



Woonstichting Zaam Wonen  
Dross J van Kesselstraat 8  
6171 KC STEIN

|                    |                 |                   |                           |
|--------------------|-----------------|-------------------|---------------------------|
| <b>Cluster</b>     | VTH             | <b>Behandeld</b>  | mw. P.G.W. Limpens        |
| <b>Zaaknummer</b>  | 2022-013453     | <b>Telefoon</b>   | +31 6 54 29 70 95         |
| <b>Ons kenmerk</b> | D2022-10-010924 | <b>E-mail</b>     | pgw.janssen@prvlimburg.nl |
| <b>Uw kenmerk</b>  |                 | <b>Maastricht</b> | 14 oktober 2022           |
| <b>Bijlage(n)</b>  | 0               | <b>Verzonden</b>  | 17 oktober 2022           |

### **Besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg**

**Onderwerp**  
Beschikking omgevingsvergunning - renoveren van woningen  
Gedeputeerde Staten van Limburg hebben een aanvraag voor een ontheffing soorten Wet  
natuurbescherming ontvangen van:

Naam aanvrager: Woonstichting Zaam Wonen

Ontvangen op: 16 maart 2022

Aangevuld op: 6 september 2022, 23 september 2022, 3 oktober 2022 en 7 oktober 2022

Locatie activiteit(en): Damiatestraat, Crostolostraat, Peldenstraat, Woeringenstraat en  
Diepenbeekstraat te Stein

Betreft: renoveren en slopen van woningen  
Zaaknummer: 2022-013453

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 de artikelen 3.3 en 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 het renoveren van woningen;
3. dat ontheffing wordt verleend van de volgende verboden handelingen:
  - het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren van de Huismus (*Passer domesticus*) en de Gierzwaluw (*Apus apus*) of hun nesten wegnemen, artikel 3.1, tweede lid, Wnb;
  - het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), 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 vanaf heden tot 31 december 2025;
6. dat de voorschriften betreffende de permanente voorzieningen van kracht blijven na afloop van de periode van de ontheffing;
7. dat de aanvraag en de bijbehorende stukken ontvangen op 16 maart 2022, aangevuld op 6 september 2022, 23 september 2022, 3 oktober 2022 en 7 oktober 2022, deel uitmaken van deze ontheffing, behoudens en voor zover daarvan bij dit besluit niet wordt afgeweken.

Gedeputeerde Staten van Limburg  
namens dezen,

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

## 2. Procedure

Op 16 maart 2022, aangevuld op 6 september 2022, 23 september 2022, 3 oktober 2022 en 7 oktober 2022, heeft Idverde Advies, daartoe gemachtigd door aanvrager, een aanvraag om een ontheffing soorten Wet natuurbescherming ingediend.

Het betreft de locatie: Damiatestraat, Crostolostraat, Peldenstraat, Woeringenstraat en Diepenbeekstraat te Stein.

Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2022-013453.

De aanvraag bestaat uit de volgende stukken:

- Aanvraagformulier ontheffing soorten Wet natuurbescherming van 16 maart 2022;
- Quicksan flora en fauna diverse gebouwen Stein, Idverde Advies, kenmerk 724210036, 24 maart 2021;
- Aanvullende ecologische onderzoeken Complexen Nieuwdorp, Stein, Idverde Advies, kenmerk 724210088 & 724210101, 27 oktober 2021;
- Activiteitenplan Complexen Nieuwdorp, Stein, Idverde Advies, kenmerk 724210199, 9 februari 2022
- Aanvullende gegevens van 23 september 2022;
- Aanvullende gegevens van 3 oktober 2022;
- Aanvullende gegevens van 7 oktober 2022;
- Machtiging.

### **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](mailto: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 Stein (berichtenbox),

Idverde (berichtenbox)

### **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](http://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](http://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](http://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.

#### **Voorschriften Flora- en fauna activiteit**

1. De ontheffing is verleend voor de periode heden tot 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 Nieuwdorp, fase 1, gelegen aan de Damiatestraat, Crostolostraat, Peldenstraat, Woeringenstraat en Diepenbeekstraat in Stein, 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](mailto: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](http://www.limburg.nl/vergunningen) (ga naar Natuur en klik op Ontheffing soorten).
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 complexen Nieuwdorp, Stein, 724210199, 9 februari 2022.
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. De huidige nesten van de Huismus en Gierzwaluw worden ongeschikt gemaakt in de periode 1 oktober en 1 maart 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 voorafgaand aan het verwijderen van de huidige nesten van de Gierzwaluw minimaal 8 tijdelijke voorzieningen aangeboden die voldoen aan de eisen gesteld in paragraaf 3.2 Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden van het kennisdocument Gierzwaluw, versie 1.0, juli 2017 van BIJ12.
12. Er worden tijdens of direct na afloop van de werkzaamheden minimaal 16 nieuwe permanente voorzieningen gerealiseerd voor de Gierzwaluw die voldoen aan de eisen gesteld in paragraaf 3.2 Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden van het kennisdocument Gierzwaluw, versie 1.0, juli 2017 van BIJ12.

13. Er worden voorafgaand aan het verwijderen van de huidige nesten van de huismus 74 tijdelijke voorzieningen aangeboden die voldoen aan de eisen gesteld in paragraaf 3.2 Alternatieve nestplaatsen aanbieden van het Kennisdocument huismus, versie 2.0 BIJ12 juni 2022.
14. Er worden tijdens of direct na afloop van de werkzaamheden minimaal 74 nieuwe permanente voorzieningen gerealiseerd voor de Huismus die voldoen aan de eisen gesteld in paragraaf 3.2 Alternatieve nestplaatsen aanbieden van het Kennisdocument huismus, versie 2.0 BIJ12 juni 2022.
15. Er worden voorafgaand aan het verwijderen van de huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis minimaal 18 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.
16. De huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis worden ongeschikt gemaakt in de periode 15 april tot 15 mei of 1 september tot 15 oktober of 16 oktober 2022 tot uiterlijk 1 november 2022 (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.
17. Er worden tijdens of direct na afloop van de werkzaamheden minimaal 36 nieuwe permanente voorzieningen gerealiseerd voor de gewone dwergvleermuis 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.
18. De tijdelijke vleesmuistorvoorzieningen moeten minimaal één jaar blijven hangen nadat de permanente voorzieningen zijn gerealiseerd en mogen daarna alleen worden verwijderd mits ze niet in gebruik zijn.
19. De ontheffinghouder moet de einddatum, inclusief foto- en bewijsmateriaal, waarop de permanente voorzieningen voor de huismus, gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis zijn gerealiseerd binnen vier weken digitaal bij ons melden.

Het digitale meldingsformulier Wet natuurbescherming vindt u op [www.limburg.nl/vergunningen](http://www.limburg.nl/vergunningen) (ga naar Natuur en klik op Ontheffing soorten).

20. 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;
- een persoon die zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de monitoring en/of bescherming van soorten.

21. 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 Vogelrichtlijnsoorten en Habitatrichtlijnsoorten.

Een ontheffing van de bovengenoemde verbodsbepalingen kan worden verleend als aan elk van de volgende voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 3.3, vierde lid en 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;
- de maatregelen leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de betreffende soort en/of 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 diverse woningcomplexen slopen of renoveren.

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van Stein direct ten zuiden van de rijksweg A76 en bestaat uit 4 wooncomplexen in de woonwijk Nieuwdorp. De wooncomplexen bevinden zich allen in een woonwijk, gelegen tussen de Peldenstraat, de Van der Marckstraat, de Woeringenstraat en de Diepenbeekstraat en bestaan uit laagbouw (2 woonlagen en een lage zoldering). De woonwijk is ruim opgezet met relatief brede straten waar de woningen doorgaans zijn voorzien van voortuinen. De complexen zijn gebouwd in de jaren '60.

In het plangebied vinden de volgende werkzaamheden plaats:

- vervangen kozijnen, ramen en deuren inclusief asbestsanering kozijnpanelen;
- reinigen, herstel metselwerk en voegwerk gevels;
- spouwmuurisolatie aanbrengen inclusief dicht zetten open stootvoegen;
- vervangen dakpannen incl. panlatten en tengels, opknappen/vernieuwen schoorstenen en vervangen van goten en hemelwaterafvoer.



*Figuur 1: Het plangebied*

## **Huismus, Gierzwaluw en Gewone dwergvleermuis**

### **Andere bevredigende oplossing**

#### *Alternatieve locatie/ alternatieve inrichting*

Het project is locatie gebonden waardoor een alternatieve locatie ontbreekt. Om de kwaliteit van de panden voldoende hoog te houden, zodat de bewoonbaarheid en de veiligheid gewaarborgd blijft, dient renovatie of sloop uitgevoerd te worden. Indien de werkzaamheden niet worden uitgevoerd komt de bewoonbaarheid en veiligheid in gevaar. Bij beide handelingen is het niet mogelijk om de verblijfplaatsen van de aanwezige soorten te handhaven.

#### *Alternatieve planning*



Bij het opstellen van de planning is rekening gehouden met de meest kwetsbare periode van de huismus, gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis. In de kwetsbare perioden worden geen verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt. Het faseren van de werkzaamheden in gedeeltelijke woningblokken is geen optie omdat het veelal geschakelde woningen betreft. Slechts een deel van de daken en gevels isoleren en renoveren is daardoor niet realiseerbaar.

Door de gekozen inrichting, planning en werkwijze wordt schade aan de Huismus, Gierzwaluw en Gewone dwergvleermuis 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:

### *Vogelrichtlijn*

- In het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid.

### *Habitatrichtlijn*

- 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.

motivering wettelijk belang

### *Andere soorten*

- 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.
- In het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats.
- In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, of van kleinschalige bouwactiviteiten, met inbegrip van het daaropvolgende gebruik van het gebied of het gebouwde.

Door de aard en eigenschappen van de woningen in de huidige situatie ter plaatse van het plangebied, zijn deze niet duurzaam en niet toekomstbestendig. De woningen worden gerenoveerd/verduurzaamd omdat ze verouderd zijn, geen tot gebrekkige isolatie hebben en niet meer voldoen aan de (bouwtechnische) eisen van deze tijd. Het isoleren van de woningen vermindert de kans op vochtproblematiek en heeft een positief effect op het binnenklimaat en gezondheid voor bewoners. De renovatiewerkzaamheden dragen bij aan de doelstellingen van het landelijk energieakkoord 2013 en het klimaatakkoord uit 2019 en de regionale doelstellingen

in Limburg, waarbij wordt ingezet op verduurzaming van de samenleving en het energiezuinig verbouwen van woningen.

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

## **Staat van instandhouding**

### *Huismus en Gierzwaluw*

Op basis van bekende verspreidingsgegevens en onze eigen ervaringen tijdens diverse onderzoeken in de regio is het aannemelijk dat huismussen en gierzwaluwen algemeen voorkomen. In het gebied zijn namelijk 37 nesten van huismussen en 4 nesten van gierzwaluwen aanwezig. Wanneer deze verloren gaan, is vermoedelijk op lokaal niveau een negatieve trend van deze soorten te zien. Om dit te voorkomen worden tijdelijke en permanente alternatieve verblijfplaatsen geplaatst. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd zodat altijd minimaal 50% van het aantal permanente verblijfplaatsen beschikbaar is. Met in achtneming van de mitigerende en compenserende maatregelen zoals beschreven in het activiteitenplan en in de voorschriften van dit besluit kan worden voorkomen dat er een effect is op de gunstige staat van instandhouding van de huismus en de gierzwaluw.

De handelingen, waarop de aanvraag betrekking heeft, leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de huismus en de gierzwaluw.

### *Gewone dwergvleermuis*

De gewone dwergvleermuis komt zowel landelijk als lokaal algemeen voor. Het gaat in dit geval om een klein aantal verblijfplaatsen welke fungeren als zomer- /paarverblijfplaats. Doordat tijdig tijdelijke en permanente alternatieve verblijfplaatsen worden aangeboden blijven er continue voldoende verblijfplaatsen beschikbaar. Met in achtneming van de mitigerende en compenserende maatregelen zoals beschreven in het activiteitenplan en in de voorschriften van dit besluit kan worden voorkomen dat er een effect is op de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

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

## **Overige en zorgplicht**

Het is mogelijk dat in het plangebied andere, dan uit de onderzoeken gebleken, beschermde soorten voorkomen. In dat geval is mogelijk toch sprake van een overtreding van een of meer verbodsbepalingen van paragraaf 3.1, 3.2 en/of 3.3 Wnb.

Bij (mogelijke) overtreding van verboden waarvoor bij dit besluit geen ontheffing is verleend, dient bij het bevoegd gezag een (aanvullende) ontheffing te worden aangevraagd.

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.