

**BESCHIKKING VAN
GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORD-BRABANT**

Ons kenmerk
Z/271925

Plaats
's-Hertogenbosch

op de op 14 januari 2026 ontvangen aanvraag van SoMa Vastgoed B.V. om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet. De flora- en fauna-activiteit gaat over de gevolgen ten aanzien van beschermde dier- en/of plantsoorten vanwege het slopen van een schuur aan de Stuivezandseweg 32, voor de realisatie van nieuwbouwwoningen in het gebied tussen de Stuivezandseweg, het Mosterpad, de Aanstee en de Klein Zundertseweg, 4882 NH te Klein Zundert, in de gemeente Zundert.

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



ValidSigned door 5.1.2e
op 27-07-2026

Teammanager Provincie
Omgevingsdienst Brabant Noord
Dit document is digitaal ondertekend.

Besluit

Onderwerp

Op 14 januari 2026 hebben wij van SoMa Vastgoed B.V. een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor het overtreden van verboden ten aanzien van beschermde soorten, door het uitvoeren van sloopwerkzaamheden aan een schuur ten behoeve van het realiseren van nieuwbouwwoningen. De sloopactiviteiten vinden plaats aan Stuivezandseweg 32 te Klein Zundert. De nieuwbouwwerkzaamheden vinden plaats in het gebied tussen de Stuivezandseweg, het Mosterpad, de Aanstee en de Klein Zundertseweg te Klein Zundert, in de gemeente Zundert.

Besluit

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

- I. aan SoMa Vastgoed B.V., de Ambachten 31, 4881 XZ te Zundert, de gevraagde vergunning te verlenen, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet, van de bepalingen als bedoeld in:
 - artikel 11.46, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor het opzettelijk verstoren van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);
 - artikel 11.46, eerste lid, onder d, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor het vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);voor de periode vanaf de dag na de dag van bekendmaking tot en met 30 juni 2029;
- II. dat de beschrijving van de activiteiten in de aanvraag en de aanvullende gegevens, voor zover deze gaat over de soorten als bedoeld onder I, onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- III. aan dit besluit voorschriften te verbinden die zijn opgenomen onder onderdeel 2.7 'Voorschriften';
- IV. dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van dit besluit:
 - Ecologische quickscan Stuivezandseweg Klein Zundert, RA 24035-01.1, Eco Assist, 1 mei 2024 (hierna: quickscan);
 - Nader onderzoek Stuivezandseweg Klein Zundert, RA24092-01, Eco Assist, 28 augustus 2025 (hierna: nader onderzoek);
 - Activiteitenplan Stuivezandseweg Klein Zundert, RA25142-01, Eco Assist, 14 januari 2026 (hierna: activiteitenplan);
 - Aanvullende gegevens van 23 maart 2026, 20 april 2026 en 30 juni 2026;
 - Bijlage 1: overzichtstekening van de planlocatie;
 - Bijlage 2: locatie van de maatregelen;
 - Bijlage 3: meldingsformulier start handelingen beschermde soorten (zie voorschrift 1).

Rechtsmiddelen

Bezwaar

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

U kunt uw bezwaarschrift op 2 manieren indienen:

- **Digitaal.** Op www.brabant.nl/bezwaar vindt u de link 'Bezwaar indienen'. U heeft hiervoor een digitale handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig.

- **Per post.** Stuur uw bezwaarschrift naar:

Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Secretariaat van de hoor- en adviescommissie
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

In het bezwaarschrift zet u:

- uw naam en adres;
- de datum, het kenmerk en een omschrijving van het besluit waarmee u het niet eens bent;
- de reden waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- de datum van uw bezwaarschrift en uw handtekening;
- maakt u namens iemand anders bezwaar? Stuur dan een machtiging mee.

Voeg ook een kopie toe van het besluit waarmee u het niet eens bent. Op deze manier kunnen wij uw bezwaarschrift beter in behandeling nemen.

U kunt het secretariaat van de hoor- en adviescommissie bereiken via telefoonnummer (073) 680 83 04, faxnummer (073) 680 76 80 en e-mailadres bezwaar@brabant.nl.

Aan het indienen van een bezwaar zijn geen kosten verbonden.

Voorlopige voorziening

Als u een bezwaarschrift indient, dan heeft dit geen schorsende werking. Het besluit treedt in werking de dag na verzending van het besluit. Dat betekent dat het besluit geldt zolang uw bezwaarschrift in behandeling is. Het kan zijn dat u dit niet wilt. Bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt gelijktijdig met of na het indienen van een beroepschrift een verzoek om een voorlopige voorziening vragen bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. De rechter besluit dan of het besluit wordt geschorst.

U kunt ook digitaal verzoeken om een voorlopige voorziening. Zie daarvoor:

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U heeft hiervoor een digitale handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig.

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

INHOUDSOPGAVE

BESLUIT	2
PROCEDURELE OVERWEGINGEN	5
INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN	6
1. WETTELIJK KADER - OMGEVINGSWET	6
1.1 <i>BESCHERMINGSREGIMES</i>	6
1.2 <i>OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT</i>	6
2. TOETSING EFFECTEN RUIMTELIJKE INGREEP	7
2.1 <i>AANGEVRAAGDE ACTIVITEITEN</i>	7
2.2 <i>ONDERZOEK SOORTEN</i>	7
2.3 <i>MOGELIJKE EFFECTEN OP BESCHERMDE SOORTEN</i>	7
2.4 <i>ALTERNATIEVENAFWEGING</i>	8
2.5 <i>BELANG VAN DE AANVRAAG</i>	9
2.6 <i>MAATREGELEN</i>	10
2.7 <i>VOORSCHRIFTEN</i>	13
2.8 <i>STAAT VAN INSTANDHOUDING</i>	16
3. CONCLUSIE	16
BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE.....	17
BIJLAGE 2. LOCATIES VAN DE MAATREGELEN.....	18
BIJLAGE 3. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN	19

Procedurele overwegingen

Aanvraag

Op 14 januari 2026 hebben wij van SoMa Vastgoed B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van de Omgevingswet (artikel 5.1, tweede lid, onder g) ontvangen. De aanvraag is op 23 maart 2026, 20 april 2026 en 30 juni 2026 aangevuld.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag en het activiteitenplan. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/271925.

Gedragscode

Er wordt geen gebruik gemaakt van een gedragscode.

Bevoegd gezag

Omdat de activiteit wordt verricht in de provincie Noord-Brabant zijn Gedeputeerde Staten (verder: GS) volgens artikel 5.10, eerste lid, onder e, van de Omgevingswet bevoegd om op de aanvraag te beslissen. Als het aan de orde is betrekken wij tevens de gevolgen van de activiteit voor de soorten buiten onze provinciegrens bij ons besluit.

Reguliere voorbereidingsprocedure

In deze procedure wordt de reguliere voorbereidingsprocedure overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast.

Ontvankelijkheid

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

Overige regelgeving

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

Inhoudelijke overwegingen

1. Wettelijk kader - Omgevingswet

1.1 Beschermingsregimes

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

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

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

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

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

1.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

2. Toetsing effecten ruimtelijke ingreep

2.1 Aangevraagde activiteiten

Een uitgebreide omschrijving van de activiteiten is opgenomen in de aanvraag.

De beoogde werkzaamheden bestaan uit het slopen van een schuur, om nieuwbouw van woningen te realiseren. Deze sloopactiviteiten vinden plaats aan Stuivezandseweg 32, de realisatie van nieuwbouwwoningen in het gebied tussen de Stuivezandseweg, het Mosterdpad, de Aanstee en de Klein Zundertseweg, 4882 NH te Klein Zundert, in de gemeente Zundert.

2.2 Onderzoek soorten

Het uitgevoerde onderzoek naar beschermde soorten is beschreven in de bij de aanvraag gevoegde rapportages 'nader onderzoek' en 'activiteitenplan' en in de aanvullingen van 23 maart 2026.

Als vooronderzoek heeft literatuuronderzoek plaatsgevonden (NDFF/verspreidingsatlassen). Op 26 maart 2024 heeft een veldbezoek in het kader van een quickscan naar beschermde soorten plaatsgevonden. Het nader onderzoek naar de gewone dwergvleermuis heeft plaatsgevonden in 2024 en 2025, grotendeels volgens het Vleermuisprotocol 2021 (Netwerk Groene Bureaus). In 2024 is onderzoek uitgevoerd naar de paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. In 2025 is onderzoek uitgevoerd naar de zomer- en kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

Overwegingen afwijking van het vleermuisprotocol

Het vleermuisprotocol hanteert voor het onderzoek naar paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis een tussenperiode van 20 dagen tussen de veldbezoeken. De minimale tussenperiode bedraagt 10 dagen, mits goed onderbouwd. Tussen de twee veldbezoeken in de paarperiode zaten in dit geval 10 dagen. Gedurende alle onderzoek rondes (kraam- en paarseizoen) in de actieve periode van vleermuizen werden er alleen gewone dwergvleermuizen waargenomen. Tijdens beide bezoeken werd er gedurende de veldbezoeken de gehele tijd actief geroepen door één dier, waarvan het baltsterritorium zich aan de voorgevel van de schuur bevindt. Het is uitgesloten dat er een tweede paarverblijf in hetzelfde gebouw aanwezig is, waarvan het dier zich geen een keer heeft laten horen. Gedurende beide bezoeken is ondanks de geschikte weersomstandigheden en de grote activiteit van het dier bij het bevestigde paarverblijf geen enkel moment een tweede roepend mannetje gehoord. Dat maakt het zeer onwaarschijnlijk dat er een tweede paarverblijf aanwezig is, omdat de dieren sterk territoriaal zijn in de paarperiode. Om deze reden kunnen wij akkoord gaan met de afwijking van het vleermuisprotocol ten aanzien van het aantal dagen tussen de veldbezoeken voor het vaststellen van paarverblijfplaatsen.

2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten

De aanvrager geeft aan dat er 1 paarverblijfplaats met bijbehorend paarsterritorium aanwezig is in het plangebied.

In het plangebied is een baltsterritorium aangetroffen van de gewone dwergvleermuis in de noordwest gevel van de schuur. De bijbehorende paarverblijfplaats bevindt zich naar verwachting onder het dak van deze kopgevel. Mogelijk kunnen de dieren van hieruit door kruipen naar de spouwmuur. Door de sloopwerkzaamheden wordt de verblijfplaats vernield en worden gewone dwergvleermuizen verstoord.

2.4 Alternatievenafweging

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

Alternatieve locatie

Het perceel waar de schuur zich bevindt, maakt onderdeel uit van de grond die de gemeente wil gebruiken om de nieuwe dorpswijk “De Hooghe Weide” te kunnen ontwikkelen. Deze locatie is in de omgevingsvisie van Klein Zundert aangeduid als toekomstige uitbreiding van het woongebied en sluit aan bij het principe van bouwen binnen of aansluitend aan bestaand stedelijk gebied, zoals vastgelegd in zowel provinciaal als gemeentelijk beleid. Het andere, grotere uitbreidingsgebied aan de westzijde van het dorp dat in de omgevingsvisie is opgenomen, is inmiddels gerealiseerd.

Op de aangewezen locatie voor de nieuwe dorpswijk doen zich ruimtelijk geen zwaarwegende belemmeringen voor, zoals milieuzoneringen, beschermde natuurwaarden of complexe bodemopgaven, die de ontwikkeling in de weg staan. Daarnaast is de locatie goed ontsloten via de bestaande infrastructuur en ligt zij op korte afstand van voorzieningen. Alternatieve locaties leiden tot ruimtelijke inefficiënte, onder meer door een grotere afstand tot de dorpskern en hogere investeringskosten voor infrastructuur en voorzieningen.

In de directe omgeving zijn er geen grootschalige mogelijkheden die voldoende schaal en flexibiliteit biedt om het gewenste gedifferentieerde woningbouwprogramma te realiseren, passend bij de lokale behoefte (o.a. starters, jonge gezinnen en senioren). Op basis van deze integrale afweging is “De Hooghe Weide” als meest kansrijke en uitvoerbare locatie naar voren gekomen. Vanuit de omgevingsvisie is aangegeven dat moet worden aangesloten op de uitstraling van Klein-Zundert: ‘een groen dorps karakter’. Hiermee kan invulling worden gegeven aan een van de grootste opgaven van het dorp, namelijk voldoende woningen voor starters en senioren.

Voor het overige zijn binnen de kern geen grootschalige locaties beschikbaar die voldoende schaal en flexibiliteit bieden om het beoogde, gedifferentieerde woningbouwprogramma, passend bij de lokale behoefte van onder ander starters, jonge gezinnen en senioren, te realiseren. Op basis van deze integrale afweging is “De Hooghe Weide” als meest kansrijke en uitvoerbare locatie naar voren gekomen. Het perceel met de schuur is daarbij noodzakelijk voor het project en draagt bij aan de financiële haalbaarheid. Bovendien hecht de gemeente waarde aan de realisatie van een woning op de plek van de huidige schuur, om de entree van de wijk te markeren en belangrijke zichtlijnen te versterken.

Alternatieve werkwijze en inrichting

Een alternatieve werkwijze en inrichting waarbij de huidige verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis behouden blijft is niet mogelijk gelijktijdig met het succesvol ontplooiën van het plan “De Hooghe Weide”. Steeds meer agrariërs in het buitengebied moeten stoppen met hun bedrijf. In eerste instantie bleven alleen de kleinschalige, karakteristieke boerderijen leeg achter. Nu zijn het ook de grote schuren en stallen. Dit worden VAB-locaties genoemd. Het perceel Stuivezandseweg 32 is ook aangewezen als VAB-locatie. De gemeente Zundert verwacht dat in 2030 zo’n 230.000 vierkante meter aan agrarische bebouwing leeg staat. Om problemen door leegstand te voorkomen maakt de gemeente Zundert nevenactiviteiten en/of de omzetting naar woningbouw onder voorwaarden mogelijk. Bij het omzetten naar een woning mag volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied maximaal 200 m² aan bijgebouwen blijven staan. Om het agrarische perceel om te kunnen zetten naar woningbouw moet volgens het gemeentelijk beleid de schuur worden gesloopt.

Er is ook gekeken naar verschillende alternatieven voor het behoud van de schuur:

1. *Behoud van de schuur bij de woning/inpassing:* zoals hierboven omschreven is het op grond van het gemeentelijk beleid niet toegestaan om de schuur in stand te laten bij de voormalige agrarische woning op het perceel. Het perceel heeft geen agrarische functie meer en voor het omzetten van woningbouw mag maar 200 m² aan bijgebouwen blijven bestaan.
2. *Behoud van de schuur voor bedrijfsactiviteiten:* de schuur is geschikt voor bedrijfsactiviteiten. Op dit moment wordt de schuur verhuurt aan een timmerbedrijf. Het behoud van de schuur voor bedrijfsactiviteiten is echter niet haalbaar naast de realisatie van woningbouw. Het geluid dat door bedrijven wordt veroorzaakt maakt dat woningen op een grotere afstand gerealiseerd moeten worden. De woningbouwbehoefte is echter fors en de ruimte in het gebied is beperkt. Verdichting van de woningbouw is beperkt mogelijk en daar waar mogelijk niet wenselijk omdat dat ten kosten gaat van de waarde van de percelen, wat zorgt voor minder opbrengsten die geïnvesteerd kunnen worden in het openbare gebied en de bijbehorende groen- en natuurvoorzieningen. Het is ook niet wenselijk dat woningbouw verder naar het zuiden wordt verschoven, want dat gaat ten koste van ontwikkeling van natuur nabij de ecologische verbindingzone.
3. *Renoveren van de schuur:* er is ook bekeken of de schuur kan worden verbouwd tot één of meerdere woningen. Om de schuur geschikt te maken voor woningbouw moeten dusdanige bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd dat dit echter ook leidt tot het verdwijnen van de verblijfplaats. Aangezien het slopen van de schuur leidt tot een betere ruimtelijke kwaliteit is ervoor gekozen om de schuur geheel te slopen en er nieuwbouw voor in de plaats te zetten.

Alternatieve planning

De planning van de werkzaamheden is afgestemd op de functies die het plangebied heeft voor beschermde soorten, zoals het ongeschikt maken en werken buiten de kwetsbare perioden voor de gewone dwergvleermuis.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er geen redelijke alternatieven voorhanden waarbij de schuur behouden kan blijven en tegelijkertijd het projectdoel, de ontwikkeling van woningbouw, in voldoende mate kan worden gerealiseerd. Het behoud van de schuur leidt tot ruimtelijke, beleidsmatige en functionele beperkingen die afbreuk doen aan de beoogde woningbouwontwikkeling. Om die reden is het slopen van de schuur de enige reële optie om het projectdoel te verwezenlijken.

2.5 Belang van de aanvraag

In de aanvraag is het belang voldoende onderbouwd om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de gewone dwergvleermuis te verlenen.

De omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de gewone dwergvleermuis is gevraagd op grond van het belang 'de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten' zoals genoemd in artikel 8.74k, eerste lid, onder b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Zowel vanuit de regionale woondeal als de gemeentelijke omgevingsvisie blijkt dat er grote behoefte is aan woningbouwontwikkeling in de gemeente Zundert. De gemeente had per 1 januari 2023 een benodigde capaciteit van 740 woningen en slechts harde plancapaciteit voor 305 woningen. Binnenstedelijk was er harde capaciteit voor 95 woningen. Er is nog steeds te weinig harde

plancapaciteit om in de behoefte te voorzien. Het is niet realistisch dat er voor de totale woningbehoefte alleen op binnenstedelijke locaties voldoende ruimte kan worden gevonden.

De kwantitatieve opgave wordt aan de randen van de bestaande kernen in de gemeente gezocht, waaronder deze woningbouwlocatie. Daarbij komt dat de gemeente zorgvuldig wenst om te gaan met inbreidingslocaties omdat groen in de kernen ook van groot belang is voor de leefbaarheid. In de kern Klein Zundert zijn alle inbreidingslocaties al ingevuld of worden ingevuld. Klein Zundert had relatief weinig inbreidingslocaties, omdat de meeste woningbouwontwikkelingen van Klein Zundert pas in de jaren 80 en 90 hebben plaatsgevonden en Klein Zundert voor deze tijd een kleine kern had. In deze kern heeft inbreiding waar mogelijk al plaats gevonden.

In de woonvisie van de gemeente Zundert is geconstateerd dat uitbreiden buiten de bestaande dorpsranden van de vijf dorpen noodzakelijk is om voldoende woningen te kunnen bouwen. Daarom zet de gemeente zich ervoor in, dat het ook in de toekomst mogelijk blijft om, uiteraard zo zorgvuldig mogelijk, potentiële locaties aan de randen van de bebouwde kom te benutten.

De ingreep is noodzakelijk om de nieuwe dorpswijk “de Hooghe Weide” mogelijk te maken. Daarmee wordt invulling gegeven aan de behoefte extra woningen te realiseren om de woningnood in Nederland en deze specifieke regio te verminderen. Deze opgave maakt onderdeel uit van het beleid dat door de gemeente is vastgesteld met betrekking tot wonen. In het gemeentepan “Omgevingsthema wonen 2025-2030” wordt de woningbehoefte toegelicht. Het plan “De Hooghe Weide” wordt daar ook specifiek in benoemd om daaraan te voldoen.

In de omgevingsvisie is ook aangegeven dat de ecologische verbindingszone ‘De Kleine Beek’, die aan de zuidzijde van het projectgebied ligt, verder natuurlijk ontwikkeld moet worden. Dit gebied is ook een zoekgebied voor waterberging. Met de realisatie van woningbouw aan de zuidzijde van Klein Zundert wordt ook voorzien in deze opgave. Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van de versterking van de ecologische verbindingszone door middel van extra waterberging gecombineerd met natuur. Deze zone wordt verbonden met groene gebieden die tot in de wijk reiken, waardoor de totale oppervlakte aan natuur aanzienlijk toeneemt. Het plan draagt bij aan een versterking van de zone rondom de beek en daarmee aan de cultuurhistorische waarden en biodiversiteit. Bovendien is bij de beplantingskeuze rekening gehouden met het vergroten van de biodiversiteit, wat een directe bijdrage levert aan de fysieke verbetering van het gebied.

2.6 Maatregelen

In het activiteitenplan (hoofdstuk 8) en de aanvullende gegevens van 23 maart 2026 is beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten voor de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen.

In grote lijnen gaat het om de volgende maatregelen:

Algemeen

- De werkzaamheden in het plangebied worden begeleid door een deskundige op het gebied van de aanwezige beschermde soorten.
- Wanneer er tijdens de werkzaamheden onverwachts beschermde soorten worden aangetroffen in het werkterrein, worden de werkzaamheden direct stilgelegd en zal contact opgenomen worden met een deskundige op het gebied van beschermde soorten. In overleg met de deskundige wordt bepaald of de werkzaamheden voortgezet kunnen worden en of

aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken.

Tijdelijke verblijfplaatsen

- Er zal 1 paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in de schuur verloren gaan. Hiervoor worden conform het kennisdocument voor deze soort minimaal 4 alternatieven aangeboden.
- Als tijdelijke mitigatie worden 4 houten vleermuiskasten van het type VMT1a van Unitura of vergelijkbaar toegepast.
- De tijdelijke verblijfplaatsen zullen tijdig aanwezig zijn om de dieren te laten wennen aan deze voorzieningen (zie het kopje gewenningsperiode).
- De tijdelijke verblijfplaatsen zullen zo dicht mogelijk maar altijd binnen 100 à 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats worden gehangen, buiten de invloedsferen van de activiteiten.
- De tijdelijke verblijfplaatsen zullen een locatie hebben die gelijk is aan of beter van kwaliteit is dan de oorspronkelijke situatie wat betreft hoogte, aanvliegroute en vrije vliegruimte. De locatie zal vrij zijn van kunstlicht, verstoringen en zal buiten het bereik van predatoren zijn.
- De tijdelijke vleermuiskasten zullen op ten minste 2 verschillende windrichtingen hangen, zodat er een verschil aan microklimaten gerealiseerd wordt.
- De tijdelijke vleermuiskasten zullen gespreid geplaatst worden zodat er ten minste net zoveel mogelijke paarterritoria beschikbaar zijn als er verloren gaan.
- De tijdelijke vleermuiskasten zullen op minimaal 4 meter hoogte aan gebouwen geplaatst worden.
- Voor de tijdelijke vleermuiskasten wordt rekening gehouden met een gewenningsperiode van minimaal 3 maanden voorafgaand aan het ongeschikt maken. Enkel de maanden binnen het actieve seizoen zullen hierbij worden gebruikt. Het actieve seizoen voor vleermuizen betreft de periode van april tot en met oktober.

Ongeschikt maken

- Bij het maken van de planning van de, in het kader van de ingreep, uit te voeren werkzaamheden wordt rekening gehouden met de kwetsbare perioden (voortplanting, migratie en winterrust, 15 april tot 15 oktober) van de aanwezige beschermde soorten.
- Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kunnen de in deze rapportage genoemde kwetsbare perioden langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden zal worden bepaald door een deskundige op het gebied van de betreffende soort.
- Het ongeschikt of onaantrekkelijk maken van delen van het plangebied vindt plaats buiten de kwetsbare perioden van aanwezige beschermde soorten, om overtreding van de Omgevingswet te voorkomen.
- Alle openingen (stootvoegen en scheuren) in de gemetselde muren en openingen bij de dakrand en gevelbekleding worden afgesloten voorafgaand aan de werkzaamheden. Dit zal gebeuren met zogenaamde 'exclusion-flaps'.
- Ieder muurdeel waar mogelijk een toegankelijke binnenruimte achter zit wordt voorzien van minimaal één exclusion-flap. Bij muur- of dakdelen die groter zijn dan 4 m² wordt er minimaal een exclusion flap geplaatst per 2 strekkende meter muur, en wordt op ieder mogelijk afzonderlijke binnenruimte altijd minimaal één exclusion-flap geplaatst. De 2 meter tussen uitkruipvoorzieningen geldt zowel op horizontaal vlak als op verticaal vlak, waarmee hoge muren soms meerdere flaps nodig hebben als er ook meerdere openingen aanwezig zijn waar vleermuizen het gebouw in en uit kunnen kruipen.

- Als er enige twijfel bestaat of een verblijfplaats ook via een andere uitvliegopening te verlaten is, wordt er altijd een extra exclusion-flap op de opening geplaatst.
- Overige openingen worden dichtgezet met andere materialen, zoals weringsborstels of vulschuim. Er wordt geen PUR of andere materiaal toegepast dat plakt of uitzet, om te voorkomen dat vleermuizen vast komen te zitten.
- Het aanbrengen van de weringen en exclusion-flaps zal tenminste 2 weken voorafgaand aan de werkzaamheden plaatsvinden. Het plaatsen van de exclusion-flaps zal onder begeleiding van een deskundige op het gebied van vleermuizen worden uitgevoerd.
- Wanneer de periode tussen het ophangen van de exclusion-flaps en de sloop meer dan 14 dagen bedraagt, zullen de exclusion-flaps regelmatig gecontroleerd worden om te bepalen of ze nog goed vasthangen. Ook wordt er mogelijk voor gekozen de openingen op dat moment effectiever af te sluiten, bijvoorbeeld met weringsgaas.
- Het definitief dichtmaken van de openingen en/of de werkzaamheden zal pas plaatsvinden als alle vleermuizen de verblijfplaats in het gebouw verlaten hebben. Na het plaatsen van de exclusion-flaps zal daarom voldoende lang gewacht worden zodat vleermuizen die aanwezig zijn in het gebouw in de gelegenheid zijn geweest om het gebouw te verlaten.
- De tijd die vleermuizen nodig hebben om het gebouw te verlaten hangt sterk samen met de weersomstandigheden. Als richtlijn zal ervan uitgegaan worden dat er 3 avonden voorbij moeten gaan waarbij de temperatuur na zonsondergang minimaal 8 °C is geweest, bij maximaal windkracht 5 Bft en droog weer of lichte motregen.
- Een deskundige op het gebied van vleermuizen beoordeelt wanneer vleermuizen voldoende gelegenheid hebben gehad het pand te verlaten en met zekerheid gesteld kan worden dat alle vleermuizen het te slopen gebouw verlaten hebben.

Controlerende

- Na het ongeschikt maken, en voorafgaand aan de werkzaamheden, wordt een controlebezoek uitgevoerd met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied wordt vrijgegeven.
- Er zal minimaal 3 dagen zitten tussen het aanbrengen van de weringen en het controlebezoek.
- De controlerende zal plaatsvinden conform de eisen die het geldende vleermuisprotocol stelt aan het onderzoek naar paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Concreet gaat het om de start- en eindtijd, onderzoeksperiode, minimale temperatuur en maximale windkracht. Dit zal vastgelegd worden in het logboek.
- Als tijdens de werkzaamheden toch vleermuizen worden aangetroffen zullen de werkzaamheden onmiddellijk worden stopgezet en zal een vleermuisdeskundige worden geraadpleegd over de manier waarop de werkzaamheden verder uitgevoerd kunnen worden met zo min mogelijk negatieve effecten voor de aangetroffen vleermuizen.

Permanente verblijfplaatsen

- De permanente voorzieningen zullen zich in het gebouw bevinden of middels een combinatie van inwendig en uitwendige kasten worden uitgevoerd.
- De permanente voorzieningen worden in de nieuwbouwwoningen op een vergelijkbare locatie geplaatst als waarin de oorspronkelijke verblijfplaats zich bevond.
- De permanente voorzieningen zullen zoveel mogelijk dezelfde eigenschappen hebben als de oorspronkelijke verblijfplaats.
- Minimaal 4 permanente verblijfplaatsen zullen gerealiseerd worden binnen 200 meter van de huidige verblijfplaats. Deze kasten zullen van het type VMPM1s van Unitura of vergelijkbaar zijn. Deze kasten voldoen aan de minimale eis voor interne afmetingen uit het

meest recente kennisdocument (breedte: 15 cm, hoogte: 80 cm, diepte: 2 cm (1 laag), diepte: 1,5 cm per laag (> 1 laag)).

- Tevens worden er minimaal 20 extra permanente vleermuiskasten ingebouwd in de nieuwbouwwoningen. Een deel hiervan zal mogelijk net buiten de straal van 200 meter vanaf de huidige verblijfplaats vallen, omdat het zuidelijke deel van het projectgebied wat verder weg ligt ten opzichte van de huidige verblijfplaats.
- De plaatsingseisen voldoen aan dezelfde voorwaarden waaraan de tijdelijke voorzieningen voldoen.
- De permanente verblijfplaatsen zullen op ten minste 2 verschillende windrichtingen hangen, zodat er een verschil aan microklimaten wordt gerealiseerd.
- De vleermuiskasten zullen tijdig gerealiseerd worden. Voor paarverblijfplaatsen geldt een gewenningsperiode van minimaal 3 maanden voorafgaand aan het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen. Enkel de maanden binnen het actieve seizoen kunnen hierbij worden gebruikt als gewenningsperiode. Het actieve seizoen voor vleermuizen betreft de periode van april tot en met oktober conform het kennisdocument.
- De vleermuiskasten zullen een vrije aanvliegroute hebben, op minimaal 4 meter hoogte geplaatst worden en vrij zijn van kunstlicht en verstoringen, en buiten het gebruik van predatoren hangen.
- De locaties en wijze van uitvoering van de permanente voorzieningen zullen met behulp van tekst en foto's worden vastgelegd in het logboek.

Verwijderen tijdelijke mitigatie

- De kasten worden jaarlijks gecontroleerd of deze nog deugdelijk bevestigd zijn en of ze schoongemaakt moeten worden, zodat ze functioneel blijven.
- De vleermuiskasten zullen pas weer verwijderd worden als er alternatieve permanente voorzieningen aanwezig zijn en de gewenningsperiode van 3 maanden van deze alternatieve permanente voorzieningen verstreken is.
- Voorafgaand aan het verwijderen van de vleermuiskasten zal gecontroleerd worden door een ecooloog/vleermuisdeskundige of hierin nog vleermuizen aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is zal de kast blijven hangen tot dit niet meer het geval is.
- Het verwijderen van de vleermuiskasten kan uitgevoerd worden op ieder moment van het jaar zolang deze maar niet in gebruik zijn door de vleermuizen op dat moment.

De locaties van de voorzieningen zijn weergegeven in bijlage 2.

2.7 Voorschriften

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

Algemene voorschriften

1. De vergunninghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden beginnen bekend is, maar uiterlijk 2 werkdagen voor de start van de activiteiten, het bijgevoegde meldingsformulier volledig in te vullen en naar ons op te sturen. Met werkzaamheden en/of activiteiten worden alle handelingen bedoeld die invloed hebben op de beschermde soorten, zoals ongeschikt maken van de verblijfplaatsen.
2. De vergunninghouder dient onmiddellijk contact met ons op te nemen via info@odbn.nl, als bij het uitvoeren van de activiteiten andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen, of andere activiteiten als bedoeld in onderdeel I en II van het besluit noodzakelijk zijn.

3. Deze vergunning kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de vergunninghouder of haar rechtsopvolgers of in opdracht van de vergunninghouder handelende (rechts)personen. De vergunninghouder of haar rechtsopvolgers blijven daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van de aan dit besluit verbonden voorschriften.
4. Deze genoemde (rechts)personen dienen op de hoogte te zijn van de inhoud en het doel van dit besluit en de daaraan verbonden voorschriften, zodat zij daar ook invulling en uitvoering aan kunnen geven.
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een (digitaal) afschrift van dit besluit op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op eerste verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouder of opsporingsambtenaar.
6. De vergunninghouder dient, met inachtneming van de hier genoemde voorschriften, de activiteiten (inclusief alle maatregelen die er voor de soorten worden genomen) uit te voeren zoals beschreven in de aanvraag en het activiteitenplan (hoofdstuk 8) en de aanvullende gegevens van 23 maart 2026, 20 april 2026 en 30 juni 2026.
7. De activiteiten en hier genoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige¹ (hierna: ecooloog) op het gebied van de soorten waarvoor vergunning is verleend.
8. Alle handelingen en bevindingen dienen door de ecooloog te worden bijgehouden in een logboek. Met handelingen worden alle handelingen bedoeld die invloed hebben op de beschermde soorten, zoals ongeschikt maken, uitvoeren van de controlerende en het plaatsen van de tijdelijke en permanente voorzieningen. Ook dienen er duidelijke foto's van de werkzaamheden en de geplaatste voorzieningen te worden opgenomen in het logboek. Dit logboek dient op eerste verzoek van een toezichthouder te worden gegeven.
9. De vergunninghouder dient een ecologisch werkprotocol op te stellen op basis van de aanvraag en de hier genoemde voorschriften. Alle betrokken partijen, met name de uitvoerenden op de initiatieflocatie, dienen voor het uitvoeren van de werkzaamheden, van de inhoud van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden en dienen dit aantoonbaar na te leven. Dit ecologisch werkprotocol dient ter informatie aan ons te worden toegezonden, uiterlijk 2 werkdagen voor de start van de werkzaamheden. Mail het ecologisch werkprotocol naar info@odbn.nl, onder vermelding van het zaaknummer.
10. Zodra alle handelingen en activiteiten zijn uitgevoerd die betrekking hebben op de beschermde soort opgenomen in de vergunning, dient de afronding van de werkzaamheden bij ons te worden gemeld. Denk bijvoorbeeld aan de gerealiseerde permanente voorzieningen, het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen en de inrichting van het plangebied. Dit dient u te doen door het logboek naar ons op te sturen via info@odbn.nl, onder vermelding van het zaaknummer.

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

Specifieke voorschriften

Deze specifieke voorschriften gaan voor op de algemene voorschriften, waaronder het activiteitenplan. Indien de specifieke voorschriften afwijken van de voorgestelde maatregelen/aanpak in het activiteitenplan, gaan de specifieke voorschriften voor.

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

Tijdelijke verblijfplaatsen

11. De tijdelijke vleermuiskasten dienen geplaatst te worden aan bebouwing of er dient minimaal 1 paalkast (rocketbox) geplaatst te worden. Het plaatsen van (meerlaagse) kasten aan bomen is niet akkoord.

Dit voorschrift is opgenomen omdat in het activiteitenplan staat dat er in uitzonderlijke gevallen, wanneer er geen mogelijkheden zijn, alternatieven vleermuiskasten aan bomen kunnen worden geplaatst. Dit is niet akkoord omdat de huidige verblijfplaats zich in bebouwing bevindt en er bebouwing in een straal van 200 meter rondom de huidige verblijfplaats aanwezig is.

Ongeschikt maken

12. Het ongeschikt maken dient plaats te vinden buiten de kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis. Dit betekent dat er ongeschikt mag worden gemaakt in de actieve periode (van 15 april tot 15 oktober). Ongeschikt maken in de eerste helft van april en/of in de tweede helft van oktober is enkel toegestaan, indien dit ecologisch is onderbouwd in relatie tot het seizoensverloop en de weersomstandigheden. Deze onderbouwing dient te worden vastgelegd in het logboek.

Dit voorschrift is opgenomen omdat de actieve periode van de gewone dwergvleermuis in het activiteitenplan beschreven wordt als april tot half oktober. De actieve periode dient echter verder gespecificeerd te worden. Door deze te specificeren wordt voorkomen dat individuen direct of indirect worden gedood of verwond als gevolg van het ongeschikt maken in de onjuiste periode.

13. De mogelijke invliegopeningen in de bebouwing dienen niet afgesloten te worden met weringsgaas, opschuimend en uithardend (vul)schuim (PUR) of ander materiaal waarmee de vleermuizen vast kunnen komen te zitten. Het gebouw dient eerst, conform de richtlijnen van het Kennisdocument, natuurvrij verklaard te worden. Dergelijke voorzieningen dienen alleen gebruikt te worden nadat de bebouwing al ongeschikt is gemaakt, er een controlerende heeft plaatsgevonden én er is vastgesteld dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn.

Dit voorschrift is opgenomen om te voorkomen dat dieren verstrikt raken en/of de verblijfplaats niet uit kunnen komen, en daardoor gewond raken of sterven.

14. Wanneer tussen het ongeschikt maken en de start van de werkzaamheden meer dan 1 week zit, dient de functionaliteit van de ontmoedigingsmaatregelen in de week voor start van de werkzaamheden gecontroleerd en waar nodig gerepareerd te worden. Indien ontmoedigende maatregelen gerepareerd zijn dient opnieuw een controlerende uitgevoerd te worden zoals hierboven beschreven.

Dit voorschrift is opgenomen om te voorkomen dat exclusion voorzieningen loslaten en/of kapotgaan gedurende de periode tussen het ongeschikt maken en de start van de werkzaamheden, waardoor de vleermuizen de te renoveren bebouwing opnieuw kunnen gaan bewonen. In het logboek dient te worden vastgelegd op welke dagen de voorzieningen gecontroleerd en eventueel gerepareerd zijn.

Controlebezoek

15. Tijdens de gehele controlerende moet het droog zijn.

16. Er kan pas gestart worden met de sloopwerkzaamheden nadat de bebouwing natuurvrij is verklaard door de ecoloog. In het logboek dient hieromtrent het volgende te worden vastgelegd:
- i. hoe en wanneer de bebouwing natuurvrij is verklaard;
 - ii. Op welke wijze de controleronde is uitgevoerd;
 - iii. de resultaten van de controleronde;
 - iv. de datum, tijd, aantal onderzoekers en de weersomstandigheden tijdens de controleronde.

De bovenstaande voorschriften over de controleronde zijn opgenomen om te voorkomen dat het gebouw onterecht vleermuisvrij wordt verklaard en dat er nog vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing ten tijde van de werkzaamheden.

Verwijderen tijdelijke voorzieningen

17. Het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen van de gewone dwergvleermuis dient plaats te vinden in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis: van 15 april tot en met 15 oktober, buiten de kwetsbare winterperiode. De kwetsbare periodes kunnen eerder starten of langer doorlopen als gevolg van de weersomstandigheden en het seizoensverloop. Indien de kwetsbaren periodes afwijken van de in dit voorschrift genoemde periode, dan dient dit door de ecoloog gemotiveerd vastgelegd te worden in het logboek.

Bovenstaande voorschrift is opgenomen om te voorkomen dat de tijdelijke voorzieningen te vroeg worden verwijderd en/of worden verwijderd op een moment dat het vleermuizen verstoort.

2.8 Staat van instandhouding

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

3. Conclusie

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

Bijlage 1. Overzichtstekening van de planlocatie



Figuur 1. Locatie van het plangebied. De sloop vindt plaats aan de bebouwing binnen het rood omlijnde gebied.



Figuur 2. Stedelijk ontwerp project “De Hooghe Weide”.

Bijlage 2. Locaties van de maatregelen



Figuur 3. Het slopen vindt plaats aan de bebouwing met de rode omlijning, de gele cirkel geeft het zoekgebied weer van maximaal 200 meter rondom het plangebied voor de alternatieve verblijfplaatsen.

Bijlage 3. Meldingsformulier start handelingen beschermde soorten

Meldingsformulier start handelingen ten aanzien van beschermde soorten Omgevingsvergunning flora- en fauna- activiteit		
<u>Gegevens</u>		
Aanvraagnummer	Z/271925	
Naam initiatief	Sloopwerkzaamheden aan een schuur ten behoeve voor het realiseren van nieuwbouwwoningen	
vergunningsperiode	voor de periode vanaf de dag na de dag van bekendmaking tot en met 30 juni 2029	
Vergunninghouder	.....	
Naam aanvrager	.....	
Adres	.....	
PC-Woonplaats	.....	
<u>Gegevens werkzaamheden:</u>		
Contactpersoon uitvoering werkzaamheden	.....	
Telefoonnummer (vast)	.....	
Telefoonnummer (mobiel)	.....	
Contactgegevens ecooloog betrokken bij uitvoering	.....	
Locatie(s) werkzaamheden	.....	
Datum gereedkomen compensatiemaatregelen	.....	
Datum start werkzaamheden	.....	
Overzicht planning werkzaamheden	..... ..... ..... ..... .....	
<i>Dit formulier dient zodra de aanvang van de handelingen met betrekking tot beschermde soorten bekend is, doch uiterlijk 2 werkdagen van tevoren, te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Brabant Noord</i>		
Retouradres	Omgevingsdienst Brabant Noord Email: info@odbn.nl	

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1