Bouwbedrijf Schrijver
Bouwgroep Schrijver

Bouwbedrijf Schrijver B.V.
Spoorstraat 16a
4431 NK 's-Gravenpolder
0113 31 1527
info@bouwbedrijfschrijver.nl
IBAN NL27 INGB 0651 0374 41
BIC INGBNL2A
Handelsregister 22009262
BTW nummer NL.8180.49.625.B01
www.bouwbedrijfschrijver.nl

Provincie Zeeland
T.a.v. [redacted]
Abdij 6
4331 BK Middelburg

's-Gravenpolder, 21 september 2026

Uw zaaknummer: 828429
Onderwerp: Zienswijze op het voorgenomen besluit op de aanvraag omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit voor de sloop van het kantoorgebouw aan de Noordstraat 1a en 1b in Kamperland

Geachte [redacted]

Betreffende bovengenoemde zaak hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze naar voren te brengen, in de door u voorgenomen (gedeeltelijke) afwijzing van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De zienswijze treft u aan op de volgende pagina's. Wij hopen dat deze zienswijze, de nadere toelichting en de aangebrachte verbeteringen in de rapportages, zal leiden tot toekenning van deze vergunning.

Hoogachtend

[redacted]vestments b.v.

Bijlage: zienswijze behorend bij brief van 21-09-2026 als reactie op zaaknummer 828429.

ZIENSWIJZE op de voorgenomen (gedeeltelijke) afwijzing van de omgevingsvergunning met zaaknummer: 828429

1. **Er bestaan geen andere bevredigende oplossingen.**

Overweging van de (alternatieve) locatie: Initiatiefnemer is voornemens om het bestaande kantoorgebouw, gesitueerd aan de Noordstraat 1A te Kamperland te transformeren naar een toekomstbestendig woonmilieu. Er zijn geen alternatieve locaties in de kern voorhanden, waar 44 toekomstbestendige woningen kunnen worden gerealiseerd. Het ontwikkelen en realiseren van woningen op gronden gelegen binnen bestaande bebouwd gebied waar een verouderd kantoorgebouw aanwezig is, zorgt weliswaar voor verdergaande verstedelijking, maar is in ecologisch opzicht voordeliger dan het aanwenden van een onbebouwde locatie, buiten of grenzend aan de kern, waar (vanuit planologisch opzicht) geen bebouwing is toegestaan. De werkzaamheden zijn verder locatiegebonden, omdat het de sloop en oprichting van nieuwe woningen ter plaatse betreft. De gemeente Noord-Beveland heeft bepaald dat deze locatie uitermate geschikt is voor nieuwbouw in de vorm van woningen, in de segmenten waar behoefte aan is. Omdat het kantoor niet meer in gebruik is en deze functie op deze locatie niet meer passend wordt geacht, ligt sloop en nieuwbouw voor de hand. Het voorliggende alternatief geeft daar invulling aan. Met de beoogde ontwikkeling wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de volkshuisvestelijke vraag naar woningen, in de segmenten waar de vraag groot is. Hieruit volgt dat er geen betere locatie beschikbaar is om de aangevraagde ingreep uit te voeren.

Planning en werkwijzen: Wanneer de vergunning is verleend zal de ecoloog een werkprotocol (EWP) opstellen. Daarin staan vermeld welke maatregelen er worden genomen om de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis ongeschikt te maken en wanneer. Dit zal gebeuren in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis. Een en ander is beschreven in het mitigatieplan. Een precieze planning is niet bekend, omdat er nog geen vergunning voor de sloop is afgegeven en er (daarom) ook nog geen afspraken zijn gemaakt met aannemers die de sloop ter hand zullen nemen. Evident is natuurlijk dat de sloop pas kan beginnen als de vleermuizen niet meer aanwezig zijn (vast te stellen door de ecoloog). Dit is steeds gecommuniceerd met de initiatiefnemer. Dit jaar kunnen na vergunningverlening de verblijfplaatsen globaal tot eind oktober ongeschikt worden gemaakt. Daarna begint de kwetsbare periode van de gewone vleermuis tot en met maart 2027. In de loop van april kunnen dan op z'n vroegst de verblijfplaatsen onklaar worden gemaakt. Dit is ook beschreven in het mitigatieplan.

2. **Wettelijk belang.**
De ontheffing voor het vernietigen van de verblijfplaats van 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.

Het doel van de aangevraagde ingreep is het realiseren van toekomstbestendige woningen in verschillende typen en bestemd voor meerdere doelgroepen in de kern van Kamperland, op een locatie waar een sterk verouderd kantoorgebouw aanwezig is. Doordat het kantoorgebouw leegstaat en het feit dat onderhoud, herstel en verduurzaming zeer kostbaar zijn, ziet de eigenaar zich genoodzaakt de bestaande bebouwing te amoveren en vervangen door een nieuwe passende invulling in de vorm van woningbouw.

Bijlage: zienswijze behorend bij brief van 21-09-2026 als reactie op zaaknummer 828429.

Staat van het gebouw: Nu het kantoorgebouw leegstaat dreigt verloedering. Dit zorgt niet alleen voor achteruitgang van de leefbaarheid van de locatie zelf, maar ook van de directe omgeving. De staat van het kantoorgebouw is momenteel zeer slecht. Daarom is niets doen vanuit ruimtelijk en sociaal opzicht geen optie. Feitelijk zijn er dan twee mogelijkheden: sloop of renovatie. De afweging sloop of renovatie wordt gebaseerd op de kosten die daarmee gemoeid zijn en de vraag naar kantoorruimte. Gelet op het gegeven, dat de renovatie zeer kostbaar is en de vraag naar deze functie, gelet op de ligging, ontbreekt, kan het ontwikkelen en realiseren van woningbouw dienen als financiële drager voor de sloop en kan ter plaatse een toekomstbestendig woonklimaat worden gerealiseerd. Dit komt de leefbaarheid van zowel de locatie zelf als de directe omgeving ten goede.

Daarnaast is er een toenemende behoefte aan woningbouw, in diverse typen en voor verschillende doelgroepen. Het realiseren van 44 woningen, waaronder appartementen, grotendeels in het betaalbare segment komt hieraan tegemoet en is daarmee ook vanuit economische aard gewenst.

Uit bovenstaande overwegingen wordt duidelijk dat de aangevraagde 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. **Gunstige staat van instandhouding**
Om de precieze uitgangspositie voor de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis te bepalen is het nodig dat er onderzoek wordt uitgevoerd naar de totale populatie van de gewone dwergvleermuis in de gehele gemeente Noord-Beveland. Voor zover bekend is er nog geen onderzoek uitgevoerd in het kader van een Soorten Management Plan. Er wordt wel gewerkt aan een Pre-SMP in de gemeente en daar worden ook al maatregelen voor getroffen (Melk & Honingh, 2026). Daarom is de volgende onderbouwing uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis 2.0, 2024 overgenomen en opgenomen in de rapportage van het nader onderzoek.

De gewone dwergvleermuis is de meest algemeen voorkomende vleermuis in Nederland. In de periode van 2015-2019 liet de soort landelijk een matige toename zien (CBS, 2020). Volgens gegevens van het Compendium voor de Leefomgeving (CLO) is de landelijke staat van de instandhouding van de gewone dwergvleermuis gunstig. De populatietrend is matig positief (Schillemans et al., 2022/ Kennisdocument gewone dwergvleermuis, 2.0 april 2024).

De gewone dwergvleermuis is een soort die veelvoudig wordt aangetroffen. Tijdens nader onderzoek in Zeeland worden regelmatig in en ook buiten het plangebied zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Het is dan ook te stellen dat de lokale staat van instandhouding over het algemeen gunstig is. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat dat in Kamperland niet het geval is. Wanneer de alternatieve verblijfplaatsen intact blijven en in de nieuwbouw nieuwe verblijfplaatsen worden gemaakt, dan is de verwachting dat de vleermuizen die snel zullen ontdekken en innemen. Daarmee zal de instandhouding van vleermuizen binnen het plangebied niet significant negatief worden beïnvloed.

Functioneel en/of essentieel leefgebied/ foerageergebied: Volgens het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis 2.0 2024 is de *functionele leefomgeving* (functioneel leefgebied) het geheel (netwerk) aan verblijfplaatsen, de foerageergebieden, de vliegroutes en de migratieroutes die een gewone dwergvleermuis nodig heeft om te overleven en zich voort te planten. Een *foerageergebied* is essentieel (van wezenlijk belang) als bij de aantasting van het foerageergebied ook het functioneren van de verblijfplaats wordt geschaad. Dit is zeker het geval als er geen geschikte alternatieven in het lokale netwerk aanwezig zijn. Een foerageergebied is al snel essentieel als deze in een open insectenrijk gebied ligt en wanneer het windbeschutte en waterrijke foerageergebieden betreft in het stedelijk gebied.

Voor zover bekend is er in de Provincie Zeeland geen onderzoek gedaan dat de functionele leefomgeving van de gewone dwergvleermuis (en andere vleermuissoorten) in kaart heeft gebracht. Dat betekent dat het onmogelijk is te bepalen wat op lokaal niveau behoort tot het functionele leefgebied van de gewone dwergvleermuis. Het onderzoek in het kader van het Vleermuisprotocol 2021 is daartoe volstrekt ontoereikend en bestaat feitelijk uit het uitvoeren van steekproeven. Op basis van mijn ervaring als ecoloog en die van boomverzorgers in Zeeland neem ik een gestage afname van bomen en struiken waar door bouwactiviteiten, verharding, verdroging, ziekten en plagen, zowel binnen en buiten de bebouwde kom in Zeeland. Ook zijn 'open insectenrijke gebieden' (KD GWD 2.0, 2024) in Zeeland volstrekt afwezig. Om die reden waarschuw ik initiatiefnemers van tevoren dat ik elke snipper groen als essentieel foerageergebied zal aanmerken. Het door mij verhaspelen van de terminologie van essentieel foerageergebied en functioneel leefgebied vind ik persoonlijk minder bezwaarlijk, dan de teloorgang van deze gebieden in de praktijk.

Tijdens de onderzoeken op het adres Noordstraat 1A kon worden vastgesteld dat de vleermuizen zowel 's morgens als 's avonds gebruik maken van de luwte van de bosschages in het plangebied. Dat betekent m.i. dat de bosschages als essentieel leefgebied worden gezien in relatie tot de verblijfplaats en m.i. deel uitmaken van het functionele leefgebied van de gewone dwergvleermuis. Ik wijk daarin af van het gestelde in de quickscan.

Afwijken van de meest actuele versie van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (2017/2024): Dit berust op een vergissing of macht der gewoonte, want ik had de nieuwe versie 2.0 wel tot mijn beschikking. Alle teksten in de rapportage van het nader onderzoek en het mitigatieplan zijn op de nieuwe versie aangepast. Overigens beschouw ik de Kennisdocumenten meer als richtlijnen, dan als juridisch kader. Bijvoorbeeld de reden van het verlengen van de gewenningsperiode van 2 naar 3 maanden is mij onduidelijk, omdat na ruim 8 jaar monitoren de meeste van de opgehangen vleermuiskasten (Beveland Wonen/SMP Nieuwdorp e.a.) na 3 jaar nog steeds ongebruikt blijken, laat staan dat er een verband gelegd kan worden tussen de oude en de nieuw aangeboden verblijfplaatsen.

Bijlage: zienswijze behorend bij brief van 21-09-2026 als reactie op zaaknummer 828429.