



## Ontwerpbesluit Weigeren ontheffing

Falcon Real Estate  
T.a.v. de heer Valk  
Buitenhuizenpoort 14  
4116 CA BUREN

### Datum

26 juli 2022

### Zaaknummer

2022-003027

### Onderwerp

Wet natuurbescherming -  
soortbescherming

### Inlichtingen bij

Provincieloket  
026 359 99 99  
[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)

### Blad

1 van 7

### Locatie

Buitenhuizenpoort 12 Buren

### Gemeente

Buren

### Activiteit

Renovatie woonhuis en sloop aanbouw

Beste meneer Valk,

Hierbij ontvangt u een ontwerpbesluit over bovengenoemde aanvraag. Wij zijn voornemens om uw aanvraag te weigeren.

### De bijlagen zijn onderdeel van dit besluit

Bijlage 1 bevat een toelichting op ons besluit. In bijlage 2 is een kaart van het projectgebied opgenomen. Neem alle bijlagen goed door.

### Ontwerpbesluit

U ontvangt nu het ontwerpbesluit. Wij publiceren dit ontwerpbesluit op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl). Belanghebbenden kunnen op dit besluit reageren door middel van het indienen van een zienswijze. Als wij reacties ontvangen, krijgt u hierover bericht. Wilt u een zienswijze indienen? Dat kan mondeling door contact op te nemen met het Provincieloket, telefoonnummer 026 359 99 99, schriftelijk via Gedeputeerde Staten van Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem of digitaal via [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl).

**Datum**

26 juli 2022

**Zaaknummer**

2022-003027

**Blad**

2 van 7

**Meer informatie**

Heeft u nog vragen? Kijk daarvoor op [gelderland.nl](https://www.gelderland.nl). U kunt ook contact opnemen met het Provincieloket via telefoonnummer 026 359 99 99. Houdt u het zaaknummer van deze brief bij de hand. We kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,  
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,



Erik Steenbergen  
Teammanager Vergunningverlening

**Documentnummers inzage stukken:**

03630713, 03630716, 03726923, 03738297

**Bijlagen**

- Bijlage 1 – Toelichting besluit
- Bijlage 2 – Kaart projectgebied

**Datum**

26 juli 2022

**Zaaknummer**

2022-003027

**Blad**

3 van 7

**BIJLAGE 1 – TOELICHTING BESLUIT**

Beslissing van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND op het verzoek van Falcon Real Estate, Buitenhuisenpoort 14, 4116 CA Buren, hierna te noemen de aanvrager, van 10 februari 2022 om een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming, hierna de Wnb.

De opbouw van deze beslissing is als volgt:

- Allereerst worden de ingediende *aanvraag en het procesverloop* toegelicht;
- Daarna volgt het *besluit*;
- Onder het kopje *beoordeling* wordt de onderbouwing van het besluit gegeven;
- De beslissing wordt afgesloten met een *conclusie en overige verplichtingen*.

**AANVRAAG EN PROCESVERLOOP**

Op 10 februari 2022 ontvingen wij een aanvraag van Falcon Real Estate voor een ontheffing in het kader van hoofdstuk 3 van de Wnb op grond van artikel 3.5 lid 2 en lid 4 voor het beschadigen of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en het opzettelijk verstoren van vleermuizen.

De ontheffing wordt aangevraagd op basis van het in de wet genoemde 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.

De aanvraag maakt deel uit van deze ontheffing.

Er is voor het aangevraagde project niet eerder een ontheffing verleend.

Er wordt geen gebruik gemaakt van een gedragscode.

Op 6 juli 2022 hebben wij van de aanvrager aanvullende stukken ontvangen waarom wij bij brief van 20 juni 2022 hebben verzocht.

Deze aanvraag is nog niet getoetst aan het gebiedendeel zoals neergelegd in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming. Mogelijk zijn er door het project ook effecten van stikstof en is hier ook een vergunning Wnb voor nodig. Indien dit het geval is, dient de aanvrager deze ook bij de provincie aan te vragen.

Op deze aanvraag is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard.

**BESLUIT**

Gedeputeerde Staten van Gelderland

HEBBEN BESLOTEN

gelet op artikel 3.8 lid 1 en lid 5 van de Wet natuurbescherming

ONTHEFFING TE WEIGEREN

zoals aangevraagd door  
Falcon Real Estate, Buitenhuisenpoort 14, 4116 CA Buren.

**BEOORDELING VAN DE AANVRAAG****Project***In de aanvraag beschreven project*

Aan de Buitenhuiserpoort 12 te Buren staat een vrijstaand woonhuis met aan de achterzijde een lage aanbouw. Men is voornemens om de woning te verbouwen tot hotel, hierbij vindt zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde een grondige renovatie plaats. De aanbouw wordt gesloopt en in vernieuwde vorm opgebouwd. De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- slopen en opnieuw opbouwen van de aanbouw aan de achterzijde;
- plaatsen van steigers rondom het woonhuisgedeelte;
- vervangen dakconstructie van het woonhuisgedeelte;
- restaureren van de gevels van het woonhuisgedeelte;
- vervangen dakgoten, regenpijpen en kozijnen van het woonhuisgedeelte;
- afbreken van steigers.

In het bij de aanvraag toegevoegde rapportage “Activiteitenplan Wet natuurbescherming Buitenhuiserpoort 12 Buren” (Cobra groeninzicht, 9 februari 2022) zijn opgenomen:

- Het uitgevoerde ecologisch onderzoek en de resultaten;
- Een effectbeoordeling van het project;
- De te nemen mitigerende of compenserende maatregelen;
- Alternatievenafweging;
- Onderbouwing wettelijk belang;
- Beoordeling staat van instandhouding.

**In de aanvraag beschreven ecologische waarden en de effecten van het project op deze waarden**

In oktober 2021 is een quick scan uitgevoerd dat bestaat uit een literatuuronderzoek en een éénmalig veldbezoek. Aanvullend is op 20 december 2021 één veldonderzoek uitgevoerd, waarbij de bebouwing is geïnspecteerd met behulp van een hoogwerker, ladder, zaklamp en endoscoop.

Tabel 2 geeft een overzicht van de resultaten van het uitgevoerde ecologisch onderzoek en de te verwachten effecten van het project.

**Tabel 2 Resultaten ecologisch onderzoek en effectbeoordeling**

<b>Aangetroffen soorten</b>	<b>Aantal aangetroffen verblijfplaatsen</b>	<b>Aantal verblijfplaatsen waar negatieve effecten verwacht worden</b>
<b>Huismus</b>	geen	geen
<b>Gierzwaluw</b>	geen	geen
<b>Gewone dwergvleermuis</b>	2 zomerverblijfplaatsen	2 zomerverblijfplaatsen
<b>Algemene broedvogelsoorten</b>		

Niet aangetroffen zijn:

- overige soorten vleermuizen en functies, vogels met jaarrond beschermde nesten, reptielen, amfibieën, overige zoogdieren, beschermde planten, vissen, vlinders en ongewervelden.

**Preventieve maatregelen**

Er zijn geen preventieve maatregelen voorgesteld.

**Mitigerende maatregelen**

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis te beperken worden maatregelen voorgesteld. De mitigerende maatregelen zijn beschreven in hoofdstuk 7 op pagina's 11 t/m 15 van de bij de aanvraag gevoegde rapportage 'Activiteitenplan Buitenhuisenpoort 12 Buren' (Cobra Groeninzicht, 9 februari 2022).

**Beoordelingskader**

Tabel 4 geeft een overzicht weer van de relevante aspecten waarop getoetst is in het kader van de Wnb.

**Tabel 4 Beoordeling van het toetsingskader**

<b>Toetsingskader</b>	<b>Beoordeling</b>
Er is voldoende onderzoek uitgevoerd naar alle mogelijk voorkomende soortgroepen en alleen op de aangevraagde soorten treedt een effect op door het project.	Nee
Het onderzoek naar de aangevraagde soorten is door deskundigen uitgevoerd en door ons als voldoende beoordeeld.	Nee
De negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden worden met de voorgeschreven maatregelen voldoende gemitigeerd en gecompenseerd.	Nee
De alternatieve locaties, werkwijze, inrichting en planning zijn voldoende afgewogen en er is geen bevredigend alternatief.	Ja
Het wettelijk belang waarvoor is aangevraagd zoals aangegeven in tabel 1 is van toepassing en voldoende onderbouwd.	Ja
De lokale staat van instandhouding van de aangevraagde soorten blijft gewaarborgd door het nemen van de voorgeschreven maatregelen.	Nee

*Toelichting beoordeling ecologisch onderzoek en de mitigerende maatregelen*

Verblijfplaatsen van vleermuizen op de zolderverdiepingen worden in de quick scan uitgesloten vanwege het ontbreken van uitwerpselen en het feit dat de zolders licht en tochtig zijn. Omdat in de rest van het gebouw verblijfplaatsen van vleermuizen niet op voorhand konden worden uitgesloten is de bebouwing op 20 december 2021 onderzocht met behulp van een hoogwerker, ladder, zaklamp en endoscoop. Bij twee kieren bij twee verschillende raamkozijnen zijn uitwerpselen waargenomen, waarmee is geconcludeerd dat het hier om twee verblijfplaatsen (zomerverblijfplaatsen) gaat voor één, misschien twee dwergvleermuizen. De aanvrager geeft verder aan dat alle andere openingen in het gebouw in het verleden zijn dichtgemaakt met purschuim en dat deze geen toegang bieden tot eventuele verblijfplaatsen.

Wij hebben het ecologisch onderzoek beoordeeld en wij oordelen dat het onderzoek niet op de juiste wijze is uitgevoerd en niet compleet is:

- Vleermuizen, met name een soort als gewone dwergvleermuis, hebben slechts een kleine opening nodig om zich toegang te verschaffen tot een verblijfplaats. Dergelijke openingen kunnen bij een controle over het hoofd worden gezien. Daarnaast kunnen vleermuizen ook verblijfplaatsen hebben achter regenpijpen of andere gevelbekleding. In geschikte bebouwing – volgens de quick scan is de bebouwing geschikt voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en gewone grootoorvleermuis – kunnen verblijfplaatsen niet worden uitgesloten op basis van een éénmalige gebouwinspectie.
- In het document 'Toelichting aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) Hoofdstuk 3 soorten' dat op onze website staat, wordt aangegeven dat wij onderzoek met een endoscoop om verblijfplaatsen uit te sluiten in principe alleen accepteren bij acuut gevaar van de openbare veiligheid of als aanvulling op een batdetectoronderzoek.

- In de aanvraag wordt gesteld dat de zolderverdiepingen ongeschikt zijn voor vleermuizen omdat ze tochtig en licht zijn. De ervaring leert dat tocht en licht op dit soort plekken nooit zodanig is dat de ruimte volledig ongeschikt is. Bovendien kunnen vleermuizen weggroepen tussen en achter balkconstructies. Er zijn meerdere praktijkvoorbeelden waar op dergelijke open zolders in de zomerperiode kraamkolonies van gewone grootoorvleermuizen aanwezig zijn.
- De aanvrager stelt dat alle andere openingen in het gebouw in het verleden zijn dichtgemaakt met purschuim en dus geen toegang bieden tot eventuele verblijfplaatsen. Het is voor ons niet te bepalen wanneer de purschuim is aangebracht, maar een gedeelte lijkt redelijk recent te zijn aangebracht, waardoor niet kan worden uitgesloten dat door het aanbrengen van purschuim reeds verblijfplaatsen van vleermuizen zijn beschadigd en vernield, of vleermuizen zelfs zijn verwond of gedood.
- Het onderzoek met behulp van de endoscoop is uitgevoerd op 20 december 2021. Dit is buiten de actieve periode van vleermuizen (globaal van 1 april tot 15 oktober) en is onvoldoende om uitspraken te doen over het gebruik van het gebouw in de actieve periode van vleermuizen.
- Het feit dat er tijdens de gebouwinspectie op twee plaatsen uitwerpselen zijn aangetroffen, toont aan dat die locaties op enig moment zijn gebruikt door vleermuizen. Het is daarmee echter niet uitgesloten dat er op andere locaties in de bebouwing nog meer verblijfplaatsen aanwezig kunnen zijn. Uitwerpselen kunnen immers passief (bijvoorbeeld door wind of regen) of actief (bijvoorbeeld door vegen) worden verwijderd.
- Het aantonen van uitwerpselen van vleermuizen is onvoldoende om iets te zeggen over de functie van de verblijfplaats. Alleen op basis van een onderzoek met een batdetector conform het vleermuisprotocol kan worden vastgesteld welk type verblijfplaats het betreft: een zomer- of een paarverblijfplaats.
- Er is geen onderzoek uitgevoerd op basis van de e-DNA-methode, waardoor soortbepaling niet mogelijk is, maar hooguit kan worden gesteld dat de bebouwing op enig moment wordt gebruikt door één of meerdere soorten dwergvleermuizen (*Pipistrellus spec.*).
- Onderzoek met behulp van een endoscoop is een goede aanvulling op regulier vleermuisonderzoek, maar kan dit niet vervangen, aangezien het onvoldoende zegt over de soorten, functies en aantallen dieren.

Nu er geen gericht onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2021, is op basis van de bovengenoemde argumentatie onvoldoende aangetoond dat bij de uitvoering van de werkzaamheden niet meer verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis of andere soorten vleermuizen worden aangetast, en waardoor mogelijk een negatief effect optreedt op de gunstige staat van instandhouding. Ook is niet vastgesteld welke functie en aantallen er worden aangetast en of er daadwerkelijk sprake is van gewone dwergvleermuis.

Omdat het onderzoek niet op de juiste wijze is uitgevoerd en niet compleet is, is niet te bepalen welke en hoeveel mitigerende maatregelen moeten worden getroffen om negatieve effecten tot een minimum te beperken. Daarnaast kan vooraf ook niet worden gegarandeerd dat de (lokale) staat van instandhouding van gewone dwergvleermuis en eventuele andere soorten vleermuizen niet in het geding is. Daarom dient ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2021.

### **Conclusie**

Gelet op het voorgaande kan de gevraagde ontheffing niet worden verleend.

### **OVERIGE VERPLICHTINGEN**

Wij wijzen u erop dat u zelf verantwoordelijk bent voor het verkrijgen van eventueel benodigde ontheffingen, vergunningen of toestemmingen op grond van andere wet- en regelgeving.

**Datum**

26 juli 2022

**Zaaknummer**

2022-003027

**Blad**

7 van 7

## BIJLAGE 2 – KAART PROJECTGEBIED



Figuur 1. Ligging te renoveren bebouwing en te slopen aanbouw aan de Buitenhuizenpoort 12 te Buren.