

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

ons kenmerk
Z/196415 - 357187

Op de op 3 april 2023 ontvangen aanvraag van DLB Vastgoed B.V., Rosmalen om een ontheffing krachtens artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming voor de sloop van het leegstaande winkelcentrum De Lunet en de realisatie van 179 nieuwbouwwoningen aan de Lunetstraat 11, 4814 AJ, Breda.

plaats / datum
's-Hertogenbosch,
5 december 2023

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



De heer H. Janssen
Clustermanager

BESLUIT

Onderwerp

Op 3 april 2023 hebben wij van DLB Vastgoed 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 het leegstaande winkelcentrum De Lunet en de realisatie van 179 nieuwbouwwoningen aan de Lunetstraat 11 te Breda.

Besluit

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

- I. aan DLB Vastgoed B.V., Heer en Beekstraat 5, 5242 AC te Rosmalen, de gevraagde ontheffing te verlenen, op grond van artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming, van de bepalingen als bedoeld in:
 - artikel 3.5, tweede lid, van de Wet natuurbescherming, voor het opzettelijk verstoren van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);
 - artikel 3.5, vierde lid, van de Wet natuurbescherming, voor het opzettelijk vernielen van vaste voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);voor de periode tot en met 15 oktober 2027;
- 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', en ook dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van de deze ontheffing:
 - Quicksan flora en fauna De Lunet te Breda, Tritium Advies, 2111/124/BBE, 9 december 2021 (hierna: "quicksan").
 - Aanvullend onderzoek steenmarter en vleermuizen De Lunet te Breda, Tritium Advies, 2112/101/BBE-01, versie 2, 6 oktober 2023 (hierna: "nader onderzoek").
 - Activiteitenplan – Wet natuurbescherming (soorten) De Lunet te Breda, Tritium Advies, 2210/028/BBE-01, 3 april 2023 (hierna: "activiteitenplan").
 - Aanvullingen - Wet natuurbescherming (soorten) - Z/196415 - Winkelcentrum De Lunet te Breda, Tritium Advies, 2210/028/BBE - aanvullingen Wnb (soorten), 6 juli 2023 (hierna: "aanvullende gegevens van 6 juli 2023").
 - Aanvulling ontheffingsdossier - Wet natuurbescherming (soorten) - Z/196415 - Winkelcentrum De Lunet te Breda, Tritium Advies, 2210028BBE - aanvulling ontheffingsdossier Wnb (soorten), 31 juli 2023 (hierna: "aanvullende gegevens van 31 juli 2023").
 - Aanvullende informatie Z/196415 De Lunet, 30 oktober 2023 (hierna: "aanvullende gegevens van 30 oktober 2023").
 - RE: aanvullende informatie Z/196415 De Lunet, 31 oktober 2023 (hierna: "aanvullende gegevens van 31 oktober 2023").
 - Bijlage 1: overzichtstekening van de planlocatie
 - Bijlage 2: locaties 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 <i>Beschermingsregimes</i>	8
1.2 <i>Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	8
2. Toetsing effecten ruimtelijke ingreep	9
2.1 <i>Aangevraagde activiteiten</i>	9
2.2 <i>Onderzoek soorten</i>	9
2.3 <i>Mogelijke effecten op beschermde soorten</i>	9
2.4 <i>Alternatievenafweging</i>	9
2.5 <i>Belang van de aanvraag</i>	10
2.6 <i>Mitigerende maatregelen en staat van instandhouding</i>	11
3. Conclusie.....	13
Bijlage 1. Overzichtstekening van de planlocatie.....	14
Bijlage 2. Locatie van de mitigerende maatregelen.....	15
Bijlage 3. Meldingsformulier start handelingen beschermde soorten	16

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 juli 2023, 31 juli 2023 en 30 oktober 2023 en 31 oktober 2023.
7. De activiteiten en hier genoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige¹ (hierna: de ecooloog) op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend.
8. Alle handelingen en bevindingen dienen door de ecooloog te worden bijgehouden in een logboek. Met handelingen worden alle handelingen bedoeld die invloed hebben op de beschermde soorten, zoals ongeschikt maken 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

10. 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.
11. Wanneer een opening direct permanent 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.
12. Indien tijdens de werkzaamheden (niet zijnde het ongeschikt maken) toch gewone dwergvleermuizen worden aangetroffen, dient het werk direct stopgezet te worden. Vervolgens dient de ecooloog geraadpleegd te worden om een plan op te stellen hoe hiermee wordt omgegaan. De werkzaamheden mogen pas hervat worden als de gewone dwergvleermuis uit het gebouw verdwenen is. In het logboek dient te worden vastgelegd hoe er wordt omgegaan met de aanwezige soort.
13. Wanneer de spouw weer geschikt gemaakt wordt voor vleermuizen, geldt dit voorschrift: De spouw dient op de volgende wijze geschikt gemaakt te worden:
 - a. Elke verblijfplaats van het gebouw dient ten minste twee open stootvoegen te hebben. Deze invliegopeningen dienen op minimaal drie meter hoog gecreëerd te worden. Bij het creëren van verticale (staande) invliegopeningen moet deze 1,7 tot 2,5 bij 4,0 cm zijn (b x h). Bij een horizontale (liggende) invliegopening dient deze 4,0 bij 1,7 tot 2,5 cm (b x h) te zijn. Hierbij geldt de lengte van 4,0 cm als ondergrens.
 - b. Tussen de spouwmuur en het isolatiemateriaal dient ten minste twee centimeter ruimte te zijn. De vleermuizen moeten zowel aan de buitenmuur als de (afgeschermd) isolatielaag kunnen hangen.
 - c. Indien de spouw wordt geïsoleerd met steenwol of glaswol, dan moeten deze worden voorzien van een harde ruwe buitenlaag of stevig duurzaam gaas met een maaswijdte van drie tot tien millimeter. In geen geval mag daarbij vliesdoek of damp-open folie worden gebruikt, omdat de dieren hierin na verloop van tijd verstrikt kunnen raken.
 - d. Vleermuiskeutels moeten voldoende naar beneden kunnen vallen. Er dient te worden voorkomen dat vleermuis mest zich in een kleine ruimte kan gaan ophopen.
 - e. De locatie van de open stootvoegen dienen te worden vastgelegd in het logboek.
 - f. In het logboek dient met behulp van tekst én foto's te worden vastgelegd hoe de binnenkant en de buitenkant van de verblijfplaatsen eruit komt te zien.

PROCEDURELE OVERWEGINGEN

Aanvraag

Op 3 april 2023 hebben wij van DLB Vastgoed B.V. een aanvraag voor een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) ontvangen.

De aanvraag is op 6 juli 2023 en 31 juli 2023 aangevuld.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag en het activiteitenplan. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/196415.

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 De Lunet te Breda een project betreft krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening of 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.

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.

2. Toetsing effecten ruimtelijke ingreep

2.1 Aangevraagde activiteiten

De aangevraagde activiteiten betreffen de sloop van het leegstaande winkelcentrum De Lunet te Breda en de realisatie van 179 nieuwbouwwoningen aan de Lunetstraat 11 te Breda. Een uitgebreide omschrijving van de activiteiten is opgenomen in de aanvraag.

2.2 Onderzoek soorten

Het uitgevoerde onderzoek naar beschermde soorten is beschreven in hoofdstuk 3 en 4 van de bij de aanvraag gevoegde rapportage 'Aanvullend onderzoek steenmarter en vleermuizen De Lunet te Breda' en de aanvullingen van 6 juli 2023. Als vooronderzoek heeft literatuuronderzoek plaatsgevonden (NDFF/verspreidingsatlassen) en op 29 november 2021 heeft een quickscan naar beschermde soorten plaatsgevonden. Het nader onderzoek naar vleermuizen heeft plaatsgevonden in 2022 en 2023 conform het Vleermuisprotocol 2021.

2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten

In het plangebied zijn vier zomerverblijfplaatsen en één zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Verder is één zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis op de grens van het plangebied aangetroffen. Ten gevolge van verstoring door objecten of verlichting op deze verblijfplaats plaatsvindt, kan deze zomer- en paarverblijfplaats ook tijdelijk gedurende de werkzaamheden worden aangetast. In de permanente situatie zal deze verblijfplaats weer geschikt en toegankelijk zijn. De aangetroffen verblijfplaatsen bevinden zich voornamelijk onder boeiboorden en gevelbetimmering.

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

- 4 zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;
- 1 zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis;

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, van de Wnb.

2.4 Alternatievenafweging

De werkzaamheden zijn locatiegebonden, het gaat namelijk over de sloop van een bestaand leegstaand winkelcentrum, waarna nieuwbouw plaats zal vinden. Het winkelcentrum de Lunet is bouwkundig niet geschikt om te transformeren naar de bestemming wonen. Het plangebied is een woningbouwlocatie die gelegen is in bestaand stedelijk gebied zoals aangeduid in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking en het provinciaal beleid heeft woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied de voorkeur zodat bij ontwikkelingen zo min mogelijk bestaand buitengebied verloren gaat.

Bij de planning van de werkzaamheden wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige beschermde soorten, door alle potentiële verblijfplaatsen voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt te maken buiten de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis.

De werkwijze is zoveel mogelijk aangepast op de aanwezige soorten om negatieve effecten te voorkomen. Zo zullen alle werkzaamheden overdag worden uitgevoerd om lichtverstoring te beperken. Daarnaast zijn voorafgaand aan de werkzaamheden tijdelijke voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis geplaatst en worden de oorspronkelijke verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt onder begeleiding van een ecologisch deskundige.

Het plangebied zal in de toekomstige situatie dusdanig ingericht worden dat de aangetroffen functies op deze locatie behouden blijven. Zo zal lichtverstoring ook in de permanente situatie worden vermeden en zullen daarnaast nieuwe permanente voorzieningen worden aangebracht voor de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied.

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 '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 nu bestaande bebouwing binnen het plangebied was in gebruik als winkelcentrum en is in de huidige situatie leegstaand en verouderd. Omdat de bestaande bebouwing bouwkundig ongeschikt is om te transformeren naar de bestemming wonen, is sloop en nieuwbouw de enige mogelijkheid om te kunnen voorzien in nieuwe wooneenheden. De te realiseren wooneenheden zullen worden ontwikkeld volgens de laatste eisen voor onder andere het binnenklimaat. Tevens worden de woningen conform de huidige Bouwbesluiteisen gerealiseerd. Dit betekent dat de bebouwing volgens de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) principes wordt ontwikkeld. De bebouwing zal zonnepanelen bevatten en wordt aangesloten op de stadsverwarming. Hierdoor wordt de CO₂-uitstoot beperkt.

Het project kadert in de context van de woningbouwbehoefte die in Nederland geldt en beoogt bij te dragen aan het verhelpen van het tekort aan woningen in de regio van het plangebied. Voor het woningbouwprogramma van de gemeente Breda is de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)' van de provincie Noord-Brabant richtinggevend (Provincie Noord-Brabant, 2017). Hierin wordt de kwantitatieve woningbehoefte geraamd op het toevoegen van circa 8.700 woningen in de periode tot en met 2030 en nog eens 6.500 woningen tot 2040. De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van maximaal 179 woningen in verschillende woningtypes. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de provinciale, regionale en gemeentelijke kwantitatieve behoefte (Gemeente Breda, 2022). Stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen 'stedelijk gebied' (Provincie Noord-Brabant, 2018). Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen namelijk de kansen om de forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen in de komende tien jaar te realiseren. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij.

Het realiseren van verschillende typen woningen sluit aan bij de wens van de gemeente om differentiatie in woonmilieus te creëren. De ontwikkeling bestaat uit appartementen en grondgebonden woningen, voor verkoop en verhuur, in verschillende prijsklassen. Minimaal 50% van de woningen zal in het middel dure huursegment worden aangeboden, waardoor dit de woningen aantrekkelijk maakt voor verschillende doelgroepen. Het creëren van spreiding van type woningen over de stad en per project draagt bij aan het dichtert tot elkaar brengen van verschillende doelgroepen in de samenleving (Gemeente Breda, 2022; Ouwehand, 2018).

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 juli 2023, 31 juli 2023, 30 oktober 2023 en 31 oktober 2023 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 alternatieve verblijfplaatsen

- Voor elke aan te tasten of te verwijderen verblijfplaats worden vier alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd. Als tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor de zes aangetroffen zomer- en/of paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zijn op 31 januari 2023, 8 tijdelijke alternatieve voorzieningen van het type Beaumaris Midi gerealiseerd aan de noordgevel van de Tramsingel 84. Daarnaast zijn op 6 maart 2023 16 tijdelijke kasten van het type Beaumaris Midi geplaatst aan de oostgevel van de Hazelaarstraat 2, de noordwestgevel van het Dijkplein 24 en de noordwestgevel van de Brandweerkazerne. Aanvullend zijn op 25 juli 2023 12 tijdelijke vleermuiskasten van het type Beaumaris Maxi gerealiseerd verspreid over de oostgevel van de Esdoornstraat 23, de oost- en westgevel van de Hazelaarstraat 16 en 18 en de zuidgevel van Tuinzigt.
- De vleermuiskasten zijn zo geplaatst dat ze op minimaal 3 meter hoogte hangen, een vrije aanvliegroete hebben, niet meer verlicht of verstoord worden dan in de huidige situatie en buiten het bereik van predatoren hangen. Deze tijdelijke verblijfplaatsen zijn verspreid over diverse gevels binnen een straal van 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaatsen gerealiseerd.

Permanente alternatieve verblijfplaatsen

- Er zullen ter permanente mitigatie in totaal op 20 locaties inbouwvoorzieningen worden gerealiseerd en daarnaast zal van minimaal één gevel de gehele spouw toegankelijk gemaakt worden voor vleermuizen. Deze permanente alternatieve verblijfplaatsen zullen gerealiseerd worden conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) en zullen daarmee een binnenmaat van minimaal 50 centimeter breed en minimaal 80 centimeter hoog hebben.
- De inbouwvoorzieningen zullen zo geplaatst worden dat er eenzelfde spreiding van verblijfplaatsen in de gevels ontstaat als er in de huidige situatie is aangetroffen, namelijk het grootste gedeelte zuidelijk georiënteerd en de rest verdeeld over de oostelijke, westelijke en noordelijke gevel. Hierbij zullen meerdere vleermuiskasten gekoppeld worden zodat een grotere ruimte ontstaat waardoor de vleermuizen zich kunnen verplaatsen van de ene naar de andere kast en toegang hebben tot verschillende microklimaten.

- Om binnen de spouwmuur voldoende variatie aan microklimaat te creëren zal er gezorgd worden voor minimaal 2 centimeter tussenruimte. Zo kunnen vleermuizen zich intern verplaatsen in de spouw. De spouw zal toegankelijk gemaakt worden voor vleermuizen door invliegopeningen van 1,5 tot 2 cm te creëren op verschillende hoogtes in de buitenmuur. De openingen zullen gepositioneerd worden op minimaal 3 meter hoogte en buiten de blootstelling aan kunstlicht.

Ongeschikt maken van bebouwing

- Voorafgaand aan de werkzaamheden zullen alle potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen ongeschikt gemaakt worden. Dit zal plaatsvinden binnen het actieve seizoen van vleermuizen en buiten de kwetsbare perioden. De oorspronkelijke verblijfplaatsen zullen pas ongeschikt gemaakt worden nadat aan een gewenningsperiode van de tijdelijke voorzieningen voor de betreffende functies, zoals beschreven in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017), is voldaan. Naar verwachting zal het ongeschikt maken en de sloop van de bebouwing pas op zijn vroegst in april/mei 2024 gaan plaatsvinden. Alle potentiële invliegopeningen in de te slopen bebouwing zullen middels zogenaamde “exclusion flaps” en met “vulschuim” ongeschikt gemaakt worden. Door het vulschuim kunnen de vleermuizen de bebouwing maar op enkele plekken, waar de exclusion flaps zijn aangebracht, verlaten. Dit vulschuim betreft een zeer flexibel cilindervormig schuim van polyethyleen met een dikte van 20 mm dat niet uitzet na het aanbrengen in kieren of gaten.

Controlerende

- Om er zeker van te zijn dat alle vleermuizen de bebouwing na het ongeschikt maken hebben verlaten voordat de werkzaamheden gaan starten, zal na drie gunstige dagen (dagen met een minimale temperatuur van 7°C, maximale windkracht van 3 Beaufort en geen regen) een controlerende plaatsvinden. Hierbij wordt het betreffende gebouw in de uren na zonsondergang en/of voor zonsopkomst, met behulp van een batdetector of batlogger, gecontroleerd op de afwezigheid van vleermuizen. Het controlebezoek wordt uitgevoerd in het actieve seizoen van vleermuizen. Wanneer wel vleermuizen worden aangetroffen zullen aanvullende maatregelen genomen worden om de verblijfplaatsen ongeschikt te maken, waarna opnieuw een controlebezoek zal plaatsvinden.

Overwegingen afwijking van het Kennisdocument

De 24 tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen van het type Beaumaris Midi voldoen niet aan de criteria voor de minimumafmetingen van ten minste 20 cm breed en 50 cm hoog, zoals genoemd in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017). Wij gaan hiermee echter in dit geval akkoord omdat het gebruik hiervan op basis van monitoringsgegevens voldoende is aangetoond.

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:

- 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 wordt 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.

- Wanneer een opening direct permanent 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 wordt opgenomen om te borgen dat de vleermuizen hun verblijfplaats altijd kunnen verlaten via een exclusion voorziening nadat de verblijfplaatsen ontoegankelijk zijn gemaakt.
- Indien tijdens de werkzaamheden (niet zijnde het ongeschikt maken) toch gewone dwergvleermuizen worden aangetroffen, dient het werk direct stopgezet te worden. Vervolgens dient de ecooloog geraadpleegd te worden om een plan op te stellen hoe hiermee wordt om gegaan. De werkzaamheden mogen pas hervat worden als de gewone dwergvleermuis uit het gebouw verdwenen is. In het logboek dient te worden vastgelegd hoe er wordt omgegaan met de aanwezige soort.
- Wanneer de spouw weer geschikt gemaakt wordt voor vleermuizen, geldt dit voorschrift: De spouw dient op de volgende wijze geschikt gemaakt te worden:
 - Elke verblijfplaats van het gebouw dient ten minste twee open stootvoegen te hebben. Deze invliegopeningen dienen op minimaal drie meter hoog gecreëerd te worden. Bij het creëren van verticale (staande) invliegopeningen moet deze 1,7 tot 2,5 bij 4,0 cm zijn (b x h). Bij een horizontale (liggende) invliegopening dient deze 4,0 bij 1,7 tot 2,5 cm (b x h) te zijn. Hierbij geldt de lengte van 4,0 cm als ondergrens.
 - Tussen de spouwmuur en het isolatiemateriaal dient ten minste twee centimeter ruimte te zijn. De vleermuizen moeten zowel aan de buitenmuur als de (afgeschermd) isolatielaag kunnen hangen.
 - Indien de spouw wordt geïsoleerd met steenwol of glaswol, dan moeten deze worden voorzien van een harde ruwe buitenlaag of stevig duurzaam gaas met een maaswijdte van drie tot tien millimeter. In geen geval mag daarbij vliesdoek of damp-open folie worden gebruikt, omdat de dieren hierin na verloop van tijd verstrikt kunnen raken.
 - Vleermuiskeutels moeten voldoende naar beneden kunnen vallen. Er dient te worden voorkomen dat vleermuismest zich in een kleine ruimte kan gaan ophopen.
 - De locatie van de open stootvoegen dienen te worden vastgelegd in het logboek.
 - In het logboek dient met behulp van tekst én foto's te worden vastgelegd hoe de binnenkant en de buitenkant van de verblijfplaatsen eruit komt te zien.
 - Deze voorschriften worden opgenomen om te borgen dat de verblijfplaatsen in de spouw op de juiste wijze wordt gerealiseerd.

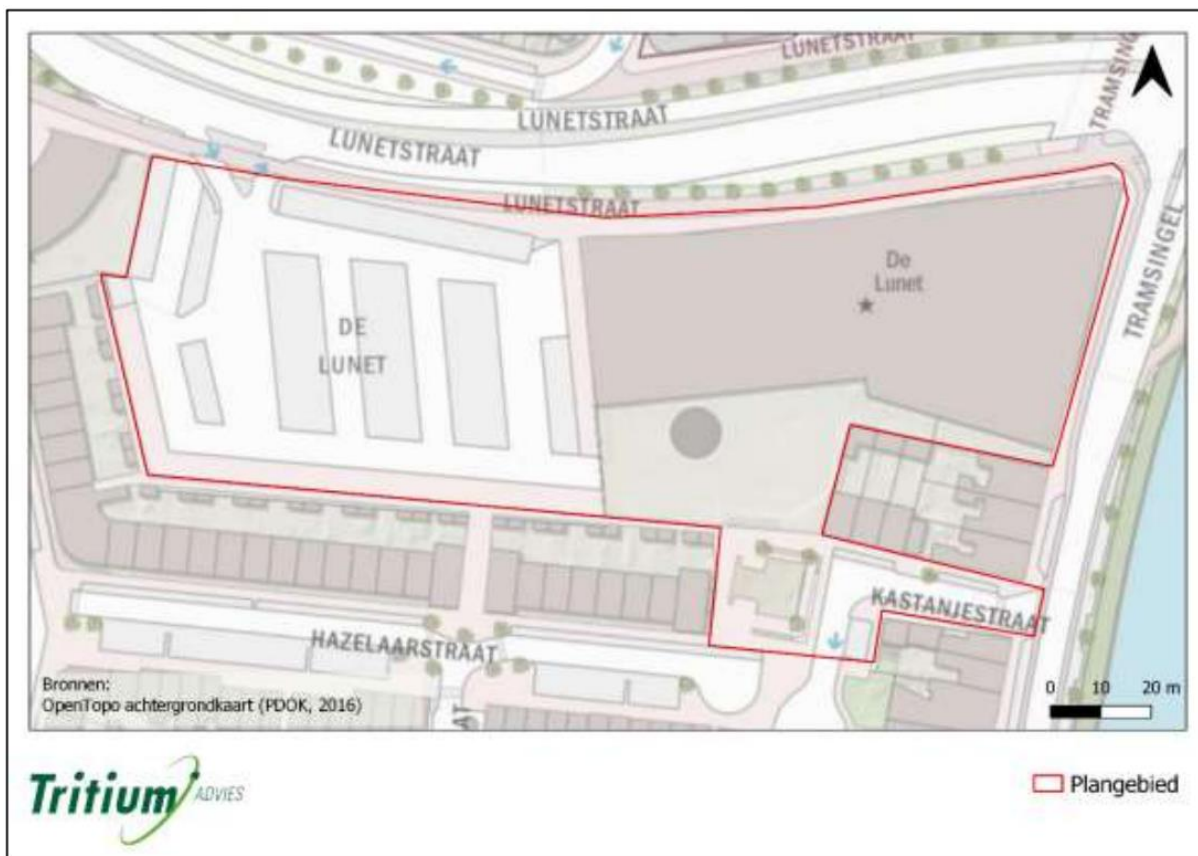
Door het nemen van mitigerende maatregelen en de inrichting van het gebied na afloop van de werkzaamheden komt de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis niet in het geding door het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden.

3. Conclusie

Gelet op het voorgaande verlenen wij de 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.

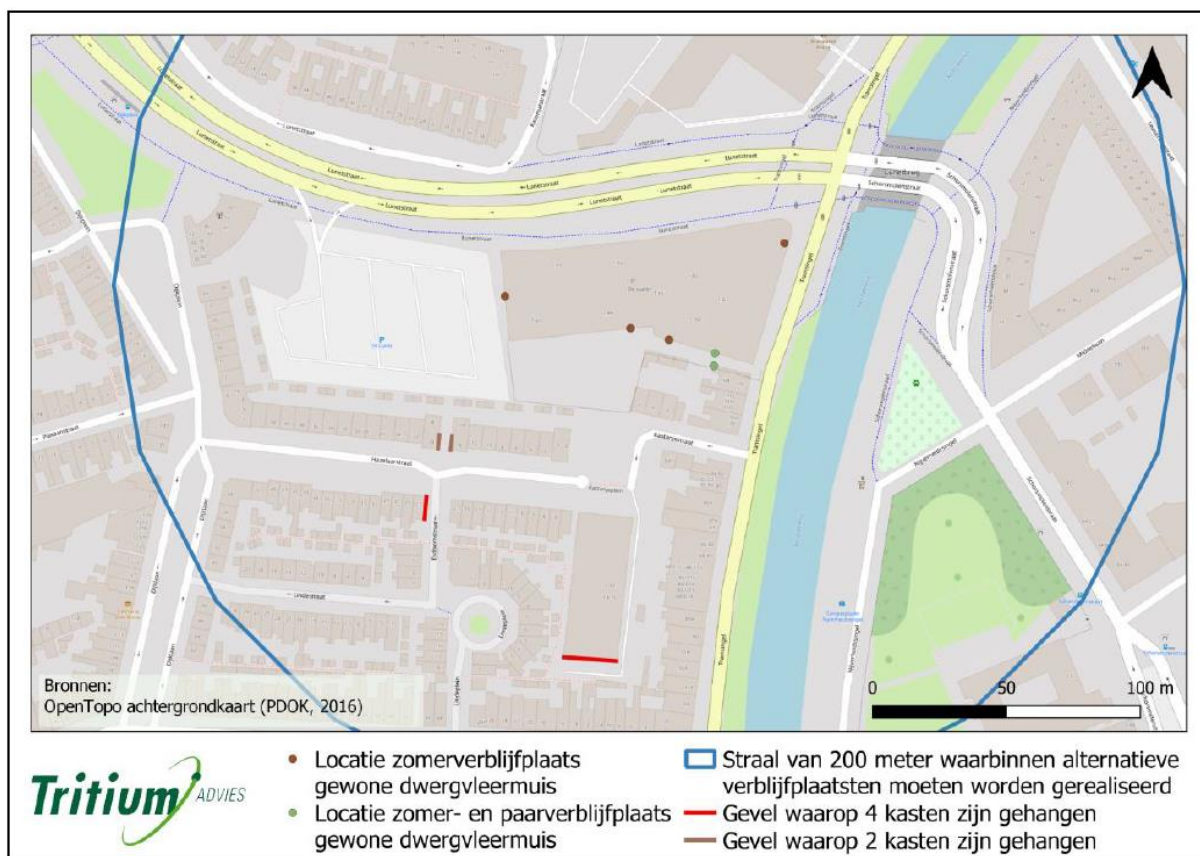
Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden.

BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE

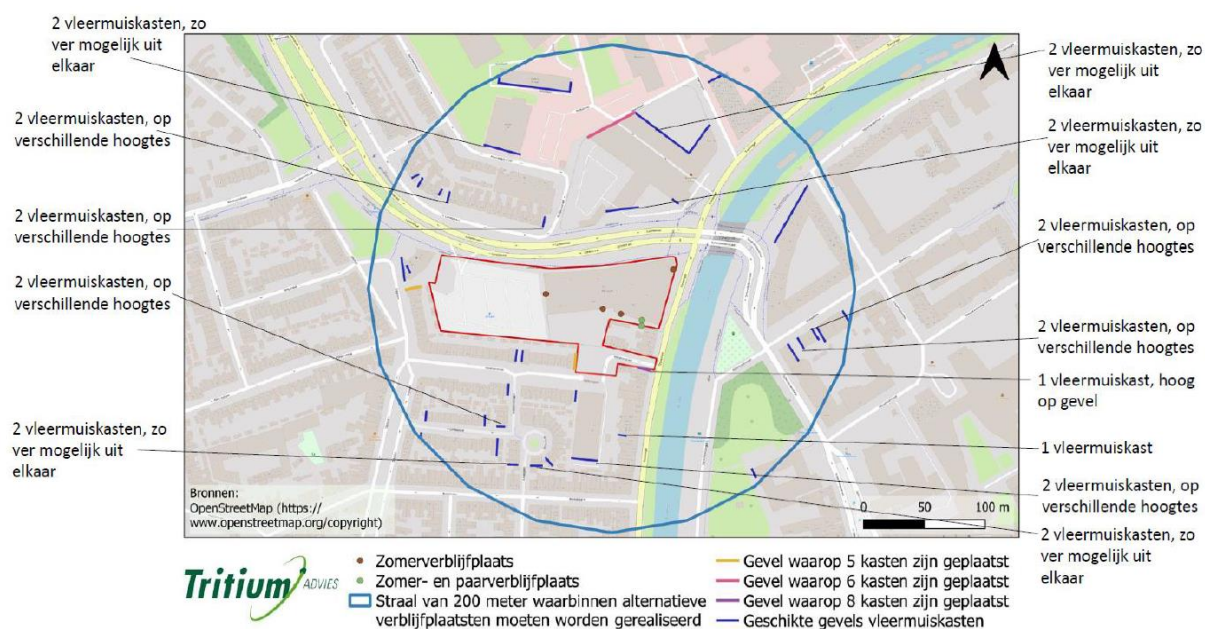


Figuur 1. Locatie Lunetstraat 11 te Breda. De activiteiten vinden plaats binnen het omliggende gebied.

BIJLAGE 2. LOCATIE VAN DE MITIGERENDE MAATREGELEN



Figuur 2. Locatie van de oorspronkelijk gerealiseerde tijdelijke voorzieningen.



Figuur 3. Locatie van de aanvullend gerealiseerde tijdelijke voorzieningen.

BIJLAGE 3. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN**Meldingsformulier start handelingen ten aanzien van beschermde soorten**

Ontheffing Wet natuurbescherming, onderdeel beschermde soorten

Gegevens

Aanvraagnummer Z/196415

Naam initiatief De Lunet te Breda

Ontheffingsperiode voor de periode tot en met 15 oktober 2027

Ontheffinghouder

Naam aanvrager

Adres

PC-Woonplaats

Gegevens**werkzaamheden:**Contactpersoon uitvoering
werkzaamheden

Telefoonnummer (vast)

Telefoonnummer (mobiel)

Ecoloog betrokken bij
uitvoering

Locatie(s) werkzaamheden

Datum gereedkomen
compensatiemaatregelenDatum start
werkzaamhedenOverzicht planning
werkzaamheden

.....

.....

.....

.....

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**Retouradres**

Omgevingsdienst Brabant Noord

Email: info@odbn.nl

KENNISGEVING WET NATUURBESCHERMING, DLB Vastgoed B.V., Lunetstraat 11, 4814 AJ te Breda, Z/196415

Beschikking

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant maken bekend dat zij op 5 december 2023 een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming hebben **verleend** (kenmerk: Z/196415 - 357187) aan DLB Vastgoed B.V., Heer en Beekstraat 5, 5242 AC, Rosmalen, voor de sloop van het leegstaande winkelcentrum De Lunet en de realisatie van 179 nieuwbouwwoningen, voor de locatie de Lunetstraat 11, 4814 AJ, Breda. De ontheffing is geldig voor de periode tot en met 15 oktober 2027.

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 7 december 2023 tot en met 17 januari 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/196415 gekoppeld. Wij verzoeken u bij correspondentie dit kenmerk te vermelden.

's-Hertogenbosch, december 2023