Provincie Zeeland

Abdij 6 4331BK Middelburg
Postbus 6001 4330 LA Middelburg
+31 118631011
IBAN NL08 BNGH 0285010557

RoosRos Architecten Goes B.V.
'S-Gravenpolderseweg 1C
4462 CC Goes

Onderwerp	Zaaknummer	Behandeld door	Verzonden
Besluit op de aanvraag omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit voor het slopen van de voormalige kippenschuur aan de Jurjaneweg 5, 4454 PS te Borssele.	843174		

Middelburg, 30 september 2026

Geachte heer/mevrouw,

Op 11 september 2026 hebben wij uw aanvraag ontvangen. U vraagt, namens 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 twee 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 aanvraag heeft betrekking op de hierna genoemde ingreep. De initiatiefnemer is voornemens om agrarische opstallen, waaronder een voormalige kippenschuur, aan de Jurjaneweg 5 te Borssele te slopen en in ruil hiervoor een nieuwe woning te bouwen op een deel van een agrarisch perceel ten noorden van het projectgebied. De vergunning wordt aangevraagd voor de periode van 1 juni 2026 tot en met 31 december 2028.

Wij bevestigden uw aanvraag met onze brief op 17 september 2026. Hieronder leest u onze beslissing op uw aanvraag.

OMGEVINGSVERGUNNING FLORA- EN FAUNA-ACTIVITEIT ZAAKNUMMER: 843174

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, én om twee voortplantings- of rustplaatsen van deze soort opzettelijk te vernietigen, **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 redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.
II. De voorschriften in onderdeel 1 te verbinden aan deze vergunning.

III. Dat de vergunning mag worden gebruikt voor het slopen van de agrarische opstallen, waaronder een voormalige kippenschuur, aan de Jurjaneweg 5 te Borssele, zoals weergeven in Bijlage I, Figuur 1.
IV. Dat de vergunning geldig is voor de periode vanaf één dag na verzending van dit besluit tot en met 31 december 2028.
V. Dat de vergunning voor wat betreft voorschrift 11 geldig is tot en met 31 december 2031.
VI. De volgende documenten deel uit te laten maken van de vergunning:
    a. DSO-verzoek van 23 september 2026, ons kenmerk: 843174-01;
    b. Bijlagen bij de aanvraag zoals aangeleverd op 11 september 2026:
        - Quickscan opgesteld door MaGRID, datum document 14 juli 2025, ons kenmerk: 843174-02;
        - Aanvullend onderzoek opgesteld door SNKecoadvies, d.d. 3 juni 2026, ons kenmerk: 843174-03;
        - Activiteitenplan opgesteld door SNKecoadvies, d.d. 3 juni 2026, ons kenmerk: 843174-04;
    c. Aanvullende gegevens, zoals ontvangen op 23 september 2026:
        - Beantwoording aanvullende vragen, ons kenmerk: 843174-05;
        - Rapportage asbestinventarisatie, ons kenmerk: 843174-06.

Alle relevante wet- en regelgeving waar dit besluit op is gebaseerd en waaraan is getoetst vindt u in bijlage 1.

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.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten van Zeeland,

Bijlagen:
1. Relevante wet- en regelgeving;
2. Luchtfoto van het plangebied;
3. Bouwtekening van de te realiseren nieuwbouw;
4. Inrichting bomen en windsingels rondom de nieuwbouw;
5. Invulformulier logboek;
6. Eisen voor tijdelijke en permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis.

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:

    - De vergunning;
    - De vergunningsvoorschriften;
    - De wijze waarop de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd.

    Houdt een logboek bij (bijlage 5) 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 locatie voor de gewone dwergvleermuis. 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 gewone dwergvleermuis.

    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:
    - Een persoon die expertise heeft met de situatie en soorten waarover hij/zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden;
    - Hij/zij heeft minimaal 3 jaar aantoonbare ervaring met het uitvoeren van soortgericht onderzoek, eventueel onder begeleiding van een ervaren ecologisch deskundige.

4. Worden 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@odz.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@odz.nl. Noem in uw contact steeds het zaaknummer. U kunt dit zaaknummer vinden bovenaan de brief.

    Stuur de volgende documenten mee met de melding:
    - Het logboek;
    - Een onderbouwing (met foto's) van de genoemde eisen voor de permanente verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis (bijlage 6, voorschrift 9).

Voorschriften gewone dwergvleermuis

7. Behoud de acht tijdelijke vleermuiskasten totdat de permanente alternatieve verblijfplaatsen (voorschrift 8) gerealiseerd zijn. De locatie van de tijdelijke voorzieningen is weergeven in Bijlage 2, Figuur 1. Dit heeft betrekking tot de onderstaande, reeds gerealiseerde, vleermuiskasten:
    - Twee vleermuiskasten van het type Multi 06 van Traas Nederland;
    - Twee vleermuisgevelkasten van het type VK WS 10 van Vivara Pro;
    - Twee vleermuispaalkasten van het type VK SK 04 van Vivara Pro.

    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 acht permanente alternatieve zomerverblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis. Bij voorliggende aanvraag worden deze geïntegreerd in de nieuwbouw. De alternatieve zomerverblijfplaatsen bestaan uit vier sets van twee vleermuiskasten. Dat wil zeggen één vleermuiskast van het type VMPM1 van Unitura in combinatie met één vleermuiskast van het type VMP1u van Unitura, of vergelijkbaar type.

9. De ecologisch deskundige bepaalt de locaties van de permanente alternatieve verblijfplaatsen. Zorg dat de tijdelijke en de permanente zomerverblijfplaatsen voldoen aan de in bijlage 6 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 permanente 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 permanente verblijfplaatsen, die in gebruik zijn genomen door de gewone dwergvleermuis op de lange termijn.
    - Is de functionaliteit van de permanente verblijfplaatsen verminderd? Herstel deze dan zo spoedig mogelijk;
    - Vindt er verstoring van de permanente verblijfplaatsen plaats? Verwijder dan de verstoringsbron;
    - Herstel van verblijfplaatsen vindt plaats op aanwijzing van een deskundig ecoloog.

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

12. Maak het te slopen gebouw, **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:

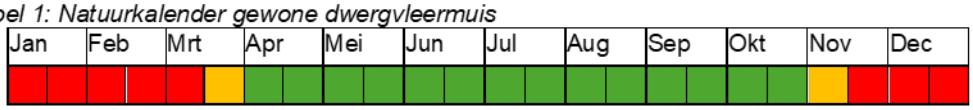
    1. In de periode aan de randen van de winterslaap (1-15 november én 15-30 maart) als:
        - De temperatuur tot één uur na zonsondergang hoger is dan 10 °C;

- 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



13. Maak het te slopen gebouw ongeschikt voor de gewone dwergvleermuis op de volgende manier (bron**: Kennisdocument gewone dwergvleermuis)**
    - Maak alle openingen, die toegang geven tot het te slopen gebouw, 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”;
        - 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 spouwmuurdeel;
        - 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 het te slopen gebouw 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 het te slopen gebouw 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 het te slopen gebouw heeft verlaten.

15. De bestaande groenstructuren zoals opgenomen in Figuur 4 in Bijlage 4 dienen te worden behouden voorafgaand, tijdens en na afloop van de werkzaamheden.

Onderdeel 2. OVERWEGINGEN

A. Weergave van de feiten

A1. Vergunningsaanvraag

Uw cliënt vraagt vergunning aan om de gewone dwergvleermuis opzettelijk te verstoren én om twee zomerverblijfplaatsen 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. De initiatiefnemer is voornemens om de agrarische opstallen, waaronder een voormalige kippenschuur, aan de Jurjaneweg 5 te Borssele te slopen en in ruil hiervoor een nieuwe woning te bouwen op een deel van een agrarisch perceel ten noorden van het projectgebied. De ingreep wordt uitgebreider beschreven in het activiteitenplan (ons kenmerk: 843174-04). De vergunning wordt aangevraagd voor de periode van 1 juni 2026 tot en met 31 december 2028.

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer: 843174. Uw aanvraag van 11 september 2026 was niet compleet. Daarom hebben wij u op 17 september 2026 gevraagd om vóór 3 oktober 2026 de aanvraag aan te vullen. De termijn voor het nemen van het besluit is tijdelijk opgeschort vanaf 18 september 2026, oftewel de dag na het verzoek om aanvullende gegevens.

Wij ontvingen de aanvullende gegevens op 23 september 2026. Vanaf dat moment was de aanvraag compleet en dus konden we de aanvraag verder in behandeling nemen.

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 van toepassing.

Van het besluit tot het verlenen van een vergunning zal mededeling worden gedaan op http://www.officielebekendmakingen.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 is locatie-specifiek. Door het slopen van de agrarische opstallen, waaronder de voormalige kippenschuur, komt er ruimte vrij, welke deels weer gaat worden gebruikt voor de realisatie van een nieuwbouwwoning 100 meter verderop. Het andere gedeelte van de vrijgekomen oppervlakte wordt ingericht als schapenweide. Hierdoor is er geen extra ruimtebeslag nodig voor woningbouw. Er is geen alternatieve locatie voorhanden voor de voorgenomen ingreep.

II. Alternatieve inrichting

De voorgenomen ingreep betreft de sloop van de bestaande agrarische opstallen, waaronder de voormalige kippenschuur van 521 vierkante meter. De kippenschuur is niet geschikt voor omvorming tot woning, waardoor renovatie dus geen mogelijkheid is. Daarnaast blijkt uit de rapportage van de asbestinventarisatie (ons kenmerk: 843174-06) dat het dak asbest bevat, wat een sanerings- en sloopnoodzaak met zich meebrengt.

In plaats van de agrarische opstallen, zal één nieuwbouwwoning terugkomen met een kleinere oppervlakte dan de huidige kippenschuur, circa 100 meter verderop op een agrarisch perceel. Daarnaast wordt de landschappelijke inrichting van de nieuwbouw zo uitgevoerd dat deze geschikt is voor de gewone dwergvleermuis als foerageergebied. 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 worden de agrarische opstallen, waaronder de kippenschuur, gesloopt. De sloopwerkzaamheden zullen naar verwachting plaatsvinden in het derde kwartaal van 2026, waarna de bouw van de woning aansluitend plaatsvindt in 2027 en 2028.

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. Daarnaast zijn aan de vergunning 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 zijn alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd. 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. Vanwege de efficiëntere agrarische bedrijfsstructuur en de toename van het aantal stoppende agrariërs raakt agrarische bebouwing overbodig en vraagt dit om een nieuwe invulling. Het omzetten van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing naar wonen in het landelijk gebied wordt door de provincie gestimuleerd, waarbij de sloop voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (zoals de te slopen kippenschuur) de realisatie van een 'ruimte-voor-ruimte'-woning mogelijk maakt om zo het woningtekort terug te dringen.

Hoewel bij woningbouw hoofdzakelijk wordt gestuurd op inbreidingslocaties in dorpskernen, levert de voorgenomen ontwikkeling aan de Jurjaneweg in Borssele ook een (kleine) bijdrage aan de lokale en regionale woonopgave en het nationale belang om te zorgen voor een woningvoorraad die aansluit bij de actuele woonbehoefte. De **Omgevingsvisie** van de gemeente Borsele streeft bovendien naar een landbouwsector in harmonie met de omgeving en biedt ruimte voor woningbouw in het buitengebied, mits dit gepaard gaat met het behoud en de versterking van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

Aanvullend blijkt uit de aangeleverde rapportage asbestinventarisatie (ons kenmerk: 843174-06) dat de te slopen kippenschuur is voorzien van asbest. Op twee locaties binnen het gebouw is een concentratie respirabele asbestvezels gemeten die hoger is dan de toegestane norm, wat leidt tot onaanvaardbare risico's voor de leefomgeving. Sanering en verwijdering van de asbesthoudende materialen is nodig om deze gezondheidsrisico's weg te nemen. Het slopen en saneren van de verouderde opstallen dient daarmee rechtstreeks het belang van de volksgezondheid en de openbare veiligheid.

Tot slot wordt met de geplande nieuwbouw een woning gerealiseerd die volledig geïsoleerd en verwarmd wordt volgens de meest actuele duurzaamheidsnormen, waardoor de CO_2-uitstoot tot een minimum wordt beperkt. Dit levert een bijdrage aan de landelijke verduurzamingsopgave en het Klimaatakkoord om klimaatverandering en negatieve milieueffecten tegen te gaan.

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.

Uit de gegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) en aanvullend ecologisch veldonderzoek blijkt dat er in de omgeving van de Jurjaneweg in Borssele regelmatig waarnemingen van de gewone dwergvleermuis zijn gedaan. In de directe omgeving zijn ruimschoots geschikte locaties aanwezig die kunnen dienen als verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Met name de omliggende, oudere woningen aan de Jurjaneweg bieden uitstekende verblijfsmogelijkheden voor deze soort. De twee vastgestelde zomerverblijfplaatsen in de te slopen kippenschuur maken dan ook deel uit van een groter,

lokaal netwerk van verblijfplaatsen. Deze gegevens laten zien dat er een stabiele populatie gewone dwergvleermuizen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is. De lokale staat van instandhouding kan worden beoordeeld als gunstig.

II. Ecologisch onderzoek

Op 10 juli 2025 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 twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied vastgesteld. De verblijfplaatsen bevinden zich in de nok van beide kopgevels van de voormalige kippenschuur.

Er zijn geen essentiële vliegroutes voor de gewone dwergvleermuis waargenomen binnen het plangebied. Op basis van het nader onderzoek is gebleken dat er in de directe omgeving van het plangebied wel vliegroutes aanwezig zijn die veel worden gebruikt. Voornamelijk de watergang grenzend aan het plangebied is onderdeel van een vliegroute. Binnen het plangebied is er echter geen sprake van een essentiële vliegroute. Negatieve effecten door het slopen van de kippenschuur op vliegroutes kunnen worden uitgesloten.

Er is wel essentieel foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis waargenomen binnen het plangebied, namelijk de strook tussen de singel en de kippenschuur. Het foerageergebied is weergeven in Figuur 2 in Bijlage 2. Met name de beschutting door de windsingel zorgt bij veel wind voor luwte op deze locatie. De combinatie van luwte, bosschages, rietkragen en geschikte verblijfplaatsen maken de locatie een geschikt foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis. Echter, alle bestaande groen- en landschapselementen rondom het perceel blijven behouden en worden tijdens de werkzaamheden ontzien. Hiertoe is voorschrift 15 opgenomen. Ook na de sloop van de kippenschuur bieden de aanwezige bomen aan de westzijde voldoende luwte om de foerageerfunctie te waarborgen. Structureel verlies of aantasting van het essentiële foerageergebied is op de langere termijn dan ook uitgesloten. De omzetting van de bebouwde locatie naar kruiden- en faunarijk grasland kan de kwaliteit van het foerageergebied op termijn zelfs versterken.

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 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 acht tijdelijke én acht permanente alternatieve verblijfplaatsen die geschikt zijn als zomerverblijfplaats 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 alternatieve verblijfplaatsen geplaatst ten behoeve van de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. De onderstaande alternatieve voorzieningen zijn gerealiseerd en weergeven in Figuur 1 van Bijlage 2:

- Twee vleermuiskasten van het type Multi 06 van Traas Nederland;
- Twee vleermuisgevelkasten van het type VK WS 10 van Vivara Pro;
- Twee vleermuispaalkasten van het type VK SK 04 van Vivara Pro.

Alle hierboven genoemde alternatieve voorzieningen voldoen aan de in het **BIJ12 Kennisdocument gewone dwergvleermuis** gestelde interne afmetingen voor zomerverblijfplaatsen. De gewenningsperiode betreft drie maanden voorafgaand aan de werkzaamheden voor vervangende zomer- en paarverblijfplaatsen. De alternatieve voorzieningen zijn in september 2025 geplaatst. Dit betekent dat er is voldaan aan de gewenningsperiode voor zomerverblijfplaatsen 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 acht permanente alternatieve verblijfplaatsen moeten worden gerealiseerd, conform de voorwaarden gesteld in Bijlage 6.

Bij voorliggende ingreep worden de permanente voorzieningen gerealiseerd in de nieuwbouwappartementen. Hiervoor worden naar verwachting vier sets gekoppelde inbouwkasten van één vleermuiskast het type VMPM1 en één vleermuiskast van het type VMP1u van Unitura, of vergelijkbaar gebruikt. De locatie van de voorgenomen permanente voorzieningen zijn weergeven op de bouwtekening in Bijlage 3 Figuur 3.
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 nieuwbouwwoning 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.

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 twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis 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 twee zomerverblijfplaatsen 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 Borsele zal voorzien in de realisatie van 510 nieuwe woningen. De voorgenomen ingreep draagt bij aan de realisatie van deze gemeentelijke en provinciale bouwopgave. Hiermee wordt invulling gegeven aan de Zeeuwse Omgevingsvisie, waarin het versterken van de leefbaarheid en het realiseren van een passend woningaanbod centraal staan, evenals 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 1 – 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 11.46 Bal	Vergunningsplichtige activiteiten bij Habitatrichtlijnsoorten.
Artikel 8.74k lid 1 Bkl	Beoordelingsregels bij een flora- en fauna-activiteit voor Habitatrichtlijnsoorten.
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 2 – Luchtfoto van het plangebied

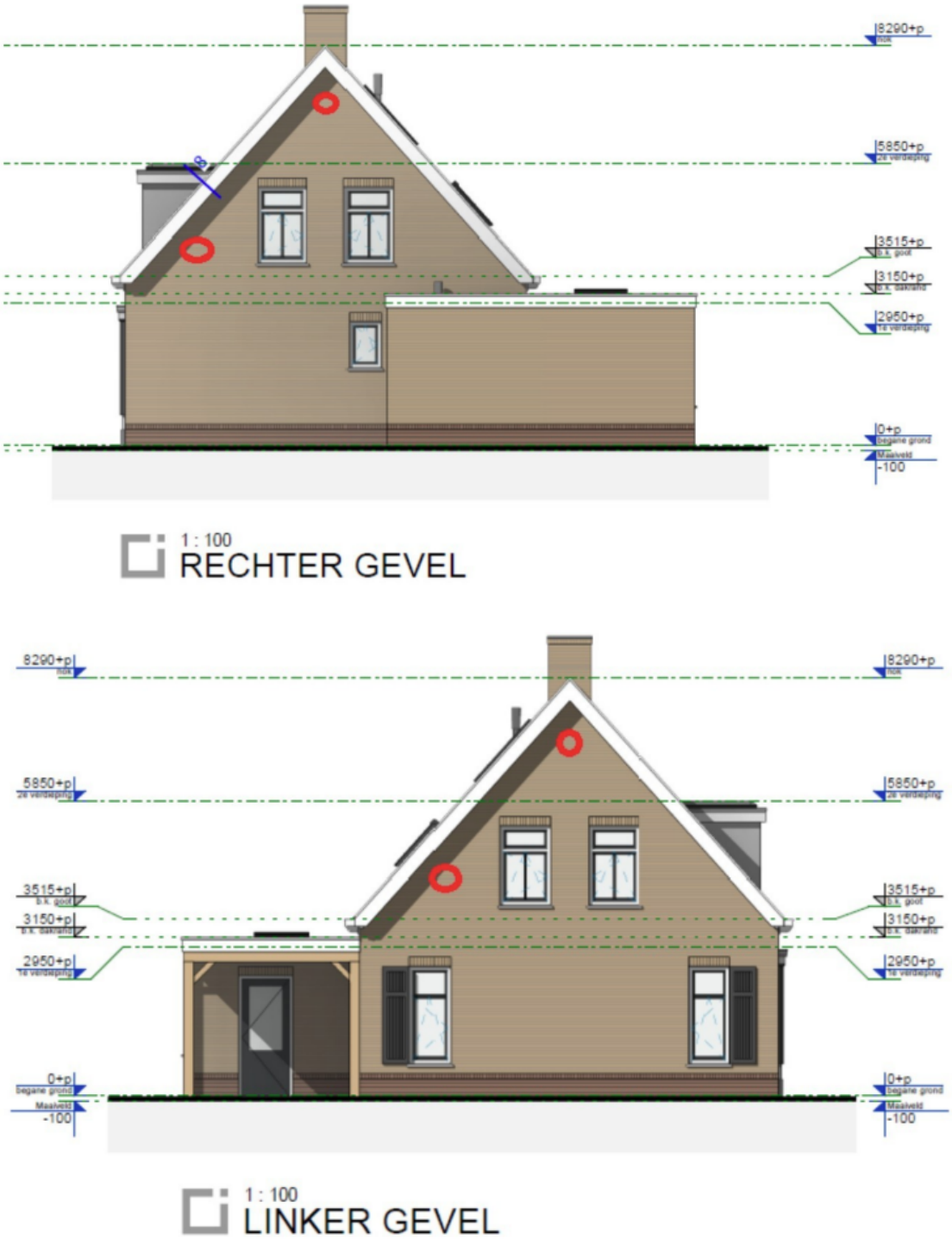


Figuur 1. *Luchtfoto van het plangebied. Het plangebied is weergeven met een rood kader. De tijdelijke alternatieve voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis zijn weergeven met vier groene stippen (gevelkasten) en twee bruine stippen (paalkasten).*



Figuur 2. *Luchtfoto van het plangebied. Het plangebied is weergeven met een rood kader. Tevens zijn de twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangegeven met een rode stip, en het foerageergebied van zowel de gewone dwergvleermuis als de watervleermuis met een groen kader.*

Bijlage 3 – Bouwtekening van de te realiseren nieuwbouw



Figuur 3. *Bouwtekening van de nieuwbouwwoning met daarop aangegeven de locaties van de permanente alternatieve inbouwvoorzieningen voor de gewone dwergvleermuis. De vier locaties zijn weergeven met een rode cirkel. Op elk van de vier locaties wordt een set van twee inbouwvoorzieningen gerealiseerd van één vleermuiskast van het type VMPM1 van Unitura en één vleermuiskast van het type VMP1u van Unitura.*

Bijlage 4 – Inrichting bomen en windsingels rondom de nieuwbouw



Figuur 4. *Inrichting van het perceel met betrekking tot de bomen en windsingels rondom de nieuwbouw. De bestaande erfbeplanting linksonder in de afbeelding dient te worden behouden, zoals bedoeld in voorschrift 15.*

Bijlage 5 – Invulformulier logboek

Werk de volgende punten uit in de ecologische beoordeling:
Een onderbouwing (met foto's) van de genoemde eisen voor de permanente verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis (bijlage 6, voorschrift 9).

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

Zaaknummer: 843174			
Nr. voorschrift	Datum & ecologisch deskundige/waarnemer	Wijze van invulling/afwijking voorschrift	Paraaf werkverantwoordelijke

Zaaknummer: 843174			
Nr. voorschrift	Datum & ecologisch deskundige/waarnemer	Wijze van invulling/afwijking voorschrift	Paraaf werkverantwoordelijke

Bijlage 6 – Eisen voor tijdelijke en permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis

(bron: **Kennisdocument gewone dwergvleermuis**)

Locatie:

- **Afstand:** plaats de alternatieve voorziening binnen 200 meter van de oorspronkelijke locatie;
- **Microklimaten:** cluster de alternatieve voorzieningen zo dat er verschillende microklimaten worden aangeboden. Dek ten minste drie verschillende kompasrichtingen;
- **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;
- **Onbereikbaar voor predatoren:** plaats de alternatieve voorziening zo dat predatoren deze niet kunnen bereiken;
- **Vrij van verstoring:** de alternatieve voorziening is vrij van verstoring, veroorzaakt door bijvoorbeeld werkzaamheden of het vaak langslopen van mensen;
- **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 voedselbon gebruikt kunnen worden.

Afmetingen en eigenschappen:

- **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);
- **Materiaal:** het materiaal van de alternatieve voorziening is geschikt en moet voldoende duurzaam zijn;
- **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;
- **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;
- **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.
- **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;
- **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).