

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

ons kenmerk
Z/209970-370807

Op de op 7 november 2023 ontvangen aanvraag van Stayinc. B.V., Eindhoven, om een ontheffing krachtens artikel 3.8, eerste lid en artikel 3.10, tweede lid, juncto artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming voor de sloop van de huidige opstallen, bodemsanering, het dempen van de poel en het realiseren van 4 appartementencomplexen nabij de Brabantialaan 103, 5583 BP te Waalre.

plaats / datum
's-Hertogenbosch,
20 december 2023

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



De heer H. Janssen
Clustermanager

BESLUIT

Onderwerp

Op 7 november 2023 hebben wij van Stayinc. B.V. een aanvraag ontvangen voor een ontheffing van de Wet natuurbescherming voor het overtreden van verboden ten aanzien van beschermde soorten, dit als gevolg van de sloop van de huidige opstallen, bodemsanering, het dempen van de poel en het realiseren van 4 appartementencomplexen, uit te voeren nabij de Brabantiaalaan 103, 5583 BP te Waalre.

Besluit

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze ontheffing,

- I. aan Stayinc. B.V., Winston Churchilllaan 87, 5623 KW te Eindhoven, de gevraagde ontheffing te verlenen, op grond van artikel 3.8, eerste lid en artikel 3.10, tweede lid, juncto artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming, van de bepaling(en) als bedoeld in:
 - artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wet natuurbescherming, voor de vernietigen van voortplantings- en rustplaatsen en het opzettelijk verstoren van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);
 - artikel 3.10, eerste lid, onder b, van de Wet natuurbescherming, voor het opzettelijk vernietigen van vaste voortplantings- of rustplaatsen van de:
 - **steenmarter** (*Martes foina*);voor de periode van 1 januari 2024 tot en met 1 januari 2029;
- II. dat de beschrijving van de activiteiten in de aanvraag, voor zover deze betrekking heeft op de soorten als bedoeld onder I, deel uitmaken van deze ontheffing;
- III. aan deze ontheffing voorschriften te verbinden die zijn opgenomen onder onderdeel 'voorschriften';
- IV. dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van de deze ontheffing:
 - Quicksan flora en fauna Brabantiaterein te Waalre, (Tritium advies, 2201/070/JOW-01, 3 februari 2022) hierna: quickscan;
 - Aanvullend ecologisch onderzoek – beschermde soorten Brabantiaterein te Waalre, (Tritium advies, 2202/148/NHE-01, 16 november 2022) hierna: nader soortenonderzoek;
 - Activiteitenplan Brabantiaterein te Aalst (Stayinc., NIRP20230196, 30 oktober 2023) hierna: activiteitenplan;
 - Aanvullende gegevens van 6 december 2023
 - Bijlage 1: overzichtstekening van de planlocatie
 - Bijlage 2: locatie(s) van de mitigerende maatregelen
 - Bijlage 3: meldingsformulier start werkzaamheden (zie voorschrift 1)

Rechtsmiddelen

Bezwaar

Is dit besluit aan u gericht en bent u het er niet mee eens, dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Is het besluit niet rechtstreeks aan u gericht en bent u het er niet mee eens, dan kunt u alleen een bezwaarschrift indienen als het besluit directe gevolgen voor u heeft. Verstuur uw bezwaarschrift binnen 6 weken na de verzenddatum van het besluit.

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.

Kunt u ons ook uw telefoonnummer en e-mailadres geven? Zo kunnen wij samen met u de beste aanpak van de behandeling van uw bezwaar bespreken.

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. 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 bezwaarschrift een verzoek om een voorlopige voorziening vragen bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Er zijn kosten verbonden aan het vragen om een voorlopige voorziening (griffierecht).

U kunt ook digitaal verzoeken om een voorlopige voorziening. Zie daarvoor: rechtspraak.nl/bestuursrecht.

INHOUDSOPGAVE

Besluit	2
Voorschriften.....	5
Procedurele overwegingen	7
Inhoudelijke overwegingen.....	8
1. Wettelijk kader - Wet natuurbescherming.....	8
1.1 Beschermingsregimes	8
1.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	8
Toetsing effecten ruimtelijke ingreep	9
2.1 Aangevraagde activiteiten	9
2.2 Onderzoek soorten	9
2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten	9
2.4 Alternatievenafweging	10
2.5 Belang van de aanvraag.....	11
2.6 Mitigerende maatregelen en staat van instandhouding	11
3. Conclusie	14
Bijlage 1. Overzichtstekening van de planlocatie.....	15
Bijlage 2. Locatie van de mitigerende maatregelen.....	16
Bijlage 3. Meldingsformulier start handelingen beschermde soorten	17

VOORSCHRIFTEN

Algemene voorschriften

1. De ontheffinghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden aanvangen bekend is, doch uiterlijk 2 weken voor aanvang 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 ontheffinghouder dient onmiddellijk contact met ons op te nemen via info@odbn.nl indien bij het uitvoeren van de activiteiten andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen, of andere handelingen als bedoeld in onderdeel I en II van het besluit noodzakelijk zijn.
3. Deze ontheffing kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de ontheffinghouder of haar rechtsopvolgers of in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts-)personen. De ontheffinghouder of haar rechtsopvolgers blijven daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van de aan deze ontheffing verbonden voorschriften.
4. Deze genoemde (rechts-)personen dienen op de hoogte te zijn van de inhoud en het doel van deze ontheffing en de daaraan verbonden voorschriften, zodanig dat zij daar ook invulling en uitvoering aan kunnen geven.
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een (digitaal) afschrift van deze ontheffing 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 ontheffinghouder dient, met inachtneming van de hier genoemde voorschriften, de mitigerende maatregelen uit te voeren zoals beschreven in de aanvraag en het activiteitenplan (hoofdstuk 5) en de aanvullende gegevens van 6 december 2023.
7. De activiteiten en hier genoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige¹ op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend.
8. Alle handelingen en bevindingen dienen door de ecoleog te worden bijgehouden in een logboek. Met handelingen worden alle handelingen bedoeld die invloed hebben op de beschermde soorten, zoals ongeschikt maken 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 verzoek van een toezichthouder direct te worden overhandigd.
9. De ontheffinghouder 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, voorafgaand aan 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 weken voor de start van de werkzaamheden, via info@odbn.nl, onder vermelding van het zaaknummer.

¹ Wat wij hieronder verstaan staat in de toelichting op het aanvraagformulier:
https://www.brabant.nl/applicaties/producten/beschermde_dieren_en_planten_6553

Specifieke voorschriften

Steenmarter:

10. Boven op de steenmarterkasten dient een laag van minimaal 50 centimeter geplaatst te worden bestaande uit takken en bladeren. In de binnenruimte dient hooi aangebracht te worden.

Gewone dwergvleermuis:

Controlerende:

11. Tussen het ongeschikt maken en de controlerende dienen ten minste 3 dagen te zitten, zodat de vleermuizen de tijd hebben de verblijfplaats te verlaten.
12. De controlerende dient plaats te vinden conform de eisen die het geldende vleermuisprotocol stelt aan het onderzoek naar zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Concreet gaat het om de start- en eindtijd, onderzoeksperiode, minimale temperatuur en maximale windkracht.
13. Tijdens de gehele controlerende moet het droog zijn.
14. De vleermuizen mogen na de controlerende geen toegangsmogelijkheden meer hebben tot de bebouwing.

Tijdelijke maatregelen:

15. De tijdelijke vleermuiskasten dienen conform de volgende eisen van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis te zijn gerealiseerd:
 - De kasten dienen tijdig te zijn geplaatst. Voor zomerverblijfplaatsen geldt een gewenningsperiode van 3 maanden. Enkel de maanden binnen het actieve seizoen kunnen hierbij worden gebruikt als gewenningsperiode.
 - De kasten dienen een vrije aanvliegroute te hebben.
 - De kasten dienen op minimaal 3 meter hoogte te hangen.
 - De kasten dienen vrij te zijn van verstoring.
 - De kasten dienen buiten bereik van predatoren te hangen.

Permanente maatregelen:

16. De permanente vleermuisverblijfplaatsen dienen minimaal 50 centimeter breed bij 80 centimeter hoog te zijn, zoals beschreven wordt in paragraaf 3.2 van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, BIJ12, 2017). De oppervlakte van minimaal 50 centimeter breed bij 80 centimeter hoog kan gerealiseerd worden door kasten te schakelen, door een ander type kast te plaatsen of door de spouw geschikt te maken voor vleermuizen.

PROCEDURELE OVERWEGINGEN

Aanvraag

Op 7 november 2023 hebben wij van Stayinc. een aanvraag voor een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid en artikel 3.10, tweede lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) ontvangen. De aanvraag is op 6 december 2023 aangevuld.

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) op grond van artikel 1.3 van de Wnb bevoegd om op de aanvraag te beslissen. Als dit 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

Voor de aspecten van de aanvraag waarvoor een ontheffing vanuit de Wnb is vereist hebben wij beoordeeld of de aanvraag volledig is en voldoende gegevens bevat. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van die aspecten waarvoor een ontheffing is gevraagd.

Crisis- en herstelwet (Chw)

Omdat dit project een project betreft krachtens een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan, het inpassingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden, is op grond van artikel 1.1, eerste lid, onder a, in samenhang met categorie 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet, deze wet van toepassing.

Overige regelgeving

Bij de beoordeling van deze aanvraag zijn andere aspecten dan gerelateerd aan soortenbescherming op grond van de Wnb en de daarbij behorende regelgeving niet betrokken. Een toestemming op basis van andere wet- en regelgeving kan daarom aan de orde zijn, onder andere voor ruimtelijke ordening of bouwen.

Natura 2000

Deze aanvraag is door ons niet getoetst aan het onderdeel Natura 2000 van de Wnb. Mogelijk is hiervoor ook een vergunningplicht op grond van de Wnb aan de orde. Als dit het geval is dient de aanvrager ook deze bij de provincie aan te vragen.

INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN

1. Wettelijk kader - Wet natuurbescherming

1.1 Beschermingsregimes

Op basis van de Wet natuurbescherming zijn er 3 beschermingsregimes. Het eerste regime geldt voor vogels op grond van de Vogelrichtlijn. Artikelen 3.1, 3.2 en 3.4 van de Wnb hebben betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor vogelsoorten, waarvoor GS ontheffing kunnen verlenen. Artikelen 3.3 en 3.4 geven de voorwaarden voor het kunnen verlenen van de ontheffing.

Het tweede beschermingsregime geldt voor planten en dieren op basis van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn. Artikelen 3.5 en 3.6 van de Wnb hebben betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten, waarvoor GS ontheffing kunnen verlenen. De artikelen 3.8 en 3.9 geven de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een ontheffing.

Het derde regime beschrijft de bepalingen voor andere (nationaal beschermde) soorten. Artikel 3.10 van de Wnb heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten en geeft de voorwaarden waaronder GS ontheffing kunnen verlenen.

Voor alle soorten geldt in alle gevallen de algemene zorgplicht (artikel 1.11 van de Wnb). Het gaat dan zowel om beschermd als onbeschermd dier- en plantensoorten. De zorgplicht geldt ongeacht of er een vrijstelling geldt of een ontheffing is verleend. Hierin wordt bepaald dat eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan deze soorten dient te voorkomen.

In artikel 5.4 van de Wnb zijn gronden opgenomen waarop een verleende ontheffing kan worden ingetrokken of gewijzigd. De ontheffing kan in elk geval worden ingetrokken als blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorschriften.

1.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben ten aanzien van soortbescherming aanvullende kaders vastgesteld. Deze zijn neergelegd in paragraaf 2.6.1 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor bepaalde soorten en handelingen zijn vrijstellingen opgenomen.

Toetsing effecten ruimtelijke ingreep

2.1 Aangevraagde activiteiten

De aangevraagde activiteiten betreffen de realisatie van 4 appartementencomplexen met een totaal van 116 appartementen op het oude fabrieksterrein. Om dit te bewerkstelligen wordt de bebouwing, waaronder het woonhuis aan de Brabantiaalaan 103, gesloopt en de poel gedempt. De bosschage blijft intact, maar de ondergroei wordt verwijderd. Een nieuwe waterberging zal worden gerealiseerd. Bij de herontwikkeling van het gebied zal de grond worden gesaneerd. Een uitgebreide omschrijving van de activiteiten is opgenomen in de aanvraag.

2.2 Onderzoek soorten

Het uitgevoerde onderzoek naar beschermde soorten is beschreven in de bij aanvraag gevoegde nader soortenonderzoek.

Aan de hand van de zoogdierenatlas (Broekhuizen et al., 2016), diverse digitale verspreidingsatlassen en natuurbeleidsdocumenten is bepaald welke beschermde diersoorten (mogelijk kunnen) voorkomen in het plangebied. Daarnaast is gebruik gemaakt van achtergronddocumentatie, zoals de kennisdocumenten van BIJ12 (2017 en 2022). Op 21 januari 2022 heeft een quickscan naar beschermde soorten plaatsgevonden. Het nader onderzoek naar de gewone dwergvleermuis heeft plaatsgevonden in 2022 conform het Vleermuisprotocol 2021. Het nader soortenonderzoek naar de steenmarter heeft plaatsgevonden in 2022 conform de handreiking voor kleine marters in relatie tot soortenbescherming (Bouwens 2017).

2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten

In het plangebied zijn 2 zomerverblijfplaatsen en 2 paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in het woonhuis aan de Brabantiaalaan 103. Verder is er een onbekend aantal voortplantings- of rustplaatsen van de steenmarter aangetroffen nabij de schuur van het woonhuis en in het omliggende groen.

De aanvrager geeft aan dat door het uitvoeren van de activiteiten:

- 2 zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;
- 2 paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;
- Een onbekend aantal voortplantings- of rustplaatsen van de steenmarter;

worden beschadigd of vernield en vleermuizen worden verstoord.

Dit is een overtreding van de bepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid en artikel 3.10, eerste lid, onder b, van de Wnb.

2.4 Alternatievenafweging

Locatie en inrichting:

De gemeente Waalre heeft in de periode 2010 tot 2020 een ambitieuze en aanzienlijke woningbouwtaak van ruim 800 woningen. Om invulling te geven aan deze taak hebben de gemeente Waalre, woningcorporatie Wooninc. uit Eindhoven, woningcorporatie Aert Swaens uit Veldhoven en Ban Bouw uit Nuenen samen een woningbouwplan van circa 230 woningen ontwikkeld op het voormalige Brabantiaterein (en omgeving) in Waalre, dat is vrijgekomen door het vertrek van Brabantia. Het woonhuis wordt onderzocht op asbest, wat vermoedelijk aanwezig is, en is slecht geïsoleerd, om dit gebouw weer geschikt te maken voor bewoning zou het ingrijpend gerenoveerd moeten worden waardoor de verblijfplaatsen van de soorten ook verdwijnen. De sloop van deze woning zal plaats maken voor duurzamere woningen zonder asbest. Deze vergunning wordt aangevraagd voor fase 3 van dit woningbouwplan, dat de bouw van 116 appartementen omvat. Bij fase 3 zullen 2 appartementsblokken binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden en 2 binnen gebied dat is aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. Gezien de omgeving gaat het om een inbreidingslocatie. Het is niet mogelijk om de gehele woningbehoefte binnenstedelijk te realiseren. Daarom is gekozen voor transformatie van dit voormalige fabrieksterrein naar wonen in het groen. Bij de aanvang van het project omstreeks 2012/2013 is gezocht naar een passende transformatie van het Brabantiaterein naar woningbouw waarbij tevens een bijdrage wordt geleverd aan natuurontwikkeling in de vorm van meer ruimte voor de Tongelreep, zodat hier beekherstel (o.a. hermeanderen) kon plaatsvinden. Zodoende is een evenwichtig plan gepresenteerd met zowel ruimte voor natuurontwikkeling als woningbouwontwikkeling ter plaatse van een te transformeren fabrieksterrein. Het groen wordt behouden ten behoeve van klimaatadaptatie (minder hittestress, meer ruimte voor infiltratie water) en gezondheid (meer groen om te verblijven, spelen, bewegen en ontmoeten). Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling is in eerdere fases al ruimte gegeven aan de Tongelreep om weer te meanderen. Het woonprogramma wordt geclusterd in enkele woonblokken aan de rand van het plangebied in de overgang naar het beekdal van de Tongelreep. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de kwaliteiten van het beekdal van de Tongelreep. De bebouwing beperkt zich tot 3 woonblokken die zo dicht mogelijk tegen bestaand stedelijk gebied aan gepositioneerd zijn. Zodoende blijft het beekdal zo veel mogelijk gevrijwaard van bebouwing. Tussen de woonblokken wordt het beekdal in de richting van het reeds gerealiseerde deel van Brantiapark getrokken. Hier is ruimte voor natuurlijk groen en waterberging. Met de herontwikkeling van het gebied wordt tevens de bodem gesaneerd. De herontwikkeling levert zo een grote bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

Werkwijze:

Door maatregelen te treffen, zoals het werken buiten de kwetsbare periodes van gewone dwergvleermuis en steenmarter, het werken onder begeleiding van een deskundig ecooloog en het uitvoeren van de werkzaamheden richting één kant, wordt het zorgvuldig werken gewaarborgd en wordt het doden en verwonden van exemplaren voorkomen. Daarnaast worden in en rondom het projectgebied mitigerende en versterkende maatregelen toegepast, waardoor de voorgenomen ingreep zo min mogelijk effect heeft op de soorten. Alle werkzaamheden met betrekking tot de soorten waarvoor ontheffing wordt aangevraagd worden begeleid door een deskundig ecooloog.

Planning:

Door rekening te houden met de kwetsbare periode van gewone dwergvleermuis en steenmarter, door buiten deze periode de werkzaamheden uit te voeren en daarop de werkzaamheden af te stemmen wordt op een zo goed mogelijke manier gewerkt. Door het projectgebied ongeschikt te maken en direct alternatieven te bieden, zullen aanwezige soorten het werkgebied verlaten en kunnen zij deze alternatieven direct in gebruik nemen. De verblijfplaatsen die als (tijdelijke) mitigatie dienen, zijn voorafgaand aan de werkzaamheden geplaatst waardoor de aanwezige vleermuizen en steenmarters de tijd hebben om te wennen aan deze alternatieve voorzieningen.

De tijdelijke verblijfplaatsen worden pas verwijderd nadat de permanente verblijfplaatsen minimaal 1 heel seizoen gelijktijdig met de tijdelijke verblijfplaatsen aanwezig zijn in verband met de gewenningsperiode. Er wordt op deze manier optimaal rekening gehouden met aanwezige beschermde soorten.

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

2.5 Belang van de aanvraag

De ontheffing is gevraagd op grond van het belang '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' zoals genoemd in artikel 3.8, vijfde lid, onder b, van de Wnb.

De gemeente Waalre heeft in de periode 2010 tot 2020 een ambitieuze en aanzienlijke woningbouwtaak van ruim 800 woningen, zoals beschreven in "Strategie ontwikkeling woningbouw Waalre-Noord". Om invulling te geven aan deze taak hebben de gemeente Waalre, woningcorporatie Wooninc. uit Eindhoven, woningcorporatie Aert Swaens uit Veldhoven en Ban Bouw uit Nuenen samen een woningbouwplan van circa 230 woningen ontwikkeld op het voormalige Brabantiaterrrein (en omgeving) in Aalst, dat is vrijgekomen door het vertrek van Brabantia. Dit project is onderdeel van dit plan. Het doel van het nieuwbouwproject is het realiseren van woningen in deze tijden van hoge woningnood. Stayinc. richt zich op thema's als leefbaarheid, sociale veiligheid en sociale verbondenheid (waken voor vereenzaming). Dit sluit ook goed aan bij de woonvisie (Strategie ontwikkeling woningbouw Waalre-Noord) van de gemeente Waalre, waaruit een behoefte blijkt aan extra huurwoningen in het sociale alsmede het middensegment. Dit project voorziet in de bouw van 116 nieuwe woningen. Uit de Kamerbrief van 10 juni 2022 (kenmerk 2022-0000313046) blijkt dat er tot en met 2030 ingezet wordt op de bouw van 900.000 woningen. Dit plan levert een bijdrage aan deze opgave die een dwingende reden van groot openbaar belang vormt.

Gelet op de naar voren gebrachte omstandigheden zijn wij van oordeel dat het belang voldoende onderbouwd is om de ontheffing te kunnen verlenen.

2.6 Mitigerende maatregelen en staat van instandhouding

In het activiteitenplan (hoofdstuk 5) en de aanvullende gegevens van 6 december 2023 is beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten voor gewone dwergvleermuis en steenmarter zoveel mogelijk te voorkomen. In grote lijnen gaat het om de volgende maatregelen:

Algemeen:

- Werkzaamheden worden uitgevoerd tussen zonsopkomst en zonsondergang. In overleg met een deskundige ecooloog op het gebied van vleermuizen kan bij uitzondering gewerkt worden als het donker is. Wanneer tijdens de schemering of nachtelijke uren gewerkt wordt zal de verlichting alleen op specifieke delen gericht worden en alleen op plekken om de veiligheid te waarborgen. De gehele bouwplaats zal dus niet verlicht worden. Daarnaast zullen er op de verlichting kappen geplaatst worden zodat de lichtverstoring minimaal is.
- Er wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld waarin alle maatregelen worden omschreven. Dit protocol zal op locatie aanwezig zijn. Middels een logboek wordt door de vleermuisdeskundige bijgehouden hoe aan het ecologisch werkprotocol is gehouden.

Gewone dwergvleermuis:

Ongeschikt maken

- De bebouwing zal ongeschikt gemaakt worden tussen 1 april en 15 mei of tussen 15 juli en 15 oktober.
- Het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen zal onder andere gebeuren door middel van exclusion flaps. Op de muren worden om en om exclusion flaps geplaatst voor de aanwezige open stootvoegen (minimaal 1 exclusion flap per 3 meter), de overige stootvoegen zullen door middel van rugvulling of houten wigjes dichtgezet worden zodat er geen geschikte vrije toegang meer aanwezig is voor vleermuizen. Overige openingen langs randen worden dichtgezet met niet plakkend en gassend materiaal, zoals rugvulling. Om te garanderen dat het ongeschikt maken juist wordt uitgevoerd worden de werkzaamheden door een deskundige ecooloog begeleid.
- Nadat het gebouw ongeschikt is gemaakt krijgen de vleermuizen 3 nachten de kans om op eigen initiatief de desbetreffende verblijfplaats te verlaten. Dit zijn 3 nachten waarbij de minimum temperatuur met zonsondergang 10 graden is en maximaal 3 Bft. (minimum zomer- en paarverblijfplaats temperatuur voor de gewone dwergvleermuis zoals beschreven in het Vleermuisprotocol 2021). Na deze 3 nachten voeren deskundigen op het gebied van vleermuizen een ochtend- of avondronde uit gedurende voor vleermuis gunstige weersomstandigheden. Afhankelijk van de weersomstandigheden wordt door de begeleidende ecooloog bepaald of een avond- of ochtendronde wordt uitgevoerd. Indien alsnog vleermuisverblijfplaatsen aangetroffen worden, dienen aanvullende maatregelen getroffen te worden om de bebouwing verder ongeschikt te maken en opnieuw na 3 nachten een ochtend- of avondcontrole uitgevoerd te worden. Indien geen verblijfplaatsen worden aangetroffen kan het gebouw vleermuisvrij verklaard worden en kan gestart worden met de werkzaamheden.

Tijdelijke maatregelen:

- Vóór half februari worden 16 vleermuiskasten van het type Evita van Faunus Nature Creations aan de omliggende bebouwing geplaatst. De voorzieningen worden geplaatst op voor vleermuizen geschikte plaatsen op verschillende oriëntaties (maar buiten de invloedssfeer van straatverlichting) en worden onder begeleiding van een deskundige op het gebied van vleermuizen geplaatst. Er wordt rekening gehouden met de benodigde afstand tussen de aangetroffen paarterritoria.
- De tijdelijke voorzieningen staan 1 heel seizoen gelijktijdig met de permanente verblijfplaatsen in verband met de gewenningsperiode. Voordat de kasten verwijderd worden zal de begeleidende ecooloog controleren of de kasten vrij zijn van vleermuizen.

Permanente maatregelen:

- Er worden op 15 locaties geschakelde vleermuiskasten van het type Tichelaar Keramiek Klein en 1 vleermuiskast van het type Tichelaar Keramiek Groot van Faunus nature creations, ingemetseld in de nieuwbouw. Hierbij wordt rekening gehouden met de afstand tussen de aangetroffen paarterritoria. De permanente mitigatie wordt geplaatst op voor vleermuizen geschikte locaties en onder begeleiding van een deskundige op het gebied van vleermuizen.

Steenmarter:

Ongeschikt maken:

- De werkzaamheden zullen buiten de kwetsbare periode van steenmarter uitgevoerd worden. De kwetsbare periode van steenmarter is de kraamperiode, deze loopt van 15 maart tot 1 september. Deze periode is een indicatie, door meteorologische omstandigheden kan deze periode korter of langer zijn.

- De werkzaamheden vinden plaats onder begeleiding van een deskundig ecooloog. Direct voor de sloopwerkzaamheden zal er een controlerende plaatsvinden op locatie om er zeker van te zijn dat er geen exemplaren van steenmarter in de bebouwing aanwezig zijn en doden en verwonden op deze manier wordt voorkomen.
- De aanwezige boschage blijft intact, maar de ondergroei wordt verwijderd.
- Werkzaamheden worden zoveel mogelijk uitgevoerd in één richting en niet naar elkaar toe, zodat aanwezige dieren de mogelijkheid hebben om te vluchten en niet worden ingesloten door werkzaamheden.

Permanente maatregelen:

- Er worden 2 steenmarterkasten buiten het plangebied geplaatst ter mitigatie. De kasten worden ten oosten van de rivier de Tongelreep geplaatst. De plaatsing van de kast aan de oostoever heeft te maken met de bereikbaarheid van het gebied voor loslopende honden en mensen. Langs de westoever loopt een pad, waardoor de kast onderhevig zouden zijn aan verstoring en vandalisme. De oostoever is minder toegankelijk, waardoor het risico op verstoring en vandalisme van de kast lager ligt. De steenmarter is een zeer flexibele soort die bruggen en wegen oversteekt en hierbij ook verlichting zonder al te veel moeite trotseert. Het bruggetje over de tongelreep is kort en in de schemer en nacht zeer rustig, net als de weg. Hierdoor zal de soort geen moeite hebben met het bereiken van het oostelijke en zuidelijk gelegen groengebied. Tevens loopt de oever door onder de brug waardoor voor het bereiken van het zuidelijke gebied, de brug niet overgestoken dient te worden. Doordat steenmarters goede klimmers en springers zijn waarbij afstanden van 1,5 meter afgelegd worden, kunnen de steenmarters naast de brug de andere kant van de rivier ook bereiken door gebruik te maken van de sterk overheilende vegetatie over de rivier.

De locaties van de voorzieningen zijn weergegeven in bijlage 2.

De voorgestelde maatregelen zijn in grote lijnen voldoende. Wij nemen in aanvulling op deze maatregelen extra voorschriften op. Het betreft de volgende aanvullende mitigerende maatregelen:

Steenmarter:

- Boven op de steenmarterkasten dient een laag van minimaal 50 centimeter geplaatst te worden bestaande uit takken en bladeren. In de binnenruimte dient hooi aangebracht te worden. Dit voorschrift wordt opgenomen om de kans van ingebruikname zo groot mogelijk te maken.

Gewone dwergvleermuis:

Controle ronde:

- Tussen het ongeschikt maken en de controlerende dienen ten minste 3 dagen te zitten, zodat de vleermuizen de tijd hebben de verblijfplaats te verlaten.
- De controlerende dient plaats te vinden conform de eisen die het geldende vleermuisprotocol stelt aan het onderzoek naar zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Concreet gaat het om de start- en eindtijd, onderzoeksperiode, minimale temperatuur en maximale windkracht.
- Tijdens de gehele controlerende moet het droog zijn.
- De vleermuizen mogen na de controlerende geen toegangsmogelijkheden meer hebben tot de bebouwing.

De bovenstaande voorschriften over de controlerende worden opgelegd om te voorkomen dat het gebouw onterecht vleermuisvrij wordt verklaard en dat er nog vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied ten tijde van de werkzaamheden.

Tijdelijke maatregelen:

- De tijdelijke vleermuiskasten dienen conform de volgende eisen van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis te zijn gerealiseerd:
 - De kasten dienen tijdig te zijn geplaatst. Voor zomerverblijfplaatsen geldt een gewenningsperiode van 3 maanden. Enkel de maanden binnen het actieve seizoen kunnen hierbij worden gebruikt als gewenningsperiode.
 - De kasten dienen een vrije aanvliegroute te hebben.
 - De kasten dienen op minimaal 3 meter hoogte te hangen.
 - De kasten dienen vrij te zijn van verstoring.
 - De kasten dienen buiten bereik van predatoren te hangen.
 - Bovenstaande voorschriften over de tijdelijke voorzieningen worden opgelegd omdat uit het activiteiten plan niet geheel duidelijk wordt waar de kasten gehangen worden. Daardoor is onzeker of de kasten functioneel zullen zijn en in gebruik genomen zullen worden.

Permanente maatregelen:

- De permanente vleermuisverblijfplaatsen dienen minimaal 50 centimeter breed bij 80 centimeter hoog te zijn, zoals beschreven wordt in paragraaf 3.2 van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, BIJ12, 2017). De oppervlakte van minimaal 50 centimeter breed bij 80 centimeter hoog kan gerealiseerd worden door kasten te schakelen, door een ander type kast te plaatsen of door de spouw geschikt te maken voor vleermuizen. Dit voorschrift wordt opgelegd omdat de voorgestelde permanente kasten niet voldoen aan deze eis.

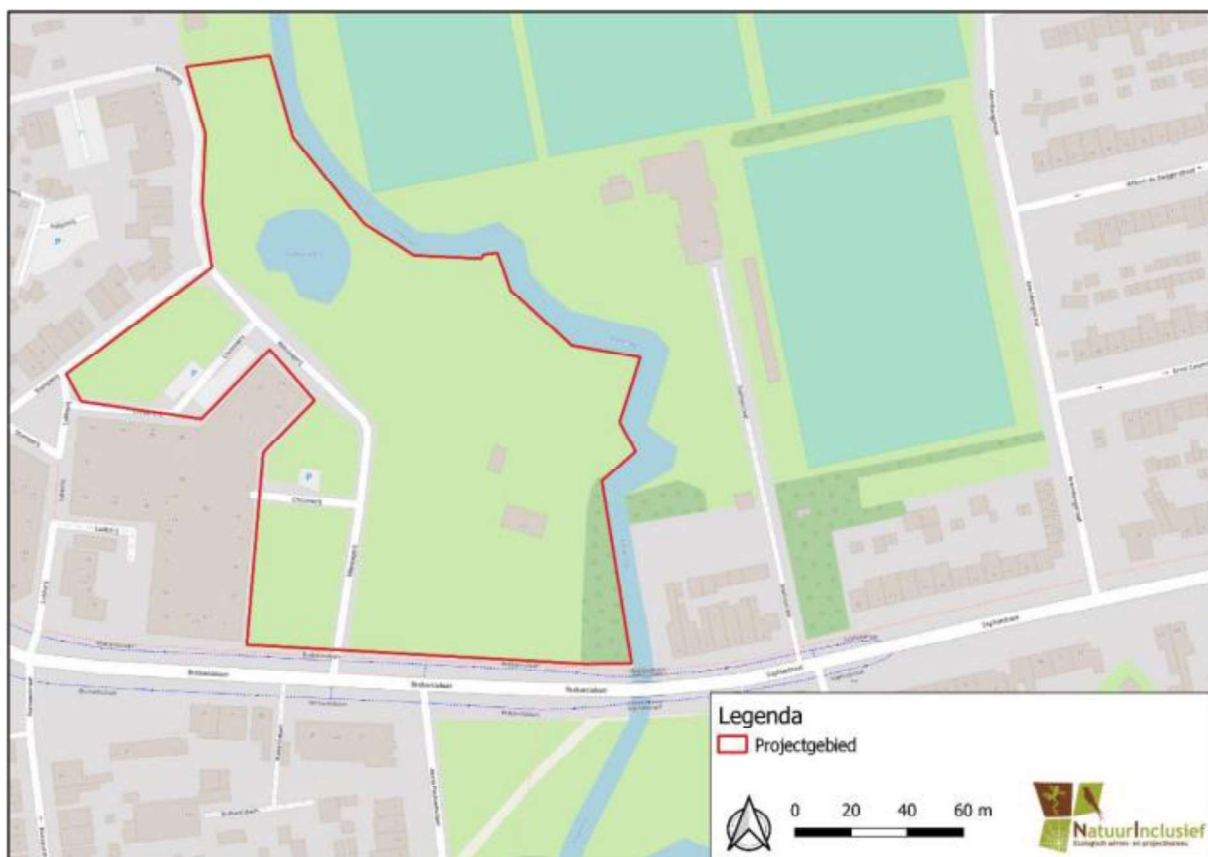
Door het nemen van mitigerende maatregelen en de inrichting van het gebied na afloop van de werkzaamheden komt de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en steenmarter niet in het geding door het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden.

3. Conclusie

Gelet op het voorgaande verlenen wij gevraagde ontheffing. De ontheffing wordt slechts voor de in het besluit genoemde soorten en beschreven activiteiten verleend. Deze ontheffing geldt alleen voor de activiteiten die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.

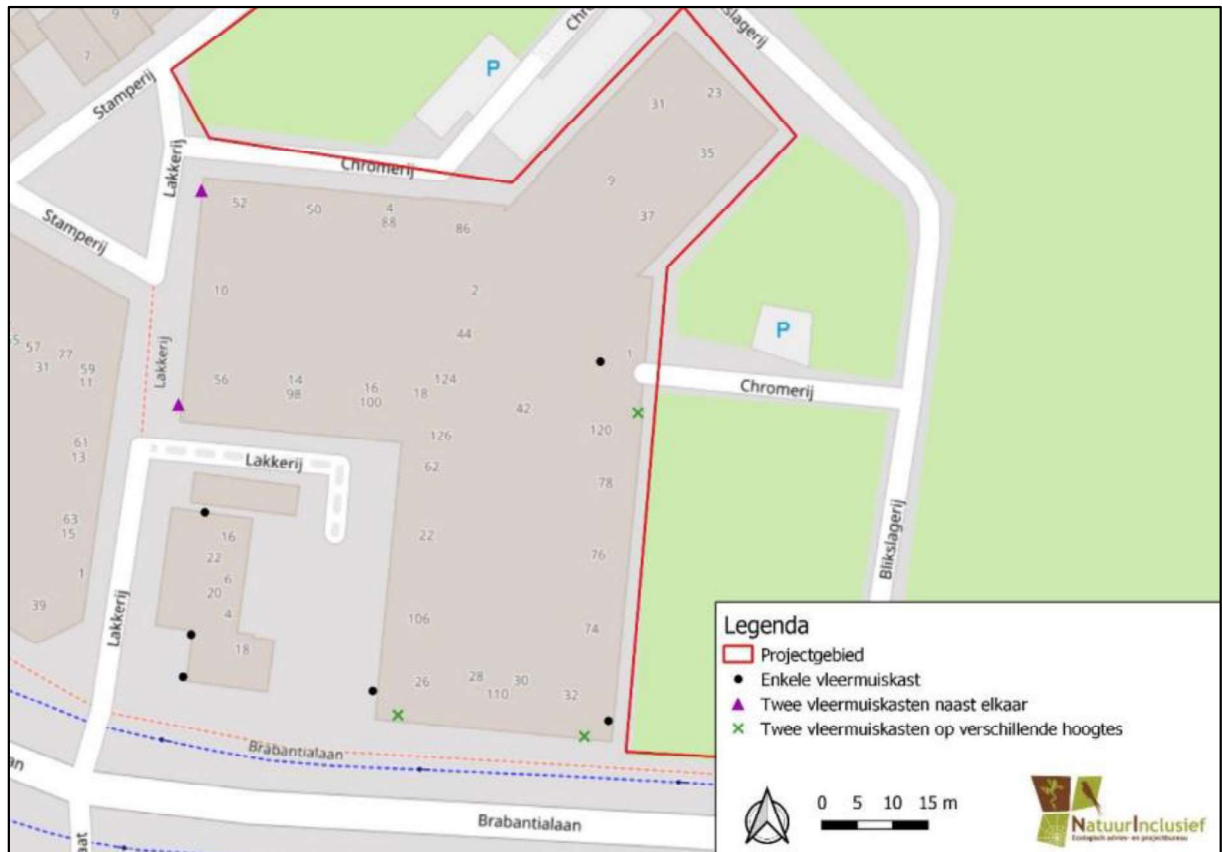
Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden.

BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE

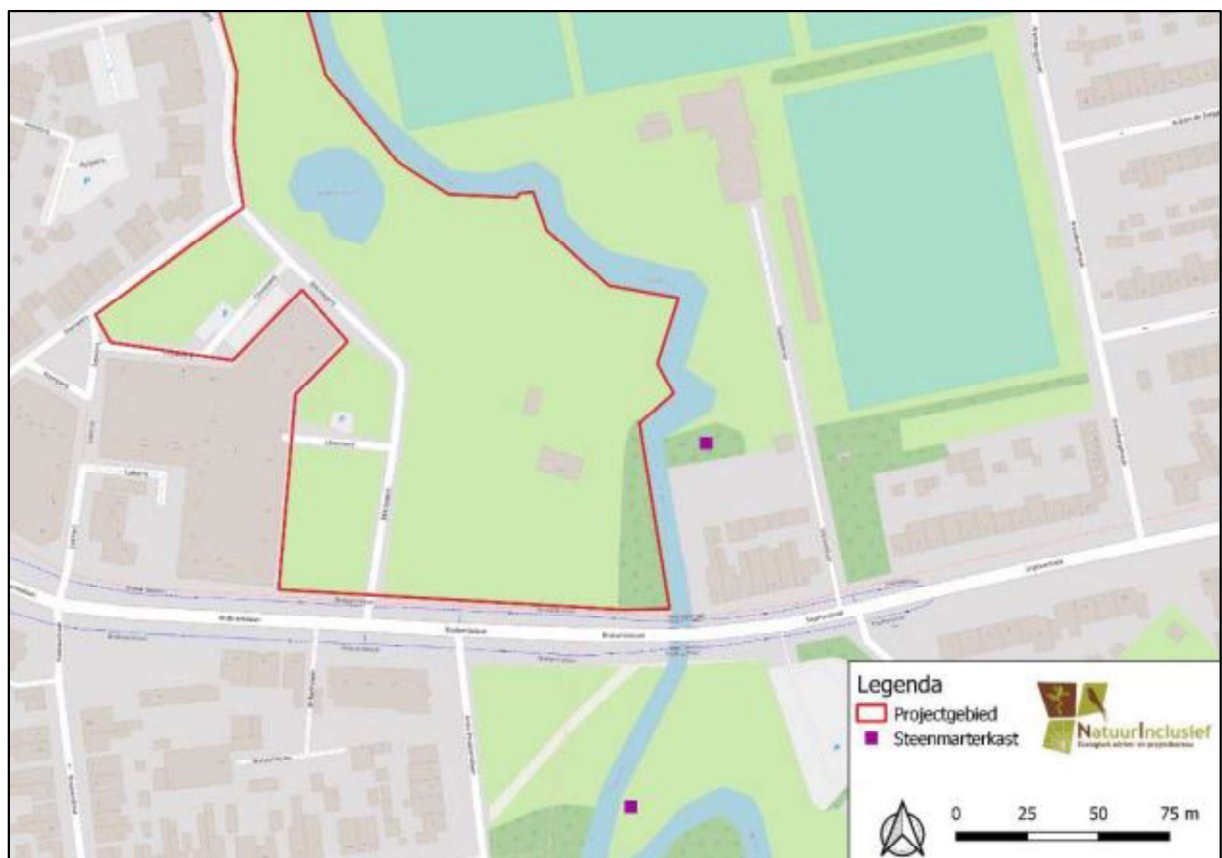


Figuur 1. Locatie omgeving nabij de Brabantiaalaan 103, 5583 BP te Waalre. De activiteiten vinden plaats binnen het omliggende gebied.

BIJLAGE 2. LOCATIE VAN DE MITIGERENDE MAATREGELEN



Figuur 2. Locatie van de tijdelijke vleermuisvoorzieningen.



Figuur 3. Locatie van de permanente steenmarter voorzieningen.

BIJLAGE 3. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN

Meldingsformulier start handelingen ten aanzien van beschermde soorten Ontheffing Wet natuurbescherming, onderdeel beschermde soorten		
<u>Gegevens</u>		
Aanvraagnummer	Z/209970	
Naam initiatief	Herontwikkeling Brabantiaterein te Waalre	
Ontheffingsperiode	voor de periode van 1 januari 2024 tot en met 1 januari 2029	
Ontheffinghouder	.....	
Naam aanvrager	.....	
Adres	.....	
PC-Woonplaats	.....	
<u>Gegevens werkzaamheden:</u>		
Contactpersoon uitvoering werkzaamheden	.....	
Telefoonnummer (vast)	.....	
Telefoonnummer (mobiel)	.....	
Ecoloog betrokken bij uitvoering (incl. telnr.)	.....	
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 weken van tevoren, te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Brabant Noord</i>		
Retouradres	Omgevingsdienst Brabant Noord Email: info@odbn.nl	

KENNISGEVING WET NATUURBESCHERMING, Stayinc. B.V., nabij de Brabantiaalaan 103, 5583 BP te Waalre, Z/209970

Beschikking

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant maken bekend dat zij op 20 december 2023 een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid, en artikel 3.10, juncto artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming hebben verleend (kenmerk: Z/209970-370807) aan Stayinc. B.V., Winston Churchilllaan 87, 5623KW te Eindhoven voor de sloop van de huidige opstallen, bodem sanering, het dempen van de poel en het realiseren van 4 appartementencomplexen, voor de locatie nabij de Brabantiaalaan 103, 5583 BP te Waalre. De ontheffing is geldig voor de periode van 1 januari 2024 tot en met 1 januari 2029.

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

De aanvraag, het besluit en de bijbehorende stukken liggen vanaf 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 6 weken **ter inzage** bij de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN), telefoonnummer (088) 743 00 00. Het besluit is digitaal op te vragen via e-mail info@odbn.nl of te vinden op de website <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/> onder 'officiële bekendmakingen'.

Bezwaar

Is dit besluit aan u gericht en bent u het er niet mee eens, dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Is het besluit niet rechtstreeks aan u gericht en bent u het er niet mee eens, dan kunt u alleen een bezwaarschrift indienen als het besluit directe gevolgen voor u heeft. Verstuur uw bezwaarschrift binnen 6 weken na de verzenddatum van het besluit.

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.

Kunt u ons ook uw telefoonnummer en e-mailadres geven? Zo kunnen wij samen met u de beste aanpak van de behandeling van uw bezwaar bespreken.

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. 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 bezwaarschrift een verzoek om een voorlopige voorziening vragen bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Er zijn kosten verbonden aan het vragen om een voorlopige voorziening (griffierecht).

U kunt ook digitaal verzoeken om een voorlopige voorziening. Zie daarvoor:
rechtspraak.nl/bestuursrecht.

Aan deze procedure is het kenmerk Z/209970 gekoppeld. Wij verzoeken u bij correspondentie dit kenmerk te vermelden.

's-Hertogenbosch, december 2023