

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

Ons kenmerk
Z/258780

Plaats
's-Hertogenbosch

op de op 8 augustus 2025 ontvangen aanvraag van BPD Ontwikkeling 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 de sloop van de bebouwing ten behoeve van nieuwbouw, uitgevoerd aan Kronehoefstraat 72, 5622 AC te Eindhoven.

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

Dit document is digitaal ondertekend.

Besluit

Onderwerp

Op 8 augustus 2025 hebben wij van BPD Ontwikkeling 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 de sloop van de bebouwing ten behoeve van nieuwbouw. Deze activiteiten vinden plaats aan Kronehoefstraat 72, 5622 AC te Eindhoven.

Besluit

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

- I. aan BPD Ontwikkeling B.V., Melkfabriekstraat 11J, 5613 MW 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 van 1 september 2026 tot en met 1 september 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 vleermuizen Kronehoefstraat 72 Eindhoven 2024, Faunafex/Artifex naturalis, project: 2024 VL06, oktober 2024 (hierna: nader onderzoek)
 - Rapport activiteitenplan Kronehoefstraat 72, Eindhoven, Sweco B.V., projectnummer: 51027710, 24 juli 2025 (hierna: activiteitenplan)
 - Aanvullende gegevens van 22 januari 2026
 - 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.

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>	8
2.5 <i>BELANG VAN DE AANVRAAG</i>	9
2.6 <i>MAATREGELEN</i>	10
2.7 <i>VOORSCHRIFTEN</i>	13
2.8 <i>STAAT VAN INSTANDHOUDING</i>	16
3. CONCLUSIE	16
BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE.....	17
BIJLAGE 2. LOCATIES VAN DE MAATREGELEN.....	18
BIJLAGE 3. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN	19

Procedurele overwegingen

Aanvraag

Op 8 augustus 2025 hebben wij van BPD Ontwikkeling 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 22 januari 2026 aangevuld.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag en het activiteitenplan. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/258780.

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 sloop van de bebouwing ten behoeve van nieuwbouw. Deze activiteiten vinden plaats aan Kronehoefstraat 72, 5622 AC te Eindhoven.

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te amoveren en op de locatie nieuwe woningen te realiseren. In totaal worden er maximaal 175 nieuwe woningen gerealiseerd. Voor de ingreep wordt een klein aantal bomen gekapt. Dit betreffen kleine losstaande bomen op de parkeerplaats.

De werkzaamheden staan globaal gepland vanaf september 2026 en zullen globaal ruim 2 jaar duren. De planning is nog onderhevig aan wijzigingen.

2.2 Onderzoek soorten

Het uitgevoerde onderzoek naar beschermde soorten is beschreven in de bij de aanvraag gevoegde rapportage van het nader onderzoek, in hoofdstuk 3 en 4 van het activiteitenplan en de aanvullende gegevens van 22 januari 2026.

Als vooronderzoek heeft literatuuronderzoek plaatsgevonden (NDFF/verspreidingsatlassen). Op 24 oktober 2023 heeft een veldbezoek in het kader van een quickscan naar beschermde soorten plaatsgevonden. Het nader onderzoek naar gewone dwergvleermuizen heeft plaatsgevonden in 2024 op basis van het Vleermuisprotocol 2021 (Netwerk Groene Bureaus).

Overwegingen afwijking van het vleermuisprotocol

Het onderzoek naar massawinterverblijfplaatsen is niet volledig conform het Vleermuisprotocol 2021 uitgevoerd. Echter is er tijdens het nader onderzoek wel een massawinterverblijfplaats aangetroffen in het plangebied. Daarom is uit te sluiten dat er massawinterverblijfplaatsen binnen het plangebied zijn gemist.

2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten

De aanvrager geeft aan dat er:

- 4 zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;
- 2 paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;
- 1 massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis;

aanwezig zijn in het plangebied.

Door de werkzaamheden worden de verblijfplaatsen vernield of beschadigd en worden gewone dwergvleermuizen verstoord.

De zomerverblijfplaatsen bevinden zich in de spouwmuren van het kantoorgebouw en op enkele plaatsen bij het platte dak. Daarbij kropen de vleermuizen via de open stootvoegen of via spleten onder de metalen strip aan de dakrand naar binnen. Het is onduidelijk waar de paarverblijfplaatsen zich precies bevinden. Het is wel aannemelijk dat de paarverblijfplaatsen zich binnen de paarterritoria bevinden, 1 aan de noordoostzijde van het gebouw en 1 in de inham centraal in de bebouwing, en zich daarmee binnen het plangebied bevinden.

De massawinterverblijfplaats bevindt in meerdere gevels van het gebouw, daarom kan het gehele gebouw als massawinterverblijfplaats worden gezien. Invliegers zijn tijdens de veldbezoeken waargenomen onder de ijzeren daktrim en bij stootvoegen hoog in het gebouw. Gezien de daktrim geen ruimte biedt tot het dak, bevindt de massawinterverblijfplaats zich in (hoge) delen van de spouwmuur. Volgens het thermografisch onderzoek dat is uitgevoerd bevinden de zwerm- en invlieglocaties zich op plekken waar de spouwisolatie naar beneden is gezakt, waardoor er ruimtes met een stabiele binnentemperatuur in het gebouw zijn ontstaan. De onderlinge locaties zijn niet aan elkaar verbonden.

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

Het project is locatiegebonden vanwege de sloop van het oude kantoorpand en de realisatie van nieuwe woningen op de desbetreffende locatie. Op dit moment is er sprake van een enorme woningnood. Dit perceel biedt de mogelijkheid om binnen de bebouwde kom van Eindhoven, conform de visie van de gemeente, bij te dragen aan de opgave ter vermindering van de woningnood. Het pand heeft momenteel de invulling van kantoorgebouw en is daardoor niet te gebruiken voor een andere functie. De nieuwe woningen zullen daarnaast veel beter geïsoleerd en verduurzaamd zijn dan het voormalige kantoorgebouw. Het huidige pand voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en de huidige visie voor de stad en staat daardoor al enige tijd leeg. Een situatie van leegstand is voor de directe omgeving onwenselijk, omdat dit kan leiden tot vandalisme en daarmee tot een vermindering van de veiligheid en het veiligheidsgevoel van omwonenden.

Tot slot worden alternatieve locaties met een woonbestemming reeds benut; het project kan hierdoor niet naar een andere locatie binnen de bebouwde kom worden verplaatst. Indien nieuwbouw op een locatie buiten de bebouwde kom plaatsvindt, bestaat de mogelijkheid dat zich daar verblijfplaatsen of habitats van andere soorten bevinden die hinder ondervinden van de werkzaamheden. Het is daardoor niet wenselijk om de voorgenomen plannen op een andere locatie te realiseren.

Inrichting

Renovatie in plaats van sloop en nieuwbouw is geen haalbaar alternatief. Alleen inpandig verbouwen, waarbij de huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis gespaard worden, leidt niet tot voldoende verduurzaming.

Door het behouden van tenminste een gelijke hoeveelheid groen in het plangebied wordt deze zo optimaal mogelijk ingericht voor vleermuizen binnen de plannen. Verder is in de omgeving van het complex geschikt foerageergebied aanwezig in de vorm van bomenrijen, stadsparken en/of buitengebied. Aangezien de tuinen en het openbaar groen niet heringericht worden is er geen mogelijkheid om het groen verder te optimaliseren binnen de plannen.

Werkwijze

Het niet uitvoeren van de werkzaamheden is geen optie doordat de huidige bebouwing niet meer in gebruik is in de voormalige functie van kantoor en deze functie in de toekomst ook niet meer zal vervullen. Het pand staat al enige tijd leeg waardoor het in vervallen staat kan raken. Daarnaast voldoet het pand niet meer aan de eisen van deze tijd, past het niet in de visie van een nieuw en fris centrum en kan het in de huidige staat dus niet gehandhaafd blijven. Renovatie in plaats van sloop en nieuwbouw is geen haalbaar alternatief. Uitpandig renoveren is niet minder nadelig voor de instandhouding van de vleermuis. Enkel inpandig verbouwen, waarbij de huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis gespaard worden, leidt niet tot voldoende verduurzaming. Door de voormalige functie, de huidige staat en leegstand van het gebouw is het niet realistisch om het pand niet te amoveren en het terrein geen nieuwe invulling te geven daar er geen alternatieven zijn.

Werkzaamheden vinden te allen tijde plaats bij daglicht, zodat vleermuizen in de omgeving niet verstoord worden.

Planning

Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de kwetsbare periodes van gewone dwergvleermuis. Voornemen is om het ongeschikt maken van de bebouwing voor de gewone dwergvleermuis buiten de kwetsbare zwerm- en winterperiode, namelijk van 15 april t/m eind juli, uit te voeren.

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.

Op het moment is er sprake van enorme woningnood. Eindhoven groeit, er is behoefte naar veel nieuwbouwwoningen. Dit perceel biedt de mogelijkheid om binnen de bebouwde kom van Eindhoven, conform de visie van de gemeente, bij te dragen aan de opgave ter vermindering van de woningnood. Het plangebied betreft momenteel een oud kantoorpand dat niet meer voldoet aan de eisen van de huidige tijd en aan de visie voor de stad. Het huidige gebouw staat al enige tijd leeg, met het risico dat het pand op de planlocatie kan gaan verloederen en de staat verslechtert. De leegstand van het pand en daarmee gepaard gaande verloedering kan leiden tot vandalisme en het illegaal strippen van waardevolle elementen uit het pand. Daarnaast kan de leegstand van het pand en daarmee gepaard gaande verloedering mogelijk leiden tot brandstichting en heeft het daarmee een negatief effect op de openbare veiligheid en op gevoelens van veiligheid en comfort van bewoners in de omgeving. Verder kan leegstand leiden tot mogelijkheden voor kwaadwillende mensen uit de omgeving tot ander mogelijk crimineel of gevaarlijk gedrag, wat tevens een negatief effect heeft op gevoelens van veiligheid en comfort van bewoners in de omgeving.

Door het gebouw te amoveren en hier in de toekomst nieuwe woningen te realiseren wordt het desbetreffende perceel voorzien van een nieuwe invulling, waarmee verloederende wordt voorkomen en wordt voldaan aan de visie van een nieuw en fris centrum. Het is niet wenselijk om de bebouwing langer leeg te laten staan dan noodzakelijk. Daarbij is nieuwbouw in de vorm van woningen op deze locatie zeer gewenst, vanwege de economische ontwikkeling en levensvatbaarheid van het centrum van Eindhoven. Tevens kan de bouw van woningen bijdragen aan uitbreiding van het woningaanbod binnen de stad en aan het oplossen van het aanhoudende probleem omtrent huisvesting.

De nieuwe woningen zullen veel beter geïsoleerd en verduurzaamd zijn dan het voormalige kantoorgebouw. In de nieuwe situatie zullen de daken en de muren veel beter geïsoleerd zijn dan in de huidige situatie het geval is. Het huidige pand voldoet niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Door nieuwbouw te realiseren, waarbij materialen worden gebruikt conform de huidige gestelde bouwtechnische eisen, wordt voorzien in het realiseren van bebouwing met een gezond binnenklimaat voor bewoners. Daarbij zal door de nieuwbouw in de toekomst het energielabel veel hoger worden en daarmee zullen het energieverbruik en de energiekosten lager worden. De afname aan energieverbruik zal op zijn beurt leiden tot een afname aan CO₂-productie en daarmee een bijdrage leveren aan het tegengaan van de negatieve effecten van klimaatverandering (o.a. IPCC, 2021 en KNMI, 2014). Klimaatverandering kan tot gevolg hebben, dat soorten zich verplaatsen ten gevolge van verandering en/of ongeschikt worden van habitat, dat soorten uitsterven en dat veranderingen in de voedselketen optreden. Hoewel het tegengaan van de gevolgen van het broeikaseffect een mondiale aangelegenheid is, is de ontwikkeling van en het streven naar reductie van emissies voor ieder individueel land een belangrijk politiek thema. Wil op mondiaal niveau de problematiek van het broeikaseffect worden aangepakt, dan zal ook op nationaal en lokaal niveau dienen te worden geïnvesteerd. Het onderhavige project vormt een onderdeel van een dergelijke investering (o.a. IPCC, 2021 en KNMI, 2014). De nadelige gevolgen van het broeikaseffect zijn divers. Zonder maatregelen om de effecten een halt toe te roepen dan wel te minimaliseren, zullen de consequenties voor veel dieren en planten een desastreuze uitwerking hebben met als worstcasescenario het (lokaal) uitsterven tot gevolg. Door het klimaatprobleem bij de bron aan te pakken (vermindering uitstoot broeikasgassen) kunnen hier op den duur velerlei soorten baat bij hebben (o.a. IPCC, 2021 en KNMI, 2014).

Door het oude kantoorgebouw te slopen en nieuwe appartementen te realiseren, waarbij voldaan wordt aan de huidige gestelde bouwtechnische eisen, wordt primair voorzien in wooneenheden die de privacy van bewoners borgt en secundair worden wooneenheden gerealiseerd met een gezond binnenklimaat. Daarnaast wordt, door het gebruik van een bebouwde locatie binnen de bebouwde kom, verstening van thans nog niet bebouwde gebieden tegengegaan, waarmee verdere verstoring van flora en fauna door inkrimping van habitatgebieden voorkomen wordt. Middels deze veranderingen levert de initiatiefnemer niet enkel een bijdrage aan de landelijke opgave tot het tegengaan van de woningnood maar tevens aan de volksgezondheid en circulaire invulling van bestaande bebouwing.

2.6 Maatregelen

In het activiteitenplan (hoofdstuk 8) en de aanvullende gegevens van 22 januari 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:

Tijdelijke voorzieningen

- Er zijn op 30 april 2025 36 vleermuiskasten (type VMTH1 van Unitura of vergelijkbaar) geplaatst aan bebouwing in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter van de huidige verblijfplaatsen).
- Er wordt rekening gehouden met een gewenningsperiode van 3 maanden in het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis.
- De kasten zijn zo hoog mogelijk, maar minimaal op 4 meter hoogte opgehangen en op plaatsen vrij van verstoring door verlichting.
- In de omgeving zijn alternatieven voor de massawinterverblijfplaats beschikbaar waar de vleermuizen de periode van de werkzaamheden in de winter- en zwermperiode kunnen overbruggen. Kronehoefstraat 30A ligt op ongeveer 200 meter afstand van de projectlocatie en heeft energielabel E. De verwachting is echter dat het gebouw voor vleermuizen goed te vinden is, vanwege de bomenlaan aan de Otterstraat die bijna onafgebroken tussen de twee gebouwen loopt. Er is een thermografisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vergelijkbaar met het gebouw op de projectlocatie. Kronehoefstraat 30A heeft dezelfde eigenschappen als Kronehoefstraat 72, namelijk dat het een gebouw is met een groot volume en hoogte en verouderde isolatie. Hoewel de spouw grotendeels geïsoleerd is, is deze isolatie, net als bij het gebouw op de projectlocatie, op bepaalde delen naar beneden gezakt, waardoor er ruimtes boven in de spouw zijn ontstaan waarin de temperatuur een aantal graden hoger is dan de buitentemperatuur. Door de aanwezigheid van stootvoegen kunnen vleermuizen deze ruimtes betreden.

Ongeschikt maken en controlerende

- De aangetroffen verblijfplaatsen worden ongeschikt gemaakt in de minst kwetsbare periode (voor zomer-, paar- en massawinterverblijfplaats: 15 april t/m eind juli).
- Het ongeschikt maken gebeurt uiterlijk 3 dagen voorafgaand aan de werkzaamheden, onder begeleiding van een vleermuisdeskundige, bij avondtemperaturen boven de 10 °C.
- Het ongeschikt maken zal gebeuren door het afschermen van open stootvoegen, boeidelen, ruimtes rondom regenpijpen en dilatatievoegen, waarbij er exclusion flaps geplaatst worden in combinatie met bijvoorbeeld rugvulling.
- Na het ongeschikt maken en voor aanvang van de daadwerkelijke sloop wordt een controlerende uitgevoerd op de afwezigheid van vleermuizen. Deze controlerende zal plaatsvinden onder weersomstandigheden conform het vleermuisprotocol, en uitgevoerd te worden door een ter zake deskundige. Bovendien wordt tijdens de controlerende gekeken of het ongeschikt maken correct is uitgevoerd. Op deze wijze wordt vastgesteld dat er ook werkelijk geen beschermde soorten meer in de te rooveren of slopen bebouwing aanwezig zijn.

Permanente voorzieningen zomer- en paarverblijfplaatsen

- Er worden 36 vleermuiskasten (type VMPM1s van Unitura of vergelijkbaar) gerealiseerd in de nieuwbouw.
- De voorzieningen zullen voldoen aan de eisen van het meest recente kennisdocument van de gewone dwergvleermuis (BIJ12). De inbouwkasten worden geplaatst op ten minste 4 meter hoogte, op onverlichte plaatsen en met vrije uitvliegruimte. Bij voorkeur worden de kasten op verschillende windrichtingen geplaatst.

- De exacte locaties van de permanente inbouwkasten moeten nog worden afgestemd met de initiatiefnemer, maar zullen tijdens het realiseren van de nieuwbouw geplaatst worden, binnen 5 jaar. De exacte locaties van de te realiseren voorzieningen zullen in de rapportage van het ecologisch werkprotocol worden verwerkt en later worden opgestuurd naar het bevoegd gezag.
- Indien de tijdelijke kasten verwijderd dienen te worden, zal dit pas gebeuren minimaal 3 maanden nadat de permanente voorzieningen gerealiseerd zijn. Dit om voldoende gewenningstijd te garanderen voor de permanente voorzieningen. Voor verwijdering zal gekeken worden of de kasten op dat moment niet bezet zijn.

Permanente voorzieningen massawinterverblijfplaats

- Er zijn 2 opties voor de permanente voorzieningen waarvan er minimaal 1 wordt uitgevoerd:
 - Bij 4 volledige gevels in de nieuwbouw worden luchtsponen geschikt gemaakt voor de gewone dwergvleermuis. Dit gebeurt op verschillende windrichtingen, zodat er in elk seizoen genoeg variatie aan microklimaten aanwezig is. Daarnaast worden verschillende microklimaten gecreëerd door de open spouw op een aantal plekken door te trekken naar de andere zijde van de gevel.
 - Bij de nieuwbouw wordt uitgegaan van een traditionele gevelopbouw, bestaande uit een 150/214 millimeter kalkzandsteen binnenblad, 150 millimeter minerale wol isolatie inclusief afdekfolie en gripgaas, circa 30 millimeter spouw en 100 millimeter metselwerk buitenblad.
 - Dit is de meest gunstige optie omdat dit de huidige situatie waarbij vleermuizen zich in de spouw bevinden het meest nabootst. Door gevels over de gehele lengte geschikt te maken, ontstaan er grote oppervlaktes, die langzaam op de buitentemperatuur reageren, met verschillende microklimaten en wegkruipmogelijkheden. Tevens wordt op deze manier een ophoping van uitwerpselen voorkomen, omdat deze naar beneden vallen en op de bodem vergaan.
 - Geschikte openingen, ofwel stootvoegen, ofwel entreestenen, zullen op verschillende windrichtingen en op verschillende hoogtes worden gerealiseerd, waarbij een deel van de stootvoegen zich zo hoog mogelijk bevinden. Hiermee wordt de huidige situatie zo goed mogelijk nagebootst. De breedte van de invliegopeningen wordt ten minste 2,5 centimeter.
 - Door gripgaas toe te passen wordt voorkomen dat vleermuizen verstrikt raken in isolatiemateriaal of dit beschadigen. Tevens zorgt gripgaas ervoor dat vleermuizen zich aan de binnenwand kunnen vastgrijpen.
 - Er worden op 4 locaties inbouwkasten (type VMPW2 van Unitura) ingebouwd in de gevels.
 - De kasten hebben een afmeting van 118,7 x 77 x 11 centimeter. Door 2 kasten boven elkaar en 3 kasten naast elkaar te koppelen wordt een ruimte gecreëerd van 237,4 centimeter hoogte en 231 centimeter breedte, met een totaal oppervlak van circa 5,5 vierkante meter.
 - De kasten zullen op verschillende windrichtingen worden gerealiseerd.
 - De kasten worden tussen de isolatielaag en het metselwerk geplaatst. Een modelberekening van Unitura laat zien dat de temperatuur in de kast bij vorst niet onder het vriespunt komt. Doordat de kast aan de kant van de buitenmuur zelf een dunne isolatielaag heeft, wordt tevens voorkomen dat de temperatuur in de kast te warm wordt en de dieren uit winterslaap ontwaken.

- Er wordt uitgegaan van een traditionele gevelopbouw (150/214 millimeter kalkzandsteen binnenblad, 150 millimeter minerale wol isolatie, circa 30 millimeter spouw en 100 millimeter metselwerk buitenblad). Op de plekken waar de kasten worden geplaatst is de isolatie dunner (circa 60 millimeter). De kasten worden ingemetseld, toegang tot de kasten wordt gerealiseerd door het inbouwen van entreestenen met een opening van 25 millimeter hoogte.
- De exacte locaties van de te realiseren voorzieningen zullen in de rapportage van het ecologisch werkprotocol worden verwerkt. Wanneer deze gereed is zal deze worden opgestuurd naar het bevoegd gezag.

De locaties van de voorzieningen zijn weergegeven in bijlage 2.

2.7 Voorschriften

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

Algemene voorschriften

1. De vergunninghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden beginnen bekend is, maar uiterlijk 2 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 8) en de aanvullende gegevens van 22 januari 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.

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>

8. In alle gevallen waarin in dit besluit wordt afgeweken van het activiteitenplan, het mitigatieplan of andere bij de aanvraag behorende documenten is dit besluit leidend.
9. Alle handelingen en bevindingen dienen door de ecoloog 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.
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 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

Tijdelijke voorzieningen

12. De tijdelijke kasten voor de gewone dwergvleermuis dienen conform het Kennisdocument van de gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024) gerealiseerd te worden. Mochten de voorzieningen niet conform het Kennisdocument geplaatst zijn, dan dienen ze verplaatst te worden zodat ze hier wel aan voldoen. In dit geval dient de gewenningsperiode in acht genomen te worden vanaf het moment dat de tijdelijke kasten in overeenstemming met het kennisdocument zijn geplaatst. Indien de kasten maximaal 10 meter worden verplaatst op dezelfde gevel hoeft de gewenningsperiode niet opnieuw in acht te worden genomen.

Dit voorschrift is opgelegd omdat onduidelijk is of de tijdelijke voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis voldoen aan de eisen uit het kennisdocument. Daardoor kan niet beoordeeld worden of deze functioneel zijn.

Ongeschikt maken

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

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

14. Bij het ongeschikt maken mag geen opschuimend en uithardend (vul)schuim (PUR) gebruikt worden. Dergelijk (vul)schuim mag alleen gebruikt worden nadat de woningen al ongeschikt zijn gemaakt, er een controleronde heeft plaatsgevonden conform het voorschrift over de controleronde én er is vastgesteld dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn.

Dit voorschrift is opgenomen om te voorkomen dat vleermuizen vastkleven of verstrikt raken in het (vul)schuim of onverhoopt opgesloten worden. Het is onduidelijk welke materialen er naast exclusion flaps worden gebruikt om het gebouw ongeschikt te maken.

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

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

Controleronde

16. Voorafgaand aan de werkzaamheden, na het ongeschikt maken, wordt een controleronde uitgevoerd. Deze dient te voldoen aan het volgende:
- Tussen het ongeschikt maken en de controleronde dienen ten minste 3 dagen te zitten, zodat de vleermuizen de tijd hebben de verblijfplaats te verlaten.
 - De controleronde dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor zomerverblijfplaatsen van het Vleermuisprotocol 2021. Met uitzondering van de bepalingen over neerslag. Tijdens de gehele controleronde 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 controleronde is uitgevoerd;
 - de resultaten van de controleronde;
 - de datum, tijd, aantal onderzoekers en de weersomstandigheden tijdens de controleronde.

Dit voorschrift voorschriften 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.

Permanente voorzieningen massawinterverblijfplaats

17. De 2 voorgestelde opties ten behoeve van de massawinterverblijfplaats dienen beide te worden uitgevoerd:
- Er dienen op minimaal 2 locaties inbouwkasten te worden gerealiseerd conform de voorgestelde maatregelen.
 - Daarnaast dient er op minimaal 2 locaties de spouwmuur geschikt gemaakt te worden voor de gewone dwergvleermuis. De spouwmuur moet geschikt gemaakt worden op de voorgestelde werkwijze, met 1 uitzondering; Aan de buitenzijde van de verblijfplaats dient een isolatielaag van 30 millimeter te worden gerealiseerd.

Dit voorschrift is opgenomen omdat er in de beschreven maatregelen 2 opties worden genoemd voor de permanente voorzieningen ten behoeve van de massawinterverblijfplaats. Om de kans op ingebruikname van een of meerdere voorzieningen te vergroten is het voor de vleermuizen het meest gunstig om een variatie aan verblijfplaatsen aan te bieden. Het geschikt maken van de spouwmuur komt meer overeen met de huidige situatie dan het plaatsen van inbouwkasten. Uit berekeningen is echter gebleken dat de spouwmuur niet vorstvrij blijft wanneer deze op de voorgestelde manier wordt gerealiseerd. Daarom dient aan de buitenzijde van de verblijfplaats een extra isolatielaag te worden gerealiseerd. Op deze manier zal de verblijfplaats in de spouwmuur (gedeeltelijk) vorstvrij blijven.

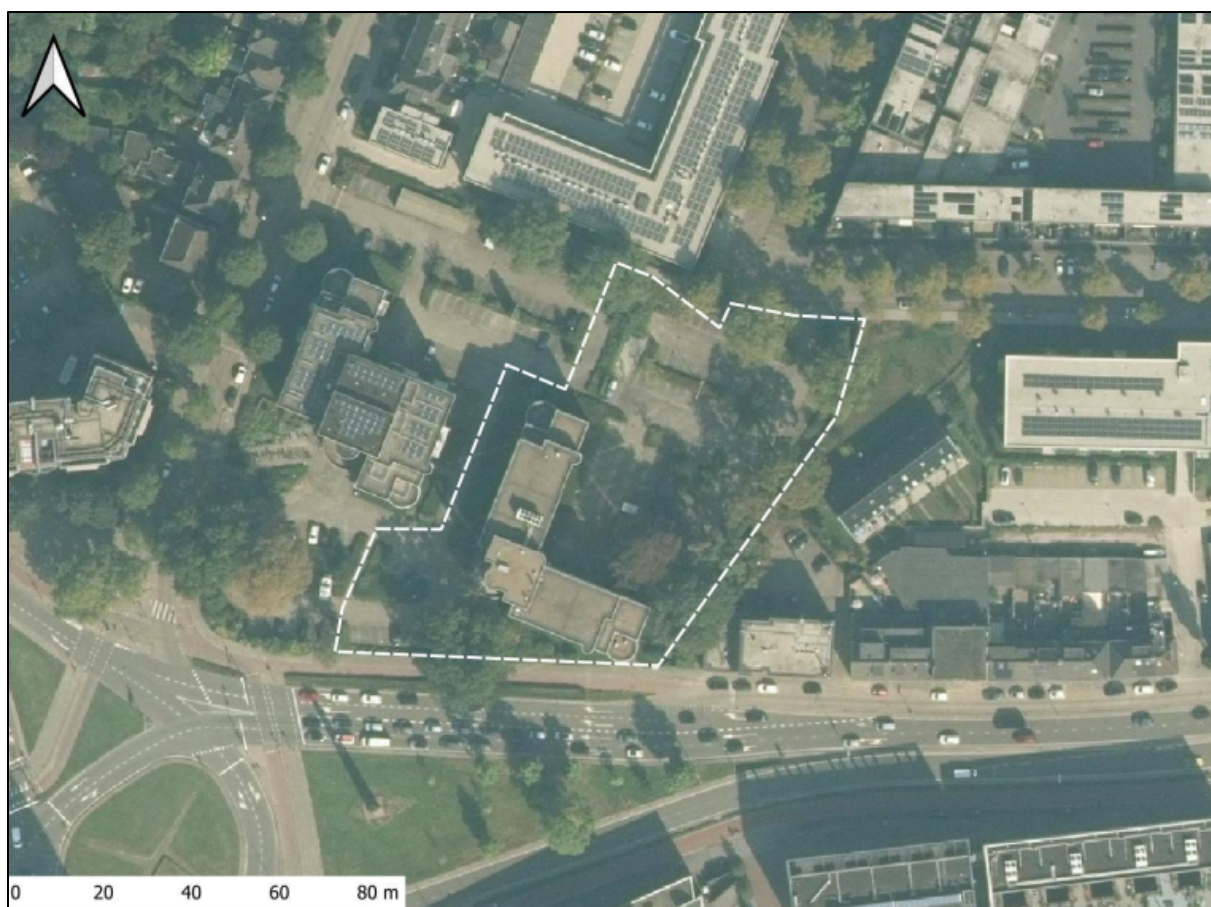
2.8 Staat van instandhouding

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 Kronehoefstraat 72 te Eindhoven. De activiteiten vinden plaats binnen het omliggende gebied.

Bijlage 2. Locaties van de maatregelen



Figuur 2. Locaties van de tijdelijke voorzieningen (rode stippen).

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/258780	
Naam initiatief	Sloop en nieuwbouw Kronehoefstraat 72, Eindhoven	
Vergunningsperiode	Voor de periode van 1 september 2026 tot en met 1 september 2029	
Vergunninghouder	.....
Naam aanvrager	.....
Adres	.....
PC-Woonplaats	.....
<u>Gegevens</u>		
<u>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	