

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

Ons kenmerk
Z/262359

Plaats
's-Hertogenbosch

op de op 26 september 2025 ontvangen aanvraag van gemeente Eindhoven 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 de renovatie van het dak van een landhuis, uitgevoerd aan de Oirschotsedijk 3 te Eindhoven.

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

Dit document is digitaal ondertekend.

Besluit

Onderwerp

Op 26 september 2025 hebben wij van gemeente Eindhoven 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 een renovatie van het dak van een landhuis en een chauffeurswoning. Deze activiteiten vinden plaats aan Oirschotsedijk 3, 5651 GB te Eindhoven.

Besluit

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

- I. aan gemeente Eindhoven, Stadhuisplein 1, 5611 EM te Eindhoven, 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 vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);voor de periode vanaf de dag na de dag bekendmaking van dit besluit tot en met 1 mei 2027;
- 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:
 - Quicksan flora en fauna, landhuis landgoed De Wielewaal, A070, 28 februari 2025 (hierna: quickscan)
 - Nader ecologisch onderzoek Landhuis – Landgoed Wielewaal, 25 september 2025 (hierna: nader onderzoek)
 - Compensatie gebouwbewonende diersoorten, Landhuis Landgoed de Wielenwaal, 2 juli 2025 (hierna: compensatieplan)
 - Ontmoedigingsplan – Dak Landhuis Landgoed Wielewaal Eindhoven, 27 januari 2026 (hierna: ontmoedigingsplan)
 - Aanvullende gegevens van 27 en 30 januari 2026
 - Bijlage 1: overzichtstekening van de planlocatie
 - Bijlage 2: locatie van de maatregelen
 - Bijlage 3: Fases werkzaamheden
 - Bijlage 4: 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.

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>	12
2.8 <i>STAAT VAN INSTANDHOUDING</i>	15
3. CONCLUSIE	15
BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE.....	16
BIJLAGE 2. LOCATIE VAN DE MAATREGELEN.....	17
BIJLAGE 3. FASES WERKZAAMHEDEN	18
BIJLAGE 4. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN	19

Procedurele overwegingen

Aanvraag

Op 26 september 2025 hebben wij van gemeente Eindhoven een aanvraag voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van de Omgevingswet (artikel 5.1, tweede lid, onder g) ontvangen. De aanvraag is op 27 en 30 januari 2026 aangevuld.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag en het compensatieplan. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/262359.

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 de renovatie van het dak van landhuis de Wielewaal en de naastgelegen chauffeurswoning. Deze activiteiten vinden plaats aan Oirschotsedijk 3 te Eindhoven.

2.2 Onderzoek soorten

Het uitgevoerde onderzoek naar beschermde soorten is beschreven in de bij de aanvraag gevoegde rapportages quickscan en nader onderzoek.

Als vooronderzoek heeft literatuuronderzoek plaatsgevonden (NDFF/verspreidingsatlassen).

Op 20 januari 2025 heeft een veldbezoek in het kader van een quickscan naar beschermde soorten plaatsgevonden. Het nader onderzoek naar de gewone dwergvleermuis heeft plaatsgevonden in 2025 volgens het Vleermuisprotocol 2021 (Netwerk Groene Bureaus).

2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten

De aanvrager geeft aan dat er 4 zomerverblijfplaatsen en 1 paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn in het plangebied. Door de werkzaamheden worden de verblijfplaatsen vernield en worden vleermuizen verstoord.

In het plangebied zijn 4 zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. 3 van deze zomerverblijfplaatsen bevinden zich aan de zuidkant van het landhuis waar 2 dieren bij de dakrand uitvlogen en 1 dier hangend tussen de planken van de betimmering is aangetroffen. De 4^e zomerverblijfplaats is aangetroffen aan de zuidkant van de chauffeurswoning. Daarnaast is er 1 paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aangetroffen. Dit dier is uitvliegend van onder de dakrand aan de noordoostzijde van het landhuis waargenomen.

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.

Alternatieve locatie

Een alternatieve locatie is niet mogelijk. Het project betreft de renovatie van het dak van het bestaande landhuis op de Wielewaal, dat eigendom is van de gemeente. De gemeente is voornemens het duurzaam beheer en behoud van het landhuis en landgoed deels te financieren door inkomsten te genereren. Daarom is gekozen voor de exploitatie van een horecafunctie in het landhuis. Deze functie is onlosmakelijk verbonden met het gebouw en kan niet op een andere locatie worden gerealiseerd zonder het doel van het project te verliezen. De dakrenovatie is noodzakelijk om het gebouw geschikt en veilig te maken voor deze exploitatie en voor toekomstig gebruik.

Alternatieve inrichting

Een alternatieve inrichting is niet mogelijk. Het dak van landhuis de Wielewaal verkeert in slechte bouwkundige staat en dient te worden gerenoveerd om verdere achteruitgang van het gebouw te voorkomen. Renovatie van het dak is noodzakelijk om de constructieve veiligheid te waarborgen en

het landhuis duurzaam in stand te houden. Het handhaven van de huidige dakconstructie of het achterwege laten van de renovatie vormt geen reëel alternatief, aangezien dit zou leiden tot verdere schade aan het gebouw en het beoogde gebruik onmogelijk maakt.

Alternatieve werkwijze

Alternatieve werkwijzes, zoals handmatige in plaats van machinale uitvoering, een verder gefaseerde aanpak of volledige ontziening van verblijfplaatsen, zijn beoordeeld. De werkzaamheden worden uitgevoerd conform een ecologisch werkprotocol, waarbij sprake is van:

- begeleiding door een ecooloog;
- zorgvuldig en gefaseerd verwijderen van potentiële verblijfplaatsen;
- alternatieve verblijfsvoorzieningen op locatie.

De keuze voor een handmatige uitvoering, gefaseerde aanpak en controlemomenten vormt de werkwijze met de minste verstoring. Tijdelijke voorzieningen in de bebouwing zijn overwogen. Hiervoor moet echter gevelbetimmering wijken die al geschikte verblijfplaatsen biedt. Alternatieve uitvoeringsmethoden leveren geen aanvullende ecologische winst op. Integendeel, deze kunnen leiden tot een langere periode van verstoring en een groter risico voor aanwezige dieren.

Alternatieve planning

Een alternatieve planning is beoordeeld. De werkzaamheden zijn gepland in een periode die is afgestemd op de ecologie van de gewone dwergvleermuis. Daarbij wordt rekening gehouden met het vermijden van de kraamperiode en de winterrust, of vinden werkzaamheden uitsluitend plaats na ecologische controle.

Verdere aanpassing of verschuiving van de planning is niet haalbaar, omdat dit kan leiden tot een langere uitvoeringsperiode en daarmee een langere verstoring van de omgeving en aanwezige soorten. Bovendien zijn bouwtechnische en organisatorische randvoorwaarden bepalend voor de uitvoerbaarheid van het project.

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.

Landhuis de Wielewaal (voormalig woonhuis van Frits Philips) betreft een monumentaal pand op de unieke locatie Landgoed De Wielewaal. De gemeente heeft het landhuis en het landgoed in beheer. De gemeente heeft het landgoed onlangs geopend voor publiek. De inkomsten van het Landhuis worden ingezet voor de ingrepen die de gemeente doet op het landgoed. De toekomstige exploitant gaat zorg dragen voor deze locatie mits ze tijdig kunnen starten. De exploitant gaat een restaurant in het landhuis realiseren.

Landhuis de Wielewaal is de voormalige woning van Frits Philips en stamt uit 1934. Het landgoed en het landhuis zijn van monumentale waarde en hebben dan ook deze status. Voor het behoud ervan dient wettelijk gezien tijdig onderhoud gepleegd te worden. De gaten in het dak hebben lekkages tot gevolg. De lekkages zorgen voor achteruitgang van de staat van het pand en verpaupering. Gezien de

gaten in het dak met mogelijk verder verval tot gevolg is uitstel niet wenselijk, omdat dan niet voldaan wordt aan de eisen die verbonden zijn aan de monumentale status.

Uitstel van de werkzaamheden betekent dat de exploitant zich terugtrekt. Dit heeft leegstand tot gevolg. Leegstand brengt een extra risico op verpaupering van het pand met zich mee. Dat juist terwijl achteruitgang van het pand tot gevolg kan hebben dat verhuur niet meer mogelijk is. Dan is er nog het risico op vallende pannen of dat het dak kan instorten. Het landgoed is open voor publiek. Veel bezoekers zijn nieuwsgierig naar de voormalige woning van Frits Philips. Ze willen graag het pand van dichtbij bekijken en zouden bij verder verval risico lopen getroffen te worden door vallende dakpannen.

Het concept voor het landhuis is middels een zorgvuldig aanbestedingstraject geselecteerd. De toekomstige exploitant draagt bij aan de gastronomie van de regio. De verschillende horecafuncties gaan tussen de 50 en de 70 FTE aan directe en indirecte werkgelegenheid opleveren en geven ruimte aan koks in opleiding. De ambitie van de exploitant om te groeien tot een sterrenrestaurant zal het Brainport-profiel van Eindhoven versterken. Ook zal de een sterrenrestaurant bijdragen aan het toerisme, zowel als attractie voor de regio en als destination dining met internationale allure. Om tot sterrenniveau te kunnen komen is openstelling van de horeca voor september 2026 een must. Dit terwijl het concept er juist voor zorgt dat het cultuurhistorische pand de allure behoudt en bezoekers aan het landgoed blijft trekken voor sport, ontspanning, educatie en meer.

De gemeente heeft het landgoed aangekocht omdat Eindhoven aan het verdichten is. Het totale plan voor de Wielewaal is gericht op de balans tussen biodiversiteit, cultuurhistorie en recreatie. Zo geeft het landgoed inwoners ruimte om te sporten en is het bedoeld als een plek waar bezoekers terecht kunnen om zich te ontspannen. De inkomsten van de verhuur van het landhuis aan de exploitant dragen bij aan deze mix. Uitstel van verbouwwerkzaamheden betekent verlies van de huurder en verlies in inkomsten om de balans tot uitvoering te brengen.

Sinds de aankoop van het Landgoed zijn enorme investeringen gedaan in het verbeteren van de biodiversiteit op het landgoed. Voor het landgoed is een meerjarig beheerplan opgesteld dat ervoor moet zorgen dat eentonig bos veranderd in een bos met meerdere soorten bomen en struiken. Hierbij wordt horizontale en verticale gelaagdheid toegevoegd in het bos. Dit creëert leefgebieden voor planten en dieren op verschillende hoogtes en niveaus. Zowel staand als liggend dood hout zorgt ervoor dat voedingsstoffen aanwezig blijven in het gebied. Alle paden in de Wielewaal die open zijn voor publiek hebben natuurlijke afscheidingen zodat bezoekers op de paden blijven. Delen van het park blijven gesloten voor publiek en open voor flora en fauna. Voor de gewone dwergvleermuis is opnieuw voldoende ruimte in het landgoed nadat de vervanging van het dak heeft plaatsgevonden. Immers de dwergvleermuis maakt deel uit van landgoed De Wielewaal.

2.6 Maatregelen

In het compensatieplan (paragraaf 2.2) en de aanvullende gegevens van 27 januari 2026 is beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten voor gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen.

In grote lijnen gaat het om de volgende maatregelen:

Algemene maatregelen

- Als de uitvoerder tijdens de werkzaamheden onverhoopt een huismus, gierzwaluw, gewone dwergvleermuis of andere beschermde soort aantreft, wordt het werk direct stilgelegd.

Direct na stillegging neemt de uitvoerder contact op met de ODBN via info@odbn.nl. Tevens dient dan onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de activiteiten, geen negatieve effecten hebben op deze soorten. Als negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten dient voor deze soorten alsnog een (aanvullende) vergunning aangevraagd te worden.

- De werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op beschermde soorten worden begeleid door een ecologisch deskundige.
- De uitvoerder start de werkzaamheden enkel en alleen nadat de bebouwing 'natuurvrij' is gemaakt en nadat de projectlocatie door een ecologisch deskundige na het uitvoeren van een controleronde is vrijgegeven.
- Er wordt alleen licht handgereedschap gebruikt. Er worden geen grote of zware machines ingezet. Wel is er regelmatig een mobiele kraan aanwezig om materialen het dak op te draaien. De kraan zal telkens 1 dag aanwezig zijn, tweemaal per fase.
- In gevallen waarin het niet mogelijk is de aangegeven beschermende maatregelen uit te voeren, of ten tijde van de werkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen waar in het protocol geen maatregelen voor zijn beschreven, moet direct advies van een ter zake kundige worden ingewonnen. Mochten er ondanks het zorgvuldige handelen toch sprake zijn van risico op sterfte van dieren dan wordt direct contact opgenomen met een ter zake kundige ecooloog om verdere sterfte te beperken.

Ongeschikt maken

- Voor het ongeschikt maken van het pand zal de gevelbetimmering voorzien worden van rugvulling en exclusion flaps. De gevelbetimmering dient ongeschikt te worden gemaakt voordat de dakwerkzaamheden worden uitgevoerd. Dit geldt zowel voor het landhuis als voor de chauffeurswoning.
- Het ongeschikt maken van de gevelbetimmering en overige openingen dient plaats te vinden in de periode: 1 april – 15 mei of 1 september – eind oktober. Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kunnen deze periodes langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden bepaald door een ecologisch deskundige.
- De gevelbetimmering wordt over de volledige zijde voorzien van rugvulling en om de 3 meter voorzien van een exclusion flap (merk Unitura of Vivara Pro).
- De panden dienen in het geheel te worden nagekeken op overige gaten of spleten breder dan 9 mm en dieper dan 50mm. Deze gaten dienen afgedicht te worden met spouwmuurborstels of rugvulling en altijd per gat/kier/spleet voorzien van een exclusion flap (tenzij aanwezigheid van een vleermuis visueel uitgesloten is en de ruimte niet doorloopt naar onzichtbare delen). Indien het een langgerekt(e) gat/kier/spleet betreft, wordt om de 1 meter een exclusion flap aangebracht.
- Na het ongeschikt maken van de gevelbetimmering dient er op drie opvolgende nachten een minimale temperatuur van 8°C, te zijn zodat insecten actief zijn en dat de vertrekkende vleermuis voorzien is van voedsel, max 4Bft, met maximaal motregen, conform Vleermuisprotocol.
- Daarna dient de effectiviteit van de faunawerende maatregelen als exclusion flaps middels een 'vrijgaveronde' door een ecologisch deskundige te worden vastgesteld. Hij/zij controleert middels vleermuisapparatuur of de vleermuizen uit het pand zijn. De vrijgaveronde vindt in de avond plaats met goed weer (minimale temperatuur van 8°C, te zijn zodat insecten actief zijn en dat de vertrekkende vleermuis voorzien is van voedsel, max 4Bft, met maximaal motregen, conform Vleermuisprotocol) De vrijgaveronde vindt plaats in de periode 1 april – 15 mei middels een avondronde (vanaf avondschemering tot 2 uur na avondschemering).

- Indien er nog beschermde soorten worden aangetroffen tijdens de controleronde dienen er in overleg met de ecologisch deskundige nog aanvullende maatregelen te worden getroffen.
- Er dient een verslag te worden gemaakt van de controleronden met minimaal de volgende gegevens:
 - Datum, tijd en locatie,
 - Aantal waargenomen exemplaren per soort,
 - Namen van de betrokken deskundigen,
 - Klimatologische omstandigheden.

Maatregelen dakrenovatie

- De dakwerkzaamheden aan het landhuis zullen in drie fases verlopen. De start staat gepland voor 1 april 2026. De werkzaamheden duren tot ongeveer eind juli – begin augustus 2026, waarin in de periode 1 april – 15 mei 2026 de natuurvrij-werkzaamheden plaatsvinden. Fase 4 betreft het dak aan de chauffeurswoning. Dit zal eveneens in de periode 1 april – 15 mei 2026 natuurvrij worden gemaakt.
- Het dak zal in 4 fases worden vervangen. Wanneer men fase 1 verwijderd heeft zal worden gestart met het verwijderen van de leien dakpannen in fase 2. Direct aansluitend worden de nieuwe leien dakpannen op het deel van fase 1 geplaatst. Zie bijlage 3 van dit besluit.
- Er wordt gestart met het verwijderen van de eerste drie verticale rijen kantpannen in de gewenste fase (1 t/m 4).
 1. Er vindt een controle plaats door een ecologische deskundige onder de resterende rij dakpannen op aanwezigheid vleermuizen.
 - Bij geen waarneming van vleermuizen, zie punt 2.
 - Als er wél waarnemingen van vleermuizen zijn, worden de werkzaamheden gestaakt en wordt op een andere locatie verder gegaan. Herhaal punt 1.
 2. Op meerdere plekken worden grote delen (1m²) van het dak verwijderd, zowel in het hart van het dak als aan de zijkanten, bovenzijde en onderzijde. Hierdoor ontstaat er tocht. Deze stap gebeurt op de volgende manier:
 - Er worden, onder toezicht oog van de ecologisch deskundige, 1 tot 4 dakpannen verwijderd waarna de resterende oppervlakte van circa 1m² wordt gecontroleerd op de aanwezigheid van vleermuizen.
 - Bij geen waarneming van vleermuizen, wordt punt 2 herhaald.
 - Als er wél waarnemingen van vleermuizen zijn, worden de werkzaamheden gestaakt en wordt op een andere locatie verder gegaan. Herhaal punt 1.
- Bovenstaande wordt net zo vaak herhaald totdat het totale dak, dan wel in fases is vervangen.
- Indien de werkzaamheden tijdelijk worden gestaakt in verband met het vallen van de avond, weekend en/of andere omstandigheden dient het te vervangen dak zoveel als mogelijk open te liggen zodat eventuele aanwezige vleermuizen op eigen initiatief de locatie verlaten.
- Onder geen beding mogen vleermuizen direct in aanraking komen met de buitenlucht, zij moeten zich schuil kunnen houden onder de resterende dakpannen.
- Vleermuizen dienen op eigen kracht het dak te verlaten, zij mogen onder geen beding worden opgepakt en/of handmatig dan wel machinaal worden verplaatst.
- De effectiviteit van de faunawerende maatregelen dient tijdens de gehele periode van de werkzaamheden door een ecologisch deskundige te worden vastgesteld. Hij/zij controleert middels sterke zaklamp en/of warmtebeeldcamera of de vleermuizen onder het dak vandaan zijn.

- Indien er nog beschermde soorten worden aangetroffen tijdens de controlemomenten dienen er in overleg met de ecologisch deskundige nog aanvullende maatregelen te worden getroffen.
- Het plangebied wordt pas weer vrijgegeven als er uit controlemomenten is gebleken dat er geen beschermde soorten meer aanwezig zijn.
- Er dient een verslag te worden gemaakt van de controlemomenten met minimaal de volgende gegevens:
 - Datum, tijd en locatie,
 - Aantal waargenomen exemplaren per soort,
 - Namen van de betrokken deskundigen,
 - Klimatologische omstandigheden.
- Rondom het pand worden steigers zonder steigerdoek geplaatst, met een hoogte van 1 meter boven de dakgoten. Dit bedraagt meer dan 1 meter boven de gevelbetimmering.

Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen

- Op 22 juli 2025 zijn 4 meerlaagse paalkasten (rocketboxen) op een afstand tussen de 30 en 60 van het landhuis geplaatst. Deze kasten zijn van het type VMPT1 van Unitura.
- De vleermuiskasten zijn zo geplaatst dat ze minimaal met één zijde in de luwte en/of de schaduw van hoge bomen of beplanting staan. Hiermee voorzien de paalkasten vleermuizen van voldoende keuze in microklimaten. De paalkasten bieden verblijfruimte op vergelijkbare hoogte met de oorspronkelijke verblijfplaatsen, op verschillende windrichtingen en bieden vergelijkbare vrije in-en-uitvliegruimte.
- Een 5^e meerlaagse paalkast wordt zo snel mogelijk geplaatst, bij voorkeur binnen 50 meter, maar indien nodig binnen 200 meter om te voorkomen dat de paalkasten binnen invloedssferen van de werkzaamheden worden geplaatst.

Permanente (alternatieve) verblijfplaatsen

- Het dak komt in dezelfde staat terug, op kapotte dakpannen na. Om dit te compenseren worden er nieuwe verblijfplaatsen gerealiseerd in de nokpannen. De nokpannen worden gebakken in mallen waarbij de mal kan worden aangepast zodat er ruimtes openblijven (vergelijkbaar in grootte met een stootvoeg) en deze functioneren als vleermuisverblijfplaatsruimtes, met toegang onder het dak. Deze worden om de meter geplaatst.
- Ruimtes onder en langs zijpannen en kilkepers, worden enkel opgeheven tijdens het vervangen van het dak, maar keren daarna terug en blijven intact.
- Er worden geen isolatieplaten toegevoegd onder het dak (tussen panlatten/dakplaten en leien dakpannen).

De locaties van de voorzieningen zijn weergegeven in bijlage 2.

De 5^e meerlaagse paalkast is niet zoals de andere paalkasten ruim voor de start van de werkzaamheden geplaatst. Dit kan betekenen dat er nog geen gewenningsperiode is verstreken voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, wat een afwijking is van het kennisdocument. Doordat de vleermuizen al voldoende tijd hebben gehad om te kunnen wennen aan de andere 4 paalkasten is de verwachting echter dat bij de 5^e paalkast gewenning sneller optreedt.

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, het ontmoedigingsplan, het compensatieplan (hoofdstuk 2.2) en de aanvullende gegevens van 27 en 30 januari 2026.
7. In alle gevallen waarin in dit besluit wordt afgeweken van het ontmoedigingsplan, het compensatieplan of andere bij de aanvraag behorende documenten is dit besluit leidend.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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

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>

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

12. In gevallen waarin het niet mogelijk is de aangegeven beschermende maatregelen uit te voeren én in gevallen van risico op sterfte van dieren, dient niet alleen direct contact gezocht te worden met de ecologische deskundige, maar worden ook de werkzaamheden per direct gestaakt. De vergunninghouder dient onmiddellijk contact met ons op te nemen via info@odbn.nl.

Dit voorschrift is opgenomen om te voorkomen dat individuen van beschermde soorten gewond of gedood worden wanneer deze onverwacht nog aanwezig zijn. In de maatregelen wordt genoemd dat in gevallen waarin het niet mogelijk is de aangegeven beschermende maatregelen uit te voeren en in gevallen van risico op sterfte van dieren advies moet worden ingewonnen bij de ecologisch deskundige. In deze situaties doorwerken is echter niet conform de vergunning en zou een overtreding vormen.

13. Tegelijk met het ongeschikt maken van de gevelbetimmering en kieren, dienen ook de dakranden en zijpannen nagelopen te worden. Openingen die door vleermuizen gebruikt kunnen worden om in te vliegen worden op dezelfde manier ongeschikt gemaakt, met rugvulling en minimaal 1 exclusion flap per opening. Deze openingen worden meegenomen in de controleronde.

Dit voorschrift is opgenomen omdat met deze werkwijze het maximaal mogelijke is gedaan om de aanwezigheid van vleermuizen onder het dak bij de start van de werkzaamheden aan het dak te voorkomen.

14. Tijdens de controleronde die plaats vindt na het ongeschikt maken van de gevelbetimmering en andere openingen dient er geen neerslag te zijn, ook geen motregen.

Dit voorschrift is opgenomen omdat neerslag een effect heeft op het uitvliegen van vleermuizen. Met een controleronde tijdens droog weer wordt voorkomen dat het gebouw onterecht vleermuisvrij wordt verklaard en dat er nog vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing ten tijde van de werkzaamheden.

15. Het plaatsen van steigers en het verwijderen van de eerste pannen van het dak vindt plaats nadat de gevelbetimmering en andere openingen middels de controleronde natuurvrij zijn verklaard.
16. Nadat de eerste pannen zijn verwijderd en daarmee tocht onder het dak gerealiseerd is, wordt er verlichting opgesteld. Delen van het dak worden sterk aangelicht vanaf 1 uur na zonsondergang tot 1 uur na zonsopkomst.
17. Enkel de delen van het dak (fases) waar op dat moment aan gewerkt wordt, worden verlicht. Hierbij worden de dakranden en het dak zoveel mogelijk met de werkrichting mee verlicht zodat:
 - Open delen van het dak met mogelijke invliegopeningen voldoende belicht zijn om vleermuizen te ontmoedigen om in te vliegen;

- verstrooiing van licht naar de rest van de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen.
18. Na het verwijderen van de eerste pannen om tocht te creëren in combinatie met verlichting, dienen vleermuizen tenminste 3 nachten de tijd te krijgen om het dak te verlaten, voordat kan worden overgegaan tot het verwijderen van de resterende pannen van de betreffende fase. Daarna dient wel gelijk gestart te worden met de werkzaamheden, zodat vleermuizen niet door uitstel wennen aan de verlichting en de tocht.

Bovenstaande voorschriften zijn opgenomen omdat enkel ontmoediging door het creëren van tocht door het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis wordt afgeraden voor spouwmuren omdat de gewone dwergvleermuis hier maar beperkt gevoelig voor is. Over ontmoediging door middel van licht schrijft het Kennisdocument hetzelfde, maar de combinatie van beide methodes biedt in dit geval de beste mogelijkheid voor ontmoediging.

19. De meerlaagse paalkasten dienen in stand te worden gehouden tijdens de werkzaamheden aan het dak. Pas nadat de werkzaamheden zijn afgerond, de daken van het landhuis en de chauffeurswoning in het geheel beschikbaar zijn voor vleermuizen en nadat daarna een gewenningsperiode conform het meest recente Kennisdocument Gewone dwergvleermuis is verstreken, mogen de tijdelijke voorzieningen worden verwijderd.
20. 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.
21. 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.
22. Het eventueel verwijderen van tijdelijke voorzieningen dient plaats te vinden binnen de vergunningsperiode.

Bovenstaande voorschriften zijn opgenomen om te voorkomen dat de tijdelijke voorzieningen te vroeg worden verwijderd en/of worden verwijderd op een moment dat het tot verstoring van vleermuizen leidt. In de winterperiode mag de kast niet verwijderd worden, omdat kasten in milde winters als winterverblijfplaats kunnen worden gebruikt.

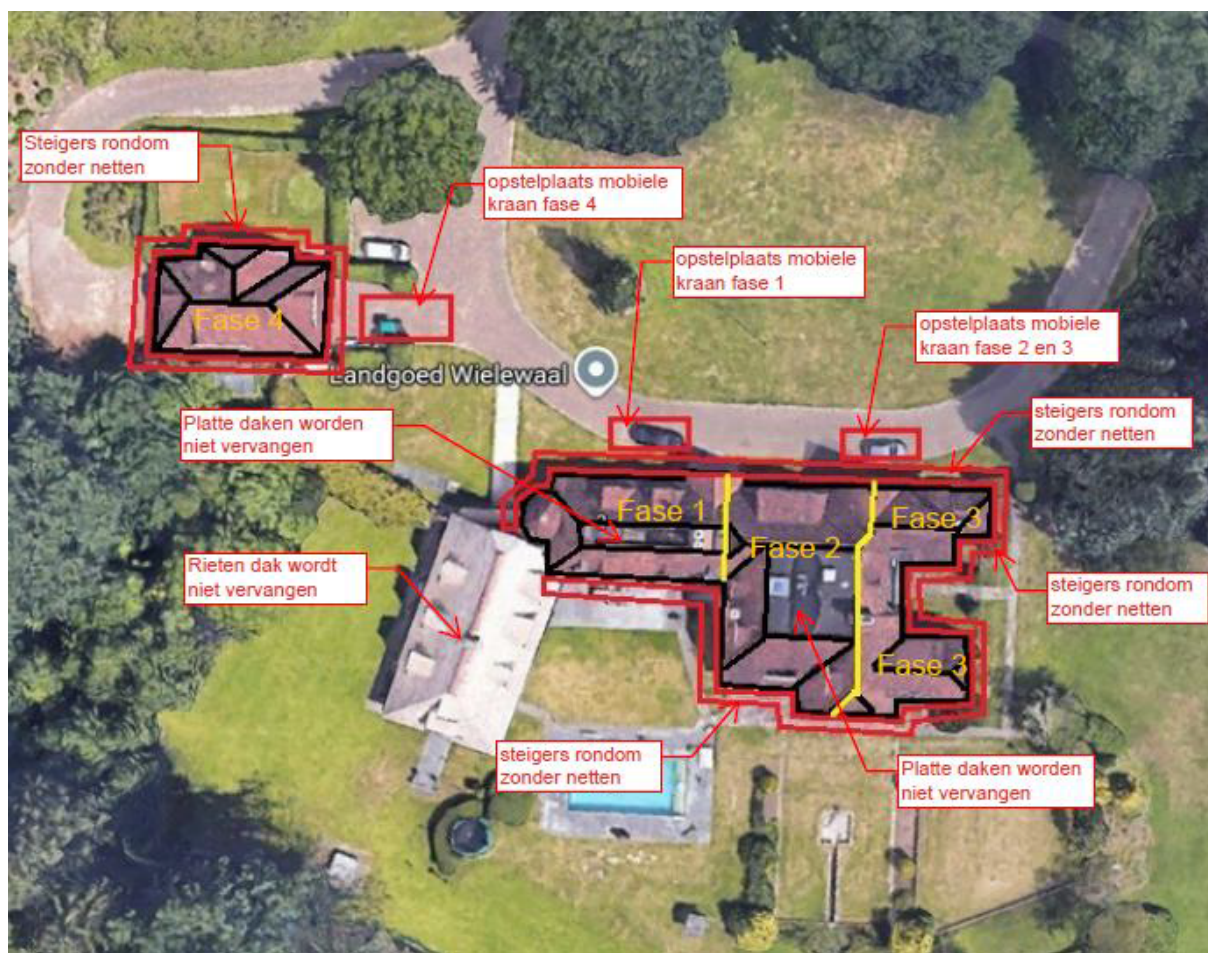
2.8 Staat van instandhouding

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.

3. Conclusie

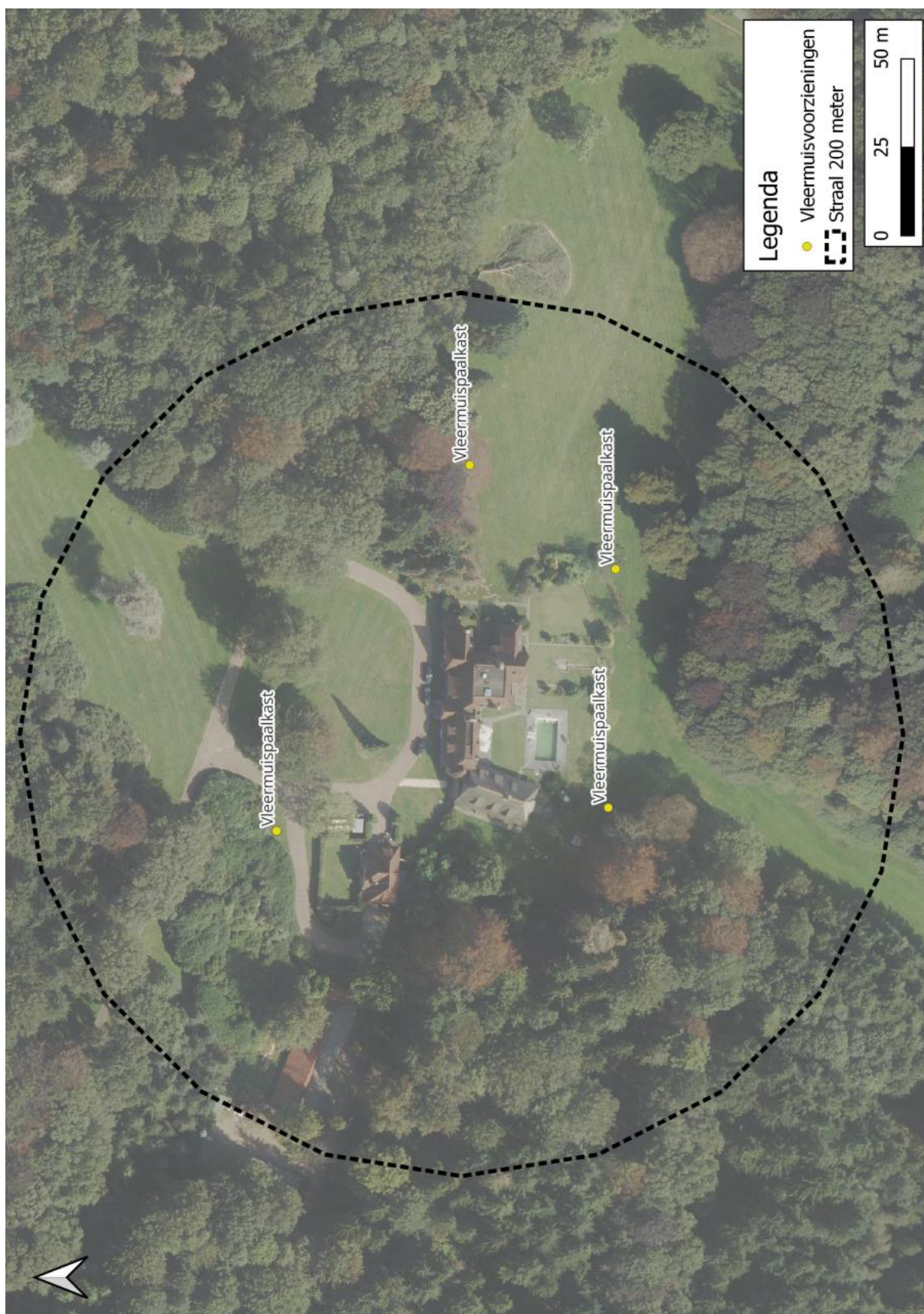
De gevraagde omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet, voor een flora- en fauna-activiteit, wordt voor de gewone dwergvleermuis en beschreven activiteiten verleend. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

Bijlage 1. Overzichtstekening van de planlocatie



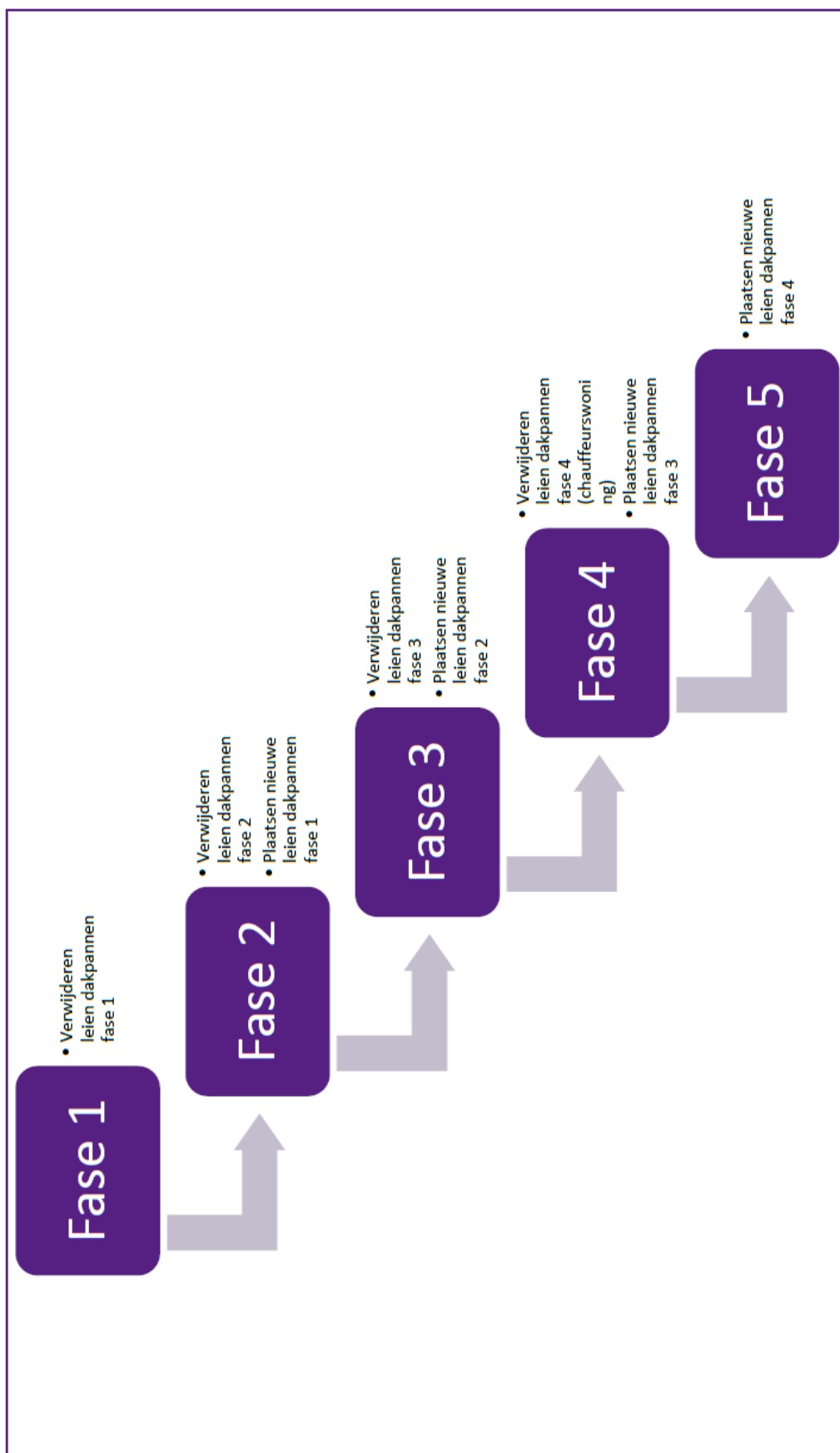
Figuur 1. Locatie Landhuis de Wielewaal. De activiteiten vinden plaats binnen het omliggende gebied en in 4 fases.

Bijlage 2. Locatie van de maatregelen



Figuur 2. Locatie van de tijdelijke voorzieningen.

Bijlage 3. Fases werkzaamheden



Bijlage 4. Meldingsformulier start handelingen beschermde soorten

Meldingsformulier start handelingen ten aanzien van beschermde soorten		
Omgevingsvergunning flora- en fauna- activiteit		
<u>Gegevens</u>		
Aanvraagnummer	Z/262359	
Naam initiatief	Landhuis de Wielewaal	
vergunningsperiode	voor de periode vanaf de dag na de dag van bekendmaking van dit besluit tot en met 1 mei 2027	
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	