



Zaaknummer : 01094135
Ons Kenmerk : ODH1035207
Datum : 30-7-2024

Beschikking

Omgevingswet – Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 8 januari 2024 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning met DSO-nummer 31816 ontvangen voor het uitvoeren van een flora- en fauna-activiteit, zoals opgenomen in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet. De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van een vakantiepark met 222 grondgebonden recreatiewoningen en bijbehorende voorzieningen, met een groene inrichting (zie appendix I), gelegen in recreatiegebied Vlietland te Leidschendam en is aangevraagd namens Dutch Lake Residence C.V. De aanvraag betreft het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de boommarter. Een vergunning wordt gevraagd voor het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- artikel 11.54, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteit leefomgeving voor wat betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de boommarter (*Martes martes*).

De vergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 oktober 2024 tot en met 1 oktober 2029.

Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te **weigeren**.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ing. L. Hopman
Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu
van de Omgevingsdienst Haaglanden

Rechtsmiddelen

Voor de mogelijkheid rechtsmiddelen aan te wenden tegen deze beschikking wijzen wij op de desbetreffende tekst in het begeleidende schrijven.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 8 januari 2024 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning met DSO-nummer 31816 ontvangen voor het uitvoeren van een flora- en fauna-activiteit, zoals opgenomen in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet. De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van een vakantiepark met 222 grondgebonden recreatiewoningen en bijbehorende voorzieningen, met een groene inrichting (zie appendix I), gelegen in recreatiegebied Vlietland te Leidschendam en is aangevraagd namens Dutch Lake Residence C.V. De aanvraag betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de boommarter. Een vergunning wordt gevraagd voor het overtreden van de verbodsbepalingen zoals genoemd in:

- artikel 11.54, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteit leefomgeving voor wat betreft het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de boommarter (*Martes martes*).

De vergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 oktober 2024 tot en met 1 oktober 2029.

Bij de aanvraag zijn de volgende, voor dit besluit relevante, documenten toegevoegd:

- Activiteitenplan Vlietland – ontheffingsaanvraag soortenbescherming Wet natuurbescherming Boommarter, Anteagroup B.V., projectnummer: 0481286.100, concept revisie 00, 29 november 2023 (ODH933397);
- Natuurtoets en Biodiversiteitsadvies – Dutch Lake Residence – Recreatiepark Vlietland, Anteagroup B.V., projectnummer: 0481286.100, 31 mei 2023 (ODH933398);
- Endoscopisch onderzoek DLR – geschiktheid verblijfplaatsen boommarter, Anteagroup B.V., projectnummer: 0481286.100, 4 oktober 2023 (ODH933399);
- Nader ecologisch onderzoek Recreatiepark Vlietland – onderzoek naar de boommarter en steenmarter, Anteagroup B.V., projectnummer: 0481286.100, 20 november 2023 (ODH933401).

Op 22 januari 2024 hebben wij de volgende informatie ontvangen:

- Masterplan Dutch Lake Residence, 25 juni 2021 (ODH946095).

Procedure

Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 16.64, eerste lid, van de Omgevingswet zijn toegepast op deze aanvraag.

Omdat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is de procedure op 21 februari 2024 opgeschort en is verzocht om aanvullende gegevens.

Op 19 maart 2024 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- Memo betreft beantwoording vragen ODH, Anteagroup B.V., projectnummer: 0481286.100, 19 maart 2024 (ODH1007265);
- Activiteitenplan Vlietland – Vergunningsaanvraag soortenbescherming Omgevingswet boommarter, Anteagroup B.V., projectnummer: 0481286.100, 8 maart 2024 (ODH1007265);

De procedure is op 19 maart 2024 hervat.



Bevoegd gezag

De activiteit wordt verricht binnen de provincie Zuid-Holland. Gelet op de bepalingen in artikel 5.10, eerste lid, aanhef en onder e, van de Omgevingswet en artikel 11.24 van het Besluit activiteiten leefomgeving zijn wij bevoegd gezag voor de beoordeling van de aanvraag.

Toetsingskader en grondslag beschikking

De aanvraag is getoetst aan artikel 11.54 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 8.74 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De boommarter is een van nature in Nederland in het wild levend dier van soorten genoemd in de bijlage IX onder A van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Op grond van artikel 11.54, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving is het verboden:

- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de boommarter te beschadigen of te vernielen.

Op grond van artikel 8.74k, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt een vergunning slechts verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- de vergunning nodig is omdat één van de belangen genoemd in artikel 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving aan de orde is; en
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Beoordeling

Aanvraag

Dutch Lake Residence B.V. is voornemens om 222 recreatiewoningen, met een groene inrichting, te realiseren op een deel van het noordelijke recreatiegebied Vlieland. In appendix I is de beoogde inrichting weergegeven. In het rapport 'Masterplan Dutch Lake Residence' van 25 juni 2021 is tevens aangegeven dat er bij de beoogde entree van het vakantiepark plek is voor een receptie, horeca en een collectieve afvalinzameling.

In het ontwerp bestemmingsplan¹ is te lezen dat de beoogde activiteit niet enkel ziet op 222 recreatiewoningen. De beoogde ontwikkeling ziet tevens op het realiseren van een bedrijfswoning, een zwembad en restaurants. Deze informatie is niet aangeleverd in het rapport 'activiteitenplan Vlieland – ontheffingsaanvraag soortenbescherming Wet natuurbescherming Boommarter' van 8 maart 2024 en het rapport 'Masterplan Dutch Lake Residence' van 25 juni 2021.

Het graven van de watergangen, het voorbelasten van wegen en het verwijderen van groen staat gepland te starten in het 3^e kwartaal van 2024 en duren tot het 2^e kwartaal van 2025. Vervolgens is beoogd te starten met het aanleggen van nutsvoorzieningen, het aanleggen van wegen, paden en parkeerplaatsen en het aanleggen van verlichting en kunstwerken. De bouw van de 222 grondgebonden recreatiewoningen staat gepland te starten eind 2025. De werkzaamheden zullen naar verwachting tot eind 2029 duren.

Overtreding verbodsbepaling(en)

Om te bepalen of sprake is van overtreding van de Omgevingswet heeft in 2023 nader onderzoek plaatsgevonden

¹ [Doorontwikkeling Vlieland Noord: Toelichting \(planviewer.nl\)](#)



naar de aanwezigheid van de boommarter binnen het plangebied. Op 23 mei zijn drie wildcamera's geplaatst voor een periode van zes weken. De exacte locaties van de wildcamera's zijn weergegeven in appendix II. Op 30 mei 2023 (camera 83) en 27 juni 2023 (camera 89) is de boommarter eenmalig waargenomen. Omdat de boommarter in het plangebied is aangetroffen heeft er op 22 september 2023 een veldbezoek plaatsgevonden. Tijdens dit terreinbezoek is er onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van geschikte verblijfplaatsen voor de boommarter met behulp van een endoscoop en verrekijker. Er is tevens gekeken naar aanwezige sporen. Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de functies van het plangebied voor de boommarter in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

Boommarter

De boommarter is in het plangebied aangetroffen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het leefgebied van de boommarter. Er zijn voor de boommarter negen geschikte verblijfplaatsen waargenomen, zie appendix III. Er zijn een boomholte, zes takkenrillen/hopen, één geschikt gat in de grond en één holte onder een stam waargenomen welke geschikt zijn als verblijfplaats voor de boommarter. Onduidelijk is of deze ook daadwerkelijk in gebruik zijn, er wordt zekerheidshalve vanuit gegaan dat alle negen potentiële verblijfplaatsen in gebruik zijn. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen en het leefgebied van de boommarter verloren. Hiermee wordt de verbodsbepaling zoals bedoeld in artikel 11.54, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteit leefomgeving overtreden.

Overige soorten

Uit eerdere correspondentie is gebleken dat mogelijk sprake is van andere beschermde soorten in het plangebied (zie de toetsingsuitkomst van 22 januari 2024 met kernmerk: ODH889967). Het gaat hier om de volgende soorten: de havik, buizerd, boomvalk, sperwer, ransuil, diverse vleermuizen, steenmarter en de bosuil. Dit is vermeld in de toetsingsuitkomst van 22 januari 2024 met kenmerk ODH889967 en de aanvullende vragenbrief van 21 februari 2024, met kenmerk ODH954137.

Op 21 februari 2024 hebben wij u bij brief met het verzoek om aanvullende informatie met kenmerk ODH954137, onder andere gewezen op bovengenoemde. De toetsingsuitkomst is tevens meegestuurd met de brief van 21 februari 2024. In de beantwoording van 19 maart 2024, referentienummer 01094135, is aangegeven dat deze wordt meegenomen in een andere beantwoording die separaat zal worden meegestuurd, deze hebben wij echter niet ontvangen. Op 18 april 2024 is er per mail nogmaals gevraagd deze informatie, hier hebben wij geen reactie op mogen ontvangen. Zonder deze informatie is het natuurwaardenonderzoek benodigd voor de aanvraag onvolledig. (Artikel 7.197j, eerste lid, aanhef en onder e, sub 1, 2 en 3, van de Omgevingsregeling en artikel 11.27, tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving.) Daarnaast is het natuurwaardenonderzoek onvolledig omdat geen beschrijving bevat zoals bedoeld in artikel 7.197j, eerste lid, onder c, sub 4, van de Omgevingsregeling.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op boommarter tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in "Activiteitenplan Vlietland – vergunningsaanvraag soortenbescherming Omgevingswet Boommarter" van 8 maart 2024 en de aanvullende informatie van 19 maart 2024. Deze maatregelen zien onder andere op het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige met kennis van de boommarter

Geen andere bevredigende oplossing

Aangegeven is dat het voornemen locatiebepaald is en niet op een andere locatie kan worden gerealiseerd. Er is niet inzichtelijk gemaakt welke andere locaties zijn overwogen en waaruit blijkt dat de huidige locatie de enige bevredigende locatie is voor de realisatie van het vakantiepark met 222 grondgebonden woningen en horeca voorzieningen. Hierdoor is er niet voldaan aan artikel 7.197j, eerste lid, onder c, van de Omgevingsregeling.



Aangegeven wordt dat het noorden van Vlietland bestemd is voor intensieve recreatie en dat al geruime tijd de wens bestaat functies toe te voegen aan recreatiepark Vlietland die jaarrond gebruikt kunnen worden. Op dit moment komen er in de winter, het voorjaar en het najaar weinig mensen naar het recreatiegebied. Door het realiseren van het vakantiepark met bijbehorende voorzieningen wordt invulling gegeven aan deze bestemming. Er is niet inzichtelijk gemaakt welke andere opties zijn overwogen om hier een invulling aan te geven, welke tevens zo min mogelijk negatieve effecten veroorzaken op de aanwezige soorten. Daarbij is niet beschreven of de aanwezige verblijfplaatsen van de boomarter mogelijk behouden kunnen blijven bij het kiezen van een alternatieve locatie of alternatief scenario. Het feit dat het voornemen financieel niet rendabel wordt indien de oppervlakte van het voornemen verder afneemt is geen bevredigende oplossing.

Gelet op de bovenstaande is onvoldoende aangetoond dat er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Met de gekozen werkwijze, planning en periode van uitvoering, wordt schade aan de boomarter niet voorkomen.

Ten overvloede gaan we in op de volgende punten.

Belangenonderbouwing

De vergunning is aangevraagd op grond van het belang van 'het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid' zoals genoemd in artikel 11.54, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Om invulling te geven aan de huidige bestemming Vlietland Noord, namelijk intensieve recreatie, is Dutch Lake Residence voornemens om een vakantiepark te realiseren met 222 grondgebonden woningen en bijbehorende faciliteiten. Het bestemmingsplan waar de huidige activiteit op ziet is niet definitief vastgesteld, deze ligt sinds 29 maart 2022 in ontwerp in voorbereiding. De activiteit beschreven in de aangeleverde stukken komt tevens niet geheel overeen met hetgeen dat genoemd is in het ontwerp bestemmingsplan, zie kopje aanvraag. Onvoldoende gemotiveerd is derhalve waarom sprake is van noodzaak tot het realiseren van bovenstaande initiatief.

Aangegeven wordt dat in zowel Leidschendam-Voorburg als in de hele arbeidsmarktregio Zuid-Holland Centraal zijn er erg weinig banen in relatie tot de bevolking van 15 tot 75 jaar. De meeste inwoners van Leidschendam-Voorburg werken over de grenzen van de arbeidsmarktregio heen. Het voorgenomen recreatiepark heeft circa 51 tot 200 medewerkers nodig waardoor een deel van de werkloosheid wordt opgelost. Hierbij wordt verwezen naar bronvermelding uit 2019 welke niet meer te herleiden is. In 2024 is de arbeidsmarkt anders dan 2019, in Leidschendam-Voorburg staan meer dan 600 vacatures open². Uit recente cijfers van het CBS blijkt juist dat er een structurele krapte is in het vinden van horecapersoneel en de sector kampt met personeelstekorten³. Bovenstaande maakt dat onvoldoende concreet wordt gemotiveerd dat sprake is van een vraag naar meer banen in Leidschendam Voorburg en arbeidsmarktregio Zuid-Holland Centraal en specifiek de horecasector.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang van 'het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid' **onvoldoende** is onderbouwd om de negatieve effecten op boomarter, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Staat van instandhouding

Als gevolg van de beoogde werkzaamheden gaan negen potentiële verblijfplaatsen en een deel van het leefgebied van de boomarter verloren. Aangegeven is dat negen Pine Marten Den Boxes van VWT gerealiseerd worden op het moment dat ontheffing is verleend voor de beoogde activiteit. In appendix IV worden de locaties weergegeven waar de voorzieningen worden gerealiseerd. De voorzieningen worden met een afstand van minimaal 150 meter van elkaar gerealiseerd. Er wordt rekening gehouden met een gewenningsperiode van zes maanden. Niet is beschreven

² [600+ vacatures, werk in Gemeente Leidschendam-Voorburg 1 juli 2024 | Indeed.com.](#)

³ [Personeelstekort horeca vraagt om creativiteit - Hotelvak.](#)



op welke hoogte de Marten Den Boxes van VWT worden gerealiseerd en op welke manier deze geplaatst worden. Voor de functionaliteit van de alternatieve voorzieningen is het van belang dat ze dusdanig worden geplaatst dat de wind er niet inwaait⁴. Uit literatuur blijkt dat deze voorzieningen door de boomarter in gebruik genomen worden in Schotland, er zijn tevens jongen waargenomen in de Pine Marten Den Boxes³. Het is niet duidelijk of er gevallen van ingebruikname bekend zijn in Nederland. Aangeraden wordt om één à twee Pine Marten Den Boxes te realiseren per 2km².⁵ Het gebied betreft circa 0.15 km² waar in totaal negen Pine Marten Den Boxes worden gerealiseerd. Derhalve wordt dit als ruim voldoende aantal beschouwd. Zes van de negen potentiële verblijfplaatsen van de boomarter bevinden zich echter in takkenrillen/hopen. Aangegeven is dat er in de gebieden weergegeven in appendix IV tevens extra houtstapels takkenrillen en boomstronken worden aangelegd. Er is echter niet aangegeven hoeveel locaties dit exact zijn, wat de omvang van deze takkenrillen/hopen zijn en of deze vergelijkbaar zijn met hetgeen dat verloren gaat in zowel omvang als locatie. Voor alle alternatieve voorzieningen geldt dat niet is beschreven op welke manier geborgd wordt dat deze functioneel zijn, er wordt niet beschreven dat deze vrij zijn van (mogelijke) menselijke verstoring, dat ze beschut zijn en dat het een vergelijkbaar alternatief betreft. In hoofdstuk 6.2 van het activiteitenplan wordt tevens aangegeven dat gezien de schaal van het voornemen en de gedeeltelijk geïsoleerde ligging in het plangebied het niet mogelijk is om voorafgaand aan de werkzaamheden maatregelen te treffen die de huidige aanwezigheid van de boomarter in het plangebied gedurende de werkzaamheden kan garanderen. Dat maakt dat de functionaliteit van de alternatieve voorzieningen gedurende de werkzaamheden niet geborgd kan worden. Er is niet inzichtelijk gemaakt welke geschikte uitwijkmogelijkheden er buiten het plangebied aanwezig zijn waar de boomarter eventueel naar zou kunnen uitwijken.

Het plangebied wordt natuurvriendelijk ingericht. Het vakantiepark kent zeven 'werelden', waaronder drie boswerelden. In de bosrand wordt doorlopende bosbeplanting gerealiseerd met open plekken voor de huisjes. Het zal bestaan uit dicht struweel, houtwallen en gestapeld hakhout. In de bosweide wordt een brede (30-60 meter) lange strook gerealiseerd tussen twee beboste wallen. In het krekensbos zal onder andere zomereik en treurwilg gerealiseerd worden. De aanleg van vruchtdragende planten en de diversiteit aan landschap trekt verschillende soorten prooidieren van de boomarter aan (woelmuizen, bosmuizen, vogels). De beplanting is onderdeel van het vakantiepark, echter is onduidelijk wanneer het te realiseren groen functioneel wordt geacht voor de boomarter.

Het leefgebied van een vrouwtje betreft ongeveer 250-350 hectare, dat van een mannetje is zo'n 1000-2000 hectare⁶. Hoewel de grootte van Vlietland beperkt is, is gezien de geïsoleerde ligging van Vlietland niet uit te sluiten dat Vlietland een leefgebied van een boomarter bevat.

Gezien bovengenoemde is momenteel onvoldoende aannemelijk gemaakt dat er voldoende geschikte uitwijkmogelijkheden zijn gedurende en na afronding van de werkzaamheden.

In hoofdstuk 5 van het activiteitenplan is aangegeven dat er geen activiteiten worden uitgevoerd tussen 1 maart en 1 september, de kwetsbare periode voor de boomarter. Er is niet beschreven op welke manier het plangebied ongeschikt gemaakt wordt voor de boomarter. Het is momenteel onduidelijk hoe geborgd wordt dat de boomarter niet aanwezig is in de potentiële verblijfplaatsen ten tijde van de uitvoering van werkzaamheden en hoe geborgd wordt dat er geen boomarters gedood worden.

Jarenlang was de boomarter een zeldzame soort met een beperkte verspreiding in Nederland. In Zuid-Holland is de eerste waarneming in de twintigste eeuw pas rond 1990 gedaan. Pas na 2010 heeft er een sterke uitbreiding in Zuid-Holland plaatsgevonden. De populatieontwikkeling van de boomarter in Nederland is zodanig gunstig dat

⁴ [Croose Den-boxes-as-a-tool-for-pine-marten-conservation-and-population-monitoring.pdf \(vwt.org.uk\)](#)



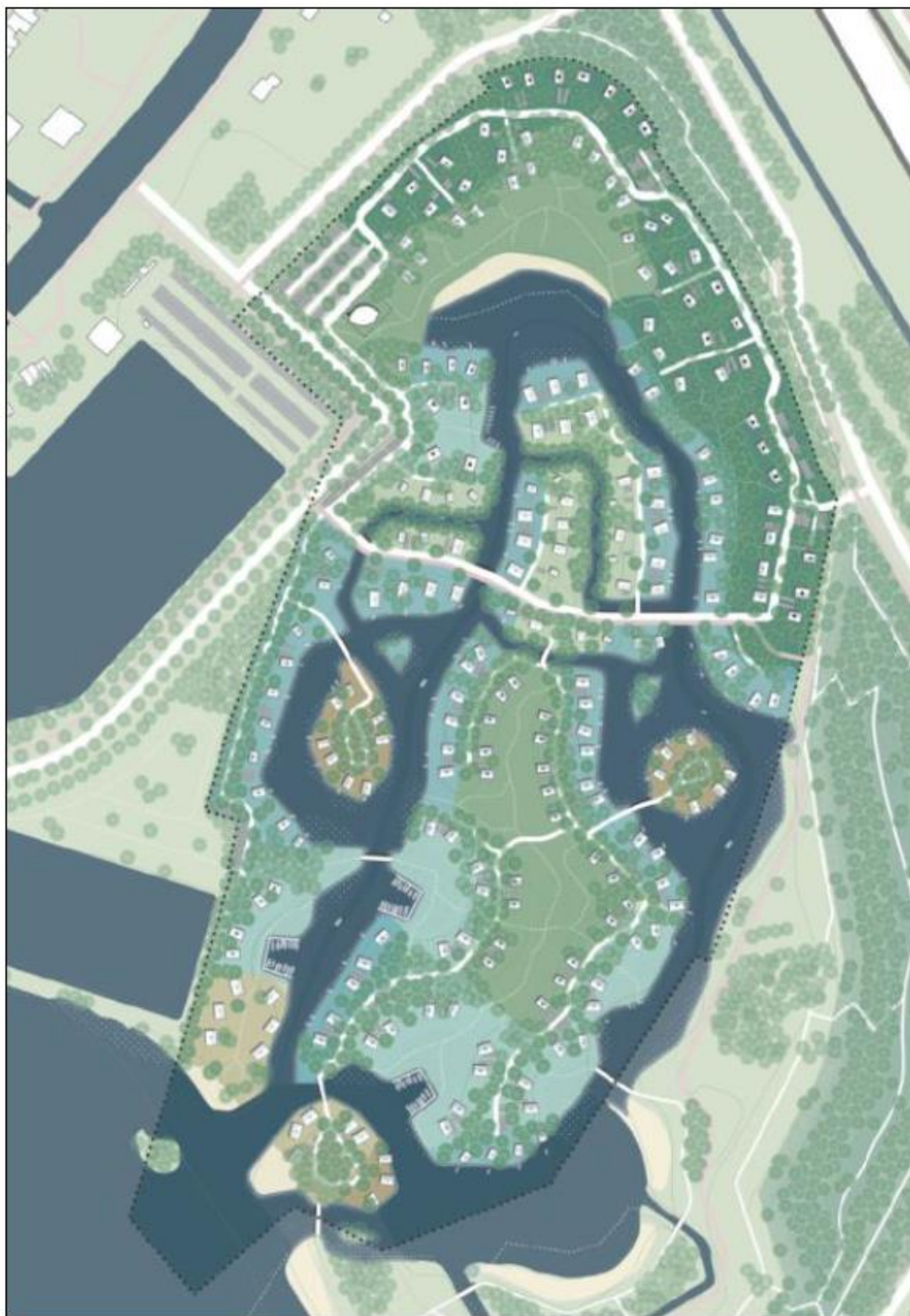
deze sinds de vorige rode lijst (Zoogdiervereniging VZZ, 2006⁷), toen de soort als ‘kwetsbaar’ werd beoordeeld, positief is ontwikkeld naar de status ‘Thans niet bedreigd’ (Van Norren *et al*, 2020⁸). Het is aannemelijk dat het huidige plangebied een uitloper is van de metapopulatie van de omgeving van Wassenaar. Gezien er nog weinig bekend is over het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen van de boomarter in Nederland is aangegeven dat de maatregelen gedurende en vlak na de realisatie van de beoogde activiteit wordt gemonitord. De monitoring gebeurt volgens de richtlijnen beschreven in de handleiding van The Vincent Wildlife Trust. Monitoring neemt echter niet de onzekerheden weg die voortkomen uit de maatregelen, welke onvoldoende worden geacht. Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de voorgestelde maatregelen momenteel niet voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de werkzaamheden mogelijk leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de boomarter.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan de gevraagde vergunning als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet **niet** worden verleend.



Appendix I – Beoogde ontwikkeling



Figuur 1.1. Een impressie van het voornemen. De witte vlakjes betreffen de recreatiewoningen (Echo et al, 2021).



Appendix II - Locaties waarnemingen boomarter



Legenda

- Wildcamera
- Plangebied

0 100 200 m





Appendix III – Locaties verblijfplaatsen Boommarker





Appendix IV – Locaties van de te plaatsen voorzieningen



Figuur 6.3. De delen waar de boommarkerkasten worden geplaatst, zijn geel weergegeven. Bron ondergrond: PDOK, in Qgis 2023.