

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

Ons kenmerk
Z/271886

Plaats
's-Hertogenbosch

op de op 14 januari 2026 ontvangen aanvraag van S. de Wit Beheer 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 sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden, uitgevoerd aan de Nieuwendijk 5-7, 5591 JJ te Heeze, in de gemeente Heeze-Leende.

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

Dit document is digitaal ondertekend.

Besluit

Onderwerp

Op 14 januari 2026 hebben wij van S. de Wit Beheer 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 sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden. Deze activiteiten vinden plaats aan de Nieuwendijk 5-7, 5591 JJ te Heeze, in de gemeente Heeze-Leende.

Besluit

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

- I. aan S. de Wit Beheer B.V., Emmalaan 4, 5711 AM te Someren, 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 vanaf de dag na de dag van bekendmaking van dit besluit tot en met 1 april 2029;
- II. 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;
- III. aan dit besluit 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 Nieuwendijk 5-7 te Heeze, NO_24046, 7 november 2024. (hierna: nader onderzoek)
 - Activiteitenplan Nieuwendijk 5-7 te Heeze, R_24120, 14 januari 2026. (hierna: activiteitenplan)
 - Aanvullende gegevens van 29 april 2026 en 11 juni 2026
 - Bijlage 1: overzichtstekening van de planlocatie
 - Bijlage 2: locatie van de maatregelen
 - Bijlage 3: meldingsformulier start handelingen beschermde soorten (zie voorschrift 1)

Disclaimer

Gelet op de locatie is het mogelijk dat verbodsbepalingen van andere soorten of hun leefgebied worden overtreden. Dit kan tijdens of voorafgaand aan de werkzaamheden zijn. Voor deze andere soorten dient dan onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de activiteiten, zoals beschreven in het activiteitenplan, geen negatieve effecten hebben op deze soorten. Als negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten dient voor deze soorten alsnog een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden.

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>	9
2.7 <i>VOORSCHRIFTEN</i>	10
2.8 <i>STAAT VAN INSTANDHOUDING</i>	13
2.9 <i>VOORZORG ANDERE BESCHERMDE SOORTEN</i>	14
3. CONCLUSIE	14
BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE.....	15
BIJLAGE 2. LOCATIE VAN DE MAATREGELEN.....	16
BIJLAGE 3. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN	18

Procedurele overwegingen

Aanvraag

Op 14 januari 2026 hebben wij van S. de Wit Beheer 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 29 april 2026 aangevuld.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag en het activiteitenplan. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/271886.

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 slopen van bebouwing, graafwerkzaamheden en het realiseren van 20 nieuwbouwappartementen met bijbehorend parkeerterrein. Deze activiteiten vinden plaats aan de Nieuwendijk 5-7, 5591 JJ te Heeze, in de gemeente Heeze-Leende.

2.2 Onderzoek soorten

Het uitgevoerde onderzoek naar beschermde soorten is beschreven in de bij de aanvraag gevoegde rapportages hoofdstuk 5 van het activiteitenplan en de aanvullingen van 29 april 2026 en 11 juni 2026.

Als vooronderzoek heeft literatuuronderzoek plaatsgevonden (NDFF/verspreidingsatlassen). Op 11 september 2023 heeft een veldbezoek in het kader van een quickscan naar beschermde soorten plaatsgevonden. Het nader onderzoek naar de gewone dwergvleermuis heeft plaatsgevonden in 2024, dit is grotendeels uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol 2021 (Netwerk groene bureaus).

Overwegingen afwijking van het Vleermuisprotocol

Het veldbezoek op 6 juni 2024 is circa 15 minuten eerder beëindigd dan de in het Vleermuisprotocol 2021 voorgeschreven minimale duur van 2 uur. Dit protocol stelt de minimale voorwaarden om juridisch uit te kunnen sluiten dat een functie aanwezig is. Afwijking van het vleermuisprotocol vereist daarom een gedegen ecologische onderbouwing. De onderzoeksrondte die te kort duurde besloeg wel het piekmoment van uitvliegen voor kraamkolonies. Tijdens geen van de veldbezoeken zijn aanwijzingen gevonden voor een kraamverblijfplaats. Gezien het uitvlieggedrag van kraamkolonies en de vleermuizen die daarnaast zijn waargenomen is het niet aannemelijk dat een kraamverblijfplaats uitsluitend zichtbaar zou zijn in de laatste 15 minuten van de één van de veldbezoeken. In de gegeven onderbouwing is voldoende aannemelijk gemaakt dat er zich in het plangebied geen kraamverblijfplaats bevindt. Om mogelijk gemiste zomerverblijfplaatsen te ondervangen zijn extra maatregelen voorgesteld.

2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten

In het plangebied is een paarterritorium van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. De exacte locatie van de paarverblijfplaats is onbekend. Op basis van het gedrag van de vleermuizen is de inschatting gemaakt dat de verblijfplaats zich aan de tuinzijde van het gebouw bevindt. Hierdoor is het aannemelijk dat de verblijfplaats in het gebouw binnen het plangebied zit. Doordat het gebouw gesloopt wordt en er nieuwbouw wordt gerealiseerd, zal de verblijfplaats verloren gaan en worden gewone dwergvleermuizen verstoord.

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.

Locatie

De nieuwbouw vindt plaats op een locatie waar op het huidige moment een drietal leegstaande panden staan in het centrum van Heeze. De huidige bebouwing is in een zeer slechte staat en kan niet worden bewoond. De geplande sloopwerkzaamheden zijn verbonden aan de gebouwen op de locatie, waardoor er geen alternatieve locatie bestaat.

Activiteit

Het alternatief op slopen is geen werkzaamheden uitvoeren en renoveren. Wanneer er geen werkzaamheden worden uitgevoerd zal de huidige bebouwing leeg blijven staan en verder vervallen. Het plangebied kan zijn functie als woonlocatie in het centrum van Heeze niet meer vervullen. Dit zal ook negatieve effecten hebben op het paarterritorium in het plangebied.

Wanneer er wordt gerenoveerd zal de bebouwing moeten worden verduurzaamd om aan de eisen voor een woning van de overheid te voldoen. Ook geeft de nieuwbouw de mogelijkheid om gelijk allerlei duurzaamheidseisen in één keer te implementeren.

Tot slot zullen bij renovatie eveneens verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen verdwijnen. Het alternatief renoveren leidt daarmee niet tot een kleiner effect op de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

Op de parkeerplaats van het te bouwen appartementencomplex zal groen worden aangeplant.

Planning

De planning wordt conform het betreffende kennisdocument ingericht. Voor het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden is goed gekeken naar een werkwijze en planning met zo min mogelijk schade aan aanwezige dieren. De aanwezige bebouwing wordt tijdig ongeschikt gemaakt voor vleermuizen. Voor aanvang van de sloop vindt een controlerende plaats. Tijdelijke kasten kunnen de verloren functie opvangen tijdens de werkzaamheden.

Daarnaast worden in de spouw van het nieuwe pand voorzieningen voor vleermuizen opgenomen. Er is overwogen om de spouwmuren in de nieuwbouw beschikbaar te stellen voor de gewone dwergvleermuis. Het gebouw is ontworpen om te voldoen aan strikte energetische eisen. Door de spouw open te stellen voor fauna ontstaat een ongecontroleerde luchtstroom. Dit verstoort de stilstaande luchtlaag die belangrijk is voor de berekende isolatiewaarde. Hierdoor kan niet gegarandeerd worden dat de beoogde Rc-waarden en de energieprestatie-eisen worden behaald. Het beschikbaar stellen van een spouwmuur is om deze reden geen optie.

Bij de planning van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis. De sloop zal daarom plaatsvinden buiten de kwetsbare periode. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat er geen haalbaar alternatief is voor zowel de locatie als de activiteit. Door de werkzaamheden uit te voeren conform de richtlijnen uit het kennisdocument, worden de effecten op de gewone dwergvleermuis tot een minimum beperkt.

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 te verlenen.

De omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is gevraagd op grond van het belang '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.

Vanwege het woningtekort is het van groot openbaar belang dat er meer betaalbare woningen bij komen. De projectlocatie bestaat nu uit leegstaande panden. Het bestemmingsplan is gewijzigd van horecabestemming naar wonen. Dit project zorgt ervoor dat er 20 nieuwe betaalbare woonruimtes bij komen, waar de gemeente ontzettend blij mee is. De locatie bevindt zich aan de rand van de dorpskern van Heeze. Hierdoor kunnen mensen dicht bij het centrum wonen voor een betaalbare prijs. De behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente is groot.

Bij de werkzaamheden wordt nieuwbouw gerealiseerd welke aan huidige standaarden voor duurzaamheid voldoen en hiermee een gunstig effect hebben op het klimaat, zoals het terugdringen van het energie gebruik.

2.6 Maatregelen

In het activiteitenplan hoofdstuk 5 en de aanvullende gegevens van 29 april 2026 en 11 juni 2026 is beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten voor de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen.

In grote lijnen gaat het om de volgende maatregelen:

Algemeen

- Tijdens de werkzaamheden wordt voorkomen dat er uitstraling van verlichting plaatsvindt tussen zonsondergang en -opgang (in de periode half maart tot en met oktober). Als dit niet te voorkomen is zal er gebruik gemaakt worden van vleermuisvriendelijke verlichting of armaturen die uitstraling naar buiten het werkterrein voorkomen.

Tijdelijke maatregelen

- Voor het verdwijnen van de paarverblijfplaats zijn 4 tijdelijke vleermuiskasten van het type VMT1a (Unitura) geplaatst.
- De tijdelijke kasten zijn geplaatst op de kopgevels aan de west- en oostzijde van de Nieuwendijk 17. Dit ligt binnen 200 meter van het plangebied en hier zijn bij het nader onderzoek geen baltsactiviteiten van vleermuizen waargenomen.
- Voor het plaatsen van de tijdelijke kasten wordt een gewenningsperiode van minimaal 6 maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen aangehouden.
 - De vleermuiskasten hangen er al sinds 2024.

Ongeschikt maken

- Het is de planning om vanaf 1 april 2026 de huidige verblijfplaats ongeschikt te maken door middel van exclusion flaps en rugvulling.
- Na 5 dagen met gunstige weersomstandigheden (nachttemperatuur >7°C, geen neerslag, geen harde wind) wordt een ochtend controle uitgevoerd door een ecoloog. Bij afwezigheid van vleermuizen zullen de werkzaamheden starten.
- Als toch een vleermuis invliegt zal deze opening alsnog dicht gemaakt worden zoals benoemd in het eerste punt. Enkele dagen daarna wordt een nieuwe controleronde uitgevoerd.

Permanente verblijfplaatsen

- Er worden minimaal 4 verblijfsruimten in de nieuwbouw geplaatst.
- Elke verblijfsruimte zal bestaan uit de inbouwkast IB VL10 van Vivara Pro in combinatie met entreeste IB VL 09.
- De permanente voorzieningen worden verspreid over de nieuwbouw en in verschillende windrichtingen geplaatst. De exacte locaties zijn te vinden in bijlage 2.
- De permanente voorzieningen worden uitgevoerd en toegepast zodat deze ruimschoots voldoen aan Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024).
- Voor een eventueel gemiste zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis worden 4 extra vleermuiskasten opgehangen, geschikt als zomerverblijf, conform de voorwaarden uit het Kennisdocument.

De locaties van de tijdelijke voorzieningen zijn weergegeven in bijlage 2.

De spreiding van de tijdelijke voorzieningen is niet optimaal.

Voor de locaties van de tijdelijke voorzieningen is de spreiding niet optimaal, omdat de kasten per 2 op dezelfde gevel hangen van hetzelfde adres. In de directe omgeving zijn geen andere locaties aanwezig die toestemming geven voor het ophangen van vleermuiskasten. De geplaatste tijdelijke kasten grenzen aan de straat die fungeert als vliegroute van de gewone dwergvleermuis vanuit het plangebied. De kasten hangen op 2 verschillende windrichtingen, waarbij aan 1 gevel nog variatie wordt geboden door schaduwwerking van een gevel van een naastgelegen woning. Tevens is tijdens het nader onderzoek op deze locatie geen baltsactiviteit van vleermuizen waargenomen. Hiermee sluit de locatie van de tijdelijke voorzieningen functioneel aan op het gedrag van de soort. Daarnaast zijn de tijdelijke kasten in 2024 al geplaatst, waardoor een ruime gewenningsperiode is geweest. Hiermee kan worden ingestemd met de locatie van de tijdelijke voorzieningen.

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 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 5) en de aanvullende gegevens van 29 april 2026 en 11 juni 2026.
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 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 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

Indien de specifieke voorschriften afwijken van de voorgestelde maatregelen/aanpak in het activiteitenplan, gaan de specifieke voorschriften voor.

Ongeschikt maken

11. Alle gebouwen binnen het plangebied waar geschikte invliegopeningen voor vleermuizen in aanwezig zijn, dienen dusdanig ongeschikt gemaakt te worden dat de gewone dwergvleermuis hierin nergens meer kan verblijven. Ook dient er elke 2 meter een exclusion voorziening geplaatst te worden.

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>

12. Wanneer een opening wordt afgesloten, dient gecontroleerd te worden dat vleermuizen via een andere uitvliegopening de verblijfplaats nog 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.

Deze voorschriften zijn opgenomen omdat de vleermuizen zich kunnen verplaatsen naar een nieuwe verblijfplaats, nadat een verblijfplaats ongeschikt is gemaakt. En om te borgen dat de vleermuizen hun verblijfplaats altijd kunnen verlaten via een exclusion voorziening nadat de verblijfplaatsen ontoegankelijk zijn gemaakt.

13. Het ongeschikt maken dient plaats te vinden buiten de kwetsbare periode. Voor de gewone dwergvleermuis is dit in de actieve periode van 15 april tot 15 oktober. Ongeschikt maken in de eerste helft van april en/of in de tweede helft van oktober is enkel toegestaan, indien dit ecologisch is onderbouwd in relatie tot het seizoensverloop en de weersomstandigheden. Deze onderbouwing dient te worden vastgelegd in het logboek.

Dit voorschrift is opgenomen om te voorkomen dat individuen indirect of direct gedood of verwond raken als gevolg van het ongeschikt maken in de onjuiste periode. In het activiteitenplan is aangegeven dat het ongeschikt maken al kan beginnen op 1 april. Er is ook niet benoemd tot wanneer dit uiterlijk zal plaatsvinden.

Controlerende

14. Voorafgaand aan de werkzaamheden, na het ongeschikt maken, dient een controlerende te worden uitgevoerd. Deze dient te voldoen aan het volgende:
- Tussen het ongeschikt maken en de controlerende dienen minimaal 3 nachten met gunstige weersomstandigheden te zitten. Onder gunstige weersomstandigheden wordt verstaan dat gedurende de eerste twee uur na zonsondergang wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in het Vleermuisprotocol 2021 voor het uitvoeren van onderzoek naar zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Op deze manier wordt geborgd dat vleermuizen daadwerkelijk zullen uitvliegen na het ongeschikt maken en dat ze onder gunstige weersomstandigheden een andere verblijfplaats kunnen zoeken.
 - De controlerende dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor zomerverblijfplaatsen van het Vleermuisprotocol 2021. Met uitzondering van de neerslag. 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.

Dit voorschrift 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. De genoemde richtlijnen zijn onvoldoende duidelijk in het activiteitenplan beschreven.

15. Voor 1 zomerverblijfplaats en 1 paarverblijfplaats dienen tijdelijke voorzieningen aangeboden te worden conform Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024). Er moeten nog 4 tijdelijke voorzieningen boven op het aantal reeds geplaatste vleermuiskasten gerealiseerd worden.

Dit voorschrift is opgenomen zodat vleermuizen alternatieven hebben om naar uit te wijken na het ongeschikt maken. Omdat onderbouwd is dat er geen gebouwen in de omgeving zijn waarvoor toestemming is verkregen van derden voor het ophangen van tijdelijke vleermuiskasten, staan wij een alternatief toe in de vorm van een rocketbox/paalkast. Dit biedt ook extra variatie aan tijdelijke voorzieningen voor de gevonden paarverblijfplaats.

Permanente verblijfplaatsen

16. Alle voorzieningen dienen inbouwvoorzieningen te zijn, dus ook de 4 extra voorzieningen. De voorzieningen dienen te voldoen aan de afmetingen voor permanente voorzieningen conform Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024).

Dit voorschrift is opgenomen omdat er 4 extra voorzieningen zijn voorgesteld, maar niet is aangegeven hoe deze precies uitgevoerd gaan worden. En om te borgen dat de extra voorzieningen duurzaam aangeboden worden, omdat is aangegeven dat de voorzieningen worden opgehangen. Uitpandige voorzieningen zijn niet geschikt als permanente vervanging.

Verwijderen tijdelijke verblijfplaatsen

17. 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 de betreffende Kennisdocumenten en aangetroffen functies.
18. Het eventueel verwijderen van de tijdelijke voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis dient plaats te vinden binnen de vergunningsperiode en in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis: van 15 april tot 15 oktober, buiten de kwetsbare winterperiode. Het verwijderen van de kasten in de eerste helft van april en/of in de tweede helft van oktober is enkel toegestaan, indien dit ecologisch is onderbouwd in relatie tot het seizoensverloop en de weersomstandigheden. Deze onderbouwing dient te worden vastgelegd in het logboek.
19. Voor het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen dient gecontroleerd te worden of de voorziening 'leeg' is. De kasten mogen alleen verwijderd worden op het moment dat er geen vleermuis aanwezig is in de kast.

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 verstoort. In de winterperiode mag de kast niet verwijderd worden, omdat de vleermuis in deze periode kwetsbaar is door weersomstandigheden. Het verdwijnen van de verblijfplaats leidt tot stress, waardoor meer energie verloren gaat. Deze energie is in de winter niet aan te vullen.

2.8 Staat van instandhouding

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

2.9 Voorzorg andere beschermde soorten

Gelet op de locatie is het mogelijk dat verbodsbepalingen van andere soorten of hun leefgebied worden overtreden. Dit kan tijdens of voorafgaand aan de werkzaamheden zijn.

In de quickscan is benoemd dat (kleine) marterachtigen binnen de planlocatie voor kunnen komen. Bij het veldbezoek zijn bovendien uitwerpselen van een (steen)marter aangetroffen op de eerste verdieping in het te slopen pand. In het nader onderzoek wordt ook vermeld dat, op basis van de quickscan, effecten van de voorgenomen werkzaamheden op marterachtigen niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. En dat door middel van een nader onderzoek kan worden vastgesteld of het plangebied een functie heeft voor deze soorten en of deze aangetast worden door de werkzaamheden. Het onderzoek naar marterachtigen is echter niet bekend bij het bevoegd gezag.

In het geval dat er verbodsbepalingen van andere soorten worden overtreden, mogen de activiteiten niet plaatsvinden. Als er andere soorten worden aangetroffen, moet eerst een ecologisch onderzoek uitgevoerd worden. Dan kan worden nagegaan of er sprake is van een overtreding van een verbodsbepaling en of hiervoor een nieuwe omgevingsvergunning moet worden aangevraagd in aanvulling op deze omgevingsvergunning. Daarnaast geldt in alle gevallen de zorgplicht ten aanzien van alle beschermde soorten en handelingen, ook voor zover de omgevingsvergunning hierop niet toeziet.

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

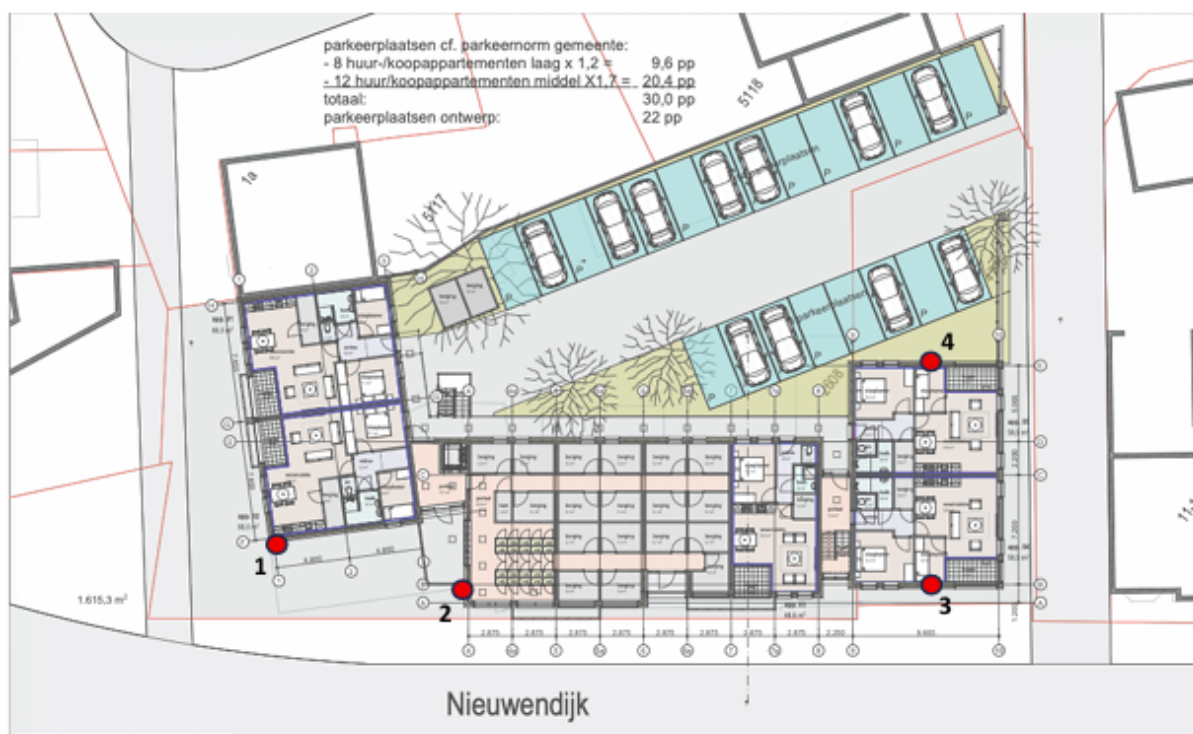


Figuur 1. Locatie Nieuwendijk 5-7 in Heeze. De activiteiten vinden plaats binnen het omlijnde gebied.

Bijlage 2. Locatie van de maatregelen



Figuur 2.1. Locatie van de tijdelijke voorzieningen. Weergegeven met oranje cirkel.



Figuur 2.2. Locatie van de permanente voorzieningen van het type IB VL10 van Vivara Pro in combinatie met entreesteen IB VL 09. Weergegeven met rode stippen.



Figuur 2.3. Locatie van de permanente voorzieningen van het type IB VL10 van Vivara Pro in combinatie met entreesteen IB VL 09. Weergegeven cijfers 1 tot en met 4.

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/271886	
Naam initiatief	Sloop- en nieuwbouw aan de Nieuwendijk 5-7 in Heeze.	
vergunningsperiode	voor de periode vanaf de dag na de dag van bekendmaking van dit besluit tot en met 1 april 2029.	
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	