



Stichting Krijtland Wonen
In t Oord 18
6291 VP VAALS

 KRIJTLANDWONEN	
ontv. d.d.	: 22-3-2021
nr	: 202100106/0023+0005
bestemming:	Vastgoed

Ons kenmerk DOC-00136202
Zaaknummer 2020-206228
Bijlage(n) -

Maastricht
Verzonden

18 MAART 2021
18 MAART 2021

1 Besluit

Gedeputeerde Staten hebben op 8 oktober 2020 een aanvraag, aangevuld op 17 februari 2021, 18 februari 2021, 26 februari 2021 en 4 maart om ontheffing van de verbodsbepalingen als bedoeld in artikel 3.5 Wet natuurbescherming (Wnb) ontvangen van Stichting Krijtland Wonen voor het slopen van 10 woonhuizen in Gulpen.

Het betreft de locatie: Burggraverweg 3 t/m 9 en Nieuwstraat 19 t/m 29 te Gulpen.

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2020-206228.

Gedeputeerde Staten van Limburg besluiten, gelet op artikel 3.8 Wnb, en gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze ontheffing:

1. aan aanvrager ontheffing te verlenen. Deze ontheffing wordt verleend in het kader van het slopen van de woningen behorende bij wooncomplex C302 aan de Burggraverweg 3 t/m 9 en Nieuwstraat 19 t/m 29 te Gulpen.
2. dat ontheffing wordt verleend van de volgende verboden handelingen:
 - het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus* artikel 3.5, tweede lid, Wnb;
 - het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), artikel 3.5, vierde lid, Wnb.
3. dat aan deze ontheffing de in hoofdstuk 2 vermelde voorschriften verbonden zijn;
4. dat deze ontheffing wordt verleend voor de periode geldend vanaf de publicatiedatum van deze beschikking tot 1 maart 2024;



5. dat de aanvraag en de bijbehorende stukken ontvangen op 8 oktober 2020, aangevuld op 17 februari 2021 en 18 februari 2021, 26 februari 2021 en 4 maart 2021, deel uitmaken van deze ontheffing, behoudens en voor zover daarvan bij dit besluit niet wordt afgeweken.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen.



clustermanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Team Vergunningen

1.1 Afschriften

Een afschrift van dit besluit is verzonden aan:

- Gemeente Gulpen-Wittem, Postbus 56, 6270 AB Gulpen.

1.2 Rechtsbescherming

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

Als uw bezwaar is gericht tegen een besluit van Gedeputeerde Staten, is naast het indienen van uw bezwaarschrift per post ook de elektronische weg opengesteld. U dient dan gebruik te maken van een daartoe ontwikkeld webformulier. Aan het webformulier is een DigiD-module (voor particulieren) dan wel eHerkenning-module (voor ondernemers en organisaties, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel) gekoppeld zodat u het bezwaarschrift digitaal kunt ondertekenen.

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

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



1.3 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking na toezending of uitreiking aan de belanghebbende(n) tot wie het besluit is gericht, onder wie begrepen de aanvrager.

Indien de voorzieningenrechter positief beslist op een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Awb, wordt de werking van het onderhavige besluit geschorst.



2 Voorschriften

1. Algemeen

1. De ontheffing wordt slechts voor de in hoofdstuk 1 genoemde soorten en beschreven handelingen verleend.
2. Deze ontheffing geldt alleen voor de activiteiten die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
3. De ontheffing geldt voor het slopen van de woningen gelegen van wooncomplex C302, gelegen aan de Burggraverweg 3 t/m 9 en Nieuwstraat 19 t/m 29 te Gulpen, zoals opgenomen in paragraaf 4.2 (figuur 1).
4. De ontheffinghouder dient direct contact op te nemen met de Provincie Limburg, [REDACTED] of telefonisch [REDACTED] indien bij het uitvoeren van werkzaamheden andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen als bedoeld in voorschrift 1 noodzakelijk zijn.
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing op de locatie van de activiteiten aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouder of opsporingsambtenaar.
6. De ontheffinghouder dient de start van de werkzaamheden uiterlijk vijf werkdagen voor die tijd digitaal bij ons te melden. Het meldingsformulier Wet natuurbescherming¹ vindt u op www.limburg.nl/vergunningen (ga naar Natuur en klik op Ontheffing soorten).

Specifiek

7. Met inachtneming van onderstaande voorschriften dienen de maatregelen uitgevoerd te worden zoals beschreven in hoofdstuk 3, pagina 8 tot en met 10, van het bij de aanvraag gevoegde activiteitenplan Ontheffing Wet natuurbescherming sloop wooncomplex C302 Burggraverweg 3 t/m 9 en Nieuwstraat 19 t/m 29 – Gulpen, van 28 september 2020;
8. De maatregelen zoals opgenomen in het activiteitenplan en de voorschriften van dit besluit worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol, dat altijd op de locatie aanwezig is en waarmee het uitvoerende personeel bekend is
9. De huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis worden in de periode van 15 april tot 15 mei of 1 september tot 15 oktober (minst kwetsbare periode bij jaarrondgebruik en vorstperiodes uitgesloten) ongeschikt gemaakt. Het ongeschikt maken gebeurt door een ecologisch deskundige en als tijdens het ongeschikt maken dieren worden aangetroffen moeten de werkzaamheden worden uitgesteld totdat de dieren de huidige verblijfplaats(en) zelfstandig hebben verlaten.

¹ Alleen als u niet digitaal kunt melden, stuurt u de melding per post naar: Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht.



10. Er worden tijdens de nieuwbouw minimaal 12 inbouwstenen voor vleermuizen op minimaal 3 meter hoogte in het nieuwe appartementencomplex gerealiseerd voor de gewone dwergvleermuis die voldoen aan de eisen gesteld in paragraaf 3.2 Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden van het kennisdocument Gewone dwergvleermuis, versie 1.0, juli 2017 van BIJ12.
11. De 12 tijdelijke verblijfplaatsen die reeds in oktober 2020 geplaatst zijn in de nabijgelegen bebouwing, blijven minimaal één jaar hangen nadat de permanente voorzieningen aan de nieuwe appartementen zijn gerealiseerd en worden pas verwijderd als er zich geen vleermuizen meer bevinden in deze tijdelijke verblijfplaatsen.

Overige

12. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in afstemming met een deskundige op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend.
Onder een deskundige wordt verstaan:
 - a. een inhoudelijke medewerker op het gebied van soorten bij een ecologisch adviesbureau of;
 - b. een persoon die beschikt over een afgeronde hbo- of universitaire opleiding met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie of;
 - c. een persoon die beschikt over een afgeronde mbo-opleiding soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten of;
 - d. een persoon die beschikt over een door ervaring opgedane gelijkwaardig niveau of;
 - e. een persoon die zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en werkzaam of aangesloten is bij een Nederlandse beschermingsorganisatie of;
 - f. een persoon die zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de monitoring en/of bescherming van soorten.
13. Indien blijkt dat de in de ontheffing gestelde termijn niet voldoende is om de werkzaamheden waarop de ontheffing betrekking heeft uit te voeren, dient minimaal 8 weken voor het verstrijken van deze termijn, een verzoek tot verlenging van de ontheffing ingediend te worden.



3 Procedure

3.1 Aanvraag

Op 8 oktober 2020, aangevuld op 17 februari 2021, 18 februari 2021, 26 februari 2021 en 4 maart 2021 heeft aanvrager een aanvraag om ontheffing ingediend voor de volgende in de Wnb verboden handelingen:

het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), artikel 3.5, vierde lid, Wnb

De aanvraag bestaat uit de volgende stukken:

- Aanvraagformulier ontheffing soortenbescherming van 2 oktober 2020.
- Activiteitenplan ontheffing Wet natuurbescherming sloop wooncomplex C302 Burggraverweg 3 t/m 9 en Nieuwstraat 19 t/m 29 - Gulpen van 28 september 2020.
- Aanvullend onderzoek Wet Natuurbescherming wooncomplexen C302, C306 en C307 Gulpen van 26 juli 2019.
- Notitie Sociale woningbouw Burggraverweg/Nieuwstraat Gulpen motivatie sloop t.b.v. nieuwbouw van 27 november 2020.
- QuickScan Wet Natuurbescherming wooncomplexen C2, C6 en C7 Gulpen van 8 augustus 2018.
- Aanvullende gegevens van 17 februari 2021, 18 februari 2021, 26 februari 2021 en 4 maart 2021.

3.2 Bevoegd gezag

De handelingen worden in zijn geheel verricht in de provincie Limburg. Gelet op artikel 1.3 Wnb en artikel 3.8 Wnb is ons college het bevoegd gezag voor het verlenen van de ontheffing.

3.3 Voorbereidingsprocedure

Dit besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als beschreven in titel 4.1 van de Awb. Van het besluit wordt mededeling gedaan via de internetsite <https://zoek.officielebekendmakingen.nl> (klik dan op officiële bekendmakingen).

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn van 13 weken te verlengen met 7 weken overeenkomstig artikel 5.1, tweede lid van de Wnb.

3.4 Contact

Indien u vragen heeft over dit besluit kunt u contact opnemen met [REDACTED] e-mail [REDACTED] of telefonisch [REDACTED]



4 Overwegingen

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

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

Deze aanvraag heeft betrekking op het beschermingsregime voor Habitatrichtlijnsoorten.

4.1 Habitatrichtlijnsoorten

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

- er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- de handeling is nodig in het kader van een of meer van de in bovengenoemde artikelen genoemde belangen;
- 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.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden, en is beschreven in paragraaf 4.3.

4.2 Omschrijving aanvraag

In het plangebied, zoals weergegeven in figuur 1, bevindt zich het wooncomplex C302 op de hoek Burggraverweg-Nieuwstraat te Gulpen. De 10 bestaande eengezinswoningen zijn van het type jaren '30 huizen uit de vorige eeuw en betreft woningen op de begane grond met een eerste verdieping en een zolderverdieping onder een licht hellend dak. Als gevolg van een zeer ruime gebrekenlijst is renovatie van deze woningen niet rendabel en is ervoor gekozen de huidige woonhuizen te slopen en te vervangen door 20 nieuw te bouwen levensloopbestendige appartementen.

In de directe omgeving van het wooncomplex bevinden zich flats, woonhuizen met tuinen en een waterloop.

Met de sloop van de 10 bestaande woningen worden 3 verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vernield.



Figuur 1: Het plangebied

4.3 Gewone dwergvleermuis

4.3.1 Andere bevredigende oplossing

Het project is locatie gebonden. De oude woningen worden gesloopt en ter plekke worden nieuwe levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. In oktober 2020 zijn reeds 12 nieuwe verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis gerealiseerd aan bestaande bebouwing binnen 200 meter van het te slopen complex. Het ongeschikt maken van het woningcomplex als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis vindt plaats in de minst kwetsbare periode voor de gewone dwergvleermuis. Spouwen, stoot- en dilatatievoegen, rolluikkasten etc. worden gecheckt op de aanwezigheid van vleermuizen en indien op de locaties niets zit worden deze gedicht. Verder worden locaties waar vleermuizen (mogelijk) in-/uitvliegen middels exclusion flaps gedicht. Vleermuizen kunnen dan er wel uit, maar niet in. Nadat het complex ongeschikt gemaakt is kan gestart worden met de sloop van de woningen.

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

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

4.3.2 Belang

De ontheffing is aangevraagd op basis van het volgende 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.

Gezien de huidige toestand van de verouderde woningen en de technische beperkingen kunnen deze niet worden aangepast aan de eisen van de huidige tijd. Door de hoge renovatiekosten zouden de woningen na de renovatie financieel in het hogere sociale huursegment vallen hetgeen belangrijke ongewenste gevolgen voor de zittende huurders zou hebben zoals een te hoog huurniveau dat niet overeenkomt met de woonkwaliteit omdat de woningen ook na de renovatie nog steeds te klein en gehorig zouden zijn.

De keuze voor nieuwbouw in plaats van renovatie, maakt het mogelijk om energiezuinige woningen te bouwen die voldoen aan de laatste duurzaamheidseisen. Een hoogwaardige thermische schil die zuinige (gasloos) laagtemperatuur verwarming mogelijk maakt is niet haalbaar bij renovatie van oude jaren '30 woningen zonder de bestaande schil in het geheel te vervangen.

Dit past geheel in de opgave 'Verduurzamen gebouwde omgeving' en de maatregelen in het Energieakkoord, waarbij in 2030 de eerste 1,5 miljoen o.a. woningen verduurzaamd dienen te zijn. Daarnaast heeft de locatie alle noodzakelijke voorzieningen op loopafstand en is daarom zeer geschikt om de eengezinswoningen te vervangen door levensloopbestendige appartementen in het sociale huursegment.

Het bovenstaande belang weegt in dit geval zwaarder dan het ecologische belang.

4.3.3 Staat van instandhouding

De gewone dwergvleermuis is de meest algemene vleermuissoort in Nederland en wordt in het hele land aangetroffen. De landelijke en regionale staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis wordt als gunstig beoordeeld. De werkzaamheden zullen geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis omdat de soort algemeen voorkomt in- en buiten het plangebied en de vliegroutes en foerageergebied behouden blijven.

In oktober 2020, ruim voorafgaand aan de sloop, heeft initiatiefnemer 12 tijdelijke vleermuiskasten aan gevels in de directe omgeving geplaatst. Tijdens de nieuwbouw van de levensloopbestendige appartementen worden vervolgens 12 permanente verblijfplaatsen in de vorm van inbouwstenen gerealiseerd.

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

4.4 Conclusie

4.4.1 Habitatrichtlijnsoorten

Het toetsingskader dat betrekking heeft op het beschermen van Habitatrichtlijnsoorten biedt ten aanzien van de gewone dwergvleermuis voldoende gronden voor ontheffing verlening van de verbodsbepalingen als opgenomen in artikel 3.5, Wnb.



4.4.2 Overige en zorgplicht

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

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

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