



Zaaknummer : 01125298
Ons Kenmerk : ODH1412001
Datum : 10-9-2025

Beschikking

Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 19 december 2024 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ontvangen als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet. De aanvraag is ingediend namens Levenssteen B.V. De aanvraag is ingediend voor de volgende vergunningplichtige handelingen:

- het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen of het opzettelijk wegnemen van nesten van de boerenzwaluw (*Hirundo rustica*) als bedoeld in artikel 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) als bedoeld in artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) als bedoeld in artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder d, van het Besluit activiteiten leefomgeving.

De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van sloopwerkzaamheden om nieuwbouw te realiseren aan de Vierde Stationsstraat 450 te Zoetermeer. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 september 2025 tot en met 1 september 2030.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Levenssteen B.V.;
- II. de in het vervolg van deze beschikking opgenomen voorschriften te verbinden aan deze omgevingsvergunning;
- III. de onder “Relevante documenten” genoemde stukken onderdeel te laten zijn van deze omgevingsvergunning;
- IV. dat deze omgevingsvergunning geldig is vanaf de dag na bekendmaking tot en met 1 september 2030.



Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

D.C.G. Ruseler, MSc
Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu
van de Omgevingsdienst Haaglanden

Appendices

- I. Locaties aangetroffen nest- en verblijfplaatsen
- II. Locaties tijdelijke alternatieve nest- en verblijfplaatsen
- III. Locaties permanente alternatieve nest- en verblijfplaatsen

Rechtsmiddelen

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



VOORSCHRIFTEN

Algemeen

1. De vergunninghouder dient:
 - a. de start van de flora- en fauna-activiteit (waaronder ook het ongeschikt maken) zo snel mogelijk van tevoren te melden;
 - b. het ecologisch werkprotocol bij de startmelding mee te sturen;
 - c. relevante wijzigingen in de uitvoering uiterlijk één maand van tevoren te melden. Het betreft wijzigingen die van invloed kunnen zijn op de effectbeoordeling van de aanvraag en/of de uitvoering van de voorgestelde mitigerende en/of compenserende maatregelen; en
 - d. de datum van beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week voor de beëindiging te melden.

Bovenstaande meldingen dienen gericht te worden aan de Unit Groen, Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, e-mailadres toezichtnatuur@ozhz.nl onder vermelding van 'Flora- en fauna-activiteit'. De meldingen mogen schriftelijk of digitaal worden gedaan.

2. De vergunninghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze omgevingsvergunning, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan Vierde Stationsstraat 450 Zoetermeer' van 19 december 2024, de memo's 'Locaties tijdelijke vleermuiskasten Vierde Stationsstraat 450 te Zoetermeer' en 'Locatie tijdelijke boerenzwaluwschuur Vierde Stationsstraat 450 te Zoetermeer' van 24 juni 2025 en de gegevens 'Beantwoording aanvullende vragen (16 juli 2025)' van 12 augustus 2025.
3. Indien één of meerdere in voorschrift 2 bedoelde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit voor de betreffende soort(en) te worden getroffen. Deze maatregelen dienen, uiterlijk één maand voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd. De alternatieve maatregelen mogen na goedkeuring worden toegepast.
4. De vergunninghouder is ervoor verantwoordelijk dat zijn personeel en eenieder die betrokken is bij de uitvoering van het project op de hoogte is van de voorschriften en maatregelen in deze omgevingsvergunning en dat ze toegepast worden.
5. De uitvoering van alle mitigerende en compenserende maatregelen dient te worden begeleid door een ecologisch deskundige¹ op het gebied van de aangevraagde beschermde soorten.
6. Er dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. Hierin dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
 - a. de contactgegevens van de begeleidend ecologisch deskundige(n);
 - b. hoe omgegaan wordt met de voorwaarden zoals opgenomen in de voorschriften;
 - c. de locaties van de huidige verblijfplaatsen binnen het plangebied (inclusief foto- en/of kaartmateriaal);

¹ Een ecologisch deskundige is iemand die ecologisch advies geeft en/of werkzaamheden begeleidt op het gebied van leefgebieden en (beschermde) soorten. Deze persoon heeft schriftelijk aantoonbare ervaring en specifieke ecologische kennis, voortkomend uit of vergelijkbaar met een afgeronde mbo-, hbo- of universitaire opleiding, met als zwaartepunt Nederlandse ecologie. De ecologisch deskundige heeft voldoende kennis en jarenlange ervaring om ecologisch onderzoek uit te kunnen voeren en advies te kunnen geven. Deze persoon:

(her)kent de functionaliteit van leefgebieden van (beschermde) soorten;
heeft kennis van de algemeen erkende onderzoeks- en monitoringsmethoden;
kan resultaten onderbouwd rapporteren en ecologische werkprotocollen uitwerken;
kan anticiperen op en heeft voortschrijdend inzicht in het uitvoeren van ecologisch werk in de praktijk;
kan specifieke ecologische maatregelen toepassen en begeleiden;
kan aanvragen gericht op soortenbescherming opstellen of daarbij ondersteunen;
zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van soortenbescherming en is werkzaam of aangesloten bij Nederlandse natuurorganisaties, (semi)overheidsinstanties of een (ecologisch) adviesbureau dat bij voorkeur is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.



- d. een omschrijving en planning van de uit te voeren werkzaamheden;
 - e. de mitigerende en compenserende maatregelen (inclusief foto- en/of kaartmateriaal); en
 - f. de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt.
7. Er dient door de ecologisch deskundige een logboek te worden bijgehouden van de ecologische begeleiding. Hierin dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
- a. een verslag van de uitvoering en begeleiding van de mitigerende en compenserende maatregelen (inclusief foto- en/of kaartmateriaal);
 - b. een overzicht van de uitgevoerde controles en de (weer)condities waaronder deze hebben plaatsgevonden; en
 - c. de ecologische onderbouwing van de vrijgave van het plangebied voor de start van de werkzaamheden.
8. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een exemplaar van deze omgevingsvergunning, het ecologisch werkprotocol en het logboek op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren. De genoemde documenten mogen, mits leesbaar, digitaal worden getoond.
9. De voorzieningen dienen te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Hiervoor geldt:
- a. voor tijdelijke voorzieningen: uiterlijk twee weken na de inwerkingtreding van deze vergunning; en
 - b. voor permanente voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.
10. De werkzaamheden mogen pas starten als tenminste een termijn van vier weken, na de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning, in acht is genomen. Een uitzondering hierop zijn de maatregelen voor het ongeschikt maken van het plangebied, vastgelegd in voorschrift 14.

Soortspecifieke voorschriften

11. De tijdelijke en permanente voorzieningen moeten voor de boerenwaluw en de gewone dwergvleermuis functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Hiertoe dienen voorzieningen minimaal één keer per jaar gecontroleerd te worden op functionaliteit en – indien nodig – op een zo kort mogelijke termijn hersteld te worden waarbij het verstoren van aanwezige individuen van de boerenwaluw of de gewone dwergvleermuis dient te worden voorkomen.
12. Na afronding van de werkzaamheden mogen de tijdelijke voorzieningen verwijderd worden wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- a. de permanente voorzieningen dienen functioneel te zijn;
 - b. de gewenningsperiode voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in acht is genomen. Dit betreft een periode van drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen;
 - c. de gewenningsperiode voor rust- en verblijfplaatsen van de boerenwaluw in acht is genomen. Dit betreft een periode van drie maanden; en
 - d. indien blijkt dat de tijdelijke voorziening in gebruik is genomen, mag deze uitsluitend verwijderd worden buiten de kwetsbare periode van de soort en nadat door de deskundige is vastgesteld dat de voorziening is verlaten.

Boerenwaluw

13. De werkzaamheden binnen de invloedssfeer van nestplaatsen en tijdelijke alternatieve voorzieningen dienen te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van de boerenwaluw, wat loopt van 15 april tot en met 31 augustus. Hierbij is van belang dat:



- a. indien sprake kan zijn van vroege of late legsels (ter beoordeling van deskundige (voorschrift 5), ook de periode 1 tot 15 april en 1 tot en met 15 september ontzien moet worden;
- b. maximaal drie dagen voor aanvang van de werkzaamheden een ecologisch deskundige (voorschrift 5) een controle uitvoert om vast te stellen dat er op dat moment geen boerenwaluwen in het plangebied verblijven. Pas als dit is vastgesteld, kunnen de werkzaamheden aanvangen.

Gewone dwergvleermuis

14. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient de bebouwing ongeschikt gemaakt te worden voor de gewone dwergvleermuis. Aan het ongeschikt maken zijn de volgende voorwaarden verbonden:
 - a. het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 15 april tot en met 15 oktober. Dit is in de actieve periode;
 - b. de bebouwing dient in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden door exclusion flaps te plaatsen op alle openingen;
 - c. indien de openingen, zoals genoemd onder sub b, van een gevel intern met elkaar in verbinding staan is het toegestaan om deze ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden. Dit onder de voorwaarde dat tenminste elke drie strekkende meter een exclusion flap dient te worden toegepast;
 - d. het gebruik van materialen voor het ongeschikt maken waarin vleermuizen verstrikt kunnen raken of aan vast kunnen plakken of zichzelf aan kunnen verwonden, zoals (steiger)netten, glaswol of purschuim, is niet toegestaan;
 - e. de maatregelen waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden te worden ingezet waarvan drie dagen aaneengesloten moeten zijn. Van een dag met gunstige weersomstandigheden is sprake als het anderhalf uur voor zonsondergang tot en met twee uur na zonsondergang minimaal 7 graden en droog is met een windkracht van maximaal 4 Bft;
 - f. na het ongeschikt maken en met inachtneming van de vereiste dagen met gunstige weersomstandigheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd door de ecologisch deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten;
 - g. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 15 oktober) geldt aanvullend op sub e en f dat het controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 15 oktober;
 - h. na het controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.

Aanwijzingen voor gebruik

- Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de soorten en flora- en fauna-activiteit die in dit besluit genoemd zijn en voor de werkzaamheden die conform de aanvraag uitgevoerd worden, voor zover in deze omgevingsvergunning zelf niet anders aangegeven is.
- Indien de vergunninghouder de onderhoudsverplichting van gerealiseerde maatregelen wenst over te dragen aan een derde, dan moet de vergunninghouder zorgdragen voor het contractueel vastleggen daarvan.
- Indien de vergunninghouder deze omgevingsvergunning wil overdragen, geldt op grond van artikel 5.37, tweede lid, van de Omgevingswet een informatieplicht. De huidige vergunninghouder dient ten minste vier weken voorafgaand aan de wijziging het bevoegd gezag hierover te informeren. Hierbij dienen de gegevens te worden verstrekt zoals genoemd in artikel 7.216 van de Omgevingsregeling.
- Indien de vergunninghouder deze omgevingsvergunning wil verlengen, dient tijdig en bij voorkeur zes maanden voorafgaand aan het aflopen van de geldigheidstermijn een aanvraag te worden gedaan via het Omgevingsloket. De aanvraag dient te voldoen aan de indieningsvereisten.



Zorgplicht en ongewoon voorval

In de Omgevingswet zijn algemene zorgplichten opgenomen voor de fysieke leefomgeving. Voor alle van nature in het wild levende planten en dieren en hun leefgebied geldt daarnaast de specifieke zorgplicht zoals opgenomen in artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving. In het kader van de specifieke zorgplicht dient onder meer rekening gehouden te worden met broedgevallen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Ook dient u rekening te houden met het onverwijld melden van een ongewoon voorval als bedoeld in artikel 11.34 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit geldt als er tijdens de uitvoering van flora- en fauna-activiteiten een gebeurtenis plaatsvindt die direct gevolgen heeft voor de natuur. In dat geval dient u direct contact op te nemen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1).



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 19 december 2024 hebben wij namens Levenssteen B.V. een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet (hierna: Ow). De aanvraag betreft het uitvoeren van sloopwerkzaamheden om nieuwbouw te realiseren, gelegen aan de Vierde Stationsstraat 450 te Zoetermeer met DSO-nummer 2024121901829000. De werkzaamheden staan gepland te starten op 1 oktober 2025 en duren naar verwachting tot uiterlijk 31 december 2027. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 september 2025 tot en met 1 september 2030.

Relevante documenten

Bij de aanvraag zijn de volgende gegevens ingediend, die gebruikt zijn voor de inhoudelijke beoordeling:

- Het verzoek, 19 december 2024 (ODH1252008);
- Rapportage quickscan Wet natuurbescherming Vierde Stationsstraat 450 te Zoetermeer, Econsultancy, rapportnummer 14043.003, 15 december 2020 (ODH1251998);
- Rapportage Actualisatie quickscan Wet natuurbescherming Vierde Stationsstraat 450, Zoetermeer, Econsultancy, rapportnummer 14043.009, 19 maart 2024 (ODH1252002);
- Rapportage Nader onderzoek ecologie Vierde Stationsstraat 450, Zoetermeer, Econsultancy, rapportnummer 14043.010, 18 oktober 2024 (ODH1252004);
- Rapportage activiteitenplan Vierde Stationsstraat 450, Zoetermeer, Econsultancy, rapportnummer 14043.011, 19 december 2024 (ODH1252000);
- Locaties tijdelijke vleermuiskasten Vierde Stationsstraat 450 te Zoetermeer, Sweco, project 51026407-003, 24 juni 2025 (ODH1428383);
- Locaties tijdelijke boerenwaluwschuur Vierde Stationsstraat 450 te Zoetermeer, Sweco, project 51026407-003, 24 juni 2025 (ODH1428381);
- Beantwoording aanvullende vragen (16 juli 2025), Sweco, project 51026407-003, 12 augustus 2025 (ODH1478815);
- Brief Bouwkundige staat van uw woning en vervolg, Gemeente Zoetermeer, 10 juli 2024 (ODH1478819);
- Presentatie CRK Structuurvisie, 25 april 2025 (ODH1478833).

Procedure

Reguliere voorbereidingsprocedure

Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 16.64 van de Ow zijn toegepast op deze aanvraag. Overeenkomstig artikel 16.57 van de Ow is kennisgegeven van de aanvraag via www.officielebekendmakingen.nl.

Beslistermijn

Gelet op artikel 16.64, eerste lid, van de Ow is de termijn voor de afhandeling van de aanvraag acht weken. Met toepassing van artikel 16.64, tweede lid, van de Ow hebben wij deze termijn op 22 januari 2025 met zes weken verlengd.

Volledigheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op volledigheid. In de Omgevingsregeling zijn naast algemene ook specifieke indieningsvereisten opgenomen waar een aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aan dient te voldoen. Ook hebben wij getoetst of de aangeleverde gegevens voldoende zijn voor de voorbereiding van de beschikking en het inhoudelijk beoordelen van de aanvraag.

Doordat de aanvraag onvolledig was, is op 16 juli 2025 verzocht de nog ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 12 augustus 2025 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen en is de behandeling van de aanvraag voortgezet.



Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoet aan de wettelijke indieningsvereisten en voldoende informatie bevat voor een inhoudelijke beoordeling van de gevolgen van de flora- en fauna-activiteit op de betrokken beschermde soort(en).

Bevoegd gezag

De flora- en fauna-activiteit wordt verricht binnen de provincie Zuid-Holland. Gelet op de bepalingen in artikel 5.10, eerste lid, aanhef en onder e, van de Ow, artikel 11.24 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) en artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder e, van het Omgevingsbesluit zijn wij bevoegd gezag voor de beoordeling van de aanvraag.

Participatie

De opzet en uitkomsten van het participatieproces zijn op grond van artikel 7.4 van de Omgevingsregeling onderdeel van de aanvraag. Bij deze aanvraag heeft geen participatie plaatsgevonden.

Inwerkingtreding

Artikel 16.79, eerste lid, aanhef en onder a, van de Ow bepaalt dat een omgevingsvergunning in werking treedt met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt. In artikel 16.79, tweede lid, van de Ow staat dat in afwijking van het eerste lid het bevoegd gezag in de omgevingsvergunning bepaalt dat die in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag van bekendmaking of terinzagelegging als naar zijn oordeel:

- a. het verrichten van de activiteit die de omgevingsvergunning mogelijk maakt binnen die vier weken kan leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld; en
- b. de regels over het verlenen van de omgevingsvergunning ertoe strekken die bestaande toestand te beschermen.

Onomkeerbare activiteiten, namelijk de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden, mogen slechts worden uitgevoerd nadat een termijn van vier weken, na bekendmaking van dit besluit, verstreken is.

Om te voorkomen dat binnen vier weken na inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning onomkeerbare gevolgen kunnen optreden voor de vleermuizen en boerenzwaluw is in voorschrift 10 geborgd dat de werkzaamheden in deze periode nog niet mogen starten, maar vooruitlopend wel ongeschikt gemaakt mag worden.

Een voorwaarde is dat het plangebied ongeschikt gemaakt wordt door maatregelen te treffen die omkeerbaar zijn. Dit zijn maatregelen die weer verwijderd kunnen worden, waardoor de nest- en verblijfplaatsen weer beschikbaar komen, bijvoorbeeld exclusion flaps, aangezien dit geen onomkeerbare schade veroorzaakt aan de nest- en verblijfplaatsen.

Toetsingskader en grondslag beschikking

De aanvraag is getoetst aan artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Ow, waarin is opgenomen dat het verboden is om aangewezen flora- en fauna-activiteiten uit te voeren zonder omgevingsvergunning. In het Bal worden deze flora- en fauna-activiteiten benoemd en zijn de beschermingsregimes opgenomen voor inheemse planten en dieren. Het eerste regime geldt voor vogels op grond van de Vogelrichtlijn. Het tweede regime geldt voor planten en dieren op basis van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn. Het derde regime beschrijft de bepalingen voor andere (nationaal beschermde) soorten. De aanvraag is tevens getoetst aan de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening en de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland.

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de boerenzwaluw, dit is een van nature in Nederland in het wild levende vogel welke beschermd is op grond van artikel 1 van de Vogelrichtlijn.



Paragraaf 11.2.2 van het Bal, met betrekking op de Vogelrichtlijn, bepaalt voor welke flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor vogels een omgevingsvergunning nodig is. Artikel 8.74j van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van de omgevingsvergunning. Op grond van artikel 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal geldt een verbod op het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten zonder omgevingsvergunning voor:

- het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren, of het opzettelijk wegnemen van nesten van de boerenwaluw.

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis, dit is een van nature in Nederland in het wild levend dier van een soort genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn.

Paragraaf 11.2.3 van het Bal, met betrekking op de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn, bepaalt voor welke flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor plant- en diersoorten een omgevingsvergunning nodig is. Artikel 8.74k van het Bkl geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning. Op grond van artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal geldt een verbod op het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten zonder omgevingsvergunning voor:

- het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis;
- het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

Op grond van artikel 8.74j en 8.74k, eerste lid, van het Bkl wordt een omgevingsvergunning slechts verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing voor het verrichten van de activiteit bestaat;
- de activiteit nodig is omdat tenminste één van de belangen genoemd in artikel 8.74j en één van de belangen genoemd in 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl aan de orde zijn; en
- de activiteit niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort en de activiteit geen afbreuk doet aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Tot slot geldt voor alle inheemse soorten 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 omgevingsvergunning is verleend. In de specifieke zorgplicht wordt bepaald dat eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan deze soorten dient te voorkomen.

Beoordeling

Natuurwaardenonderzoek en vergunningplicht

Levenssteen B.V. is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan de Vierde Stationsstraat 450 te Zoetermeer. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- het uitvoeren van sloopwerkzaamheden aan de bestaande opstallen;
- het plaatsen van voorbelasting;
- het aanleggen van tijdelijke wegen;
- het voorbereiden van de infrastructuur voor riolering en nutsvoorzieningen;
- het uitvoeren van funderingswerkzaamheden;
- het realiseren van het casco van de nieuwbouw;
- het uitvoeren van werkzaamheden aan installaties;
- het afwerken van de gevels en daken;
- het uitvoeren van afbouwwerkzaamheden;



- het aanleggen van wegen, trottoirs, groenvoorzieningen en andere voorzieningen voor de openbare ruimte.

Alle bestaande opstallen behalve het monumentale voorhuis worden gesloopt. Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2020 en 2024 zijn quickscanonderzoeken uitgevoerd. In 2024 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de boerenwaluw en de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Telrichtlijn Broedvogels (SOVON) en het Vleermuisprotocol (2021), met uitzondering van het onderzoek naar massawinterverblijfplaatsen. De bebouwing op de onderzoekslocatie wordt vanwege de beperkte hoogte (maximaal twee bouwlagen), het geringe bouwvolume en het ontbreken van temperatuur bufferende, onverwarmde ruimten niet geschikt geacht als massawinterverblijfplaats. De aanwezige schuren zijn niet verwarmd en bieden onvoldoende isolatie. De woning is niet meer bewoond maar wordt wel continu verwarmd om verval te voorkomen, wat in de winter leidt tot temperaturen boven de 10°C in de spouw. Dit voorkomt de noodzakelijke koude, stabiele omstandigheden voor massawinterverblijfplaatsen. Door het ontbreken van grote, geïsoleerde en onverwarmde ruimten wordt op de locatie geen massawinterverblijfplaats verwacht. Daarmee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is en de functies van het plangebied voor de boerenwaluw en de gewone dwergvleermuis voldoende in kaart zijn gebracht.

De boerenwaluw is in het plangebied aangetroffen. In de vier verschillende stallen in het plangebied zijn dertien nestplaatsen aanwezig. In Appendix I zijn de locaties weergegeven. Deze schadelijke handelingen zijn vergunningplichtig op grond van artikel 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Onder een boeideel aan de noordoostkant van de woning is één zomerverblijfplaats aanwezig en nabij de zomerverblijfplaats is tevens één paarverblijfplaats aanwezig. In Appendix I zijn de locaties weergegeven. Van zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is bekend dat deze in milde winters voor één of enkele individuen gebruikt kunnen worden als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Deze schadelijke handelingen zijn vergunningplichtig op grond van artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal.

Belangenonderbouwing

De omgevingsvergunning is aangevraagd op grond van het belang 'de volksgezondheid of de openbare veiligheid' zoals genoemd in artikel 8.74j, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl en 'de volksgezondheid of 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, aanhef en onder b, van het Bkl, en/of 8.74l eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl.

De belangen van de voorgenomen werkzaamheden zijn in de aanvraag toegelicht in het document 'Activiteitenplan Vierde Stationsstraat 450 Zoetermeer' en ter onderbouwing is bij de aanvraag 'Volkshuisvestingsprogramma gemeente Zoetermeer', 'Woningbehoefteonderzoek gemeente Zoetermeer' en een brief van Gemeente Zoetermeer aangeleverd. De brief betreft de ernstige bouwkundige staat van het gemeentelijk monumentale voorhuis. Samengevat gaat het om het volgende. In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is. Dat betekent dat er 7 miljoen huur- en koopwoningen, laagbouw en hoogbouw, rijtjeswoningen en vrijstaande huizen, energieneutraal gemaakt moeten worden.

Het gaat om een monumentaal voorhuis met aangrenzende schuur uit 1850 en overige opstallen uit 1965, 1995 en 2017. De panden verkeren in slechte staat en zijn deels vervallen. Hierdoor is voortzetting van de huidige functie als manege niet langer haalbaar. Daarnaast is er gemeentelijke behoefte aan grondgebonden woningen. Het woonhuis vertoont ernstige gebreken, waaronder verzakkingen en scheurvorming, waarover eerder melding is gemaakt bij de



gemeente. De staat van de opstallen is sindsdien verder verslechterd. Renovatie van het monumentale woonhuis wordt noodzakelijk geacht. Voor de overige panden is sloop en vervangende nieuwbouw de meest verantwoorde keuze. Deze gebouwen zijn niet geschikt voor herbestemming en vormen mogelijk een veiligheidsrisico. Nieuwbouw op deze locatie draagt bij aan het verlichten van de woningnood en maakt het mogelijk om energiezuinige woningen te realiseren. Deze bieden een gezonder binnenklimaat, vrij van tocht, vocht en schimmel. Het project waar de omgevingsvergunning voor wordt aangevraagd voorziet in een regionale woningbehoefte, zo blijkt uit het Volkshuisvestingsprogramma gemeente Zoetermeer en het Woningbehoefteonderzoek. Uit deze documenten kan worden afgeleid dat er sprake is van een woningnood om de huishoudensgroei op te kunnen vangen. Het bouwplan draagt bij aan de behoeftevoorziening door het faciliteren van de groei en doorstroom binnen Zoetermeer. Hieruit volgt dat de realisatie van het bouwplan/het project kan worden beschouwd als een dwingende reden van groot openbaar belang.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat de aan de aanvraag ten grondslag gelegde wettelijke belangen voldoende zijn onderbouwd om de negatieve effecten op de boerenwaluw en de gewone dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Door de voorgestelde sloop en nieuwbouw gaan verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en nesten van de boerenwaluw verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. In de aanvraag is aangegeven welke alternatieven zijn overwogen en is een onderbouwing gegeven waarom deze alternatieven geen andere bevredigende oplossing zijn.

Locatie

Het project is locatiegebonden aangezien het gaat om het uitvoeren van sloopwerkzaamheden van bestaande bebouwing.

Inrichting en werkzaamheden

Om de stallen met boerenwaluwnesten heen bouwen is ruimtelijk inefficiënt. Er kunnen dan minder woningen dan gewenst bijgebouwd worden. Ook blijft dan de kans op instortingsgevaar vanwege de slechte staat van de opstallen wat de openbare veiligheid in het geding brengt. Het achterhuis voldoet niet meer aan de huidige woon- en energiewensen en zelfs door verregaande renovatie zouden van de open en vervallen schuren geen duurzame, geschikte woningen kunnen worden gemaakt. Het renoveren van de bestaande bebouwing levert niet het gewenste resultaat op, omdat deze te weinig potentie heeft en bouwkundig in slechte staat verkeert. De open en vervallen schuren lenen zich immers nauwelijks voor herbestemming tot woningen. Bovendien zouden de aangetroffen boerenwaluwnesten met deze alternatieve werkwijze eveneens verloren gaan en de zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verstoord. Dit kan wel door de bebouwing te slopen en nieuwbouw te realiseren. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke compenserende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de soorten te verminderen, hetgeen wordt opgenomen en geborgd in een ecologisch werkprotocol.

Planning

Bij de planning van de werkzaamheden is rekening gehouden met de kwetsbare periode(n) van de boerenwaluw en de gewone dwergvleermuis. De sloop vindt plaats buiten het broedseizoen van de boerenwaluw, op het moment. Daarmee worden mitigerende maatregelen getroffen om effecten op de soorten te verminderen.

Conclusie

Met de gekozen werkwijze, planning en periode van uitvoering, wordt schade aan de boerenwaluw en de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen. Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering is voldoende aangetoond dat er geen andere bevredigende oplossing aanwezig is.



Staat van instandhouding

Om een omgevingsvergunning te mogen verlenen, mag kortgezegd de staat van instandhouding van de aangevraagde beschermde soort(en) niet verslechteren. Onderdeel van deze toetsing is ook of er mogelijk sprake is van cumulatieve effecten.

De boerenwaluw komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Zoetermeer. Het aanbod van nestgelegenheden voor de boerenwaluw ligt onder druk sinds de jaren '60 van de twintigste eeuw. De staat van instandhouding is 'zeer ongunstig' maar mede dankzij verbetering van het broedsucces en een forse toename van geschikte nestgelegenheden in paardenstallen is een stabiel tot licht herstellende populatietrend te zien. Als gevolg van de werkzaamheden gaan dertien nesten van de boerenwaluw verloren. Aangezien in de woonwijken in de directe omgeving van het plangebied vrijwel geen alternatieve nestlocaties voor de boerenwaluw aanwezig zijn, hebben de werkzaamheden een negatieve invloed op de lokale populatie en lokale staat van instandhouding. Slechts een paar schuren ten westen van het plangebied zijn mogelijk geschikt maar onbekend is of deze opstallen toegankelijk en nog niet in gebruik zijn. Rekening houdend met het feit dat boerenwaluwen doorgaans binnen 500 meter van hun nestlocatie foerageren, is het onwaarschijnlijk dat er binnen deze straal andere groepen boerenwaluwen aanwezig zijn. Met de geplande werkzaamheden gaan de dertien nestplaatsen verloren. Het verloren gaan van dertien nesten als gevolg van de werkzaamheden is niet van dermate grote invloed dat de nationale staat van instandhouding in het geding komt.

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Zoetermeer. Het aantal individuen van deze soort is in de afgelopen vier decennia licht toegenomen. Zolang er in de toekomst voldoende mitigerende maatregelen worden genomen, zijn de vooruitzichten positief. De gewone dwergvleermuis wordt veelvuldig aangetroffen in Zuid-Holland. Als gevolg van de werkzaamheden worden één zomer- en één paarverblijfplaats verstoord en gaat de paarverblijfplaats, met mogelijk milde winterfunctie, van de gewone dwergvleermuis verloren.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de staat van instandhouding van de boerenwaluw en gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan Vierde Stationsstraat 450 Zoetermeer' van 19 december 2024 en de gegevens van 12 augustus 2025.

Boerenwaluw

Als gevolg van de werkzaamheden gaan dertien nesten van de boerenwaluw verloren. Op 19 maart 2025 is een tijdelijke boerenwaluwschuur gerealiseerd ten noordoosten van het voorhuis in het plangebied met daarin 39 tijdelijke nestgelegenheden. Over de tijdelijke en permanente voorzieningen heeft overleg plaatsgevonden met Omgevingsdienst Haaglanden. De mitigerende en compenserende maatregelen zijn in dat overleg overeengekomen. De schuur is circa 3,6 bij 4,2 meter. Aan de binnenzijde is ruimte voor 42 nestplakken door de geplaatste dakbalken van twintig centimeter. Dankzij de overstekken bij het dak aan de buitenzijde zijn hier nog dertig additionele nestplekken. Ook zijn 39 nestkommen aangebracht. In de permanente situatie worden minstens 39 voorzieningen aangeboden in de nok van de gezamenlijke berging. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Buiten de kwetsbare broedperiode, welke loopt april tot oktober, wordt de bebouwing na een controle door de ecologische begeleider gesloopt. Daarmee wordt voorkomen dat individuen worden verwond of gedood. De



genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het rapport van de gemeente van Ontario, Canada uit 2016².

Gewone dwergvleermuis

Als gevolg van de werkzaamheden gaan één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Vóór 24 juni 2025 zijn acht tijdelijke vleermuiskasten van het type Mark gerealiseerd aan de gevels van woningen binnen 200 meter van de huidige verblijfplaatsen. In Appendix II zijn de exacte locaties weergegeven. In de permanente situatie worden acht inmetsekkasten van het type VMPM1s van Unitura ingebouwd in de gevels van de nieuw te bouwen woningen in het plangebied. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

In het activiteitenplan wordt beschreven dat in de periode tussen 1 september en 1 november de zomer- en de paarverblijfplaats ongeschikt worden gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit komt niet overeen met de niet-kwetsbare periode. Onder 'Voorschriften' wordt hier verder op in gegaan. Dit wordt uitgevoerd door het aanbrengen van rugvulling en exclusion flaps op alle potentiële invliegopeningen in de geschikte bebouwing en het oplichten en indien nodig dichtzetten van loodslabben.

Bij de toetsing van de effecten op de staat van instandhouding, hebben wij ook onderzocht of er cumulatieve effecten kunnen optreden als gevolg van andere plannen of projecten die in de omgeving van het plangebied uitgevoerd (gaan) worden. In de omgeving van het plangebied geldt een ontheffing, die betrekking heeft op dezelfde lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Het gaat om de beschikking met kenmerk ODH1073552. In deze beschikking is ten aanzien van deze soort het volgende opgenomen: als gevolg van de werkzaamheden gaat één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren, waarvoor ter mitigatie vier tijdelijke vleermuiskasten zijn opgehangen en ter compensatie vier vleermuisinbouwstenen worden ingebouwd in de nieuw te realiseren appartementencomplexen. Gelet op de compenserende maatregelen en het beperkte effect van deze al verleende beschikking op lokaal niveau is geen sprake van cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van dezelfde lokale populatie.

Voorschriften

In deze beschikking zijn algemene voorschriften opgenomen voor een juiste toepassing en naleving van de omgevingsvergunning door de vergunninghouder en gemachtigde(n). De voorgestelde maatregelen om de negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden zoveel mogelijk te mitigeren en te compenseren achten wij in grote lijnen voldoende. Op een aantal onderdelen hebben wij de maatregelen aangescherpt in de specifieke voorschriften om de staat van instandhouding van de boerenzwaluw en gewone dwergvleermuis te kunnen borgen. Hieronder lichten wij dit toe.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober, van de gewone dwergvleermuis. De exclusion flaps waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 7° Celsius, een windkracht van minder dan 4 Bft en droog) te worden ingezet. Minimaal drie van de vijf dagen met gunstige weersomstandigheden dienen aaneengesloten te zijn. Bij overdag slecht weer en 's avonds rond zonsondergang en in de nacht goed weer, telt dit nog steeds als een dag met gunstige weersomstandigheden. Het daaropvolgende controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 15 oktober. Vanwege het verhuisgedrag van vleermuizen binnen gevel(s) en gebouwen, dienen de gehele gevels van de woningen ongeschikt gemaakt te worden. Indien invliegopeningen met elkaar in verbinding staan is het per drie meter toegestaan om de overige openingen ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden, onder voorwaarde dat minimaal één van deze

² https://files.ontario.ca/creatingbarsnestinghabitatenfinal17mar09_0.pdf



openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap. Er wordt expliciet geen gebruik gemaakt van netten, folie of purschuim. Na het ongeschikt maken wordt een controle uitgevoerd door de ecologisch deskundige alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De ecologisch deskundige dient verslag te doen van het ongeschikt maken in het ecologisch logboek (voorschrift 2). Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest recente Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

Door de voorgenen maatregelen, in combinatie met de aanscherping daarvan in de voorschriften en de beperkte omvang van het effect is het aannemelijk dat de boerenwaluw en de gewone dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijven.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de voorgestelde maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken. De werkzaamheden leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de boerenwaluw en de gewone dwergvleermuis.

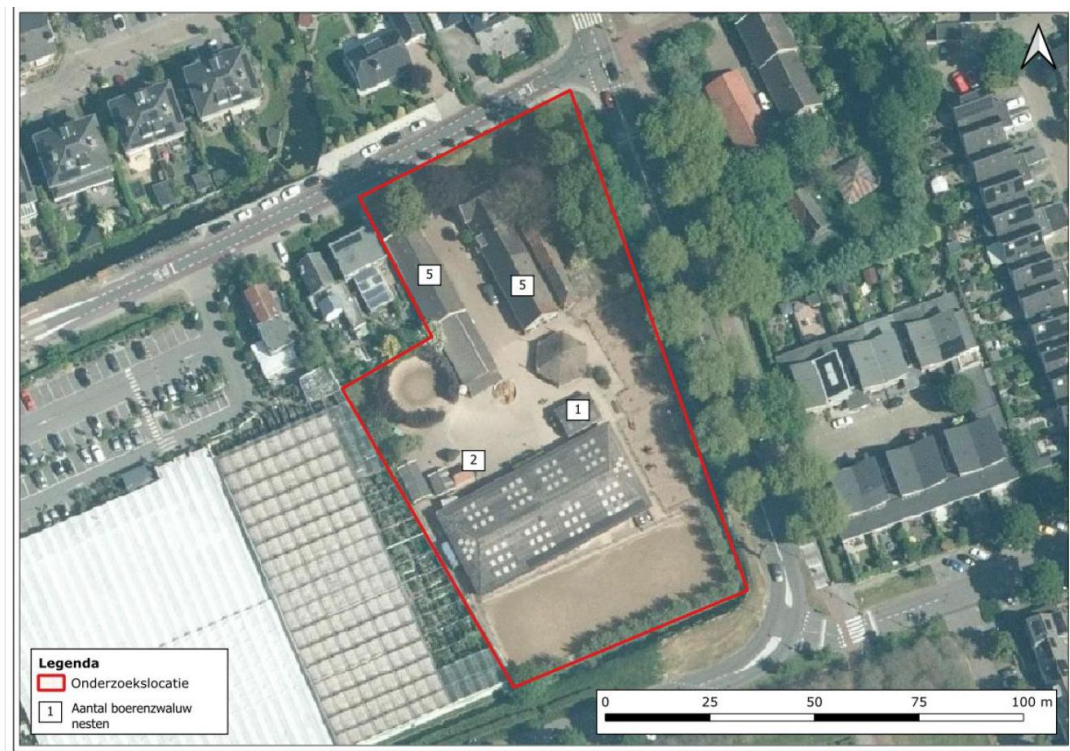
Samenhangende besluiten

Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de boerenwaluw en de gewone dwergvleermuis op basis van de aangeleverde informatie. Er kunnen nog andere bepalingen van kracht zijn, op grond waarvan vergunningen, toestemmingen of meldingen benodigd zijn om de gevraagde activiteiten te kunnen uitvoeren. Kijk voor meer informatie op: <https://omgevingswet.overheid.nl/checken>.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande is de zekerheid verkregen dat de aanvraag voldoet aan het toetsingskader dat betrekking heeft op de in de aanvraag opgenomen flora- en fauna-activiteit en beschermde soorten, zodat de aangevraagde omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet wordt verleend. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. De omgevingsvergunning treedt in werking vanaf de dag van bekendmaking en is geldig tot en met 1 september 2030.

Appendix I. Locaties aangetroffen nest- en verblijfplaatsen



Figuur 1: Locaties aangetroffen nestplaatsen van de boerenwaluw ten opzichte van het plangebied, uit 'Rapport nader onderzoek ecologie Vierde Stationsstraat 450, Zoetermeer' van 18 oktober 2024.



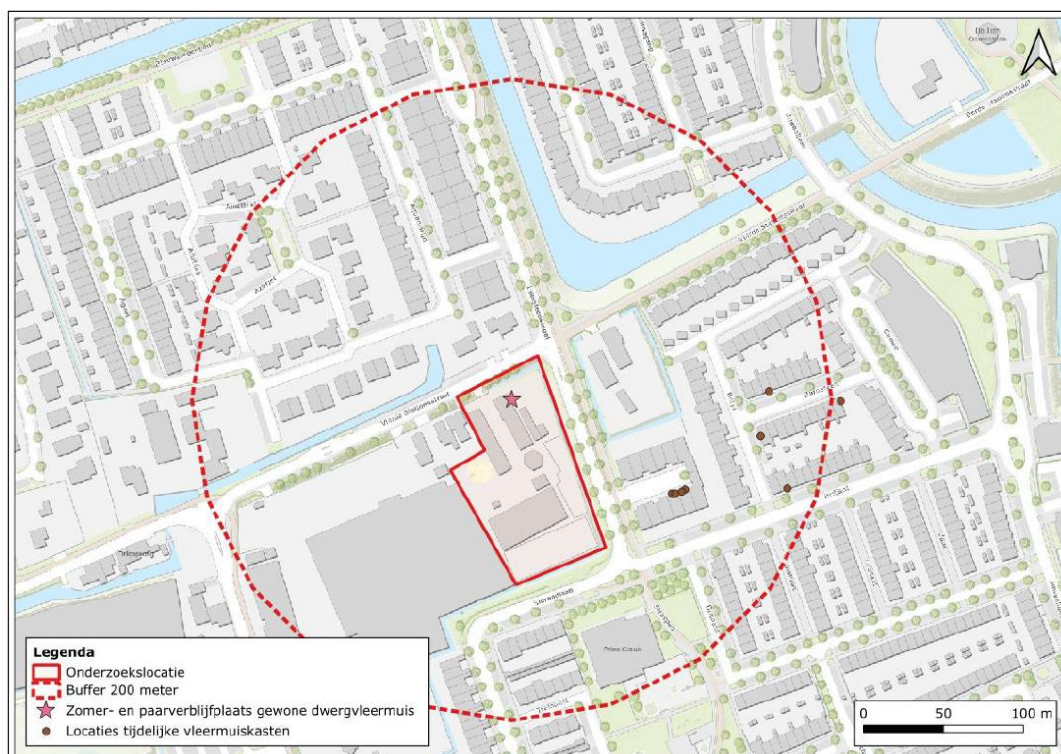
Figuur 2: Locaties aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis ten opzichte van het plangebied, uit 'Rapport nader onderzoek ecologie Vierde Stationsstraat 450, Zoetermeer' van 18 oktober 2024.



Appendix II. Locaties tijdelijke alternatieve nest- en verblijfplaatsen



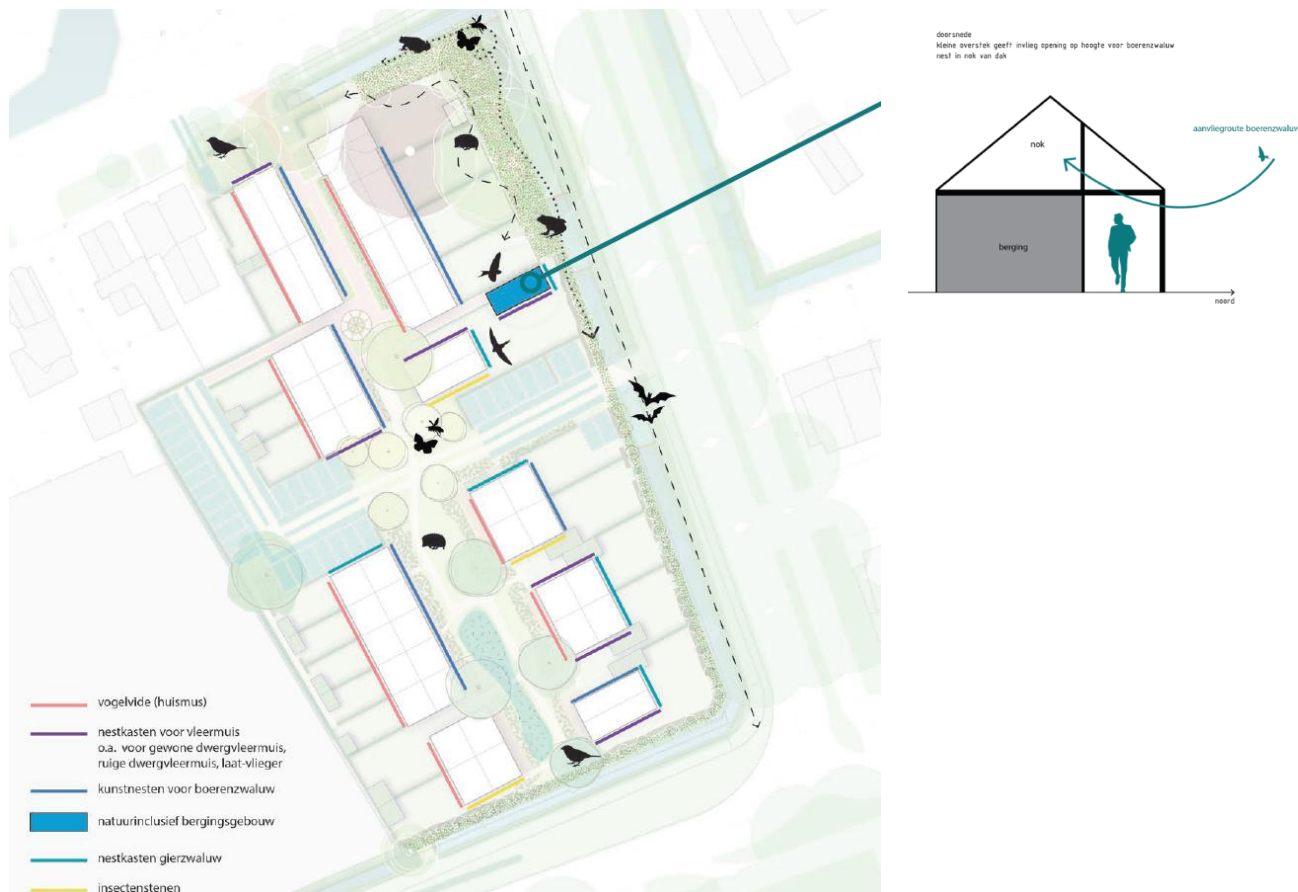
Figuur 3: Locatie tijdelijke alternatieve schuur met nestplaatsen voor de boerenzwaluw (oranje stip) ten opzichte van het plangebied (rood omlijnd), uit 'Activiteitenplan Vierde Stationsstraat 450 Zoetermeer' van 19 december 2024.



Figuur 4: Locatie tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis ten opzichte van het plangebied), uit 'Memo Locaties tijdelijke vleermuiskasten Vierde Stationsstraat 450 te Zoetermeer' van 24 juni 2025.



Appendix III. Locaties permanente alternatieve nest- en verblijfplaatsen



Figuur 5: Locaties permanente alternatieve nest- en verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis (paarse lijnen) en boerenzwaluw (blauwe vlak), uit 'Presentatie CRK Structuurvisie' van 25 april 2025.