



Symphony Estates B.V.
Parklaan 54A
5613 BH EINDHOVEN

Ons kenmerk D2023-05-007471
Zaaknummer 2023-010680
Bijlage(n) 0

Maastricht 25 mei 2023
Verzonden 25 mei 2023

Besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben een aanvraag voor een ontheffing soorten Wet natuurbescherming ontvangen van:

Naam aanvrager: Symphony Estates B.V.

Ontvangen op: 26 januari 2023
Aangevuld op: 17 maart en 11 april 2023

Locatie activiteit(en): Waterloostraat 28, Steyl
kadastraal bekend gemeente Tegelen, sectie A, nummer 9098
Betreft: renoveren van een gebouw
Zaaknummer: 2023-010680

Onderdelen van deze ontheffing soorten Wet natuurbescherming:

1. Besluit
2. Procedure
3. Bezwaar
4. Inwerkingtreding
5. Voorschriften
6. Overwegingen

1. Besluit

Gedeputeerde Staten van Limburg besluiten, gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming (Wnb), en gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze ontheffing:

1. aan aanvrager ontheffing te verlenen;
2. dat ontheffing wordt verleend voor renovatie van een gebouw;
3. dat ontheffing wordt verleend van de volgende verboden handelingen:
 - het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*), artikel 3.5, tweede lid, Wnb;
 - het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*), artikel 3.5, vierde lid, Wnb;
4. dat aan deze ontheffing de in hoofdstuk 5 vermelde voorschriften verbonden zijn;
5. dat deze ontheffing wordt verleend voor de periode 15 april 2024 tot 1 januari 2026;
6. dat dit besluit geldig is totdat aan alle verplichtingen inzake het treffen van compenserende maatregelen is voldaan, voortvloeiende uit deze ontheffing;
7. dat de aanvraag en het activiteitenplan, ontvangen op 26 januari 2023, aangevuld op 17 maart 2023 en 11 april 2023, deel uitmaken van deze ontheffing, behoudens en voor zover daarvan bij dit besluit niet wordt afgeweken.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

b.a.

C.B.H.P. Deben-Erens
clustermanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

2. Procedure

Op 26 januari 2023, aangevuld op 17 maart 2023 en 11 april 2023, heeft Tritium Advies, daartoe gemachtigd door de aanvrager, een aanvraag om een ontheffing soorten Wet natuurbescherming ingediend.

Het betreft de locatie: Waterloostraat 28 in Steyl, kadastraal bekend gemeente Tegelen, sectie A, nummer 9098.

Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2023-010680.

De aanvraag bestaat uit de volgende stukken:

- Aanvraagformulier ontheffing soorten Wnb d.d. 26 januari 2023;
- Aanvullend ecologisch onderzoek – beschermde soorten Landhuis Moubis - Waterloostraat 28 te Steyl, Tritium Advies documentkenmerk 2110/163/NHE-01 d.d. 31 oktober 2022;
- Activiteitenplan – Wet natuurbescherming (soorten) Landhuis Moubis te Steyl, Tritium Advies documentkenmerk 2211/002/NHE-02, d.d. 26 januari 2023;
- Aanvullende gegevens over plaatsing van tijdelijke vleermuisverblijven en wijziging in planning, emails van Tritium Advies en Symphony Estates van 17 maart 2023 resp. 11 april 2023;
- Machtiging d.d. 18 januari 2023.

Vorbereidingsprocedure

Dit besluit is met de reguliere procedure voorbereid zoals beschreven in titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Verlengen beslistermijn

Wij hebben de beslistermijn verlengd met zeven weken overeenkomstig artikel 5.1, tweede lid, Wnb.

Kennisgeving

De kennisgeving wordt gepubliceerd op de website <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl> (klik dan op officiële bekendmakingen).

Overige wet- en regelgeving

Wij wijzen u erop dat er mogelijk nog op grond van andere wet- en regelgeving een andere toestemming nodig is.

Contact

Indien u vragen heeft over dit besluit, kunt u contact opnemen met het cluster Vergunningen, Toezicht en Handhaving, e-mail postbus@prvlimburg.nl of telefonisch via +31 (0)43 389 99 99.

Afschriften

Een afschrift van dit besluit is digitaal verzonden aan:
Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo
Tritium Advies

3. Bezwaar

Als dit besluit uw belang rechtstreeks raakt en u het met de inhoud van dit besluit niet eens bent, kunt u bezwaar maken. U moet dan binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden een bezwaarschrift indienen. Op deze procedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten: de

naam en het adres van de indiener, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht alsmede de redenen van het bezwaar (motivering). Het bezwaarschrift moet worden gericht aan: Gedeputeerde Staten van Limburg, Algehele Juridische Zaken, team Rechtsbescherming, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht. Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.limburg.nl.

Naast het indienen van uw bezwaarschrift per post is ook de elektronische weg opengesteld. U dient dan gebruik te maken van een daartoe ontwikkeld webformulier. Aan het webformulier is een DigiD-module (voor particulieren) dan wel eHerkenning-module (voor ondernemers en organisaties, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel) gekoppeld zodat u het bezwaarschrift digitaal kunt ondertekenen. Op deze wijze wordt onder andere gewaarborgd dat het elektronisch verkeer op een betrouwbare en vertrouwelijke manier plaatsvindt.

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

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

4. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking één dag na de toezending aan de aanvrager.

5. Voorschriften

Aan deze beschikking zijn de volgende voorschriften verbonden.

1. De ontheffing is verleend voor de periode van 15 april 2024 t/m 31 december 2025.
2. De ontheffing wordt slechts voor de in hoofdstuk 1 genoemde soorten en handelingen verleend.
3. Deze ontheffing geldt alleen voor de activiteiten die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
4. De ontheffing geldt voor het plangebied Landhuis Moubis, gelegen aan de Waterloostraat 28 in Steyl, zoals opgenomen in figuur 1 van dit besluit.
5. De ontheffinghouder moet direct contact opnemen met het cluster Vergunningen, Toezicht en Handhaving, e-mail postbus@prvlimburg.nl of telefonisch via +31 (0)43 389 99 99 indien bij het uitvoeren van werkzaamheden andere beschermde soorten worden

aangetroffen of andere handelingen noodzakelijk zijn als waarvoor deze ontheffing is verleend en sprake is van een overtreding van een verbodsbepaling.

6. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet een afschrift van deze ontheffing op de locatie van de activiteiten aanwezig zijn en op verzoek worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouder of opsporingsambtenaar.
7. De ontheffinghouder moet de start van de werkzaamheden uiterlijk vijf werkdagen vooraf digitaal melden. Het digitale meldingsformulier Wet natuurbescherming vindt u op www.limburg.nl/vergunningen (ga naar Natuur en klik op Ontheffing soorten). U meldt digitaal via https://formulieren.limburg.nl/provincielimburg/melding_wet_natuurbescherming
8. Met inachtneming van de voorschriften in dit besluit moeten de maatregelen uitgevoerd worden zoals beschreven in hoofdstuk 6 van het bij de aanvraag gevoegde Activiteitenplan – Wet natuurbescherming (soorten) Landhuis Moubis te Steyl, Tritium Advies documentkenmerk 2211/002/NHE-02, d.d. 26 januari 2023 en de aanvullende gegevens over de locatie van tijdelijke kasten (email van Tritium Advies van 17 maart 2023).
9. De maatregelen zoals opgenomen in het activiteitenplan en de voorschriften van dit besluit worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol, dat altijd op de locatie aanwezig is en waarmee het uitvoerende personeel bekend is.
10. Het gehele gebouw wordt voor de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis ongeschikt gemaakt in de periode 15 april tot 15 mei of 1 september tot 15 oktober (minst kwetsbare periode bij jaarrond gebruik en vorstperiodes uitgesloten) door een ecologisch deskundige. Als na het ongeschikt maken toch dieren worden aangetroffen moeten de werkzaamheden worden uitgesteld totdat de dieren de huidige verblijfplaats(en) zelfstandig hebben verlaten.
11. Er worden minimaal 6 maanden (waarbij alleen de maanden april t/m oktober meetellen) voorafgaand aan het verwijderen van de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis minstens 40 tijdelijke verblijfplaatsen aangeboden die voldoen aan de eisen gesteld in paragraaf 3.2 Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden van het kennisdocument Gewone dwergvleermuis versie 1.0, juli 2017 van BIJ12 en minstens 4 tijdelijke verblijfplaatsen die voldoen aan het kennisdocument Gewone grootoorvleermuis versie 1.0, juli 2017 van BIJ12.
12. Er worden tijdens de renovatie minimaal 40 nieuwe permanente voorzieningen gerealiseerd voor de gewone dwergvleermuis en 4 permanente voorzieningen voor de gewone grootoorvleermuis die voldoen aan de eisen gesteld in paragraaf 3.2 Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden van de kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis en Gewone grootoorvleermuis, versie 1.0, juli 2017 van BIJ12.
13. Tijdelijke vleesmuistorvoorzieningen moeten minimaal één jaar blijven hangen nadat de permanente voorzieningen zijn gerealiseerd en mogen daarna alleen worden verwijderd als is aangetoond dat ze niet in gebruik zijn genomen.

14. Bouwverlichting en permanente verlichting zijn vleermuisvriendelijk en worden zodanig ingericht dat geen lichtverstrooiing plaatsvindt richting de aanwezige vleermuisverblijfplaatsen en groenstructuren in de directe omgeving.
15. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd in afstemming met een ecologisch deskundige op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend. Onder een deskundige wordt verstaan:
 - a. een inhoudelijke medewerker op het gebied van soorten bij een ecologisch adviesbureau of;
 - b. een persoon die beschikt over een afgeronde hbo- of universitaire opleiding met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie of;
 - c. een persoon die beschikt over een afgeronde mbo-opleiding soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten of;
 - d. een persoon die beschikt over een door ervaring opgedane gelijkwaardig niveau of;
 - e. een persoon die zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en werkzaam of aangesloten is bij een Nederlandse beschermingsorganisatie of;
 - f. een persoon die zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de monitoring en/of bescherming van soorten.
16. Bij overtreding van verboden voor een beschermde soort waarvoor bij dit besluit geen ontheffing is verleend, moet bij het bevoegd gezag een (aanvullende) ontheffing worden aangevraagd.
17. Indien blijkt dat de in de ontheffing gestelde termijn niet voldoende is om de werkzaamheden waarop de ontheffing betrekking heeft uit te voeren moet, minimaal acht weken voor het verstrijken van deze termijn, een verzoek tot verlenging van de ontheffing ingediend worden.

6. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

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

is geregeld, maar waartoe de nationale wetgever op eigen initiatief heeft besloten (Andere soorten).

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

Deze aanvraag heeft betrekking op het beschermingsregime voor Habitatrichtlijnsoorten.

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

- er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- de handeling is nodig in het kader van een of meer van de in bovengenoemde artikelen genoemde belangen;
- er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Omschrijving aanvraag

De aanvrager wil in het plangebied het gebouw renoveren en geschikt maken als verzorgingshuis voor dementerende ouderen.

Het plangebied bestaat uit het gebouw en de aanliggende tuin. In het gebouw bevinden zich 10 paar-en/of zomer-verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en 1 zomerverblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis. De dieren zitten onder de dakrand en in diverse openingen in de gevel.

In het plangebied vinden de volgende werkzaamheden plaats:

- vervangen en herstellen van dak- en kapconstructie
- herstellen en vervangen van leibedekking en dakpannen en waterdicht maken van daken
- herstellen houtwerken klokkentoren
- herstellen timpaan
- herstellen van het metselwerk en stuk- en pleisterwerk
- isoleren van gevels en dak
- vervangen en herstellen van kapotte dorpels
- conserveren en herstellen smeed- en hekwerk
- schilderwerk van gevels, kozijnen, gootlijsten en hekwerken
- schoonmaken van kapconstructie van het hoofddak
- vervangen van bestaande zinken goten
- herstellen van interne wanden en vloeren
- vervangen en herstellen van raam- en deurkozijnen
- herstellen van glas in lood
- herstellen van lijstwerk van timpaan
- nieuwbouw op het kelderdek
- herinrichten van de tuin aan de voor- en achterzijde en realisatie parkeerplaatsen

Bij vrijwel alle werkzaamheden vindt in meer of mindere mate verstoring plaats van vleermuizen. Met name de werkzaamheden aan het dak en de gevel zullen leiden tot het vernielen van de verblijfplaatsen van de vleermuizen in het gebouw.

Vliegroutes van de vleermuizen worden niet aangetast door de werkzaamheden. De tuin vormt slechts een klein deel van het totale foerageergebied, maar zal, mede door de gekozen beplanting, als foerageergebied geschikt blijven.



Figuur 1: Het plangebied

Gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis

Andere bevredigende oplossing

Het project is locatie gebonden omdat het renovatie betreft. Het alternatief, sloop danwel verder laten vervallen, betekent eveneens dat verblijfplaatsen van de vleermuizen verloren gaan. De renovatie heeft tot doel het realiseren van een woon-zorgcomplex, maar ook het behouden van het rijksmonument. Door dit pand een nieuwe functie te geven wordt renovatie haalbaar, zal weer onderhoud worden gepleegd en kan het gebouw voor de toekomst bewaard blijven. Vanwege de vervallen staat van het gebouw zijn ingrijpende maatregelen nodig, waarbij de vleermuisverblijven niet gespaard kunnen worden. Dit ongeacht de uiteindelijke functie van het gebouw. Omdat de verblijven mogelijk ook in de winter gebruikt worden, blijft er geen periode over waarin de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder vleermuizen te verstoren of verdrijven. Er is daarom voor gekozen de dieren gedurende de werkzaamheden uit het gebouw te weren. Daarbij wordt rekening gehouden met de kwetsbare periodes van vleermuizen. Dat wil zeggen dat de huidige verblijven in ieder geval niet tijdens de kraam- of winterperiode ongeschikt gemaakt worden.

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

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

Belang

De ontheffing is aangevraagd op basis van het volgende belang:

- o 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.

Huis Moubis is een rijksmonument dat verloren dreigt te gaan als het verval niet wordt gestopt. Niet alleen ontstaan bouwkundig onveilige situaties, ook trekt het verlaten gebouw ongewenste activiteiten aan, zoals vandalisme. De renovatie, tevens restauratie, zorgt ervoor dat het erfgoed behouden blijft.

De nieuwe functie is een woon-zorgcomplex voor dementerende ouderen, die elders een woning achterlaten. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de groeiende behoefte aan passende woonruimte voor hulpbehoevende ouderen, zoals beschreven in de woonvisie 2021-2026 van de gemeente Venlo, en wordt bijgedragen aan doorstroming binnen de woningmarkt. Dit past ook in het programma "Wonen en zorg voor ouderen" uit de nationale woon- en bouwagenda, die verder wordt uitgewerkt in een convenant tussen de provincie Limburg en de Limburgse gemeentes. Bij de renovatie wordt asbest uit het pand verwijderd, dat bij instorting of brand vrij zou kunnen komen. Daarnaast wordt het gebouw beter geïsoleerd. Vocht, schimmel en mijt en de daarmee samengaannde gezondheidsrisico's worden daarmee tegengegaan. Ook wordt door het verduurzamen van het gebouw bijgedragen aan klimaatdoelstellingen.

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

Staat van instandhouding

De gewone dwergvleermuis is de meest algemene vleermuissoort in Nederland en wordt in het hele land aangetroffen. Hij komt vooral voor in de bebouwde omgeving, zowel in het stedelijke gebied als op het platteland (Kennisdocument gewone dwergvleermuis, BIJ12 versie 2017). De staat van instandhouding wordt op landelijk niveau door de Zoogdiervereniging (2018) als onbekend aangemerkt.

Op grond van de beschikbare verspreidingsgegevens (verspreidingsatlas.nl) is het aannemelijk dat de staat van instandhouding in de regio Venlo niet slechter is dan de landelijke.

Het leefgebied wordt niet aangetast, evenmin als vliegroutes. Bij de werkzaamheden gaan 10 paar- en/of zomerverblijven verloren met elk maximaal 3 individuen. Daarvoor in de plaats komen er inbouwvoorzieningen in het gerenoveerde gebouw. In de tussentijd kunnen de vleermuizen uitwijken naar tijdelijke verblijven in de omgeving. Door de dieren tijdens de werkzaamheden uit het gebouw te weren wordt verwonden of doden van dieren voorkomen. Door deze maatregelen zal het effect op de plaatselijke populatie verwaarloosbaar zijn.

De gewone grootoorvleermuis komt ook algemeen voor. De soort is sterk gebonden aan kleinschalig landschap en bosgebieden (Kennisdocument gewone grootoorvleermuis, BIJ12 versie 2017). De landelijke staat van instandhouding is volgens de zoogdiervereniging matig ongunstig, voornamelijk door achteruitgang van het leefgebied. Regionaal zijn er geen harde cijfers bekend, maar de verspreidingskaarten (verspreidingsatlas.nl) laten zien dat de soort door de gehele provincie voorkomt. Er is geen reden om aan te nemen dat de regionale staat van instandhouding afwijkt van de landelijke.

Het leefgebied gaat door de werkzaamheden niet achteruit, maar de huidige inpandige verblijfplaats in de bebouwing gaat bij de renovatie verloren. Na de renovatie kan de grootoorvleermuis in de inbouwkasten terecht.

Door de dieren tijdens de werkzaamheden uit het gebouw te weren wordt verwonden of doden van dieren voorkomen. Er zijn te allen tijde voldoende vervangende verblijven beschikbaar. Mede doordat het slechts om 1 zomerverblijf gaat, met 1 individu, zal het effect op de plaatselijke populatie gewone grootoorvleermuizen daarom verwaarloosbaar zijn.

De verlichting tijdens en na de verbouwing wordt zodanig uitgevoerd dat verstoring van vleermuizen door licht zoveel mogelijk wordt voorkomen. Nieuwe aanplant rondom het gerenoveerde gebouw zal op de vleermuizen worden afgestemd, door soorten te kiezen die insecten aantrekken en die variatie in hoogte bieden.

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

Overige en zorgplicht

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

Conclusie

Gelet op deze overwegingen wordt de gevraagde ontheffing soorten Wet natuurbescherming verleend.