



VERZONDEN 29 MAART 2018

BESLUIT van GS van Utrecht

DATUM	28 maart 2018	TEAM	Vergunningverlening Natuur en Landschap
ZAAKENMERK	Z-WNB-RI-REG-2017-1745	REFERENTIE	Servicebureau
NUMMER	81CB1BE3	DOORKIESNUMMER	030-2583311
UW BRIEF VAN	19 december 2017	FAX	030-2583139
UW NUMMER	-	E-MAILADRES	Servicebureau@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE(N)	- voorschriften en beperkingen - overzichtskaart plangebied - locatie zomerverblijven - mitigerende maatregelen - meldingsformulieren	ONDERWERP	Ontheffing ruimtelijke ingrepen

Besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht op de aanvraag d.d. 19 december 2017 van EcoGroen Advies B.V., namens Katamo B.V., om ontheffing op grond van artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming (hierna: wet).

I. Besluit

Gelet op het bepaalde in de wet, het Beleidskader Wet natuurbescherming en Verordening Natuur en Landschap hebben wij besloten u:

Ontheffing te verlenen van artikel 3.5, eerste, tweede en vierde lid, van de wet, voor zover dit betreft het doden, verstoren en het beschadigen en/of vernielen van rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis voor de periode tussen 1 september 2018 en 31 december 2019.

II. Omschrijving van de aanvraag

Uw aanvraag heeft betrekking op het renoveren van een kantoorgebouw aan de Dalweg 48 in Zeist. Katamo B.V. heeft het voornemen om dit kantoorpand te transformeren naar een appartementencomplex voor 12 appartementen. Voor de transformatie worden renovatiewerkzaamheden uitgevoerd. Tijdens deze werkzaamheden worden mogelijk enkele exemplaren van gewone dwergvleermuis verstoord, en zullen twee zomerverblijfplaatsen tijdelijk onbereikbaar zijn.

U vraagt concreet ontheffing van de verboden genoemd in artikel 3.5, eerste, tweede en vierde lid, van de wet ten aanzien van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) voor de periode van 1 september 2018 tot en met 31 december 2019.

III. Procedure

De aanvraag is afgehandeld overeenkomstig het bepaalde in afdeling 4.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Op 19 december 2017 hebben wij de aanvraag ontvangen. Deze is op 15 januari 2018 aangevuld.

IV. Toetsingskader

De gewone dwergvleermuis is beschermd ingevolge artikel 3.5 van de wet.

V. Toetsing Ruimtelijke Ingreep

Motivering

Gewone dwergvleermuis

Tijdens het onderzoek zijn in het plangebied twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen (zie bijlage 3). Op deze plekken zijn in totaal drie exemplaren in- of uitvliegend waargenomen. Bij de verblijfplaats aan de oostkant van het pand zijn twee exemplaren uitvliegend waargenomen. Bij de verblijfplaats aan de westkant is één exemplaar invliegend waargenomen. Deze zomerverblijfplaatsen bevinden zich in de spouwmuur en zijn bereikbaar via open stootvoegen in de gevel. Het mogelijke gebruik van de zomerverblijven als winterverblijf kon niet worden uitgesloten.

De populatieomvang binnen het plangebied wordt geschat op 3-10 exemplaren. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis door één tot maximaal vijf dieren gebruikt wordt. Uit door de aanvrager geraadpleegde verspreidingsgegevens van de NDFF van het kalenderjaar 2017 heeft de aanvrager kunnen concluderen dat de populatie onderdeel uitmaakt van een netwerk van allerlei kleine en grote subpopulaties in de bebouwde kom van Zeist.

Als gevolg van het vervangen van bestaande raamkozijnen of het vervangen van raamkozijnen door deurkozijnen wordt de spouwruijme aangetast waardoor de verblijfsruimte van de zomerverblijven kleiner wordt en / of het microklimaat ter plaatse verandert. Hierdoor worden twee zomerverblijven beschadigd. De werkzaamheden worden daarnaast deels in de periode uitgevoerd dat de zomerverblijven in gebruik kunnen zijn, zodat er ook sprake kan zijn van een tijdelijke verstoring. Er is niet uitgesloten dat het zomerverblijf niet ook als winterverblijf in gebruik is. Door de verborgen levenswijze van de gewone dwergvleermuis is niet uit te sluiten dat er tijdens de werkzaamheden gewone dwergvleermuizen gedood worden.

De werkzaamheden worden uitgevoerd buiten de meest kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis (kraam- en winterperiode). Bij aanvang van de werkzaamheden in september 2018 kunnen de zomerverblijven in gebruik zijn door de gewone dwergvleermuis. Om doden en verwonden te voorkomen worden de verblijfplaatsen voorafgaand aan de werkzaamheden onbereikbaar gemaakt door middel van exclusion flaps. Op deze wijze wordt zoveel mogelijk voorkomen dat tijdens de werkzaamheden vleermuizen in de verblijfplaatsen aanwezig zijn. De overige stootvoegen van het pand worden dichtgemaakt met bijenbekjes of rugvulling om te voorkomen dat de vleermuizen zich elders in het pand vestigen. Na afronding van de werkzaamheden zullen de exclusion flaps en bijenbekjes verwijderd worden zodat de oude verblijfplaatsen en potentieel nieuwe verblijfplaatsen weer bereikbaar zijn.

In de directe omgeving zijn voldoende alternatieve rust- en verblijfplaatsen aanwezig om naar uit te kunnen wijken zodat het niet nodig is om mitigerende maatregelen te nemen voor de tijdelijke verstoring.

De beperkte afname aan toegankelijke ruimte in de spouwmuur heeft gelet op het beperkte aantal aangetroffen vleermuizen geen effect op het feitelijk in gebruik zijnde leefgebied in de spouwmuren. Ook voor de keuzes in microklimaat is er geen nadelig effect te verwachten voor de gewone dwergvleermuis. Het betreft een groot pand met verspreid op alle geveldeken, ter hoogte van de drie verdiepingen stootvoegen. Aangezien het een vrijstaand pand betreft zijn op alle windrichtingen toegankelijke en geschikte spouwmuren aanwezig. Er zullen geen spouwmuren geïsoleerd worden. Vleermuizen kunnen zowel in de hoogte als in de breedte en aan de verschillende zijden van het pand op zoek naar het juiste microklimaat en voldoende rust.

De voorgestelde maatregelen zijn in grote lijnen voldoende. In de bijlage zijn extra voorschriften opgenomen om de negatieve effecten van de werkzaamheden te mitigeren.

De gewone dwergvleermuis is in Nederland een algemeen voorkomende soort. Door het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden worden in het ergste geval verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis tijdelijk onbruikbaar. Door het nemen van mitigerende maatregelen komt de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis niet in het geding door het uitvoeren van de werkzaamheden.

Belang van de aanvraag

U heeft ontheffing aangevraagd op grond van het belang "volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten".

De transformatie van het kantoorpand aan de Dalweg 48 te Zeist naar een appartementencomplex heeft als doel het tegengaan van leegstaande gebouwen binnen de bebouwde kom van Zeist en het creëren van nieuwe kansen voor starters en "empty nesters". De gemeente Zeist stelt in haar structuurvisie onder andere dat zij een evenwichtige



opbouw van de bevolking willen. Dit betekent dat starters en mensen met een modaal inkomen meer kansen moeten krijgen. Daarvoor zijn aanpassingen nodig in het woonbeleid. Hierbij staat voorop dat kwaliteit en bebouwing zal moeten passen in de omgeving. De gemeente Zeist benoemt het aanpassen van bestaande gebouwen of het verdichten van gebieden als concrete voorbeelden om dit probleem op te lossen¹.

De gemeente kampt met een ruimtegebrek. Door de ligging op de Utrechtse heuvelrug, omringd door beschermde natuurgebieden, heeft de gemeente nauwelijks ruimte om uit te breiden. De transformatie van het pand is een vorm van inbreiding aangezien binnen de stedelijke omgeving nieuwe woonruimte wordt gerealiseerd. Inbreiding is een geschikte manier om de druk op de niet-stedelijke ruimte te beperken.

Gelet op de naar voren gebrachte omstandigheden zijn wij van oordeel dat het belang "volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten" voldoende onderbouwd is om opzettelijk verstoren en het beschadigen en/of vernielen van rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis te rechtvaardigen.

Alternatievenafweging

Het uitvoeren van de renovatie is locatie gebonden en kan niet op een andere plek worden uitgevoerd.

Het kantoorpand staat al ruim drie jaar leeg en het is niet aannemelijk dat het pand nog in gebruik genomen zal kunnen worden voor kantoorruimte. De meest rendabele vorm van hergebruik van het pand is functiewijziging door deze te transformeren naar een appartementencomplex. De transformatiewerkzaamheden, zoals het vervangen van de raamkozijnen, zijn nodig om het kantoorpand geschikt te maken voor bewoning. Aangezien door de werkzaamheden slechts kort exemplaren van gewone dwergvleermuis gestoord zullen worden en na de werkzaamheden de verblijfplaatsen weer beschikbaar zullen zijn, is er geen betere alternatieve inrichting beschikbaar.

Door het uitvoeren buiten de meest kwetsbare perioden en door het treffen van voorzorgmaatregelen voor de gewone dwergvleermuis wordt verstoring tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot een minimum beperkt.

Gezien het bovenstaande zijn er geen redelijke alternatieven mogelijk die zouden leiden tot een kwalitatief gelijkwaardig resultaat. De alternatievenafweging is hiermee dan ook voldoende onderbouwd.

VI. Conclusie

Gelet op het voorgaande verlenen wij u ontheffing van de verboden zoals bedoeld in artikel 3.5, eerste, tweede en vierde lid, van de wet. Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden, deze treft u aan in de bijlage bij dit besluit.

VII. Bezwaar

U kunt binnen zes weken na de dag waarop deze beschikking op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt een bezwaarschrift bij Gedeputeerde Staten van Utrecht indienen:

- Digitaal: gebruikt u hiervoor het formulier "Bezwaar tegen beslissing provinciaal bestuur met DigiD". Uw DigiD geldt als ondertekening. U vindt het formulier via: www.provincie-utrecht.nl onder loket / klacht, bezwaar of melding doorgeven / bezwaar tegen beslissing provincie;
- Schriftelijk: t.a.v. de secretaris van de Awb- adviescommissie van PS en GS, postbus 80300, 3508 TH Utrecht.

Het bezwaarschrift moet in ieder geval bevatten:

- uw naam en adres;
- de datum;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht (indien mogelijk, onder vermelding van het besluitnummer);
- de reden van bezwaar;
- ondertekening.

Aan de behandeling van een bezwaarschrift zijn voor de indiener geen kosten verbonden.

Overigens schort het indienen van een bezwaarschrift de werking van het besluit niet op. Als u niet kunt wachten op de normale behandeling van uw bezwaarschrift, hebt u de mogelijkheid om een voorlopige voorziening aan te vragen bij de rechtbank. U moet op dat moment ook al een bezwaarschrift hebben ingediend. Het verzoek om een voorlopige voorziening richt u aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland, Sector bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

¹ Gemeente Zeist (2011). Structuurvisie. Geraadpleegd op 4 december 2017 van: <https://www.zeist.nl/organisatie-bestuur/gemeentebestuur/visiedocumenten/structuurvisie/>

VIII. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op het moment van bekendmaking door uitreiking of verzending aan de aanvrager. Van het besluit wordt mededeling gedaan op de website www.officielebekendmakingen.nl

IX. Overleg en informatie

Er kan tevens vergunning of ontheffing nodig zijn op grond van andere wetten of verordeningen. Wij adviseren u zo nodig contact op te nemen met uw gemeente en/of milieudienst, als u dit nog niet heeft gedaan.

Als u vragen heeft over de procedure en de inhoud, kunt u contact opnemen met ons Servicebureau via servicebureau@provincie-utrecht.nl, of op telefoonnummer 030-2583311.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website www.provincie-utrecht.nl.

X. Verzending

Dit besluit wordt verzonden aan de aanvrager van de ontheffing. Een afschrift van deze ontheffing wordt verzonden aan:

- RUD Utrecht, Postbus 85242, 3508 AE Utrecht.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,
namens hen,



Mevr. mr. S.L. Munsel
Teamleider Vergunningverlening Natuur en Landschap
Domein Leefomgeving



ONTHEFFING

Naar aanleiding van het verzoek van EcoGroen Advies B.V. op 19 december 2017, namens Katamo B.V. en de aanvulling hierop van 15 januari 2018, gelet op artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming,

Verlenen Gedeputeerde Staten van provincie Utrecht hierbij aan:

Naam: Katamo B.V.

Adres: Postbus 30

Postcode en woonplaats: 2370 AA Roelofarendsveen

Ontheffing 81CB1BE3 voor het tijdvak van: 1 september 2018 tot en met 31 december 2019.

Van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 3.5, eerste, tweede en vierde lid, van de Wet natuurbescherming, voor zover dit betreft het doden of verwonden, het opzettelijk verstoren en het beschadigen en/of vernielen van rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*). Het gebied waarvoor de ontheffing geldt, betreft het gebouw plaatselijk bekend als Dalweg 48 in Zeist (zie overzichtskaart in bijlage 2).

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemene voorschriften

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soorten en beschreven verboden handelingen verleend.
2. Deze ontheffing geldt alleen voor de werkzaamheden die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
3. De ontheffinghouder dient onverwijld contact op te nemen met het servicebureau team VVN, provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, postbus 80300, 3508 TH te Utrecht indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen als bedoeld in voorschrift 1 noodzakelijk zijn.
4. Deze ontheffing kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de ontheffinghouder of haar rechtsoptvolgers of in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts-)personen. De ontheffinghouder of haar rechtsoptvolgers blijven daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze ontheffing.
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing en de bijbehorende brief op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.
6. De ontheffinghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden zullen aanvangen bekend is, het bijgevoegde meldingsformulier volledig in te vullen en naar de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht te sturen. Na afronding van de werkzaamheden moet het meldingsformulier gereedkomen werkzaamheden worden toegezonden aan de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht.

Specifieke voorschriften

7. De maatregelen genoemd in paragraaf 6.1 op pagina 14 van het *Actieplan Transformatie kantoorpand Dalweg 48 Zeist, Ecogroen B.V., 11 december 2017* dienen te worden opgevolgd. Zie bijlage 4.
8. Uiterlijk vóór eind oktober 2018 dient het gebouw ongeschikt gemaakt te worden voor vleermuizen. Indien het een warm najaar is (avondtemperatuur hoger dan 7°C) dient het gebouw uiterlijk half november 2018 ongeschikt gemaakt te zijn.
9. Werkzaamheden mogen pas aanvangen indien na aanbrengen van de exclusion flaps tenminste 3 dagen verstrekken zijn waarbij de avondtemperatuur tenminste 10°C was. De goede werking van de flaps moet dagelijks voorafgaand aan de uitvliegperiode (zonsondergang of bij bewolking eerder ter beoordeling van de begeleidende deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis) gecontroleerd worden.
10. De werkzaamheden en bovengenoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend.
11. De ontheffinghouder dient een ecologisch werkprotocol op te stellen met daarin bovengenoemde voorschriften. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de bouw- of projectlocatie, dienen van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden en dienen dit na te leven. In het werkprotocol moeten tenminste de onderdelen uit paragraaf 3.12 van het Kennisdocument gewone dwergvleermuis versie 1.0 juli 2017 uitgewerkt zijn. Het werkprotocol moet meegestuurd worden met de startmelding werkzaamheden.
12. Deze ontheffing kan worden ingetrokken, indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorschriften.

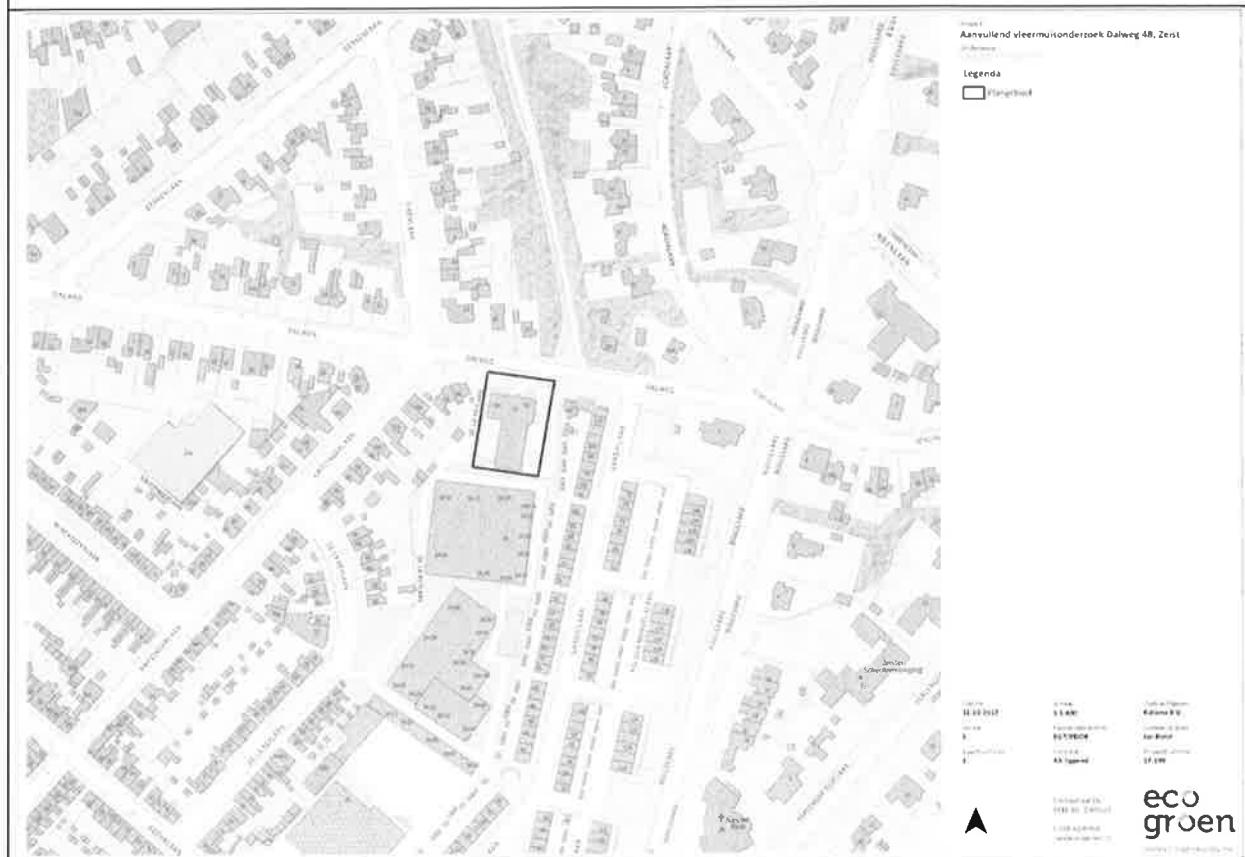
13. Indien blijkt dat de in de ontheffing gestelde termijn niet voldoende is om de werkzaamheden waarop de ontheffing betrekking heeft uit te voeren, dient u, minimaal drie maanden voor het verstrijken van deze termijn een nieuwe aanvraag in te dienen. Dit voorkomt onnodige vertraging van het project.
14. Aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorschriften is het servicebureau team VVN, provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, postbus 80300, 3508 TH te Utrecht, servicebureau@provincie-utrecht.nl.

1.1 Beschrijving plangebied

Katamo B.V. is voornemens om een kantoorpand om te bouwen naar een complex met 12 appartementen. Het te transformeren kantoorpand ligt binnen de bebouwde kom van Zeist aan de Dalweg 48 (zie figuur 1.1 en bijlage 1) en staat al ruim drie jaar leeg. Bij het voornemen wordt het gebouw niet in volume vergroot.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied (binnen rode omlijning). Bron luchtfoto: Georegister



Bijlage 3



Bijlage 4

6.1 **Maatregelen**

6.1.1 **Algemeen**

1. Er wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld waarin alle te nemen maatregelen worden vastgelegd. Dit ecologisch werkprotocol is op de locatie aanwezig en onder alle betrokken partijen bekend. Werkzaamheden worden aantoonbaar conform dit protocol uitgevoerd;
2. De werkzaamheden worden begeleid door een gekwalificeerde ecologisch toezichthouder met kennis op het gebied van vleermuizen;
3. Afwijking van het protocol is alleen mogelijk na overleg met de ecologisch toezichthouder;
4. Door de ecologisch toezichthouder wordt een ecologisch logboek bijgehouden. Hierin worden maatregelen vastgelegd, bedoeld om schade aan beschermde soorten te voorkomen. Daarbij wordt omschreven welke soort betrokken was en welke maatregelen zijn genomen op welke datum en locatie. Op deze manier kan in geval van handhaving eenvoudig worden aangetoond dat er zorgvuldig gewerkt wordt;
5. Bij het onverwacht aantreffen van overige/andere strikt beschermde soorten - vooral nesten van broedvogels en verblijfplaatsen van vleermuizen - worden de betreffende werkzaamheden direct gestaakt en wordt direct contact gezocht met de ecologisch toezichthouder (of uitvoerder). Vervolgens wordt in overleg bepaald hoe de werkzaamheden op een zorgvuldige wijze binnen de kaders van de Wet natuurbescherming kunnen worden uitgevoerd.

6.1.2 **Renovatie van het pand**

- De werkzaamheden houden rekening met de kwetsbare periode van Gewone dwergvleermuis (kraam- en winterperiode). Zo worden bij aanvang van de werkzaamheden in september 2017 de verblijfplaatsen onbereikbaar gemaakt door middel van exclusion flaps. Op deze wijze wordt voorkomen dat tijdens de werkzaamheden vleermuizen in de verblijfplaatsen aanwezig zijn. De overige stootvoegen van het pand worden dichtgemaakt met bijenbekjes of rugvulling om te voorkomen dat de vleermuizen zich elders in het pand vestigen. Na afronding van de werkzaamheden zullen de exclusion flaps en bijenbekjes verwijderd worden zodat de oude verblijfplaatsen en potentieel nieuwe verblijfplaatsen weer bereikbaar zijn;

Meldingsformulier start werkzaamheden ontheffing

Behoort bij beschikking met:

- zaakkenmerk: Z-WNB-RI-REG-2017-1745
- briefnummer: 81CB1BE3
- datum: 28 maart 2018
- planlocatie: Dalweg 48 Zeist
- ontheffinghouder: Katamo B.V., Postbus 30 in Roelofarendsveen
 - Contactpersoon: Katamo B.V. [REDACTED]
 - Telefoonnummer: [REDACTED]

De ontheffinghouder zorgt ervoor dat dit formulier ten minste twee weken voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, ingevuld en ondertekend wordt opgestuurd of gemaild naar onderstaand adres. Indien de ontheffinghouder binnen twee weken wil starten met de werkzaamheden moet deze contact opnemen met de RUD Utrecht.

Gegevens van het werk:

Startdatum werk

Mogelijke einddatum werk

Bijzonderheden:

Plaats en datum

Naam en handtekening

Opsturen naar:

RUD Utrecht
Team Bodem, Water en Natuur
Postbus 85242
3508 AE Utrecht
Email: info@rudutrecht.nl
Telefoonnummer: 030-7023300

Meldingsformulier gereedkomen werkzaamheden ontheffing

Behoort bij beschikking met:

- zaakkenmerk: Z-WNB-RI-REG-2017-1745
- briefnummer: 81CB1BE3
- datum: 28 maart 2018
- planlocatie: Dalweg 48 Zeist
- ontheffinghouder: Katamo B.V., Postbus 30 in Roelofarendsveen
 - Contactpersoon: Katamo B.V. ■■■■■
 - Telefoonnummer: (06) 29 40 93 38

De ontheffinghouder zorgt ervoor dat dit formulier tenminste één week na gereedkomen van de werkzaamheden ingevuld en ondertekend wordt opgestuurd of gemaild naar onderstaand adres.

Gegevens van het werk:

Einddatum werk _____

Bijzonderheden:

Plaats en datum

Naam en handtekening

Opsturen naar:

RUD Utrecht
Team Bodem, Water en Natuur
Postbus 85242
3508 AE Utrecht
Email: info@rudutrecht.nl
Telefoonnummer: 030-7023300