

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

ons kenmerk
Z/189545-360786

Op de op 23 december 2022 ontvangen aanvraag van BPD Ontwikkeling BV, te Eindhoven, om een ontheffing krachtens artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming, voor de sloop van de Zusterflat en het realiseren van nieuwbouwwoningen, uit te voeren aan de Langendijk 77, 4819 EV te Breda, in de gemeente Breda.

plaats / datum
's-Hertogenbosch,
8 september 2023

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



De heer H. Janssen
Clustermanager

BESLUIT

Onderwerp

Op 23 december 2022 hebben wij van BPD Ontwikkeling BV een aanvraag ontvangen voor een ontheffing van de Wet natuurbescherming voor het overtreden van verboden ten aanzien van beschermde soorten, dit als gevolg van de sloop van de Zusterflat en het realiseren van nieuwbouwwoningen, uit te voeren aan de Langendijk 77, 4819 EV te Breda, in de gemeente Breda.

Besluit

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

- I. aan BPD Ontwikkeling BV, Kronehoefstraat 72, 5622 AC te Eindhoven, de gevraagde ontheffing **te verlenen**, op grond van artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming, van de bepalingen als bedoeld in:
 - artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wet natuurbescherming, voor het vernietigen van voortplantings- en rustplaatsen en het verstoren van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);
 - **laatvlieger** (*Eptesicus serotinus*);voor de periode tot en met 1 juli 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:
 - Resultaten vervolgonderzoek huismus en vleermuizen (BRO, P02290, 5 oktober 2021), hierna: nader soortenonderzoek;
 - Activiteitenplan Wet natuurbescherming Zusterflat, Langendijk te Breda (BRO, P02290, 21 december 2022), hierna: activiteitenplan;
 - Onderzoek massawinterverblijfplaatsen in omgeving van Langendijk Breda (BRO, P02290, 21 november 2022), hierna: Onderzoek massawinterverblijfplaatsen;
 - Memo Temperatuursimulatie vleermuiskasten (Arcadis, D10055081:10, 19 mei 2022);
 - Aanvullende gegevens van 11 juli 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 DigiD-inlogcode 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 te '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).

INHOUDSOPGAVE

Besluit.....	2
Voorschriften.....	5
Procedurele overwegingen	7
Inhoudelijke overwegingen.....	9
1. Wettelijk kader - Wet natuurbescherming	9
1.1 <i>Beschermingsregimes</i>	9
1.2 <i>Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	9
2. Toetsing effecten ruimtelijke ingreep.....	10
2.1 <i>Aangevraagde activiteiten</i>	10
2.2 <i>Onderzoek soorten</i>	10
2.3 <i>Mogelijke effecten op beschermde soorten</i>	10
2.4 <i>Alternatievenafweging</i>	11
2.5 <i>Belang van de aanvraag</i>	12
2.6 <i>Mitigerende maatregelen en staat van instandhouding</i>	13
3. Conclusie.....	16
Bijlage 1. Overzichtstekening van de planlocatie.....	17
Bijlage 2. Locatie van de mitigerende maatregelen.....	18
Bijlage 3. Meldingsformulier start handelingen beschermde soorten	19

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 11 juli 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 2 weken voor de start van de werkzaamheden, via info@odbn.nl, onder vermelding van het zaaknummer.

¹ Wat wij hieronder verstaan staat in de toelichting op het aanvraagformulier:
https://www.brabant.nl/applicaties/producten/beschermde_dieren_en_planten_6553

Specifieke voorschriften

10. Het ongeschikt maken dient plaats te vinden buiten de kwetsbare periodes van de soorten. Voor vleermuizen betekent dit dat er ongeschikt gemaakt dient te worden in de actieve periode, maar voor de start van de massawinterzwermperiode (globaal van 1 april tot 31 juli). De kwetsbare periodes kunnen eerder starten of langer doorlopen als gevolg van de weersomstandigheden en het seizoensverloop.
11. Tussen het ongeschikt maken en de controlerende dienen ten minste drie dagen te zitten, zodat de vleermuizen de tijd hebben de verblijfplaats te verlaten.
12. De controlerende dient plaats te vinden in de actieve periode van vleermuizen en in het tijdsbestek dat er vleermuizen in- en uitvliegen uit hun verblijfplaats.
13. Tijdens de gehele controlerende dienen de weersomstandigheden geschikt te zijn (conform het geldende Vleermuisprotocol, met uitzondering van de neerslag, tijdens de gehele controlerende moet het droog zijn).
14. De vleermuizen mogen na de controlerende geen toegangsmogelijkheden meer hebben tot de bebouwing.
15. Er kan pas gestart worden met de werkzaamheden na de expliciete toestemming van de ecooloog.
16. De nieuwgeplaatste tijdelijke vleermuiskasten dienen aan de volgende eisen te voldoen:
 - De kasten dienen op minimaal drie meter hoogte te hangen.
 - De kasten dienen vrij te zijn van kunstlicht.
 - De kasten dienen vrij te zijn van verstoring.
 - De kasten dienen buiten bereik van predatoren te hangen.
17. De spouw dient op de volgende wijze geschikt gemaakt te worden:
 - De verblijfplaats in de spouw heeft een minimale grootte van 50 centimeter breed bij 80 centimeter hoog.
 - De vleermuizen moeten zowel aan de buitenmuur als de (afgeschermd) isolatielaag kunnen hangen.
 - Indien de spouw wordt geïsoleerd met steenwol of glaswol, dan moeten deze worden voorzien van een harde ruwe buitenlaag of stevig duurzaam gaas met een maaswijdte van drie tot tien millimeter. In geen geval mag daarbij vliesdoek of damp-open folie worden gebruikt, omdat de dieren hierin na verloop van tijd verstrikt kunnen raken.
 - Vleermuiskeutels moeten voldoende naar beneden kunnen vallen. Er dient te worden voorkomen dat vleermuis mest zich in een kleine ruimte kan gaan ophopen.
 - De locaties van de open stootvoegen dienen te worden vastgelegd in het logboek.
 - In het logboek dient met behulp van tekst én foto's te worden vastgelegd hoe de binnenkant en de buitenkant van de verblijfplaatsen eruit komt te zien.
18. De batlure dient ook tijdens het zwermseizoen (augustus) van de gewone dwergvleermuis afgespeeld te worden.

PROCEDURELE OVERWEGINGEN

Aanvraag

Op 23 december 2022 hebben wij van BPD Ontwikkeling BV een aanvraag voor een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) ontvangen. De aanvraag is op 11 juli 2023 aangevuld.

Op 10 november 2022 is er een ontheffing verleend aan BPD Ontwikkeling BV voor de herontwikkeling van de locatie Langendijk 75 en 77, 4819 EV te Breda. De Zusterflat was in eerste instantie meegenomen in deze aanvraag, maar is uit de aanvraag gehaald, in verband met het uitvoeren van aanvullend onderzoek naar massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de het activiteitenplan. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/189545.

Gedragcode

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.

Crisis- en herstelwet (Chw)

Omdat de aanvraag een project betreft krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening of een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan, het inpassingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden, is op grond van artikel 1.1, eerste lid, onder a, in samenhang met categorie 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet, deze wet van toepassing

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.

Natura 2000

Deze aanvraag is door ons 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 Zusterflat en het realiseren van meer dan 100 woningen en 3 appartementencomplexen. 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 rapportages van het nader soortenonderzoek en het onderzoek massawinterverblijfplaatsen.

Als vooronderzoek heeft een quickscan naar beschermde soorten plaatsgevonden. Het nader onderzoek naar de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger heeft plaatsgevonden in 2021, op basis van het vleermuisprotocol 2021.

In de periode van 1 augustus tot en met 10 september 2022 zijn circa 50 potentieel geschikte gebouwen onderzocht, op de aanwezigheid van massawinterverblijfplaatsen. De gebouwen die onderzocht waren, lagen binnen 1 kilometer van de projectlocatie. Aan iedere locatie is eenmaal een kort bezoek gebracht. Tijdens geschikte weersomstandigheden, conform het Vleermuisprotocol 2021 zijn tussen 0.00 en 02.00 de locaties bezocht om aanwezigheid van zwermende vleermuizen waar te nemen. Hierbij is gebruik gemaakt van een batdetector (Pettersson M500-384), sterke zaklamp, verrekijker, en een warmtebeeldcamera (Pulsar Helion 2 XP50 Pro). Bij ieder gebouw is enkele minuten gepost, of is op een rustig tempo langs gewandeld. Bij aanwezigheid van meerdere roepende vleermuizen is met de warmtecamera of zaklamp nader bekeken of het zwermende vleermuizen betrof. Niet alle gebouwen konden of zijn aan alle zijdes bekeken. In vijf gebouwen zijn op in totaal 12 verschillende plekken zwermende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Dit varieerde van enkele vleermuizen tot meerdere tientallen.

2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten

In het plangebied zijn 2 zomerverblijfplaatsen, 1 paarverblijfplaats en 1 massawinterverblijfplaats met 20 individuen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Verder is 1 zomerverblijfplaats van de laatvlieger aangetroffen in de spouwmuur aan bovenkant van de oostzijde van het gebouw met 4 individuen.

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

- 2 zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;
- 1 paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis;
- 1 massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis;
- 1 zomerverblijfplaats van de laatvlieger;

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

Locatie:

Het plangebied bestaat uit een locatie van het voormalige Amphiaziekenhuis, welke reeds naar een nieuwbouwlocatie verhuisd is. BPD heeft deze gewilde binnenstedelijke locatie overgenomen met het voornemen om hier woningbouw te ontwikkelen. Het plangebied is zijn functie verloren en dient een nieuwe functie te krijgen.

Inrichting en werkwijze:

Het plangebied krijgt een zeer groene inrichting, en de bomen binnen het plangebied blijven deels behouden. Hierdoor wordt aangesloten bij de parkachtige structuur. Er wordt veel functioneel leefgebied voor huismus en vleermuizen binnen het plangebied gerealiseerd, en er wordt aangesloten op de huidige groenstructuren in de omgeving. Dit is de best mogelijke inrichting van het leefgebied voor de betreffende soorten. Verdere vergroening van het plangebied drukt de economische haalbaarheid van het plan. Met betrekking tot de inrichting van de permanente verblijfplaatsen wordt vrijwel alle bebouwing toegankelijk gemaakt voor vleermuizen, zowel bij spouwmuren als bij pannendaken. De permanente massawinterverblijfplaatsen worden geplaatst aan de bebouwing welke direct aan het Zartpark is gelegen. Hierdoor kunnen de vleermuizen welke zich via de Zart verplaatsen snel de nieuwe verblijfplaatsen ontdekken.

De Zusterflat had tot voor kort een ziekenhuisfunctie. Deze zou zich eventueel lenen tot het ombouwen tot woningen. Het zeer slechte energielabel (G) zou echter betekenen dat een energetische renovatie zeer ingrijpend zou zijn. Hierbij zou de massawinterverblijfplaats niet behouden kunnen blijven, aangezien deze zich in een zeer groot deel van de gevels bevindt. Het niet isoleren van die gevels zou voor een zeer groot warmtelek zorgen. Daarbij zou het maximale energielabel alsnog ver verwijderd liggen van wat nieuwbouw kan bieden, met negatieve gevolgen voor het woonklimaat. Ook kan de uiteindelijke levensduur van de Zusterflat maar beperkt opgerekt worden.

Planning:

De Zusterflat wordt in het actieve seizoen ongeschikt gemaakt, waarna de sloop start. Hierdoor kunnen de vleermuizen bij het zwermen reeds ontdekken dat de bebouwing niet meer toegankelijk is, en een andere verblijfplaats vinden. Daarmee betreft dit het beste moment om de bebouwing ongeschikt te maken.

De planning is aangepast om zoveel als mogelijk rekening te houden met de kwetsbare periodes van de aanwezige soorten, middels het werken buiten de gevoelige periode dan wel het ongeschikt maken van het pand in een minder gevoelige periode. In deze situatie is er geen gunstigere oplossing voorhanden, waarbij het geheel ook uitvoerbaar blijft voor de aannemer en de huurders zo min mogelijk overlast zullen ondervinden. Daarnaast is het uitstellen van de sloop tot 2024 ook een optie, om een langere gewenningsperiode te kunnen bewerkstelligen. Echter moeten de werkzaamheden tijdig van start kunnen gaan. Vertraging hiervan betekent dat de bouw van het hele terrein extra vertraging oploopt, waardoor de woningen pas later opgeleverd kunnen worden. Het woningtekort is een acuut probleem, waardoor deze vertraging onacceptabel zou zijn. De gewone dwergvleermuis heeft binnen de huidige plannen voldoende tijd om alternatieve verblijfplaatsen te ontdekken, zijnde de bestaande massawinterverblijfplaatsen in de omgeving (welke ze redelijkerwijs al kennen), en de tijdelijke alternatieve massawinterverblijfplaatsen welke op dat moment reeds een winterperiode aanwezig zijn geweest. Een verlenging van de gewenningsperiode wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

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 'voor 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 terrein is momenteel leegstaand, behalve het complex van Thebe. De meeste bebouwing is reeds gesloopt. Hier zal in de loop van 2023 grondwerk ten behoeve van de nieuwbouwwijk plaatsvinden. De sloop van de Zusterflat is een belangrijk onderdeel hiervan.

De gehele ontwikkeling dient een groot openbaar belang, namelijk het terugdringen van het woningtekort. Door heel Nederland, en met name in de steden, is een tekort aan woningen. Bij deze ontwikkeling worden 275 tot 300 woningen gerealiseerd, met grote variatie in het type woningen. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het woningtekort.

Ook ten behoeve van voor het milieu wezenlijk gunstige effecten is de ontwikkeling gunstig. De te slopen en gesloopte bebouwing is verouderd en zeer slecht geïsoleerd. De Zusterflat, met tientallen woningen, heeft bijvoorbeeld energielabel G (Nationale EnergieAtlas). Door de ontwikkeling zullen de huidige grote, slecht geïsoleerde en gasgestookte gebouwen worden vervangen door moderne, gasloze nieuwbouw. Dit zorgt voor verlaging van het energieverbruik en een netto afname in stikstofuitstoot.

Als de Zusterflat behouden blijft zal hier verloedering optreden. Dit nodigt uit tot onveilige activiteiten, waaronder illegale betreding, kraken en brandstichting. Op termijn zal de staat van het gebouw dermate verslechteren dat de veiligheid van de constructie in het geding komt. De ontwikkeling is daarmee ten behoeve van de openbare veiligheid.

Ook is de ontwikkeling belangrijk in het kader van de volksgezondheid. De huidige gebouwen zijn zeer slecht geïsoleerd. Dit veroorzaakt een ongezond binnenklimaat. De eisen voor binnenklimaat, zoals beschreven in het Bouwbesluit 2012, hebben betrekking op isolatie en luchtverversingssystemen. Zonder 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. Het gebruik van de Zusterflat voor bewoning is daardoor in de huidige staat niet mogelijk. De nieuwbouw zal voldoen aan de moderne eisen voor binnenklimaat.

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 11 juli 2023 is beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten voor de gewone dwergvleermuis en laatvlieger zoveel mogelijk te voorkomen. In grote lijnen gaat het om de volgende maatregelen:

Algemeen:

Ongeschikt maken:

- Alle open stootvoegen worden afgedicht met exclusion flaps of rugvulling.
- De exclusion flaps worden minstens iedere 2 meter toegepast, bij de meest geschikte openingen.
- Na het ongeschikt maken worden de werkzaamheden door de begeleidende ecooloog gecontroleerd of deze voldoende zijn om vleermuizen te weren uit hun verblijfplaatsen.
- Enkele dagen na het ongeschikt maken van de bebouwing wordt een controlerende uitvoering op de aanwezigheid van vleermuizen, met behulp van een batdetector en onder gunstige weersomstandigheden. Wanneer vleermuizen worden aangetroffen zullen maatregelen genomen moeten worden om deze verblijfplaats(en) beter ongeschikt te maken, waarbij de vleermuizen het pand nog wel kunnen verlaten
- Alle te nemen maatregelen worden in een ecologisch werkprotocol aangegeven. Dit protocol is tijdens de werkzaamheden op de locatie aanwezig en onder betrokken medewerkers bekend. Aanvullende voorwaarden uit de ontheffing worden hier tevens in meegenomen.

Permanente voorzieningen zomer- en paarverblijfplaats.

- Alle nieuwbouwwoningen inclusief de 3 appartementencomplexen worden geschikt gemaakt voor de gewone dwergvleermuis en laatvlieger door de daken en spouwmuren geschikt te maken.
- Bij iedere bakstenengevel wordt een rij van 4 open stootvoegen gemaakt op minimaal 3 meter hoogte en met vrije uitvliegruimte, waardoor de spouwmuur toegankelijk is.
- De open stootvoegen zijn ongeveer 25-30 mm breed en over de hele hoogte van de voeg.
- De spouwmuur is 30-70mm diep, bij vrijwel alle woningen zijn de spouwmuren intern met elkaar verbonden waardoor de vleermuizen de hoek om kunnen.
- De interne inrichting van de spouwmuren wordt afgestemd op gewone dwergvleermuis en laatvlieger.

Gewone dwergvleermuis:

Tijdelijke maatregelen zomer- en paarverblijfplaats:

- Voor de 2 zomerverblijfplaatsen en de paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis zijn reeds voldoende tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd, conform het Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017), zoals beschreven in de ontheffing Z/153827. Het betreft de vleermuiskast VMT1 van Unitura.
- Op 4 februari 2022 zijn nog 4 extra tijdelijke kasten geplaatst aan het gebouw van Thebe van het type VMT1.
- De tijdelijke vleermuiskasten blijven een gewenningsperiode samen met de permanente verblijfplaatsen aanwezig. Ze worden na het verstrijken van de gewenningsperiodes verwijderd onder begeleiding van een ecooloog. Voor de kleine vleermuiskasten betreft dit minstens 6 maanden in de periode februari tot en met oktober.

Tijdelijke maatregelen massawinterverblijfplaats:

- In de directe omgeving (<1 kilometer) zijn veel alternatieven aanwezig (minstens 12 massawinterverblijfplaatsen in 5 gebouwen). De gebouwen met de grootste verblijfplaatsen bevinden zich daarnaast zeer dichtbij (<500 meter) en zijn, net als het plangebied, aan het Zaaipark gelegen. Aan deze gebouwen staan tijdens de ontheffingsperiode geen werkzaamheden gepland die de functionaliteit van de aanwezige massawinterverblijfplaatsen aantasten.
- Er worden 2 externe kasten van het type VMPW1 geplaatst aan de gebouwen ten oosten van het ontwikkelingsgebied, de locaties zijn:
 - De Zaaft 44-52, oostgevel;
 - De Veldekestraat 62-70, noordgevel.
- De kasten worden geïsoleerd, waarbij er geborgd wordt dat de temperatuur geschikt is voor de functie massawinterverblijfplaats. De kasten worden geïsoleerd op de wijze die beschreven is in de temperatuursimulaties VMPW1_a.
- Aan alle zijdes loopt de isolatie 50 centimeter door.
- In het winterseizoen worden met een batlure bij de kasten vleermuisgeluiden afgespeeld tussen 00.00 uur en 02.00 uur. Regelmatig wordt gecontroleerd of er activiteit bij de verblijfplaatsen is, door gebruikssporen of activiteit bij vorstinval. Is dit het geval, dan wordt de BatLure weer verwijderd, om onnodige verstoring te voorkomen.
- De kasten zullen na oplevering van de permanente massawinterverblijfplaatsen 1 winterseizoen behouden blijven als gewenningsperiode.
- De tijdelijke massawinterverblijfplaatsen blijft minimaal 1 jaar samen met de permanente massawinterverblijfplaatsen in de nieuwbouw behouden. Na het jaar wordt deze verwijderd, buiten de gevoelige winterperiode en onder begeleiding van een ecooloog.

Permanente maatregelen massawinterverblijfplaats:

- Er worden op 4 locaties 3 verticaal geschakelde kasten van het type VMPW1 ingebouwd conform VMPW_c van de temperatuursimulatie.
- De kasten worden geplaatst aan de groenblauwe structuren welke direct verbonden zijn met Zaaipark.
- In het winterseizoen worden met een batlure bij de kasten vleermuisgeluiden afgespeeld tussen 00.00 uur en 02.00 uur. Regelmatig wordt gecontroleerd of er activiteit bij de verblijfplaatsen is, door gebruikssporen of activiteit bij vorstinval. Is dit het geval, dan wordt de BatLure weer verwijderd, om onnodige verstoring te voorkomen.
- Om de temperatuursimulaties te toetsen wordt een temperatuursensor geplaatst, welke in de winterperiode de temperaturen binnenin de kast zal meten. De informatie wordt verwerkt in een notitie en aan de ODBN aangeboden.

Laatvlieger:

Tijdelijke maatregelen:

- Op 4 locaties binnen 200 meter van de huidige verblijfplaats worden geschakelde inbouwkasten bestaande uit 1 keer VMPM1 en 3 keer VMPM1u ingemetseld in bestaande bebouwing.
- Het betreft aangepaste kasten met een binnenruimte van 30mm diep en een invliegopening van minstens 20 millimeter. Ieder alternatief is daarmee 97,4 centimeter (hoogte) x 44 centimeter (breedte).
- Op dezelfde 4 flatgebouwen, als waar bovenstaande kasten worden ingemetseld, wordt in het totaal op 4 plaatsen gevelbetimmering aangebracht ten behoeve van de laatvlieger.
- Deze gevel betimmering zal minimaal de oppervlakte hebben als aangegeven in bijlage 3.
- De gevelbetimmering zal minimaal 1 hoek omgaan.
- De gevelbetimmering is 2-laags.
- De gevelbetimmering is ruw van binnen zodat de laatvlieger zich kan vasthouden.

- Na minimaal 1 jaar na de realisatie van de permanente voorzieningen worden de kasten en gevelbetimmering mogelijk verwijderd.

De locaties van de voorzieningen zijn weergegeven in bijlage 2.

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

Ongeschikt maken

- Het ongeschikt maken dient plaats te vinden buiten de kwetsbare periodes van de soorten. Voor vleermuizen betekent dit dat er ongeschikt gemaakt dient te worden in de actieve periode, maar voor de start van de massawinterzwermperiode (globaal van 1 april tot 31 juli). De kwetsbare periodes kunnen eerder starten of langer doorlopen als gevolg van de weersomstandigheden en het seizoensverloop.

Dit voorschrift wordt opgenomen om te voorkomen dat individuen indirect of direct gedood of verwond raken als gevolg van het ongeschikt maken in de onjuiste periode.

Controlerende

- Tussen het ongeschikt maken en de controlerende dienen ten minste drie dagen te zitten, zodat de vleermuizen de tijd hebben de verblijfplaats te verlaten.
- De controlerende dient plaats te vinden in de actieve periode van vleermuizen en in het tijdsbestek dat er vleermuizen in- en uitvliegen uit hun verblijfplaats.
- Tijdens de gehele controlerende dienen de weersomstandigheden geschikt te zijn (conform het geldende Vleermuisprotocol, met uitzondering van de neerslag, tijdens de gehele controlerende moet het droog zijn).
- De vleermuizen mogen na de controlerende geen toegangsmogelijkheden meer hebben tot de bebouwing.
- Er kan pas gestart worden met de werkzaamheden na de expliciete toestemming van de ecooloog.

De bovenstaande voorschriften over de controlerende worden opgelegd om te voorkomen dat het gebouw onterecht vleermuisvrij wordt verklaard en dat er nog vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied ten tijde van de werkzaamheden.

Tijdelijke voorzieningen voor gewone dwergvleermuis

- De nieuwgeplaatste tijdelijke vleermuiskasten dienen aan de volgende eisen te voldoen:
 - De kasten dienen op minimaal drie meter hoogte te hangen.
 - De kasten dienen vrij te zijn van kunstlicht.
 - De kasten dienen vrij te zijn van verstoring.
 - De kasten dienen buiten bereik van predatoren te hangen.

De bovenstaande voorschriften over de tijdelijke maatregelen worden opgelegd om de veiligheid en de kansen op in gebruik namen te bevorderen.

Permanente voorzieningen voor zomer- en paarverblijfplaatsen

- De spouw dient op de volgende wijze geschikt gemaakt te worden:
 - De verblijfplaats in de spouw heeft een minimale grootte van 50 centimeter breed bij 80 centimeter hoog.
 - De vleermuizen moeten zowel aan de buitenmuur als de (afgeschermd) isolatielaag kunnen hangen.
 - Indien de spouw wordt geïsoleerd met steenwol of glaswol, dan moeten deze worden voorzien van een harde ruwe buitenlaag of stevig duurzaam gaas met een maaswijdte van drie tot tien millimeter. In geen geval mag daarbij vliesdoek of damp-open folie worden gebruikt, omdat de dieren hierin na verloop van tijd verstrikt kunnen raken.
 - Vleermuiskeutels moeten voldoende naar beneden kunnen vallen. Er dient te worden voorkomen dat vleermuismest zich in een kleine ruimte kan gaan ophopen.
 - De locatie van de open stootvoegen dienen te worden vastgelegd in het logboek.
 - In het logboek dient met behulp van tekst én foto's te worden vastgelegd hoe de binnenkant en de buitenkant van de verblijfplaatsen eruit komt te zien.

De bovenstaande voorschriften over de inrichting van de spouw worden opgenomen om te borgen dat de verblijfplaats in de spouw op de juiste wijze wordt gerealiseerd.

Batlure:

- De batlure dient ook tijdens het zwermseizoen (augustus) van de gewone dwergvleermuis afgespeeld te worden. Dit voorschrift wordt opgenomen omdat juist tijdens het zwermseizoen (nieuwe) massawinterverblijfplaatsen worden ontdekt door de vleermuizen.

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 en laatvlieger 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.

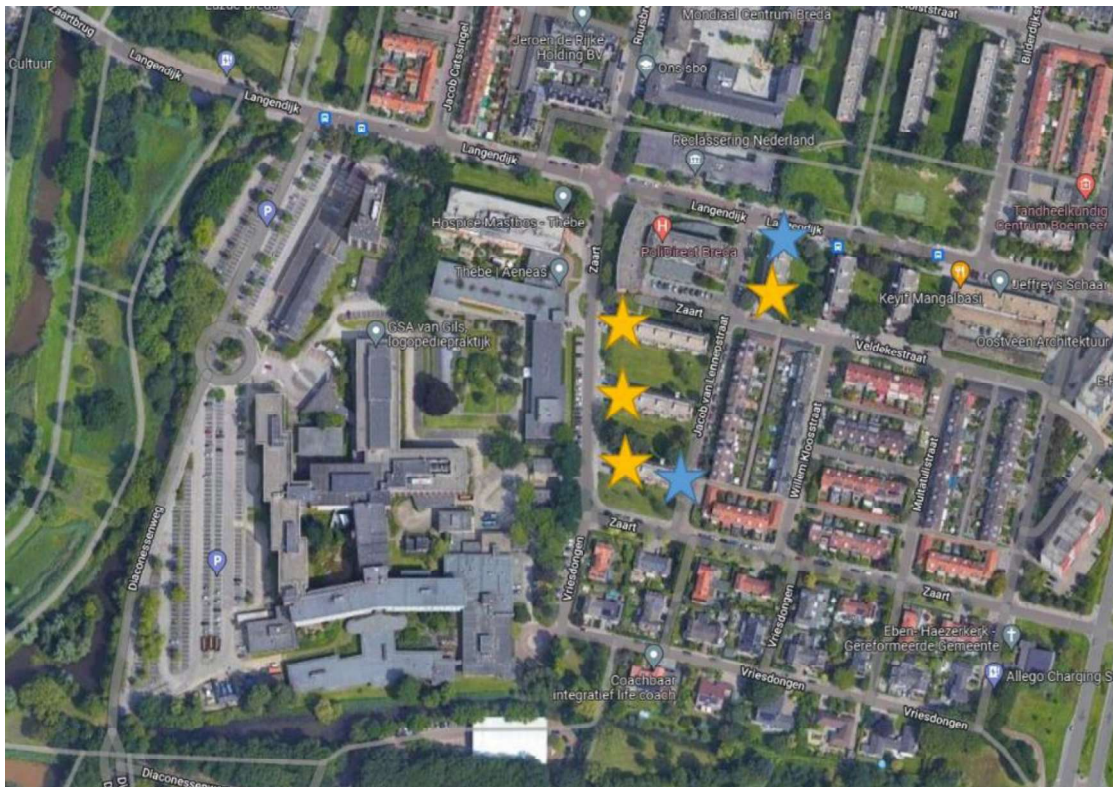
Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden.

BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE

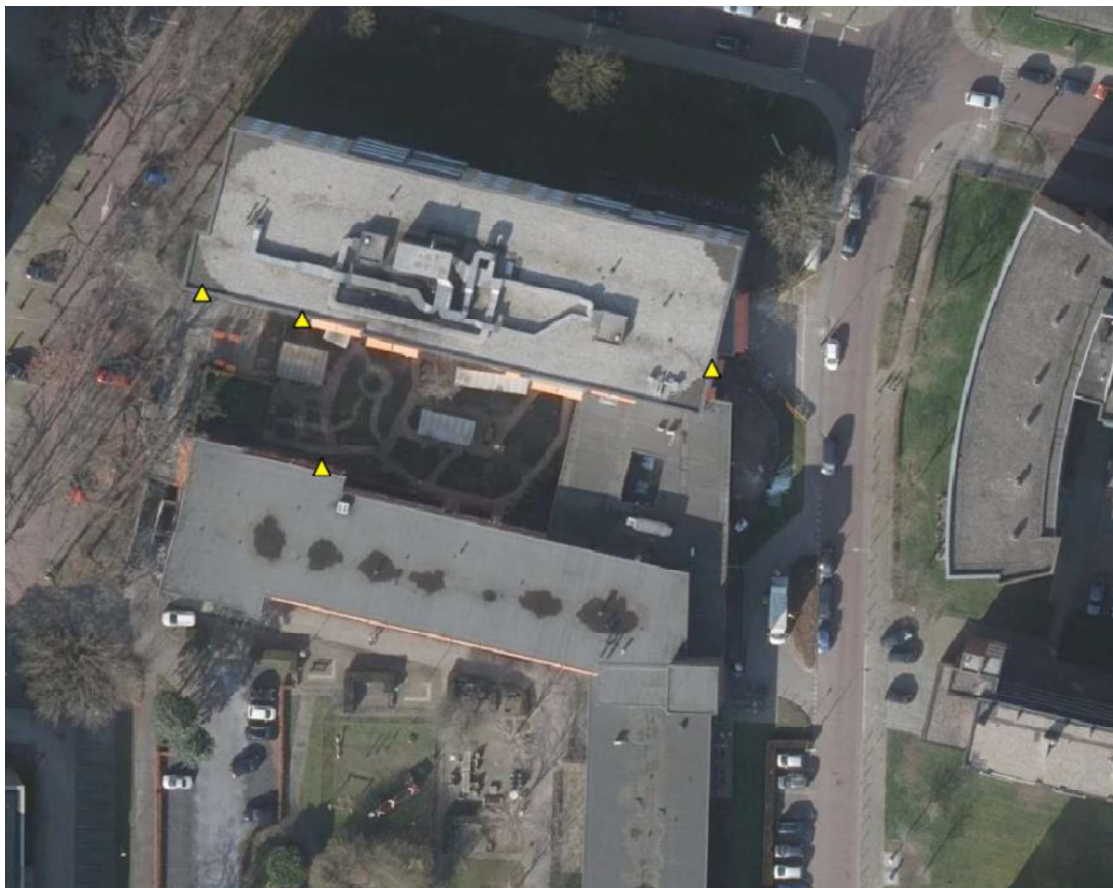


Figuur 1. Locatie Langendijk 77, 4819 EV te Breda. De activiteiten vinden plaats binnen het oranje omliggende gebied.

BIJLAGE 2. LOCATIE VAN DE MITIGERENDE MAATREGELEN

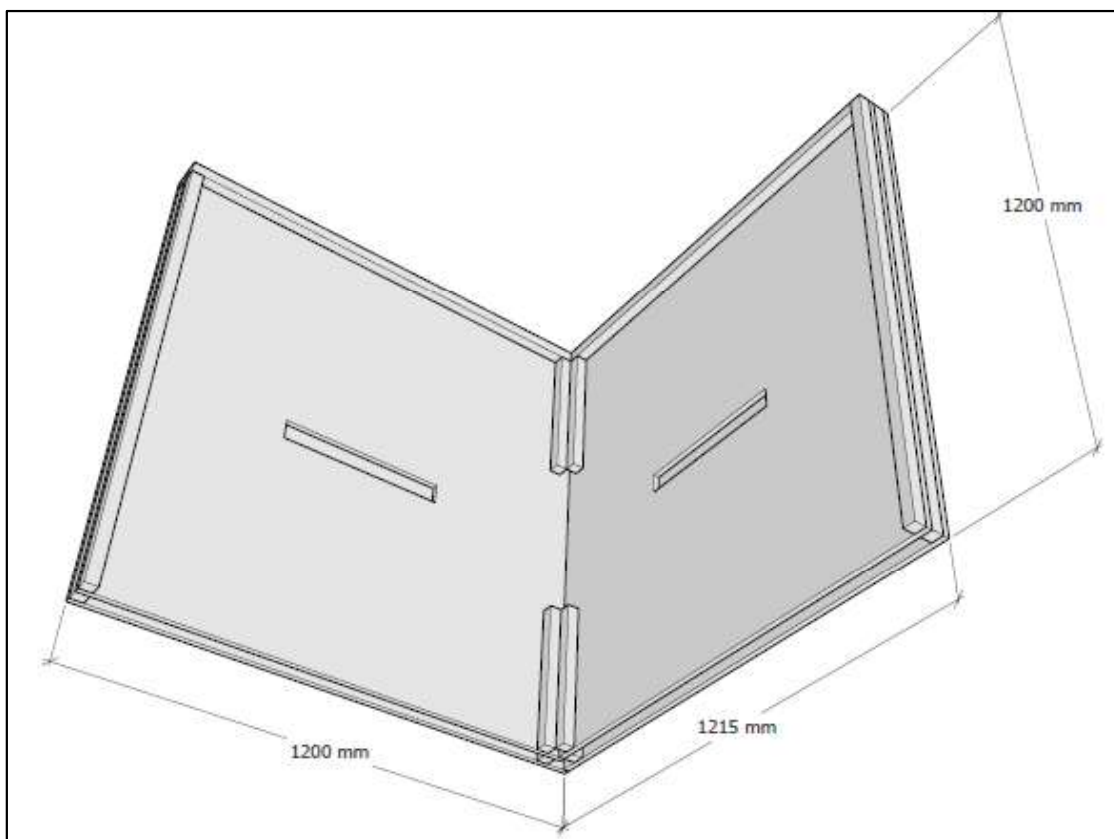


Figuur 2. Locatie van de tijdelijke voorzieningen. massawinterverblijfplaatsen (blauw) en inbouwkasten laatvlieger (geel)

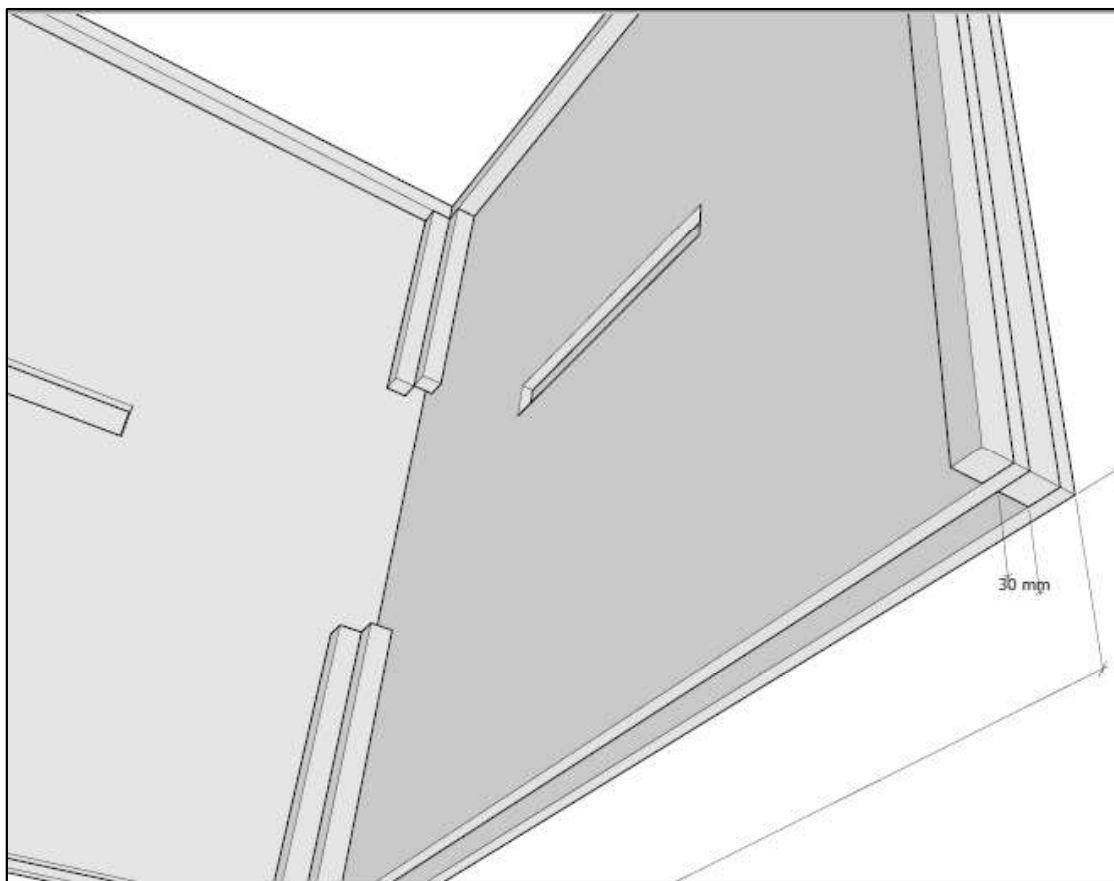


Figuur 3. Locatie van de tijdelijke voorzieningen geplaatst aan gebouw Thebe.

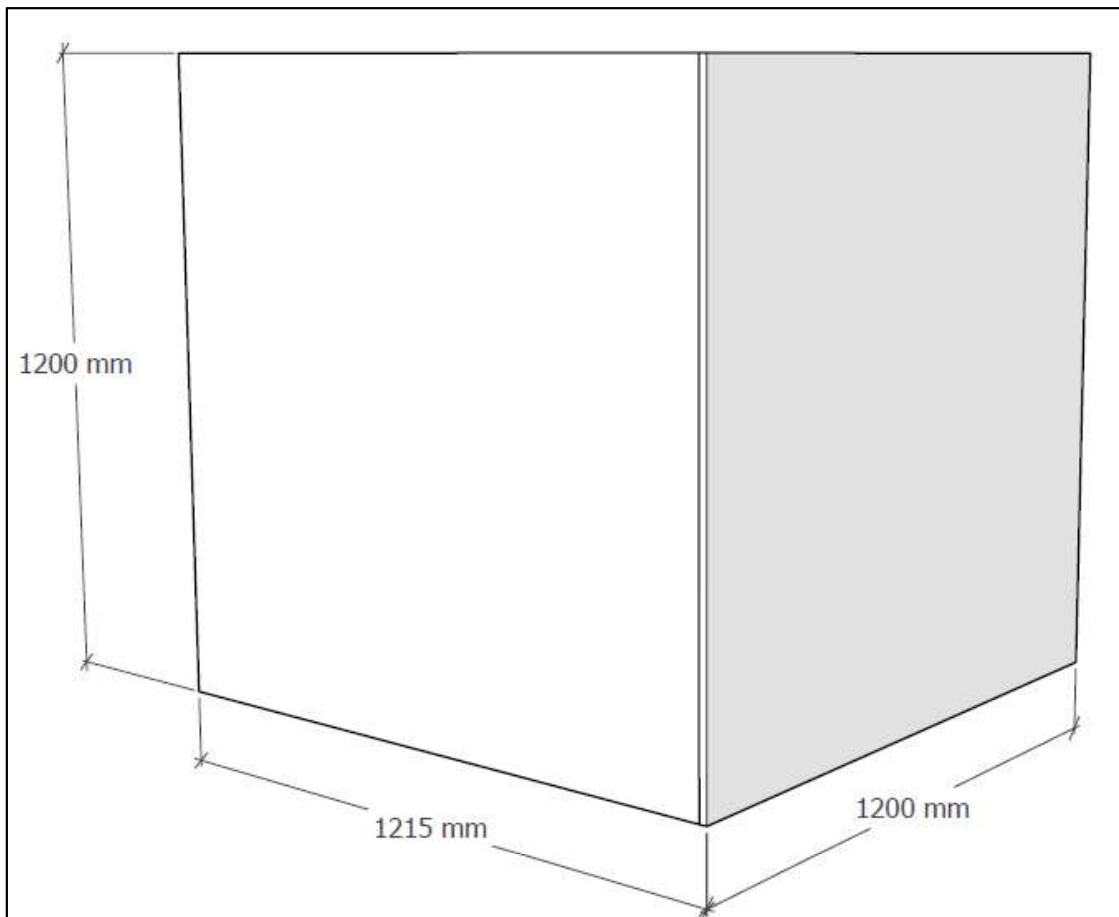
BIJLAGE 3. AFMETINGEN GEVELBETIMMERING



Figuur 4. Afmetingen binnekant gevelbetimmering



Figuur 5. Afmetingen buitenstelaag gevelbetimmering



Figuur 6. Afmetingen buitenkant gevelbetimmering

BIJLAGE 4. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN**Meldingsformulier start handelingen ten aanzien van beschermde soorten**

Ontheffing Wet natuurbescherming, onderdeel beschermde soorten

Gegevens

Aanvraagnummer Z/189545

Naam initiatief Zusterflat Plan Langendijk te Breda

Ontheffingsperiode voor de periode tot en met 1 juli 2027

Ontheffinghouder

Naam aanvrager

Adres

PC-Woonplaats

Gegevens**werkzaamheden:**Contactpersoon uitvoering
werkzaamheden

Telefoonnummer (vast)

Telefoonnummer (mobiel)

Ecoloog betrokken bij
uitvoering (incl. telnr.)

Locatie(s) werkzaamheden

Datum gereedkomen
compensatiemaatregelenDatum start
werkzaamhedenOverzicht planning
werkzaamheden

Dit formulier dient zodra de aanvang van de handelingen met betrekking tot beschermde soorten bekend is, doch uiterlijk 1 week van tevoren, te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Brabant Noord

RetouradresOmgevingsdienst Brabant Noord
Email: info@odbn.nl

KENNISGEVING WET NATUURBESCHERMING, BPD Ontwikkeling BV, Langendijk 77, 4819 EV te Breda, Z/189545

Beschikking

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant maken bekend dat zij op 8 september 2023 een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming hebben **verleend** (kenmerk: Z/189545-360786) aan BPD Ontwikkeling BV, Kronehoefstraat 72, 5622 AC te Eindhoven, voor de sloop van de Zusterflat en het realiseren van nieuwbouwwoningen, uit te voeren aan de Langendijk 77, 4819 EV te Breda, in de gemeente Breda. De ontheffing is geldig voor de periode tot en met 1 juli 2027

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

De aanvraag, het besluit en de bijbehorende stukken liggen vanaf 12 september 2023 tot en met 23 oktober 2023 **6 weken ter inzage** bij de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN), telefoonnummer (088) 743 00 00. Voor inzage in de bijbehorende stukken dient een afspraak gemaakt te worden. Het besluit is digitaal op te vragen via e-mail info@odbn.nl of te vinden op de website www.officielebekendmakingen.nl.

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 DigiD-inlogcode 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 te '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).

Aan deze procedure is het kenmerk Z/189545 gekoppeld. Wij verzoeken u bij correspondentie dit kenmerk te vermelden.

's-Hertogenbosch, september 2023