



Klooster B.V.
Herenstraat 27
3621 AP BREUKELEN

Ons kenmerk D2023-04-012352
Zaaknummer 2023-012701
Bijlage(n) 0

Maastricht 15 mei 2023
Verzonden 17 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: Klooster B.V.

Ontvangen op: 7 februari 2023

Locatie activiteit(en): Chateau Heel, Mgr. Savelbergstraat, Kasteellaan, Kastanjelaan, Kapellaan, Heel

Betreft: renovatiewerkzaamheden en het realiseren van (zorg)studio's
Zaaknummer: 2023-012701

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 renovatiewerkzaamheden aan Chateau Heel en het realiseren van (zorg)studio's;
3. dat ontheffing wordt verleend van de volgende verboden handelingen:
 - het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), artikel 3.5, tweede lid, Wnb;
 - het opzettelijk verstoren van 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*), artikel 3.5, vierde lid, Wnb;
 - het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van 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 van de datum van dit besluit tot 1 november 2025;
6. dat dit besluit geldig is totdat aan alle verplichtingen inzake het treffen van compenserende maatregelen voortvloeide uit deze ontheffing is voldaan;
7. dat de aanvraag en de bijbehorende stukken ontvangen op 7 februari 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 7 februari 2023 heeft Econsultancy, daartoe gemachtigd door, aanvrager een aanvraag om een ontheffing soorten Wet natuurbescherming ingediend.

Het betreft de locatie: Mgr. Savelbergstraat, Kasteellaan, Kastanjelaan, Kapellaan, Heel.

Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2023-012701.

De aanvraag bestaat uit de volgende stukken:

- Aanvraagformulier ontheffing soorten Wet natuurbescherming van 7 februari 2023;
- Bevindingen controlerende vleermuizen Chateau Heel, Econsultancy, project: 17307.008, 17 november 2022;
- Activiteitenplan Heel Kasteellaan/Kastanjelaan/Kapellaan Heel, Econsultancy, 17307.008, D1, 7 februari 2023;
- 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.officielebekendmakingen.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 Maasgouw

Econsultancy

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.

Voorschriften Flora- en fauna activiteit

1. De ontheffing is verleend voor de periode van de datum van dit besluit tot 1 november 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 Chateau Heel (bouwphase 1), gelegen aan de Kasteellaan, Kastanjelaan en Kapellaan in Heel, 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 8, pagina 21 tot en met 26 van het bij de aanvraag gevoegde activiteitenplan "Activiteitenplan Heel Kasteellaan/Kastanjelaan/Kapellaan Heel, Econsultancy, 17307.008, D1, 7 februari 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. De zolder met verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de verblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis wordt ongeschikt gemaakt in de periode 1 september t/m half oktober door een ecologisch deskundige. Dit zal geschieden middels het fel aanlichten van de invliegopeningen na zonsondergang tot dat er weer volledig zonlicht is. 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 wordt minimaal 1 maand voorafgaand aan het verwijderen van de zomerverblijfplaatsen van de gewone grootoorvleermuis 2 tijdelijke verblijfplaatsen aangeboden die voldoen aan de eisen gesteld in paragraaf 3.2 Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden van het kennisdocument gewone grootoorvleermuis, versie 1.0, juli 2017 van BIJ12.
12. Er worden tijdens de renovatiewerkzaamheden permanente maatwerkvoorzieningen gerealiseerd voor de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis door de zolder na renovatie weer bereikbaar en geschikt te maken/houden.
13. Tijdelijke vleesmuistorvoorzieningen voor de grootoorvleermuis 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

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;
- 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 het plangebied in 3 fases herinrichten en (zorg) studio's, hotelmatige voorzieningen en een hospice realiseren. Deze aanvraag heeft enkel betrekking op fase 1. Fase 2 en 3 zijn reeds onderdeel van een ontheffing met zaaknummer 2018-206544 van 21 maart 2019.

Het plangebied bestaat uit het chateau dat reeds een tiental jaren leegstaat.

Het omliggende terrein bestaat uit een reeds gedeeltelijk gesloopte kapel en terreinen met puinhopen en een voormalig parklandschap waar de gazons zijn verwilderd met ruigtekruiden en pioniersoorten, tevens een aantal markante bomen.

In het plangebied vinden de volgende werkzaamheden plaats:

In fase 1, start juni 2023 en oplevering oktober 2024, zal het reeds bestaande chateau inpandig gerenoveerd worden en 31 (zorg)studio's gerealiseerd worden waarbij de bestaande dakkapellen worden hersteld. Tijdens de renovatie zal de vloer van de torenzolder worden hersteld en constructief worden versterkt. De houtconstructies van de kleine zolders worden waar nodig hersteld. Alle zoldervloeren worden geïsoleerd en alle zolders blijven onverwarmd en toegankelijk voor vleermuizen. De oostvleugel wordt gesloopt en daar zal nieuwbouw plaatsvinden van 23 (zorg)appartementen.

Op de zolder bevinden zich drie zomer- en mogelijk paar- of milde winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één zomer- en mogelijk paar- of milde winterverblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis. Dit ondanks het feit dat de zolder middels tochtwerking ongeschikt gemaakt was. Deze zullen verstoord en mogelijk vernietigd worden.

In fase 2, start begin maart 2024 en oplevering begin juli 2025, zal de kapel verbouwd worden en realisatie van de nieuwbouw van de kapelhof. 18 Appartementen en 12 (zorg)studios's en commerciële hotelmatige voorzieningen.

In fase 3, start begin maart 2024 en oplevering begin juli 2025, zal een hospice met 14 kamers gerealiseerd worden op het meest zuidoostelijk gelegen punt van het plangebied. Tevens worden in deze fase de groenvoorzieningen rond en tussen de bebouwing op niveau gebracht en blijven de markante bomen gehandhaafd.



Figuur 1: Het plangebied

Gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis

Geen andere bevredigende oplossing

Alternatieve locatie

Het project betreft de renovatie van voormalig chateau Heel en is daarmee locatie gebonden.

Een alternatieve inrichting waarbij minder effecten op de beschermde soorten optreden is niet mogelijk. Voor de gewone dwergvleermuis zijn reeds (april 2018) voldoende tijdelijke voorzieningen aangeboden. Voor de gewone grootoorvleermuis is een alternatieve tijdelijke verblijfplaats aanwezig in de oude kapel (binnen 100 meter) en zullen tevens tijdelijke vleermuiskasten worden opgehangen. Voor beide vleermuissoorten zullen de oorspronkelijke verblijfplaatsen zo goed blijvend mogelijk hersteld en eventueel verbeterd worden. Na renovatie van het chateau zullen de zolders weer toegankelijk zijn voor de vleermuizen. De zolders zullen geen andere bestemming krijgen.

De huidige bebouwing is in verval staat. Niet renoveren is niet realistisch, als er niets wordt gedaan rest over enkele jaren alleen sloop waardoor verblijfplaatsen blijven vernietigd worden.

Bij uitvoering van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis. De bebouwing dient voor beide soorten in de minst kwetsbare periode ongeschikt gemaakt te 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:

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.

De bebouwing bevindt zich in een vervallen en verloederde staat. Er zijn gaten en scheuren in muren en vloeren, trappen zijn in slechte staat. Er is tevens instortingsgevaar. Door het gebouw te renoveren en in de toekomst om te vormen tot (zorg)studio's wordt verloedering voorkomen. Tevens is woningbouw op de locatie zeer gewenst vanwege de economische ontwikkeling en levensvatbaarheid van het centrum van Heel. De bouw van zorgwoningen draagt bij aan de uitbreiding van de zorginstellingen in het dorp. Na de renovatie is het chateau beter geïsoleerd en verduurzaamd dan in de huidige staat.

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 landelijke niveau door de Zoogdiervereniging (2018) als onbekend aangemerkt.

De gewone grootoorvleermuis komt verspreid over heel Nederland voor maar nergens in grote aantallen. De soort is gebonden aan kleinschalig landschap en bosgebieden. De trend is stabiel. (Kennisdocument gewone grootoorvleermuis, BIJ12, versie 2017)

De volgende maatregelen worden genomen om de negatieve effecten voor de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis zo veel mogelijk te voorkomen: Er wordt een veelvoud aan tijdelijke en permanente verblijfplaatsen aangeboden. Er verdwijnt geen foerageergebied of vliegroute. Bovendien wordt de ingreep op aangepaste wijze en buiten de kwetsbare perioden uitgevoerd, Waardoor het doden of verwonden van vleermuizen wordt voorkomen. Na afloop van de werkzaamheden zal de zolder permanent geschikt blijven als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis.

Na afloop van de werkzaamheden zal de zolder permanent geschikt blijven voor de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis.

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.

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.