

S.A.B. Arnhem B.V.
T.a.v.
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

Onderwerp	Zaaknummer	Behandeld door	Verzonden
Besluit op de aanvraag omgevingsvergunning (2026072101534) voor een flora- en fauna-activiteit met betrekking tot de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van 28 appartementen aan de Oosterscheldestraat 1 te Middelburg.			

Middelburg, 6 augustus 2026

Geachte heer/mevrouw,

Op 21 juli 2026 hebben wij uw aanvraag ontvangen. U vraagt, namens Bogor Projectontwikkeling B.V. (hierna: uw cliënt), een omgevingsvergunning aan voor een flora- en fauna-activiteit (hierna: vergunning) als bedoeld in artikel 5.1 lid 2, onder g, Omgevingswet (hierna: Ow).

Uw cliënt vraagt vergunning aan om af te wijken van de verboden als bedoeld in artikel 11.46 lid 1 sub b en d van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) om de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) opzettelijk te verstoren én om voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis te beschadigen of te vernielen.

De vergunning wordt aangevraagd op grond van artikel 8.74k lid 1 sub b onder 3° van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl), in het belang van 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. De vergunning heeft betrekking op de sloop van de bestaande bouw en de realisatie van 28 appartementen aan de Oosterscheldestraat 1 in Middelburg.

Wij bevestigden uw aanvraag met onze brief op 29 juli 2026. Hieronder leest u onze beslissing op uw aanvraag.

OMGEVINGSVERGUNNING FLORA- EN FAUNA-ACTIVITEIT MET ZAAKNUMMER:

Wij besluiten:

- I. Aan uw cliënt de aangevraagde vergunning van artikel 11.46 lid 1 sub b en d van het Bal om de gewone dwergvleermuis opzettelijk te verstoren en om drie zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen van deze soort te beschadigen of te vernielen, **te verlenen**. Dit doen wij op grond van artikel 8.74k lid 1 sub b onder 3° van het Bkl in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van sociaal of economische belang en gunstige effecten op het milieu.
- II. De voorschriften in onderdeel 1 te verbinden aan deze vergunning.
- III. Dat de vergunning mag worden gebruikt voor het slopen van de bestaande bebouwing, het verwijderen van de aanwezige bomen en groenstructuren binnen het plangebied,

zoals aangegeven in bijlage 2 van dit besluit, en het realiseren van 28 appartementen op de locatie Oosterscheldestraat 1, te Middelburg.

- IV. Dat de vergunning geldig is van 1 maart 2027 tot en met 31 december 2029.
- V. Dat de vergunning voor wat betreft voorschrift 11 geldig is tot en met 31 december 2032.
- VI. De volgende documenten deel uit te laten maken van de vergunning:
 - a. DSO-verzoek van 21 juli 2026, ons kenmerk: 835463-01;
 - b. Bijlagen bij de aanvraag zoals aangeleverd op 21 juli 2026:
 - o Quicksan opgesteld door SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling, datum document 27 maart 2023, ons kenmerk: 835463-02;
 - o Aanvullend onderzoek opgesteld door SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling, d.d. 3 februari 2026, ons kenmerk: 835463-03;
 - o Memo kastenplan tijdelijke voorzieningen opgesteld door SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling, d.d. 12 juni 2026, ons kenmerk: 835463-04;
 - o Opleverdocument opbouwvoorzieningen opgesteld door Unitura, d.d. 6 juli 2026, ons kenmerk: 835463-05;
 - o Memo voorstel permanente vleermuiskasten opgesteld door SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling, d.d. 16 juli 2026, ons kenmerk: 835463-06;
 - o Projectplan flora- en fauna-activiteit opgesteld door SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling, d.d. 16 juli 2026, ons kenmerk: 835463-07.

Alle relevante wet- en regelgeving waar dit besluit op is gebaseerd en waaraan is getoetst vindt u in bijlage I. Leest u vooral onderdeel 1 zorgvuldig door, hierin staan de voorschriften die wij aan de vergunning verbinden. Het is belangrijk dat u zich houdt aan deze voorschriften. Doet u dit niet, dan kunnen we de vergunning intrekken of wijzigen. Dit staat in artikelen 18.10 lid 1 en 4 van de Ow. De motivering van dit besluit vindt u in onderdeel 2 'Overwegingen'.

Wilt u tijdens de looptijd van de vergunning iets veranderen aan de uitvoering van uw ingreep? Neem dan altijd contact met ons op voordat u veranderingen doorvoert. Wij helpen u dan inschatten of de gewenste verandering past binnen uw vergunning. U kunt ons bereiken via het e-mailadres natuurbescherming@zeeland.nl. Noem hierbij altijd het zaaknummer.

Controleer of andere regelgeving van toepassing is

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de artikelen met betrekking tot het onderdeel flora- en fauna-activiteiten van de Ow, het Bal en het Bkl. Het kan zijn dat u voor het uitvoeren van uw ingreep ook een andere vergunning nodig heeft. Bijvoorbeeld volgens andere onderdelen van de Ow. Denk ook aan regelgeving van andere overheden zoals de gemeente of het waterschap. U bent zelf verantwoordelijk om te controleren of andere wet- en regelgeving van toepassing is.

Tot slot moet u altijd voldoen aan de zorgplichten voor natuur. Dat betekent dat u moet voorkomen dat uw ingreep schade aanricht aan beschermde planten en dieren en hun leefomgeving. Hierbij kunt u denken aan de volgende voorbeelden:

- Het verwijderen van beplanting doet u buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli daaropvolgend).
- Vermijd of minimaliseer gebruik van verlichting.
- Pas verlichting zo aan dat vleermuizen er zo min mogelijk door worden verstoord.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten van Zeeland,
Namens deze,

Bijlagen:

- I. Relevante wet- en regelgeving;
- II. Luchtfoto van het plangebied;
- III. Zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;
- IV. Invulformulier logboek;
- V. Eisen verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis.

Kopie aan: RUD-Zeeland, groenewetten@rud-zeeland.nl

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden kunnen schriftelijk bezwaar maken tegen dit besluit bij: Gedeputeerde Staten van Zeeland, t.a.v. de secretaris van de commissie voor bezwaarschriften, Postbus 6001, 4330 LA Middelburg.

In het bezwaarschrift neemt u ten minste op: uw naam en adres, de dagtekening van het bezwaarschrift, tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend.

U moet het bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is bekendgemaakt. Doorgaans is dat de dag na de datum van verzending. Overschrijding van de inzendtermijn kan ertoe leiden dat met uw bezwaren geen rekening wordt gehouden. Als u overweegt bezwaar te maken, kunt u een informatiefolder aanvragen op telefoonnummer 0118-631000. U kunt de informatie ook downloaden via [Bezwaar maken](#).

Wij wijzen u erop dat het bezwaar niet de werking van het besluit schorst. U kunt een verzoek doen tot het treffen van een voorlopige voorziening. U richt het verzoek aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Breda, team bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Voor de behandeling van het verzoek is griffierecht verschuldigd.

Onderdeel 1. VOORSCHRIFTEN

Algemene voorschriften

1. Voer de ingreep uit volgens de beschrijving in de vergunningaanvraag en de bijlagen bij deze aanvraag.
2. De initiatiefnemer en alle partijen die de werkzaamheden uitvoeren moeten op de hoogte zijn van de volgende zaken:
 - o De vergunning;
 - o De vergunningsvoorschriften;
 - o De wijze waarop de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd.

Houdt een logboek bij (bijlage IV) om dit vast te leggen. Dit moet op verzoek worden getoond aan de inspecteurs van de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland (hierna: RUD-Zeeland).

De vergunning, inclusief alle bijbehorende bijlagen en het logboek, moet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden op het plangebied aanwezig zijn.

3. De ecologisch deskundige moet aanwezig zijn bij het ongeschikt maken van de bebouwing voor de betrokken soorten. Verder zal hij/zij aanwijzingen geven over het weghalen van de beplanting en over hoe de sloop uitgevoerd moet worden. Betrek de ecologisch deskundige ook bij de realisatie van permanente voorzieningen voor de betrokken soorten.

Hij/zij is altijd oproepbaar tijdens de werkzaamheden. Hij/zij legt zijn/ haar aanwijzingen vast in het logboek. Hij/zij legt ook vast hoe hier uitvoering aan wordt gegeven.

Het bevoegd gezag gebruikt de volgende definitie van een ecologisch deskundige:

- o Een persoon die expertise heeft met de situatie en soorten waarover hij/zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden;
 - o Hij/zij heeft minimaal 3 jaar aantoonbare ervaring met het uitvoeren van soortgericht onderzoek, eventueel onder begeleiding van een ervaren ecologisch deskundige.
4. Worden er tijdens de controle of tijdens de werkzaamheden andere beschermde soorten aangetroffen, stop dan met uw werkzaamheden ter plaatse.

Neem contact op met het bevoegd gezag, Provincie Zeeland om te overleggen hoe met deze soorten om te gaan. Dit kan via het e-mailadres natuurbescherming@zeeland.nl. Dit geldt voor andere beschermde soorten, dan waarvoor de vergunning is verleend.
 5. Voordat u start met de werkzaamheden moet u bij de RUD-Zeeland melden wanneer u begint. Doe dit minimaal twee weken vooraf. U doet dit via het e-mailadres handhaving.groen@rud-zeeland.nl. Noem in uw contact steeds het zaaknummer. U kunt dit zaaknummer vinden bovenaan de brief.
 6. Binnen twee dagen nadat u klaar bent met de werkzaamheden moet u dit melden bij de RUD-Zeeland via handhaving.groen@rud-zeeland.nl. Noem in uw contact steeds het zaaknummer. U kunt dit zaaknummer vinden bovenaan de brief.

Stuur de volgende documenten mee met de melding:

- o Het logboek;
- o Een onderbouwing (met foto's) van de genoemde eisen voor de definitieve nest- en verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis (bijlage V, voorschrift 9).

Voorschriften gewone dwergvleermuis – alternatieve verblijfplaatsen

7. Behoud de twintig tijdelijke vleermuiskasten van type VMT1 van Unitura of vergelijkbaar, totdat de definitieve alternatieve verblijfplaatsen (voorschrift 8) gerealiseerd zijn.

Controleer de functionaliteit van de verblijfplaatsen én repareer deze kasten als dat nodig is. Verwijder ook eventuele takken die de aanvliegroute blokkeren. Het onderhoud en indien nodig de reparatie mogen alleen plaats vinden in de periode 1 november tot en met 31 maart daaropvolgend.

8. Realiseer minimaal twaalf definitieve zomerverblijfplaatsen en acht definitieve paarverblijfplaatsen van het type VMTH inbouwstenen van Unitura of vergelijkbaar voor de gewone dwergvleermuis. Integreer deze verblijfplaatsen bij voorliggende ingreep in de nieuwbouw.
9. De ecologisch deskundige bepaalt de locaties van de definitieve alternatieve verblijfplaatsen. Zorg dat de tijdelijke en de definitieve zomer- en paarverblijfplaatsen voldoen aan de in bijlage V genoemde eisen. De ecologisch deskundige moet dit onderbouwen met foto's. De ecologisch deskundige legt de onderbouwing vast in het logboek.
10. De onderhoudsplicht van de tijdelijke vleermuiskasten (voorschrift 7) vervalt, **wanneer de nieuwbouw met de definitieve alternatieve voorzieningen gereed is én u dit gemeld heeft bij de RUD-Zeeland (voorschrift 6).**

Eventueel kunnen de tijdelijke vleermuiskasten dan worden verwijderd. Dit kan alleen als:

- De ecologisch deskundige heeft vastgesteld dat de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen op dat moment niet wordt gebruikt door de gewone dwergvleermuis;
- Er een gewenningsperiode van drie maanden is verlopen voordat de tijdelijke verblijfplaatsen worden verwijderd.

11. Borg de functionaliteit van de definitieve verblijfplaatsen, die in gebruik zijn genomen door de gewone dwergvleermuis op de lange termijn.
- Is de functionaliteit van de definitieve verblijfplaatsen verminderd? Herstel deze dan zo spoedig mogelijk;
 - Vindt er verstoring van de definitieve verblijfplaatsen plaats? Verwijder dan de verstoringbron;
 - Herstel van verblijfplaatsen vindt plaats op aanwijzing van een deskundig ecooloog.

Repareer en onderhoudt de verblijfplaats, indien nodig, alleen in de periode **1 april tot en met 31 oktober daaropvolgend.**

Voorschriften gewone dwergvleermuis - werkwijze

12. Maak de te slopen bebouwing, **voorafgaand** aan de sloop ongeschikt voor de gewone dwergvleermuis.

Het ongeschikt maken mag **niet** plaatsvinden:

- in de periode van winterslaap (15 november tot en met 15 maart daaropvolgend). Zie ook onderstaande natuurkalender.

Het ongeschikt maken mag **wel** plaatsvinden:

1. In de periode aan de randen van winterslaap (1-15 november én 15-30 maart) als:
 - De temperatuur tot één uur na zonsondergang hoger is dan 10 °C;
 - Er geen harde wind is van meer dan 5 Bft;
 - Er geen regen is (maximaal motregen);
 - De ecologisch deskundige heeft beoordeeld dat de vleermuizen nog actief zijn. Dit wordt vastgelegd in het logboek.
2. In de actieve periode vanaf 1 april tot en met 31 oktober daaropvolgend.

De betrokken ecologisch deskundige bepaalt de meest geschikte periode voor het ongeschikt maken en legt dit vast in het logboek.

Tabel 1: Natuurkalender gewone dwergvleermuis

Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec

13. Maak de te slopen bebouwing ongeschikt voor de gewone dwergvleermuis gebeurt op de volgende manier (bron: [Kennisdocument gewone dwergvleermuis](#))
 - Maak alle openingen, die toegang geven de te slopen bebouwing, ongeschikt. Dit geldt ook voor openingen die niet in gebruik zijn of waarvan het gebruik niet is vastgesteld.
 - Maak de openingen dicht met behulp van “exclusion flaps”. Is de afstand tussen de stootvoegen meer dan 2 meter? Plaats dan één “exclusion flap” in;
 - Vulschuim mag **alleen worden** toegepast als de achterliggende spouw open is én aaneengesloten is met openingen waar een “exclusion flap” aanwezig is.
 - Voorkom de aanwezigheid van een afgesloten spouwmurdeel.
 - De ecologisch deskundige geeft aanwijzingen over welke openingen dicht gemaakt mogen worden.
 - Deze aanwijzingen moeten worden vastgelegd in het logboek
 - Het gebruik van giftig én erg uitdijend materiaal is **niet toegestaan**.
 - Het gebruik van materiaal dat doorgangen in) de binnenruimte blokkeert is **niet toegestaan**;
 - Het gebruik van purschuim en bijenbekjes is **niet toegestaan**;
 - Het maken van tochtgaten in de spouwmuren is **niet toegestaan**;
 - Het gebruiken van een endoscoop om de aanwezigheid van vleermuizen uit te sluiten, is **niet toegestaan**.
14. Nadat de te slopen bebouwing ongeschikt is gemaakt, controleert een ecologisch deskundige of de gewone dwergvleermuis het te slopen gebouw heeft verlaten. Hierbij geldt:
 - De controleronde wordt uitgevoerd minimaal drie dagen na het ongeschikt maken;
 - De resultaten van de controleronde zijn maximaal **één maand** geldig. Indien het te slopen gebouw niet binnen deze termijn wordt gesloopt, moet er een nieuwe controleronde plaats vinden;
 - Worden bij de controleronde gewone dwergvleermuizen aangetroffen? Tref dan opnieuw de in voorschrift 13 genoemde maatregelen. Houdt hierbij rekening met de voorwaarden in voorschrift 12. Indien nodig, worden de werkzaamheden uitgesteld totdat de ecologische deskundige heeft vastgesteld dat de vleermuis de te slopen bebouwing heeft verlaten.
 - Het vangen en verplaatsen van vleermuizen is **niet toegestaan**.

De ecologisch deskundige legt de volgende zaken vast in het logboek:

- De resultaten van deze controleronde;
- De eventuele extra getroffen maatregelen;
- De datum waarop is vastgesteld dat de gewone dwergvleermuis de te slopen bebouwing heeft verlaten.

Onderdeel 2. OVERWEGINGEN

A. Weergave van de feiten

A1. Vergunningsaanvraag

Uw cliënt vraagt vergunning aan van de verboden om de gewone dwergvleermuis opzettelijk te verstoren én om voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis te beschadigen of te vernielen. De vergunning wordt aangevraagd in het belang van 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.

De verbodsbepalingen worden overtreden door de hierna genoemde ingreep. Uw cliënt is van plan om 28 appartementen te realiseren aan de Oosterscheldestraat 1, te Middelburg. Hiertoe wordt de bestaande bebouwing gesloopt en worden aanwezige bomen en groenstructuren binnen het plangebied verwijderd. Bij de sloop van de bestaande bebouwing gaan drie zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren. De start van de sloop en het bouwrijp maken van het plangebied staat gepland in het tweede kwartaal van 2027. De ingreep wordt uitgebreider beschreven in het projectplan (ons kenmerk: 835463-07).

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 835463.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van die aspecten waarvoor een vergunning is vereist. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen.

A2. Bevoegd gezag

Gedeputeerde Staten (hierna: GS) van Zeeland zijn het bevoegd gezag. De aangevraagde ingreep heeft geen nadelige gevolgen voor dier- of plantensoorten die zich bevinden in een andere provincie. Advies van GS van andere provincies is daarom niet aan de orde bij dit besluit.

A3. Procedure

Op de aanvraag is de reguliere procedure uit hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing.

Van het besluit tot het verlenen van een vergunning zal mededeling worden gedaan op <http://www.officiëlebekendmakingen.nl>.

Tegen dit besluit staat bezwaar open zoals onder “Rechtsmiddelen” is aangegeven.

B. Toetsing

B1. Waar toetsen en beoordelen wij de aanvraag op?

Wij toetsen aan de artikelen van het onderdeel flora- en fauna-activiteiten van de Ow, het Bal en het Bkl. Ook toetsen wij de aanvraag aan het provinciale beleid voor de soortenbescherming.

GS verlenen voor de ingreep alleen een vergunning, wanneer uit het aanvraagformulier en de daarbij behorende stukken de zekerheid is verkregen dat de ingreep voldoet aan de voorwaarden waarop een vergunning kan worden verleend.

Naar ons oordeel bevat uw vergunningsaanvraag en de daarbij gevoegde stukken, de benodigde objectieve informatie om de voorgenomen ingreep te kunnen beoordelen.

B2. Beoordeling van het wettelijk kader

Er moet beoordeeld worden of er voldoende is aangetoond dat:

1. Er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
2. Er een wettelijk belang is;

3. De ingreep geen afbreuk doet aan het streven de populaties van de gewone dwergvleermuis in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

1) Er bestaan geen andere bevredigende oplossingen

Er moet worden aangetoond dat er geen andere bevredigende oplossing (alternatief) bestaat dan het uitvoeren van de door uw cliënt geplande ingreep voor de soort. Hierbij moet duidelijk worden gemaakt dat de mogelijke alternatieven niet leiden tot minder schade aan de gewone dwergvleermuis.

I. Alternatieve locatie

De ingreep betreft de sloop van de huidige bebouwing aan de Oosterscheldestraat 1, te Middelburg. De bebouwing moet volledig gesloopt worden om de nieuwe ontwikkeling van 28 nieuwbouwappartementen mogelijk te maken. De ingreep omvat het verwijderen van de volledige bebouwing en het verwijderen van aanwezige bomen en groenstructuren binnen het plangebied. Er is geen alternatieve locatie voorhanden voor de voorgenomen ingreep.

II. Alternatieve inrichting

De voorgenomen ingreep betreft de sloop van de bestaande bebouwing om de nieuwe ontwikkeling van appartementen te realiseren. Het plangebied bestaat uit een kerk met twee aaneengesloten gebouwen (ontvangstgebouw en een bijgebouw) en de omliggende grond. De gronden erom heen zijn grotendeels verhard. Na het slopen van de bebouwing, worden er 28 nieuwbouwappartementen teruggebouwd. Er zal dus zo optimaal mogelijk gebruik worden gemaakt van de ruimte om zoveel mogelijk appartementen te kunnen realiseren binnen de huidige bouwcontouren.

De nieuwbouw wordt zo uitgevoerd dat deze geschikt is voor de gewone dwergvleermuis door middel van het plaatsen van definitieve alternatieve verblijfplaatsen. Daarnaast worden ook enkele groenstructuren verwijderd in de directe nabijheid van de verblijfplaatsen. In de toekomstige situatie is herplant voorzien van evenveel of meer groen dan momenteel aanwezig is. De voorliggende inrichting van het plangebied is daarom optimaal om alle aangetroffen natuurwaarden te compenseren. Er is geen betere, alternatieve inrichting voorhanden voor de voorgenomen ingreep.

III. Alternatieve werkwijze en planning

In het planvoornemen wordt de bestaande bebouwing gesloopt, waardoor nieuwe ontwikkeling van appartementen mogelijk is op de locatie. De sloopwerkzaamheden zullen naar verwachting starten in het tweede kwartaal van 2027. De verschillende fases van de werkzaamheden zijn beschreven in het projectplan (ons kenmerk: 835463-07).

Bij de sloopwerkzaamheden kunnen de vastgestelde verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis niet worden ontzien. De omvang van de ingreep is daarvoor te groot. In de planning van het ongeschikt maken alvorens de werkzaamheden starten, is rekening gehouden met de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis. In deze periode is de gewone dwergvleermuis weer actief, na afloop van de kwetsbare winterperiode. De winterperiode loopt van 1 november tot 1 april daaropvolgend. De aangetoonde verblijfplaatsen worden na april 2027 ongeschikt gemaakt.

Aan de vergunning zijn diverse voorschriften verbonden waarin maatregelen zijn opgenomen om te voorkomen dat er bij de voorgenomen ingreep individuen van de gewone dwergvleermuis worden gedood. Voorafgaand aan de werkzaamheden zullen alternatieve (tijdelijke) verblijfplaatsen gerealiseerd worden. In de directe omgeving en in de nieuwe situatie zal een voldoende groot aanbod aan geschikte (permanente) verblijfplaatsen aanwezig zijn. Er is geen andere meer bevredigende werkwijze of planning voor de gewone dwergvleermuis.

IV. Conclusie

In bovenstaande overwegingen is **voldoende aannemelijk** gemaakt dat de voorliggende locatie, inrichting, werkwijze en planning van werkzaamheden de meest bevredigende oplossing is voor het uitvoeren van de ingreep.

2) Wettelijk belang

De vergunning voor de gewone dwergvleermuis wordt aangevraagd in het belang van 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.

Op dit moment is er in Nederland sprake van woningnood en woningbehoefte. Uit gegevens van ABF Research (2025) blijkt dat het statistisch landelijk woningtekort in 2025, 4,8% bedraagt. Dit komt neer op een tekort van 396.000 woningen waarbij ongeveer 226.000 woningen nodig zijn om de spanning op de woonmarkt op een normaal niveau (2%) terug te brengen.

Landelijke modellen laten zien dat het statistische woningtekort in Middelburg en Zeeland kleiner is dan in de Randstad. Toch is de druk op betaalbare woningen voor specifieke doelgroepen hier ook voelbaar, met name voor starters, senioren en lage- en middeninkomens.

De Zeeuwse Woondeal 2023-2030 is een belangrijk beleidsdocument met afspraken tussen Rijk, provincie en gemeenten. Zeeland zet in op de bouw van 16.500 extra woningen tot 2030 om het tekort aan te pakken. Gemeente Middelburg heeft een aandeel hierin van 2.282 woningen. Dit document benadrukt de noodzaak om het bouwtempo te verhogen vanwege demografische ontwikkelingen, migratie en vergrijzing. De voorgenomen plannen voorzien in deze ambitie.

Aanvullend blijkt uit diverse landelijke onderzoeken dat het aanhouden van het woningtekort een rechtstreekse negatieve impact heeft op de mentale gezondheid van de bevolking, en met name op jongvolwassenen. Uit onderzoek blijkt dat vier op de tien jongeren stellen dat de wooncrisis invloed heeft op hun mentale welzijn en dat zij hierdoor emoties zoals stress, frustratie en machteloosheid ervaren. Belangrijke levensfasen, waaronder zelfstandig wonen, samenwonen en gezinsvorming, worden hierdoor noodgedwongen uitgesteld. Omdat de geplande ontwikkeling bijdraagt aan het terugdringen van het woningtekort in Middelburg, levert het project tevens een bijdrage aan de bescherming en bevordering van de volksgezondheid.

Door bovenstaande overweging is **voldoende aannemelijk** gemaakt dat de ingreep een bijdrage levert aan 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.

3) Gunstige staat van instandhouding

Er moet worden aangetoond dat door het uitvoeren van de ingreep geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de gewone dwergvleermuis in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

I. Algemeen

De gewone dwergvleermuis is in Nederland een algemeen en wijdverbreid voorkomende soort. Een schatting komt neer op 300.000 tot 600.000 exemplaren in Nederland. De gewone dwergvleermuis komt vooral voor in de bebouwde omgeving, zowel in het stedelijk gebied als op het platteland. Er zijn geen aanwijzingen dat sprake is van een kwetsbare situatie op lokaal niveau voor deze algemeen voorkomende vleermuissoort.

De Nationale Databank Flora en Fauna laat zien dat er in de afgelopen vijf jaar verspreid door Middelburg waarnemingen van de gewone dwergvleermuis zijn gedaan. Vermoedelijk zullen er daarom in Middelburg andere verblijfplaatsen zijn die geschikt zijn voor bewoning door de gewone dwergvleermuis. Deze gegevens laten zien dat er een stabiele populatie gewone dwergvleermuizen in de omgeving van het plangebied aanwezig is. De lokale staat van instandhouding kan worden beoordeeld als gunstig.

II. Ecologisch onderzoek

Op 23 februari 2023 heeft een veldbezoek plaatsgevonden ten behoeve van de quickscan (ons kenmerk: 835463-02), ter voorbereiding van de ingreep. Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan is nader ecologisch onderzoek (ons kenmerk: 835463-03) uitgevoerd naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis. Tijdens dit nader ecologisch onderzoek zijn drie zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied vastgesteld. De locaties van deze verblijfplaatsen is opgenomen in figuur 2 en figuur 3 van bijlage III.

Er zijn geen essentiële ecologische functies voor de gewone dwergvleermuis waargenomen binnen het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende foerageergebied aanwezig om tijdens de bouw het tijdelijke verlies aan foerageergebied op te vangen. Op de langere termijn zal het foerageergebied behouden blijven waardoor er geen effect is op foerageergebied. Daarnaast zijn er vliegroutes aangetroffen. Echter, gewone dwergvleermuizen kunnen uitwijken naar een parallel lopend lijnvormig element als alternatief voor de vliegroute langs één gevel van het gebouw. Negatieve effecten op vliegroutes zijn daarmee uitgesloten.

III. Alternatieven

De gewone dwergvleermuis bewoont een netwerk aan verblijfplaatsen. Een bepaalde verblijfplaats binnen dit netwerk kan, afhankelijk van de kwaliteit van de verblijfplaats, voor een of meer functies worden gebruikt. De vleermuis moet in staat zijn om zich van de ene naar de andere verblijfplaats te verplaatsen. Er moet een netwerk aan verblijfplaatsen, die geschikt zijn voor de betreffende functie, in stand blijven. Voor elke aan te tasten of te verwijderen verblijfplaats moeten meerdere alternatieve verblijfplaatsen aanwezig zijn die voor minimaal eenzelfde aantal vleermuizen dezelfde ecologische functie kunnen vervullen als de oorspronkelijke plaats. Een vervangende verblijfplaats heeft nooit dezelfde eigenschappen als de oorspronkelijke verblijfplaats. Hierdoor kan een vervangende verblijfplaats zowel wat betreft zijn eigenschappen als zijn locatie, minder geschikt blijken dan verwacht.

Dit wordt ondervangen door in het gebied van het bestaande netwerk per verblijfplaats die verloren gaat, minimaal vier tijdelijke en vier permanente alternatieve verblijfplaatsen aan te bieden. Hoe meer alternatieve verblijfplaatsen aanwezig zijn, hoe groter de kans is dat minimaal één van deze geschikt gevonden wordt. Bij voorliggende ingreep moeten voor de te vernielen verblijfplaats de onderstaande alternatieve verblijfplaatsen worden aangeboden:

- Minimaal twintig tijdelijke én twintig permanente alternatieve verblijfplaatsen die geschikt zijn als zomer- en paarverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Hiertoe zijn voorschrift 7 en 8 opgenomen.

Het is daarbij belangrijk dat deze in het vleermuis actieve seizoen (1 april tot en met 31 oktober daaropvolgend) aanwezig zijn, voordat met het ongeschikt maken van de bebouwing wordt gestart. In deze periode kunnen de vleermuizen de alternatieve verblijfplaatsen alvast ontdekken, dit is de zogenoemde gewenningsperiode.

Tijdelijke voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis

In de omgeving van het plangebied zijn de alternatieve verblijfplaatsen geplaatst ten behoeve van de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Dit betreft twintig vleermuiskasten van het type VMT1 van Unitura. De kasten zijn 1 juli 2026 gerealiseerd op de onderstaande locaties:

Straatnaam	Huisnummer	Postcode	Aantal voorzieningen
Arnelaan	3	4335 TA	2
Arnelaan	6	4335 TD	2
Piet Heinstraat	68	4335 HX	2
Piet Heinstraat	70	4335 HX	2
Piet Heinstraat	84	4335 HX	2
De Ruyterstraat	88	4335 GN	2
Dorus Rijkersstraat	8	4335 HG	2

Dorus Rijkersstraat	10	4335 HG	2
Koudekerkseweg	12	4335 HD	2
Mosselkreekstraat	38	4335 TG	2

De binnenmaten van de vleermuiskast is 30 x 15 x 2 centimeter (breedte x hoogte x diepte). Derhalve voldoen de alternatieve voorzieningen aan de in het Kennisdocument gewone dwergvleermuis gestelde interne afmetingen voor zomer- en paarverblijfplaatsen. De gewenningsperiode betreft drie maanden voorafgaand aan de werkzaamheden voor vervangende zomer- en paarverblijfplaatsen. De alternatieve voorzieningen zijn op 1 juli 2026 geplaatst. Wanneer de huidige verblijfplaatsen in april 2027 ongeschikt worden gemaakt, is voldaan aan de gewenningsperiode voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

Op basis van deze gegevens wordt ervan uitgegaan dat de aangeboden tijdelijke alternatieve vleermuisvoorzieningen kunnen voorzien in de functie van de te vernietigen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. De alternatieve vleermuiskasten die zijn geplaatst, voldoen daarom aan de minimale mitigatie die benodigd is voor de ingreep.

Permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis

Ter compensatie van het verlies van de aangetroffen verblijfplaatsen zullen daarnaast ook nog minimaal twintig permanente alternatieve verblijfplaatsen moeten worden gerealiseerd, conform de voorwaarden gesteld in bijlage V. Bij voorliggende ingreep worden de permanente voorzieningen gerealiseerd in de nieuwbouwappartementen. Hiervoor worden naar verwachting geschakelde modulaire VMTH inbouwstenen van Unitura of vergelijkbaar gebruikt. De permanente alternatieve vleermuiskasten moeten voldoen aan de afmetingen, zoals is beschreven in het [Kennisdocument gewone dwergvleermuis](#). De realisatie van deze permanente vleermuiskasten moet worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige (voorschrift 9).

Zodra de nieuwbouw met de alternatieve permanente verblijfplaatsen gereed is én wanneer dit is gemeld bij de RUD-Zeeland (voorschrift 6) vervalt de onderhoudsplicht voor de tijdelijke vleermuiskasten (voorschrift 7).

Nadat de permanente voorzieningen drie maanden lang functioneel zijn, kunnen de tijdelijke alternatieve vleermuiskasten worden verwijderd. Indien deze verwijderd worden, kan dit alleen als de ecologisch deskundige heeft vastgesteld dat de tijdelijke alternatieve vleermuiskasten op dat moment niet worden gebruikt door de gewone dwergvleermuis. Dit is geborgd in voorschrift 10.

IV. Werkwijze

Bij het uitvoeren van de ingreep worden drie zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen vernield. Tijdens de uitvoering zullen maatregelen getroffen moeten worden om schade aan de gewone dwergvleermuis (doden of verwonden) te voorkomen.

De te slopen bebouwing moet voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt worden gemaakt voor de gewone dwergvleermuis. De vleermuizen krijgen daarmee de kans om voorafgaand aan de ingreep het gebouw te verlaten (voorschrift 12). Het is van belang dat er alleen ongeschikt gemaakt wordt als de temperatuur tijdens het uitvliegen in de periode van één uur voor zonsondergang tot één uur na zonsondergang niet beneden de 10 °C komt. Ook mag niet ongeschikt worden gemaakt bij niet geschikte weersomstandigheden voor de gewone dwergvleermuis om uit te vliegen. Zo wordt voorkomen dat eventueel aanwezige vleermuizen inactief zijn en daardoor niet kunnen wegvliegen als de bebouwing ongeschikt is gemaakt.

Het ongeschikt maken is gebaseerd op het afdichten van verblijfplaatsen op een dusdanige manier dat vleermuizen wel naar buiten, maar niet meer naar binnen kunnen komen. Het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen dient op een ecologisch verantwoorde manier te worden uitgevoerd, hiertoe is voorschrift 13 opgenomen. Er mag in geen geval gebruik worden gemaakt van uitzettend schuim, zoals PUR-schuim. De ruimtes die geschikt zijn als invliegopening voor vleermuizen worden afgedicht met vulschuim. Hierdoor hebben

vleermuizen geen toegang meer tot de bebouwing. Om aanwezige individuen van vleermuizen de mogelijkheid te geven de verblijfplaatsen te verlaten, worden exclusion flaps geplaatst.

Een ecologisch deskundige wordt bij alle benodigde werkzaamheden betrokken; hij/zij zal aanwijzingen geven over hoe het ongeschikt maken en de werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. De ecologisch deskundige is oproepbaar tijdens alle benodigde werkzaamheden.

Om te controleren of er ondanks de genoemde maatregelen geen vleermuizen meer aanwezig zijn, vindt kort voor de sloop een controle door de ecologisch deskundige plaats. Zijn er nog vleermuizen aanwezig, dan mag pas met de werkzaamheden worden aangevangen nadat in overleg met de ecologisch deskundige maatregelen genomen zijn. Hiertoe is voorschrift 14 opgenomen.

V. Conclusie

Door het uitvoeren van de ingreep gaan drie zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren. Door de gekozen werkwijze, het ongeschikt maken en de controle door de ecologisch deskundige, wordt voorkomen dat individuen van de gewone dwergvleermuis worden gedood of verwond. Voorafgaand aan de sloop zijn alternatieve vleermuisvoorzieningen gerealiseerd in de omgeving van het plangebied.

Het is **voldoende aannemelijk** gemaakt dat geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de gewone dwergvleermuis in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Beoordeling van het provinciaal beleid

I. Beleidsnota Natuurwetgeving

Het soortenbeleid is geregeld in de Beleidsnota Natuurwetgeving: "Meer prioriteit voor Zeeuwse Biodiversiteit". In de Beleidsnota Natuurwetgeving zijn over de gewone dwergvleermuis in relatie tot ruimtelijke ingrepen geen specifieke bepalingen opgenomen.

Vergunningaanvragen met betrekking tot de gewone dwergvleermuis worden daarom getoetst aan de wettelijke criteria. Deze toets heeft plaatsgevonden onder B2 van dit besluit.

II. Zeeuwse Omgevingsvisie

Om het huidige woningtekort in Zeeland aan te pakken, hebben GS zich gecommitteerd aan de nationale opgave van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. In de daaruit voortvloeiende [Zeeuwse Woondeal](#) is vastgelegd dat Zeeland tot en met 2030 versneld 16.500 nieuwe woningen zal realiseren. Deze opgave is vertaald naar concrete regionale afspraken om de balans in de woningvoorraad te herstellen en de toegankelijkheid van de woningmarkt te vergroten.

Binnen deze Zeeuwse Woondeal is specifiek vastgelegd dat de gemeente Middelburg zal voorzien in de realisatie van 2.280 nieuwe woningen. De voorgenomen ingreep in Middelburg draagt direct bij aan de realisatie van deze gemeentelijke en provinciale bouwopgave. Hiermee wordt invulling gegeven aan het streven naar een toekomstbestendige woonvoorraad. De voorgenomen ingreep is daarom niet in strijd met de Zeeuwse Omgevingsvisie.

C. Conclusies

U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat:

- 1) er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- 2) de ingreep nodig is in het belang van 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;

- 3) dat het uitvoeren van de ingreep geen afbreuk doet het streven de populatie van de gewone dwergvleermuis in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Het verlenen van de vergunning levert ook geen strijdigheid op met het provinciaal beleid.

Wij zijn daarom van oordeel dat de vergunning onder oplegging van voorschriften (onderdeel 1) kan worden verleend.

Bijlage I – Relevante wet- en regelgeving

Ob = Omgevingsbesluit

Ow = Omgevingswet

Bal = Besluit activiteiten leefomgeving

Bkl = Besluit kwaliteit leefomgeving

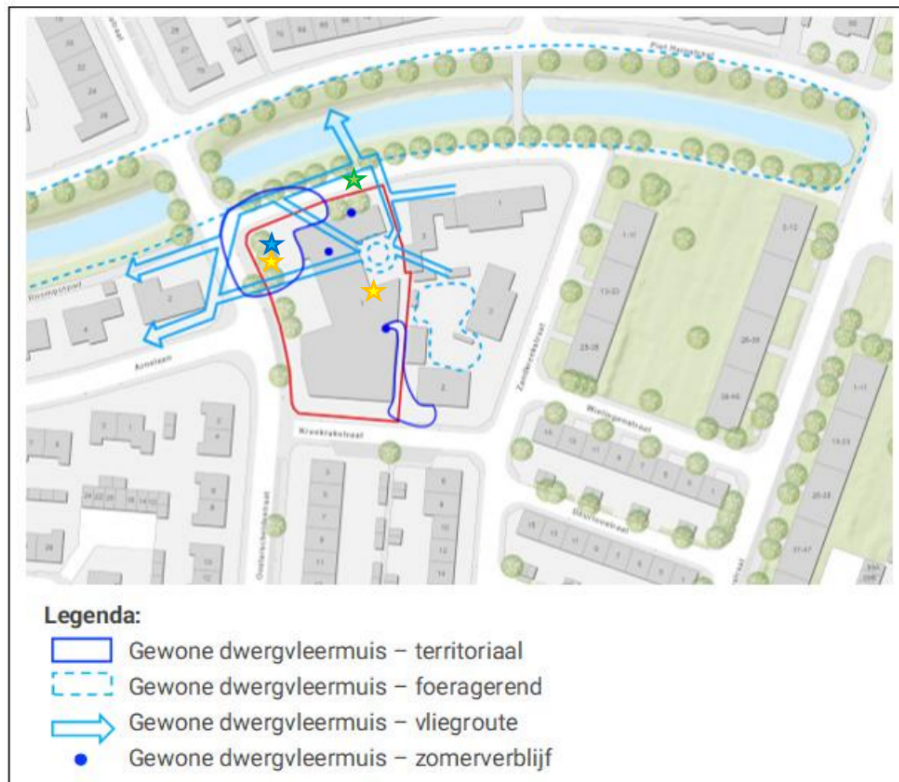
Artikelen	Omschrijving
Artikel 1.3 Ow	Doel van de Omgevingswet.
Artikel 2.2 lid 1 Ow	Afstemming met een ander bestuursorgaan, zoals een andere Provincie.
Artikel 5.1 lid 2 Ow	Vergunningsplicht voor een flora- en fauna-activiteit.
Artikel 18.10, lid 1 en 4 Ow	Bevoegdheid van de Provincie om een omgevingsvergunning in te trekken.
Artikel 11.37 Bal	Vergunningsplichtige activiteiten bij Vogelrichtlijnsoorten.
Artikel 11.46 Bal	Vergunningsplichtige activiteiten bij Habitatrichtlijnsoorten.
Artikel 11.47 lid 1 Bal	Vergunningsplichtige activiteiten over het bezitten van Habitatrichtlijnsoorten.
Artikel 8.74k lid 1 Bkl	Beoordelingsregels bij een flora- en fauna-activiteit voor Habitatrichtlijnsoorten.
Artikel 11.54, lid 1 Bal	Vergunningsplichtige activiteiten bij andere soorten.
Artikel 8.74 l lid 1 Bkl	Beoordelingsregels bij een flora- en fauna-activiteit voor andere soorten.
Artikel 11. 61 lid 1 Bal	Vergunningsplichtige activiteiten over het uitzetten van dieren of eieren.
Artikel 11.6 Bal	Bevat regels over de specifieke zorgplicht bij Natura 2000-gebieden.
Artikel 11.27 Bal	Bevat regels over de specifieke zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten.

Bijlage II – Luchtfoto van het plangebied



Figuur 1. Luchtfoto met de ligging van het plangebied weergegeven met een rood kader.

Bijlage III – Zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis



Figuur 2. Zomerverblijfplaatsen en foerageer- en vliegroutes binnen het plangebied.



Figuur 3. Paarverblijfplaatsen en foerageergebied binnen het plangebied.

Bijlage IV– Invulformulier logboek

Werk de volgende punten uit in de ecologische beoordeling:

Een onderbouwing (met foto's) van de genoemde eisen voor de definitieve nest- en verblijfplaatsen per soort:

- gewone dwergvleermuis (bijlage V, voorschrift 6).

Stuur het logboek twee dagen nadat de benodigde werkzaamheden zijn afgerond naar RUD-zeeland via handhaving.groen@rud-zeeland.nl. Onder vermelding van het zaaknummer van de vergunning.

Zaaknummer:			
Nr. voorschrift	Datum & ecologisch deskundige/waarnemer	Wijze van invulling/afwijking voorschrift	Paraaf werkverantwoordelijke

Zaaknummer:			
Nr. voorschrift	Datum & ecologisch deskundige/waarnemer	Wijze van invulling/afwijking voorschrift	Paraaf werkverantwoordelijke

Bijlage V – Eisen voor tijdelijke en definitieve voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis

(bron: [Kennisdokument gewone dwergvleermuis](#))

Locatie:

- o **Afstand:** plaats de alternatieve voorziening binnen 200 meter van de oorspronkelijke locatie;
- o **Microklimaten:** cluster de alternatieve voorzieningen zo dat er verschillende microklimaten worden aangeboden. Dek ten minste drie verschillende kompasrichtingen;
- o **Hoogte:** bied de alternatieve voorziening op een vergelijkbare hoogte aan als de oorspronkelijke verblijfplaats. Als dit niet mogelijk is moet bij laagbouw de voorziening zo dicht mogelijk bij de dakrand worden aangeboden. Hang daarbij de bovenkant van de vleermuisvoorziening op minder dan één meter van de dakrand. Dit geldt niet voor een plat dak in verband met predatoren. De hoogte is minimaal drie meter boven de grond en twee meter onder het dak van een schuur;
- o **Onbereikbaar voor predatoren:** plaats de alternatieve voorziening zo dat predatoren deze niet kunnen bereiken;
- o **Vrij van verstoring:** de alternatieve voorziening is vrij van verstoring, veroorzaakt door bijvoorbeeld werkzaamheden of het vaak langslopen van mensen;
- o **In relatie tot andere gebruiksfuncties:** nieuwe locaties worden altijd afgestemd op de andere functies die het gebied tot een geschikt gebied maken voor de vleermuis. Denk daarbij aan de verschillende verblijfplaatsfuncties, vliegroutes, foerageergebied, en eventuele waterpartijen die als drinkplaats en voedselbron gebruikt kunnen worden.

Afmetingen en eigenschappen:

- o **Afmetingen:** de alternatieve verblijfplaatsen voldoen aan de afmetingen:
 - Voor tijdelijke vervanging:
 - Breedte: 15 centimeter;
 - Hoogte: 30 centimeter;
 - Diepte: 2 centimeter (1 laag);
 - Diepte: 1,5 centimeter per laag (> 1 laag);
 - Voor permanente vervanging:
 - Breedte: 15 centimeter;
 - Hoogte: 80 centimeter;
 - Diepte: 2 centimeter (1 laag);
 - Diepte: 1,5 centimeter per laag (> 1 laag);
- o **Materiaal:** het materiaal van de alternatieve voorziening is geschikt en moet voldoende duurzaam zijn;
- o **Binnenruimte:** de binnenruimte beschikt over ruw en ademend materiaal waaraan vleermuizen zich kunnen vastgrijpen. Bovendien bevat de binnenruimte spleten of kieren waarin de vleermuizen kunnen wegkruipen;
- o **Tochtvrij:** de binnenruimte van de alternatieve voorziening is tocht- en kiervrij. Essentieel is dat de verblijfplaats tochtvrij is in verband met de temperatuurregulatie en het voorkomen van uitdroging in de winter;
- o **Passende invliegopeningen:** Voor verticale (staande) invliegopeningen moeten de afmetingen zijn: [1,5 - 2,0] x [5 - 30] centimeter (b x h). Voor horizontale (liggende) invliegopeningen moeten de afmetingen zijn: [5,0 - 30] x [1,5 - 2,0] centimeter (b x h). De invliegopening heeft een ruwe landplek.
- o **Omgeving invliegopening:** de invliegopening van de alternatieve voorziening is niet verlicht en is vrij van obstakels. Er moet bijvoorbeeld rekening gehouden worden met de plaatsing ten opzichte van deuren en ramen om te voorkomen dat vleermuizen in gebouwen terecht komen;
- o **Vindbaarheid verblijfplaats:** bij inbouwvoorzieningen is het belangrijk dat de plek akoestisch opvalt voor vleermuizen. Dit kan door de ingang van de aangeboden voorziening wat betreft reliëf te laten afsteken ten opzichte van de gevel (iets naar buiten of iets naar binnen geplaatst).