

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

Ons kenmerk
Z/265310

Plaats
's-Hertogenbosch

op de op 13 augustus 2024 ontvangen aanvraag van BL Huisvesting B.V. om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet. De flora- en fauna-activiteit gaat over de gevolgen ten aanzien van beschermde dier- en/of plantsoorten vanwege het uitvoeren van nieuwbouw- en renovatiewerkzaamheden, uit te voeren aan de Jezuïetenvleugel en de voorburcht van Kasteel Gemert, gelegen aan Kasteellaan 1, 5421 KX, te Gemert in de gemeente Gemert-Bakel.

Met vriendelijke groet,
Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Brabant
Namens dezen,

Dit document is digitaal ondertekend en bevat daardoor geen handtekening.

Besluit

Onderwerp

Op 13 augustus 2024 hebben wij van BL Huisvesting 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 nieuwbouw- en renovatiewerkzaamheden. Deze activiteiten vinden plaats aan de Jezuïetenvleugel en de voorburcht van Kasteel Gemert, gelegen aan Kasteellaan 1, 5421 KX, te Gemert in de gemeente Gemert-Bakel.

Besluit

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant besluiten, gezien de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit,

- I. aan BL Huisvesting B.V., Kasteellaan 1, 5421 CB te Gemert in de gemeente Gemert-Bakel, 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*);
 - **gewone grootoorvleermuis** (*Plecotus auritus*);
 - 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*);
 - **gewone grootoorvleermuis** (*Plecotus auritus*);voor de periode vanaf de dag na de dag van bekendmaking van dit besluit tot en met 1 december 2030;
- II. het besluit van 4 maart 2025 (met kenmerk Z/229280) in te trekken;
- III. dat de beschrijving van de activiteiten in de aanvraag en de aanvullende gegevens, voor zover deze gaat over de soorten als bedoeld onder I, onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- IV. aan dit besluit voorschriften te verbinden die zijn opgenomen onder onderdeel 2.7 'Voorschriften';
- V. dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van dit besluit:
 - Toets flora en fauna – Kasteel van Gemert door Staro natuur en buitengebied. Project P19-0196 d.d. 17 september 2019 (hierna: quickscan flora en fauna);
 - Inspectie zolder Kasteel Gemert door Staro natuur en buitengebied. Project P21-0105 d.d. 1 november 2021 (hierna: memo zolderinspectie 2021);
 - Inspectie zolder Kasteel Gemert door Staro natuur en buitengebied. Project P21-0105 d.d. 27 september 2022 (hierna: memo zolderinspectie 2022);
 - Inspectie zolder Kasteel Gemert door Staro natuur en buitengebied. Project P21-0105 d.d. 26 september 2023 (hierna: memo zolderinspectie 2023);
 - Resultaten onderzoek vleermuizen door Staro natuur en buitengebied. Project P22-0171 d.d. 28 november 2022 (hierna: nader onderzoek uit 2022);
 - Resultaten onderzoek vleermuizen door Staro natuur en buitengebied. Project P23-0144 d.d. januari 2024 (hierna: nader onderzoek uit 2023);
 - Activiteitenplan ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming – Reftergebouw Kasteel Gemert door Staro natuur en buitengebied. Project 20-0044 d.d. augustus 2020 (hierna: activiteitenplan Reftergebouw);

- Activiteitenplan Kasteellaan 1, Gemert door Econsultancy. Rapportnummer 16495.013, versie D1 d.d. 30 juli 2024 (hierna: activiteitenplan Kasteellaan 1);
- Bezwaarschrift met referentie D20250218 BL Huisvesting B.V./ Provincie Noord-Brabant door Lars Pronk d.d. 13 juni 2025 (hierna: het bezwaarschrift);
- Aanvulling op onvolledigheden - Beantwoording van vragen gesteld door de ODBN op 05-09-2025 door Sweco. Documentnummer: NL25-648800269-148289, versie D1 d.d. 2 oktober 2025 (hierna: aanvulling op onvolledigheden);
- Bijlage 1: overzichtstekening van de planlocatie;
- Bijlage 2: locaties van de maatregelen;
- Bijlage 3: meldingsformulier start handelingen beschermde soorten (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.

Wij wijzen u erop dat artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) op dit besluit van toepassing is, omdat dit besluit een wijziging inhoudt van het eerder genomen besluit van 4 maart 2025. Dit houdt in dat het tegen het besluit van 4 maart 2025 ingestelde bezwaar of beroep van rechtswege mede betrekking heeft op dit gewijzigde besluit.

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

BESLUITERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

PROCEDURELE OVERWEGINGENERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

INHOUDELIJKE OVERWEGINGENERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

1. WETTELIJK KADER - OMGEVINGSWETERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
 - 1.1 *BESCHERMINGSREGIMES*ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
 - 1.2 *OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT*ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
2. TOETSING EFFECTEN RUIMTELIJKE INGREEPERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
 - 2.1 *AANGEVRAAGDE ACTIVITEITEN*.....ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
 - 2.2 *ONDERZOEK SOORTEN*.....ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
 - 2.3 *MOGELIJKE EFFECTEN OP BESCHERMDE SOORTEN*.....ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
 - 2.4 *ALTERNATIEVENAFWEGING*ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
 - 2.5 *BELANG VAN DE AANVRAAG*ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
 - 2.6 *MAATREGELN*ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
 - 2.7 *VOORSCHRIFTEN*ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
 - 2.8 *STAAT VAN INSTANDHOUDING*ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
3. CONCLUSIEERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE.....ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

BIJLAGE 2. LOCATIES VAN DE MAATREGELN.....ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

**BIJLAGE 3. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTENERROR!
BOOKMARK NOT DEFINED.**

Procedurele overwegingen

Aanvraag

Op 13 augustus 2024 hebben wij van BL Huisvesting B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van de Omgevingswet (artikel 5.1, tweede lid, onder g) ontvangen. Op 17 december 2024 hebben wij een verzoek tot aanvullende gegevens verstuurd. Hier is geen reactie op ontvangen. Daarom is er op 13 februari 2025 een voornemen tot weigeren gestuurd. Hierop is ook geen reactie ontvangen, waarna de aanvraag op 7 maart 2025 is geweigerd. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/229280.

Op 14 april 2025 ontvingen wij een brief van Hooglander B.V. dat zij namens BL Huisvesting B.V. bezwaar maken tegen ons besluit van 7 maart 2025 tot weigering van een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van de Omgevingswet (artikel 5.1, tweede lid, onder g) inzake het uitvoeren van nieuwbouw- en renovatiewerkzaamheden aan de Jezüietenvleugel en de voorburcht van Kasteel Gemert, gelegen aan Kasteellaan 1, 5421 KX, te Gemert in de gemeente Gemert-Bakel. Het bezwaarschrift van 14 april 2025 betreft een proforma bezwaarschrift. De gronden van het bezwaar zijn aangeleverd bij het aanvullend bezwaarschrift van 13 juni 2025, opgesteld door Hooglander B.V. Het bezwaar is geregistreerd onder zaaknummer Z/250050.

Naar aanleiding van het ingediende bezwaarschrift is ingezet op een informele aanpak waarna de aanvulling op onvolledigheden op 2 oktober 2025 is aangeleverd. Hierdoor zijn wij tot het oordeel gekomen dat er aanleiding is tot het nemen van een herstelbesluit. Het resultaat van de informele aanpak is dat het besluit in primo van 7 maart 2025 wordt ingetrokken en een nieuw besluit in primo wordt genomen, waarbij de vergunning kan worden verleend. Dit herstelbesluit is geregistreerd onder kenmerk Z/265310.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag en het activiteitenplan.

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 dier- 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 het realiseren van nieuwbouw ten westen van de Jezuïetenvleugel en het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan de Jezuïetenvleugel en de voorburcht van Kasteel Gemert (zie figuur 1 in bijlage 1 van dit besluit). Deze werkzaamheden worden uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van een 5-sterrenhotel met wellnessfaciliteiten, zwembad, restaurant en zalen.

Noord- en westgevel Jezuïetenvleugel

De noordgevel van de Jezuïetenvleugel zal worden gerenoveerd. Ten westen van de Jezuïetenvleugel wordt nieuwbouw gerealiseerd (zie figuur 2 in bijlage 1 van dit besluit). De regenpijpen worden vervangen. De westzijde wordt hier alleen boven het dak aan de binnenzijde geïsoleerd. Het dak wordt aan de binnenzijde geïsoleerd.

Oostzijde Jezuïetenvleugel

Aan de buitenzijde van de oostgevel van de Jezuïetenvleugel vinden geen werkzaamheden plaats. Aan de binnenzijde wordt de gevel geïsoleerd en worden er achterzetramen geplaatst. Het dak wordt ook aan de binnenzijde geïsoleerd.

Zolder Jezuïetenvleugel

De zolder zal worden ingericht als installatieruimte. Installaties zullen geplaatst worden. De vleermuiskasten die hier zijn gerealiseerd ten behoeve van de ontheffing voor de sloop van het reftergebouw (kenmerk Z/129698 ODBN), zullen worden verwijderd.

Voorburcht

Aan de buitenzijde vinden geen werkzaamheden plaats. Aan de binnenzijde worden de gevels geïsoleerd en worden er achterzetramen geplaatst.

Toren (Donjon)

Grenzend aan de voorburcht is de toren (donjon) gelegen. Er worden geen werkzaamheden verricht aan dit gebouwdeel.

De hoofdburcht wordt momenteel intern verbouwd en de kapel zal worden gesloopt. Hier is een ontheffing voor verleend (kenmerk Z/148396-341293 ODBN). In het verleden is ook het reftergebouw gesloopt waarvoor ook een ontheffing is verleend (kenmerk Z/129698 ODBN).

Deze activiteiten vinden plaats aan Kasteel Gemert gelegen aan Kasteellaan 1, 5421 KX, te Gemert in de gemeente Gemert-Bakel.

2.2 Onderzoek soorten

Het uitgevoerde onderzoek naar beschermde soorten is beschreven in de bij de aanvraag gevoegde rapportages van het nader onderzoek uit 2022 en 2023 en in hoofdstuk 3 van het activiteitenplan.

Als vooronderzoek heeft literatuuronderzoek plaatsgevonden (NDFF/verspreidingsatlassen). Op 13 juni 2019 heeft een veldbezoek in het kader van een quickscan naar beschermde soorten plaatsgevonden. Hieruit bleek de bebouwing binnen het plangebied onder andere geschikt als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis.

In 2022 heeft aanvullend vleermuisonderzoek plaatsgevonden aan de (noordelijke) kopgevel van de Jezuietenvleugel conform het vleermuisprotocol van 2021 (Netwerk Groene Bureaus, 2021).

In 2023 heeft aanvullend vleermuisonderzoek plaatsgevonden aan de Jezuietenvleugel, de voorburcht en de toren. Het onderzoek is uitgevoerd conform het vleermuisprotocol van 2021 (Netwerk Groene Bureaus, 2021).

Op 8 januari 2024 heeft een inspectie plaatsgevonden door een deskundige van Staro BV waarbij alle zolders en kelders van alle gebouwen die behoren tot het kasteel zijn bekeken. Tijdens de inspectie van de zolders en kelders zijn er geen vleermuizen aangetroffen die gebruik maken van het kasteel om te overwinteren. In de kelders zijn er ook geen uitwerpselen van vleermuizen aangetroffen.

Naar aanleiding van het waargenomen zwermgedrag bij de westgevel van de Jezuietenvleugel is een visuele inspectie uitgevoerd om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor vleermuizen om achter de boeiboorden te verblijven en mogelijk door te kruipen naar de spouw van het gebouw. De inspectie is uitgevoerd aan de west- en noordelijke gevel van de Jezuietenvleugel op 5 juni 2023 door 2 deskundigen van Staro BV met behulp van een hoogwerker, zaklampen en endoscoop. Tijdens de inspectie van de boeiboorden is vastgesteld dat er geen mogelijkheden zijn om in de spouw te komen via de boeiboorden.

Van 2021 tot en met 2023 heeft Staro BV de zolder van de Jezuietenvleugel gemonitord op aanwezigheid van vleermuizen conform de verleende ontheffing voor de sloop van het reftergebouw (kenmerk Z/129698 OBDN). Tijdens de inspecties van de zolder zijn geen waarnemingen gedaan van vleermuizen of sporen van vleermuizen die de zolder gebruiken.

2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten

De aanvrager geeft aan dat er:

- 16 zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;
- 2 paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;
- 2 massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;
- 1 jaarronde verblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis;

aanwezig zijn in de Jezuietenvleugel, de voorburcht en de toren.

De aanvrager geeft aan dat er in de westzijde van de Jezuietenvleugel 6 zomerverblijfplaatsen en 1 massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn achter de boeiboorden en bij de regenpijp. Door de realisatie van nieuwbouw tegen de westzijde van de Jezuietenvleugel worden deze verblijfplaatsen vernield en worden gewone dwergvleermuizen verstoord.

De aanvrager geeft aan dat er in de oostzijde van de Jezuietenvleugel 5 zomerverblijfplaatsen, 1 paar verblijfplaats en 1 massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Deze verblijfplaatsen bevinden zich bij de regenpijp, tussen de muur en betonnen rand/dakgoot/dak overstek en achter boeiboorden. Aan de buitenzijde van de oostzijde van de Jezuietenvleugel vinden geen werkzaamheden plaats. De binnenzijde van de oostvleugel wordt geïsoleerd en er worden achterzetramen geplaatst. Tevens wordt het dak aan de binnenzijde geïsoleerd. De verblijfplaatsen blijven fysiek behouden.

Echter zal door het aanbrengen van isolatie het microklimaat in de verblijfplaatsen veranderen. Hierdoor kan de massawinterverblijfplaats mogelijk niet meer functioneren en wordt aangetast. Tevens worden gewone dwergvleermuizen hierdoor verstoord.

De gehele zolder van de Jezuïetenvleugel is geschikt gemaakt als jaarronde verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis ten behoeve van de sloop van het Reftergebouw (kenmerk Z/129698 OBDN). Door het inrichten van de zolder als installatieruimte wordt deze verblijfplaats aangetast en worden gewone dwergvleermuizen en gewone grootoorvleermuizen verstoord.

De voorburcht zal gerenoveerd worden. Hier bevinden zich 2 zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Aan de buitenzijde van de voorburcht vinden geen werkzaamheden plaats. Aan de binnenzijde wordt de gevel geïsoleerd en worden er achterzetramen geplaatst. De zomerverblijfplaatsen blijven hierbij behouden.

In de toren (Donjon) die is gelegen aan de voorburcht, zijn 2 zomerverblijfplaatsen en 1 paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Aan de toren worden geen werkzaamheden verricht. De verblijfplaatsen in de toren blijven middels de werkzaamheden behouden.

Voor de exacte locaties van de verblijfplaatsen, zie het nader onderzoek uit 2023.

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 en de gewone grootoorvleermuis te verlenen.

Locatie

Het project is locatie specifiek en betreft de renovatie van de bestaande bebouwing en kan daardoor niet op een andere locatie plaatsvinden. De nieuwbouw ten behoeve van de uitbreiding van de Jezuïetenvleugel is tevens locatie gebonden. De nieuwbouw kon alleen gerealiseerd worden aan de westzijde van de Jezuïetenvleugel. Verder was er boven maaiveld geen ruimte om nieuw te bouwen.

De afgelopen jaren is er uitgebreid onderzoek gedaan naar de exacte locatie van de wellnessfaciliteiten en het zwembad en de uitbreiding van de Jezuïetenvleugel en hierbij is maximaal rekening gehouden met alle archeologische en ruimtelijke vereisten. De wellnessfaciliteiten op de plek van de kapel is van essentieel belang op de nieuwe locatie omdat het hotel in de voorburcht ondergronds verbonden wordt met de hotelkamers in de Hoofdburcht. De enige plek die dan in aanmerking komt is de kapel die ook door de monumentencommissies als 'niet hoog waardevol' wordt beschouwd. De uitbreiding van de Jezuïetenvleugel is ook belangrijk voor de ondergrondse verbondenheid. Verder heeft een goed functionerend hotel een restaurant en zalen nodig. Deze zitten ook in de uitbreiding van de Jezuïetenvleugel.

Er zijn inderdaad beschermde natuurwaarden (verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen) aanwezig op de plek van de nieuwbouw, echter zijn er ook op andere plekken binnen het kasteelterrein beschermde natuurwaarden aangetroffen. Zo zijn er op diverse plekken verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Daarnaast hebben de bomen en gracht een geleidings- en foerageerfunctie voor vleermuizen.

Als er al een andere locatie zou zijn waar de nieuwbouw geplaatst kan worden, dan resulteert dit ook weer in het verstoren en/of vernietigen van onder andere verblijfplaatsen van vleermuizen door het doorbreken van de geleiding, dan wel vernietigen van foerageerhabitat of het veroorzaken van sterke verstoring door lichtvervuiling.

Ook in de directe omgeving van het kasteel zijn geen andere alternatieven die geen effect hebben op natuurwaarden. Op andere plekken zijn veel bomen aanwezig. Door het kappen van de (monumentale) bomen, zijn er negatieve effecten op soorten die daarvan gebruik maken zoals eekhoorn en steenmarter. Daarnaast is volgens gegevens van de NDFF een ransuil waargenomen in het bosgebied van het kasteel. Nieuwbouw realiseren binnen dit gedeelte zal daarom ook leiden tot negatieve effecten. Verder is rondom het kasteel een gracht aanwezig waar amfibieën en watervogels gebruik van maken. Door nieuwbouw langs de gracht te realiseren, kunnen ook negatieve effecten optreden voor die soorten. Daarnaast is het niet mogelijk om aan de buitenzijde van het kasteel nieuwbouw te realiseren omdat dan de monumentenstatus wordt aangetast en dit negatieve effecten heeft voor vleermuizen, broedvogels en amfibieën.

Om die reden zijn de wellnessfaciliteiten reeds opgenomen onder het plein, zodat deze niet zichtbaar is, maar wel de verschillende bouwdelen met elkaar verbindt. Zowel de locaties van de nieuwbouw als de wellnessfaciliteiten zijn gekozen om de oude structuren (monumentaal gezien), bestaande groenstructuren en beschermde natuurwaarden (ecologisch gezien) zoveel mogelijk te ontzien. Er zijn geen alternatieve locaties voor de nieuwbouw die geen of minder effect hebben op natuurwaarden. Geschikte alternatieve locaties zijn daarmee ook uitgesloten.

Inrichting

Het niet uitvoeren van de nieuwbouw en de renovatiewerkzaamheden is geen optie aangezien een goed functionerend 5-sterrenhotel van het hogere segment moet voldoen aan de huidige maatstaven. De huidige staat van het pand voldoet niet aan deze eisen. Daarnaast is het een voorwaarde voor een 5-sterrenhotel dat alle hoogwaardige faciliteiten zoals wellnessfaciliteiten, zwembad, restaurant en zalen aanwezig zijn. Aangezien er momenteel niet voldoende ruimten van hoogwaardige kwaliteit beschikbaar zijn, is renovatie in combinatie met nieuwbouw de oplossing om deze zaken te kunnen faciliteren.

Om zoveel mogelijk vergelijkbare verblijfplaatsen te creëren zijn/worden de spouw van de volledige zuidgevel van de voorburcht en de westgevel van de Jezuïetenvleugel volledig toegankelijk gemaakt voor vleermuizen. De gehele spouwmuren bieden voldoende variatie en ruimte om grote aantallen gewone dwergvleermuizen te herbergen.

Werkwijze

Bij de werkwijze worden maatregelen genomen om doden en verwonden en onnodige verstoring te voorkomen. De gekozen werkwijzen brengen de gunstige staat van instandhouding niet in het geding en beperken de verstoring tot een minimum. De voorgestelde maatregelen zorgen voor het voldoen aan de zorgplicht en zorgvuldig handelen. Een gunstigere werkwijze ten aanzien van de aanwezige vleermuizen is daarmee niet mogelijk.

Planning

Bij uitvoering van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis. Hierbij geldt dat het gebouwdeel waar negatieve effecten te verwachten zijn ongeschikt gemaakt wordt buiten de winter- en kraamperiode. Dit wil zeggen globaal in de periode 1 september tot 31 oktober. Een gunstigere planning is daarmee niet voorhanden.

2.5 Belang van de aanvraag

In de aanvraag is het belang voldoende onderbouwd om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis te verlenen.

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

Het behoud en de instandhouding van een monumentaal complex met park van deze omvang vormt een complexe businesscase. Bij de herontwikkeling van Kasteel Gemert tot hotel is een zeer zorgvuldige afweging gemaakt tussen ecologische belangen, het monumentale belang maar ook de financiële haalbaarheid en maatschappelijke meerwaarde. De keuze voor een 5-sterrenhotel is ingegeven door de investeringen die de transformatie van het monument met zich meebrengt. Verder helpt deze bij de positionering in de markt gezien de ligging van Gemert. Het hotel is een bestemming waar iedereen een aanzienlijke afstand voor moet afleggen en daarom is het van belang dat alles wat wordt aangeboden van topkwaliteit is. Om deze kosten terug te verdienen, is het van cruciaal belang dat het hotel een bestemming op zich en een complete beleving voor bezoekers vormt. Dit vereist een bepaald kwaliteitsniveau, schaalgrootte en een breed voorzieningsniveau.

Historische context en onderhoud

Een kasteel vraagt om substantiële investeringen in onderhoud en restauratie. Daarnaast is de exploitatie van een hotel in een monumentale omgeving operationeel complexer en kostbaarder dan bij een nieuwbouwproject. Het verdienmodel van het hotel dient daarom voldoende robuust te zijn om deze structurele kosten te dragen. Een van de kernopgaven van Hotel Kasteel Gemert Eindhoven is het duurzaam behoud van het monument voor toekomstige generatie.

Schaalgrootte van vaste kosten

De vaste lasten van een hotel - zoals huur, personeelskosten en algemene exploitatie - zijn hoog. Om een rendabele exploitatie te waarborgen, is een minimale schaal noodzakelijk. Bij een te geringe schaalgrootte wordt de kostendruk per kamer disproportioneel hoog, wat de levensvatbaarheid van de onderneming ondermijnt. Om een hotel op dit serviceniveau te runnen is daarom rond de 65 kamers het minimale. Omdat het in een monumentale omgeving is, waren uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande gebouwen beperkt om daarnaast ook het monumentale aanzicht van het complex en zoveel mogelijk natuurwaarden te kunnen behouden. Daarom is ervoor gekozen om de wellnessfaciliteiten verdiept onder het plein aan te leggen en ook de nieuwbouw vleugel zit voor het aanzicht vanuit het dorp ‘verstopt’ tussen de bestaande gebouwen.

Diversificatie van inkomsten

Naast kameromzet is aanvullende omzet uit diverse faciliteiten essentieel. Een hotel moet gasten meerdere bestedingsmogelijkheden bieden, zoals in het restaurant, de wellnessfaciliteiten en vergader- en evenementenruimten. Met deze factoren is in het huidige plan nadrukkelijk rekening gehouden.

Uit de HOSTA Hotelbenchmark 2024 (gebaseerd op cijfers over 2023) blijkt dat de gemiddelde kameromzet per bezette kamer in het 5-sterrensegment € 199,- bedraagt. Wordt gekeken naar de totale besteding per bezette nacht, dan is dit € 309,-. Dit onderstreept het belang van additionele omzetstromen.

Volgens hetzelfde rapport is de omzetverdeling gemiddeld 61% uit kamerverhuur en 39% uit overige faciliteiten. Bijna de helft van de omzet bestaat dus uit de overige faciliteiten (wellnessfaciliteiten, restaurant, zalen etc.)

- **Restaurant en banqueting:** genereren inkomsten via hotelgasten, lokale bezoekers en zakelijke bijeenkomsten. Zij dragen tevens bij aan de regionale gastronomie en extra bestedingen in de omgeving.
- **Wellnessfaciliteiten:** spelen in op de toenemende vraag naar welzijnstoerisme en verlengen de verblijfsduur van gasten. Deze helpen bij het verder versterken van aantrekkelijkheid voor gasten.

Maatschappelijke baten

Naast de economische rendabiliteit levert een hotel van deze omvang belangrijke maatschappelijke meerwaarde op:

- **Behoud van ecologie:** hoewel de ontwikkeling op korte termijn invloed heeft op flora en fauna, wordt op lange termijn de instandhouding van dit unieke park gewaarborgd.
- **Behoud van erfgoed:** structurele inkomsten bieden een duurzame basis voor restauratie en onderhoud. Daarnaast wordt het park ook opengesteld voor bezoekers die niet in het hotel verblijven.
- **Werkgelegenheid:** realisatie van circa 80–100 directe arbeidsplaatsen binnen hotel, horeca en wellnessfaciliteiten. Daarnaast is er natuurlijk ook nog indirecte werkgelegenheid en bijdrage aan de lokale economie wat ook weer bijdraagt aan het op pijl houden van het voorzieningsniveau en leefbaarheid van de kern van Gemert.
- **Regionale spin-off:** versterking van de toeristische aantrekkingskracht, toegenomen bestedingen bij toeleveranciers en indirecte werkgelegenheid. Daarnaast zijn er in de omgeving van het Kasteel ook diverse natuurgebieden, denk hierbij aan het Maas & Peel en het Groenewoud, in deze gebieden wordt de komende jaren in natuurontwikkeling geïnvesteerd, toeristisch bezoek kan een positieve bijdrage hebben op de toekomstige instandhouding van deze gebieden.
- **Cultureel-maatschappelijke functie:** door het behouden van een prachtig gebouw als Kasteel Gemert, en de openstelling hiervan kan ook in het algemeen de waardering en bewustwording van de waarde van erfgoed groeien. Daarnaast heeft de gemeenteraad ook positief over het plan geoordeeld.

Voor het behoud van Kasteel Gemert, inclusief het erfgoed en het omliggende park, is de transformatie naar een 5-sterrenhotel met een minimale schaal van circa 65 kamers en aanvullende faciliteiten – zoals restaurant, wellnessfaciliteiten en evenementenruimten – geen luxe, maar een noodzakelijke randvoorwaarde. Er zijn minimaal 65 kamers nodig, anders wordt de kamerprijs te hoog voor de consument en zal de verhuur te laag zijn.

Na uitgebreid onderzoek, doorlopen procedures en ingewonnen adviezen is geconcludeerd dat uitsluitend door de toevoeging van wellnessfaciliteiten onder het Kasteelplein en de realisatie van een nieuwbouwvleugel op de huidige locatie een economisch haalbare exploitatie kan worden gegarandeerd. Alleen onder deze voorwaarden kan zowel de economische als de maatschappelijke doelstelling – het behoud en de duurzame instandhouding van het monument – worden gewaarborgd.

2.6 Maatregelen

In het activiteitenplan (hoofdstuk 7), in het bezwaarschrift van 13 juni 2025 en in de aanvulling op de onvolledigheden van 2 oktober 2025 is beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten voor de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen.

In grote lijnen gaat het om de volgende maatregelen:

Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis

- Op 12 augustus 2020 zijn 4 kasten van het type VK WS 08 (Vivara Pro) en 4 kasten van het type VK WS 01 (Vivara Pro) opgehangen aan bomen binnen het foerageergebied ten behoeve van de ontheffing voor de sloop van het Reftergebouw (kenmerk Z/129698 OBDN). Op 12 juli 2023 zijn deze kasten vervangen door het type VK MP 05 (Vivara Pro). De permanente verblijfplaatsen voor deze vergunning zijn reeds gerealiseerd en de gewenningsperiode hiervan is doorlopen. Omdat de tijdelijke kasten er nog hangen kunnen deze kasten opnieuw gebruikt worden als tijdelijke verblijfplaatsen.

Permanente alternatieve winterverblijfplaatsen gewone dwergvleermuis

- Op 24 juni 2025 zijn 6 rocketboxen geplaatst binnen 200 meter van de bestaande verblijfplaatsen. Er is rekening gehouden met een vrije uitvliegruimte van minimaal 4 meter rondom invliegopeningen. Daarnaast zijn de rocketboxen geplaatst op plekken die vrij zijn van versturende verlichting. De rocketboxen blijven permanent aanwezig.
- Op basis van de beschikbare blauwdrukken van 1907 en 1943 is te zien dat er op verschillende plekken binnen zowel de Jezuïetenvleugel als de Voorburcht muren voor de oude kasteelmuren gebouwd zijn. Dit betreffen massieve muren van bakstenen. Uit inspecties blijkt dat de spouw circa 5 centimeter breed is, echter varieert dit sterk per locatie. De spouw is zeer oneven opgebouwd waardoor de spouw op sommige plekken zeer dun is en op andere plekken erg breed.
- De spouw loopt vanaf de begaande grond tot en met de tweede verdieping waarbij bij op iedere verdieping een spouw aanwezig is. Per verdieping is dus een separate spouw aanwezig.
- Deze spouwmuren waren in de huidige situatie niet toegankelijk voor vleermuizen, dit is vastgesteld middels visuele inspecties. Tijdens de inspecties zijn geen invliegmogelijkheden of doorkruipmogelijkheden waargenomen voor vleermuizen en dus waren er ook geen potentiële verblijfplaatsen aanwezig in de spouwmuren.
- In september 2023 is de spouwmuur van de zuidgevel van de voorburcht geschikt gemaakt voor vleermuizen middels het aanbrengen van 49 entreestenen. De vleermuizen hebben hierdoor de mogelijkheid om zich over circa 37 meter spouw in de voorburcht te verplaatsen.
- Als gewenningsperiode (waarbij zowel de oorspronkelijke als de alternatieve massawinterverblijfplaats aanwezig zijn) geldt de duur van één actief seizoen tot en met de zwermperiode in het najaar (oftewel begin april t/m half september). In september 2024 is de gewenningsperiode van de geschikt gemaakte spouw van de voorburcht daarmee afgerond. Tevens is daarmee voldaan aan de 3 maanden gewenningstijd voor zomerverblijfplaatsen. De spouw kan daarmee gelijktijdig met de tijdelijke maatregelen dienen als uitwijkmogelijkheid.
- Ook de spouwmuur van de oostzijde van de Jezuïetenvleugel wordt toegankelijk gemaakt voor vleermuizen. De huidige ventilatieroosters aan de oostzijde van de Jezuïetenvleugel worden geschikt gemaakt als invliegopening.

Er zijn 45 roosters aanwezig waardoor 45 invliegopeningen richting de spouw gecreëerd worden verspreid over de gevel met een lengte van bijna 50 meter.

- Voorheen liepen de spouwen niet volledig door van beneden naar boven. Bij het toegankelijk maken van de oostzijde van de Jezuïetenvleugel worden de spouwruimtes van de verschillende verdiepingen aan elkaar gekoppeld. Hierdoor worden de spouwruimtes veel groter dan in de huidige situatie wat gunstig is voor een massawinterverblijfplaats.

Beoordeling permanente alternatieve verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis

Het is onvoldoende onderbouwd dat het toegankelijk maken van de zuidgevel van de voorburcht en de oostgevel van de Jezuïetenvleugel een functionele manier is om het verlies aan massawinterverblijfplaatsen op te vangen. Er valt niet uit te sluiten dat de huidige massawinterverblijfplaatsen vorstvrij zijn. Daarom dienen de alternatieve massawinterverblijfplaatsen ook vorstvrij te zijn. De zuidgevel van de voorburcht en de oostgevel van de Jezuïetenvleugel worden van binnenuit geïsoleerd. Door isolatie aan te brengen aan de binnenzijde van de gevels wordt ervoor gezorgd dat de warmte niet/minder wordt uitgestraald richting de spouw. Het is daardoor onduidelijk of het klimaat in de spouwmuur in de nieuwe situatie geschikt zal zijn als massawinterverblijfplaats voor vleermuizen. Middels temperatuurberekeningen is door K-Plus onderzocht wat het intern isoleren voor effect heeft op de temperatuur in de spouw. Er is hierbij gerekend met gemiddelde maandtemperaturen. Hieruit is geconcludeerd dat de spouw vorstvrij blijft na het aanbrengen van isolatie aan de binnenzijde van de gevels. De temperatuur in de nachten is echter kouder. Doordat er met gemiddelde dagtemperaturen is gerekend blijft het onduidelijk hoe de temperatuur in de spouw is gedurende de nachten of gedurende uitschieters in temperaturen (zoals koudere winterdagen/nachten). Middels de berekeningen is wel aangetoond dat bij een buitentemperatuur van 3 graden en een binnentemperatuur van 20 graden, de temperatuur in de spouw 5 graden is. Dit geeft aan dat de temperatuur in de spouw zeer dicht bij de buitentemperatuur ligt. Wanneer het buiten vriest, zal het daarom ook snel in de spouwruijnt vriezen. Hierdoor is de functionaliteit van de alternatieve massawinterverblijfplaatsen onvoldoende. Er is een voorschrift opgenomen om te borgen dat de geschikt gemaakte spouwmuren vorstvrij zullen blijven (zie voorschrift 12).

Permanente alternatieve verblijfplaats gewone grootoorvleermuis

- De zolder van de traptoren is vóór 15 juli 2025 toegankelijk gemaakt door het maken van invliegopeningen (open stootvoegen) van minimaal 5 x 1 (l x b) centimeter groot. Deze invliegopeningen zijn gelijkmatig verdeeld over 5 zijdes, waarbij iedere zijde is voorzien van 4 invliegopeningen.
- Er zijn vele spanten aanwezig en andere houtstructuren waaraan (grootoor)vleermuizen zich kunnen vastklampen en jaarrond kunnen gebruiken. Daarnaast is de toren groot en hoog waardoor ze ook binnen zouden kunnen vliegen en jagen.
- Deze zolder heeft dezelfde houtconstructie met houten spanten als in de oorspronkelijke situatie van het reftergebouw. Daarnaast beschikt deze over schuine delen welke tevens in de oorspronkelijke situatie aanwezig waren. De zolder was niet toegankelijk voor vleermuizen. Qua bufferwaarde zal deze overeenkomen met de oorspronkelijke zolder van het Reftergebouw. In de oorspronkelijke situatie was de zolder namelijk ook niet geïsoleerd evenals de zolder van de traptoren.
- De zolder van de traptoren had geen functie en hier wordt in de toekomstige situatie ook geen andere functie aan gegeven waardoor er geen verstoring zal plaatsvinden.

Ongeschikt maken

- Voorafgaand aan de renovatie- en nieuwbouw-werkzaamheden worden alle potentiële invliegopeningen ongeschikt gemaakt middels het aanbrengen van rugvulling, exclusion flaps en het oplichten (en indien nodig) dichtzetten van loodslabben.
- Het ongeschikt maken wordt enkel uitgevoerd bij geschikte weersomstandigheden (avondtemperatuur van minstens 10 graden Celsius, windkracht onder de 3 Beaufort en bij droog weer).
- Aangezien de verblijfplaatsen als zomer- en massawinterverblijfplaats in gebruik zijn, zal het ongeschikt maken gebeuren in de periode van 1 september tot en met 31 oktober of in de maand april.

Controleronde

- 3 tot 5 dagen na het ongeschikt maken en voor aanvang van de daadwerkelijke werkzaamheden zal een controleronde plaatsvinden.
- De controleronde zal gebeuren bij geschikte weersomstandigheden conform het vleermuisprotocol 2021.
- Mocht de ontmoediging onsuccesvol zijn, dan zal de ontmoediging worden aangepast en zal er wederom een controle worden uitgevoerd, totdat de ontmoediging heeft gewerkt.
- Bij start van de werkzaamheden in de winterperiode zal de controleronde na ongeschikt maken en voor aanvang van de winterperiode plaatsvinden.

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 en de gewone grootoorvleermuis:

Algemene voorschriften

1. De vergunninghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden beginnen bekend is, maar uiterlijk 2 werkdagen 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 7), in het bezwaarschrift van 13 juni 2025 en in de aanvulling op de onvolledigheden van 2 oktober 2025.
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 controlerende 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 werkdagen 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 soorten 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

Permanente alternatieve verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis

11. De invliegopeningen in de oostgevel van de Jezuïetenvleugel dienen voor verticale (staande) invliegopeningen een afmeting te hebben van 1,5 - 2 x minimaal 5 centimeter (b x h) of voor horizontale (liggende) invliegopeningen een afmeting van minimaal 5 x 1,5 - 2 centimeter (b x h).

Dit voorschrift is opgenomen omdat onbekend is hoe groot de te realiseren invliegopeningen in de oostgevel van de Jezuïetenvleugel zullen zijn. Middels dit voorschrift is geborgd dat de invliegopeningen groot genoeg worden.

12. De voor massawinterverblijfplaats toegankelijk gemaakte zuidgevel van de voorburcht en oostgevel van de Jezuïetenvleugel mogen niet intern geïsoleerd worden.

Dit voorschrift is opgenomen omdat onvoldoende is onderbouwd dat het toegankelijk maken van de oostgevel van de Jezuïetenvleugel en de zuidgevel van de voorburcht een functionele manier is om het verlies aan massawinterverblijfplaatsen op te vangen.

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>

Er valt niet uit te sluiten dat de huidige massawinterverblijfplaatsen vorstvrij zijn. Daarom dienen de alternatieve massawinterverblijfplaatsen ook vorstvrij te zijn. Doordat beide gevels van binnenuit geïsoleerd zouden worden blijven de toegankelijke spouwruimtes hoogstwaarschijnlijk niet vorstvrij. Wanneer de gevels niet van binnenuit geïsoleerd worden straalt warmte van binnenuit door naar de spouw. Middels dit voorschrift is het daardoor geborgd dat de ruimtes in de spouw wel grotendeels vorstvrij blijven.

13. De 6 rocketboxen dienen jaarlijks zo onderhouden te worden dat deze functioneel blijven als zomer- en paarverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Indien onderhoud de functionaliteit niet meer kan garanderen, dient de voorziening te worden vervangen door vergelijkbare of meer duurzame functionele voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis. Hierbij dient altijd rekening te worden gehouden met de gestelde eisen uit het meest actuele kennisdocument van BIJ12 van de gewone dwergvleermuis.

Dit voorschrift is opgenomen ter borging van de duurzaamheid van de permanente alternatieve voorzieningen.

Permanente alternatieve verblijfplaatsen gewone grootoorvleermuis

14. De invliegopeningen in de zolder van de traptoren dienen een afmeting te hebben van 1,5 - 2 x minimaal 5 centimeter (b x h).

Dit voorschrift is opgenomen omdat bij de maatregelen is benoemd dat de invliegopeningen minimaal 5 x 1 centimeter (l x b) groot worden. Dit voldoet niet aan het Kennisdocument van de gewone grootoorvleermuis (BIJ12, 2025). Middels dit voorschrift wordt voorkomen dat de gerealiseerde openingen te klein zijn en de grootoorvleermuizen geen toegang hebben tot de toren.

Ongeschikt maken

15. Alle locaties die verstoring kunnen ondervinden van de uit te voeren werkzaamheden dienen voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt te worden gemaakt. Verblijfplaatsen/potentiële openingen die ten alle tijden ongestoord/onaangetast blijven gedurende de werkzaamheden mogen daarentegen niet ongeschikt gemaakt worden.

Dit voorschrift wordt opgenomen omdat bij de maatregelen is benoemd dat “alle potentiële invliegopeningen” ongeschikt zullen worden gemaakt. Het is onduidelijk voor welke gebouwdelen dit geldt. Middels dit voorschrift is geborgd dat de juiste locaties ongeschikt worden gemaakt en dat onnodige verstoring door het ongeschikt maken van plekken die onverstord blijven wordt voorkomen.

16. De huidige massawinterverblijfplaatsen mogen pas ongeschikt gemaakt worden nadat de oostgevel van de Jezüietenvleugel toegankelijk is gemaakt en hiervan de gewenningsperiode van 1 seizoen, zoals genoemd in het Kennisdocument (BIJ12, 2023), van 1 april tot en met 15 september is doorlopen.

Dit voorschrift is opgenomen omdat onbekend is wanneer de oostgevel van de Jezüietenvleugel geschikt wordt gemaakt voor de gewone dwergvleermuis en wanneer het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen gepland is. Middels dit voorschrift is een voldoende lange gewenningsperiode geborgd.

17. De zolder van de Jezuïetenvleugel mag pas ongeschikt worden gemaakt nadat de zolder van de traptoren toegankelijk is gemaakt als alternatieve verblijfplaats voor de gewone grootoorvleermuis.

Dit voorschrift is opgenomen omdat onbekend is wanneer de zolder van de Jezuïetenvleugel ongeschikt wordt gemaakt en wanneer de zolder van de traptoren toegankelijk wordt gemaakt. Middels dit voorschrift is geborgd dat de gewone grootoorvleermuizen te allen tijde verblijfplaatsen ter beschikking hebben.

18. Het ongeschikt maken van de bebouwing voor de gewone dwergvleermuis mag enkel plaatsvinden in de periode van 15 april - 31 juli. Het ongeschikt maken in de periode van 1 april - 15 april is enkel toegestaan, indien is onderbouwd dat alle vleermuizen uit winterrust zijn. Deze onderbouwing dient te worden opgenomen in het logboek.

Dit voorschrift is opgenomen omdat bij de maatregelen is beschreven dat het ongeschikt maken van de bebouwing zal plaatsvinden in de periode van 1 september tot en met 31 oktober of in de maand april. Dit komt niet overeen met de kwetsbare perioden zoals opgenomen in het Kennisdocument van de gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2023). Middels dit voorschrift wordt geborgd dat er ongeschikt wordt gemaakt in de periode dat het vleermuizen het minst verstoord.

19. Het ongeschikt maken van de zolder van de Jezuïetenvleugel dient plaats te vinden in de periode van 15 april - 15 oktober. Het ongeschikt maken in de periode van 1 april - 15 april is enkel toegestaan, indien uit een controle blijkt dat de verblijfplaats (nog) niet in gebruik is en ecologisch is onderbouwd dat alle vleermuizen uit winterrust zijn.

Dit voorschrift is opgenomen omdat bij de maatregelen is benoemd dat het ongeschikt maken zal plaatsvinden in de periode van 1 september tot en met 31 oktober of in de maand april. Echter komt dit niet overeen met de kwetsbare perioden zoals opgenomen in het Kennisdocument van de gewone grootoorvleermuis (BIJ12, 2025).

20. 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 dan geldende vleermuisprotocol stelt voor de weersomstandigheden tijdens het onderzoek doen naar zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis.

Dit voorschrift wordt 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.

21. 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.

22. De exclusion flaps dienen minimaal elke 2 meter te worden geplaatst.

Deze voorschriften worden opgenomen zodat eventueel aanwezige vleermuizen niet worden opgesloten en het gebouw kunnen verlaten.

23. Gedurende de periode tussen het ongeschikt maken en de start van de werkzaamheden dient de functionaliteit van de ontmoedigingsmaatregelen gemonitord te worden en waar nodig gerepareerd te worden.
Indien ontmoedigende maatregelen gerepareerd zijn dient opnieuw een controlerende uitvoering te worden zoals beschreven in de maatregelen en voorschrift 24. In het logboek dient te worden vastgelegd op welke dagen de voorzieningen gecontroleerd en eventueel gerepareerd zijn.

Dit voorschrift is opgenomen omdat bij de maatregelen staat benoemd dat wanneer de start van de werkzaamheden in de winter gepland staat, er voorafgaand aan de winterperiode ongeschikt wordt gemaakt. Middels dit voorschrift wordt voorkomen dat gewone dwergvleermuizen en gewone grootoorvleermuizen de bebouwing opnieuw kunnen gaan bewonen wanneer ontmoedigingsmaatregelen loslaten en/of kapotgaan gedurende de periode tussen het ongeschikt maken en de start van de werkzaamheden.

Controlerende

24. De controlerende dient, naast de omstandigheden zoals benoemd bij de maatregelen, te voldoen aan het volgende:
- Tijdens de gehele controlerende moet het droog zijn.
 - Er kan pas gestart worden met de renovatiewerkzaamheden nadat de bebouwing natuurvrij is verklaard door de ecooloog.
 - In het logboek dient hieromtrent het volgende te worden vastgelegd:
 - hoe en wanneer de bebouwing natuurvrij is verklaard;
 - op welke wijze de controlerende is uitgevoerd;
 - de resultaten van de controlerende;
 - de datum, tijd, aantal onderzoekers en de weersomstandigheden tijdens de controlerende.

Het bovenstaande voorschrift over de controlerende is opgenomen 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.

Verwijderen tijdelijke voorzieningen

25. Het eventueel verwijderen van de tijdelijke voorzieningen dient plaats te vinden binnen de vergunningsperiode.
26. De tijdelijke voorzieningen dienen in stand te worden gehouden totdat de permanente voorzieningen gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening dient te worden gehouden met de gewenningsperiodes conform het Kennisdocument van de gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024) en aangetroffen functies.
27. Het eventueel verwijderen van de tijdelijke voorzieningen van de gewone dwergvleermuis dient plaats te vinden in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis: van 1 april tot en met 31 oktober, buiten de kwetsbare winterperiode.
De kwetsbare periode kan eerder starten of langer doorlopen als gevolg van de weersomstandigheden en het seizoen verloop. Indien de kwetsbare periode afwijkt van de in dit voorschrift genoemde periode, dan dient dit door de ecooloog gemotiveerd vastgelegd te worden in het logboek.
28. Vóór het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen dient gecontroleerd te worden of de voorziening 'leeg' is. De voorzieningen mogen alleen verwijderd worden op het moment dat er geen individuen in aanwezig zijn.

Bovenstaande voorschriften zijn opgenomen om te voorkomen dat de tijdelijke voorzieningen te vroeg worden verwijderd en/of worden verwijderd op een moment dat het vleermuizen verstoord.

Algemeen

29. De verblijfplaatsen in de oostzijde van de Jezuïetenvleugel, de voorburcht en de toren (Donjon) die middels de werkzaamheden onaangetast blijven en zijn gerealiseerd, dienen ten alle tijden functioneel te blijven.

Dit voorschrift is opgenomen omdat er aan deze gebouwdelen ook werkzaamheden plaatsvinden. Er dient voorkomen te worden dat de verblijfplaatsen middels de werkzaamheden (tijdelijk) niet meer kunnen functioneren (bijvoorbeeld door het blokkeren van de invliegopeningen). Voor het aantasten van deze verblijfplaatsen zijn geen maatregelen getroffen.

30. De tijdelijke voorzieningen, de oostgevel van de Jezuïetenvleugel, de zuidgevel van de voorburcht en de te behouden verblijfplaatsen mogen tijdens en na de werkzaamheden niet meer verlicht zijn dan in de oorspronkelijke situatie het geval is. Uit het logboek dient te blijken hoe aan dit voorschrift is voldaan. Daartoe dient een beschrijving gemaakt te worden van verlichting rondom bovengenoemde functies in de oorspronkelijke situatie en een beschrijving van verlichting rondom de bovengenoemde functies in de nieuwe situatie.

Dit voorschrift is opgenomen omdat verlichting het gebruik van de verblijfplaatsen negatief kan beïnvloeden. Middels dit voorschrift is geborgd dat er niet extra verstoring door verlichting zal zijn.

2.8 Staat van instandhouding

Door het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden komt de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis niet in het geding. Dit omdat voor, tijdens en na de werkzaamheden maatregelen worden getroffen.

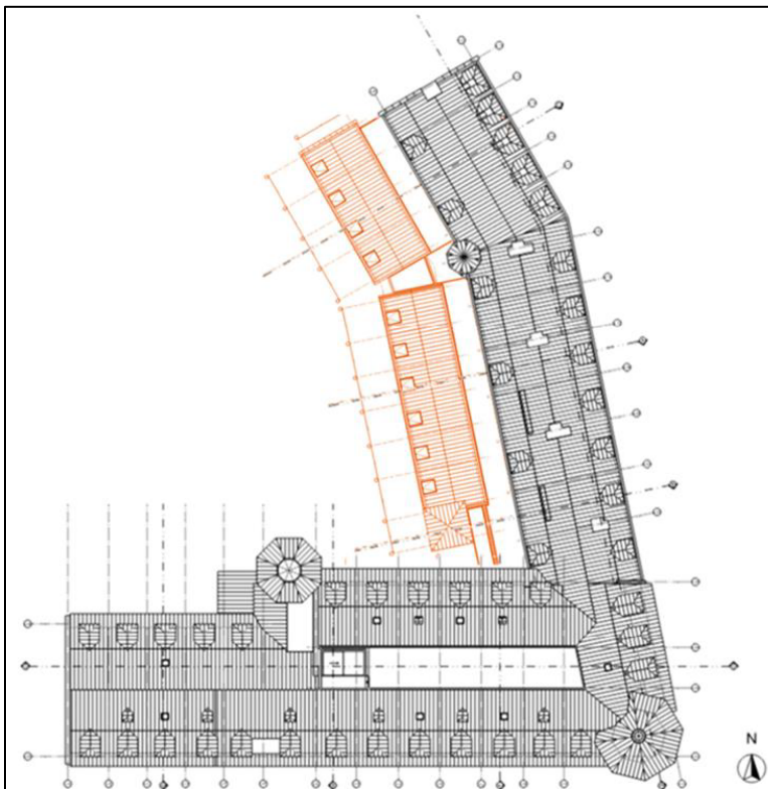
3. Conclusie

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

Bijlage 1. Overzichtstekening van de planlocatie

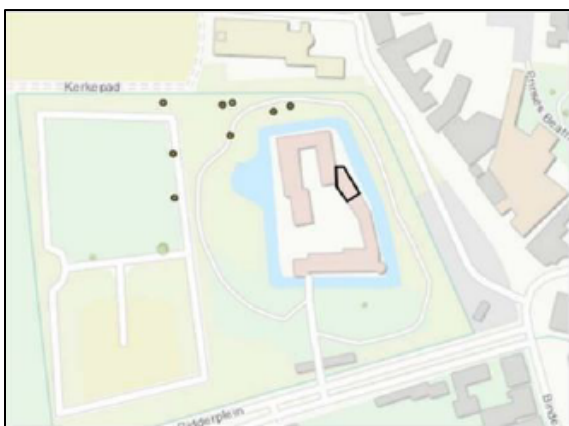


Figuur 1. Locatie kasteel Gemert. De renovatie- en nieuwbouwactiviteiten vinden plaats aan de Jezuïetenvleugel (3) en de voorburch (4).



Figuur 2. Plattegrond toekomstige situatie. De Jezuïetenvleugel en de voorburch zijn in grijs weergegeven, de nieuwbouw is in oranje weergegeven.

Bijlage 2. Locaties van de maatregelen



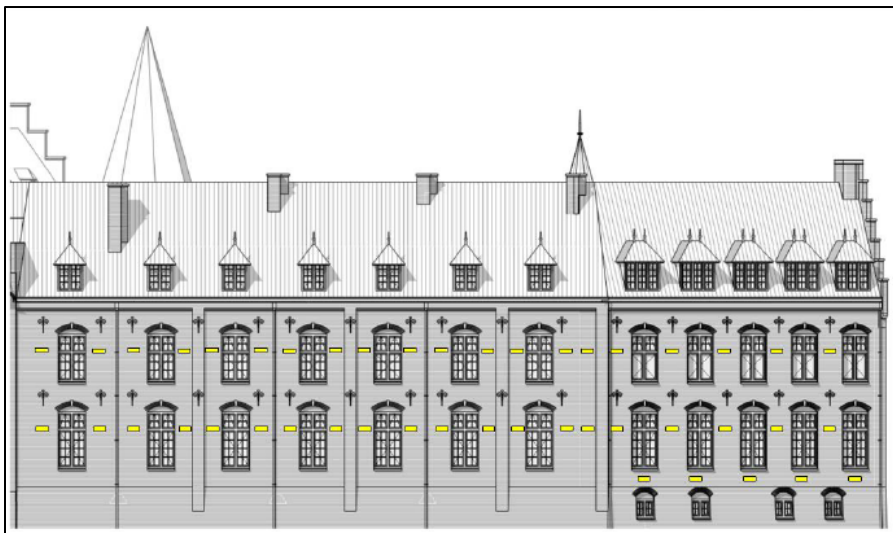
Figuur 3. Locatie van de tijdelijke kasten (zwarte punten).



Figuur 4. Locaties van de 6 geplaatste rocketboxen, welke permanent aanwezig blijven.



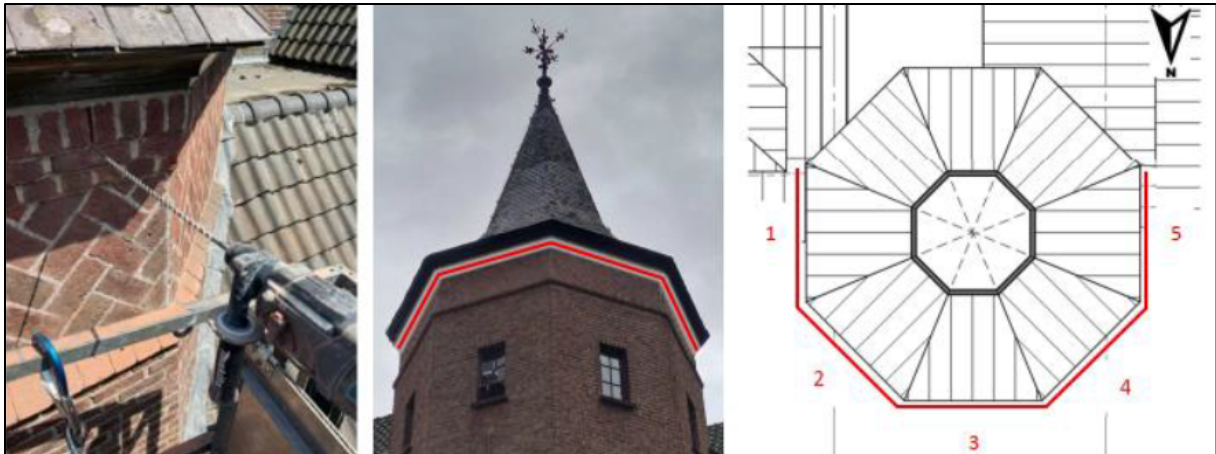
Figuur 5. Locatie van de toegankelijk gemaakte spouw van de zuidgevel van de voorburcht (zwart omlijnd, links) en een weergave van een deel van de 49 entreestenen (rechts).



Figuur 6. Locaties van de bestaande ventilatieroosters in de oostgevel van de Jezuietenvleugel, welke geschikt gemaakt worden als invliegopeningen naar de spouw.



Figuur 7. De locatie van de zolder van de traptoren aangegeven met de gele cirkel. Rechtsonder de binnenzijde van de zolderconstructie van de zolder welke geschikt gemaakt is voor de gewone grootoorvleermuis.



Figuur 8. Weergave van de toegankelijk gemaakte traptoren. De rode lijnen geven de globale locaties van de invliegopeningen. Iedere zijde is voorzien van 4 invliegopeningen.

Bijlage 3. Meldingsformulier start handelingen beschermde soorten

Meldingsformulier start handelingen ten aanzien van beschermde soorten		
Omgevingsvergunning flora- en fauna- activiteit		
<u>Gegevens</u>		
Aanvraagnummer	Z/265310	
Naam initiatief	nieuwbouw- en renovatiewerkzaamheden aan de Jezuïetenvleugel en de voorburcht van Kasteel Gemert	
vergunningsperiode	Voor de periode vanaf de dag na de dag van bekendmaking van dit besluit tot en met 1 december 2030	
Vergunninghouder	.....
Naam aanvrager	.....
Adres	.....
PC-Woonplaats	.....
<u>Gegevens werkzaamheden:</u>		
Contactpersoon uitvoering werkzaamheden	.....
Telefoonnummer (vast)	.....
Telefoonnummer (mobiel)	.....
Contactgegevens ecooloog betrokken bij uitvoering	.....
Locatie(s) werkzaamheden	.....
Datum gereedkomen compensatiemaatregelen	.....
Datum start werkzaamheden	.....
Overzicht planning werkzaamheden	..... ..... ..... ..... .....
<i>Dit formulier dient zodra de aanvang van de handelingen met betrekking tot beschermde soorten bekend is, doch uiterlijk 2 werkdagen van tevoren, te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Brabant Noord</i>		
Retouradres	Omgevingsdienst Brabant Noord Email: info@odbn.nl	