



Zaaknummer : 01119837
Ons Kenmerk : ODH1388857
Datum : 15-10-2025

Beschikking Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 21 oktober 2024 hebben wij namens Prologis Netherlands XXXVIII (C) S.à r.l., 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 voor de volgende vergunningplichtige handelingen:

- het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) 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 het slopen van een kantoorgebouw en de nieuwbouw van een distributiecentrum en kantoor aan de Meer en Duin 1 te Lisse. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 februari 2025 tot en met 31 januari 2030.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Prologis Netherlands XXXVIII (C) S.à r.l.;
- 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 waarop vier weken verstreken zijn na de dag van bekendmaking tot en met 31 januari 2033.



Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

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

Appendices

1. Appendix I Invlieglocaties kraamverblijf
2. Appendix II Nieuwe kantoorgebouw

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' van 21 oktober 2024 en de gegevens 'Beantwoorden vragen ODH zaak 01119837' van 3 juli 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);
 - d. een omschrijving en planning van de uit te voeren werkzaamheden;

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.



- 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.

Soortspecifieke voorschriften

10. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient het gebouw ongeschikt gemaakt te worden voor de gewone dwergvleermuis. Aan het ongeschikt maken zijn de volgende voorwaarden verbonden:
- a. het ongeschikt mag pas worden uitgevoerd nádat de permanente voorzieningen gedurende een volledig en aaneengesloten kraamseizoen als gewenningsperiode beschikbaar zijn geweest;
 - b. het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 15 april tot en met 15 mei of tussen 1 augustus tot en met 15 oktober. Dit is buiten de kwetsbare kraam- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis;
 - i. indien er ongeschikt gemaakt wordt in de periode van 15 april tot en met 15 mei dient er van tevoren een avondcontrole te worden uitgevoerd. Bij aanwezigheid van de (kraam)groep is het ongeschikt maken alleen toegestaan na afloop van de kraamperiode, in de periode van 1 augustus tot en met 15 oktober;
 - c. het gebouw dient in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden door exclusion flaps te plaatsen op alle openingen;
 - d. indien de openingen, zoals genoemd onder sub c, 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;
 - e. 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;
 - f. de maatregelen waarmee het gebouw ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden te worden ingezet waarvan vier 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 10 graden en droog is met een windkracht van maximaal 3 Bft;
 - g. 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 het gebouw uit te sluiten;
 - h. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 15 oktober) geldt aanvullend op sub f en g dat het controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 15 oktober;



- i. na het bovenstaande controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.
11. De permanente voorzieningen moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Daarnaast dienen de tijdelijke en permanente voorzieningen minimaal één keer per jaar gecontroleerd te worden op functionaliteit en dient – indien nodig – de functionaliteit van de voorziening op zo kort mogelijke termijn weer hersteld te worden. Het herstellen van de functionaliteit dient uitgevoerd te worden buiten de kwetsbare kraam- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis. Bovendien moeten de tijdelijke voorzieningen zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.
12. De effectiviteit van de permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis dient te worden gemonitord door de ecologisch deskundige (voorschrift 4). De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor onderzoek naar kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het meest actuele Vleermuisprotocol. Dit onderzoek dient met voldoende waarnemers uitgevoerd te worden. Uit de monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van de voorzieningen als kraamverblijfplaats. Met betrekking tot de monitoring gelden de volgende voorwaarden:
 - a. de monitoring van de permanente voorzieningen dient uitgevoerd te worden in het eerste, derde en vijfde jaar nadat de permanente voorzieningen beschikbaar zijn gekomen en functioneel zijn. Het eerste jaar van monitoring is het jaar waarin de permanente voorzieningen een volledig kraamseizoen beschikbaar zijn;
 - b. de monitoring van de permanente voorzieningen dient uitgevoerd te worden in het eerste, derde, vijfde en zevende jaar nadat de permanente voorzieningen beschikbaar zijn gekomen en functioneel zijn. Het eerste jaar van monitoring is het jaar waarin de permanente voorzieningen een volledige nazomerzwerm- en winterseizoen beschikbaar zijn;
 - c. de resultaten van de monitoring dienen vóór 31 december van hetzelfde jaar, te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1). In deze rapportage moet zijn opgenomen:
 - i. de data, tijden en weercondities van de veldbezoeken, de wijze waarop de monitoring heeft plaatsgevonden, de inzet van apparatuur (batdetector, warmtebeeldcamera), het aantal waarnemers en de waarnemingen en aantallen die zijn gedaan per veldbezoek;
 - ii. een heldere conclusie over de effectiviteit van de voorzieningen;
 - iii. indien blijkt dat de voorzieningen niet afdoende zijn, dient ofwel een plan van aanpak te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid met daarin een voorstel voor extra maatregelen en/of optimalisatie; ofwel een rapport met een ecologische onderbouwing dat de uitblijvende effectiviteit niet toe te schrijven is aan de getroffen maatregelen, maar aan andere factoren;
 - iv. indien de monitoringsresultaten hiertoe aanleiding geven kan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid verzocht worden de monitoringsverplichting eerder te beëindigen, of kunnen door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid aanvullende maatregelen worden opgelegd;
 - v. indien extra maatregelen noodzakelijk zijn, dienen deze het opvolgende jaar tevens te worden gemonitord.

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 21 oktober 2024 hebben wij namens Prologis Netherlands XXXVIII (C) S.à r.l. 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. De aanvraag betreft op het slopen van een kantoorgebouw en de nieuwbouw van een distributiecentrum en kantoor aan de Meer en Duin 1 te Lisse. met DSO-nummer 20241021 00906 000. De werkzaamheden staan gepland te starten op 16 juli 2025 en duren naar verwachting tot uiterlijk 1 juni 2029. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 februari 2025 tot en met 31 januari 2030.

Relevante documenten

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

- Het verzoek, DSO, 20241021 00906 000, 21-10-2024 (ODH1210454);
- Activiteitenplan, De Interim ecooloog B.V., P24013/rap02/v2, 21 oktober 2024 (ODH1210449)

Hierin is het volgende opgenomen:

- o Quicksan, ATKB B.V., 20240486/rap01, 25-04-2024;
- o Nader onderzoek, De Interim ecooloog B.V., P24013/rap01/v2, 25 september 2024.
- Vleermuiskasten Prologis, De interim ecooloog B.V., 28 april 2025 (ODH1373174).

Procedure

Reguliere voorbereidingsprocedure

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

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 13 juni 2025 verzocht de nog ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 7 juli 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 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 wel participatie plaatsgevonden. Bij de start van het project zijn omwonenden en omliggende bedrijven direct geïnformeerd, onder meer via informatiebrieven en inspecties om eventuele schade vooraf vast te leggen. Op 11 maart 2025 vond daarnaast een informatiebijeenkomst plaats op de



oude locatie van Zorgboodschap in Sassenheim. Hierbij werd een presentatie gegeven over de plannen en het ontwerp, waarbij Zorgboodschap, de aannemer, architect, brandweer, gemeente en andere betrokken partijen aanwezig waren. De aanwezigen kregen tevens een rondleiding door het pand om inzicht te krijgen in de werkzaamheden van Zorgboodschap en de mogelijke impact van de verhuizing naar Lisse.

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 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 8.74k, 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 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl aan de orde is; 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

Prologis Netherlands XXXVIII (C) S.à r.l is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan Meer en Duin 1 te Lisse. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:



- Het slopen van het distributiecentrum;
- Het behouden van het kantoorgedeelte met vleermuisverblijven;
- Het breken van puin;
- Het uitvoeren van grondwerk;
- Het verwijderen van oude heipalen;
- Het bouwrijp maken van het terrein;
- Het starten van het heiwerk voor het nieuwe kantoor en de hal;
- Het bouwen van het nieuwe distributiecentrum;
- Het realiseren van het kantoorgedeelte vóór het kraamseizoen;
- Het afronden van de metselwerkgevel en spouw vóór mei 2026;
- Het slopen van het huidige kantoorgedeelte;
- Het ongeschikt maken van het gebouw voor vleermuizen vóór 1 november;
- Het inrichten van de buitenruimte;
- Het aanleggen van het 'tuindeel' op de locatie van het oude kantoor.

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2024 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12). Daarmee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is en de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis voldoende in kaart zijn gebracht.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In het westelijke deel van het kantoorgebouw is een kraamverblijfplaats van naar schatting zestig volwassen vleermuizen aangetroffen. De invlieglocaties zijn weergegeven in appendix I *Invlieglocaties kraamverblijf*. Met de geplande werkzaamheden gaat deze kraamverblijfplaats 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 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.

Het belang van de voorgenomen werkzaamheden is in de aanvraag toegelicht in het document 'Activiteitenplan' en in de 'notitie beantwoording vragen'.

Samengevat gaat het om het volgende:

Volksgezondheid

Het huidige gebouw, dat in de jaren '90 is ontworpen voor een bloemenhandel, voldoet niet aan de hedendaagse hygiëne- en voedselveiligheidseisen. De constructie bevat bouwkundige koudebruggen, moeilijk te reinigen oppervlakken en biedt onvoldoende scheiding tussen schone en vuile zones. Hierdoor is het niet mogelijk om te voldoen aan de HACCP-richtlijnen en de eisen van de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA). Daarnaast ontbreken separate koel-, vries- en droge opslagruimten die onafhankelijk van elkaar gereguleerd kunnen worden, wat bij gemengde voedselstromen essentieel is. De bestaande wanden zijn bovendien niet geschikt voor de installatie van dergelijke voorzieningen. Ook zijn de technische installaties – waaronder HVAC, koel- en elektrische systemen – economisch en technisch afgeschreven en niet geschikt voor duurzame exploitatie.

Duurzaamheid



Het nieuwe gebouw wordt ontworpen met toepassing van de laatste technieken en standaarden, waaronder energiezuinige installaties en een ontwerp dat voldoet aan de eisen voor BREEAM-certificering waardoor het een energiepositief gebouw is.

De bestaande bebouwing voldoet niet aan de huidige eisen voor energiegebruik en isolatie. De gevels en daken hebben onvoldoende isolatiewaarde, en verduurzaming zou ingrijpende aanpassingen vereisen zoals dakverhoging, gevelvervanging en kierdichting. Renovatie is daardoor niet rendabel en levert slechts beperkte duurzaamheidswinst op. Daarnaast wordt de nieuwbouw volledig afgestemd op een efficiënte logistieke inrichting. De huidige hal kent beperkingen door een te lage plafondhoogte, ongunstige kolomstructuren en een vloerbelasting die onvoldoende is voor moderne logistieke apparatuur. In het nieuwe ontwerp wordt gewerkt met hoge stellingen, mezzaninevloeren en een optimale interne routing, wat leidt tot een efficiënter distributieproces en minder voedselverspilling. Ook op ecologisch vlak wordt geïnvesteerd in duurzaamheid. Het terrein wordt vergroend met inheemse beplanting, bloemrijke grasstroken en waterbuffering via wadi's. Er worden groengevels en nestkasten geïntegreerd in het ontwerp, en verlichting wordt uitgevoerd in warmgekleurde, afgeschermd LED's om lichtverstoring van nachtdieren te beperken. Binnenverlichting werkt op bewegingsmelders, zodat er 's nachts geen onnodige lichtemissie is.

Economisch en maatschappelijk belang

Nieuwbouw maakt het mogelijk om te investeren in een toekomstbestendige infrastructuur met lagere exploitatiekosten, moderne logistieke voorzieningen en voldoende schaalbaarheid om aan de groeiende zorgvraag te voldoen. Daarnaast draagt het project bij aan regionale werkgelegenheid en wordt de sloop op circulaire wijze uitgevoerd, met hergebruik van materialen en minimale afvalstromen.

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 gewone dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Zorgboodschap wil een nieuw distributiecentrum bouwen. Hiervoor moet het huidige distributiecentrum gesloopt worden. Bij deze werkzaamheden gaat een kraamverblijfplaats verloren. 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 sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden van het oude en een nieuw distributiecentrum. De locatie is voor de toekomstige huurder Zorgboodschap zeer gewenst in verband met de logistieke voordelen van de locatie. Een andere locatie is daarom niet gewenst.

Inrichting en werkzaamheden

De keuze om het bestaande distributiecentrum te slopen en volledig nieuw te bouwen is het resultaat van een zorgvuldige afweging van meerdere scenario's, waaronder hergebruik, renovatie en gedeeltelijke verbouwing. Uit deze analyse blijkt dat het bestaande gebouw, oorspronkelijk ontworpen in de jaren '90 voor een bloemenexportbedrijf, op meerdere fronten niet meer voldoet aan de eisen van de beoogde nieuwe functie, namelijk het leveren van verse maaltijden en boodschappen aan zorginstellingen.

Bouwtechnisch is het pand verouderd en bevat het veel koudebruggen, moeilijk te reinigen oppervlakken en onvoldoende scheiding tussen schone en vuile zones. Hierdoor is het niet mogelijk om te voldoen aan de HACCP-richtlijnen die essentieel zijn voor voedselveiligheid. De plafondhoogte is te laag, de kolomstructuur ongunstig en de vloerbelasting onvoldoende voor moderne logistieke toepassingen. Daarnaast ontbreken separate koel-, vries-



en droge opslagruimtes die onafhankelijk van elkaar gereguleerd kunnen worden — een vereiste bij gemengde voedselstromen.

Ook op het gebied van installaties is het gebouw niet toekomstbestendig. De HVAC-, koel- en elektrische systemen zijn technisch en economisch afgeschreven en niet geschikt voor duurzame exploitatie. De isolatiewaarden van gevels en daken voldoen niet aan de huidige energie-eisen, en verduurzaming zou ingrijpende en kostbare aanpassingen vereisen, zoals dakverhoging en gevelvervanging. Bovendien laat de bestaande footprint geen efficiënte uitbreiding toe, terwijl de groeiende zorgvraag juist schaalbaarheid vereist. Ook het aantal laaddocks en de manoeuvreerruimten voor vrachtwagens zijn onvoldoende, en de ligging op het perceel belemmert uitbreiding zonder herverkaveling.

Renovatie of gedeeltelijke herontwikkeling zou slechts een tijdelijke oplossing bieden, zonder structurele verbetering van de logistieke indeling, energiestaat of ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast voldoet het huidige gebouw niet aan de eisen van het bestemmingsplan, waaronder voldoende parkeercapaciteit. Daarom is gekozen voor volledige sloop en herontwikkeling, waarmee een toekomstbestendig, efficiënt en duurzaam distributiecentrum gerealiseerd kan worden dat voldoet aan alle functionele, technische en maatschappelijke eisen.

Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke compenserende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de soort 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 van de gewone dwergvleermuis. Daarmee worden mitigerende maatregelen getroffen om effecten op de soort te verminderen.

Conclusie

Met de gekozen werkwijze, planning en periode van uitvoering, wordt schade aan 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 gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Lisse. De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in heel Nederland en de landelijke populatie wordt geschat op circa 300.000 tot 600.000 exemplaren. De soort vertoont een matige toename en staat niet op de Rode Lijst. In de regio Lisse en Lisse zelf zijn exacte aantallen niet bekend, maar uit de Nationale Databank Flora en Fauna (hierna: NDFF) blijkt dat er in de afgelopen vijf jaar ruim 500 waarnemingen zijn gedaan in de omgeving. Dit betreft voornamelijk foeragerende dieren. De data vertonen mogelijk een vertekend beeld door waarnemerseffecten, zoals wisselende onderzoeksintensiteit. In delen van de bebouwde kom die wél onderzocht zijn, komt de soort algemeen voor. In de omgeving zijn geen grote verblijfplaatsen aangetroffen in de beschikbare gegevens.

Als gevolg van de werkzaamheden gaat één kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. De aangetroffen verblijfplaats maakt onderdeel uit van een groter netwerk aan verblijfplaatsen in de directe omgeving.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan' van 21 oktober 2024 en de gegevens van 3 juli 2025.



Als gevolg van de werkzaamheden gaat één kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Het kantoorgebouw staat gepland inclusief permanente voorziening opgeleverd te worden in september 2026. Deze nieuwe verblijfplaats wordt gerealiseerd in het nieuw te bouwen deel, direct naast het bestaande gebouw, zodat de vleermuizen het eenvoudig kunnen vinden. De permanente voorziening bestaat uit een rondom toegankelijke holle gevel op de eerste verdieping. Deze gevel bevat metselwerk met stootvoegen van 1,5–2,0 cm breed, die toegang geven tot een luchtsponw van 7–10 cm en een grotere holle ruimte. In appendix II is het ontwerp van het nieuwe kantoorgebouw weergegeven. De binnenverlichting van het kantoor wordt geregeld met bewegingsmelders en is alleen actief tijdens kantooruren, waardoor verstoring van het vleermuisgedrag wordt voorkomen. De nieuwe verblijfplaats moet minimaal één volledig kraamseizoen, dat loopt van 16 mei tot en met 31 juli, beschikbaar zijn, voordat de oude kraamverblijfplaats ongeschikt gemaakt mag worden. De oude kraamverblijfplaats dient vervolgens vóór de start van het volgende kraamseizoen ongeschikt te worden gemaakt. Om de overgang te ondersteunen, wordt een Batlure ingezet bij de nieuwe voorziening. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Buiten de kwetsbare periode wordt de kraamverblijfplaats ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt uitgevoerd door exclusion flaps, vulschuim en weringsborstels te realiseren.

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 gelden drie ontheffingen, die betrekking hebben op dezelfde lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Het gaat om de beschikkingen met kenmerk ODH484849, ODH1140390 en ODH714785. In deze beschikking is ten aanzien van deze soort het volgende opgenomen:

ODH484849:

Er zijn vijf verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen: twee zomerverblijfplaatsen, twee paarverblijfplaatsen en één combinatie van zomer- en paarverblijfplaats, allen met een milde winterfunctie. Ter compensatie zijn bij complex 3001 acht tijdelijke vleermuiskasten geplaatst. Hiervan zijn zes van het type VMT1 en twee van het type VMT2 gerealiseerd. Voor complex 3061 zijn later nog twaalf tijdelijke voorzieningen bijgeplaatst. In de permanente situatie worden twintig inbouwstenen van het type IB VL 06 (Vivara Pro) in de gevels van woningen gerealiseerd.

ODH1140390:

Er gaan één zomerverblijfplaats, één paarverblijfplaats en één kraamkolonie van de gewone dwergvleermuis verloren. Ter compensatie zijn acht vleermuiskasten geplaatst, bestaande uit vier Vivara Pro VK WS 02-kasten en vier VK WS 11-kasten, specifiek bedoeld voor zomer- en paarverblijfplaatsen. Voor de kraamkolonie zijn zes Miecon Maternitatus-kasten op diverse locaties gerealiseerd, die qua afmetingen en microklimaat geschikt zijn voor deze functie. In de permanente situatie zijn 24 invliegstenen geplaatst en blijven de spouwmuuren behouden, zodat het gebouw na de werkzaamheden opnieuw geschikt is als verblijfplaats

ODH714785:

Er gaat één zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren, mogelijk met een milde winterfunctie. Ter compensatie zijn op 14 september acht tijdelijke vleermuiskasten van het type Vivara Beaumaris-Midi geplaatst aan de gevels van het naastgelegen pand aan de Heereweg 331 in Lisse. In de permanente situatie worden op vier locaties onder de dakrand open stootvoegen zonder bijenbekjes gerealiseerd, zodat vleermuizen toegang hebben tot de spouwmuur. Rondom deze openingen wordt een afgebakende ruimte van 200 cm breed en 100 cm hoog gecreëerd, met voldoende hangmogelijkheden aan zowel de binnenzijde van de buitenmuur als aan de isolatielaag. Beide oppervlakken worden voorzien van een ruwe afwerking die geschikt is voor vleermuizen.



Gelet op de compenserende maatregelen en het beperkte effect van deze al verleende beschikkingen op lokaal niveau is geen sprake van negatieve cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van dezelfde lokale gewone dwergvleermuis.

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.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd buiten de kwetsbare kraamperiode, die loopt van 16 mei tot en met 31 juli, van de gewone dwergvleermuis. De exclusion flaps waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 10 graden Celsius, een windkracht van minder dan 4 Bft en droog) te worden ingezet. Minimaal vier 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. Aangezien de exacte invliegopeningen niet van alle aangetroffen verblijfplaatsen bekend zijn, en ook 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 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).

Monitoring van de effectiviteit van de genomen maatregelen kan worden opgelegd door het bevoegd gezag bij projecten met een grote impact op de vleermuispopulatie, Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12). Gezien de aanwezigheid en de grootte van de kraamverblijfplaats in het plangebied dienen de permanente voorzieningen gemonitord te worden om te borgen dat geen verslechtering van de lokale staat van instandhouding optreedt. Indien de permanente voorzieningen niet effectief of functioneel blijken, is er gezien het belang van de kraamverblijfplaats een reële kans op verslechtering van de lokale staat van instandhouding. De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor het onderzoek naar gewone dwergvleermuis uit het meest recent geldende Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12). Uit deze monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van de permanente voorzieningen. De effectiviteit van de tijdelijke en permanente voorzieningen dient onderzocht te worden in het eerste actieve periode na het beschikbaar komen en het functioneel zijn van de permanente voorzieningen. De resultaten van de monitoring dienen vóór 1 november van het opvolgende jaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1). Indien blijkt dat de voorzieningen niet afdoende zijn dient ofwel een plan van aanpak te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid met daarin een voorstel voor extra maatregelen en/of optimalisatie. Indien extra maatregelen noodzakelijk zijn, dienen deze het opvolgende jaar tevens te worden gemonitord. Als blijkt dat de alternatieve voorzieningen voldoende in gebruik te zijn genomen, kan omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid worden verzocht de monitoringsverplichting vroegtijdig te stoppen. Het voorgaande hebben wij opgenomen in de voorschriften.

Door de voorgenomen maatregelen, in combinatie met de aanscherping daarvan in de voorschriften is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijft.



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 gewone dwergvleermuis. In verband met de behandeltermijn van de aanvraag en de opgelegde monitoringsverplichting verlenen wij de omgevingsvergunning tot en met 31 januari 2033.

Samenhangende besluiten

Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op 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 als 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 31 januari 2033.



Appendix

Appendix I Invlieglocaties kraamverblijf



Figuur 1 Rode pijl invlieglocatie waarbij op 13 juni meeste invliegers. Groene pijl waarbij op 18 juni de meeste invliegers zijn waargenomen



Figuur 2 Linker foto is de invlieglocatie bij pijl groen. Rechterfoto is invlieglocatie bij pijl rood



omgevingsdienst
Haaglanden

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Postadres

Postbus 14060
2501 GB Den Haag
(070) 21 899 02
vergunningen@odh.nl
www.odh.nl

Appendix II Nieuwe kantoorgebouw



Figuur 3 Rode lijn geeft aan waar de spouw opgehouden wordt ter realisering van de permanente verblijfplaatsen.