



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

ons kenmerk
Z/202410-364014

Op de op 14 juli 2023 ontvangen aanvraag van Somerset Real Estate XVI B.V. te Oisterwijk om een ontheffing krachtens artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming voor de sloopwerkzaamheden aan de huidige bebouwing en realisatie van een warehouse op het bedrijventerrein van de Ledeboerstraat 24-26, 5048 AD te Tilburg.

plaats / datum
's-Hertogenbosch,
14 november 2023

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



De heer H. Janssen
Clustermanager

BESLUIT

Onderwerp

Op 14 juli 2023 hebben wij van Somerset Real Estate XVI B.V. te Oisterwijk 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 sloopwerkzaamheden aan de huidige bebouwing en realisatie van een warehouse op het bedrijventerrein van de Ledebroerstraat 24-26, 5048 AD te Tilburg.

Besluit

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

- I. aan Somerset Real Estate XVI B.V., De Lind 39, 5061 HT Oisterwijk, 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 en vierde lid, van de Wet natuurbescherming, voor de het wegnemen van verblijfplaatsen en het verstoren van individuen van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);voor de periode van 1 april 2024 tot en met 31 maart 2029;
- II. dat de beschrijving van de activiteiten in de aanvraag, voor zover deze betrekking heeft op de soorten als bedoeld onder I, deel uitmaken van deze ontheffing;
- III. aan deze ontheffing voorschriften te verbinden die zijn opgenomen onder onderdeel 'voorschriften', en ook dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van de deze ontheffing:
 - Quicksan beschermde soorten Wnb, Ledebroerstraat 24-26 te Tilburg (TLB11), NIRP20220133, 23 juni 2022.
 - Ecologisch onderzoek Ledebroerstraat 24-26 te Tilburg (TLB11), NIRP20220152, 10 november 2022.
 - Activiteitenplan Ledebroerstraat 24-26 (TLB11), NIRP20220192A, 12 juli 2023.
 - Notitie Beantwoording aanvullende vragen Wnb-ontheffing Ledebroerstraat te Tilburg, NIRP20230189, 28 september 2023
 - Notitie Ecologische onderbouwing compensatie massawinterverblijfplaats Ledebroerstraat te Tilburg, FNCRP20230124, 24 februari 2023
 - Bijlage 1: overzichtstekening van de planlocatie
 - Bijlage 2: locatie(s) van de mitigerende maatregelen
 - Bijlage 3: meldingsformulier start werkzaamheden (zie voorschrift 1)

Rechtsmiddelen

Bezwaar

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

U kunt uw bezwaarschrift op 2 manieren indienen:

- **Digitaal.** Op www.brabant.nl/bezwaar vindt u de link 'Bezwaar indienen'. U heeft hiervoor een digitale handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig.
- **Per post.** Stuur uw bezwaarschrift naar:
Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Secretariaat van de hoor- en adviescommissie
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

In het bezwaarschrift zet u:

- uw naam en adres;
- de datum, het kenmerk en een omschrijving van het besluit waarmee u het niet eens bent;
- de reden waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- de datum van uw bezwaarschrift en uw handtekening;
- maakt u namens iemand anders bezwaar? Stuur dan een machtiging mee.

Voeg ook een kopie toe van het besluit waarmee u het niet eens bent. Op deze manier kunnen wij uw bezwaarschrift beter in behandeling nemen.

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

U kunt het secretariaat van de hoor- en adviescommissie bereiken via telefoonnummer (073) 680 83 04, faxnummer (073) 680 76 80 en e-mailadres bezwaar@brabant.nl.

Aan het indienen van een bezwaar zijn geen kosten verbonden.

Voorlopige voorziening

Als u een bezwaarschrift indient, dan heeft dit geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit geldt zolang uw bezwaarschrift in behandeling is. Het kan zijn dat u dit niet wilt. Bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt gelijktijdig met of na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om een voorlopige voorziening vragen bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

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

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

INHOUDSOPGAVE

Besluit.....	2
Voorschriften.....	5
Procedurele overwegingen	7
Inhoudelijke overwegingen.....	8
1. Wettelijk kader - Wet natuurbescherming	8
1.1 <i>Beschermingsregimes</i>	8
1.2 <i>Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	8
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
2. Conclusie.....	14
Bijlage 1. Overzichtstekening van de planlocatie.....	15
Bijlage 2. Locatie van de mitigerende maatregelen.....	16
Bijlage 3. Meldingsformulier start handelingen beschermde soorten	17

VOORSCHRIFTEN

Algemene voorschriften

1. De ontheffinghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden aanvangen bekend is, doch uiterlijk 2 weken voor aanvang van de activiteiten, het bijgevoegde meldingsformulier volledig in te vullen en naar ons op te sturen. Met werkzaamheden en/of activiteiten worden alle handelingen bedoeld die invloed hebben op de beschermde soorten, zoals ongeschikt maken van de verblijfplaatsen.
2. De ontheffinghouder dient onmiddellijk contact met ons op te nemen via info@odbn.nl indien bij het uitvoeren van de activiteiten andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen, of andere handelingen als bedoeld in onderdeel I en II van het besluit noodzakelijk zijn.
3. Deze ontheffing kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de ontheffinghouder of haar rechtsopvolgers of in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts-)personen. De ontheffinghouder of haar rechtsopvolgers blijven daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van de aan deze ontheffing verbonden voorschriften.
4. Deze genoemde (rechts)personen dienen op de hoogte te zijn van de inhoud en het doel van deze ontheffing en de daaraan verbonden voorschriften, zodanig dat zij daar ook invulling en uitvoering aan kunnen geven.
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een (digitaal) afschrift van deze ontheffing op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op eerste verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouder of opsporingsambtenaar.
6. De ontheffinghouder dient, met inachtneming van de hier genoemde voorschriften, de mitigerende maatregelen uit te voeren zoals beschreven in de aanvraag en het activiteitenplan (hoofdstuk 5) en de aanvullende gegevens van 28 september 2023.
7. De activiteiten en hier genoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige¹ op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend.
8. Alle handelingen en bevindingen dienen door de 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 twee 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

Ongeschikt maken:

10. Op het moment van ongeschikt maken en de drie daaropvolgende nachten moeten de weersomstandigheden tijdens de eerste 2 uur na het moment van zonsondergang overeenkomen met de eisen die het Vleermuisprotocol stelt voor de weersomstandigheden tijdens het onderzoek doen naar zomerverblijfplaatsen.

Controleronde:

11. De controleronde dient plaats te vinden conform de eisen die het geldende vleermuisprotocol stelt aan het onderzoek naar zomerverblijfplaatsen. Concreet gaat het om de start- en eindtijd, onderzoeksperiode, minimale temperatuur en maximale windkracht.
12. Tijdens de gehele controleronde moet het droog zijn.
13. De vleermuizen mogen na de controleronde geen toegangsmogelijkheden meer hebben tot de bebouwing.
14. Er kan pas gestart worden met de renovatiewerkzaamheden na de expliciete toestemming van de ecooloog.

Monitoring:

15. De rapportage van de monitoring dient vóór 1 november van het betreffende onderzoeksjaar in ons bezit te zijn.
16. Bij de uitwerking van de gegevens dient nader te worden ingegaan op:
 - beschrijving van de soorten, aantallen en functies waarvoor maatregelen getroffen zijn;
 - analyse en aanbevelingen ten aanzien van de functionaliteit van de voorzieningen.

Verwijderen tijdelijke voorzieningen:

17. De tijdelijke voorzieningen dienen in stand te worden gehouden totdat de permanente voorzieningen gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening dient te worden gehouden met de gewenningsperiodes conform de betreffende Kennisdocumenten en aangetroffen functies.
18. Het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen vindt plaats buiten de meest kwetsbare periodes - dit zijn voor vleermuizen de kraamperiode (half mei tot half juli) en de winterperiode (15 oktober tot 1 april).
19. Voor het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen dient gecontroleerd te worden of de voorziening 'leeg' is. De kasten mogen alleen verwijderd worden op het moment dat er geen vleermuis aanwezig is in de kast.
20. De tijdelijke kasten dienen binnen de ontheffingsperiode verwijderd te worden. Indien dit niet het geval is, is vleermuisonderzoek benodigd om te beoordelen of de kast gebruikt wordt als verblijfplaats. Indien de kast in gebruik is als verblijfplaats en deze ontheffing is verlopen, dient een nieuwe ontheffing te worden aangevraagd voor het verwijderen van de verblijfplaats.

PROCEDURELE OVERWEGINGEN

Aanvraag

Op 14 juli 2023 hebben wij van Somerset Real Estate XVI B.V. een aanvraag voor een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) ontvangen. De aanvraag is op 28 september 2023 aangevuld.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag en het activiteitenplan. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/202410.

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 het slopen van het kantoorgebouw, de loodsen en het rangeerterrein aan de Ledeboerstraat 24-26. Het plangebied wordt daarna ingericht met een warehouse. Een uitgebreide omschrijving van de activiteiten is opgenomen in de aanvraag.

2.2 Onderzoek soorten

Het uitgevoerde onderzoek naar beschermde soorten is beschreven in de quickscan, en de hoofdstukken 3 en 4 van het nader onderzoek en het activiteitenplan.

Op 19 mei 2022 heeft een quickscan naar beschermde soorten plaatsgevonden. Het nader onderzoek naar de gewone dwergvleermuis heeft plaatsgevonden in 2022, op basis van het Vleermuisprotocol 2021.

2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten

Binnen het plangebied zijn er 3 zomerverblijfplaatsen aangetroffen. Tijdens het paaronderzoek is er op 2 locaties een territorium van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. 1 paarterritorium overlapt met het zomerverblijf. Er wordt dan ook aangenomen dat 1 verblijfplaats gebruikt wordt als zowel een zomer- als paarverblijfplaats. Daarnaast is er 1 massawinterverblijfplaats aangetroffen in de loods.

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

- 2 zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;
- 1 zomer-/paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis;
- 1 paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis;
- 1 massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis;

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

Locatie

Doordat de bebouwing op locatie niet meer voldoet aan de huidige energie en duurzaamheidseisen is ervoor gekozen om de huidige gebouwen te slopen. Tevens is er asbest aangetroffen in de bebouwing (zo blijkt uit een asbestinspectie). Doordat het om de sloop en herinrichting van bestaande bebouwing gaat is het niet mogelijk deze elders te realiseren.

Inrichting en werkwijze

Er is overwogen om de gebouwen te renoveren. Het renoveren van de gebouwen is onvoldoende om de beoogde duurzaamheid te behalen. In het nieuwe inrichtingsplan wordt rekening gehouden met de inrichting waardoor de locatie beter past bij de huurders en duurzaamheidsdoelstellingen. De nieuwbouw wordt gerealiseerd naar de huidige maatstaven die behoren bij een kantoor en industrie functie. Het streven is daarbij om het gebouw zo lucht dicht mogelijk te maken waardoor alle naden en kieren voorzien zijn deugdelijke tochtafdichting waardoor de invlieg mogelijkheden beperkt zijn. Tevens is de materialisatie gebaseerd op een zo hoog mogelijke isolatie waarde en is de constructie luchtsponw loos (geheel gevuld met isolatie).

Er is overwogen om een kruipruimte onder het kantoorgedeelte in te richten als voorziening voor de vleermuizen. De mogelijkheden voor invliegopeningen zijn echter zoals eerder benoemd beperkt. Het maken van een massawinterverblijf in het kantoor levert daarnaast technisch een probleem op aangezien eerst het bestaande gesloopt dient te worden voordat de nieuwbouw gerealiseerd kan worden, de bouwtijd is langer dan de gestelde termijnen buiten winterslaap en zwermperiode.

Er is dan ook voor gekozen om een alternatief massawinterverblijf te realiseren in de vorm van een vleermuistoren. De locatie van het massawinterverblijf is op een locatie gekozen zo ver mogelijk van de vrachtwagen opstelplaats, hoofdentree en zo ver mogelijk van de het buurperceel. Dit om te borgen dat de toren niet beïnvloed wordt door de verkeersbewegingen en overige activiteiten op het perceel. Langs de lange zijde van het gebouw kunnen de vleermuizen in alle rust zwermen aangezien deze stroken afgesloten zijn en enkel toegedicht zijn als vluchtroute bij brand. De buitenverlichting is tot een minimum beperkt en er is gekozen voor een insecten- en vleermuisvriendelijke verlichting van Trilux. Dus ook de verlichting zal het zwermen en foerageren minimaal belemmeren.

Planning

Er wordt rekening gehouden met de kwetsbare periode van gewone dwergvleermuis en de werkzaamheden worden hierop afgestemd. De verblijfplaatsen die als tijdelijke mitigatie dienen zijn al ruim voorafgaand aan de werkzaamheden geplaatst (september 2022) waardoor de aanwezige vleermuizen ruim de tijd hebben om te wennen aan deze alternatieve voorzieningen. De tijdelijke verblijfplaatsen worden pas verwijderd nadat de permanente verblijfplaatsen 6 maanden gelijktijdig met de tijdelijke verblijfplaatsen hebben gehangen in verband met de gewenningsperiode. Er wordt op deze manier optimaal rekening gehouden met aanwezige beschermde soorten.

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

2.5 Belang van de aanvraag

De ontheffing is gevraagd op grond van het belang 'volksgezondheid, openbare veiligheid of dwingende redenen van groot op 'in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten' zoals genoemd in artikel 3.8, vijfde lid, onder b, van de Wnb.

Doordat de locatie niet meer voldoet aan de huidige energie- en duurzaamheidseisen is ervoor gekozen om de huidige gebouwen te slopen. Hierdoor heeft de sloop en herontwikkeling van het terrein voor het milieu wezenlijk gunstige effecten omdat het duurzamer wordt en daarmee minder belastend voor het milieu.

De warehouses die verhuurd worden, dragen bij aan de economische groei en werkgelegenheid in Tilburg. In het plangebied is de herontwikkeling van Ledebouwerstraat 24-26 & Goirkekanaaldijk 225 voorzien. Het totaal perceel is 14.800 m² waarvan het voornemen is om twee warehouses i.c.m. kantoor te realiseren van ongeveer 5.000 m² per warehouse (+kantoor). De ontwikkeling kan op deze manier aan verschillende type huurders aangeboden worden, denk aan twee verschillende huurders of indien gewenst aan één huurder. Door de scheidingswand tussen de warehouses te verwijderen of eventueel op een aantal plekken roldeuren te plaatsen kan de volledige ruimte verhuurd en gebruikt worden door één huurder. De ontwikkeling is noodzakelijk gezien de huidige loodsen en kantoren sterk verouderd zijn. De gebouwen dateren van 1963- 1969-1985 waarbij het in die tijd gebruikelijk was om asbest toe te passen. Dit is dan ook op deze locatie gebruikt en in de rapportage vanuit SGS terug te zien waar asbest is aangetroffen. Het asbest zal dus gesaneerd moeten worden, het voornemen is om dit alvorens de sloop aanvangt uit te laten voeren.

Zowel aan de kantoren als loodsen is te zien dat het sterk verouderd is, denk aan:

Kantoren

- Asbest aanwezig door het gehele kantoor.
- Isolatiewaarde voldoet niet aan de standaard van de nieuwe ontwikkelingen.
- Zowel inpandig, gevels als dak zijn verouderd.
- Panden voldoen op dit moment niet aan de duurzaamheidseisen die Somerset stellen.
- Technische installaties zijn verouderd in het kantoor of niet aanwezig.
- Kantoren zijn inbraakgevoelig door verouderde deuren en kozijnen.
- Het terrein is niet hermetisch afsluitbaar, dit is inbraakgevoelig.

Loodsen

- Daken zijn verouderd en niet waterdicht.
- Isolatiewaarde voldoet niet aan de standaard van de nieuwe ontwikkelingen.
- Zowel inpandig, gevels als dak zijn verouderd.
- Technische installaties zijn niet aanwezig.
- Installaties (t.b.v. bedrijfsproces) van voorgaande eigenaar en gebruikers zijn nog aanwezig en verankerd in de grond en constructie van de loods.
- Loodsen bevatten veel verouderde schuifdeuren, deze zijn inbraakgevoelig en bevatten diverse kieren en gaten.

Met de beoogde sloop en nieuwbouw wordt de bebouwing weer verbeterd waardoor het voldoet aan de gestelde duurzaamheidseisen.

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), de notitie ecologische onderbouwing compensatie massawinterverblijfplaats en de aanvullende gegevens van 28 september 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:

Werkwijze

- *Ontzien kwetsbare periode:* Rekening houdend met de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en de planning van de initiatiefnemer is ingezet op de periode tussen 15 april en 15 mei voor het ongeschikt maken. De dieren kunnen daaropvolgend, in hetzelfde seizoen, in augustus zwermen bij de massawintertoren. Het huidige voornemen is dan ook om in het voorjaar van 2024 de sloop te realiseren. De massawintertoren is dan ruim voor de zwermperiode in augustus al gereed en een alternatief is dan ook op korte afstand voorhanden. De dieren worden op deze manier gestimuleerd om de toren te gebruiken, omdat de originele verblijfplaats niet meer voorhanden is.
- *Ongeschikt maken:* Het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen zal gebeuren door middel van exclusion flaps. Hierdoor kunnen de vleermuizen de gebouwen zelfstandig verlaten maar is het niet mogelijk om terug naar binnen te vliegen. Op de muur worden om en om exclusion flaps geplaatst over aanwezige open stootvoegen (minimaal 1 exclusion flap per 3 meter), de overige stootvoegen zullen door middel van rugvulling of houten wigjes dichtgezet worden zodat er geen geschikte vrije toegang meer aanwezig is voor vleermuizen. Overige openingen langs randen worden dichtgezet met niet plakkend materiaal, zoals rugvulling. Om te garanderen dat het ongeschikt maken juist wordt uitgevoerd worden de werkzaamheden door een deskundige ecooloog begeleid.
- *Controleronde:* Nadat de gebouwen ongeschikt zijn gemaakt krijgen de vleermuizen drie nachten de kans om op eigen initiatief de desbetreffende verblijfplaats te verlaten. Dit zijn drie nachten waarbij de minimum temperatuur met zonsondergang 10 graden is en

maximaal 4 Bft. minimum temperatuur zomer- en paarverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis zoals beschreven in het Vleermuisprotocol 2021). Vervolgens voeren deskundigen op het gebied van vleermuizen een ochtend- of avondcontrole rondte uit gedurende voor vleermuisgunstige weersomstandigheden. Afhankelijk van de weersomstandigheden wordt door de begeleidende ecooloog bepaald of een avond- of ochtendronde wordt uitgevoerd. Indien alsnog vleermuisverblijfplaatsen aangetroffen worden, worden aanvullende maatregelen getroffen om de gebouwen verder ongeschikt te maken. Daarna wordt na drie nachten opnieuw een ochtend- of avondcontrole uitgevoerd. Indien geen verblijfplaatsen worden aangetroffen kunnen de gebouwen vleermuisvrij verklaard worden en kan gestart worden met de werkzaamheden.

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

Bestaande alternatieve massawinterverblijven in de omgeving

- Vleermuizen gebruiken een netwerk van massawinterverblijfplaatsen. In de directe omgeving in Tilburg zijn meerdere van deze massawinterverblijven als functionele alternatieve verblijfplaats bekend (blijkt uit beschikbare informatie van eerder uitgevoerde onderzoeken).

Alternatieve verblijfplaatsen

- In september 2022 zijn 3 paalkasten 'Coco' van Faunus Nature Creations geplaatst. Dit type paalkast is geschikt als zomer- en paarverblijfplaats voor onder andere gewone dwergvleermuis. Paalkast Coco bestaat uit 12 compartimenten (4 zijden, 3 lagen) en is georiënteerd op vier windrichtingen. Hierdoor wordt een grote variatie aan microklimaten gecreëerd. De lagen staan met elkaar in verbinding. Bovendien kan ook de massawintertoren nog dienen als zomer- en paarverblijfplaats (voor 1 paarterritorium).
- De geplaatste voorzieningen worden dusdanig afgeschermd dat er geen negatieve invloed is van de voorgenomen ingreep. Er is reeds een sloopaannemer aangenomen die op de hoogte is van de locatie van deze tijdelijke voorzieningen en de maatregelen zal treffen om negatieve effecten als gevolg van de sloop te voorkomen. De huidige locaties van de voorzieningen zijn dusdanig dat deze niet overlappen met (effecten) van de sloop maar ook met de realisatie van de nieuwbouw. Het slopen aan de zijde van de paalkasten wordt onder begeleiding van een deskundig ecooloog uitgevoerd.
- Er zal één paalkast blijven staan als permanente voorziening.
- Er wordt een vleermuistoren gebouwd die ruimte biedt voor de massawinterverblijfplaats die aangetroffen is. Het object heeft de volgende afmetingen: een vloeroppervlak van 4,0 x 2,0 meter en een totale hoogte van 6,05 meter. Alle zijden van de toren zijn sterk geïsoleerd. De toren wordt onderverdeeld in 3 ruimtes. Voor verdere details over de bouw van de toren en de werking hiervan als massawinterverblijfplaats wordt verwezen naar de notitie 'Ecologische onderbouw compensatie massawinterverblijfplaats Ledeborstraat te Tilburg' van 24 februari 2023.
- De massawintertoren is gereed voor 1 augustus 2023.

Monitoring

- De vleermuistoren wordt gemonitord. De monitoring heeft tot doel om de verschillen in microklimaat in beeld te krijgen. Voor de monitoring worden er in de zwermperiode 2 bezoeken gebracht conform het geldende Vleermuisprotocol. Daarnaast volgt in de winterperiode conform het NEM Meetnet Wintertellingen van de Zoogdiervereniging een controle in de toren. In de toren worden tevens 6 dataloggers geplaatst voor het monitoren van de temperatuur. De monitoring wordt uitgevoerd gedurende een lengte van 5 jaar met om het jaar veldbezoeken, maar kan eerder worden beëindigd als gebleken is dat de toren in gebruik genomen is als massawinterverblijf. Aangeraden wordt om de monitoring niet jaarlijks gedurende 5 opeenvolgende jaren uit te voeren, maar om het jaar gedurende 5 vleermuisseizoenen, zodat de monitoring wordt 'uitgesmeerd' over een langere periode.

De locaties van de voorzieningen zijn weergegeven in bijlage 2.

Overwegingen afwijking van het Kennisdocument

Er wordt een korte gewenningsperiode voor de massawinterverblijfplaats aangehouden.

In verband met de kwetsbare periode wordt de huidige massaverblijfplaats pas verwijderd na de winterperiode van 2023-2024. De massawintertoren is gereed voor 1 augustus 2023. Er is dan ook te allen tijde een functioneel alternatief op het moment dat er sprake is van een winterperiode. De dieren kunnen zo tijdens de zwermperiode de toren meteen verkennen omdat deze qua uiterlijk lijkt op de oorspronkelijke verblijfplaats en op zeer korte afstand van de originele verblijfplaats wordt gerealiseerd.

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:

Ongeschikt maken:

- Op het moment van ongeschikt maken en de drie daaropvolgende nachten moeten de weersomstandigheden tijdens de eerste 2 uur na moment van zonsondergang overeenkomen met de eisen die het Vleermuisprotocol stelt voor de weersomstandigheden tijdens het onderzoek doen naar zomerverblijfplaatsen. 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.

Controlerende:

- De controlerende dient plaats te vinden conform de eisen die het geldende Vleermuisprotocol stelt aan het onderzoek naar zomerverblijfplaatsen. Concreet gaat het om de start- en eindtijd, onderzoeksperiode, minimale temperatuur en maximale windkracht.
- Tijdens de gehele controlerende moet het droog zijn.
- De vleermuizen mogen na de controlerende geen toegangsmogelijkheden meer hebben tot de bebouwing.
- Er kan pas gestart worden met de renovatiewerkzaamheden na de expliciete toestemming van de ecooloog.

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

Monitoring:

- De rapportage van de monitoring dient vóór 1 november van het betreffende onderzoeksjaar in ons bezit te zijn.
- Bij de uitwerking van de gegevens dient nader te worden ingegaan op:
 - beschrijving van de soorten, aantallen en functies waarvoor maatregelen getroffen zijn;
 - analyse en aanbevelingen ten aanzien van de functionaliteit van de voorzieningen.

Verwijderen tijdelijke voorzieningen:

- De tijdelijke voorzieningen dienen in stand te worden gehouden totdat de permanente voorzieningen gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening dient te worden gehouden met de gewenningsperiodes conform de betreffende Kennisdocumenten en aangetroffen functies.
- Het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen vindt plaats buiten de meest kwetsbare periodes - dit zijn voor vleermuizen de kraamperiode (half mei tot half juli) en de winterperiode (15 oktober tot 1 april).
- Voor het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen dient gecontroleerd te worden of de voorziening 'leeg' is. De kasten mogen alleen verwijderd worden op het moment dat er geen vleermuis aanwezig is in de kast.
- De tijdelijke kasten dienen binnen de ontheffingsperiode verwijderd te worden. Indien dit niet het geval is, is vleermuisonderzoek benodigd om te beoordelen of de kast gebruikt wordt als verblijfplaats. Indien de kast in gebruik is als verblijfplaats en deze ontheffing is verlopen, dient een nieuwe ontheffing te worden aangevraagd voor het verwijderen van de verblijfplaats.

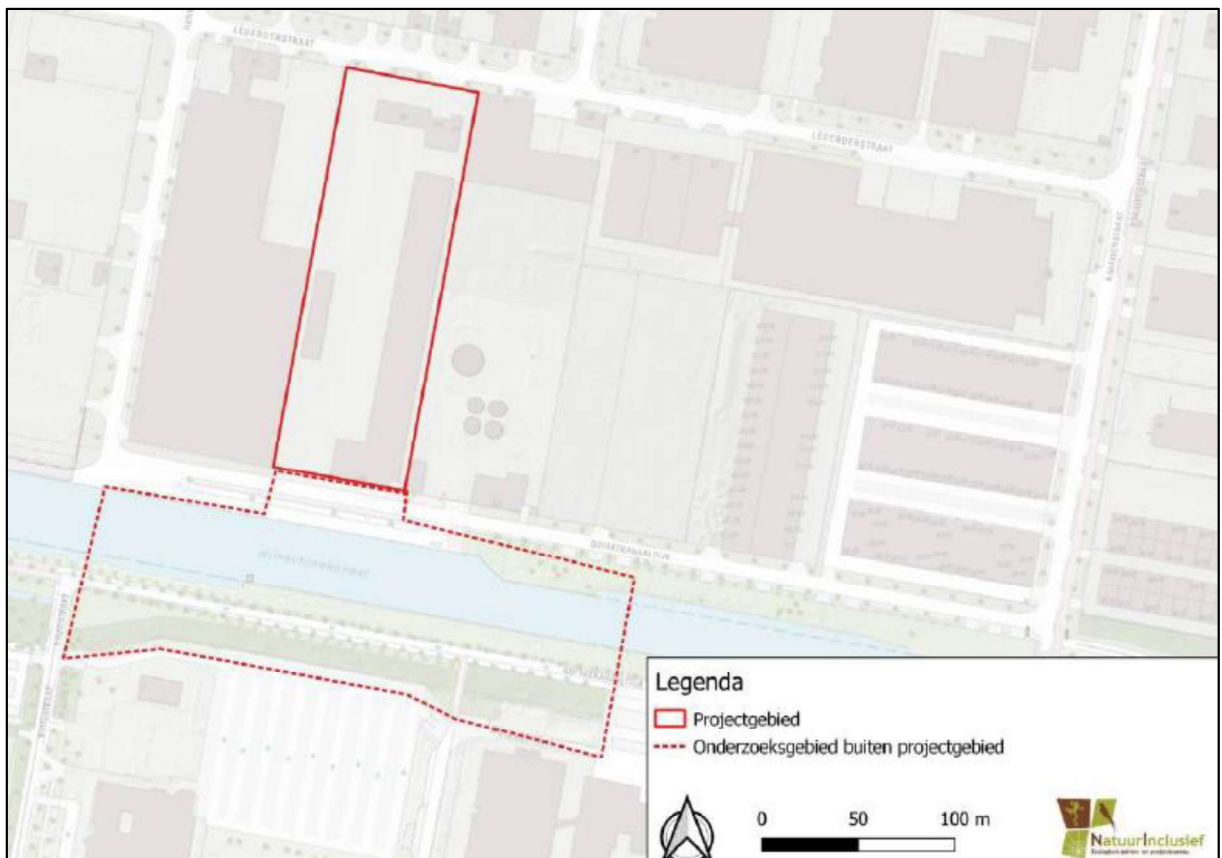
Door het nemen van mitigerende maatregelen en de inrichting van het gebied na afloop van de werkzaamheden komt de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis niet in het geding door het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden.

3. Conclusie

Gelet op het voorgaande verlenen wij 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.

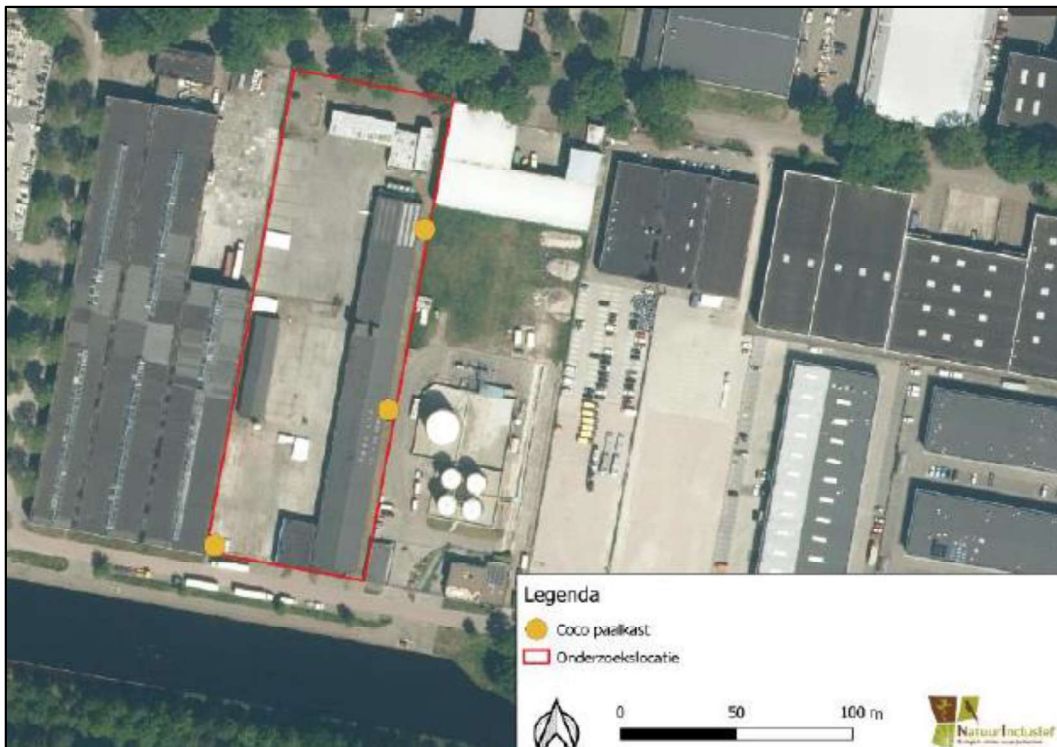
Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden.

BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE

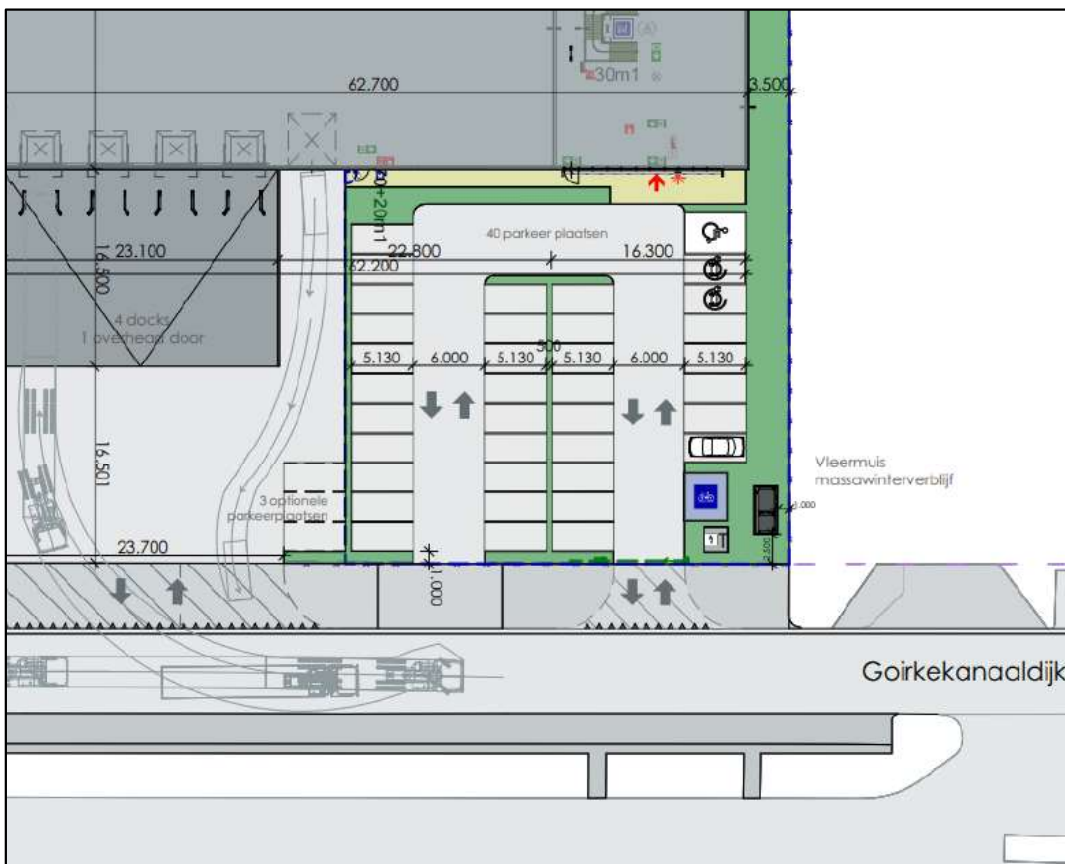


Figuur 1. Locatie Ledeboerstraat 24 te Tilburg. De activiteiten vinden plaats binnen het omliggende gebied.

BIJLAGE 2. LOCATIE VAN DE MITIGERENDE MAATREGELEN



Figuur 2. Locatie van de tijdelijke voorzieningen.



Figuur 3. Locatie van de vleermuistoren.

BIJLAGE 3. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN

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

Gegevens

Aanvraagnummer Z/202410
 Naam initiatief Sloop en nieuwbouw Ledeborstraat 24-26, 5048 AD te Tilburg
 Ontheffingsperiode voor de periode van 1 april 2024 tot en met 31 maart 2029
 Ontheffinghouder
 Naam aanvrager
 Adres
 PC-Woonplaats

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

Retouradres	Omgevingsdienst Brabant Noord Email: info@odbn.nl	
-------------	--	--

KENNISGEVING WET NATUURBESCHERMING, Somerset Real Estate XVI, Ledeboerstraat 24-26, 5048 AD te Tilburg, Z/202410

Beschikking

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant maken bekend dat zij op 14 november 2023 een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming hebben **verleend** (kenmerk: Z/202410-364014) aan Somerset Real Estate XVI B.V., De Lind 39, 5061 HT te Oisterwijk voor de sloopwerkzaamheden aan de huidige bebouwing en realisatie van een warehouse op het bedrijventerrein van de Ledeboerstraat 24-26, 5048 AD te Tilburg. De ontheffing is geldig voor de periode van 1 april 2024 tot en met 31 maart 2029.

De aanvraag, het besluit en de bijbehorende stukken liggen vanaf 16 november 2023 tot en met 27 december 2023 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://www.brabant.nl/loket/vergunningen-meldingen-en-ontheffingen>.

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/202410 gekoppeld. Wij verzoeken u bij correspondentie dit kenmerk te vermelden.

's-Hertogenbosch, november 2023