



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

ons kenmerk
Z/220963

Plaats
's-Hertogenbosch

op de op 9 april 2024 ontvangen aanvraag van Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V. om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet. De activiteiten gaan over de sloop van de huidige bedrijfspanden, woningen en vegetatie op een bedrijventerrein, waarna op dezelfde locatie vier nieuwe woontorens worden gebouwd, uit te voeren aan de Esdoornlaan (4902 TP) in de gemeente Oosterhout.

Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Brabant

Namens dezen,

Dit document is digitaal ondertekend en bevat daardoor geen handtekening.

BESLUIT

Onderwerp

Op 9 april 2024 hebben wij van Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V. een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor het overtreden van verboden ten aanzien van beschermde soorten, door het uitvoeren van de sloop van huidige bebouwing (bedrijfspannen en woningen) en verwijderen van vegetatie waarna op dezelfde locatie vier nieuwe woontorens zullen worden gebouwd. Deze activiteiten vinden plaats aan de Esdoornlaan (4902 TP) in de gemeente Oosterhout.

Besluit

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant besluiten, gezien de overwegingen die zijn opgenomen in deze vergunning,

- I. aan Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V., Burgemeester van der Zandstraat 21, 7051 CS te Varsseveld, de gevraagde vergunning te verlenen, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet, van de bepalingen als bedoeld in:
 - artikel 11.46, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor het opzettelijk verstoren van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);
 - artikel 11.46, eerste lid, onder d, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);voor de periode van 1 augustus 2025 tot en met 31 augustus 2028;
- II. dat de beschrijving van de activiteiten in de aanvraag, voor zover deze gaat over de soorten als bedoeld onder I, onderdeel uitmaakt van deze vergunning;
- III. aan de vergunning voorschriften te verbinden die zijn opgenomen onder onderdeel 2.7 'Voorschriften';
- IV. dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van dit besluit:
 - Nader onderzoek huismus en vleermuizen Esdoornlaan Oosterhout, RA23066-01, d.d. 2 november 2023 (hierna: nader onderzoek)
 - Activiteitenplan Esdoornlaan Oosterhout, RA24026-01, d.d. 4 april 2024 (hierna: activiteitenplan)
 - Ecologische Quicksan Esdoornlaan Oosterhout, RA22171-01, d.d. 24 maart 2024
 - Laddertoets bestemmingsplan Leijzenakkers, herziening 2 (Esdoornlaan), 29 november 2023.
 - Aanvullende gegevens van 27 mei 2024
 - Bijlage 1: overzichtstekening van de planlocatie
 - Bijlage 2: locatie(s) van de maatregelen
 - Bijlage 3: meldingsformulier start werkzaamheden (zie voorschrift 1)

Rechtsmiddelen

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit en wordt u door dit besluit rechtstreeks in uw belang getroffen, dan kunt u een bezwaarschrift hiertegen indienen. Dit kan tot 6 weken na de dag van verzending van het besluit. De verzenddatum is terug te vinden in de kennisgeving.

U kunt uw bezwaarschrift op 2 manieren indienen:

- **Digitaal.** Op www.brabant.nl/bezwaar vindt u de link 'Bezwaar indienen'. U heeft hiervoor een digitale handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig.

- **Per post.** Stuur uw bezwaarschrift naar:

Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Secretariaat van de hoor- en adviescommissie

Postbus 90151

5200 MC 's-Hertogenbosch

In het bezwaarschrift zet u:

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

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

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. Het besluit treedt in werking de dag na verzending van het besluit. 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 beroepschrift een verzoek om een voorlopige voorziening vragen bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. De rechter besluit dan of het besluit wordt geschorst.

U kunt ook digitaal verzoeken om een voorlopige voorziening. Zie daarvoor:

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U heeft hiervoor een digitale handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig.

Er zijn kosten verbonden aan het vragen van een voorlopige voorziening (griffierecht) en/of het indienen van een beroepschrift.

INHOUDSOPGAVE

BESLUIT	2
PROCEDURELE OVERWEGINGEN	5
INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN	6
1. WETTELIJK KADER - OMGEVINGSWET	6
1.1 <i>BESCHERMINGSREGIMES</i>	6
1.2 <i>OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT</i>	6
2. TOETSING EFFECTEN RUIMTELIJKE INGREEP	7
2.1 <i>AANGEVRAAGDE ACTIVITEITEN</i>	7
2.2 <i>ONDERZOEK SOORTEN</i>	7
2.3 <i>MOGELIJKE EFFECTEN OP BESCHERMDE SOORTEN</i>	7
2.4 <i>ALTERNATIEVENAFWEGING</i>	7
2.5 <i>BELANG VAN DE AANVRAAG</i>	8
2.6 <i>MAATREGELEN</i>	10
2.7 <i>VOORSCHRIFTEN</i>	12
3. CONCLUSIE	16
BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE.....	17
BIJLAGE 2. LOCATIE VAN DE MAATREGELEN.....	18
BIJLAGE 3. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN	20

PROCEDURELE OVERWEGINGEN

Aanvraag

Op 9 april 2024 hebben wij van Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van de Omgevingswet (artikel 5.1, tweede lid, onder g) ontvangen. De aanvraag is op 27 mei 2024 aangevuld.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag en het activiteitenplan. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/220963.

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) volgens artikel 5.10, eerste lid, onder e, van de Omgevingswet bevoegd om op de aanvraag te beslissen. Als het 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

De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van die aspecten waarvoor een omgevingsvergunning flora- en fauna- activiteit is gevraagd.

Overige regelgeving

Een toestemming op basis van andere wet- en regelgeving of activiteit onder de Omgevingswet kan aan de orde zijn, onder andere voor ruimtelijke ordening of bouwen. Bij de beoordeling van deze aanvraag zijn andere aspecten dan de flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet niet betrokken.

INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN

1. Wettelijk kader - Omgevingswet

1.1 Beschermingsregimes

Op basis van de Omgevingswet (hierna: Ow) zijn er drie beschermingsregimes. Het eerste regime geldt voor vogels op grond van de Vogelrichtlijn. Paragraaf 11.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor vogelsoorten, waarvoor GS een vergunning kunnen verlenen. Artikel 8.74j van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van de vergunning.

Het tweede beschermingsregime geldt voor planten en dieren op basis van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn. Paragraaf 11.2.3 van het Bal heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten, waarvoor GS een vergunning kunnen verlenen. Artikel 8.74k van het Bkl geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een vergunning.

Het derde regime beschrijft de bepalingen voor andere (nationaal beschermde) soorten. Paragraaf 11.2.4 van het Bal heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten, waarvoor GS een vergunning kunnen verlenen. Artikel 8.74l van het Bkl geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een vergunning.

Voor alle inheemse soorten geldt in alle gevallen de specifieke zorgplicht (artikel 11.27 van het Bal). Het gaat dan zowel om beschermde als onbeschermde diersoorten en plantensoorten. De zorgplicht geldt ongeacht of er een vrijstelling geldt of een vergunning is verleend. In de specifieke zorgplicht wordt bepaald dat eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan deze soorten dient te voorkomen.

In onder andere artikel 5.40 en artikel 18.10 van de Ow zijn gronden opgenomen op grond waarvan een vergunning kan worden ingetrokken of gewijzigd. De vergunning kan in elk geval worden ingetrokken indien blijkt dat de vergunninghouder zich niet houdt aan de vergunning.

1.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: Verordening) vastgesteld. Voor een flora- en fauna-activiteit zijn aanvullende kaders vastgelegd. Zo zijn voor bepaalde soorten en handelingen vrijstellingen opgenomen. Deze zijn neergelegd in paragraaf 3.8.2 van de Verordening.

2. Toetsing effecten ruimtelijke ingreep

2.1 Aangevraagde activiteiten

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

De aangevraagde activiteiten gaan over de sloop van bestaande bedrijfspanden en woningen en het verwijderen van vegetatie op een bedrijventerrein, waarna op dezelfde locatie vier nieuwe woontorens worden gebouwd. Tevens wordt de buitenruimte heringericht, waarbij beplanting wordt aangebracht. Het totale plan omvat circa 295 appartementen verdeeld over vier nieuwe woontorens.

- Gebouw A: circa 52 appartementen concept 'Gemengd Wonen' (8 bouwlagen);
- Gebouw B: circa 74 appartementen (11 bouwlagen);
- Gebouw C: circa 73 appartementen (11 bouwlagen);
- Gebouw D: circa 96 appartementen (14 bouwlagen).

Deze activiteiten vinden plaats tussen de Esdoornlaan, Tilburgseweg en het Wilhelminakanaal-Noord (4902 TP), in de gemeente Oosterhout.

2.2 Onderzoek soorten

Het uitgevoerde onderzoek naar beschermde soorten is beschreven in de bij de aanvraag gevoegde rapportage van het nader onderzoek en de aanvullingen van 27 mei 2024.

Als vooronderzoek heeft literatuuronderzoek en een veldbezoek (3 maart 2023) in het kader van een quickscan naar beschermde soorten plaatsgevonden. Tijdens dit veldbezoek is geconstateerd dat het plangebied potentieel geschikt is voor vleermuizen. Het nader onderzoek naar gewone dwergvleermuizen heeft plaatsgevonden in 2023 volgens het Vleermuisprotocol 2021 (Netwerk Groene Bureaus).

2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten

De aanvrager geeft aan dat er twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn in het plangebied.

Door de werkzaamheden worden de paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vernield en worden vleermuizen verstoord.

De twee paarverblijven van de gewone dwergvleermuis zijn aanwezig in de te slopen woningen aan de Esdoornlaan 20 en 36. Naar verwachting bevinden de paarverblijven zich in beide woningen onder het dak of in de spouwmuur van het gebouw. Het is daarbij niet uit te sluiten dat deze dieren de gebouwen gebruiken om te overwinteren.

2.4 Alternatievenafweging

Er zijn geen redelijke alternatieven mogelijk die zullen leiden tot een kwalitatief gelijkwaardig resultaat. De alternatievenafweging is hiermee voldoende onderbouwd om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de gewone dwergvleermuis te verlenen.

Omdat het project de sloop van bestaande gebouwen op een verouderd bedrijventerrein betreft en de ruimte die daarbij vrijkomt noodzakelijk is om nieuwbouw te kunnen verrichten, is het niet mogelijk de ingreep op een andere locatie uit te voeren en gelijktijdig het gewenste doel te behalen. Er is geen reëel alternatief voor de uitvoering van de ingreep. De gemeente positioneert zich als groeigemeente en wil daarbij een regionale functie vervullen. Vanuit gemeentelijk beleid in Oosterhout is het voor wat betreft de locatiekeuze zo dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied dienen plaats te vinden (inbreiding boven uitbreiding). Deze locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied, zodat hieraan wordt voldaan. Het betreft een verouderd bedrijventerrein, welke omgeven wordt door woonbebouwing. Stedenbouwkundig gezien past het plan in de omgeving. De gemeente heeft daarbij aangegeven dat de ontwikkeling hier passend wordt geacht.

De gemeente Oosterhout en woningcorporatie Thuisvester hebben in 2022 prestatieafspraken gemaakt over gemengd wonen: Thuisvester en gemeente Oosterhout onderzoeken de mogelijkheden van gemengd wonen. Dit betreft een woonproject waarbij verschillende groepen mensen binnen een georganiseerd verband doelbewust samen wonen, contact onderhouden en ook gezamenlijk activiteiten ondernemen. De huidige locatie aan de Esdoornlaan is gezien de omvang van het totale plangebied en de diversiteit hierbinnen geschikt. Als de oude bedrijfsgebouwen op de locatie Esdoornlaan behouden blijven is het niet mogelijk om de woontorens te realiseren welke noodzakelijk zijn om het woningtekort in de regio op te lossen. Als de twee woningen met de paarverblijven van de gewone dwergvleermuizen behouden moeten blijven is de bouw van de woontorens niet mogelijk. De sloop is hierdoor onvermijdelijk.

Bij de uitvoer van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de meest kwetsbare periode voor de betreffende soorten om effecten zoveel mogelijk te beperken. Daarom is er geen alternatieve periode denkbaar met minder negatieve effecten op beschermde soorten om de schade verder te beperken.

2.5 Belang van de aanvraag

In de aanvraag zijn de belangen voldoende onderbouwd om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de gewone dwergvleermuis te verlenen.

De omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is gevraagd op grond van het belang '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 8.74k, eerste lid, onder b van de het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De gemeente Oosterhout heeft een Ladderonderbouwing opgesteld (vooralsnog eerst voor geheel Oosterhout en vervolgens specifiek voor deze ontwikkeling). Thuisvester heeft de ambitie om in de periode 2022-2030, 1.125 huurwoningen toe te voegen in Oosterhout. Deze opgave bestaat uit 900 sociale huurwoningen en 225 woningen voor de middenhuur. De gemeente positioneert zich nadrukkelijk als groeigemeente en wil een regionale functie vervullen. Thuisvester groeit mee met de gemeente Oosterhout. Om gedifferentieerde wijken te creëren voor diverse (inkomens)doelgroepen is de inzet 30% sociaal te realiseren. Het plan aan de Esdoornlaan bestaat uit 30% sociale huur, 37% middeldure huur/koop en 33% dure huur/koop.

Uit het Woningbehoefte onderzoek Oosterhout (2023) blijkt de vraag naar dit woningtype in de gemeente Oosterhout. Daarnaast kunnen op basis van de vraag en harde planvoorraad worden voorzien in een kwantitatieve woningbehoefte.

Gemeenten in de Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT) regio hebben afgesproken woningen te realiseren conform een specifieke verdeling. Gemeente Oosterwijk en Thuisvester hebben conform de ondertekende regionale woondeal SBRT (deal gesloten door minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, provincie Noord-Brabant, gemeenten en corporaties op 9 maart 2023) prestatieafspraken gemaakt.

Vanuit de prestatieafspraken ligt er naast de afspraak over het aandeel sociale huur binnen een planontwikkeling ook de afspraak tussen de gemeente Oosterhout en Thuisvester om in Oosterhout te zoeken naar een geschikte locatie voor het woonconcept Gemengd Wonen. Het woonconcept Gemengd Wonen betreft een woonproject waarbij verschillende groepen mensen binnen een georganiseerd verband doelbewust samen wonen, contact onderhouden en ook gezamenlijk activiteiten ondernemen. Omdat de woongebouwen een aanzienlijk aantal appartementen omvat is deze locatie hiervoor in aanmerking gekomen. De woontorens (A, B, C en D) variëren van respectievelijk 52, 74, 73 en 96 appartementen. Vanuit de zorgpartijen is aangegeven dat voor het woonconcept Gemengd Wonen de voorkeur uit gaat naar een woongebouw bestaande uit 50 á 60 appartementen in de sociale huur.

Op de percelen 5674 & 6057 & 5672 & 6056 & 5020 (Perceel C en D) gelegen binnen het plangebied heeft in het verleden een gedeeltelijke bodemsanering plaatsgevonden en is een stabiele en niet-spoedeisende situatie ontstaan (specifiek betreft dit de bodem onder de grondgebonden woning-aangrenzend aan perceel B). In een beschikking van de GS Noord-Brabant wordt aangegeven dat de achtergebleven restverontreiniging verwijderd moet worden. Voor de realisatie van het nieuwe plangebied is het vooralsnog het uitgangspunt dat voor de realisatie van parkeren op maaiveld er mogelijk uitgegaan kan worden van functiegericht saneren. Ten Brinke Vastgoedontwikkeling is hierover in gesprek met het bevoegd gezag. Daarnaast is er recentelijk aanvullend bodemonderzoek verricht door Econsultancy (d.d. 15-04-2022) voor de percelen 6031 & 6058 (Perceel B). Hieruit is naar voren gekomen dat de betreffende verontreiniging van perceel C en D een verontreiniging in de bodem van perceel B heeft veroorzaakt. Hiermee is het voor het milieu en de omgeving wenselijk de ontwikkeling door te laten gaan zodat verontreinigingen verwijderd kunnen worden.

2.6 Maatregelen

In het activiteitenplan (hoofdstuk 8) en de aanvullende gegevens van 27 mei 2024 is beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten voor gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen.

In grote lijnen gaat het om de volgende maatregelen:

Algemeen

- Er wordt rekening gehouden met de kwetsbare perioden (voortplanting, migratie en winterrust) van de aanwezige beschermde soorten. Deze kwetsbare perioden kunnen afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden bepaald door een deskundige op het gebied van de betreffende soort.
- De werkzaamheden in het plangebied worden begeleid door een deskundige op het gebied van aanwezige beschermde soorten
- Wanneer er tijdens de werkzaamheden onverwachts beschermde soorten worden aangetroffen in het werkterrein dan dienen de werkzaamheden direct stilgelegd te worden en dient contact opgenomen te worden met een deskundige op het gebied van beschermde soorten. In overleg met de deskundige wordt bepaald of de werkzaamheden voortgezet kunnen worden en of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken.

Ongeschikt maken/werkwijze

- Het ongeschikt of onaantrekkelijk maken van delen van het plangebied vindt plaats buiten de kwetsbare perioden van aanwezige beschermde soorten.
- Alle openingen (open stootvoegen en scheuren) in de gemetselde muren en openingen bij de dakrand en gevelbekleding worden afgesloten voorafgaand aan de sloop. Dit wordt gedaan met zogenaamde 'exclusion-flaps' of speciaal ontwikkelde kapjes van hard plastic. Deze bieden de vleermuizen de mogelijkheid om weg te komen maar verhinderen terugkeer.
- Het aanbrengen van de flappen vindt ten minste twee weken voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden van de buitenzijde van de gebouwen met verblijfplaats plaats. Het plaatsen van de flappen wordt onder begeleiding van een deskundige op het gebied van vleermuizen uitgevoerd.
- Het dichtmaken van de openingen vindt plaats in de actieve periode van vleermuizen (welke loopt van april tot en met oktober) en bij voorkeur buiten de paarperiode (welke loopt van half augustus tot en met half oktober). Omdat vleermuizen de verblijfplaats mogelijk ook in de winter gebruiken wordt de verblijfplaats echter voor de winterperiode ongeschikt gemaakt of na de overwintering. De optimale periode voor het plaatsen van de exclusion-flaps of het ongeschikt maken van het gebouw is daarmee begin oktober, dan wel in de periode van april tot half augustus. De perioden kunnen eerder beginnen of later eindigen, afhankelijk van de lokale meteorologische omstandigheden. Hierover kan een deskundige op het gebied van vleermuizen worden geraadpleegd.
- Wanneer de periode tussen het ophangen van de exclusion-flaps en de sloop meer dan 14 dagen bedraagt, worden de exclusion-flaps regelmatig gecontroleerd of ze nog goed vasthangen. Ook kan ervoor gekozen worden de openingen op dat moment effectiever af te sluiten, bijvoorbeeld met weringsgaas.
- Het definitief dichtmaken van de openingen en/of de sloop mag plaatsvinden als alle vleermuizen de verblijfplaatsen in het gebouw verlaten hebben. Na het plaatsen van de

exclusion-flaps wordt voldoende lang gewacht zodat vleermuizen die aanwezig zijn in het gebouw, in de gelegenheid zijn geweest om het gebouw te verlaten. De tijd die daarvoor benodigd is hangt sterk samen met de weersomstandigheden. Als richtlijn moet ervan uitgegaan worden dat er drie avonden voorbij moeten gaan waarbij de temperatuur na zonsondergang minimaal 8 graden is geweest, bij maximaal 5 Bft en droog weer of lichte motregen. Een deskundige op het gebied van vleermuizen kan bepalen wanneer vleermuizen voldoende gelegenheid hebben gehad het pand te verlaten en ervanuit gegaan mag worden dat alle vleermuizen redelijkerwijs het gebouw verlaten hebben.

- Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven.
- Als tijdens de werkzaamheden toch vleermuizen worden aangetroffen moeten de werkzaamheden onmiddellijk worden stopgezet en moet een vleermuisdeskundige worden geraadpleegd over de manier waarop de werkzaamheden verder uitgevoerd kunnen worden met zo min mogelijk negatieve effecten voor de aangetroffen vleermuizen.

Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen

- Voor iedere te verwijderen paarverblijfplaats worden conform Kennisdocument 4 tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen (model VMT1a Unitura of vergelijkbaar) aangeboden.
- De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voldoen aan de minimale maten welke in het Kennisdocument zijn opgenomen voor gewone dwergvleermuizen.
- De tijdelijke verblijfplaatsen zijn tijdig voor de werkzaamheden aanwezig om de dieren te laten wennen aan deze voorzieningen (gewenningsperiode van minimaal 6 maanden voorafgaand aan het parseizoen). Dat wil zeggen dat de alternatieve voorzieningen uiterlijk half februari aanwezig zijn in het jaar dat de werkzaamheden plaats vinden. Ook dienen de alternatieve verblijfplaatsen ten minste 5 maanden aanwezig te zijn voordat gestart mag worden met het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen.
- De tijdelijke verblijfplaatsen hangen binnen het kerngebied van de groep en dan bij voorkeur zo dicht, maar altijd binnen 100 à 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats en dit buiten de invloedssfeer van de activiteiten.
- De tijdelijke verblijfplaatsen worden op een locatie die gelijk is aan of beter van kwaliteit is dan de oorspronkelijke situatie wat betreft hoogte (minimaal drie meter hoogte), aanvliegroute en vrije vliegruimte opgehangen en de locatie is vrij van kunstlicht, vrij van verstoring en buiten bereik van predatoren.
- De tijdelijke verblijfplaatsen dienen bij voorkeur te worden geplaatst aan gebouwen. Alleen als dit niet mogelijk is, mogen deze ook aan bomen geplaatst worden. De exacte locaties dienen in overleg met een vleermuisdeskundige te worden bepaald, omdat deze afhankelijk zijn van de medewerking van de eigenaren van de omliggende gebouwen en indien noodzakelijk bomen.
- De vleermuiskasten worden jaarlijks gecontroleerd of deze nog deugdelijk bevestigd zijn en of ze schoongemaakt moeten worden, zodat ze functioneel blijven.
- De vleermuiskasten worden pas verwijderd als er alternatieve permanente voorzieningen aanwezig zijn en de gewenningsperiode van deze alternatieve permanente voorzieningen verstreken is. Voorafgaand aan het verwijderen van de vleermuiskasten wordt gecontroleerd of hierin nog vleermuizen aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is, moet de kast blijven hangen tot dit niet meer het geval is.

Permanente alternatieve verblijfplaatsen

- Voor iedere paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis die verdwijnt worden permanente verblijfplaatsen aangeboden. Hieraan worden de volgende eisen gesteld:
 - In totaal worden 12 nieuwe permanente inmetSELvoorzieningen, met een minimale interne afmeting van 15 x 80 x 2 centimeter (breedte x hoogte x diepte), verspreid op verschillende windrichtingen in de nieuwbouw aangebracht.
 - Permanente voorzieningen bevinden zich allen inwendig in het gebouw.
 - Ze hebben een vergelijkbare spreiding in het gebouw als de oorspronkelijke verblijfplaatsen.
 - Zoveel mogelijk dezelfde eigenschappen hebben als de oorspronkelijke verblijfplaatsen.
 - De exacte locaties van de vleermuis kasten worden in overleg met een vleermuisdeskundige vastgesteld zodra meer bekend is over het ontwerp van het toekomstige gebouw.

De locaties van de voorzieningen zijn weergegeven in bijlage 2.

2.7 Voorschriften

Wij nemen in aanvulling op voorgestelde maatregelen de volgende voorschriften op om de staat van instandhouding te kunnen borgen voor de gewone dwergvleermuis:

Algemene voorschriften

1. De vergunninghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden beginnen bekend is, maar uiterlijk 2 weken voor de start 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 vergunninghouder dient onmiddellijk contact met ons op te nemen via info@odbn.nl, als bij het uitvoeren van de activiteiten andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen, of andere activiteiten als bedoeld in onderdeel I en II van het besluit noodzakelijk zijn.
3. Deze vergunning kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de vergunninghouder of haar rechtsopvolgers of in opdracht van de vergunninghouder handelende (rechts)personen. De vergunninghouder of haar rechtsopvolgers blijven daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van de aan dit besluit verbonden voorschriften.
4. Deze genoemde (rechts)personen dienen op de hoogte te zijn van de inhoud en het doel van dit besluit en de daaraan verbonden voorschriften, zo dat zij daar ook invulling en uitvoering aan kunnen geven.
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een (digitaal) afschrift van dit besluit 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 vergunninghouder dient, met inachtneming van de hier genoemde voorschriften, de activiteiten (inclusief alle maatregelen die er voor de soorten worden genomen) uit te voeren zoals beschreven in de aanvraag en het activiteitenplan (hoofdstuk 8) en de aanvullende gegevens van 27 mei 2024.

7. De activiteiten en hier genoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige¹ (hierna: ecooloog) op het gebied van de soorten waarvoor vergunning 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, uitvoeren van de controleronde 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 eerste verzoek van een toezichthouder te worden gegeven.
9. De vergunninghouder 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 voor 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. Mail het ecologisch werkprotocol naar info@odbn.nl, onder vermelding van het zaaknummer.
10. Zodra alle handelingen en activiteiten zijn uitgevoerd die betrekking hebben op de beschermde soort opgenomen in de vergunning, dient de afronding van de werkzaamheden bij ons te worden gemeld. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de gerealiseerde permanente voorzieningen, het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen en de inrichting van het plangebied. Dit dient u te doen door het logboek naar ons op te sturen via info@odbn.nl, onder vermelding van het zaaknummer.

De algemene voorschriften zijn opgenomen voor een juiste toepassing en naleving van de vergunning door de vergunninghouder en gemachtigde(n).

Specifieke voorschriften

Ongeschikt maken

11. 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 (globaal van half april tot half oktober).

Dit voorschrift is opgenomen aangezien in de maatregelen staat aangegeven dat het dichtmaken van de openingen plaatsvindt in de actieve periode van vleermuizen en bij voorkeur buiten de paarperiode. om te voorkomen dat individuen indirect of direct gedood of verwond raken als gevolg van het ongeschikt maken in de onjuiste periode.

12. Op het moment van ongeschikt maken en de 3 daaropvolgende nachten moeten de weersomstandigheden tijdens de eerste 2 uur na zonsondergang overeenkomen met de eisen die het Vleermuisprotocol stelt voor de weersomstandigheden tijdens het onderzoek doen naar zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

Dit voorschrift is opgenomen om te borgen dat de vleermuizen daadwerkelijk zullen uitvliegen na het ongeschikt maken en om te borgen dat ze onder gunstige weersomstandigheden een andere verblijfplaats kunnen zoeken.

¹ Wat wij hieronder verstaan staat op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO): <https://www.rvo.nl/onderwerpen/buiten-werken/ecologisch-deskundige>

13. Alle gebouwen/woningen waar geschikte invliegopeningen voor vleermuizen in aanwezig zijn, dienen dusdanig ongeschikt gemaakt te worden dat de gewone dwergvleermuis hierin nergens meer kan verblijven.

Dit voorschrift is opgenomen, omdat de vleermuizen zich kunnen verplaatsen naar nieuwe verblijfplaatsen binnen het plangebied, nadat hun huidige verblijfplaatsen ongeschikt zijn gemaakt.

14. Wanneer een opening (direct) permanent wordt afgesloten, dient gecontroleerd te worden dat vleermuizen via een exclusion voorziening de verblijfplaats kunnen verlaten. Wanneer dit niet zeker is, dient de opening te worden afgesloten middels een exclusion voorziening. In het ecologisch werkprotocol moet worden vastgelegd op welke wijze gecontroleerd wordt of een verblijfplaats ook via een andere uitvliegopening te verlaten is.

Dit voorschrift is opgenomen om te borgen dat de vleermuizen hun verblijfplaats altijd kunnen verlaten via een exclusion voorziening nadat de verblijfplaatsen ontoegankelijk zijn gemaakt.

Controleronde

15. Tussen het ongeschikt maken en de controleronde dienen ten minste 3 dagen te zitten, zodat de vleermuizen de tijd hebben de verblijfplaats te verlaten.
16. De controleronde ten behoeve van het uitsluiten van de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor zomerverblijfplaatsen van het Vleermuisprotocol 2021. Met uitzondering van de neerslag. Tijdens de gehele controleronde moet het droog zijn. In het logboek dient te worden aangegeven hoe is voldaan aan de richtlijnen uit het vleermuisprotocol 2021. Daarbij dient ook te worden ingegaan op personele inzet en overzichtelijkheid van het plangebied.
17. De vleermuizen mogen na de controleronde geen toegangsmogelijkheden meer hebben tot de bebouwing.
18. Er kan pas gestart worden met de sloopwerkzaamheden na de expliciete toestemming van de ecooloog.
19. In het logboek dient te worden vastgelegd op welke wijze de controleronde is uitgevoerd en wat de resultaten van de controleronde waren. De datum, tijd, aantal onderzoekers en de weersomstandigheden tijdens de controleronde dient in het logboek beschreven te staan.
20. In het logboek dient te worden opgenomen wanneer de bebouwing natuurvrij is verklaard.

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

Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis

21. De vleermuis kasten dienen tijdig te zijn geplaatst. Voor paarverblijfplaatsen geldt een gewenningsperiode van minimaal 3 maanden voorafgaand aan de start van ongeschikt maken. Enkel de maanden binnen het actieve seizoen kunnen hierbij worden gebruikt als gewenningsperiode. Het actieve seizoen voor vleermuizen betreft de periode van half april tot en met half oktober.
22. De alternatieve tijdelijke vleermuis kasten dienen op ten minste 2 verschillende windrichtingen te hangen, zodat er een verschil aan microklimaat gerealiseerd wordt.

23. De vleermuiskasten ter vervanging van de paarverblijfplaatsen dienen zo gespreid te worden dat er ten minste net zoveel mogelijke paarterritoria beschikbaar zijn als er verloren gaan.
24. De vleermuiskasten dienen op minimaal 4 meter hoogte te hangen.
25. De vleermuiskasten ter vervanging van de paarverblijfplaatsen dienen aan gebouwen geplaatst te worden.
26. Alleen in uitzonderlijke gevallen, als er geen andere mogelijkheden zijn, kunnen alternatieve voorzieningen aan bomen worden gehangen. In dat geval dient er een onderbouwing te worden gemaakt waarom het niet mogelijk is om (alle) vleermuiskasten aan gebouwen te plaatsen. In het geval voorzieningen aan bomen worden gehangen, dienen meerlaagse voorzieningen te worden aangeboden.

Bovenstaande voorschriften zijn opgenomen omdat de tijdelijke vleermuiskasten nog niet geplaatst zijn, waardoor niet beoordeeld kan worden of de kasten zijn/worden geplaatst conform het Kennisdocument (BIJ12, 2024).

Permanente alternatieve verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis

27. De permanente alternatieve verblijfplaatsen dienen binnen 200 meter van de huidige verblijfplaats te hangen.
28. De permanente alternatieve verblijfplaatsen dienen op ten minste 2 verschillende windrichtingen te hangen, zodat er een verschil aan microklimaat wordt gerealiseerd.
29. De vleermuiskasten dienen tijdig te zijn geplaatst. Voor paarverblijfplaatsen geldt een gewenningsperiode van minimaal 3 maanden voorafgaand aan de start van ongeschikt maken. Enkel de maanden binnen het actieve seizoen kunnen hierbij worden gebruikt als gewenningsperiode. Het actieve seizoen voor vleermuizen betreft de periode van half april tot en met half oktober.
30. De vleermuiskasten dienen een vrije aanvliegroute te hebben, op minimaal 4 meter hoogte te hangen, vrij te zijn van kunstlicht, vrij te zijn van verstoring en buiten het bereik van predatoren te hangen.
31. Het type en de locatie van de permanente voorzieningen dienen te worden vastgelegd in het logboek of ecologisch werkprotocol.

Bovenstaande voorschriften zijn opgenomen omdat de permanente vleermuiskasten nog niet geplaatst zijn, waardoor niet beoordeeld en gecontroleerd kan worden of de kasten zijn/worden geplaatst conform het Kennisdocument (BIJ12, 2024).

Verwijderen tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis

32. Het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen vindt plaats buiten de meest kwetsbare periodes - dit zijn voor vleermuizen de winterperiode (15 oktober tot 1 april).
33. Het verwijderen van tijdelijke voorzieningen mag slechts plaatsvinden binnen de ontheffingsperiode. Indien een tijdelijke voorziening buiten de ontheffingsperiode verwijderd wordt, zal onderzoek uitgevoerd moeten worden naar de functionaliteit van de verblijfplaats. Als uit onderzoek blijkt dat de voorziening in gebruik is of is geweest, kan het verwijderen van de voorziening enkel plaatsvinden met een aanvullende ontheffing.

Bovenstaande voorschriften zijn opgenomen om te voorkomen dat de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen worden verwijderd op een moment dat het vleermuizen verstoord.

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

3. Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet, voor een flora- en fauna-activiteit, wordt voor de gewone dwergvleermuis en beschreven activiteiten verleend. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE



Figuur 1. Locatie plangebied Esdoornlaan. De activiteiten vinden plaats binnen het rood-omlijnde gebied.

BIJLAGE 2. LOCATIE VAN DE MAATREGELEN



Figuur 2. Luchtfoto van de omgeving van het plangebied met twee rode cirkels welke het zoekgebied weergeven van maximaal 200 meter rondom de paarverblijfplaatsen waarbinnen de alternatieve tijdelijke voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis angebracht worden.



Figuur 3. Impressie van de toekomstige nieuwbouw van de 4 woontorens.



Figuur 4. Impressie van toekomstige zicht vanaf de Tilburgseweg.

BIJLAGE 3. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN

Meldingsformulier start handelingen ten aanzien van beschermde soorten
 Omgevingsvergunning flora- en fauna- activiteit

Gegevens

Aanvraagnummer Z/220963

Naam initiatief Sloop bedrijfspanden en realisatie vier woontorens aan Esdoornlaan te Oosterhout

vergunningsperiode voor de periode van 1 augustus 2025 tot en met 31 augustus 2028

Vergunninghouder

Naam aanvrager

Adres

PC-Woonplaats

Gegevens

werkzaamheden:

Contactpersoon uitvoering werkzaamheden

Telefoonnummer (vast)

Telefoonnummer (mobiel)

Contactgegevens ecooloog betrokken bij uitvoering

Locatie(s) werkzaamheden

Datum gereedkomen compensatiemaatregelen

Datum start werkzaamheden

Overzicht planning werkzaamheden

.....

.....

.....

Dit formulier dient zodra de aanvang van de handelingen met betrekking tot beschermde soorten bekend is, doch uiterlijk 2 weken van tevoren, te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Brabant Noord

Retouradres

Omgevingsdienst Brabant Noord
 Email: info@odbn.nl