



MM Value Two B.V.
Graaf Engelbertlaan 75 -bus 42
4837 DS BREDA

Ons kenmerk D2022-04-020931
Zaaknummer 2021-020945
Bijlage(n) 0

Maastricht 26 april 2022
Verzonden 26 april 2022

Besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben een aanvraag voor een ontheffing soorten Wet natuurbescherming ontvangen van:

Naam aanvrager: MM Value Two B.V.

Ontvangen op: 7 oktober 2021
Aangevuld op: 14 december 2021 en 8 april 2022

Locatie activiteit(en): Gebroeders Hermansstraat 11-13, Maastricht

Betreft: renoveren en uitbreiden van het zuiveldistributiegebouw (plan Botermijn)

Zaaknummer: 2021-020945

Onderdelen van deze ontheffing soorten Wet natuurbescherming:

1. Besluit
2. Procedure
3. Bezwaar
4. Inwerkingtreding
5. Voorschriften
6. Overwegingen

1. Besluit

Gedeputeerde Staten van Limburg besluiten, gelet op het bepaalde in de artikelen 3.3 en 3.8 van de Wet natuurbescherming (Wnb), en gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze ontheffing:

1. aan aanvrager ontheffing te verlenen;
2. dat ontheffing wordt verleend voor het renoveren en uitbreiden van het zuivel-distributiegebouw (plan Botermijn);
3. dat ontheffing wordt verleend van de volgende verboden handelingen:
 - het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren van de huismus (*Passer domesticus*) of hun nesten wegnemen, artikel 3.1, tweede lid, Wnb;
 - het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), artikel 3.5, tweede lid, Wnb;
 - het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), artikel 3.5, vierde lid, Wnb;
4. dat aan deze ontheffing de in hoofdstuk 5 vermelde voorschriften verbonden zijn;
5. dat deze ontheffing wordt verleend voor de periode vanaf de datum van dit besluit tot 1 november 2026;
6. dat de voorschriften betreffende de permanente voorzieningen van kracht blijven na afloop van de periode van de ontheffing;
7. dat het activiteitenplan ontvangen op 7 oktober 2021 en het addendum activiteitenplan ontvangen op 14 december 2021, deel uitmaken van deze ontheffing, behoudens en voor zover daarvan bij dit besluit niet wordt afgeweken.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

C.B.H.P. Deben-Erens
clustermanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving,
Team Vergunningen

2. Procedure

Op 7 oktober 2021, aangevuld op 14 december 2021 en 8 april 2022, heeft bureau Verbeek, daartoe gemachtigd door aanvrager, een aanvraag om een ontheffing soorten Wet natuurbescherming ingediend.

Het betreft de locatie: Gebroeders Hermansstraat 11-13, Maastricht.

Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2021-020945.

De aanvraag bestaat uit de volgende stukken:

- Aanvraagformulier ontheffing soorten Wet natuurbescherming van 7 oktober 2021;
- Verkennend natuurwaardenonderzoek Locatie Botermijn, Maastricht, bureau Verbeek, projectnummer MA-20.03.02, 3 mei 2021;
- Broedvogelonderzoek Panden Botermijn en Woonpunt, Plan Botermijn - deelgebied 1, bureau Verbeek, projectnummer MA-20.03.05, 5 oktober 2021;
- Activiteitenplan Plan Botermijn - Zuiveldistributiegebouw & Douaneloods, bureau Verbeek, projectnummer NL MA-20.03.05, 7 oktober 2021;
- Nader natuurwaardenonderzoek voor Plan Botermijn, bureau Verbeek, projectnummer NL MA-20.03.05, 13 december 2021 (ontvangen 14 december 2021);
- Addendum activiteitenplan Plan Botermijn, bureau Verbeek, projectnummer NL MA-20.03.05, 13 december 2021 (ontvangen 14 december 2021);
- Aanvullende gegevens van 8 april 2022;
- BOTERMIJN werkboek 26 jan. 2021 diederendirrix - SATIJNplus - bureau VERBEEK;
- Machtiging.

Vorbereidingsprocedure

Dit besluit is met de reguliere procedure voorbereid zoals beschreven in titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Verlengen beslistermijn

Wij hebben de beslistermijn verlengd met zeven weken overeenkomstig artikel 5.1, tweede lid, Wnb.

Kennisgeving

De kennisgeving wordt gepubliceerd op de website <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl> (klik dan op officiële bekendmakingen).

Overige wet- en regelgeving

Wij wijzen u erop dat er mogelijk nog op grond van andere wet- en regelgeving een andere toestemming nodig is.

Contact

Indien u vragen heeft over dit besluit, kunt u contact opnemen met het cluster Vergunningen, Toezicht en Handhaving, e-mail postbus@prvlimburg.nl of telefonisch via +31 (0)43 389 99 99.

Afschriften

Een afschrift van dit besluit is (digitaal) verzonden aan:

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht
Bureau Verbeek (berichtenbox)

3. Bezwaar

Als dit besluit uw belang rechtstreeks raakt en u het met de inhoud van dit besluit niet eens bent, kunt u bezwaar maken. U moet dan binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden een bezwaarschrift indienen. Op deze procedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten: de naam en het adres van de indiener, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht alsmede de redenen van het bezwaar (motivering). Het bezwaarschrift moet worden gericht aan: Gedeputeerde Staten van Limburg, Algehele Juridische Zaken, team Rechtsbescherming, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht. Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.limburg.nl.

Naast het indienen van uw bezwaarschrift per post is ook de elektronische weg opengesteld. U dient dan gebruik te maken van een daartoe ontwikkeld webformulier. Aan het webformulier is een DigiD-module (voor particulieren) dan wel eHerkenning-module (voor ondernemers en organisaties, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel) gekoppeld zodat u het bezwaarschrift digitaal kunt ondertekenen. Op deze wijze wordt onder andere gewaarborgd dat het elektronisch verkeer op een betrouwbare en vertrouwelijke manier plaatsvindt.

De webformulieren zijn geplaatst op de website van de Provincie Limburg en te raadplegen via www.limburg.nl/loket/producten-diensten/@606/bezwaar-beslissing onder 'Hoe dient u uw bezwaar in?'

Als u een bezwaarschrift heeft ingediend, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, locatie Roermond, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.rechtspraak.nl.

4. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking één dag na de toezending aan de aanvrager.

5. Voorschriften

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorschriften verbonden.

Voorschriften Flora- en fauna activiteit

1. De ontheffing is verleend voor de periode tot 1 november 2026.
2. De ontheffing wordt slechts voor de in hoofdstuk 1 genoemde soorten en handelingen verleend.
3. Deze ontheffing geldt alleen voor de activiteiten die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
4. De ontheffing geldt voor het plangebied 'Botermijn', gelegen aan de Gebroeders Hermansstraat 11-13 in Maastricht, zoals opgenomen in figuur 1 van dit besluit.

5. De ontheffinghouder moet direct contact opnemen met het cluster Vergunningen, Toezicht en Handhaving, e-mail postbus@prvlimburg.nl of telefonisch via +31 (0)43 389 99 99 indien bij het uitvoeren van werkzaamheden andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen als waarvoor deze ontheffing is verleend.
6. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet een afschrift van deze ontheffing op de locatie van de activiteiten aanwezig zijn en op verzoek worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouder of opsporingsambtenaar.
7. De ontheffinghouder moet de start van de renovatiewerkzaamheden uiterlijk vijf werkdagen vooraf digitaal melden. Het digitale meldingsformulier Wet natuurbescherming vindt u op www.limburg.nl/vergunningen (ga naar Natuur en klik op Ontheffing soorten).
8. Met inachtneming van de voorschriften in dit besluit moeten de maatregelen uitgevoerd worden zoals beschreven in paragraaf 6.1 van het bij de aanvraag gevoegde activiteitenplan Plan Botermijn - Zuiveldistributiegebouw & Douaneloods, projectnummer NL MA-20.03.05, 7 oktober 2021 en het addendum activiteitenplan Plan Botermijn, projectnummer NL MA-20.03.05 van 13 december 2021.
9. De maatregelen zoals opgenomen in het activiteitenplan van 7 oktober 2021 en het addendum activiteitenplan van 13 december 2021 en de voorschriften van dit besluit worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol, dat altijd op de locatie aanwezig is en waarmee het uitvoerende personeel bekend is.
10. De renovatiewerkzaamheden van de villa vinden plaats in de periode 1 december tot 15 april óf de huidige verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis wordt ongeschikt gemaakt in de periode 1 december tot 15 april door een ecologisch deskundige. Als na het ongeschikt maken toch dieren worden aangetroffen moeten de werkzaamheden worden uitgesteld totdat de dieren de huidige verblijfplaats zelfstandig hebben verlaten.
11. Er worden minimaal 6 maanden voorafgaand aan het verwijderen van de huidige verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis 4 tijdelijke verblijfplaatsen aangeboden, die voor het overige voldoen aan de eisen gesteld in paragraaf 3.2 Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden van het kennisdocument gewone dwergvleermuis versie 1.0, juli 2017 van BIJ12, als de renovatiewerkzaamheden van de villa niet worden uitgevoerd in de periode 1 december tot 15 april.
12. Tijdelijke vleesmuisevoorzieningen moeten minimaal één jaar blijven hangen nadat de permanente voorzieningen zijn gerealiseerd en mogen daarna alleen worden verwijderd mits niet in gebruik.
13. Er worden tijdens de renovatie-/nieuwbouwwerkzaamheden 4 permanente inbouwvoorzieningen gerealiseerd voor de gewone dwergvleermuis, die voldoen aan de eisen gesteld in paragraaf 3.2 Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden van het kennisdocument gewone dwergvleermuis, versie 1.0, juli 2017 van BIJ12, als de huidige verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis niet blijft gehandhaafd.

14. De dakrenovatiwerkzaamheden van de villa mogen alleen worden uitgevoerd in de periode 1 september tot 1 maart.
15. Het huidige model dakpan van de villa wordt gehandhaafd óf een op maat gemaakte vogelvide wordt ingebouwd/vogelschroot wordt toegepast, die voor het overige voldoen aan de eisen gesteld in paragraaf 3.2 Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden van het kennisdocument huismus versie 1.0, juli 2017 van BIJ12.

6. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

De Wet natuurbescherming bevat regels voor het behoud van de biologische diversiteit en de bescherming van kwetsbare dier- en plantensoorten en hun natuurlijke leefomgeving. Enerzijds is Nederland hiertoe gehouden op grond van internationale verdragen en Europese richtlijnen. De Wet natuurbescherming kent daarom beschermingsregels voor soorten die onder de Europese Vogelrichtlijn zijn beschermd in paragraaf 3.1 (Vogelrichtlijnsoorten) en voor soorten die middels de Europese Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn bescherming genieten in paragraaf 3.2 (Habitatrichtlijnsoorten). Anderzijds voorziet paragraaf 3.3 van de wet in regels voor een limitatief aantal soorten waarvan de bescherming niet internationaalrechtelijk is geregeld, maar waartoe de nationale wetgever op eigen initiatief heeft besloten (Andere soorten).

Deze drie beschermingsregimes kennen elk eigen verbodsbepalingen en voorwaarden voor ontheffing van de verboden.

Deze aanvraag heeft betrekking op het beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten en Habitatrichtlijnsoorten.

Een ontheffing van de bovengenoemde verbodsbepalingen kan worden verleend als aan elk van de volgende voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 3.3, vierde lid en artikel 3.8, vijfde lid, Wnb, is voldaan:

- er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- de handeling is nodig in het kader van een of meer van de in bovengenoemde artikelen genoemde belangen;
- de maatregelen leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de betreffende soort of er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Omschrijving aanvraag

De aanvrager wil het terrein van de (voormalige) Botermijn herontwikkelen waarbij wordt ingezet op het realiseren van studentenhuisvesting.

In het plangebied bevinden zich een voormalig zuiveldistributiegebouw, voormalige brandweertoren en goederenloods met douanekantoor, allen uit 1915.

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Maastricht. Aan de oostzijde wordt de

locatie begrensd door het spooreplacement van Maastricht en aan de westzijde door de woonwijk Sint Maartenspoort.

In de villagedeelte van het zuiveldistributiegebouw zijn drie nestlocaties van de huismus én een zomer-/paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld die door de werkzaamheden worden vernield of tijdelijk niet toegankelijk zijn.

In het plangebied vinden de volgende werkzaamheden plaats:

- renoveren en verduurzamen villagedeelte zuiveldistributiegebouw;
- renoveren loods zuiveldistributiegebouw en uitbreiden met verdiepingen voor studio's;
- onderhoud buitengevels en dak douaneloods;
- realiseren studio's en werkateliers in douaneloods.



Figuur 1: Het plangebied 'Botermijn', Gebroeders Hermansstraat

Huisumus en Gewone dwergvleermuis

Andere bevredigende oplossing

Het project is locatie gebonden vanwege het renoveren/verduurzamen en uitbreiden van bestaande gebouwen. De renovatie van het dak van de villa vindt plaats buiten de kwetsbare periode van de huismus. Het huidige model dakpan wordt daarbij gehandhaafd óf een op maat gemaakte vogelvide wordt ingebouwd/vogelschroot wordt toegepast.

De zomer-/paarverblijfplaats wordt ongeschikt gemaakt of de renovatiewerkzaamheden vinden plaats in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis. De bestaande vleermuisverblijfplaats wordt gehandhaafd of er worden permanente voorzieningen geïntegreerd in de nieuwbouw. Zo nodig worden ter overbrugging in de directe omgeving van het plangebied voorafgaand aan de werkzaamheden tijdelijke vleermuiskasten opgehangen.

Door de gekozen inrichting, planning en werkwijze wordt schade aan de huismus en de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen.

Voor de handelingen, waarop de aanvraag betrekking heeft, bestaat geen andere bevredigende oplossing.

Belang

De ontheffing is aangevraagd op basis van het volgende belang:

Vogelrichtlijn

In het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid.

Habitatrichtlijn

In het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

Het plan "Botermijn" voorziet in het herbestemmen en herontwikkelen van een aantal industriële gebouwen, die zijn aangewezen als gemeentemonument/rijksmonument. De gebouwen dateren uit het jaar 1915 en zijn deels niet in gebruik. De gebouwen voldoen niet meer aan de (bouwkundige) eisen van deze tijd. Door ze te renoveren/verduurzamen wordt het binnenklimaat verbeterd en het energiegebruik minder.

Het renoveren, deels uitbreiden, van de gebouwen levert een bijdrage aan het aantrekkelijker en/of geschikter maken van dit gedeelte van de wijk om er te wonen en te werken. Door de herbestemming/herontwikkeling worden de gebouwen én de verblijfplaatsen duurzaam behouden voor de toekomst. Uit de beleidsnotitie "Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht 2019-2024" blijkt verder dat er op korte termijn sprake is van een urgente behoefte aan studentenhuisvesting in Maastricht. De studentenstudio's worden zo gerealiseerd dat ze in de toekomst ook als andere type woningen kunnen worden gebruikt.

De bovenstaande belangen wegen in dit geval zwaarder dan het ecologische belang.

Staat van instandhouding

Huismus

De huismus betreft een algemeen voorkomend cultuurvolgende diersoort. De soort is echter in de laatste decennia sterk in aantallen achteruit gegaan. De soort is gebouw-bewonend. Aanwezigheid van nestlocaties onder de eerste dakpannenrij is niet ongebruikelijk. Renovatie en energetische verduurzaming van het villagedeelte van het zuiveldistributiegebouw heeft een klein effect op de in de omgeving aanwezige populatie. Maatregelen in tijd (planning) en ruimte (alternatieve verblijfplaatsen) dragen bij aan het behoud van verblijfsmogelijkheden voor de in de omgeving aanwezige populatie. Op die wijze is de gunstige staat van instandhouding van de regionale populatie te waarborgen.

De handelingen, waarop de aanvraag betrekking heeft, leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de huismus.

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis betreft een algemeen voorkomende cultuurvolgende vleermuis die in Zuid-Limburg binnen vrijwel alle kilometerhokken aanwezig is. De soort is gebouw-bewonend. De aanwezigheid van een verblijfplaats voor een solitair levende gewone dwergvleermuis is niet ongewoon.

Renovatie en energetische verduurzaming van het villagedeelte van het zuiveldistributiegebouw heeft een klein effect op de in de omgeving aanwezige populatie. Maatregelen in tijd (planning) en ruimte (alternatieve verblijfplaatsen) dragen bij aan het behoud van verblijfsmogelijkheden voor de in de omgeving aanwezige populatie. Op die wijze is de gunstige staat van instandhouding van de regionale populatie te waarborgen.

Met de handelingen, waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan het streven de populatie van de gewone dwergvleermuis in het natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Overige en zorgplicht

Het is mogelijk dat in het plangebied andere, dan uit de onderzoeken gebleken, beschermde soorten voorkomen. In dat geval is mogelijk toch sprake van een overtreding van een of meer verbodsbepalingen van paragraaf 3.1, 3.2 en/of 3.3 Wnb.

Bij (mogelijke) overtreding van verboden waarvoor bij dit besluit geen ontheffing is verleend, dient bij het bevoegd gezag een (aanvullende) ontheffing te worden aangevraagd.

Onverminderd een vrijstelling, gedragscode of ontheffing dient altijd de wettelijke zorgplicht als bedoeld in artikel 1.11 Wnb voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in acht te worden genomen.

Conclusie

Gelet op deze overwegingen wordt de gevraagde ontheffing soorten Wet natuurbescherming verleend.