



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

ons kenmerk  
Z/209423-369781

Op de op 3 november 2023 ontvangen aanvraag van Landgoed De Klokkenberg Exploitatie B.V. te Breda om een ontheffing krachtens artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming voor de sloop van de gymzaal en het bouwrijp maken van het omliggende terrein gelegen aan de Galderseweg 87, 4836 AD te Breda.

plaats / datum  
's-Hertogenbosch,  
18 december 2023

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,  
namens deze,



De heer H. Janssen  
Clustermanager

## BESLUIT

### Onderwerp

Op 3 november 2023 hebben wij van Landgoed De Klokkenberg Exploitatie B.V. een aanvraag ontvangen voor een ontheffing van de Wet natuurbescherming voor het overtreden van verboden ten aanzien van beschermde soorten, dit als gevolg van de sloop van de gymzaal en de realisatie van nieuwbouw uit te voeren aan de westzijde van het terrein van Landgoed Klokkenberg, gelegen aan de Galderseweg 87, 4836 AD te Breda.

### Besluit

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

- I. aan Landgoed De Klokkenberg Exploitatie B.V., Fatimastraat 1, 4834 XT te Breda, 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 dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);voor de periode tot en met 3 november 2026;
- 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';
- IV. dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van de deze ontheffing:
  - Quickscan flora & fauna ter plaatse van Klokkenberg te Breda (2022) Stantec. Versie M21B0271 (20220256), d.d. 15 juli 2022 (hierna: de quickscan).
  - Nader onderzoek huismus, marterachtigen, amfibieën en vleermuizen ter plaatse van Klokkenberg te Breda (2023) Stantec. Versie M21B0271 (20220256), d.d. 11 januari 2023 (hierna: het nader onderzoek).
  - Activiteitenplan vleermuizen Landgoed de Klokkenberg te Breda (2023) EKOZA. Versie 22.267 d.d. 28 maart 2023 (hierna: het activiteitenplan).
  - Memo aanvullende vragen ontheffing vleermuizen De Klokkenberg – Boskamer (2023) Stantec. d.d. 25 oktober 2023 (hierna: de aanvullende gegevens).
  - Bijlage 1: overzichtstekening van de planlocatie
  - Bijlage 2: locaties van de mitigerende maatregelen
  - Bijlage 3: meldingsformulier start werkzaamheden (zie voorschrift 1)

## Rechtsmiddelen

### Bezwaar

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

U kunt uw bezwaarschrift op 2 manieren indienen:

- **Digitaal.** Op [www.brabant.nl/bezwaar](http://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](mailto: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](http://rechtspraak.nl/bestuursrecht).

## INHOUDSOPGAVE

Besluit.....	2
Voorschriften.....	5
Procedurele overwegingen .....	7
Inhoudelijke overwegingen.....	8
1.    Wettelijk kader - Wet natuurbescherming .....	8
1.1 <i>Beschermingsregimes</i> .....	8
1.2 <i>Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</i> .....	8
2.    Toetsing effecten ruimtelijke ingreep .....	9
2.1 <i>Aangevraagde activiteiten</i> .....	9
2.2 <i>Onderzoek soorten</i> .....	9
2.3 <i>Mogelijke effecten op beschermde soorten</i> .....	9
2.4 <i>Alternatievenafweging</i> .....	9
2.5 <i>Belang van de aanvraag</i> .....	10
2.6 <i>Mitigerende maatregelen en staat van instandhouding</i> .....	10
2.7 <i>Voorzorg andere beschermde soorten</i> .....	13
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 .....	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](mailto:info@odbn.nl), indien bij het uitvoeren van de activiteiten andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen, of andere activiteiten als bedoeld in onderdeel I en II van het besluit noodzakelijk zijn. Ook dient dan onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de activiteiten, zoals beschreven in het activiteitenplan, geen negatieve effecten hebben op deze soorten. Als negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten dient voor deze soorten alsnog een (aanvullende) ontheffing aangevraagd te worden.
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 8) en de aanvullende gegevens van 25 oktober 2023.
7. De activiteiten en hier genoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige<sup>1</sup> (hierna: “de ecooloog”) op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend.
8. Alle handelingen en bevindingen dienen door de ecooloog te worden bijgehouden in een logboek. Met handelingen worden alle handelingen bedoeld die invloed hebben op de beschermde soorten, zoals ongeschikt maken en het plaatsen van de tijdelijke en permanente voorzieningen. Ook dienen er duidelijke foto’s van de werkzaamheden en de geplaatste voorzieningen te worden opgenomen in het logboek. Dit logboek dient op verzoek van een toezichthouder direct te worden overhandigd.
9. De ontheffinghouder dient een ecologisch werkprotocol op te stellen op basis van de aanvraag en de hier genoemde voorschriften. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de initiatieflocatie, dienen, voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden, van de inhoud van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden en dienen dit aantoonbaar na te leven.  
Dit ecologisch werkprotocol dient ter informatie aan ons te worden toegezonden, uiterlijk 2 weken voor de start van de werkzaamheden, via [info@odbn.nl](mailto:info@odbn.nl), onder vermelding van het zaaknummer.

---

<sup>1</sup> Wat wij hieronder verstaan staat in de toelichting op het aanvraagformulier:  
[https://www.brabant.nl/applicaties/producten/beschermde\\_dieren\\_en\\_planten\\_6553](https://www.brabant.nl/applicaties/producten/beschermde_dieren_en_planten_6553)

## **Specifieke voorschriften**

### *Ongeschikt maken*

10. Het ongeschikt maken dient plaats te vinden in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis: globaal van 1 april tot 15 oktober, buiten de kwetsbare winterperiode.
11. Op het moment van ongeschikt maken en de 3 daaropvolgende nachten moeten de weersomstandigheden tijdens de eerste 2 uur na zonsondergang overeenkomen met de eisen die het dan geldende vleermuisprotocol stelt voor de weersomstandigheden tijdens het onderzoek doen naar zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.
12. De gaten in de gevel voor het creëren van een tochtige spouw dienen een afmeting van minimaal 75 x 75 centimeter te hebben en dienen om de vier meter, zowel onder als boven, gemaakt te worden. Dakbedekking, dakbeschot, gevelbetimmering, boeiboorden, muurplaten en kozijnen dienen zoveel mogelijk handmatig verwijderd te worden. Daarnaast dienen, indien bouwtechnisch haalbaar, de hoeken van te slopen bebouwing verwijderd te worden.

### *Controleronde*

13. De controleronde dient plaats te vinden conform de eisen die het geldende vleermuisprotocol stelt aan het onderzoek naar zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Concreet gaat het om de start- en eindtijd, onderzoeksperiode, minimale temperatuur en maximale windkracht.

### *Onverwacht aantreffen soorten*

14. Indien tijdens de werkzaamheden (niet zijnde ongeschikt maken) toch gewone dwergvleermuizen worden aangetroffen, dient het werk direct stopgezet te worden. Vervolgens dient de ecooloog geraadpleegd te worden om een plan op te stellen hoe hiermee wordt omgegaan. De werkzaamheden mogen pas hervat worden als de gewone dwergvleermuis uit het gebouw verdwenen is. In het logboek dient te worden vastgelegd hoe er wordt omgegaan met de aanwezige soort.

### *Permanente alternatieve verblijfplaatsen*

15. Er dient in de nieuwe situatie minimaal op elke windrichting een permanente voorziening te worden gerealiseerd.
16. De permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis dienen een binnenmaat van minimaal 50 centimeter breed en minimaal 80 centimeter hoog te hebben en dienen te voldoen aan de eisen met betrekking tot plaatsing van het Kennisdocument van de gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017).

### *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 het Kennisdocument van de gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) en aangetroffen functies.
18. Het eventueel verwijderen van de tijdelijke voorzieningen dient plaats te vinden in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis: globaal van 1 april tot 15 oktober, buiten de kwetsbare winterperiode.
19. Voorafgaand aan het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen dient door een ecooloog 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. Indien een (tijdelijke) voorziening buiten de ontheffingsperiode moet worden verwijderd, betreft dit een nieuwe (nul)situatie. Onderzoek dient dan te bepalen of voor het verwijderen een (nieuwe) ontheffing moet worden aangevraagd.

## **PROCEDURELE OVERWEGINGEN**

### **Aanvraag**

Op 3 november 2023 hebben wij van Landgoed De Klokkenberg Exploitatie B.V. een aanvraag voor een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) ontvangen. Deze aanvraag is inclusief de aanvullende gegevens van 25 oktober 2023.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag en het activiteitenplan. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/209423.

### **Gedragscode**

Er wordt geen gebruik gemaakt van een gedragscode.

### **Bevoegd gezag**

Omdat de activiteit wordt verricht in de provincie Noord-Brabant zijn Gedeputeerde Staten (verder: GS) op grond van artikel 1.3 van de Wnb bevoegd om op de aanvraag te beslissen. Als dit aan de orde is betrekken wij tevens de gevolgen van de activiteit voor de soorten buiten onze provinciegrens bij ons besluit.

### **Reguliere voorbereidingsprocedure**

In deze procedure wordt de reguliere voorbereidingsprocedure overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast.

### **Ontvankelijkheid**

Voor de aspecten van de aanvraag waarvoor een ontheffing vanuit de Wnb is vereist hebben wij beoordeeld of de aanvraag volledig is en voldoende gegevens bevat. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van die aspecten waarvoor een ontheffing is gevraagd.

### **Crisis- en herstelwet (Chw)**

Omdat de sloop van de gymzaal en de bouw van de nieuwbouwappartementen aan de Klokkenberg 2, te Breda een project betreft krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden, is op grond van artikel 1.1, eerste lid, onder a, in samenhang met categorie 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet, deze wet van toepassing.

### **Overige regelgeving**

Bij de beoordeling van deze aanvraag zijn andere aspecten dan gerelateerd aan soortenbescherming op grond van de Wnb en de daarbij behorende regelgeving niet betrokken. Een toestemming op basis van andere wet- en regelgeving kan daarom aan de orde zijn, onder andere voor ruimtelijke ordening of bouwen.

Deze aanvraag is niet getoetst aan het onderdeel Natura 2000 van de Wnb. Mogelijk is hiervoor ook een vergunningplicht op grond van de Wnb aan de orde. Als dit het geval is dient de aanvrager ook deze bij de provincie aan te vragen.

## INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN

### 1. Wettelijk kader - Wet natuurbescherming

#### 1.1 Beschermingsregimes

Op basis van de Wet natuurbescherming zijn er 3 beschermingsregimes. Het eerste regime geldt voor vogels op grond van de Vogelrichtlijn. Artikelen 3.1, 3.2 en 3.4 van de Wnb hebben betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor vogelsoorten, waarvoor GS ontheffing kunnen verlenen. Artikelen 3.3 en 3.4 geven de voorwaarden voor het kunnen verlenen van de ontheffing.

Het tweede beschermingsregime geldt voor planten en dieren op basis van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn. Artikelen 3.5 en 3.6 van de Wnb hebben betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten, waarvoor GS ontheffing kunnen verlenen. De artikelen 3.8 en 3.9 geven de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een ontheffing.

Het derde regime beschrijft de bepalingen voor andere (nationaal beschermde) soorten. Artikel 3.10 van de Wnb heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten en geeft de voorwaarden waaronder GS ontheffing kunnen verlenen.

Voor alle soorten geldt in alle gevallen de algemene zorgplicht (artikel 1.11 van de Wnb). Het gaat dan zowel om beschermd als onbeschermd dier- en plantensoorten. De zorgplicht geldt ongeacht of er een vrijstelling geldt of een ontheffing is verleend. Hierin wordt bepaald dat eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan deze soorten dient te voorkomen.

In artikel 5.4 van de Wnb zijn gronden opgenomen waarop een verleende ontheffing kan worden ingetrokken of gewijzigd. De ontheffing kan in elk geval worden ingetrokken als blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorschriften.

#### 1.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben ten aanzien van soortbescherming aanvullende kaders vastgesteld. Deze zijn neergelegd in paragraaf 2.6.1 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor bepaalde soorten en handelingen zijn vrijstellingen opgenomen.



## 2. Toetsing effecten ruimtelijke ingreep

### 2.1 Aangevraagde activiteiten

De aangevraagde activiteiten betreffen het slopen van een gymzaal en het bouwrijp maken van het omliggende terrein gelegen aan de westzijde van Landgoed De Klokkenberg. De gymzaal was onderdeel van een school, welke al in 2019 is gesloopt. Dit besluit ziet enkel toe op de nog te slopen opstallen in het gebied en niet op de eerder gesloopte bebouwing. Na afloop van de sloop zullen op de plaats van de gymzaal 3 appartementencomplexen gerealiseerd worden met ieder 3 bouwlagen. Onder de complexen komt een parkeerkelder. Een uitgebreide omschrijving van de activiteiten is opgenomen in de aanvraag.

### 2.2 Onderzoek soorten

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

Als vooronderzoek heeft literatuuronderzoek plaatsgevonden (NDFF/verspreidingsatlassen) en op 16 mei en op 18 mei 2022 hebben veldbezoeken in het kader van een quickscan naar beschermde soorten plaatsgevonden. Daaruit bleek dat het plangebied onder andere geschikt is voor de gewone dwergvleermuis. Het nader onderzoek naar de gewone dwergvleermuis heeft plaatsgevonden in 2022.

De onderzoeken naar zomer- en kraamverblijfplaatsen zijn uitgevoerd conform de richtlijnen van het vleermuisprotocol 2021. De onderzoeken naar paar- en massawinterverblijfplaatsen zijn te vroeg gestart en te vroeg beëindigd. Echter is er wel een paarverblijfplaats waargenomen. In de paarperiode zijn vleermuizen territoriaal en het plangebied is te klein om ruimte te bieden voor 2 paarterritoria. Het afwijken van het vleermuisprotocol heeft dan ook niet geleid tot het missen van paarverblijfplaatsen. Gezien de beperkte omvang en massa van de bebouwing in het plangebied is de bebouwing ongeschikt als massawinterverblijfplaats. Ondanks dat er is afgeweken van het vleermuisprotocol kan de aanwezigheid van een massawinterverblijfplaats dus toch worden uitgesloten.

### 2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten

Nabij de zuidwesthoek van de te slopen gymzaal is een gewone dwergvleermuis roepend waargenomen. Doordat gewone dwergvleermuizen tijdens de paarperiode hun roep uit de vlucht produceren en niet vanuit hun verblijfplaats kon de exacte locatie van de verblijfplaats niet worden vastgesteld. Doordat het territorium van de gewone dwergvleermuis het plangebied overlapt wordt ervan uitgegaan dat er 1 paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in het plangebied aanwezig is.

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

- 1 paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis

wordt vernield en vleermuizen worden verstoord.

Dit is een overtreding van de bepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb.

### 2.4 Alternatievenafweging

De aangevraagde activiteit die leidt tot negatieve effecten op de soort is de sloop. De sloop van het gebouw is locatiegebonden en het is niet mogelijk om deze sloop elders uit te voeren. Doordat de sloop van het gebouw leidt tot het wegnemen van de fysieke verblijfplaatsen is er geen alternatieve

werkwijze of planning mogelijk die minder of geen negatieve effecten heeft op de gewone dwergvleermuis. Wel is overwogen om de werkzaamheden niet uit te voeren, echter kan er in dat geval niet worden voldaan aan het belang zoals benoemd onder paragraaf 2.5 van dit besluit.

Renovatie met het behouden van de aanwezige verblijfplaats is niet mogelijk. Het betreft een voormalige gymzaal waarbij de rest van het voormalige schoolgebouw al is gesloopt. Het plan voorziet in de realisatie van 78 woningen. Deze kunnen niet allemaal in deze voormalige gymzaal worden gerealiseerd. Daarbij is het ook niet mogelijk om het gebouw in het ontwerp te integreren, aangezien daarmee een volledig appartementengebouw zou komen te vervallen. Bovendien is de bestaande ondergrondse ruimte benodigd voor het realiseren van parkeerplaatsen. Renovatie of behoud van het gebouw is daarom niet mogelijk.

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 '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.

In heel Nederland, en dus ook in Breda, is sprake van een groot tekort aan woningen. Het uitgangspunt is om dit primair binnen bestaand stedelijk gebied op te lossen, maar de ruimte daarin is, ook in Breda, schaars. In 2022 telde Breda ± 180.000 inwoners. Het aantal inwoners van Breda groeit naar ± 215.000 in 2040. Het bouwen van woningen duurt lang. Uit onderzoek blijkt dat er behoefte is aan 750 tijdelijke woningen. Deze zijn bestemd voor mensen die dringend een woning nodig hebben. Intussen gaat Breda door met het plannen en bouwen van niet-tijdelijke woningen (Bredase woon- en bouwagenda 2023-2026, Gemeente Breda). Ter plaatse van de locatie van het plangebied was lange tijd een schoolgebouw aanwezig, waardoor er met dit plan geen nieuwe stedelijkheid wordt gecreëerd. Het schoolgebouw is ten behoeve van de ontwikkeling inmiddels gesloopt. Verder is in het geldend bestemmingsplan 'De Klokkenberg' het plangebied al aangewezen als gebied waar woningen gebouwd mogen worden, als onderdeel van de gehele ontwikkeling van het landgoed. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden om op de locatie te bouwen. Met de ontwikkeling worden 78 woningen aan het woonaanbod toegevoegd. Dit draagt positief bij aan het oplossen van het woningtekort in Nederland en Breda. Het project heeft daarmee een groot openbaar belang.

Door de toenemende vergrijzing in de stad Breda is er een tekort aan seniorenwoningen. Het te ontwikkelen terrein zal mede voor senioren worden ingericht en op een dusdanige manier dat zij een mate van onafhankelijkheid kunnen ervaren, maar ook van elke vorm van zorg gebruik kunnen maken. De ontwikkeling van het landgoed draagt daardoor mede bij aan de vitaliteit en gezondheid van senioren. Zij kunnen hier zelfstandig (blijven) wonen.

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 8) en de aanvullende gegevens van 25 oktober 2023 is beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten voor de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen. In grote lijnen gaat het om de volgende maatregelen:

#### *Tijdelijke alternatieve voorzieningen*

- Voorafgaand aan de werkzaamheden (op 9 februari 2023) zijn er 6 tijdelijke voorzieningen opgehangen (3 kasten van het type VKMP05 en 3 kasten van het type VKMP08). Om een variatie aan microklimaten te realiseren is er gekozen voor een combinatie van witte en zwarte kasten.
- De kasten zijn geplaatst:
  - Binnen 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats;
  - Buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden;
  - Met voldoende vrije vliegruimte;
  - In zuidelijke of zuidwestelijke richting.
- Daarnaast zijn de kasten aan bomen geplaatst. Er is overwogen om de kasten aan gebouwen te plaatsen maar dit was gezien de historische aard van de omliggende bebouwing en het feit dat de omliggende bebouwing grotendeels in het bezit is van private partijen (waarbij medewerking niet kan worden afgedwongen) niet mogelijk.

De locaties van de tijdelijke voorzieningen zijn weergegeven in bijlage 2.

#### *Ongeschikt maken*

- De bebouwing wordt ongeschikt gemaakt onder begeleiding van de ecooloog door in het gebouw tochtgaten van ongeveer 50 bij 50 centimeter aan te brengen op elke hoek van het gebouw. Tevens worden de aanwezige boeiboorden, daklijsten en gevelplaten verwijderd.
- Minimaal 3 dagen na het ongeschikt maken van de gymzaal wordt een ecologische controle uitgevoerd om vast te stellen of er nog vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing. De 3 dagen tussen het ongeschikt maken en de controleronde moeten de weersomstandigheden geschikt zijn om uit te vliegen. Dit wil zeggen dat de minimale temperatuur bij zonsondergang 10 graden is, er < 5Bft wind is, en er geen regen is.

#### *Permanente alternatieve verblijfplaatsen*

- Er worden inmetsekkasten gerealiseerd op de koppen van de gebouwen.

#### *Werkwijze*

- De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van vleermuizen. De vleermuisdeskundige wordt geraadpleegd en geïnformeerd bij alle te nemen beslissingen en vragen omtrent ecologie tijdens het project.
- Als onderdeel van de ecologische begeleiding stelt de deskundige een ecologisch werkprotocol op. In dit protocol zijn de maatregelen uit het activiteitenplan en de ontheffing omgezet naar praktische handelingen voor de uitvoerder. Hierin staat beschreven welke maatregelen worden genomen om negatieve effecten op vleermuizen te voorkomen. Ook staat erin hoe te handelen als deze effecten onverwacht toch optreden. Het werkprotocol moet op de projectlocatie aanwezig zijn en bij de betrokken werknemers bekend zijn. De activiteiten moeten aantoonbaar volgens dit protocol worden uitgevoerd.
- Alle bevindingen gedurende het project worden door de ecooloog bijgehouden in een logboek en na afronding van de werkzaamheden gestuurd naar het bevoegd gezag.

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*

- Het ongeschikt maken dient plaats te vinden buiten de kwetsbare periodes van de soorten. Voor de gewone dwergvleermuis betekent dit dat er ongeschikt gemaakt dient te worden in de actieve periode (globaal van 1 april tot 15 oktober). De kwetsbare periode kan eerder

starten of langer doorlopen als gevolg van de weersomstandigheden en het seizoensverloop. Dit voorschrift wordt opgenomen om te voorkomen dat individuen indirect of direct gedood of verwond raken als gevolg van het ongeschikt maken in de onjuiste periode. Er valt niet uit te sluiten dat de aanwezige verblijfplaats ook als winterverblijfplaats voor enkele individuen fungeert.

- Op het moment van ongeschikt maken en de 3 daaropvolgende nachten moeten de weersomstandigheden tijdens de eerste 2 uur na zonsondergang overeenkomen met de eisen die het dan geldende vleermuisprotocol stelt voor de weersomstandigheden tijdens het onderzoek doen naar zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Dit voorschrift wordt opgenomen om te borgen dat de vleermuizen daadwerkelijk zullen uitvliegen na het ongeschikt maken en om te borgen dat ze onder gunstige weersomstandigheden een andere verblijfplaats kunnen zoeken.
- De gaten in de gevel voor het creëren van een tochtige spouw dienen een afmeting van minimaal 75 x 75 centimeter te hebben en dienen om de vier meter, zowel onder als boven, gemaakt te worden, zodat er een luchtstroom (tocht) ontstaat. Dakbedekking, dakbeschot, gevelbetimmering, boeiboorden, muurplaten en kozijnen dienen zoveel mogelijk handmatig verwijderd te worden. Daarnaast dienen, indien bouwtechnisch haalbaar, de hoeken van te slopen bebouwing verwijderd te worden. Wij nemen dit voorschrift op omdat het microklimaat dermate verstoord dient te worden dat vleermuizen de te slopen bebouwing niet meer als verblijfplaats zullen gebruiken. Gaten van 50 x 50 centimeter zijn hiervoor vaak onvoldoende omdat hierdoor vaak geen tocht door de spouw ontstaat (BIJ12, 2017).

#### *Controleronde*

- De controleronde dient plaats te vinden conform de eisen die het geldende vleermuisprotocol stelt aan het onderzoek naar zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Concreet gaat het om de start- en eindtijd, onderzoeksperiode, minimale temperatuur en maximale windkracht. Dit voorschrift wordt opgenomen 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.

#### *Onverwacht aantreffen soorten*

- Indien tijdens de werkzaamheden (niet zijnde ongeschikt maken) toch gewone dwergvleermuizen worden aangetroffen, dient het werk direct stopgezet te worden. Vervolgens dient de ecooloog geraadpleegd te worden om een plan op te stellen hoe hiermee wordt omgegaan. De werkzaamheden mogen pas hervat worden als de gewone dwergvleermuis uit het gebouw verdwenen is. In het logboek dient te worden vastgelegd hoe er wordt omgegaan met de aanwezige soort. Dit voorschrift wordt opgenomen om onnodige verstoring van vleermuizen zo veel mogelijk te voorkomen.

#### *Permanente alternatieve verblijfplaatsen*

- Gezien de onduidelijkheid over het aantal kopgevels en de oriëntatie daarvan, nemen we een voorschrift op dat er in de nieuwe situatie minimaal op elke windrichting een permanente voorziening moet komen. In de huidige situatie is er eenzelfde spreiding van mogelijke verblijfplaatsen aanwezig, tevens zullen er op deze manier in de nieuwe situatie diverse alternatieve verblijfplaatsen met verschillende microklimaten beschikbaar zijn.
- De permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis dienen een binnenmaat van minimaal 50 centimeter breed en minimaal 80 centimeter hoog te hebben en dienen te voldoen aan de eisen met betrekking tot plaatsing van het Kennisdocument van de gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017). Dit voorschrift wordt opgelegd, zodat de permanente voorzieningen voldoen aan het Kennisdocument van de gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017). In paragraaf 3.2 van het Kennisdocument van de gewone dwergvleermuis staat dat permanente voorzieningen in muren een grootte van minimaal 50 x 80 centimeter moeten hebben. Het gaat hierbij om de verblijfsruimte, dus de binnenmaten van de verblijfplaats

moeten minimaal 50 centimeter breed en minimaal 80 centimeter hoog zijn. Omdat alle voorzieningen in het kennisdocument een hoogte hebben die groter is dan de breedte, moet de breedte dus minimaal 50 zijn en de hoogte minimaal 80.

#### *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 het Kennisdocument van de gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017) en aangetroffen functies.
- Het eventueel verwijderen van de tijdelijke voorzieningen dient plaats te vinden buiten de meest kwetsbare periodes voor vleermuizen: de winterperiode (15 oktober tot 1 april).
- Voorafgaand aan het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen dient door een ecooloog 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.
- Indien een (tijdelijke) voorziening buiten de ontheffingsperiode moet worden verwijderd, betreft dit een nieuwe (nul)situatie. Onderzoek dient dan te bepalen of voor het verwijderen een (nieuwe) ontheffing moet worden aangevraagd.

De bovenstaande maatregelen over het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen worden opgelegd om te voorkomen dat de tijdelijke voorzieningen te vroeg worden verwijderd en/of worden verwijderd op een moment dat het vleermuizen verstoord.

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.

#### *2.7 Voorzorg andere beschermde soorten*

Gelet op de locatie is het mogelijk dat tijdens of voorafgaand aan de werkzaamheden blijkt dat verbodsbepalingen ten aanzien van andere soorten of hun leefgebied worden overtreden. Het gaat dan met name om de aanwezigheid van de levendbarende hagedis. Er is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de levendbarende hagedis binnen het plangebied terwijl in de omgeving van het plangebied wel waarnemingen van de levendbarende hagedis bekend zijn. De aanvrager heeft onvoldoende gemotiveerd waarom er met zekerheid geen leefgebied van de levendbarende hagedis aanwezig kan zijn binnen het terrein waar de werkzaamheden gaan plaatsvinden. In het geval dat er verbodsbepalingen ten aanzien van andere soorten wordt overtreden, mogen de activiteiten niet plaatsvinden en dient eerst te worden nagegaan of een aanvullende of nieuwe ontheffingsaanvraag noodzakelijk is. In de voorschriften is daarom opgenomen dat, als er andere soorten worden aangetroffen, er voorafgaand aan het uitvoeren van de activiteiten hiernaar ecologisch onderzoek moet plaatsvinden, zodat kan worden nagegaan of er sprake is van een overtreding van een verbodsbepaling. Daarnaast geldt in alle gevallen de zorgplicht ten aanzien van alle beschermde soorten, voor zover de ontheffing hierop niet toeziet.

### **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.

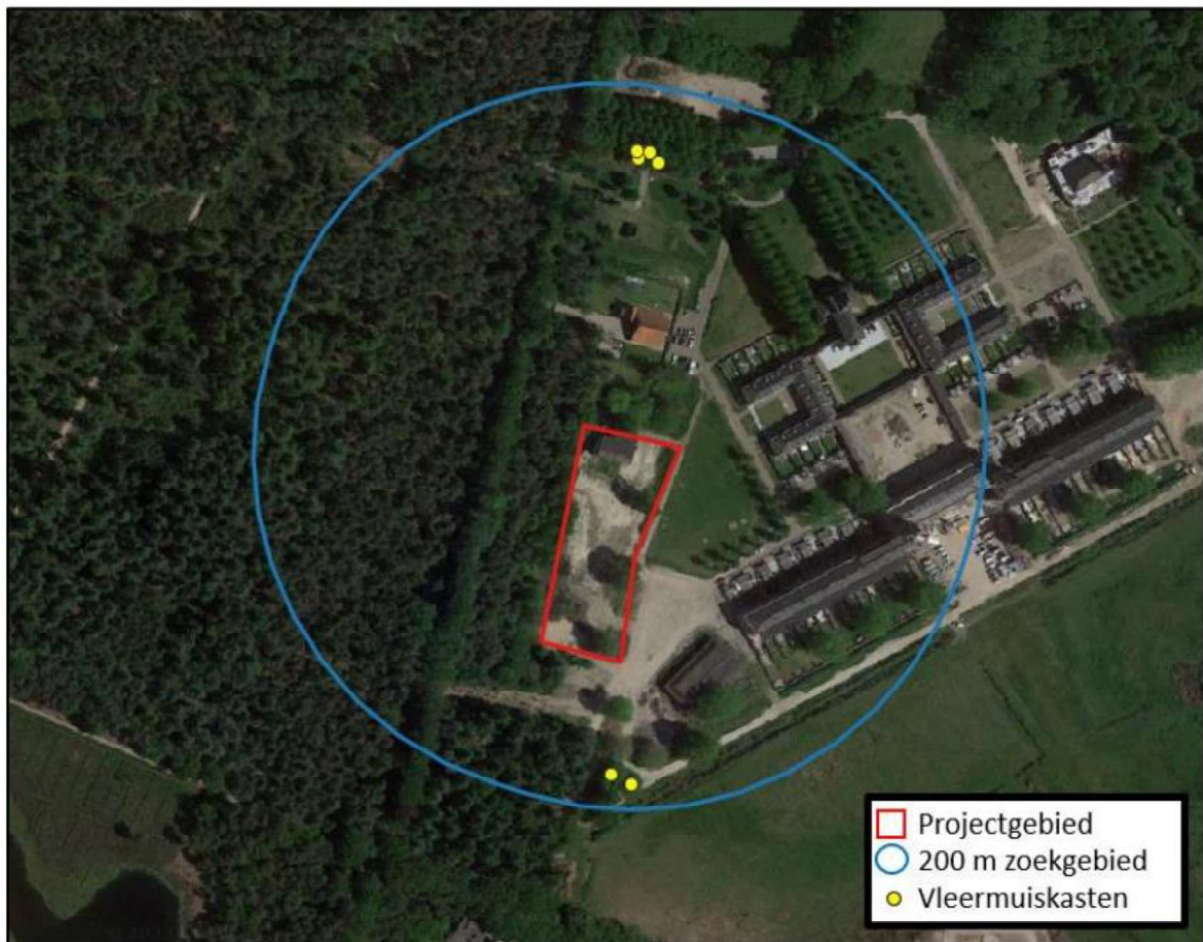
Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden.

## BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE



**Figuur 1.** Locatie van het plangebied aan de Galderseweg 87 te Breda. De activiteiten vinden plaats binnen het omliggende gebied.

## BIJLAGE 2. LOCATIE VAN DE MITIGERENDE MAATREGELEN



*Figuur 2. Locatie van de tijdelijke voorzieningen.*



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

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

**Gegevens**

Aanvraagnummer Z/209423  
 Naam initiatief sloop van de gymzaal gelegen op het terrein van de Galderseweg 87  
 Ontheffingsperiode voor de periode tot en met 3 november 2026  
 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***

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

## **KENNISGEVING WET NATUURBESCHERMING, Landgoed Klokkenberg Exploitatie B.V., Galderseweg 87, 4836 AD te Breda, Z/209423**

### **Beschikking**

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant maken bekend dat zij op 18 december 2023 een ontheffing ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming hebben **verleend** (kenmerk: Z/209423-369781) aan Landgoed De Klokkenberg Exploitatie B.V., Fatimastraat 1, 4834 XT te Breda voor de sloop van de gymzaal en de realisatie van nieuwbouw, op de locatie Galderseweg 87, 4836 AD te Breda. De ontheffing is geldig voor de periode tot en met 3 november 2026.

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

De aanvraag, het besluit en de bijbehorende stukken liggen vanaf 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 **6 weken ter inzage** bij de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN), telefoonnummer (088) 743 00 00. Het besluit is digitaal op te vragen via e-mail [info@odbn.nl](mailto:info@odbn.nl) of te vinden op de website <https://zoek.officielebekendmakingen.nl> onder 'officiële bekendmakingen'.

### **Bezwaar**

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

U kunt uw bezwaarschrift op 2 manieren indienen:

- **Digitaal.** Op [www.brabant.nl/bezwaar](http://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](mailto: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](https://rechtspraak.nl/bestuursrecht).

Aan deze procedure is het kenmerk Z/209423 gekoppeld. Wij verzoeken u bij correspondentie dit kenmerk te vermelden.

's-Hertogenbosch, december 2023