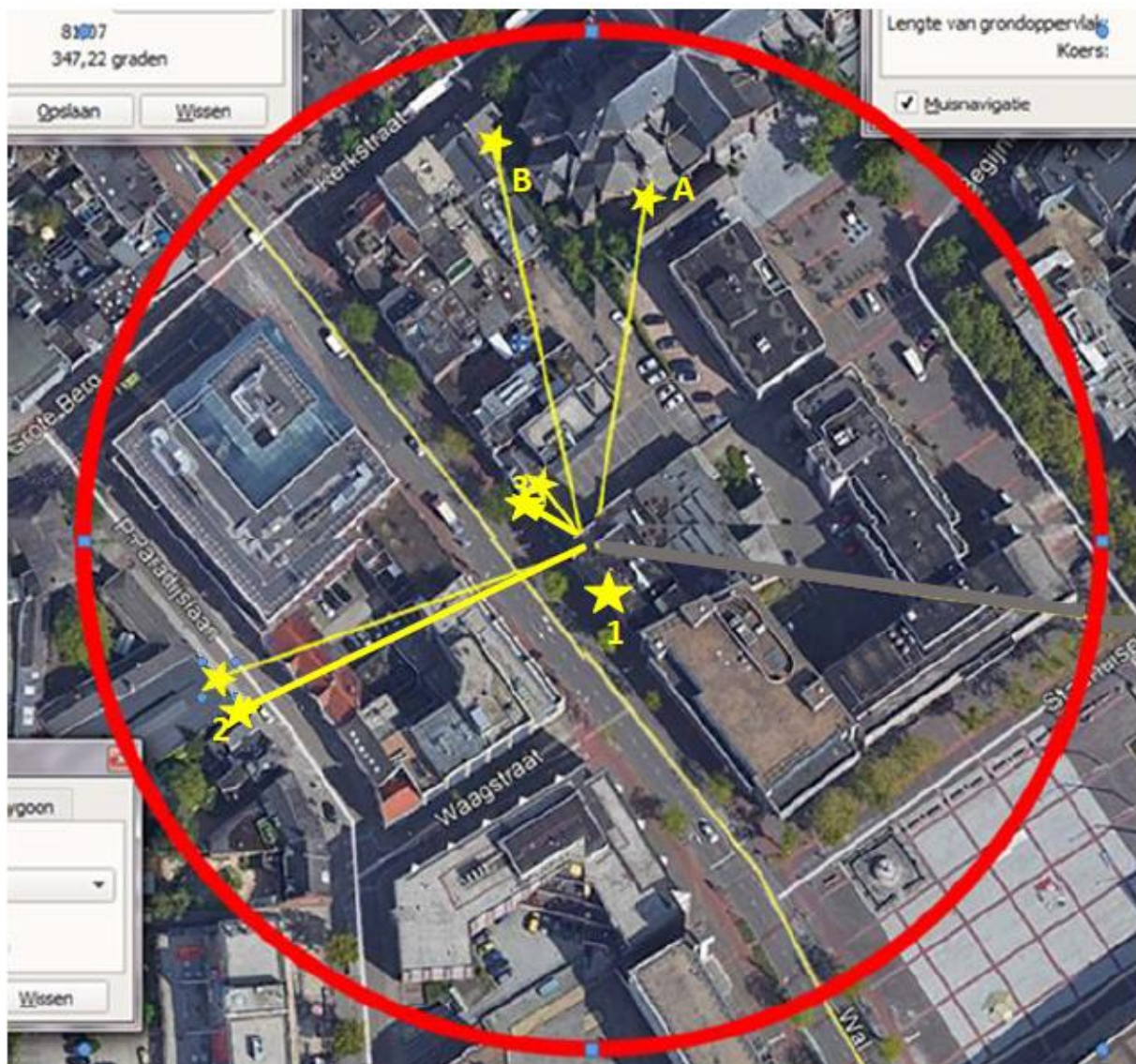
## BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE



**Figuur 1.** Locatie Wal 15. De activiteiten vinden plaats binnen het groen omlijnde gebied.



## BIJLAGE 2. LOCATIES VAN DE MITIGERENDE MAATREGELEN



**Figuur 2.** Locaties van de tijdelijke en tevens permanente voorzieningen voor huismussen en spouwmuurruimtes voor gewone dwergvleermuizen (alle op minder dan 100 meter afstand van Wal 15= rode cirkel).

A en B = gecreëerde nestplaatsen voor huismussen, 1 = 6 opgehangen vleermuiskasten, geschikt als zomerverblijfplaats en paarverblijf van gewone dwergvleermuizen, 2 = 6 stootvoegen die toegang geven tot 2 geschikte spouwruimtes en 3 = 8 stootvoegen, die toegang geven tot 2 geschikte spouwruimtes.

**BIJLAGE 3. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN**

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Meldingsformulier start handelingen ten aanzien van beschermde soorten</b><br>Ontheffing Wet natuurbescherming, onderdeel beschermde soorten  |  |  |
| <b><u>Gegevens</u></b>   |  |  |
| Aanvraagnummer   | Z/109790   |  |
| <i>Naam initiatief</i>   | Sloop van het voormalig bankgebouw Wal 15 te Eindhoven                                 |  |
| <i>Ontheffingsperiode</i>  | voor de periode tot en met 31 juli 2023  |  |
| <i>Ontheffinghouder</i>  | Bouwonderneming Goevaers & Znn. B.V.   |  |
| <i>Naam aanvrager</i>  | De heer P. van Hemmen  |  |
| <i>Adres</i>   | Eindhovenseweg-Zuid 69   |  |
| <i>PC-Woonplaats</i>   | 5683 PW Best   |  |
| <b><u>Gegevens werkzaamheden</u></b>   |  |  |
| <i>Contactpersoon uitvoering werkzaamheden</i>   | .....  |  |
| <i>Telefoonnummer (vast)</i>   | .....  |  |
| <i>Telefoonnummer (mobiel)</i>   | .....  |  |
| <i>Locatie(s) werkzaamheden</i>  | .....<br>.....   |  |
| <i>Datum gereedkomen compensatiemaatregelen</i>  | .....  |  |
| <i>Datum start werkzaamheden</i>   | .....  |  |
| <i>Overzicht planning werkzaamheden</i>  | .....<br>.....<br>.....<br>.....<br>.....<br>.....                                     |  |
| <p><b><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></b></p> |  |  |
| <b>Retouradres</b>   | Omgevingsdienst Brabant Noord<br>Email: <a href="mailto:info@odbn.nl">info@odbn.nl</a> |  |



