



Zaaknummer : 01154672
Ons Kenmerk : ODH1608097
Datum : 20-4-2026

Beschikking Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 3 december 2025 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 Breevast Terra Nova B.V. De aanvraag is ingediend voor de volgende vergunningplichtige handelingen:

- 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 bomenkap ten behoeve van woningbouw op ontwikkelingskavels Oost 4.1 en 4.2 aan de Boerhaavelaan te Zoetermeer. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode vanaf 1 september 2026 tot en met 31 december 2037.

Besluit

Wij besluiten:

1. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Breevast Terra Nova B.V.;
2. de in het vervolg van deze beschikking opgenomen voorschriften te verbinden aan deze omgevingsvergunning;
3. de onder “Relevante documenten” genoemde stukken onderdeel te laten zijn van deze omgevingsvergunning;
4. dat deze omgevingsvergunning geldig is vanaf 1 september 2026 tot en met 31 december 2037.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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



Appendices

1. Kaart van het plangebied;
2. Kaart van de aangetroffen verblijfplaats;
3. Alternatieve voorzieningen

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 van het plangebied) uiterlijk twee weken 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 Boerhaavelaan Oost 4.1 en 4.2, Zoetermeer', van 1 december 2025 en de aanvullende gegevens van 27 januari 2026.
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 tijdig te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Hiervoor geldt:
- a. voor tijdelijke voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de tijdelijke voorzieningen;
 - b. voor permanente voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.

Soortspecifieke voorschriften

10. Voorafgaand aan de kap van bomen dienen deze met een hoogwerker visueel gecontroleerd te worden op aanwezigheid van vleermuizen in boomholten, bij takbreuken, achter loszittend schors, in plakoksels of in stamscheuren. Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven de verblijfplaats te verlaten voordat met de kapwerkzaamheden worden gestart, dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:
- a. het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 15 april tot en met 15 augustus. Dit is buiten de kwetsbare paar- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis;
 - b. de werende maatregelen, waaronder exclusion flaps, worden gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 10 graden, een windkracht van minder dan 5 Bft en droog) 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;
 - c. indien het toepassen van exclusion flaps niet goed mogelijk is of niet effectief is, mogen stam en takken met huishoudfolie worden omwikkeld, waarbij de mogelijke in- en uitvliegopeningen vrijgehouden worden;
 - d. indien holtes, scheuren en schors in hun geheel te inspecteren zijn met een endoscoop door de ecologisch deskundige (voorschrift 4) én er worden geen vleermuizen aangetroffen, wordt de boom direct gekapt of wordt de verblijfplaats afgesloten.
11. De tijdelijke en permanente voorzieningen moeten voor 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 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 zijn functioneel;



- b. de gewenningsperiode voor paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is in acht genomen. Dit betreft een periode van drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen; en
 - c. wanneer de tijdelijke voorzieningen in gebruik zijn, dienen deze ongeschikt gemaakt te worden conform de maatregelen in het voorschrift over ongeschikt maken van de bomen met holtes.
13. Voor permanente voorzieningen geldt dat deze voor paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis minimaal 15 cm breed en 80 cm hoog dienen te zijn. Deze maatvoering kan aangepast worden bij toekomstige wijzigingen in de bestaande Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis (BIJ12).
14. In de permanente situatie mag de lichtuitstraling vanuit het appartementencomplex, de inbouwspots op de balkons, het pad rondom de gebouwen en de rijbaan en parkeerplaatsen maximaal 1 lux zijn en er dient gebruik gemaakt te worden van vleermuisvriendelijke amberkleurige Ledverlichting.
15. De permanente voorzieningen dienen gerealiseerd te worden conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12), waarvan tenminste één voorziening op de oorspronkelijke oriëntatie gerealiseerd dient te worden en waarbij de overige voorzieningen verspreid over verschillende oriëntaties en binnen het plangebied gerealiseerd worden. Als eerste mogelijkheid dient er gekeken te worden of de spouwmuur in de nieuwbouw toegankelijk voor vleermuizen gemaakt kan worden. Hierbij geldt dat de permanente voorzieningen voor paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis minimaal 15 cm breed en 80 cm hoog dienen te zijn. De gebruikte materialen van de voorzieningen dienen dampdoorlatend te zijn en de interne ruimte dient aan tenminste twee zijden ruw te zijn.

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 3 december 2025 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit. De aanvraag is ingediend namens Breevast Terra Nova B.V. De aanvraag betreft het uitvoeren van bomenkap ten behoeve van woningbouw op ontwikkelingskavels Oost 4.1 en 4.2 aan de Boerhaavelaan te Zoetermeer met DSO-nummer 20251203 00592 000. De werkzaamheden staan gepland te starten op 1 september 2026 en duren tot en met 31 december 2037. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 september 2026 tot en met 31 december 2037.

Relevante documenten

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

- Verzoek uit DSO, 3 december 2025 (ODH1597508);
- Machtigingsformulier, 4 april 2025 (ODH1597501);
- QuickScan Wet natuurbescherming Boerhaavelaan 4 en 5, Zoetermeer, IDDS, kenmerk A3027-03/JHO/qs1, 27 september 2022 (ODH1597504);
- Rapport nader onderzoek vleermuizen, roofvogels Wet natuurbescherming, IDDS, kenmerk A3027-03/SKA/no1, 15 augustus 2023 (ODH1597495);
- Activiteitenplan Boerhaavelaan Oost 4.1 en 4.2, Zoetermeer, IDDS, kenmerk A3027-03/KMI/act1, 1 december 2025 (ODH1597493);
- Omgevingsprogramma gemeente Zoetermeer Gebied Entree, gemeente Zoetermeer, 25 februari 2025 (ODH1597506);
- Aanvullende informatie vergunningaanvraag Flora en Fauna activiteit Boerhaavelaan Oost 4, Zoetermeer, IDDS, A3027-03/KMI/av1, 27 januari 2026 (ODH1651168).

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 11 december 2025 met zes weken verlengd.

Ontvankelijkheid

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, hebben wij op 31 december 2025 verzocht de ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 27 januari 2026 hebben wij de aanvullende gegevens ontvangen.

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.



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 wel participatie plaatsgevonden. Onder de Omgevingswet dient bij de vaststelling van een programma het bevoegd gezag aan te geven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Participatie is hier een onderdeel van. Het participatiebeleid van Zoetermeer is opgenomen in de Participatieverordening Zoetermeer 2022. In het kader van de bestemmingsplanprocedure Entree Midden heeft van april tot en met september 2019 een participatietraject volgens de methode Publiek Private Buurt Samenwerking (PPBS) plaatsgehad. Het college heeft op 29 oktober 2019 het eindverslag van dit deel van de participatie vastgesteld.

Vanwege de wezenlijke aanpassingen heeft op een aantal onderdelen opnieuw participatie plaatsgevonden. Dit zijn:

- de herprogrammering van de gebiedsontwikkeling, voor zover dit betrekking heeft op de extra woningen boven de bandbreedte van het Project Uitwerkingskader Entree (PUK) zijnde 4.500-5.700 woningen;
- de inrichting van de openbare ruimte voor zover het gaat om de wezenlijke wijzigingen, zoals het schrappen van de ventwegen om tegemoet te komen aan het voorlopig advies van de Commissie mer;
- het toevoegen van deelgebied West 8. Voor elk van deze onderdelen is een procesvoorstel participatie vastgesteld. Van de participatie over deze onderwerpen is een Eindverslag Participatie Omgevingsprogramma Entree opgesteld dat op 4 februari 2025 is vastgesteld door het college.

In het participatieproces is veel opgehaald over hoe mensen aankijken tegen de herprogrammering. De “grootste” verschuiving in de herprogrammering, namelijk minder kantoren en meer wonen, wordt breed gedragen. Bij de toosticaraan bij de winkelcentra in Meerzicht en Driemanspolder zijn met name veel jongeren gesproken, de toekomstige doelgroep op de woningmarkt over 4-8 jaar. Naast jongeren heeft de gemeente ook senioren en ook een aantal gezinnen gesproken. Sociale cohesie vormen en creëren van ontmoetingen is naast meer wonen één van de belangrijkste aanbevelingen. Dit zodat het een levendige wijk wordt, en het risico op anonimiteit en eenzaamheid wordt tegengegaan. Ook is er waardevolle input geleverd op de woonsegmenten.

De bewoners rondom het Abdissenbos kijken positief aan tegen een ontwikkeling op West 8 van woningen in combinatie met (maatschappelijke) voorzieningen. Met een ontwikkeling op West 8 kan er veel kwaliteit worden toegevoegd in het gebied en kunnen de (speel)voorzieningen en ontmoetingsplekken verbeterd worden. Bij de ontwikkeling moet wel voldoende aandacht zijn voor het bestaande groen, het parkeren in de omgeving en de aansluiting op het openbare gebied. Er waren verder weinig tot geen reacties op de specifieke onderwerpen van participatie van de Openbare Ruimte (vervallen ventwegen in de stadsstraat, wijzigingen situering water en aanpassen van verkeersstructuren van kruispunten en doorgaande wegen). Er zijn wel suggesties gedaan voor het behoud en uitbreiden van stadsgroen. En de kansen die Entree biedt voor meer en goede verbindingen tussen Driemanspolder en Meerzicht.

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

Breevast Terra Nova B.V. is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied ten behoeve van woningbouw op ontwikkelingskavels Oost 4.1 en 4.2 gelegen aan de Boerhaavelaan te Zoetermeer.

Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt (vanaf april 2026):

- Kap van de bomen;
- Gefaseerde nieuwbouw;
- Inrichten van het buitengebied.

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2022 is een quickscanonderzoek uitgevoerd. In 2023 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van boombewonende vleermuissoorten binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2021. Daarmee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is en de functies van het plangebied voor boombewonende vleermuissoorten voldoende in kaart zijn gebracht.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In één van de drie boomholtes in het plangebied bevindt zich een paarverblijfplaats. Van 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 kapwerkzaamheden gaat deze paarverblijfplaats 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.

De belangen van de voorgenomen werkzaamheden zijn in de aanvraag toegelicht in het document Activiteitenplan en ter onderbouwing is bij de aanvraag het volgende document aangeleverd:

- Omgevingsprogramma gemeente Zoetermeer Gebied Entree, gemeente Zoetermeer, 25 februari 2025 (ODH1597506).

Samengevat gaat het om het volgende:

De woningbouwopgave in Entree komt voort uit de forse maatschappelijke opgave om woningen te realiseren (Omgevingsprogramma gemeente Zoetermeer gebied Entree, gepubliceerd 25-02-2025). Volgens het Omgevingsprogramma dient gemeente Zoetermeer tussen 2024 en 2040 10.375 nieuwe woningen te bouwen. De totale woningopgave binnen de totale gebiedsontwikkeling is verdeeld in 3 hoofdsegmenten met voor elk een bandbreedte:

- Goedkope huur/ sociale huur: 27% - 30%
- Middeldure huur woonruimten/ betaalbare koop: 25% - 35%
- Vrij voor overig woonprogramma: 35% - 48%

De gemeente Zoetermeer zet voor die woningbouwopgave vooral in op binnenstedelijke verdichting en heeft hiervoor het Omgevingsprogramma gemeente Zoetermeer gebied Entree opgesteld. Programmatisch levert Entree een duidelijke bijdrage aan het tekort van woningen in Zoetermeer en de regio. In Entree worden tussen de 6.250 en 7.250 nieuwe woningen gerealiseerd. Zonder de forse bijdrage van Entree kunnen de doelen voor woningbouw niet worden gehaald. Het programma voorziet in woningen voor doelgroepen als jongeren, huishoudens die afhankelijk zijn van sociale huur, stedelijke huishoudens, gezinnen en senioren. Daarnaast komen er kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Het plangebied van deze vergunning ligt op kavel Oost 4.1(a) en 4.2 (b). Binnen dit plangebied wordt een appartementencomplex gerealiseerd. De appartementen welke Breevast voornemens zijn te realiseren in de bouwvelden Oost 4a en Oost 4b zijn weliswaar in detail nog niet bekend, maar zullen een normale aftekening kennen van de woningmix uit het Omgevingsprogramma Entree. Het programma benoemt doelgroepen als jongeren, huishoudens die afhankelijk zijn van sociale huur, stedelijke huishoudens, gezinnen en senioren. Conform dit programma is de behoefte onder deze doelgroepen groot voor wat betreft jongeren, huishoudens die afhankelijk zijn van sociale huur, stedelijke huishoudens, gezinnen en senioren, en voor al deze doelgroepen wordt woonruimte gerealiseerd. Gezien het aantal van ca. 700 woningen in deze twee deelvelden zullen alle segmenten/doelgroepen aan bod komen.

De indeling van het gebied is vastgesteld volgens de regels uit het omgevingsprogramma van de gemeente. Hierin is gekozen om de verschillende stedelijke blokken in vaste rooilijnen te realiseren. Dit vanwege een heldere begeleiding van de openbare ruimte en wegen.

Het bouwplan/project waar de aanvraag op ziet voorziet in een regionale woningbehoefte. Uit de visie die naar voren komt in het Omgevingsprogramma kan worden afgeleid dat er sprake is van een gespannen woningmarkt in



de regio. Hieruit volgt dat de realisatie van 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 gewone dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

De initiatiefnemer is voornemens de aanwezige vegetatie aan de Boerhaavelaan Oost 4 en 5 te Zoetermeer te verwijderen en nieuwbouw te realiseren. In de aanvraag is aangegeven welke alternatieven zijn overwogen en is een onderbouwing gegeven waarom deze alternatieven geen andere bevredigende oplossing zijn.

Locatie

Er zijn binnen de gemeente Zoetermeer geen gronden buiten bestaand bebouwd gebied waar in deze aantallen woningen kunnen worden gerealiseerd. Daarom moet de woningbouwopgave binnenstedelijk worden opgelost. Het te bouwen appartementencomplex op kavel Oost 4.1 en 4.2 is onderdeel van een meerjarige gebiedsontwikkeling Entree. Daarnaast zijn hier reeds ontsluitingswegen, een snelweg en openbaar vervoer in de nabijheid aanwezig.

Inrichting en werkzaamheden

In het Omgevingsprogramma en MER voor de Entree heeft de gemeente Zoetermeer de afwegingen gemaakt voor de stedenbouwkundige opzet voor de Entree en in deze opzet is gekozen voor een gebouwconfiguratie (blokvorm), hoogteligging (in afwijking op het huidige laag gelegen maaiveld) en parkeeraanpak (gebouwd op eigen terrein) die behoud van de betreffende bomen niet mogelijk maakt. De indeling van het gebied is vastgesteld volgens de regels uit het omgevingsprogramma van de gemeente. Hierin is gekozen om de verschillende stedelijke blokken in vaste rooilijnen te realiseren. Dit vanwege een heldere begeleiding van de openbare ruimte en wegen. Andere inpassingen vormen geen bevredigende oplossing.

De Entree Oost biedt onderdak aan 3500 woningen, ca. 5000 m² voorzieningen en ca. 1800 parkeerplaatsen met een FSI (Floor-Space-Index van ca. 4-5) en met een gemiddelde bouwhoogte van 25 tot 70 m¹ middels blokverkaveling. Dit is dus een intensief plan met slechts beperkte ruimte om te schuiven.

Daarbij komt dat het huidige maaiveld niet op de hoogte is gelegen, waarop het toekomstig maaiveld in en rondom de bouwblokken komt te liggen. Ter plaatse van de bouwblokken gaat het maaiveld ca. 1,5-2 meter naar beneden (afhankelijk van de plek) om mogelijk te maken dat er geparkeerd gaat worden onder de toekomstige bouwblokken zodat de blokken zelf aansluiten op het maaiveldniveau. Rondom de bouwblokken daarentegen gaat het maaiveld juist omhoog voor de aanleg nieuwe straten.

Parkeren naast de blokken is geen optie, want daarvoor is geen ruimte en de wegen aanleggen op de bestaande maaiveldhoogte is ook geen optie door de aanwezige hoogteverschillen in het gebied welke overbrugd moeten worden (tussen Afrikaweg en Boerhaavelaan zit ca. 2,5 m¹ hoogteverschil). Daarom is in het MER uiteindelijk gekozen dat het huidige bomenbestand uiteindelijk wijkt voor nieuw aan te leggen groenstroken van omvang buiten de bouwblokken, waaronder een grote ecologische groenzone aan de oostzijde van de Boerhaavelaan.

Langs bestaande wegen zoals de Boerhaavelaan wordt door de gemeente wel overwogen om bestaande bomen van kwaliteit te handhaven. Binnen de plangebieden en de tussenstraten (die het hoogteverschil overbruggen tussen de bouwblokken) lukt dat dus niet. Het is daardoor geen optie dat de bomen in de vergunningaanvraag alsnog behouden zouden kunnen worden door aanpassing van de plannen.



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 perioden 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 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 Zoetermeer. De gewone dwergvleermuis is de meest algemene vleermuissoort in Nederland, zo ook in de provincie Zuid-Holland. De soort is met name gebouwbewonend, waarbij stedelijk gebied voldoende aanwezig is in Zoetermeer. Daarnaast is er in de stad Zoetermeer voldoende foerageergebied aanwezig in de vorm van groene structuren. De gewone dwergvleermuis is volgens de Rode Lijst NL Zoogdieren (2020) 'Thans niet bedreigd'. De landelijke staat van instandhouding is als gunstig beoordeeld. In de gemeente Zoetermeer zijn in de afgelopen vijf jaar ruim 7.300 waarnemingen gedaan van de gewone dwergvleermuis. Bedreigingen vormen nu met name de verduurzaming van panden door na-isolatie. Als gevolg van de werkzaamheden gaat een paarverblijfplaats, met mogelijk milde winterfunctie, van de gewone dwergvleermuis verloren. De aangetroffen paarverblijfplaats in het plangebied maakt onderdeel uit van een groter netwerk aan verblijfplaatsen in de directe omgeving. Slechts een klein deel van de lokale populatie ondervindt gevolgen van de geplande werkzaamheden.

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 het rapport 'Activiteitenplan Boerhaavelaan Oost 4.1 en 4.2, Zoetermeer', van 1 december 2025 en de aanvullende gegevens van 27 januari 2026.

Gewone dwergvleermuis

Als gevolg van de werkzaamheden gaat één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. In december 2025 zijn vier tijdelijke vleermuiskasten van het type VMTH1a van Unitura gerealiseerd aan de wand van de vijfde bouwlaag aan het Boerhaave Building op naastgelegen kavel Oost 3 (zie Appendix III). Wanneer het ontwerp van de nieuwbouw beschikbaar is, wordt bepaald of het mogelijk is om voor vleermuizen toegankelijke spouwdelen te realiseren. Dit ontwerp wordt verwacht in 2027. De voorzieningen dienen te voldoen aan de eisen uit het meest recente Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12). Het plan van aanpak voor de passende mitigerende maatregelen wordt vooraf ter goedkeuring aangeboden conform voorschrift 15. In de directe omgeving van de huidige type verblijfplaats bevinden zich daarnaast voldoende natuurlijke alternatieven voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.



Buiten de kwetsbare periode wordt de paarverblijfplaats ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in de bomen ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt uitgevoerd door voorafgaand aan de kap met een hoogwerker de bomen visueel te controleren op aanwezigheid van vleermuizen in boomholten, bij takbreuken, achter loszittend schors, in plakoksels of in stamscheuren. Om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven de verblijfplaats te verlaten voordat met de kapwerkzaamheden wordt gestart, worden de werende maatregelen, waaronder exclusion flaps, gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 10 graden, een windkracht van minder dan 5 Bft en droog) 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. Indien het toepassen van exclusion flaps niet goed mogelijk is of niet effectief is, mogen stam en takken met huishoudfolie worden omwikkeld, waarbij de mogelijke in- en uitvliegopeningen vrijgehouden worden.

Als blijkt dat holtes, scheuren en schors in hun geheel te inspecteren zijn met een endoscoop door de ecologisch deskundige (voorschrift 4) én er worden geen vleermuizen aangetroffen, wordt de boom direct gekapt of wordt de verblijfplaats afgesloten.

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 een aantal ontheffingen en/of omgevingsvergunningen, die betrekking hebben op dezelfde lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Het gaat om de beschikkingen met zaaknummer 01069622, 01090267, 01090135, 01085610 en 01093542. Gelet op de compenserende maatregelen en het beperkte effect van deze al verleende beschikkingen 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 gewone dwergvleermuis te kunnen borgen. Hieronder lichten wij dit toe.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd buiten de kwetsbare paar- winterperiode, die loopt van 15 augustus tot 1 oktober, van de gewone dwergvleermuis. De bomen worden van tevoren met een hoogwerker geïnspecteerd op de aanwezigheid van vleermuizen bij takbreuken, achter loszittend schors of in holten. Als exclusion flaps worden gebruikt, dienen deze gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 10° Celsius, een windkracht van minder dan 5 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 moet zijn uitgevoerd op uiterlijk 15 oktober. Indien de situatie het gebruik van exclusion flaps niet toelaat, mogen de stam en takken van de boom worden omwikkeld met huishoudfolie. 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).



De tijdelijke en permanente voorzieningen dienen functioneel te zijn gedurende de periode waarvoor ze worden ingezet. De voorzieningen worden minimaal één keer per jaar gecontroleerd om de functionaliteit te waarborgen. Indien blijkt dat de voorzieningen niet naar behoren functioneel zijn dienen deze zo snel mogelijk te worden hersteld, hierbij dient te worden voorkomen dat aanwezige vleermuizen worden verstoord. De tijdelijke voorzieningen moeten zich ten alle tijden buiten de invloedssfeer bevinden van de werkzaamheden.

De tijdelijke voorzieningen mogen pas worden verwijderd nadat de permanente voorzieningen functioneel zijn. De permanente voorzieningen voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn pas functioneel na een gewenningsperiode van drie maanden. Hierbij tellen enkel de maanden april tot en met oktober. Indien de tijdelijke voorzieningen in gebruik zijn mogen deze pas verwijderd worden buiten de kwetsbare periode, nadat de gewentijd voor de permanente voorzieningen is verstreken. Door de voorgenomen maatregelen, in combinatie met de aanscherping daarvan in de voorschriften en de beperkte omvang van het effect voor deze soort is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijft.

De permanente voorzieningen zijn nog niet volledig tot in detail uitgewerkt. Om die reden hebben wij in de voorschriften opgenomen dat de permanente voorzieningen dienen te voldoen aan de eisen in de Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis.

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.

Samenhangende besluiten

Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op 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 op grond van 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 1 september 2026 tot en met 31 december 2037

Appendices

1. Kaart van het plangebied;



Figuur 1 Kaart van het plangebied

2. Kaart van de aangetroffen verblijfplaats;

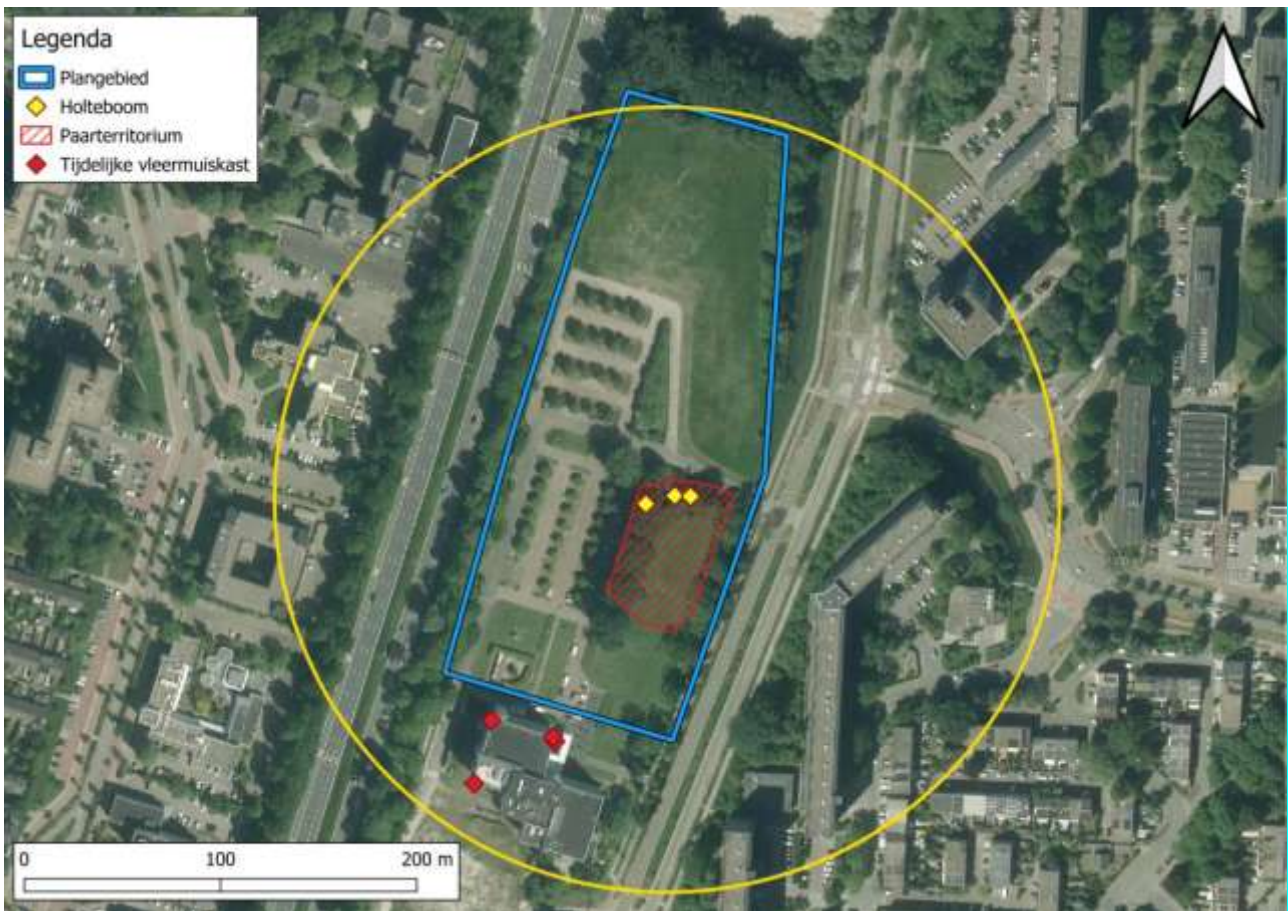


Figuur 2 Locatie van het vastgestelde paarterritorium van de gewone dwergvleermuis in relatie tot de holtebomen binnen het plangebied.



Figuur 3 Locatie van de drie holtebomen waarin de paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis zicht bevindt en de bufferzone van 5 meter rondom de holtebomen.

3. Alternatieve voorzieningen



Figuur 4 Locatie van de tijdelijke vleermuiskasten ten opzichte van het vastgestelde paarterritorium van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied.



Figuur 5 Locaties van de tijdelijke voorzieningen. aan de vijfde bouwlaag van het Boerhaave Building, op windrichtingen noord, oost en zuid.