GEMEENTE OSS
POSTKAMER
Datum: 22 SEP 2026
Afdeling: RG
kopie: RO

Raad van de gemeente Oss
Postbus 5
5340 BA OSS

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
17 september 2026	202405175/1/R2	5482613

Inlichtingen
5.1.2e
5.1.2e

Onderwerp
Oss
Bp. 5.1.2e 5.1.2e Oss-2024

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u - ter informatie - stukken die gaan over bovengenoemde procedure.

Zoals u is meegedeeld, zal de zaak op 25 september 2026 worden behandeld op een zitting.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

legaltree

5.1.2e
Advocaat

5.1.2e
5.1.2e Leiden

M 5.1.2e
5.1.2e @legaltree.nl

Afdeling bestuursrechtspraak
van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Via digitaal loket

Ons kenmerk : 2024-027-062
Leiden : 11 september 2026
Uw kenmerk : 202405175/1/R2
Betreft : REACTIE BRABANTWONEN OP BEROEPSCHRIFTEN INZAKE BESTEMMINGSPLAN 5.1.2e OSS -2024

Hoogedelgestrenge Vrouwe, Heer,

Namens cliënte, Stichting Brabant Wonen (hierna: BrabantWonen), gevestigd aan de 5.1.2e te (5345 LP) Oss, dien ik hierbij haar reactie in over de ingediende beroepschriften in bovengenoemde procedure inzake de vaststelling van het bestemmingsplan en '5.1.2e 5.1.2e Oss- 2024' (hierna: het bestemmingsplan) en het bijbehorende hogere waarde besluit.

Tegen het besluit van 27 juni 2024 van de raad van de gemeente Oss en het besluit van het college van 21 mei 2024 is beroep ingesteld door de volgende appellanten:

Hogere waarde besluit 21 mei 2024:

1. 5.1.2e

Bestemmingsplan 27 juni 2024:

1. 5.1.2e
2. 5.1.2e
3. 5.1.2e
4. 5.1.2e
5. 5.1.2e
6. 5.1.2e
7. 5.1.2e
8. 5.1.2e
9. 5.1.2e
10. 5.1.2e
11. 5.1.2e
12. 5.1.2e
13. 5.1.2e
14. 5.1.2e
15. 5.1.2e
16. 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Dit document is verstuurd door Legaltree Lagrouw B.V. KvK 93306385. Op alle rechtsbetrekkingen met Legaltree Lagrouw B.V. is Nederlands recht en zijn de algemene voorwaarden van Legaltree van toepassing. De algemene voorwaarden zijn per 1 januari 2021 vernieuwd en zijn te raadplegen op www.legaltree.nl/algemene-voorwaarden/algemene-voorwaarden/. Jurisdictie: Den Haag.

17. [redacted] Schering 17,
18. [redacted] en [redacted], allen te Oss
19. Erfgoedvereniging Bond Heemschut Nieuwezijds Kolk 26 Amsterdam.

In deze reactie wordt eerst een korte beschrijving worden gegeven van de inhoud en achtergrond van het bestemmingsplan. Daarna wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van een deel van de beroepschriften en de datum van indiening van het aanvullend beroepschrift van appellanten van 28 juli 2026. Vervolgens zal BrabantWonen toelichten waarom zij meent dat de beroepschriften ongegrond verklaard dienen te worden.

1. Inhoud en achtergrond bestemmingsplan

1.1 Het plangebied betreft de [redacted] in de gemeente Oss. Daar stonden 144 woningen (grondgebonden en boven-benedenwoningen), die allemaal in het bezit zijn van BrabantWonen. Het zijn allemaal sociale huurwoningen. Deze worden allemaal gesloopt. Hiervoor in de plaats komen maximaal 268 woningen (190 appartementen en 78 grondgebonden woningen). Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is het bestemmingsplan vastgesteld. De foto hieronder geeft het plangebied aan met rode lijnen.



1.2 De bestaande woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en daarom heeft BrabantWonen gekozen voor sloop en nieuwbouw. Deze kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving past binnen de kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van een groot deel van Schadewijk, zoals opgenomen in de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Schadewijk.

1.3 De herontwikkeling van de wijk zal in drie fases verlopen. Als **bijlage 1** is aangehecht een tekening waarop de verschillende fases met verschillende kleuren zijn aangegeven.

1.4 Voor fase 1 zijn alle omgevingsvergunningen al verleend. Deze omgevingsvergunning zijn inmiddels allemaal onherroepelijk en wordt nu uitgevoerd.

1.5 Een groot deel van de woningen is al gesloopt. Op onderstaande tekening zijn in de grijze, oranje en gele woningen al gesloopt. De rode woningen moeten nog gesloopt worden.



1.6 De planning is de woningen in het rood te slopen in het eerste kwartaal van 2027. De voorbereidende werkzaamheden voor de sloop vinden plaats vanaf september 2026. De omgevingsvergunning voor de flora- en fauna activiteit ex art. 5.1 lid 2 onder g Ow die hiervoor is benodigd, is inmiddels verleend (**bijlage 2**) en onherroepelijk.

2. Ontvankelijkheid deel beroepschriften

Procesbelang verloren: verhuizing

2.1 De volgende appellanten zijn verhuisd naar een woning buiten de 5.1.2e en hebben naar het oordeel van BrabantWonen daarom geen procesbelang meer.

- [redacted]
- 5.1.2e (appellant)
- 5.1.2e (appellant)
- [redacted]
- 5.1.2e
- 5.1.2e [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

2.2 De vraag of er procesbelang bestaat, wordt beantwoord naar de stand van zaken op het moment van de uitspraak.[1] Nu de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet eerder dan zes weken na de zitting op 25 september aanstaande zal worden gedaan, zijn de beroepschriften van bovengenoemde appellanten naar het oordeel van BrabantWonen niet-ontvankelijk.

3. Reactie op beroepsgronden

3.1 Voorop staat dat BrabantWonen zich aansluit bij het verweer zoals dat door de raad van de gemeente Oss is gevoerd. In aansluiting daarop brengt BrabantWonen nog het volgende naar voren.

Strijd met goede procesorde

3.2 In het beroepschrift d.d. 15 augustus 2024 van o.a. Erfgoedvereniging Bond Heemschut (hierna: Bond Heemschut) staat: *"De huizen die worden gesloopt behoren tot de zogenaamde Delftse school en hebben grote cultuurhistorische en karakteristieke waarden."* Als andere beroepsgrond is aangevoerd: *"Het heeft ontbroken aan de noodzakelijke erfgoeddiscussie over de sloop van deze woningen."* Beide beroepsgronden bevatten omvatten slechts deze enkele zin en worden niet verder uitgewerkt of onderbouwd.

3.3 Hoewel nadere argumenten of stukken in beginsel ook na afloop van de beroepstermijn mogen worden ingediend, kunnen stukken toch buiten beschouwing worden gelaten als sprake is van verwijtbaar late indiening daarvan en partijen hierdoor worden belemmerd hierop voldoende te reageren.[2]

3.4 De nadere stukken d.d. 28 juli 2026, doorgestuurd door de Afdeling op 5 augustus jl. bevatten 128 pagina's. De nadere stukken dateren van oktober 2023 en juni/september 2024. Het is niet duidelijk waarom appellanten deze stukken niet eerder hebben ingediend.

3.5 Gelet op het feit dat de beroepsgronden in het beroepschrift d.d. 15 augustus 2024 slechts uit één enkele zin bestaan en pas bijna twee jaar later zijn aangevuld met stukken die ook twee of drie jaar oud zijn, meent BrabantWonen dat sprake is van verwijtbaar late indiening. Gelet op de vakantietijd was het voor BrabantWonen niet mogelijk daarop nog anders te reageren dan op onderstaande wijze.

Cultuurhistorische waarden niet concreet onderbouwd

3.6 Erfgoedvereniging Bond Heemschut (hierna: Bond Heemschut) stelt enkel dat te slopen woningen grote cultuurhistorische en karakteristieke waarden hebben, maar dit wordt op geen enkele manier geconcretiseerd. Bond Heemschut legt nergens uit wat er bijzonder is aan de te slopen woningen of waarom de woningen beschermenswaardig zouden zijn. De beroepsgrond is daarom onvoldoende onderbouwd om te kunnen slagen.

3.7 BrabantWonen wijst er ten eerste op dat de woningen niet zijn aangewezen als (gemeentelijk/provinciaal of Rijks) monument. Evenmin is sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of van beeldbepalende panden op grond van het omgevingsplan. Ook hebben de woningen geen dubbelbestemming (cultuurhistorische waarde o.i.d.) in het omgevingsplan gekregen. Alleen al

[1] ABRvS 24 december 2025, ECLI:NL:RVS:2025:6446.
[2] ABRvS 5 maart 2025, ECLI:NL:RVS:2025:873.

hieruit vloeit naar het oordeel van BrabantWonen voort dat de woningen geen beschermenswaardige cultuurhistorische of karakteristieke waarden hebben.

3.8 In de nadere onderbouwing d.d. 28 juli jl. verwijzen appellanten naar het Ontwikkelperspectief Spoorzone Oss en suggereren zij dat het slopen in strijd daarmee is.

3.9 Ten eerste wijst BrabantWonen erop dat geen sprake is van 'erfgoed'. Het zoveel mogelijk behouden van erfgoed is dus niet aan de orde. Hetzelfde geldt voor het terugbrengen van verloren erfgoed. Dat er extra aandacht moet zijn voor naoorlogse wijken, betekent niet dat er niet gesloopt mag worden.

3.10 In de Integrale gebiedsvisie Schadewijk 2024-2025 staat dat grote delen van de 5.1.2e zijn gebouwd volgens de principes van de Delftse School. Los van het antwoord op de vraag of dat ook geldt voor de te slopen woningen, zou dat niet automatisch betekenen dat deze woningen beschermenswaardig zijn en niet gesloopt zouden mogen worden.

Sloop: verkeerde procedure

3.11 Als Bond Heemschut de woningen beschermenswaardig had gevonden, had zij een verzoek tot aanwijzing als monument/beschermd stads- en dorpsgezicht of beeldbepalende panden kunnen indienen. In het kader van die procedure had deze discussie dan plaats kunnen vinden.

3.12 Uit het beroepschrift d.d. 15 augustus 2024 en de nadere stukken d.d. 28 juli 2026 blijkt dat het beroep zich eigenlijk richt alleen tegen sloop van de woningen. Alle argumenten zijn daartegen gericht. Het bestreden besluit is echter geen vergunning voor de sloop, maar maakt alleen de nieuwe ontwikkeling van de maximaal 268 nieuwe woningen mogelijk. Voor de sloop is geen besluit nodig, enkel een melding. Appellanten kunnen in deze procedure hun doel dan ook niet bereiken.

Kapitaalvernietiging niet ruimtelijk relevant

3.13 Appellanten stellen voorts dat de totale WOZ-waarde van de te slopen woningen ruim veertien miljoen euro bedraagt en dat deze kapitaalvernietiging niet acceptabel is. BrabantWonen merkt hierover allereerst dat geen sprake is van kapitaalvernietiging. De herontwikkeling is financieel haalbaar en levert meer en duurzame huurwoningen op. Bovendien is de vermeende kapitaalvernietiging geen ruimtelijk relevant argument.

Woningnood: bijdrage op oplossing

3.14 Appellanten menen dat er geen vergelijkbare woningen zijn in Oss en er sprake is van grote woningnood. BrabantWonen wijst erop dat er 144 woningen (allemaal sociale huur) gesloopt waren en er maximaal 268 woningen terugkomen. Er komen dus veel meer (vergelijkbare) woningen terug. Het standpunt van appellanten is onjuist.

3.15 Dat er ook andere plekken in Oss geschikt zijn om er sociale huurwoningen te maken, betekent niet dat het bestreden besluit onrechtmatig zou zijn. Appellanten hebben niet aangetoond dat er een alternatief is met een gelijkwaardig resultaat met aanmerkelijk minder bezwaren.

legaltree

Geen overlegverplichting

3.16 Daarnaast stellen appellanten dat er onvoldoende (serieus) overleg heeft plaatsgevonden over de toekomst van de wijk met de bewoners en dat de sloop hen door de strot is geduwd. BrabantWonen merkt op dat er geen overleg – of participatieverplichting bestaat bij een bestemmingsplanprocedure op grond van art. 3.1 Wro. Hetzelfde geldt voor het ontbreken van een volgens appellanten noodzakelijke erfgoeddiscussie.

3.17 BrabantWonen wijst erop dat er veel overleg heeft plaatsgevonden met de buurt. Als bijlage 14 bij de toelichting bij het bestemmingsplan is de omgevingsdialoog toegevoegd. Daaruit blijkt dat er drie bijeenkomsten zijn georganiseerd. Van de laatste bijeenkomst is tevens een verslag gemaakt.

Keuze voor nieuwbouw

3.18 Appellanten stellen dat een financiële onderbouwing waarom renovatie niet mogelijk zou zijn, ontbreekt. Het klopt dat dit ontbreekt, maar een dergelijke onderbouwing is ook niet verplicht. Dit kan dan ook geen reden zijn om het bestemmingsplan te vernietigen.

3.19 BrabantWonen verwijst naar de Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan. Daar is uitbreid toegelicht waarom BrabantWonen de keuze heeft gemaakt voor sloop en nieuwbouw. Deze keuze wordt deels ingegeven door de slechte technische staat van de woningen. De kosten voor renovatie zijn heel hoog. Bovendien worden er meer woningen gerealiseerd. Daarnaast heeft BrabantWonen de wens om het woningaanbod aan te passen (meer eenpersoonshuisvesting i.p.v. eengezinswoningen) en bestaat er ook vanuit de gemeente de wens om de openbare ruimte anders vorm te geven (meer groen en minder auto's op maaiveld).

4. Conclusie

BrabantWonen heeft in het bovenstaande aangetoond dat een deel van de appellanten zijn verhuisd en daarom geen procesbelang meer hebben. BrabantWonen verzoekt u daarom die beroepschriften niet-ontvankelijk te verklaren. Daarnaast concludeert BrabantWonen dat het beroep van de overige appellanten ongegrond is.

Hoogachtend,

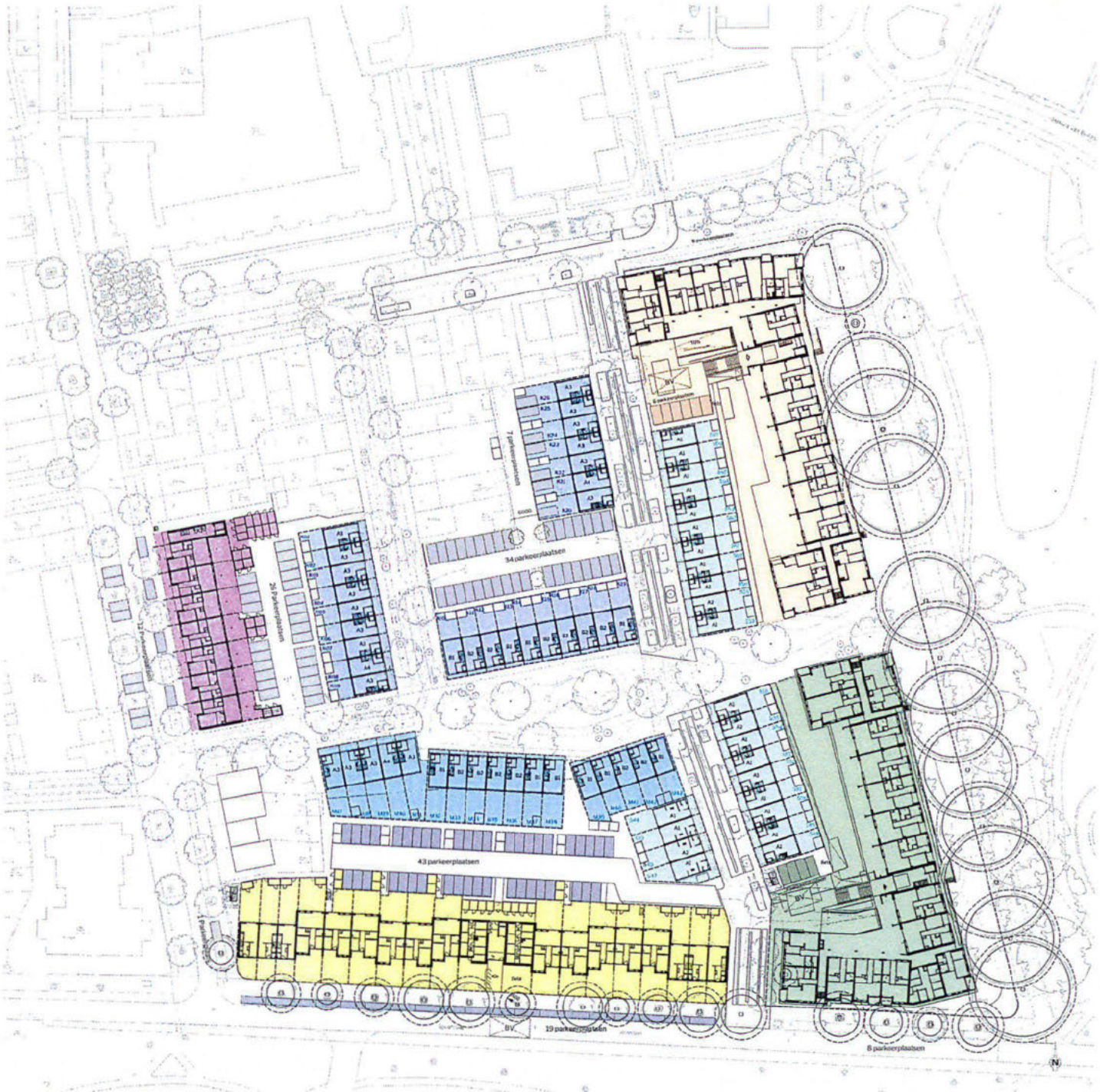
5.1.2e

5.1.2e

Advocaat

Bijlage(n) : 2

Kopie : 5.1.2e, gemeente Oss en 5.1.2e.





Situatie

KADASTRAAL BEKEND ALS:

gemeente: OSS
sectie: E
perceel: 1556+3729+5246
80+42+2862+7343

adres: Spoorlaan - Zwaluwstraat - Leeuwerikstraat
Merelstraat - Koekoekstraat - Reigerstraat - Lijsterlaan
5348 XH, OSS

PEIL = n.t.b. +NAP

Symbolen



DE WITTE OSS

2343 NB woningen te Oss

opdrachtgever
BrabantWonen

fase	tekeningnr.	omschrijving
210	008	situatie totaal betaand+nieuw

fase	datum	tekenaar	formaat	schaal
stedenbouwkundig	17-11-2025 A 25-11-2025 B 02-07-2026 C 16-07-2026	BH	A1	1:500

Omgevingsdienst Brabant Noord

BESCHIKKING VAN
GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORD-BRABANT

ons kenmerk
Z/242812

Plaats
's-Hertogenbosch

op de op 4 februari 2025 ontvangen aanvraag van Stichting BrabantWonen om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet. De activiteiten gaan over sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden, uitgevoerd aan de 5.1.2e (enkel oneven) en 12 t/m 20 (enkel even), 5.1.2e t/m 5.1.2e (enkel oneven), 5.1.2e (enkel even), 5.1.2e 5.1.2e (enkel even) en 7 t/m 17 (enkel oneven) en 5.1.2e 5.1.2e (enkel oneven) in postcodegebied 5348 te Oss.

Met vriendelijke groet,
Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Brabant
Namens dezen,

ValidSigned door 5.1.2e
op 11-06-2025
Teammanager Provincie
Omgevingsdienst Brabant Noord
Dit document is digitaal ondertekend.

Besluit

Onderwerp

Op 4 februari 2025 hebben wij van Stichting BrabantWonen een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor het overtreden van verboden ten aanzien van beschermde soorten, door het uitvoeren van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden. Deze activiteiten vinden plaats aan de 5.1.2e (enkel oneven) en 12 t/m 20 (enkel even), 5.1.2e t/m 5.1.2e (enkel oneven), 5.1.2e (enkel even), 5.1.2e (enkel even) en 7 t/m 17 (enkel oneven) en 5.1.2e 5.1.2e (enkel oneven) in postcodegebied 5348 te Oss.

Besluit

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant besluiten, gezien de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit,

I. aan Stichting BrabantWonen, 5.1.2e, 5.1.2e te Oss, de gevraagde vergunning te verlenen, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet, van de bepalingen als bedoeld in:
   - artikel 11.37, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor het opzettelijk wegnemen van nesten van de:
     - **huismus** (*Passer domesticus*);
     - **gierzwaluw** (*Apus apus*);
   - artikel 11.46, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor het opzettelijk verstoren van de:
     - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);
   - artikel 11.46, eerste lid, onder d, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor het vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de:
     - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);

   voor de periode van 1 september 2025 tot en met 31 augustus 2030;
II. dat de beschrijving van de activiteiten in de aanvraag en de aanvullende gegevens, voor zover deze gaat over de soorten als bedoeld onder I, onderdeel uitmaakt van dit besluit;
III. aan dit besluit voorschriften te verbinden die zijn opgenomen onder onderdeel 2.7 'Voorschriften';
IV. dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van dit besluit:
   - Quickscan Wet natuurbescherming – 5.1.2e e.o. Oss door Econsultancy. Rapportnummer: 22968.001, status Definitief, versienummer D1 d.d. 13 oktober 2023 (hierna: quickscan);
   - Aanvullend ecologisch onderzoek – 5.1.2e e.o. Oss door Econsultancy. Rapportnummer: 22968.001, status Definitief, versienummer D1 d.d. 31 december 2024 (hierna: nader onderzoek);
   - Activiteitenplan – 5.1.2e e.o. Oss door Econsultancy. Rapportnummer: 22968.001, status Definitief, versienummer D2 d.d. 4 februari 2025 (hierna: activiteitenplan);
   - Aanvullende gegevens van 10 juni 2025;
   - Bijlage 1: overzichtstekening van de planlocatie;
   - Bijlage 2: locaties van de tijdelijke maatregelen;
   - Bijlage 3: meldingsformulier start handelingen beschermde soorten (zie voorschrift 1).

Rechtsmiddelen

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit en wordt u door dit besluit rechtstreeks in uw belang getroffen, dan kunt u een bezwaarschrift hiertegen indienen. Dit kan tot 6 weken na de dag van verzending van het besluit. De verzenddatum is terug te vinden in de kennisgeving.

U kunt uw bezwaarschrift op 2 manieren indienen:

- **Digitaal.** Op 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.

U kunt het secretariaat van de hoor- en adviescommissie bereiken via telefoonnummer (073) 680 83 04, faxnummer 5.1.2e en e-mailadres 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. Het besluit treedt in werking de dag na verzending van het besluit. 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 beroepschrift een verzoek om een voorlopige voorziening vragen bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5.1.2e 's-Hertogenbosch. De rechter besluit dan of het besluit wordt geschorst.

U kunt ook digitaal verzoeken om een voorlopige voorziening. Zie daarvoor: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. U heeft hiervoor een digitale handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig.

Er zijn kosten verbonden aan het vragen van een voorlopige voorziening (griffierecht) en/of het indienen van een beroepschrift.

INHOUDSOPGAVE

BESLUIT **2**

PROCEDURELE OVERWEGINGEN **5**

INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN **6**

1. WETTELIJK KADER - OMGEVINGSWET 6
1.1 BESCHERMINGSREGIMES 6
1.2 OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT 6
2. TOETSING EFFECTEN RUIMTELIJKE INGREEP 7
2.1 AANGEVRAAGDE ACTIVITEITEN 7
2.2 ONDERZOEK SOORTEN 7
2.3 MOGELIJKE EFFECTEN OP BESCHERMDE SOORTEN 7
2.4 ALTERNATIEVENAFWEGING 8
2.5 BELANG VAN DE AANVRAAG 9
2.6 MAATREGELEN 11
2.7 VOORSCHRIFTEN 13
2.8 STAAT VAN INSTANDHOUDING 19
3. CONCLUSIE 19

BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE **20**

BIJLAGE 2. LOCATIES VAN DE TIJDELIJKE MAATREGELEN **23**

BIJLAGE 3. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN **24**

Procedurele overwegingen

Aanvraag

Op 4 februari 2025 hebben wij van Stichting BrabantWonen een aanvraag voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van de Omgevingswet (artikel 5.1, tweede lid, onder g) ontvangen.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag en het activiteitenplan. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/242812.

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) volgens artikel 5.10, eerste lid, onder e, van de Omgevingswet bevoegd om op de aanvraag te beslissen. Als het 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

De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van die aspecten waarvoor een omgevingsvergunning flora- en fauna- activiteit is gevraagd.

Overige regelgeving

Een toestemming op basis van andere wet- en regelgeving of activiteit onder de Omgevingswet kan aan de orde zijn, onder andere voor ruimtelijke ordening of bouwen. Bij de beoordeling van deze aanvraag zijn andere aspecten dan de flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet niet betrokken.

Inhoudelijke overwegingen

1. Wettelijk kader - Omgevingswet

1.1 Beschermingsregimes

Op basis van de Omgevingswet (hierna: Ow) zijn er drie beschermingsregimes. Het eerste regime geldt voor vogels op grond van de Vogelrichtlijn. Paragraaf 11.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor vogelsoorten, waarvoor GS een vergunning kunnen verlenen. Artikel 8.74j van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van de vergunning.

Het tweede beschermingsregime geldt voor planten en dieren op basis van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn. Paragraaf 11.2.3 van het Bal heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten, waarvoor GS een vergunning kunnen verlenen. Artikel 8.74k van het Bkl geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een vergunning.

Het derde regime beschrijft de bepalingen voor andere (nationaal beschermde) soorten. Paragraaf 11.2.4 van het Bal heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten, waarvoor GS een vergunning kunnen verlenen. Artikel 8.74l van het Bkl geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een vergunning.

Voor alle inheemse soorten geldt in alle gevallen de specifieke zorgplicht (artikel 11.27 van het Bal). Het gaat dan zowel om beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. De zorgplicht geldt ongeacht of er een vrijstelling geldt of een vergunning is verleend. In de specifieke zorgplicht wordt bepaald dat eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan deze soorten dient te voorkomen.

In onder andere artikel 5.40 en artikel 18.10 van de Ow zijn gronden opgenomen op grond waarvan een vergunning kan worden ingetrokken of gewijzigd. De vergunning kan in elk geval worden ingetrokken indien blijkt dat de vergunninghouder zich niet houdt aan de vergunning.

1.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: Verordening) vastgesteld. Voor een flora- en fauna-activiteit zijn aanvullende kaders vastgelegd. Zo zijn voor bepaalde soorten en handelingen vrijstellingen opgenomen. Deze zijn neergelegd in paragraaf 3.8.2 van de Verordening.

2. Toetsing effecten ruimtelijke ingreep

2.1 Aangevraagde activiteiten

Een uitgebreide omschrijving van de activiteiten is opgenomen in de aanvraag.
De aangevraagde activiteiten gaan over sloop en nieuwbouw. Bij de sloop zal ook de aanwezige beplanting in tuinen en buitenruimte worden verwijderd. Daarna zal de realisatie van nieuwbouw bestaande uit eengezinswoningen en appartementen voor de sociale huursector plaatsvinden en wordt de buitenruimte opnieuw ingericht. Deze activiteiten vinden plaats aan de 5.1.2e 5.1.2e (enkel oneven) en 12 t/m 20 (enkel even), 5.1.2e t/m 5.1.2e (enkel oneven), 5.1.2e 5.1.2e (enkel even), 5.1.2e t/m 5.1.2e (enkel even) en 7 t/m 17 (enkel oneven) en 5.1.2e (enkel oneven) in postcodegebied 5348 te Oss.

2.2 Onderzoek soorten

Het uitgevoerde onderzoek naar beschermde soorten is beschreven in de bij de aanvraag gevoegde rapportage 'nader onderzoek' en in hoofdstuk 3 en 4 van het activiteitenplan.

Als vooronderzoek heeft literatuuronderzoek plaatsgevonden (NDFF/verspreidingsatlassen). Op 4 oktober 2023 heeft een veldbezoek in het kader van een quickscan naar beschermde soorten plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan heeft er in de periode van april – september 2024 aanvullend onderzoek naar de huismus, de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis plaatsgevonden. Het onderzoek naar de huismus is uitgevoerd conform het Kennisdocument van de huismus (BIJ12, 2023). Het onderzoek naar de gierzwaluw is uitgevoerd conform het Kennisdocument van de gierzwaluw (BIJ12, 2023). Het onderzoek naar de gewone dwergvleermuis is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2021 (Netwerk Groene Bureaus, 2021).

2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten

De aanvrager geeft aan dat er:

- 48 nest- en rustplaatsen van de huismus;
- 3 nestplaatsen van de gierzwaluw;
- 2 paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;

aanwezig zijn in het plangebied.

De nestlocaties van de huismus bevinden zich allen onder de daken, verspreid over de te slopen woningen. Tevens heeft het groen in de siertuinen een foerageer- en schuilfunctie voor de huismus. De nestlocaties van de gierzwaluw bevinden zich onder de daken bij de woningen aan de 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e Bij 5.1.2e en 5.1.2e zijn baltsende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Hier bevinden zich 2 paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Deze verblijfplaatsen kunnen ook als milde winterverblijfplaats worden gebruikt. In bijlage 1 van dit besluit zijn de locaties van de aangetroffen nest- en verblijfplaatsen weergegeven.

Door de geplande sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden worden de nestplaatsen van de huismus en de gierzwaluw vernield, wordt het leefgebied van de huismus aangetast en worden de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vernield. Tevens worden gewone dwergvleermuizen verstoord.

2.4 *Alternatievenafweging*

Er zijn geen redelijke alternatieven mogelijk die zullen leiden tot een kwalitatief gelijkwaardig resultaat. De alternatievenafweging is hiermee voldoende onderbouwd om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de huismus, de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis te verlenen.

Locatie

De woningen in de 5.1.2e zijn middels een woningonderzoek onvoldoende geschikt bevonden voor grootschalige renovatie en labelupgrade. Het ergens anders slopen en nieuwbouwen zal niet tot de oplossingen van de problemen in de huidige buurt leiden. Met de verdichtingsopgave die BrabantWonen heeft namens de gemeente Oss, in combinatie met de grote kavels in de bestaande buurt, is het niet mogelijk om voldoende woningen te creëren in de buurt zonder de bestaande sloop uit te voeren om ruimte te creëren. Het laten van de bestaande woningen is op deze locatie dan ook niet mogelijk om meer woningen te realiseren.

Gezien de grote woningbouwopgave en de beperkte ruimte in de bebouwde kom van Oss zullen alle kansen gegrepen moeten worden op extra woningen te realiseren. Ook bij andere plekken in de bebouwde kom zal vrijwel altijd gesloopt moeten worden als er inbreiding dient plaats te vinden in de wijk. Aangezien soorten als huismus, gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis in vrijwel elke wijk in Oss voorkomen, zal het ook daar leiden tot verstoring en vernietiging van verblijfplaatsen van deze soorten. In deze wijk zijn in ieder geval geen zeldzamere soorten of functies aangetroffen (laatvlieger of kraamverblijfplaatsen), wat in andere wijken wel het geval kan zijn.

Buiten de bebouwde kom is meer ruimte. Het uitvoeren van de ontwikkeling buiten de bebouwde kom leidt echter tot uitbreiding van de stadskern, die niet gewenst is, ook niet in kader van inbreiding. Dit zal ten koste van het agrarisch gebied (weilanden en akkerlanden) in de omgeving dat juist een bijzondere waarde heeft voor in de omgeving voorkomende rode lijstsoorten als boerenzwaluw, ringmus, torenvalk, grutto, veldleeuwerik, tureluur, wulp en patrijs en kleine marterachtigen dan wel leiden tot afname in natuurgebied.

Inrichting

Het niet uitvoeren van de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden is geen optie omdat de huidige woningvoorraad niet voldoet aan de eisen van deze tijd en niet in de huidige staat gehandhaafd kan blijven, omdat de woningen in de wijk op den duur niet meer bewoonbaar zullen zijn. Het laten staan van de woningen zonder bewoning zal leiden tot een groter tekort op de huizenmarkt in de regio Oss dan nu al het geval is. Om te voldoen aan de duurzaamheidseisen die gesteld worden aan de huidige tijd is het noodzakelijk de sloop uit te voeren. Renovatie is geen alternatief omdat de huidige woningen ook middels grootschalige renovatie niet meer op het gewenste kwaliteitsniveau en duurzaamheidspeil te krijgen zijn.

Voor de huismus op de locatie geldt dat de bestaande inrichting geschikt is om huismussen te huisvesten op de locatie. Omdat bij de plannen groen uit de siertuinen, wat geschikt is voor de huismussen, zal verdwijnen, zullen in de plannen nieuwe schuil- en foerageermogelijkheden worden gerealiseerd. Dit om de nieuwe nestlocaties te laten functioneren. Op deze wijze wordt de inrichting van de wijk geoptimaliseerd voor de huismus. Voor vleermuizen geldt dat tijdelijke voorzieningen geplaatst worden in de omgeving van bomenrijen waarbij ze ook kunnen foerageren en langs kunnen vliegen richting foerageergebieden in de omgeving. Door behoud van tenminste dezelfde hoeveelheid groen of meer in de nieuwe situatie in de wijk blijft voldoende groen behouden.

Werkwijze
Bij de werkwijze worden daarnaast maatregelen genomen om doden, verwonden en onnodige verstoring te voorkomen. De gekozen werkwijzen brengen de gunstige staat van instandhouding niet in het geding en verminderen de verstoring. De voorgestelde maatregelen zorgen voor het voldoen aan de zorgplicht en zorgvuldig handelen.

Planning
Bij uitvoering van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de kwetsbare periode van de huismus, de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis. Vanwege de duur van het project is het niet mogelijk om op voorhand de gehele sloop en nieuwbouw uit te voeren buiten de kwetsbare periodes van deze soorten.

Hierbij geldt dat de woningen met de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis ongeschikt gemaakt worden buiten de winterperiode en kraamperiode van de gewone dwergvleermuis. Dit wil zeggen globaal in de periode april of 1 augustus t/m eind oktober. Tevens wordt rekening gehouden met het broedseizoen van de huismus en gierzwaluw alsmede algemene broedvogels. Woningen met nestlocaties worden buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt uiterlijk drie dagen voor start van de werkzaamheden. Dit wordt gedaan door dan wel de sloop buiten het broedseizoen uit te voeren waarbij gestart wordt met verwijdering van dakpannen, dan wel woningen voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te maken, waardoor geen broedgevallen aanwezig zijn in het broedseizoen onder het dak. Door bovenstaande methode vindt zowel het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, als de nestlocaties van de huismus en de gierzwaluw plaats in de minst kwetsbare periode.

2.5 Belang van de aanvraag

In de aanvraag zijn de belangen voldoende onderbouwd om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de de huismus, de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis te verlenen.

De omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de huismus en de gierzwaluw is gevraagd op grond van het belang 'de volksgezondheid of openbare veiligheid' zoals genoemd in artikel 8.74j, eerste lid, onder b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de gewone dwergvleermuis is gevraagd op grond van het belang '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 8.74k, eerste lid, onder b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Groot openbaar belang
BrabantWonen is voornemens de aanwezige bebouwing te slopen en duurzame nieuwbouw met een hoog energielabel te realiseren. Dit zal onder andere gebeuren door maatregelen als vloer-, spouw en dakisolatie, gasloos bouwen en/of het plaatsen van zonnepanelen.
Deze maatregelen betreffen bronmaatregelen om de klimaatverandering te verminderen (bron: https://www.milieucentraal.nl/klimaat-en-aarde/klimaatverandering/).

Op zichzelf zal dit ene project slechts een kleine bijdrage leveren om de effecten van klimaatverandering te voorkomen dan wel de gevolgen te beperken. Echter maakt de realisatie van deze duurzame woningen als vervanging voor de oude woningen uit van een grote verduurzamingsopgave van de woningvoorraad van BrabantWonen en de gehele woningbouwsector.

Elk individueel project, waaronder de realisatie van duurzame nieuwbouw bij onderhavig project aan de 5.1.2e e.o. kan leiden tot het tegengaan van de effecten van klimaatverandering en daarmee een bijdrage leveren aan het landelijk klimaatakkoord waarin ingezet wordt op verduurzaming van onze samenleving (klimaatakkoord, 2019).

Door het realiseren van duurzame nieuwbouwwoningen op de plaatse van de oude woningen is er sprake van veel minder warmteverlies en energieverlies dan in de huidige situatie. Immers dateert de te slopen bebouwing uit de jaren 40-50 van de vorige eeuw. Minder energiegebruik leidt tot minder CO_2-productie en daarmee ook minder opwarming van de aarde. Daarmee worden gevolgen van de opwarming van de aarde verminderd, wat de ontwikkeling van groot openbaar belang maakt voor de samenleving.

Volksgezondheid en openbare veiligheid
Het doel van de woningen is niet alleen het energetisch aanpassen van de woningen aan de toekomst, maar ook bouwtechnisch kunnen de nieuwe woningen weer lange tijd mee. De huidige woningen voldoen niet aan de huidige bouweisen van deze tijd en dit kan leiden tot vochtproblematiek. Er zijn diverse vocht- en tocht- en schimmelklachten, die bij iedere woning terugkerend aanwezig zijn. Dit komt door bouwtechnische en bouwfysische problemen welke in de woningen aanwezig zijn, en welke niet oplosbaar zijn gebleken.

Hoewel vochtproblematiek niet direct leidt tot acuut gevaar voor de volksgezondheid op de korte termijn, vormt dit op de lange termijn wel een ernstig gevaar voor de volksgezondheid doordat vochtproblematiek leidt tot schimmelvorming alsmede de aanwezigheid van huisstofmijt. Schimmels en huisstofmijt kunnen gezondheidsproblemen veroorzaken zoals kortademigheid, benauwdheid, hoesten en chronische verkoudheid (RIVM). Vooral mensen met astma of andere luchtwegproblemen kunnen gevoeliger zijn voor de aanwezigheid van schimmels en huisstofmijt evenals kwetsbare groepen als jonge kinderen of ouderen (RIVM).

Handhaving van de woningen in de huidige conditie zal leiden tot negatieve effecten voor de volksgezondheid door toename van gezondheidsklachten en allergieën. De nieuwbouwwoningen worden zo ontworpen dat deze betere ventilatiemogelijkheden hebben dan de oude woningen. Bovendien zullen geen spleten of scheuren aanwezig zijn die de kans op vochtoverlast vergroten. Hiermee heeft de sloop en nieuwbouw indirect een positief effect op de volksgezondheid. Daarmee is het van belang voor de volksgezondheid dat de sloop en nieuwbouw wordt uitgevoerd.

In een deel van de woningen binnen het plangebied zijn asbesthoudende materialen aanwezig (Jagers, 2025). Gezien het bouwjaar en de vergelijkbare opzet van de andere woningen ten opzichte van de woningen waarin asbest is vastgesteld, is het zeer aannemelijk dat zich ook asbesthoudend materiaal in de andere woningen bevindt. Dit materiaal zal voor aanvang van de sloop verwijderd worden. De verwijdering van asbesthoudend materiaal is van groot openbaar belang voor de volksgezondheid. Dit aangezien het vrijkomen van asbest gezondheidsklachten kan opleveren als asbestose, asbest gerelateerde longkanker, Pleurale plaques en Mesothelioom. Tijdens het project zal het asbestmateriaal op een veilige manier worden afgevoerd en daarmee gesaneerd. Door afvoering van asbesthoudend materiaal wordt voorkomen dat deze asbest ooit nog vrij kan komen in de wijk. Dit is van groot openbaar belang voor de volksgezondheid.

2.6 *Maatregelen*

In het activiteitenplan (hoofdstuk 8) is beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten voor de huismus, de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen.

In grote lijnen gaat het om de volgende maatregelen:

Tijdelijke alternatieve nest- en verblijfplaatsen huismus

- Fase 1 t/m 3 van de woningen omvat 10 nestlocaties. Hiervoor worden 20 nestkasten van type NK MU 07, NK MU 08 (Vivara Pro) of vergelijkbaar binnen 200 meter van de huidige nestlocaties geplaatst.
- De kasten worden 3 maanden voor het ongeschikt maken van de huidige bebouwing geplaatst.
- De kasten worden geplaatst op tenminste 3 meter hoogte en met 50 cm tussenruimte.
- Voor de woningen in fase 4 en 5 geldt dat er nog 38 nestlocaties van de huismus zijn aangetroffen. Voor deze nestlocaties zullen uiterlijk 3 maanden voor ongeschikt maken in totaal 76 vervangende nestplaatsen aangeboden in noord- of oostgevels of onder een overstek.
- Hiervoor worden kasten van type IB GZ 03 (Vivara Pro) toegepast in de nieuwbouw welke gerealiseerd wordt aan de 5.1.2e en de 5.1.2e (Z/121291). Deze nieuwbouw zal zich bevinden direct ten zuiden en oosten van het plangebied, en moet nog gerealiseerd worden.
- Wanneer er onverhoopt toch meer nestlocaties eerder ongeschikt gemaakt moeten worden, wanneer de nieuwbouw nog niet is gerealiseerd, dan zullen er uiterlijk 3 maanden voor het ongeschikt maken extra tijdelijke kasten worden bijgeplaatst. De locaties worden in dat geval met de ecoloog afgestemd.

Tijdelijke alternatieve nestlocaties gierzwaluw

- Aangezien de bestaande bebouwing gesloopt wordt en de duur van de sloop en nieuwbouw langer duurt dan enkele maanden, is het niet mogelijk om vóór de terugkomst van de gierzwaluwen in dezelfde woningen direct nieuwe nestmogelijkheden te realiseren.
- Alle gierzwaluwnesten bevinden zich in fase 5 van de bebouwing.
- Er worden 9 nestvoorzieningen van type IB GZ 03 (Vivara Pro) of vergelijkbaar in de nieuwbouw aan de 5.1.2e direct ten zuiden van fase 5 gerealiseerd.
- De gierzwaluwkasten zullen aangebracht zijn tussen september en half april, tussen het ongeschikt maken van fase 5 en de start van het volgend broedseizoen.

Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis

- Vóór mei 2025 zullen binnen 200 meter van de bestaande verblijfplaatsen 8 vleermuiskasten van type VK MP 08 (Vivara Pro) of vergelijkbaar worden geplaatst.
- De kasten worden gespreid over het blok geplaatst zodat verschillende microklimaten worden gecreëerd en concurrentie van reeds aanwezige baltsende mannetjes wordt voorkomen.
- De kasten worden geplaatst op 4 meter hoogte met een vrije uitvliegruimte van tenminste 2 meter. Daarnaast zal er geen verlichting op de kasten gericht worden.

Ongeschikt maken huismus en gierzwaluw

- De woningenblokken die buiten het broedseizoen worden gesloopt (september – eind februari) worden uiterlijk 1 week van tevoren ongeschikt gemaakt voor de huismus en de gierzwaluw.
- Dit wordt gedaan door de onderste rij dakpannen en dakgoten, kopse kanten van de woningen/woningblokken en overige openingen die toegang geven tot geschikt nestlocaties ontoegankelijk te maken, bijvoorbeeld door ze af te schermen met steigerdoek.
- De woningen die in het broedseizoen (1 maart – eind augustus) worden gesloopt, worden voorafgaand aan het broedseizoen (vóór 1 maart) ongeschikt gemaakt. Dit om de aanwezigheid van broedgevallen van de huismus en gierzwaluw tijdens het broedseizoen te voorkomen.
- Aangezien er ook verblijfplaatsen van vleermuizen in de woningen aanwezig zijn, zullen ook exclusion flaps geplaatst worden op invliegopeningen zodat vleermuizen niet worden opgesloten tijdens het afschermen.
- Na het ongeschikt maken zal de ecologisch begeleider een inspectie uitvoeren of alles goed is afgedicht.

Ongeschikt maken gewone dwergvleermuis

- Voor de aangetroffen paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis geldt dat de verblijfplaatsen uiterlijk 1 week voor de start van de werkzaamheden ongeschikt gemaakt zullen worden voor vleermuizen.
- Dit wordt gedaan door het plaatsen van exclusion flaps op de invliegopeningen.
- Het ongeschikt maken voor vleermuizen zal enkel uitgevoerd worden in de minst kwetsbare periode (globaal in april of 1 augustus – eind oktober) en bij geschikte weersomstandigheden (avondtemperatuur van minstens 10 graden Celsius, windkracht onder de 5 Beaufort en bij droog weer).
- Mocht de sloop van de woningen in de kwetsbare periode gepland staan, dan zal het ongeschikt maken worden uitgevoerd voorafgaand aan de kwetsbare periode. Dit om te voorkomen dat vleermuizen gedurende de werkzaamheden de bebouwing gebruiken in de kwetsbare periode.

Controleronde gewone dwergvleermuis

- Tussen het ongeschikt maken en voor de aanvang van de daadwerkelijke sloop zal een controleronde plaatsvinden op de afwezigheid van vleermuizen. Op deze wijze kan vastgesteld worden dat er ook werkelijk geen beschermde soorten meer in de bebouwing aanwezig zijn.
- Bij start in de winterperiode zal de controleronde na ongeschikt maken en voor aanvang van de winterperiode plaatsvinden.

Permanente alternatieve nest- en verblijfplaatsen huismus

- In de nieuwbouw aan de 5.1.2e e.o. zullen tenminste 96 nestlocaties worden gerealiseerd.
- Er zullen inbouwstenen van type IB GZ 03 (Vivara Pro) of vergelijkbaar op noordelijke of oostelijke (kop)gevels worden ingebouwd.
- De inbouwstenen worden op tenminste 3 meter hoogte met een tussenruimte van tenminste 50 centimeter tussen de invliegopeningen ingebouwd. De exacte locaties zullen in latere afstemming met de ecoloog worden bepaald.

Alternatief leefgebied huismus

- Aangezien het groen in de tuinen en openbare ruimte deels zal verdwijnen zal tevens nieuw groen gerealiseerd/behouden worden om de functionaliteit van de nestlocaties te garanderen.
- De exacte keuze hierin zal op een later moment met de ecoloog worden afgestemd.
- Er zal in ieder geval worden voldaan aan de volgende eisen:
    - Er zal continu beschutting en voedsel te vinden zijn waarbij beschutting/dekking aanwezig is bij voorkeur binnen 5 à 10 meter rondom de nestplaatsen en voedselplekken. Dit wordt gedaan door stekelige en groenblijvende planten aan te planten/of te behouden.
    - Er zullen inheemse boomsoorten in de wijk aangeplant worden/behouden blijven om voedsel en beschutting te bieden.
    - De aan te planten groeninrichting zal voldoende hoge en robuuste bomen, hagen, klimbeplanting en struiken bevatten van 2 à 3 meter hoog.

Permanente alternatieve nestlocaties gierzwaluw

- In de nieuwbouw worden, naast de 96 kasten voor de huismus, ook 9 inbouwstenen van type IB GZ 03 (Vivara Pro) of vergelijkbaar ingebouwd.
- Deze inbouwstenen zullen geplaatst worden in kopgevels op tenminste 3 meter hoogte met vrije uitvliegruimte en met een tussenruimte van tenminste 40 centimeter tussen de invliegopeningen.
- De exacte locaties zullen in latere afstemming met de ecoloog worden bepaald.

Permanente alternatieve verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis

- In de nieuwbouw worden 8 vleermuiskasten van type IB VL 06 (Vivara Pro) verticaal geschakeld met 8 kasten van type IB VL 07 (Vivara Pro) of vergelijkbaar. Op deze wijze wordt de minimale eis van 80 cm hoog en 15 cm breedte gehaald.
- De kasten worden op de kopgevels geplaatst, waarbij de invliegopening zo hoog mogelijk wordt gepositioneerd. De volgende uitgangspunten worden als een minimum gehanteerd:
    - De kast komt op minimaal 4 meter hoogte (invliegopening vanaf maaiveld);
    - Een vrije uitvliegruimte van minimaal 2 meter. De kast zal niet vlak boven een obstakel (zoals platte daken, uitstekende randen of klimbeplanting) worden geplaatst.
    - De kast zal vrij zijn van kunstlicht en wordt niet geplaatst in de nabijheid van gevelverlichting.
- De exacte locaties zullen in latere afstemming met de ecoloog worden bepaald.

Weghalen tijdelijke kasten

- De tijdelijke kasten voor de gewone dwergvleermuis zullen mogelijk verwijderd worden nadat de permanente voorzieningen zijn gerealiseerd en er voldaan is aan de gewenningstijd.

De locaties van de voorzieningen zijn weergegeven in bijlage 2.

2.7 Voorschriften

Wij nemen in aanvulling op voorgestelde maatregelen de volgende voorschriften op om de staat van instandhouding te kunnen borgen voor de de huismus, de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis:

Algemene voorschriften

1. De vergunninghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden beginnen bekend is, maar uiterlijk 2 werkdagen voor de start 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 vergunninghouder dient onmiddellijk contact met ons op te nemen via info@odbn.nl, als 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.
3. Deze vergunning kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de vergunninghouder of haar rechtsopvolgers of in opdracht van de vergunninghouder handelende (rechts)personen. De vergunninghouder of haar rechtsopvolgers blijven daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van de aan dit besluit verbonden voorschriften.
4. Deze genoemde (rechts)personen dienen op de hoogte te zijn van de inhoud en het doel van dit besluit en de daaraan verbonden voorschriften, zo dat zij daar ook invulling en uitvoering aan kunnen geven.
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een (digitaal) afschrift van dit besluit 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 vergunninghouder dient, met inachtneming van de hier genoemde voorschriften, de activiteiten (inclusief alle maatregelen die er voor de soorten worden genomen) uit te voeren zoals beschreven in de aanvraag en het activiteitenplan (hoofdstuk 8).
7. De activiteiten en hier genoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige[1] (hierna: ecoloog) op het gebied van de soorten waarvoor vergunning is verleend.
8. Alle handelingen en bevindingen dienen door de ecoloog te worden bijgehouden in een logboek. Met handelingen worden alle handelingen bedoeld die invloed hebben op de beschermde soorten, zoals ongeschikt maken, uitvoeren van de controleronde 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 eerste verzoek van een toezichthouder te worden gegeven.
9. De vergunninghouder 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 voor 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 werkdagen voor de start van de werkzaamheden. Mail het ecologisch werkprotocol naar info@odbn.nl, onder vermelding van het zaaknummer.
10. Zodra alle handelingen en activiteiten zijn uitgevoerd die betrekking hebben op de beschermde soorten opgenomen in de vergunning, dient de afronding van de werkzaamheden bij ons te worden gemeld. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de gerealiseerde permanente voorzieningen, het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen en de inrichting van het plangebied. Dit dient u te doen door het logboek naar ons op te sturen via info@odbn.nl, onder vermelding van het zaaknummer.

[1] Wat wij hieronder verstaan staat op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO): https://www.rvo.nl/onderwerpen/buiten-werken/ecologisch-deskundige

De algemene voorschriften zijn opgenomen voor een juiste toepassing en naleving van de vergunning door de vergunninghouder en gemachtigde(n).

Specifieke voorschriften

Tijdelijke alternatieve nest- en verblijfplaatsen huismus

11. De 76 nestkasten die worden gerealiseerd in de nieuwbouw aan de 5.1.2e en de 5.1.2e dienen extra te worden gerealiseerd bovenop de 10 kasten die voor de eerdere vergunning met kenmerk Z/121291 gerealiseerd moeten worden. En dienen te voldoen aan de plaatsingseisen zoals benoemd in het Kennisdocument van de Huismus (BIJ12, 2023).

    Dit voorschrift wordt opgenomen omdat onduidelijk is of dat de te realiseren kasten ter tijdelijke mitigatie boven de permanente kasten voor vergunning met kenmerk Z/121291 worden gerealiseerd. De kasten die voor de oude vergunning moeten worden gerealiseerd dienen al ter compensatie van andere huismusnesten, dezelfde compensatie kan niet dubbel worden ingezet. Middels dit voorschrift is geborgd dat er voldoende voorzieningen aanwezig zijn om zowel de tijdelijke situatie voor voorliggende vergunning te borgen als de permanente situatie voor de vergunning met kenmerk Z/121291. En middels dit voorschrift is geborgd dat de kasten functioneel zullen zijn.

12. In de directe omgeving (binnen 10 meter) van de tijdelijke alternatieve nestplaatsen voor de huismus dient altijd dekking aanwezig te zijn in de vorm van opgaand groen met een hoogte van 2 á 3 meter en dienen er altijd (binnen 100 meter) voedsel en potentiële slaapplaatsen beschikbaar te zijn.

    Dit voorschrift wordt opgenomen omdat onbekend is of de locaties van de tijdelijke alternatieve nestlocaties van de huismus beschikken over voldoende geschikt leefgebied in de nabije omgeving van de nestlocaties. De functionaliteit van de tijdelijke alternatieve voorzieningen is middels dit voorschrift gewaarborgd.

Tijdelijke alternatieve nestplaatsen gierzwaluw

13. De tijdelijke voorzieningen voor de gierzwaluw dienen conform de plaatsingseisen uit het Kennisdocument van de Gierzwaluw (BIJ12, 2023) gerealiseerd te worden.

    Dit voorschrift is opgelegd omdat onduidelijk is of de realisatie van de tijdelijke voorzieningen voor de gierzwaluw voldoen aan de eisen uit het Kennisdocument (BIJ12, 2023). Daardoor kan niet beoordeeld worden of de voorzieningen functioneel zijn, met het opnemen van dit voorschrift is dit vastgelegd.

Tijdelijke alternatieve nest- en verblijfplaatsen

14. De exacte locaties van plaatsing en de datum van plaatsing van de alternatieve tijdelijke voorzieningen dienen te worden vastgelegd in het logboek of ecologisch werkprotocol.

    Dit voorschrift wordt opgenomen omdat de exacte locaties nog onbekend zijn doordat betreffende bebouwing nog gerealiseerd moet worden. Middels dit voorschrift kan de Omgevingsdienst Brabant Noord controleren of de tijdelijke voorzieningen voldoen aan de voorwaarden die zijn opgenomen in dit besluit.

Ongeschikt maken

15. Er wordt, onder andere, ongeschikt gemaakt door het plaatsen van steigerdoek rond de overhangende dakpannen. Het doek dient zo kleinmazig en gespannen te zijn dat gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen niet verstrikt kunnen raken in het net.

    Dit voorschrift is opgenomen om te voorkomen dat dieren verstrikt raken in het net en daardoor gewond raken of worden gedood.

16. In de 3 opvolgende nachten na het moment van ongeschikt maken 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.

17. Het ongeschikt maken mag pas gebeuren nadat door een bevoegd ecoloog geconstateerd is dat de nesten van de huismussen en gierzwaluwen zijn verlaten en er geen jongen of eieren meer in het nest aanwezig zijn.

    Dit voorschrift wordt opgenomen omdat bij de maatregelen als periode buiten het broedseizoen de periode van september-eind februari is benoemd. Huismussen en gierzwaluwen kunnen echter een vervolglegsel hebben waardoor de nesten in september ook nog gebruikt worden als broedlocatie. Middels dit voorschrift wordt voorkomen dat er ongeschikt gemaakt wordt wanneer de nesten nog in gebruik zijn.

18. Er mag niet ongeschikt gemaakt worden wanneer er sprake is van winterse omstandigheden (sneeuw, ijzel en vorst).

    Dit voorschrift wordt opgenomen omdat huismussen hun nestlocatie bij winterse omstandigheden ook gebruiken als schuilplaats.

19. Alle woningen waar geschikte invliegopeningen en/of verblijfplaatsen voor huismussen, gierzwaluwen en gewone dwergvleermuizen in aanwezig zijn, dienen dusdanig ongeschikt gemaakt te worden dat deze soorten hierin nergens meer kunnen verblijven.

    Dit voorschrift is opgenomen omdat uit de voorgestelde maatregelen onvoldoende blijkt dat alle te renoveren woningen voor de huismus, de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis ongeschikt worden gemaakt. De beschermde soorten zich kunnen verplaatsen naar nieuwe verblijfplaatsen binnen het plangebied, nadat hun huidige verblijfplaatsen ongeschikt zijn gemaakt. Om deze reden dienen alle woningen voor alle 3 de soorten ongeschikt te worden gemaakt.

20. Bij het ongeschikt maken mag geen opschuimend en uithardend (vul)schuim (PUR) gebruikt worden. Opschuimend en uithardend (vul)schuim mag alleen gebruikt worden nadat de bebouwing al ongeschikt is gemaakt, er een controleronde heeft plaatsgevonden conform de voorschriften over de controleronde én er door een ecologisch deskundige is vastgesteld dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn.

21. Wanneer een opening direct permanent wordt afgesloten, dient gecontroleerd te worden dat vleermuizen via een exclusion voorziening de verblijfplaats kunnen verlaten. Wanneer dit niet zeker is, dient de opening te worden afgesloten middels een exclusion voorziening. In het ecologisch werkprotocol moet worden vastgelegd op welke wijze gecontroleerd wordt of een verblijfplaats ook via een andere uitvliegopening te verlaten is.
22. De exclusion flaps dienen minimaal elke 2 meter te worden geplaatst.

    Deze voorschriften worden opgenomen omdat uit de voorgestelde maatregelen niet volledig blijkt hoe geschikte invliegopeningen, niet zijnde de openingen die voor de huismus en de gierzwaluw worden afgedicht, ongeschikt worden gemaakt voor vleermuizen. Middels deze voorschriften wordt een juiste werkwijze geborgd en wordt voorkomen dat vleermuizen vastkleven of verstrikt raken in het (vul)schuim of onverhoopt opgesloten worden.

23. Gedurende de periode tussen het ongeschikt maken en de start van de werkzaamheden dient de functionaliteit van de ontmoedigingsmaatregelen gemonitord te worden en waar nodig gerepareerd te worden. Indien ontmoedigende maatregelen gerepareerd zijn dient opnieuw een controleronde uitgevoerd te worden zoals beschreven in voorschrift 24 t/m 29. In het logboek dient te worden vastgelegd op welke dagen de voorzieningen gecontroleerd en eventueel gerepareerd zijn.

    Dit voorschrift is opgenomen omdat bij de maatregelen staat benoemd dat wanneer de werkzaamheden in de kwetsbare periode gepland staan, er voorafgaand aan een kwetsbare periode ongeschikt wordt gemaakt. Middels dit voorschrift wordt voorkomen dat huismussen, gierzwaluwen en gewone dwergvleermuizen de bebouwing opnieuw kunnen gaan bewonen wanneer ontmoedigingsmaatregelen loslaten en/of kapotgaan gedurende de periode tussen het ongeschikt maken en de start van de werkzaamheden.

Controleronde

24. De controleronde voor vleermuizen 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.
25. Tijdens de gehele controleronde moet het droog zijn.
26. De vleermuizen mogen na de controleronde geen toegangsmogelijkheden meer hebben tot de bebouwing.
27. Er kan pas gestart worden met de werkzaamheden na expliciete toestemming van de ecoloog.
28. In het logboek dient te worden vastgelegd op welke wijze de controleronde is uitgevoerd en wat de resultaten van de controleronde waren. De datum, de tijd, het aantal onderzoekers en de weersomstandigheden tijdens de controleronde dienen in het logboek beschreven te staan.
29. In het logboek dient te worden opgenomen wanneer de bebouwing vrij is verklaard van beschermde soorten.

    De bovenstaande voorschriften over de controleronde worden 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.

Onverwachts aantreffen soorten

30. Indien tijdens de werkzaamheden (niet zijnde ongeschikt maken) toch beschermde soorten worden aangetroffen, mogen de werkzaamheden pas hervat worden als de beschermde soort uit de bebouwing verdwenen is. In het logboek dient te worden vastgelegd hoe er wordt omgegaan met de aanwezige soort.

    Dit voorschrift is opgenomen om te voorkomen dat individuen verwond of gedood worden door het uitvoeren van de beoogde werkzaamheden.

Permanente alternatieve nestlocaties gierzwaluw

31. De permanente gierzwaluwkasten mogen niet te heet worden in de zon. Ze dienen tussen 09:00 en 19:00 uur in de schaduw te hangen, of op een noord- of oostgevel geplaatst te zijn.

    Dit voorschrift is opgenomen omdat bij de maatregelen enkel benoemd staat dat de kasten op kopgevels worden geplaatst. Het is daarbij onduidelijk of de kasten niet te heet worden in de zon. Middels dit voorschrift wordt voorkomen dat de nestlocaties te warm worden, waardoor de eieren niet uit kunnen komen en jongen dood kunnen gaan.

Permanente alternatieve nest- en verblijfplaatsen

32. De exacte locaties van plaatsing en de datum van plaatsing van de alternatieve permanente voorzieningen dienen te worden vastgelegd in het logboek of ecologisch werkprotocol.

    Dit voorschrift wordt opgenomen omdat bij de maatregelen is aangegeven dat de exacte locaties in latere afstemming met de ecoloog worden bepaald. Middels dit voorschrift kan de Omgevingsdienst Brabant Noord controleren of de tijdelijke voorzieningen voldoen aan de voorwaarden die zijn opgenomen in dit besluit.

Alternatief leefgebied huismus

33. In de directe omgeving (binnen 10 meter) van de nieuwe nestplaatsen voor de huismus dient altijd dekking aanwezig te zijn in de vorm van opgaand groen met een hoogte van 2 á 3 meter en dienen er altijd (binnen 100 meter) voedsel en potentiële slaapplaatsen beschikbaar te zijn.

    Bij de maatregelen wordt gesproken over dat er 'bij voorkeur' binnen 5 à 10 meter rondom de nestplaatsen en voedselplekken beschutting/dekking aanwezig zal zijn. Dit is onvoldoende concreet. Dit voorschrift wordt opgenomen om de functionaliteit van de alternatieve huismusvoorzieningen te waarborgen.

Verwijderen tijdelijke voorzieningen

34. Het eventueel verwijderen van de tijdelijke voorzieningen dient plaats te vinden in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis: van 15 april tot 15 oktober, buiten de kwetsbare winterperiode.
    De kwetsbare periode kan eerder starten of langer doorlopen als gevolg van de weersomstandigheden en het seizoen verloop. Een ecoloog kan vaststellen of hiervan sprake is. Indien de kwetsbare periode afwijkt van de in dit voorschrift genoemde periode, dan dient dit door de ecoloog gemotiveerd vastgelegd te worden in het logboek.
35. Vóór het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen dient gecontroleerd te worden of de voorziening 'leeg' is. De voorzieningen mogen alleen verwijderd worden op het moment dat er geen individuen in aanwezig zijn.

Bovenstaande voorschriften zijn opgenomen om te voorkomen dat de tijdelijke voorzieningen te vroeg worden verwijderd en/of worden verwijderd op een moment dat het vleermuizen verstoord.

2.8 Staat van instandhouding

Door het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden komt de staat van instandhouding van de huismus, de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis niet in het geding. Dit omdat voor, tijdens en na de werkzaamheden maatregelen worden getroffen.

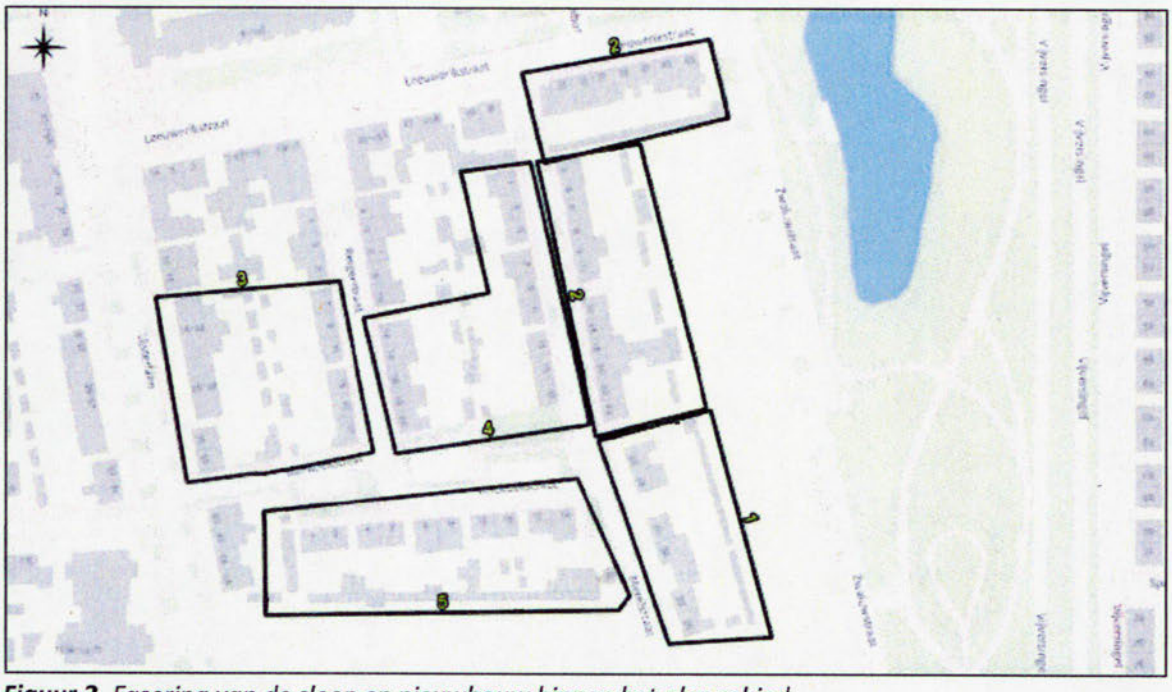
3. Conclusie

De gevraagde omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet, voor een flora- en fauna-activiteit, wordt voor de huismus, de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis en beschreven activiteiten verleend. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

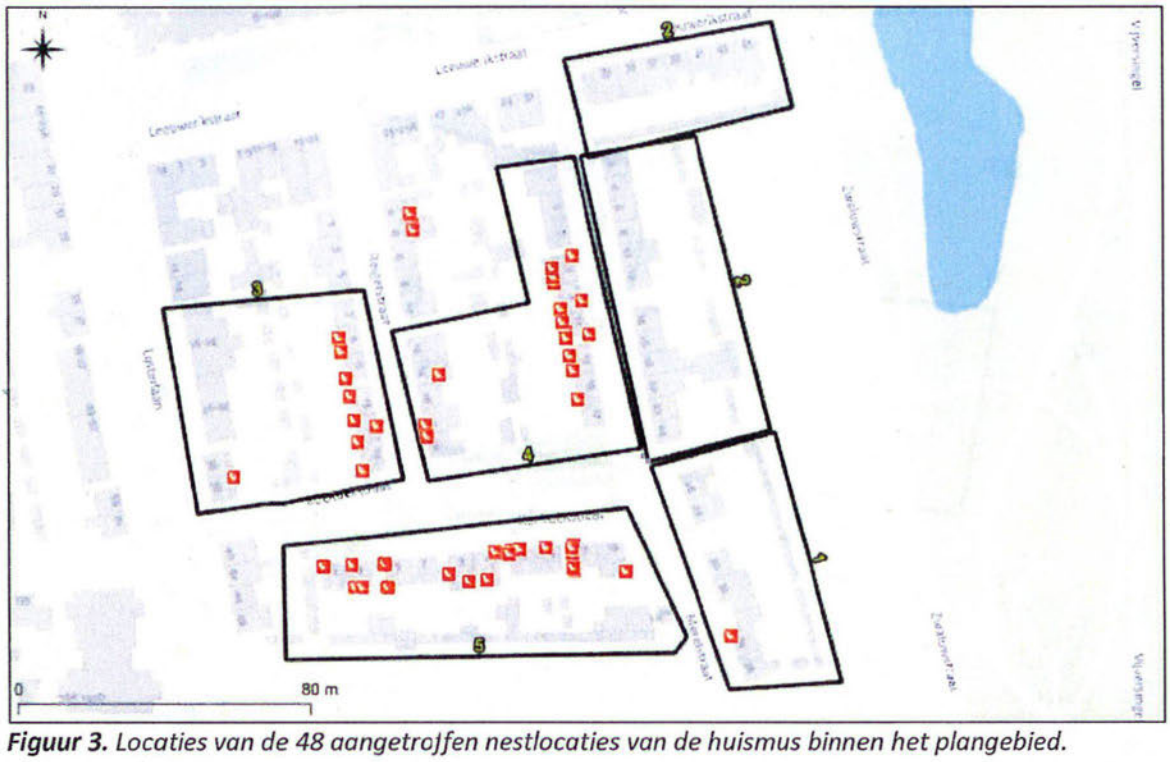
Bijlage 1. Overzichtstekening van de planlocatie



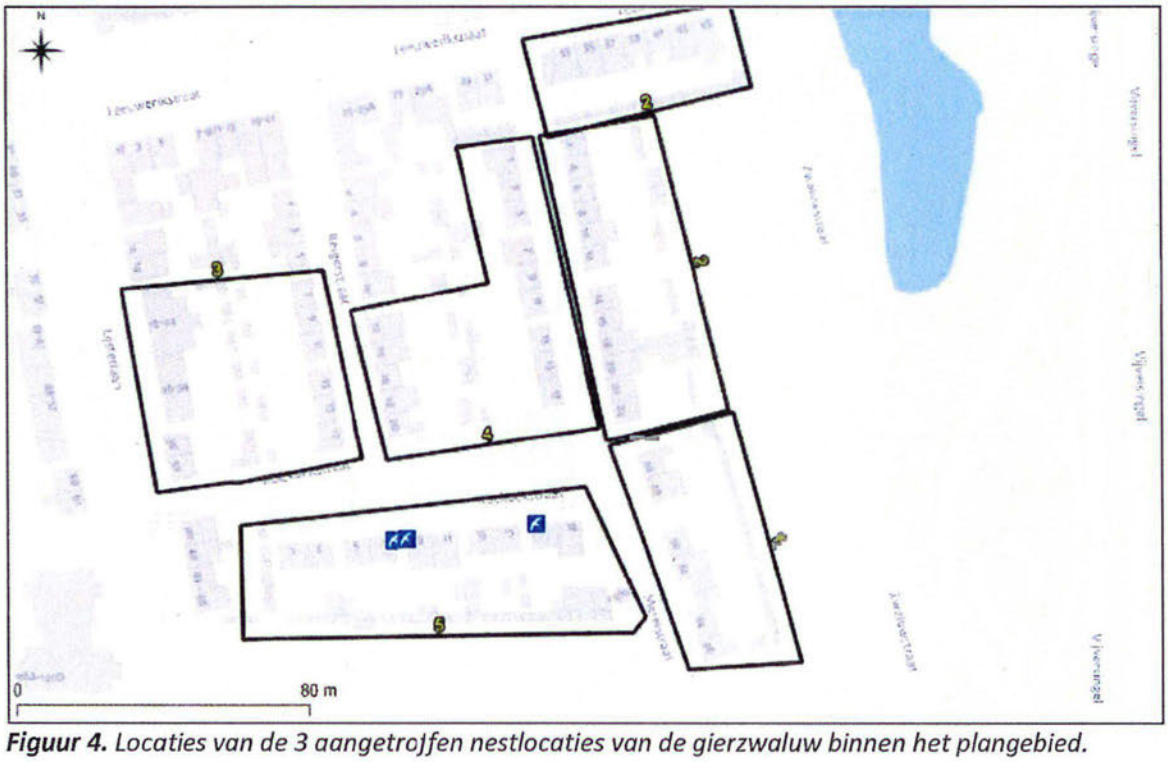
Figuur 1. *Afbakening van het plangebied (wit omlijnd). De activiteiten vinden plaats binnen het omlijnde gebied.*



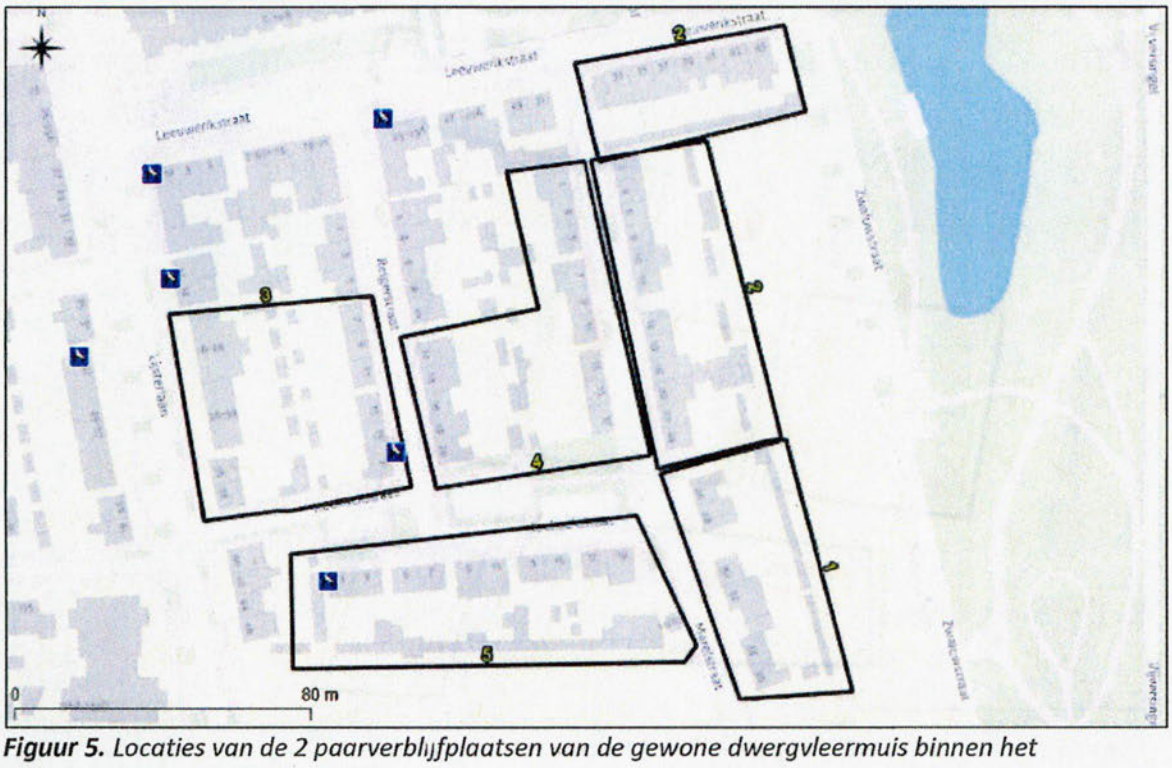
Figuur 2. *Fasering van de sloop en nieuwbouw binnen het plangebied.*



Figuur 3. *Locaties van de 48 aangetroffen nestlocaties van de huismus binnen het plangebied.*



Figuur 4. *Locaties van de 3 aangetroffen nestlocaties van de gierzwaluw binnen het plangebied.*

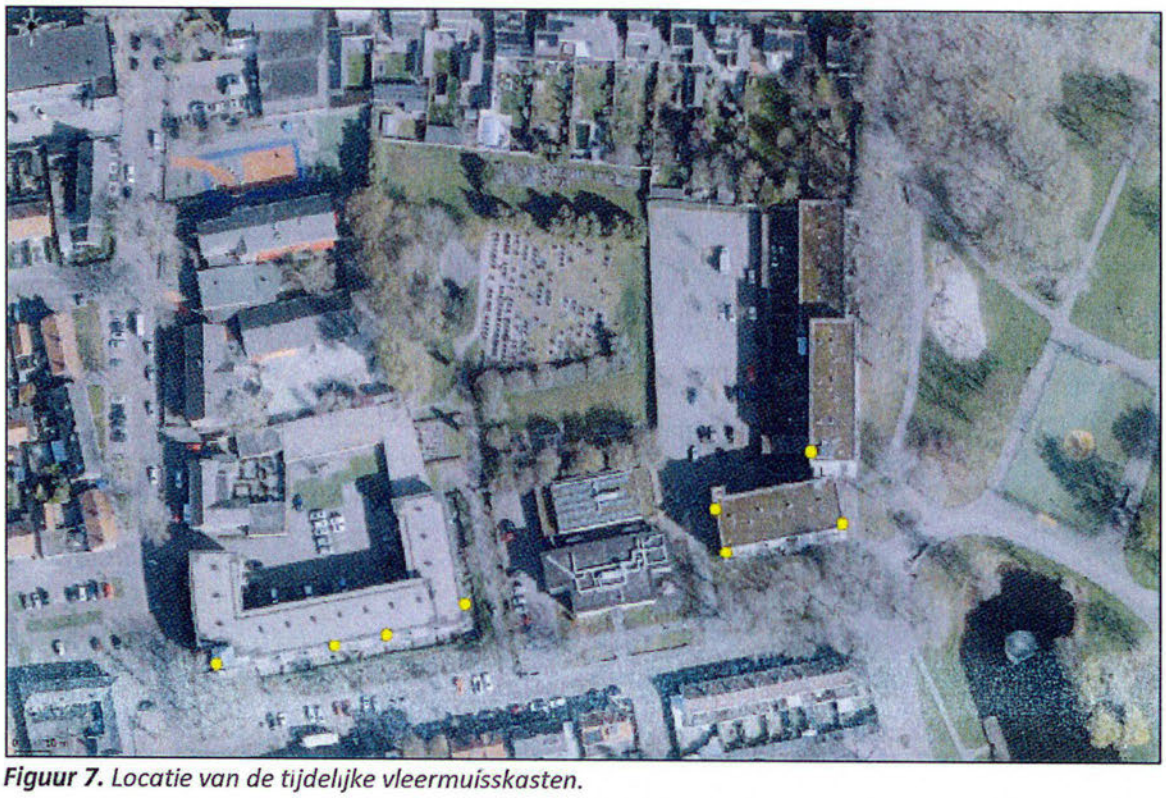


Figuur 5. *Locaties van de 2 paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied.*

Bijlage 2. Locaties van de tijdelijke maatregelen



Figuur 6. *Locatie van de tijdelijke huismuskasten.*



Figuur 7. *Locatie van de tijdelijke vleermuisskasten.*

Bijlage 3. Meldingsformulier start handelingen beschermde soorten

Meldingsformulier start handelingen ten aanzien van beschermde soorten
Omgevingsvergunning flora- en fauna- activiteit

Gegevens

Aanvraagnummer	Z/242812
Naam initiatief	Herontwikkeling 5.1.2e e.o. te Oss
vergunningsperiode	voor de periode van 1 september 2025 tot en met 31 augustus 2030
Vergunninghouder	.....
Naam aanvrager	.....
Adres	.....
PC-Woonplaats	.....
Gegevens werkzaamheden:	
Contactpersoon uitvoering werkzaamheden	.....
Telefoonnummer (vast)	.....
Telefoonnummer (mobiel)	.....
Contactgegevens 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 werkdagen van tevoren, te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Brabant Noord

Retouradres	Omgevingsdienst Brabant Noord Email: info@odbn.nl	

5.1.2e (Chantaly)

Van:	5.1.2e agrouw@legaltree.nl
Verzonden:	vrijdag 11 september 2026 12:54
Aan:	Afdeling bestuursrechtspraak (Veilig Mailen)
Onderwerp:	202405175/1/R2
Bijlagen:	reactieBWberoepschriftendef.pdf; bijlage 1 - fases ontwikkeling.pdf; bijlage 2 omgevingsvergunning flora en fauna.pdf
Opvolgingsvlag:	Opvolgen
Vlagstatus:	Met vlag

ⓘ Dit bericht is verzonden via Bastion 365 Webform "Nieuwe zaak of stukken bij bestaande zaak insturen"

Zie bijlage met nadere reactie BrabantWonen.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Legaltree Lagrouw B.V. | 5.1.2e | 5.1.2e | Leiden
T 5.1.2e | www.legaltree.nl | KvK 93306385

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 18, 19, 20, 23, 32, 33