

Notitie

Bestemmingsplanwijziging voormalig gemeentehuis Geffen



Colofon

Tekst en samenstelling	Peter Twisk
Afbeelding voorzijde	Bron: Google streetview
In opdracht van	Van Wanrooij Projectontwikkeling BV
Naam opdrachtgever	Laurent Remeijssen
Rapportnummer	NO20567-01
Status rapport	Definitief
Datum oplevering rapport	01 maart 2021
Aantal pagina's	9
Collegiale toets	A. van Leeuwen
Wijze van citeren	Twisk, P.T., 2020, Notitie Bestemmingsplanwijziging voormalig gemeentehuis Geffen Rapport NO20567-01, Regelink Ecologie & Landschap, Wageningen.



Regelink
Ecologie & Landschap

Regelink Ecologie & Landschap

Gerrit Zegelaarstraat 1
6709 TA Wageningen
085-7737676
info@regelink.nl
www.regelink.nl

Lid Netwerk Groene Bureaus

Inhoudsopgave

1	Aanleiding	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Doel	5
2	Werkwijze	5
3	Plangebied en ingreep	5
4	Mogelijke overtredingen Wet natuurbescherming	6
5	Uitvoerbaarheid ingreep	8
6	Conclusies en vervolgstappen	9
7	Bronnen	9

1 Aanleiding

1.1 Inleiding

Van Wanrooij BV bereidt de sloop voor van het voormalige gemeentehuis in Geffen, Noord-Brabant. Na de sloop zal ter plaatse nieuwbouw worden uitgevoerd. Ten behoeve van de ingreep is een quickscan natuur uitgevoerd door SAB (anonymus, 2020a), waarin de ingreep getoetst wordt aan het Natuurnetwerk Brabant en de Wet natuurbescherming. Op basis van deze quickscan worden, samengevat, de volgende conclusies getrokken:

- Op beschermde gebieden is een negatief effect als gevolg van stikstofdepositie niet uit te sluiten. Voor de ingreep dient een Aeries berekening uitgevoerd te worden. Andere negatieve effecten op N2000 gebieden en het Natuurnetwerk Brabant zijn niet te verwachten;
- Bij de ingreep kunnen broedende vogels verstoord worden en nesten en eieren vernield worden. Dit zijn overtredingen van de Wet natuurbescherming. Uitvoering van de ingreep buiten de broedperiode voorkomt deze overtredingen.
- In het te slopen gebouw zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Bij de sloop kunnen vleermuizen gedood worden en kunnen deze verblijfplaatsen vernield worden. Dit zijn overtredingen van de Wet natuurbescherming. Naar deze functie moet nader onderzoek uitgevoerd worden en mogelijk moet voor de ingreep een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd worden.
- Aanwezigheid van overige soorten die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming wordt niet verwacht of het betreft soorten die door de Provincie Noord-Brabant bij ruimtelijke ingrepen zijn vrijgesteld van de verbodsbepalingen in deze wet.
- Ten aanzien van de bescherming van houtopstanden vormt de ingreep geen overtreding van de Wet natuurbescherming.

Voorts is een Aeries berekening uitgevoerd door SAB in verband met de voorgenomen ingreep (Anonymus, 2020b). Hieruit wordt geconcludeerd dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase de ingreep niet leidt tot een verhoging van meer dan 0,00 mmol per hectare per jaar op N2000 gebieden. Tezamen met de conclusies uit het quickscan rapport mag op basis hiervan aangenomen worden dat, met uitzondering van vleermuizen, de Wet natuurbescherming niet overtreden wordt bij de ingreep, mits rekening gehouden wordt met broedende vogels.

De rapportage van de quickscan vermeldt voorts dat voor de ingreep een bestemmingsplanwijziging nodig is. In de rapportage wordt echter niet vermeld of aannemelijk is dat binnen de bepalingen van de Wet natuurbescherming redelijkerwijs verwacht mag worden dat, ten aanzien van mogelijk aanwezige, onder de Wet natuurbescherming beschermde functies voor vleermuizen, de ingreep uitvoerbaar is. Als deze beschermde functies aanwezig zijn en het binnen de bepalingen van deze wet niet mogelijk is de ingreep uit te voeren, zou een bestemmingsplanwijziging niet mogelijk zijn. Op basis van ervaringen van Regelink Ecologie & Landschap mag echter worden aangenomen dat een bestemmingsplanwijziging wel mogelijk is. Dit wordt hieronder onderbouwd.

1.2 Doel

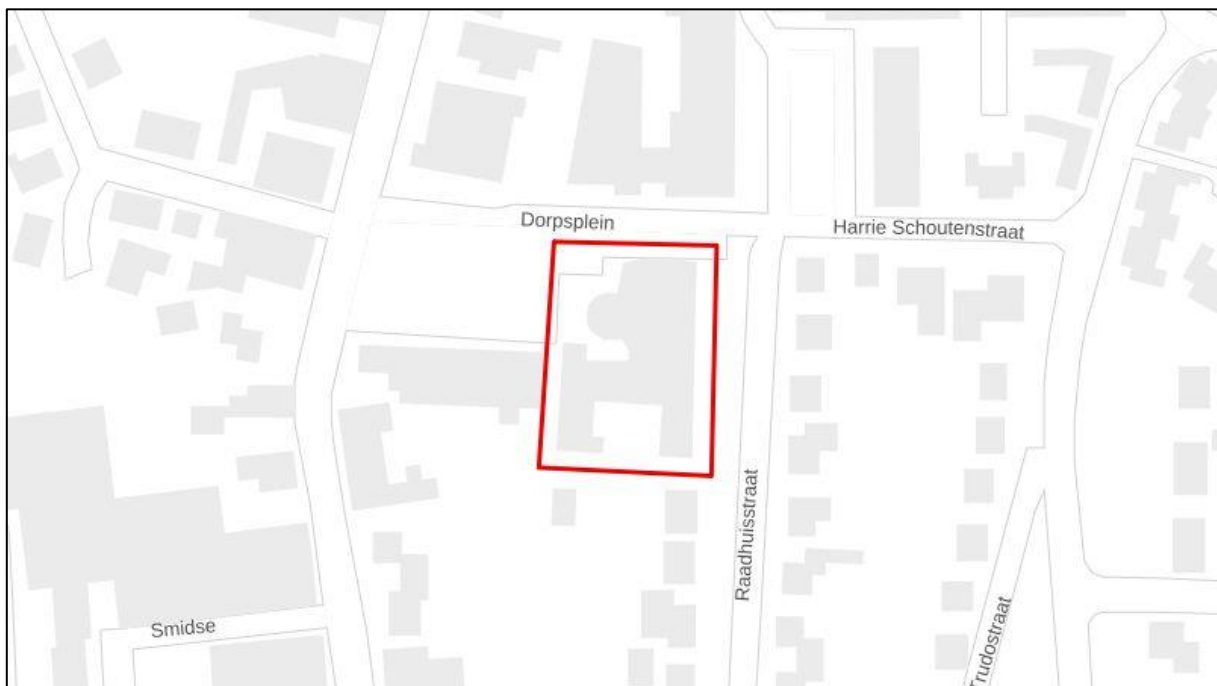
Het doel van deze rapportage is te onderbouwen dat, indien in het voormalige gemeentehuis in Geffen beschermde functies voor vleermuizen aanwezig zijn, een bestemmingsplanwijziging voor deze locatie mogelijk is binnen de bepalingen van de Wet natuurbescherming.

2 Werkwijze

Ten behoeve van deze notitie zijn de rapportages 'Quick scan natuur Geffen, Raadhuisstraat 1' (Anonymus, 2020a) en 'Onderzoek stikstofdepositie Geffen, Raadhuys' (Anonymus, 2020b) gelezen en zijn ervaringen bij Regelink Ecologie & Landschap met het aanvragen van ontheffingen Wet natuurbescherming gebruikt. De inschatting van te verwachten soorten vleermuizen en functies voor deze soorten alsmede effectiviteit van maatregelen voor deze soorten en functies zijn gebaseerd op meer dan dertig jaar ervaring met vleermuisonderzoek in Noord-Brabant, onder andere in het kader van ingrepen aan gebouwen. Aan de hand hiervan is beoordeeld of verwacht mag worden dat de voorgenomen ingreep uitvoerbaar is binnen de voorwaarden van de Wet natuurbescherming.

3 Plangebied en ingreep

Het plangebied betreft het voormalige gemeentehuis aan de Raadhuisstraat 1 in Geffen, gemeente Oss, Noord-Brabant. Zie Figuur 1 en de foto op de voorzijde van deze notitie.



Figuur 1. Het plangebied, aangegeven met een rode lijn. Ondergrond kaart © Topografische dienst, Emmen.

Ingereep

De initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie nieuwbouw te realiseren. Hiervoor wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Zie de foto op de voorzijde van deze notitie voor een indruk van de huidige situatie. Zie Figuur 2 voor een indruk van de toekomstige situatie.



Figuur 2. Impressie van de toekomstige situatie.

4 Mogelijke overtredingen Wet natuurbescherming

Mogelijk aanwezige beschermde soorten en functies vleermuizen

Op basis van de rapportage van de quickscan door SAB (en op basis van de ervaringen van Regelink Ecologie & Landschap met soortgelijke gebouwen is niet uit te sluiten dat vleermuizen verblijfplaatsen hebben in het te slopen voormalige gemeentehuis. Het kan gaan om zomer-, kraam-, paar- en/of winterverblijfplaatsen. Te verwachten soorten zijn gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) en laatvlieger (*Eptesicus serotinus*). Andere gebouwbewonende soorten waarvan de aanwezigheid niet geheel is uit te sluiten betreffen baardvleermuis (*Myotis mystacinus*), tweekleurige vleermuis (*Vespertilio murinus*) en gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*). Gelet op de omstandigheden rondom het gebouw en de ruimten in het gebouw die door vleermuizen als verblijfplaats te gebruiken zijn wordt de kans op aanwezigheid van de laatste drie soorten als heel klein ingeschat.

Wettelijke bepalingen

Alle soorten vleermuizen vallen onder de Habitatrichtlijn en zijn beschermd via artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming (Wnb). Relevant zijn de volgende drie leden van dit artikel:

1. Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.

2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.

4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.

Ontheffing van de verboden in artikel 3.5 is mogelijk onder artikel 3.8 van de Wnb. Hierbij zijn relevant:

1. Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen van een of meer van de verboden, bedoeld in de artikelen 3.5 en 3.6, tweede lid, ten aanzien van dieren of planten van daarbij aangewezen soorten, dan wel ten aanzien van de voortplantingsplaatsen, rustplaatsen of eieren van dieren van daarbij aangewezen soorten.

5. Een ontheffing of een vrijstelling wordt uitsluitend verleend, indien is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

a. er bestaat geen andere bevredigende oplossing;

b. zij is nodig:

3°. 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;

c. 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.

Als aan voorgaande drie voorwaarden wordt voldaan kan voor de ingreep dus ontheffing van de in artikel 3.5 genoemde verboden worden verleend.

Overige relevante bepalingen voor verlenen ontheffing

Om in aanmerking te komen voor een ontheffing Wnb voor project waarin een gebouw met functies voor vleermuizen gesloopt wordt, gevolgd door nieuwbouw, moet voorts aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Kort weergegeven gaat het om de volgende voorwaarden:

- Er moet onderzoek uitgevoerd zijn in het plangebied conform het Vleermuisprotocol, zodat met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid is vastgesteld welke functies het te slopen gebouw vervult voor vleermuizen.
- Er moeten tijdelijke vervangende verblijfplaatsen in de vorm van vleermuiskasten worden aangeboden. Afhankelijk van de aanwezige soort(en) en functie(s) geldt deze maatregel als effectief als een gewenningsperiode van drie maanden tot een jaar wordt aangehouden. Deze periode moet vallen in de actieve periode van vleermuizen. De kasten moeten dus de aangegeven periode voorafgaande aan de ingreep aanwezig zijn. De kasten moeten in de omgeving van het te slopen gebouw worden opgehangen. Het te gebruiken model kast hangt ook af van aanwezige soorten en functies.
- De sloop moet op zo'n manier worden uitgevoerd dat de kans dat hierbij vleermuizen gedood worden zo klein mogelijk is. Dit betekent dat de sloop in een periode moet worden uitgevoerd waarin vleermuizen actief zijn en dat werende maatregelen voorafgaande aan de sloop moeten worden genomen.
- In de nieuwbouw moeten voorzieningen worden opgenomen die geschikt zijn voor de functies voor vleermuizen die verloren zijn gegaan bij de sloop van het gebouw.

5 Uitvoerbaarheid ingreep

In het voorgaande hoofdstuk is beschreven aan welke voorwaarden voldaan moet worden om, in het geval dat het voormalige gemeentehuis functies vervult voor vleermuizen, in aanmerking te komen voor een ontheffing Wet natuurbescherming zodat het gebouw gesloopt kan worden. In praktijk komt het zeer zelden voor dat een dergelijke ingreep verhinderd wordt als gevolg van de aanwezigheid van een of meer beschermde soorten. Aannemelijk is dat de voorwaarden waaraan voldaan moet worden aanwezig of uitvoerbaar zijn.

- voor de ingreep zijn geen andere bevredigende oplossing;
- de ingreep is van groot openbaar belang. Met dit plan wordt een tweetal belangen gediend.

Na de gemeentelijke herindeling van 2016, waarbij Geffen onderdeel werd van de gemeente Oss, heeft het gemeentehuis in Geffen zijn functie verloren. Het voorliggende plan maakt de herontwikkeling van de locatie van het voormalige gemeentehuis in Geffen mogelijk. Na de gemeentelijke herindeling is de functie vervallen, met als resultaat een leegstaand pand in de kern van Geffen. Dit heeft een negatief effect op de leefbaarheid van de kern van Geffen. Een goed en verantwoord ruimtegebruik en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit van het Dorpsplein zijn essentieel voor het functioneren van een dorpscentrum.

Anderzijds wordt met dit plan invulling gegeven aan de woningbouwbehoefte van het dorp Geffen. Zoals ook in paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan nader is gemotiveerd, bestaat er een tekort aan woningbouwplannen in Geffen. Er is nog aanvulling nodig in alle segmenten. De laatste prognoses van de provincie Noord-Brabant bevestigt dit beeld. Gezien de voortgaande vergrijzing is er in alle delen van de gemeente Oss behoefte aan woningen voor ouderen, ook in Geffen. De realisering van 8-10 grotere appartementen, vlakbij de commerciële en maatschappelijke voorzieningen in Geffen, komt hieraan tegemoet. Daarbij speelt mee dat met dit plan sprake is van een inbreiding, wat de voorkeur heeft boven een uitbreiding.

- door het treffen van maatregelen als het ophangen van vleermuiskasten en het vleermuis-vriendelijke slopen doet de ingreep geen afbreuk aan het streven de betrokken soort(en) in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Er vindt ruim voor de sloop onderzoek plaats naar aanwezigheid van vleermuizen. Indien het gebouw functies vervult voor deze diergroep, dan worden de benodigde maatregelen genomen waaraan voldaan moet worden om een ontheffing Wet natuurbescherming te verkrijgen.

Vergelijkbare ingrepen vinden met grote regelmaat plaats, ook als hierbij beschermde soorten als vleermuizen bij in het spel zijn. De Provincie Noord-Brabant heeft in 2020 ruim veertig ontheffingen Wet natuurbescherming verleend voor de sloop van gebouwen¹. Van tientallen aangevraagde ontheffingen Wet natuurbescherming door Regelink Ecologie & Landschap voor de sloop van gebouwen waar vleermuizen bij in het spel waren is nog nooit een aanvraag afgewezen.

¹ <https://www.brabant.nl/loket/vergunningen-meldingen-en-ontheffingen/op-soort/soort-overzicht?product=natuurbeschermingsvergunning>

6 Conclusies en vervolgstappen

Op basis van het voorgaande kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Ten aanzien van de Wet natuurbescherming mag worden aangenomen dat, met uitzondering van vleermuizen, er geen beschermde soorten of gebieden nadelige gevolgen ondervinden van de ingreep.
- Naar vleermuizen zal nader onderzoek moeten worden uitgevoerd. Indien deze dieren van het gebouw gebruik maken zal een ontheffing Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Ten behoeve van deze dieren zullen in dat geval maatregelen worden genomen waarmee de nadelige effecten van de sloop van het gebouw nagenoeg teniet worden gedaan.
- Aannemelijk is dat in dat geval voor de sloop een ontheffing Wet natuurbescherming verleend zal worden.
- Aangenomen mag worden dat de Wet natuurbescherming de uitvoering van de ingreep niet in de weg staat. Binnen de kaders van deze wet is de sloop en nieuwbouw op de locatie van het voormalige gemeentehuis uitvoerbaar, zodat binnen die kaders het bestemmingsplan ten dienste van deze ingreep gewijzigd kan worden.

7 Bronnen

- Anonymus, 2020a. Quick scan natuur Geffen, Raadhuisstraat 1. Rapport SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling.
- Anonymus, 2020b. Onderzoek stikstofdepositie Geffen, Raadhuys. Rapport SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling