

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

**ons kenmerk**  
Z/140121-296903

Op de op 17 februari 2021 ontvangen aanvraag van VORM Ontwikkeling BV te Rotterdam om een ontheffing krachtens artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming voor de herontwikkeling van de Jan Heynslaan 4, 5622 KM te Eindhoven.

**plaats / datum**  
's-Hertogenbosch,  
23 december 2021

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,  
namens deze,



De heer J. Reijnen  
Teammanager Omgevingsdienst Brabant Noord

## BESLUIT

### Onderwerp

Op 17 februari 2021 hebben wij van VORM Ontwikkeling BV 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 herontwikkeling van de Jan Heynslaan 4, 5622 KM te Eindhoven.

### Besluit

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

- I. aan VORM Ontwikkeling BV, Schiehaven 13, 3024 EC te Rotterdam, 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 en vierde lid, van de Wet natuurbescherming, voor de:
    - **gewone grootoorvleermuis** (*Plecotus auritus*);
    - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);voor de periode van 1 januari 2022 tot en met 30 december 2024;
- 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:
  - Bijlage 1: overzichtstekening van de planlocatie
  - Bijlage 2: locatie(s) van de mitigerende maatregelen
  - Bijlage 3: meldingsformulier start werkzaamheden (zie voorschrift 1);
- IV. het besluit van 22 september 2021 met kenmerk Z/140121-267341 in te trekken.

## Rechtsmiddelen

### *Bezwaar*

Bezwaren tegen dit besluit kunnen binnen zes weken na de bekendmaking van dit besluit worden ingediend bij:

Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant  
Secretariaat van de hoor- en adviescommissie  
Postbus 90151  
5200 MC te 'S-HERTOGENBOSCH

Wij vragen u om op de linkerbovenhoek van de envelop het woord "bezwaarschrift" te vermelden.

Het bezwaarschrift moet zijn voorzien van een handtekening, naam en adres van de indiener, de dagtekening en ons kenmerk van het besluit. Ook dient u een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar gericht is en de gronden van het bezwaar hierin op te nemen.

Daarnaast vragen wij u om een kopie van dit besluit bij te voegen. Kunt u ons ook uw telefoonnummer geven? De provincie kan dan, mocht dit nodig zijn, u bellen om samen de beste aanpak van behandeling van uw bezwaarschrift te bespreken.

Meer informatie over de behandeling van bezwaarschriften vindt u op [www.brabant.nl/bezwaar](http://www.brabant.nl/bezwaar).

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](mailto:bezwaar@brabant.nl).

### *Voorlopige voorziening*

Bovenstaand besluit treedt in werking, ook al wordt een bezwaarschrift ingediend. Het is daarom mogelijk om gelijktijdig met of na het indienen van een bezwaarschrift een zogenaamde "voorlopige voorziening" te vragen bij: de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Een voorlopige voorziening is in feite het nemen van een tijdelijke maatregel, bijvoorbeeld het schorsen van het besluit gedurende de tijd die nodig is om de bezwaren te behandelen en daarop een besluit te nemen. Voorwaarde om zo'n voorlopige voorziening te vragen is, dat er sprake is van spoedeisend belang.

Voor het vragen van een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

## INHOUDSOPGAVE

Besluit.....	2
Voorschriften.....	5
Procedurele overwegingen .....	7
Inhoudelijke overwegingen.....	9
1.    Wettelijk kader - Wet natuurbescherming .....	9
1.1 <i>Beschermingsregimes</i> .....	9
1.2 <i>Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</i> .....	9
2.    Toetsing effecten ruimtelijke ingreep.....	10
2.1 <i>Aangevraagde activiteiten</i> .....	10
2.2 <i>Onderzoek soorten</i> .....	10
2.3 <i>Mogelijke effecten op beschermde soorten</i> .....	10
2.4 <i>Alternatievenafweging</i> .....	11
2.5 <i>Belang van de aanvraag</i> .....	11
2.6 <i>Mitigerende maatregelen en staat van instandhouding</i> .....	12
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 .....	18

## 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.
2. De ontheffinghouder dient onmiddellijk contact met ons op te nemen via [info@odbn.nl](mailto: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 3) en de aanvullende gegevens van 5 juli 2021.
7. De activiteiten en hier genoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige<sup>1</sup> op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend.

### Specifieke voorschriften

8. Alle handelingen en bevindingen dienen door de ecooloog te worden bijgehouden in een logboek. 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.
10. Dit ecologisch werkprotocol dient ter informatie aan ons te worden toegezonden, uiterlijk twee weken voor de start van de werkzaamheden via [info@odbn.nl](mailto:info@odbn.nl), onder vermelding van het zaaknummer.
11. De vier nog te plaatsen Unitura kasten dienen zo snel mogelijk, maar uiterlijk voor april 2021 geplaatst te worden.
12. De lege/nog niet in gebruik zijnde kraamkasten van type Schwegler FTH1 dienen voor april 2021 aan een achterplaat geplaatst te zijn volgens de werkwijze zoals beschreven in paragraaf 2.6 van dit besluit.
13. Alle tijdelijke kraamkasten dienen een bezonning te kennen van meer dan 10 uur per dag om een grotere kans op benutting te hebben.

---

<sup>1</sup> Wat wij hieronder verstaan staat in de toelichting op het aanvraagformulier:

[https://www.brabant.nl/applicaties/producten/wet\\_natuurbescherming\\_ontheffing\\_beschermde\\_soorten\\_16411](https://www.brabant.nl/applicaties/producten/wet_natuurbescherming_ontheffing_beschermde_soorten_16411)

14. Zoals beschreven in de maatregelen wordt de bebouwing voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt. Dit dient te gebeuren buiten de kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis, zoals beschreven in figuur 14 van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis van BIJ12 (2017) en de kwetsbare periodes van de gewone grootoorvleermuis, zoals beschreven in figuur 8 van het Kennisdocument Gewone grootoorvleermuis (BIJ12, 2017). Op het moment van ongeschikt maken en de drie daaropvolgende dagen moeten de weersomstandigheden overeen komen met de weersomstandigheden zoals beschreven in het geldende Vleermuisprotocol (NGB
15. Zoals beschreven in de mitigerende maatregelen worden de gebouwen ongeschikt gemaakt middels het creëren van tocht. Om te garanderen dat er voldoende tocht wordt gecreëerd, wordt het volgende voorschrift opgenomen: De hoeken van de te slopen bebouwing dienen indien mogelijk verwijderd te worden en er dienen gaten van minimaal 0,75 x 0,75 m om de 4 meter in de spouw gemaakt te worden, zowel onder als boven, zodat er een luchtstroom (tocht) ontstaat. Dakbedekking, dakbeschot, gevelbetimmering, boeiboorden, muurplaten en kozijnen dienen zoveel mogelijk handmatig verwijderd te worden. Waar nodig kan de bebouwing met bouwlampen gedurende de nacht sterk verlicht worden.
16. De tijd tussen ongeschikt maken en de sloop mag maximaal drie weken duren, waarbij er maximaal één week mag zitten tussen de controleronde en de sloop. Indien bij de controleronde blijkt dat er nog vleermuizen aanwezig zijn, dan dienen er aanvullende maatregelen genomen te worden om de bebouwing ongeschikt te maken en start de periode van drie weken opnieuw.
17. Zoals beschreven in de mitigerende maatregelen wordt er een controleronde uitgevoerd voor de start van de sloop. Deze controleronde dient fysiek plaats te vinden middels een batdetector. De weersomstandigheden tijdens de controleronde dienen conform het geldende Vleermuisprotocol (NGB) te zijn.
18. De resultaten van de monitoring dienen aan het bevoegd gezag te worden toegezonden via [info@odbn.nl](mailto:info@odbn.nl) onder vermelding van het zaaknummer. De resultaten dienen voor 1 november van het jaar waarin monitoring is uitgevoerd, te zijn aangeleverd bij de ODBN.

## PROCEDURELE OVERWEGINGEN

### Aanvraag en proces

Op 17 februari 2021 hebben wij van VORM Ontwikkeling B.V. een aanvraag voor een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) ontvangen. De aanvraag is op 5 juli 2021 aangevuld.

Op 11 augustus 2021 hebben wij een voornemen tot weigeren verstuurd. Op 27 augustus 2021 hebben wij een reactie op het voornemen tot weigeren ontvangen. Dit voornemen tot weigeren is alleen geschreven voor de gewone dwergvleermuis. Voor de gewone grootoorvleermuis is er geen voornemen tot weigeren gestuurd, omdat de mitigatie hiervoor voldoende was.

In het activiteitenplan, de aanvullende gegevens en de reactie op het voornemen tot weigeren is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de tijdelijke mitigatie voor de kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis effectief zal zijn. Daarnaast is het onduidelijk op welke hoogte de uitvliegopening van de permanente kraamverblijfplaats/kast die aan de noordzijde geplaatst zal worden, zich zal bevinden. De uitvliegopening is in elk geval lager dan drie meter, en dit is te laag. Het is onbekend hoeveel vrije uitvliegruimte de vleermuizen in de huidige situatie precies hebben en hoe dit overeen komt met de toekomstige situatie. Daardoor kan niet worden beoordeeld of de vrije uitvliegruimte van de toekomstige situatie voldoende is. In het voornemen tot weigeren is ook aangegeven dat er met betrekking tot de permanente voorzieningen die dienen als mitigatie voor de kraamkasten, onvoldoende is onderbouwd dat de kasten effectief zullen zijn. Ook is er in het voornemen tot weigeren aangegeven dat er onvoldoende was onderbouwd waarom het realiseren van maatwerk als mitigatie voor de kraamverblijfplaats niet mogelijk was. Dit punt is voldoende onderbouwd in de reactie op het voornemen tot weigeren. Doordat de gegevens onvoldoende waren om een ontheffing te kunnen verlenen voor de gewone dwergvleermuis, konden de aangevraagde handelingen niet verricht worden. Daardoor was het tevens niet mogelijk om een ontheffing te verlenen voor de gewone grootoorvleermuis. De ontheffingsaanvraag is in zijn geheel geweigerd. Het was niet mogelijk om een ontheffing te geven voor de gewone grootoorvleermuis en te weigeren voor de gewone dwergvleermuis, omdat er dan een niet-uitvoerbaar besluit zou zijn afgegeven. Op 22 september 2021 hebben wij de aanvraag geweigerd.

Op 11 oktober 2021 is een bezwaarschrift ingediend door Maasarend | Praktisch in Ecologie namens VORM Ontwikkeling B.V.. Het bezwaar is geregistreerd onder zaaknummer Z/157441. Naar aanleiding van het ingediende bezwaarschrift en het op basis daarvan ingezette mediationtraject zijn wij tot het oordeel gekomen dat er aanleiding is tot het nemen van een herstelbesluit. De aanvrager heeft namelijk op 8 december 2021 een nieuw plan met betrekking tot de tijdelijke voorzieningen aangeleverd. Het resultaat van het mediationtraject is dat het besluit in primo van 22 september 2021 wordt ingetrokken en een nieuw besluit in primo wordt genomen, waarbij de ontheffing kan worden verleend.

De aanvraag en herstelbesluit is geregistreerd onder nummer Z/140121.

### 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.

**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 drie 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 herontwikkeling van het perceel. De schoolgebouwen worden gesloopt en er wordt een nieuw gebouw gerealiseerd, waarin woonappartementen worden ontwikkeld. Alle bomen met een toekomstverwachting van meer dan 15 jaar worden behouden. Er blijven 40 bomen behouden en er worden 24 bomen gekapt. Voor de te kappen bomen worden weer nieuwe bomen op het perceel geplant. Deze bomen zullen een stammaat hebben van 20-25 cm.

De globale planning van de werkzaamheden is om de bebouwing in het eerste kwartaal van 2022 te slopen en het project eind 2024 afgerond te hebben.

Een uitgebreide omschrijving van de activiteiten is opgenomen in de aanvraag.

### 2.2 Onderzoek soorten

In 2019 is een quickscan uitgevoerd naar beschermde soorten (Ecologica, 2019). Hieruit blijkt dat het gebouw niet geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen, maar dat het wel verstandig was om onderzoek naar vleermuizen uit te voeren. Het nader onderzoek (Maasarend, 2019) naar vleermuizen heeft plaatsgevonden in 2019 conform het vleermuisprotocol 2017 (NGB). Er is in 2019 geen onderzoek uitgevoerd naar massawinterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen. Dit onderzoek is in 2020 uitgevoerd conform het vleermuisprotocol 2017 (NGB). Daarnaast is er mede onderzoek uitgevoerd naar gierzwaluwen. Dit onderzoek heeft in 2019 plaatsgevonden op basis van Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12, 2017). Het onderzoek startte 1 uur voor zonsondergang in plaats van 2 uur voor zonsondergang. Er zijn geen gierzwaluwen vastgesteld tijdens het onderzoek.

### 2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten

In het plangebied bevindt zich in de spouwmuur van de gymzaal een zomerverblijf van twee gewone dwergvleermuizen. In de spouwmuur bij de hoofdentree van de school bevindt zich een kraamverblijf van 36 dieren. Daarnaast zijn er twee paarverblijfplaatsen aangetroffen van de gewone dwergvleermuis, één bevindt zich op de hoek van de school en de andere op dezelfde plek als de zomerverblijfplaats. Alle verblijfplaatsen bevinden zich in de spouwmuur en worden bereikt middels open stootvoegen.

Ten slotte is er tijdens de tijdstippen dat gewone grootoorvleermuis in- en uit een verblijfplaats vliegt, een gewone grootoorvleermuis foeragerend aangetroffen. Er wordt daarom vanuit gegaan dat er een verblijfplaats van een gewone grootoorvleermuis aanwezig is aan de voorzijde van de school.

De groenstructuren naast de bebouwing wordt gebruikt als foerageergebied voor de vleermuizen. Deze structuren blijven deels behouden en de bomen die gekapt worden, worden herplant.

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

- één zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis; en,
- één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis; en,
- één kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis; en,
- mogelijk essentieel foerageergebied voor vleermuizen; en,
- één verblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis,

worden 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*

Het project is locatiegebonden, omdat het gaat om de sloop van een bestaande school ten behoeve van woningbouw. Het is niet mogelijk om de schoolfunctie te behouden, omdat er geen behoefte meer is naar een school op deze locatie. Daarnaast voldoet de school niet meer aan de wensen die tegenwoordig voor een gebouw gelden. Omdat de school geen functie meer heeft, zal het gebouw in verval raken. Dit is onwenselijk voor de buurt.

Na het vaststellen van de verblijfplaatsen is er overwogen om de huidige panden te behouden. Dit is echter niet mogelijk. Na nader onderzoek van de gemeente Eindhoven bleek dat de kosten voor renovatie niet in verhouding staan tot het te behalen resultaat. De gymzaal verkeert in een slechte constructieve aard, waarbij renovatie niet is overwogen. Ook het schoolgebouw voldoet niet aan de huidige bouwnormen en de kosten om hier wel aan te kunnen voldoen staan niet in verhouding tot het te behalen resultaat. Dit in combinatie tot de enorme tekorten op de woningmarkt in Eindhoven en de wijk Woensel heeft er toe doen besluiten om nieuwbouw uit te laten voeren. Er kunnen zo meer woningen gebouwd worden op het perceel, om te werken aan het grote woning tekort in Eindhoven en in de wijk Woensel.

Met betrekking tot de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met de aanwezige beschermde soorten. Zo wordt er een natuurvriendelijke tuin aangelegd, waardoor er meer groen in het plangebied ontwikkeld wordt dan dat er nu aanwezig is. Daardoor zullen er meer insecten in het plangebied komen, waardoor er meer voedsel is voor vleermuizen. Voor de mitigatie is gekozen voor inbouwkasten, omdat het niet mogelijk was om de spouw geschikt te maken voor de vleermuizen.

De planning is aangepast aan de ecologie van de vleermuizen, zo wordt er buiten de kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis gewerkt.

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 'Volksgezondheid of de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang met begrip 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.

Het pand wordt niet meer gebruikt, omdat er geen behoefte meer is aan een school op deze locatie. De laatste jaren is het gebouw anti-kraak gebruikt en wordt het gebouw niet meer onderhouden. Om kapitaalvernietiging en verloedering van de buurt te voorkomen en om invulling te geven aan het woningtekort in de gemeente Eindhoven, is besloten om het perceel te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De provincie verwacht in haar Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (Actualisering 2020) dat het aantal inwoners in Eindhoven van 234.460 in 2020 zal toenemen naar 264.625 in 2030, een toename met ruim 30.000 inwoners. Doordat ook het aantal huishoudens de komende jaren nog sterk toeneemt, zijn er ook meer huizen nodig. De indicatie voor de gemeente Eindhoven is ruim 19.000 woningen in de periode 2020-2030. Naast het feit dat de woningen voorzien in het verminderen van het woningtekort, worden de woningen ook duurzaam ontwikkeld. Hierdoor dragen ze bij aan het halen van de doelstellingen van het klimaatakkoord.

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 3) en de aanvullende gegevens van 5 juli 2021, 26 augustus 2021, 11 oktober 2021 en 8 december 2021 is beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten voor gewone grootoorvleermuis en gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen.

In grote lijnen gaat het om de volgende maatregelen:

### *Verlichtingsmaatregelen:*

- Tijdens de sloop en de realisatie van de nieuwbouw wordt geen gebruik gemaakt van bouwverlichting in de avonduren. Eventueel aanwezige verlichting zal slechts overdag gebruikt worden tijdens slechte weersomstandigheden.
- De verlichting in de toekomstige situatie zal niet geplaatst worden op locaties waar gefoerageerd wordt door de vleermuizen.
- De verlichting in het plangebied zal bestaan uit kniepaaltjes, waardoor er zo min mogelijk verstoring is voor de vleermuizen.

### *Ongeschikt maken:*

- De bebouwing wordt eind maart 2022 ongeschikt gemaakt door middel van het creëren van tocht in de spouwmuur waar de verblijfplaatsen zich bevinden en waar potentiële verblijfplaatsen zich bevinden.
- Een week na het onklaar maken en het creëren van tocht en licht in de spouw wordt er een endoscopisch onderzoek uitgevoerd om te controleren of er nog vleermuizen aanwezig zijn in de spouw. Indien er geen vleermuizen en of verse sporen aanwezig zijn van vleermuizen wordt het pand ecologisch vrijgegeven voor sloop en zal er gesloopt worden.
- De avond voorafgaand aan de sloop zal een veldbezoek naar vleermuizen worden uitgevoerd om te controleren of er vleermuizen aanwezig zijn in het pand.

### *Tijdelijke voorzieningen*

- Op 12 februari 2020 zijn er vier kraamkasten van Schwegler FTH1 geplaatst. Deze kasten zijn aan palen geplaatst en vlakbij de kraamverblijfplaats geplaatst. Deze reeds geplaatste kasten worden, mits niet in gebruik door vleermuizen, per twee opnieuw bevestigd aan een achterplaat. Deze achterplaat zal in 240 centimeter breed zijn bij 180 centimeter hoog. De kasten worden aan de bovenzijde van deze achterplaat bevestigd.
- Er worden vier kraamkasten op billboard geplaatst. De te plaatsen kasten zijn van het type VK SK 01 van Vivara Pro. Er worden twee kasten naast elkaar op een billboard geplaatst. Het billboard zal 240 centimeter breed zijn en 180 centimeter hoog. De invliegopeningen zal op minimaal 3 meter worden geplaatst. Daaronder steekt de achterplaat 100 centimeter uit, daarboven 80 centimeter kast op een achterplaat. Zie figuur 3 in bijlage 2.
- Op 12 februari 2020 zijn twaalf kasten van Schwegler 1FF geplaatst aan bomen rondom het plangebied. Het was niet mogelijk om de kasten aan gebouwen te plaatsen, omdat omwonende niet bereid zijn gevonden om toestemming te geven om de kasten aan hun woningen te laten plaatsen.
- Elke twee maanden zal er gecontroleerd worden of er geen beplanting voor de ingang van de kasten groeit. Indien dit het geval is, zal dit verwijderd worden.
- De kasten blijven na afronding van de werkzaamheden hangen.

### *Permanente voorzieningen*

Maatregelen voorgesteld door de ontheffinghouder:

- Als permanente voorzieningen worden er twaalf kasten van het type VMPPM 2 van Unitura verspreid over de gevels ingemetseld. De kasten worden op de volgende windrichtingen geplaatst: noordoost, noordwest, zuid en zuidwest.

- Er worden acht kraamkasten van model VMPMK 1 ingebouwd. De kasten worden per twee gekoppeld, waardoor er vier verschillende verblijfplaatsen ontstaan. Vier kasten worden horizontaal gekoppeld en vier kasten worden verticaal gekoppeld. Er ontstaan daardoor twee brede verblijfplaatsen en twee hoge verblijfplaatsen. Er worden verblijfplaatsen op de zuidwestzijde en de noordwestzijde van het gebouw geplaatst. De huidige kraamkolonie bevindt zich ook op de noordwestzijde van het gebouw.

### *Monitoring*

Monitoring voorgesteld door de ontheffinghouder:

- De (kraam)verblijfplaatsen zullen gemonitord worden conform het Vleermuisprotocol 2021 in het eerste jaar na realisatie van de nieuwbouw. Dit onderzoek wordt vervolgens twee jaar later nogmaals herhaalt. De resultaten worden vastgelegd in een rapportage.

### *Overwegingen afwijking van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis*

Het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis van BIJ12 (2017) geeft aan dat kraamkasten aan gebouwen moeten worden geplaatst. Echter is dat bij dit project niet mogelijk, omdat de eigenaren van de omliggende gebouwen geen toestemming geven. Daarom is er gekozen om de kraamkasten aan billboards te plaatsen. De afwijking van het Kennisdocument wordt akkoord bevonden, omdat de kasten aan een billboard van 240 centimeter breed en 180 centimeter hoog wordt geplaatst, waarbij de invliegopening van de kasten op 3 meter zal zijn. Vleermuizen zoeken verblijfplaatsen in gebouwen en de billboards bootsen een gevel na. Hierdoor is het aannemelijk dat de vleermuizen de kasten zullen vinden en wordt deze afwijking van het Kennisdocument akkoord bevonden.

Het Kennisdocument gewone dwergvleermuis van BIJ12 (2017) geeft aan dat de invliegopeningen van vleermuizen op ten minste drie meter hoogte geplaatst gaan worden. De permanente kraamverblijfplaats die aan de noordgevel geplaatst wordt, zal zich niet op drie meter hoogte bevinden. Dit omdat de verdieping eronder uitsteekt ten opzichte van de verdieping waar de kraamverblijfplaats geplaatst wordt. In deze situatie is deze afwijking van Kennisdocument akkoord. Dit omdat de verblijfplaats op dezelfde windrichting als de huidige kraamverblijfplaats en in een minimaal gelijkwaardige situatie met betrekking tot hoogte als de huidige verblijfplaats wordt gerealiseerd. De huidige kraamverblijfplaats bevindt zich direct onder het dak van de bovenste etage, met daaronder het platte dak van de begane grond. De in- en uitvliegopening bevindt zich op nog geen 2 meter hoogte boven het platte dak. In de nieuwbouw komen twee geschakelde kraamkasten op dezelfde windrichting op de tweede etage, boven het dak van de eerste etage. De in- en uitvliegopening zal op ruim 2 meter hoogte vanaf het platte dak van de eerste etage en op ruim 6 meter hoogte vanaf maaiveld liggen. Hierbij is de in- en uitvlieghoogte hoger dan in de huidige situatie. Daardoor kan akkoord worden gegaan met deze afwijking van het Kennisdocument.

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:

- De lege/nog niet in gebruik zijnde kraamkasten van type Schwegler FTH1 dienen voor april 2021 aan een achterplaat geplaatst te zijn volgens de werkwijze zoals beschreven in paragraaf 2.6 van dit besluit.
- De vier nog te plaatsen Unitura kasten dienen zo snel mogelijk, maar uiterlijk voor april 2021 geplaatst te worden, zodat de vleermuizen de kasten direct ontdekken wanneer ze uit winterslaap komen.
- Alle tijdelijke kraamkasten dienen een bezonning te kennen van meer dan 10 uur per dag om een grotere kans op benutting te hebben.

- Zoals beschreven in de maatregelen wordt de bebouwing voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt. Dit dient te gebeuren buiten de kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis, zoals beschreven in figuur 14 van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis van BIJ12 (2017) en de kwetsbare periodes van de gewone grootoorvleermuis, zoals beschreven in figuur 8 van het Kennisdocument Gewone grootoorvleermuis (BIJ12, 2017). Op het moment van ongeschikt maken en de drie daaropvolgende dagen moeten de weersomstandigheden overeenkomen met de weersomstandigheden zoals beschreven in het geldende Vleermuisprotocol (NGB). Dit voorschrift wordt opgenomen om zeker te zijn dat de weersomstandigheden voldoende zijn zodat de vleermuizen uitvliegen na het ongeschikt maken.
- Zoals beschreven in de mitigerende maatregelen worden de gebouwen ongeschikt gemaakt middels het creëren van tocht. Om te garanderen dat er voldoende tocht wordt gecreëerd, wordt het volgende voorschrift opgenomen: De hoeken van de te slopen bebouwing dienen indien mogelijk verwijderd te worden en er dienen gaten van minimaal 0,75 x 0,75 m om de 4 meter in de spouw gemaakt te worden, zowel onder als boven, zodat er een luchtstroom (tocht) ontstaat. Dakbedekking, dakbeschot, gevelbetimmering, boeiboorden, muurplaten en kozijnen dienen zoveel mogelijk handmatig verwijderd te worden. Waar nodig kan de bebouwing met bouwlampen gedurende de nacht sterk verlicht worden.
- De tijd tussen ongeschikt maken en de sloop mag maximaal drie weken duren, waarbij er maximaal één week mag zitten tussen de controleronde en de sloop. Indien bij de controleronde blijkt dat er nog vleermuizen aanwezig zijn, dan dienen er aanvullende maatregelen genomen te worden om de bebouwing ongeschikt te maken en start de periode van drie weken opnieuw. Dit voorschrift wordt opgenomen om te voorkomen dat er gewenning optreedt en de vleermuizen het gebouw weer gaan betrekken.
- Zoals beschreven in de mitigerende maatregelen wordt er een controleronde uitgevoerd voor de start van de sloop. Deze controleronde dient fysiek plaats te vinden middels een batdetector. De weersomstandigheden tijdens de controleronde dienen conform het geldende Vleermuisprotocol (NGB) te zijn. Dit voorschrift wordt opgenomen, omdat er bij een endoscopisch onderzoek een te grote mogelijkheid aanwezig is dat eventueel aanwezige vleermuizen gemist worden.
- De resultaten van de monitoring dienen aan het bevoegd gezag te worden toegezonden via [info@odbn.nl](mailto:info@odbn.nl) onder vermelding van het zaaknummer. De resultaten dienen voor 1 november van het jaar waarin monitoring is uitgevoerd, te zijn aangeleverd bij de ODBN.

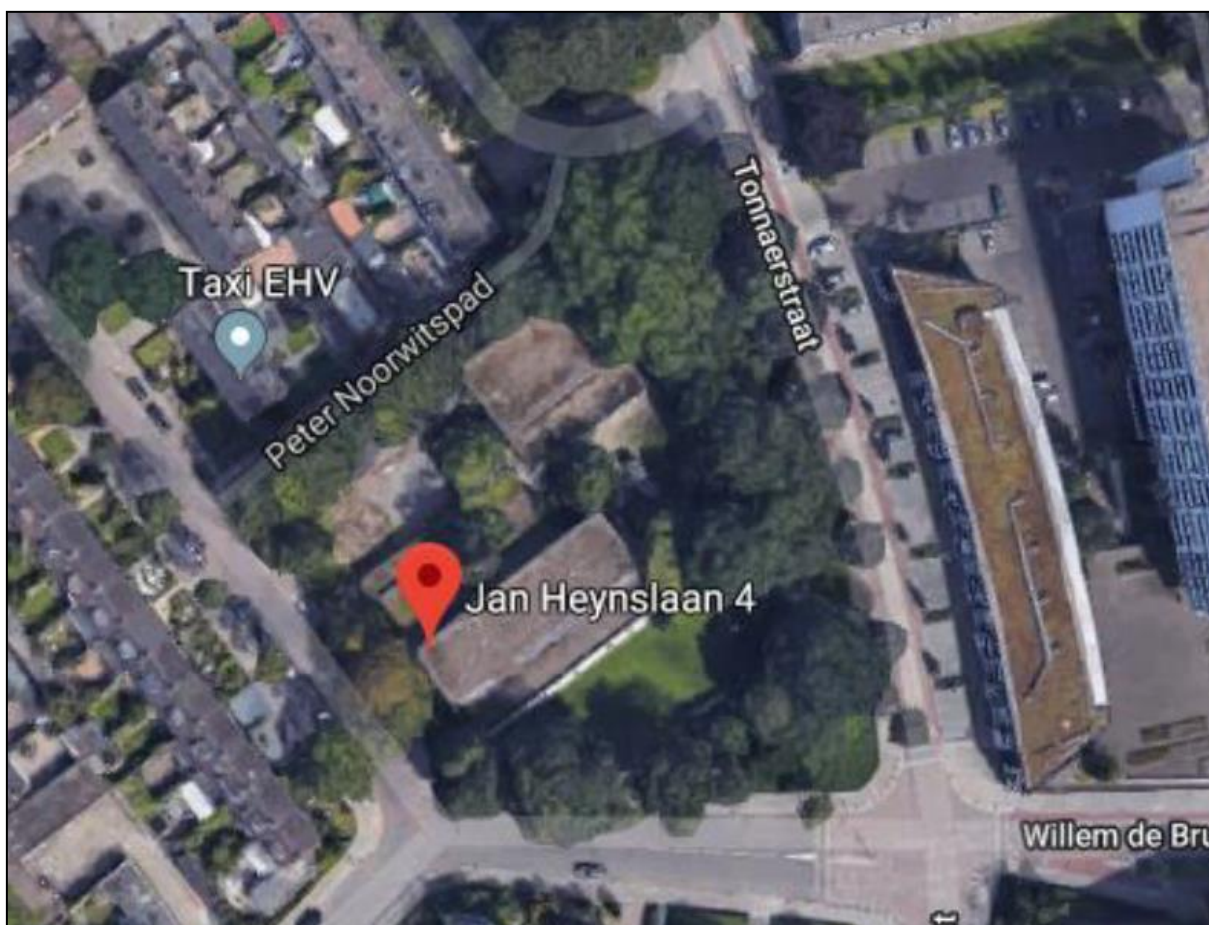
Door het nemen van mitigerende maatregelen en de inrichting van het gebied na afloop van de werkzaamheden komt de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis niet in het geding door het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden.

### 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 Jan Heynslaan 4 te Eindhoven.

## BIJLAGE 2. LOCATIE VAN DE MITIGERENDE MAATREGELEN

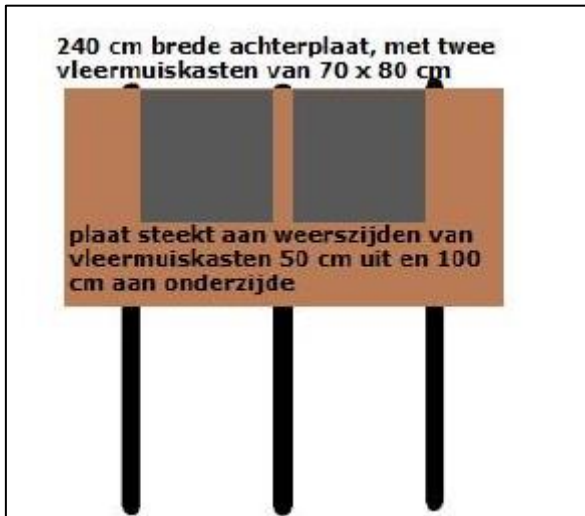


**Figuur 2.** Locatie van de tijdelijke voorzieningen, blauw zijn de kleine kasten, rood zijn de Schwegler kraamkasten.



**Figuur 3.** Locatie van de tijdelijke voorzieningen (kraamkasten van faunaprojecten, zie figuur 4).





**Figuur 4.** Schets van de twee kraamkasten die tegen het billboard worden geplaatst.



**Figuur 5.** Plaatsing van de permanente inbouwkasten. Het blauwe vak is de plaatsing van de kleine kasten, het rode vlak is de plaatsing van de kraamkasten.

**BIJLAGE 3. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN**

**Meldingsformulier start handelingen ten aanzien van beschermde soorten**  
 Ontheffing Wet natuurbescherming, onderdeel beschermde soorten

**Gegevens**

Aanvraagnummer Z/140121  
 Naam initiatief Herontwikkeling Jan Heynslaan 4 te Eindhoven  
 Ontheffingsperiode voor de periode van 1 januari 2022 tot en met 30 december 2024  
 Ontheffinghouder VORM Ontwikkeling BV  
 Naam aanvrager De heer H. Clabbers  
 Adres Schiehaven 13  
 PC-Woonplaats 3024 EC Rotterdam

**Gegevens****werkzaamheden:**

Contactpersoon uitvoering .....  
 werkzaamheden .....  
 Telefoonnummer (vast) .....  
 Telefoonnummer (mobiel) .....  
 Ecoloog betrokken bij .....  
 uitvoering .....  
 Locatie(s) werkzaamheden .....  
 Datum gereedkomen .....  
 compensatiemaatregelen .....  
 Datum start .....  
 werkzaamheden .....  
 Overzicht 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***

<b>Retouradres</b>	Omgevingsdienst Brabant Noord Email: <a href="mailto:info@odbn.nl">info@odbn.nl</a>	
--------------------	--	--

## **KENNISGEVING WET NATUURBESCHERMING, VORM Ontwikkeling BV, Jan Heynslaan 4, 5622 KM te Eindhoven, Z/140121**

### **Beschikking**

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant maken bekend dat zij op 23 december 2021 een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming hebben **verleend** (kenmerk: Z/140121–296903) aan VORM Ontwikkeling BV, Schiehaven 13, 3024 EC te Rotterdam, voor de herontwikkeling van de Jan Heynslaan 4, 5622 KM te Eindhoven.

De aanvraag, het besluit en de bijbehorende stukken liggen vanaf 27 december 2021 tot en met 7 februari 2022 **6 weken ter inzage** bij de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN), telefoonnummer (088) 743 00 00. Voor inzage in de bijbehorende stukken dient een afspraak gemaakt te worden. Het besluit is digitaal op te vragen via e-mail [info@odbn.nl](mailto:info@odbn.nl) of te vinden op de website [www.brabant.nl/loket/vergunningen-meldingen-en-ontheffingen](http://www.brabant.nl/loket/vergunningen-meldingen-en-ontheffingen).

### **Bezwaar**

Bezwaren tegen dit besluit kunnen binnen zes weken na de bekendmaking van dit besluit worden ingediend bij:

Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant  
Secretariaat van de hoor- en adviescommissie  
Postbus 90151  
5200 MC te 'S-HERTOGENBOSCH

Wij vragen u om op de linkerbovenhoek van de envelop het woord "bezwaarschrift" te vermelden. Het bezwaarschrift moet zijn voorzien van een handtekening, naam en adres van de indiener, de dagtekening en ons kenmerk van het besluit. Ook dient u een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar gericht is en de gronden van het bezwaar hierin op te nemen.

Daarnaast vragen wij u vriendelijk om een kopie van dit besluit bij te voegen. Kunt u ons ook uw telefoonnummer geven? De provincie kan dan, mocht dit nodig zijn, u bellen om samen de beste aanpak van behandeling van uw bezwaarschrift te bespreken. Meer informatie over de behandeling van bezwaarschriften vindt u op [www.brabant.nl/bezwaar](http://www.brabant.nl/bezwaar).

U kunt het secretariaat van de Hoor- en adviescommissie bereiken via telefoon (073) 680 83 04, faxnummer (073) 680 76 80 en e-mailadres [bezwaar@brabant.nl](mailto:bezwaar@brabant.nl).

### **Voorlopige voorziening**

Bovenstaand besluit treedt in werking, ook al wordt een bezwaarschrift ingediend. Het is daarom mogelijk om gelijktijdig met of na het indienen van een bezwaarschrift een zogenaamde "voorlopige voorziening" te vragen bij: de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Een voorlopige voorziening is in feite het nemen van een tijdelijke maatregel, bijvoorbeeld het schorsen van het besluit gedurende de tijd die nodig is om de bezwaren te behandelen en daarop een besluit te nemen. Voorwaarde om een voorlopige voorziening te vragen is dat er sprake is van spoedeisend belang.

Voor het vragen van een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Aan deze procedure is het kenmerk Z/140121 gekoppeld. Wij verzoeken u bij correspondentie dit kenmerk te vermelden.

's-Hertogenbosch, december 2021