

Besluit Flora- en Fauna-activiteit

Datum

3 maart 2026

Zaaknummer

2025-012035

Onderwerp

Omgevingswet Flora- en Fauna-activiteit

Inlichtingen bij

Provincieloket
026 359 99 99
post@gelderland.nl

Blad

1 van 18

Riverland Vastgoed B.V.
Fruitweg 74
3981 PA BUNNIK

Locatie

Benedendorpsstraat 15 te Zeddam

Gemeente

Montferland

Activiteit

Sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden

DSO-nummer

2025091500575

Beste meneer of mevrouw,

Op 15 september 2025 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit voor de locatie Benedendorpsstraat 15 te Zeddam, waarbij verbodsbepalingen van de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving worden overtreden voor gierzwaluw, gewone dwergvleermuis en steenmarter. Hierbij ontvangt u ons besluit.

Besluit

Wij verlenen u de aangevraagde omgevingsvergunning. Van het besluit wordt kennisgegeven in het Provinciaal blad van Gelderland. Dit kunt u raadplegen via www.overheid.nl.

De bijlagen zijn onderdeel van dit besluit

Bijlage 1 bevat een toelichting op ons besluit. Ook zijn de voorschriften van dit besluit beschreven in bijlage 1. In bijlage 2 is een kaart van het projectgebied opgenomen en in bijlage 3 de locaties van de mitigerende maatregelen. Neem de bijlagen goed door.

Andere vergunningen

Misschien heeft u naast deze vergunning ook andere vergunningen nodig. U kunt dit controleren via de [vergunningcheck](#). U dient zelf na te gaan of u al gebruik kunt maken van deze vergunning terwijl u wacht op de eventuele andere vergunningen. U dient per projectonderdeel de juiste vergunningen te kunnen overleggen aan de toezichthouder.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

 provincie
Gelderland

Datum

3 maart 2026

Zaaknummer

2025-012035

Blad

2 van 18

Specifiek voor aanvragen van ‘stikstofvergunningen’ (vergunningaanvragen voor Gebiedsbescherming of Natura 2000-activiteiten) dient u rekening te houden met lange doorlooptijden. Laat u goed informeren over hoe uw aanvraag past binnen de meest actuele beoordelingskaders.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit bezwaar maken. Richt uw bezwaarschrift aan: Gedeputeerde Staten, secretariaat Commissie rechtsbescherming, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem. Graag “bezwaarschrift” vermelden op de envelop en op de brief. Vermeld ook het zaaknummer en DSO-nummer. Deze staan bovenaan deze brief. U kunt uw bezwaarschrift ook elektronisch indienen op het portaal Rechtsbescherming. Hiervoor gebruikt u DigiD, eHerkenning of eIDAS. Meer informatie vindt u op [Bezwaarschriften \(gelderland.nl\)](https://www.bezwaarschriften.gelderland.nl) en bij het Provincieloket 026 359 99 99.

Als u een bezwaarschrift indient, schorst dat de werking van het besluit niet. Daarom kunt u bij de rechter een verzoek indienen voor een voorlopige voorziening. Zie www.rechtspraak.nl.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Kijk daarvoor op [gelderland.nl](https://www.gelderland.nl). U kunt ook contact opnemen met het Provincieloket via telefoonnummer 026 359 99 99. Houdt u het zaaknummer van deze brief bij de hand. We kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,



Martine Jongman
Teammanager Vergunningverlening

Bijlagen

- Bijlage 1 – Toelichting en voorschriften
- Bijlage 2 – Kaart projectgebied
- Bijlage 3 – Mitigerende maatregelen

BIJLAGE 1 – TOELICHTING EN VOORSCHRIFTEN

De opbouw van deze toelichting op de vergunning is als volgt:

- Allereerst wordt de activiteit omschreven;
- Dan volgt de procedure;
- Daarna beschrijven we de historie van de vergunningverlening;
- Het besluit is daarna opgenomen, gevolgd door de voorschriften;
- Ook wordt de onderbouwing van het besluit gegeven;
- De toelichting wordt afgesloten met een conclusie.

Omschrijving activiteit

Op 15 september 2025 ontvingen wij een aanvraag namens Riverland Vastgoed B.V. voor een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit op grond van artikel 5.1 lid 2 sub g van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving. De flora- en fauna-activiteit wordt in de bijlage bij de Omgevingswet omschreven als “een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten”. De door u beoogde flora- en fauna-activiteit leidt tot een overtreding van de verbodsbepalingen zoals opgenomen in artikel 11.37 lid 1 aanhef en onder b voor het opzettelijk vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten, rustplaatsen of eieren van de gierzwaluw, artikel 11.46 lid 1 aanhef en onder b voor het opzettelijk verstoren van vleermuizen en artikel 11.46 lid 1 aanhef en onder d voor het beschadigen of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en artikel 11.54 lid 1 aanhef en onder b voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de steenmarter.

Procedure

Op deze vergunningaanvraag is titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Op 15 september 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning in het kader van hoofdstuk 5 van de Omgevingswet ontvangen

Op 25 november 2025 hebben wij de aanvullende stukken ontvangen waar wij per brief van 21 oktober 2025 om hebben verzocht, waarna op 3 december 2025 telefonisch contact heeft plaatsgevonden, en op 24 februari 2026 opnieuw aanvullende stukken zijn ontvangen naar aanleiding van ons verzoek per e-mail van 4 februari 2026.

De aanvraag maakt deel uit van deze omgevingsvergunning.

Historie vergunningverlening

Voor deze locatie is niet eerder een ontheffing of verklaring van geen bedenkingen in het kader van hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming of omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit verleend.

Gedragscode

Er wordt geen gebruik gemaakt van een gedragscode.

BESLUIT

Gedeputeerde Staten van Gelderland

HEBBEN BESLOTEN

gelet op de artikelen 5.1 lid 2 onder g, 5.18 en 5.29 Omgevingswet en artikel 4.6 Omgevingsbesluit, artikelen 7.8a lid 2 onder a, 8.74j lid 1 en 8.74o Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 11.44 Besluit activiteit leefomgeving, artikelen 7.8a lid 2 onder b en 8.74k lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 11.52 Besluit activiteit leefomgeving, artikelen 4.30 lid 2 onder c, 7.8a lid 2 onder c en 8.74l lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 11.54 lid 1 en 2 Besluit activiteit leefomgeving

DE OMGEVINGSVERGUNNING TE VERLENEN

zoals aangevraagd door Riverland Vastgoed B.V., Fruitweg 74, 3981 PA Bunnik,

voor de soorten, verbodsbepalingen en wettelijke belangen zoals weergegeven in tabel 1

Tabel 1 Soorten, verboden en belangen

Soort	Verbod		Belang
Gierzwaluw (<i>Apus apus</i>)	Artikel 11.37 lid 1 aanhef en onder b	Het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren of het wegnemen van nesten	A
Gewone dwergvleermuis (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	Artikel 11.46 lid 1 aanhef en onder b	Het opzettelijk verstoren	B
	Artikel 11.46 lid 1 aanhef en onder d	Het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen	
Steenmarter (<i>Martes foina</i>)	Artikel 11.54 lid 1 aanhef en onder b	Het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen	B

A. In het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid.

B. 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.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

Algemene voorschriften

1. De omgevingsvergunning geldt voor Benedendorpsstraat 15 te Zeddam zoals aangegeven in figuur 1 van bijlage 2.

Datum

3 maart 2026

Zaaknummer

2025-012035

Blad

5 van 18

2. De werkzaamheden moeten uiterlijk 31 december 2030 zijn uitgevoerd¹.
3. Als na 15 oktober 2026 nog verstorende werkzaamheden plaatsvinden zonder dat hiervoor in een eerder stadium ongeschikt is gemaakt, dient een actualisatie van het ecologisch onderzoek uit 2023 plaats te vinden. De resultaten van deze actualisatie worden aan provincie Gelderland verstrekt via post@gelderland.nl, onder vermelding van het zaaknummer.
4. De omgevingsvergunning geldt uitsluitend voor de soorten, verboden en belangen zoals weergegeven in tabel 1.
5. De vergunninghouder neemt direct contact op met provincie Gelderland indien er verbodsbepalingen worden overtreden waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend. Dit kan het geval zijn als er negatieve effecten optreden op soorten waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend of als er onverwachte negatieve effecten van de activiteiten optreden. Dit kan via e-mailadres post@gelderland.nl, onder vermelding van het zaaknummer.
6. Deze omgevingsvergunning kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de vergunninghouder of in opdracht van de vergunninghouder handelende (rechts)personen. De vergunninghouder blijft verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze omgevingsvergunning.
7. De in voorschrift 6 genoemde (rechts)personen beschikken op de plaats waar de activiteiten van de omgevingsvergunning worden uitgevoerd over een (digitale) kopie van deze omgevingsvergunning en tonen deze op verzoek aan de daartoe bevoegde toezichthouders en opsporingsambtenaren.
8. De in voorschrift 6 genoemde (rechts)personen zijn op de hoogte van de inhoud en het doel van deze omgevingsvergunning en de daaraan verbonden voorschriften, zodanig dat zij daar ook invulling en uitvoering aan kunnen geven.
9. De vergunning kan niet zonder toestemming overgedragen worden. Indien de vergunninghouder de omgevingsvergunning in zijn geheel wil overdragen dan dient voor deze naamswijziging toestemming te worden gevraagd bij provincie Gelderland, via e-mailadres post@gelderland.nl, onder vermelding van het zaaknummer.
10. Minimaal twee weken voor aanvang van de werkzaamheden waardoor verbodsbepalingen worden overtreden moet melding worden gedaan bij provincie Gelderland, via e-mailadres post@gelderland.nl, onder vermelding van het zaaknummer.
11. De verstorende werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige op het gebied van gierzwaluw, vleermuis en steenmarter².
12. Minimaal twee weken voor aanvang van de werkzaamheden waardoor verbodsbepalingen worden overtreden wordt door de vergunninghouder een ondertekende

¹ Indien de werkzaamheden nog niet zijn afgerond op de genoemde einddatum, dient minimaal 8 weken (bij voorkeur 14 weken) vóór de einddatum een verlenging te worden aangevraagd via het omgevingsloket onder vermelding van het zaaknummer.

² De provincie Gelderland verstaat onder een deskundige een persoon die voor de situatie, habitats en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en ((soort)specifieke) ecologische kennis heeft. De ervaring en kennis dient te zijn opgedaan doordat de deskundige:

- op HBO-, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of
- als ecoloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals bijvoorbeeld een bureau welke is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.

Met betrekking tot soorten of specifieke soorten kan als deskundige ook iemand worden aangemerkt die:

- op MBO-niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt ecologie, natuurbeheer of vergelijkbaar; en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals bijvoorbeeld Zoogdierverseniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied) en/of zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of -bescherming.

opdrachtbevestiging van de ecologische begeleiding verstrekt aan provincie Gelderland, via e-mailadres post@gelderland.nl, onder vermelding van het zaaknummer. In de opdrachtbevestiging wordt een omschrijving van de ecologische begeleiding, de naam en het telefoonnummer van de ecologisch deskundige vermeld.

13. Vanaf het moment dat verstorende werkzaamheden plaatsvinden is de vergunninghouder ervoor verantwoordelijk dat de ecologisch deskundige tijdens de ecologische begeleiding alle bevindingen bijhoudt in een logboek. In het logboek wordt vermeld op welke data de deskundige aanwezig was, welke werkzaamheden zijn uitgevoerd en begeleid, en hoeveel exemplaren en verblijfplaatsen van welke beschermde soorten op welke locatie zijn waargenomen. Tevens worden er duidelijke foto's van de werkzaamheden en de geplaatste voorzieningen opgenomen in het logboek. Het logboek moet altijd aanwezig zijn op de projectlocatie en wordt door de vergunninghouder op verzoek van een toezichthouder direct overhandigd.
14. Het logboek wordt door de vergunninghouder uiterlijk twee weken na afronding van de werkzaamheden waarbij ecologische begeleiding nodig was aan provincie Gelderland verstrekt via post@gelderland.nl, onder vermelding van het zaaknummer.

Soort specifieke voorschriften

15. Alle mitigerende maatregelen zoals genoemd in tabel 3 en die zijn opgenomen in bijlage 3 van deze omgevingsvergunning dienen te worden uitgevoerd.
16. De deskundige zoals genoemd in voorschrift 11 begeleidt in elk geval het plaatsen of aanbrengen van mitigerende maatregelen en het ongeschikt maken van verblijfplaatsen.
17. Voor het ongeschikt maken voor vogels of vleermuizen mogen geen zelf-expanderende vulmiddelen (zoals purschuim) worden gebruikt om gaten dicht te zetten en geen netten of andere materialen worden toegepast waarin ze verstrikt kunnen raken.
18. Als in de broedperiode gewerkt wordt dienen de werkzaamheden buiten de invloedssfeer van de aanwezige broedgevallen van algemene broedvogels te blijven. Een deskundige op het gebied van vogels dient te bepalen of en welke werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.
19. De voorgeschreven voorzieningen zoals beschreven in tabel 3 moeten conform de richtlijnen uit de kennisdocumenten van BIJ12 geplaatst worden (hoogte, expositie, etc.).
20. De vergunninghouder ziet erop toe dat de voorzieningen duurzaam zijn en te allen tijde functioneel blijven.

Gierzwaluw

21. Er wordt buiten de broedperiode van de gierzwaluw gewerkt die globaal loopt van 15 april tot 1 september.
22. De tijdelijk aangebrachte kasten blijven hangen tot de permanente verblijfplaatsen zijn gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening wordt gehouden met de gewenningsperiode. Ook na realisatie van de permanente verblijfplaatsen en het verstrijken van de gewenningsperiode kunnen de tijdelijke kasten blijven hangen. Wanneer de tijdelijke kasten worden verwijderd mogen deze pas verwijderd worden op het moment dat de kasten niet in gebruik zijn door gierzwaluwen en buiten de meest kwetsbare broedperiode van de gierzwaluw (15 april tot 1 september). De kasten mogen enkel verwijderd worden onder begeleiding van een ecologisch deskundige.

Vleermuizen

23. De bebouwing wordt ongeschikt gemaakt door onder ecologische begeleiding door de spouw aan de bovenkant volledig open te stellen. Dit wordt gedaan door zo veel mogelijk handmatig dakpannen, dakbeschot, boeiboorden, raam- en deurkozijnen en eventuele muurplaten te verwijderen. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van bouwlampen om het gebouw goed aan te lichten. Voorafgaand aan het ongeschikt maken wordt door de ecologisch deskundige een visuele controle uitgevoerd in de ruimtes die veilig te betreden zijn én met behulp van een warmtebeeldcamera of er vleermuizen of vogels aanwezig zijn. Indien vleermuizen of vogels worden aangetroffen bepaalt de ecologische deskundige de beste methode om doden/verwonden te voorkomen. Tussen het verwijderen van het dak en sloop van de rest van de bebouwing moeten minimaal 3 dagen zitten.
24. Er mag alleen ongeschikt gemaakt worden in het actieve seizoen van vleermuizen, lopend van 1 april tot 15 oktober en niet in de kwetsbare kraamperiode (niet tussen 1 mei en 1 augustus). Het ongeschikt maken moet maximaal 6 maanden voor de start van de werkzaamheden worden uitgevoerd. Echter tussen het ongeschikt maken en de start van de werkzaamheden moeten minimaal 3 dagen zitten waarop het weer bij zonsondergang geschikt is geweest voor vleermuizen; minimaal 10 graden Celsius, weinig wind (< 5 Bft) en droog. Na deze drie dagen moet nogmaals met een avondcontrole door een vleermuisdeskundige, en bij geschikt weer voor vleermuizen, gecontroleerd worden of de vleermuizen echt vertrokken zijn. Daar waar de werkzaamheden in de winterperiode moeten plaatsvinden, moet het ongeschikt maken en deze controle tussen 15 september en 15 oktober worden uitgevoerd.
25. Indien het ongeschikt maken vóór de winterperiode is gedaan én de versturende werkzaamheden starten vanaf begin april, moet voorafgaand aan de start van de werkzaamheden én in de actieve periode van vleermuizen een extra controleronde worden uitgevoerd door een ecologisch deskundige om te controleren of de verblijfplaatsen nog steeds ongeschikt zijn en of deze niet opnieuw in gebruik zijn door vleermuizen.
26. Indien bij de controleronde uitvliegende vleermuizen worden waargenomen, worden in overleg met de ecologisch deskundige aanvullende maatregelen getroffen om de verblijfplaatsen ongeschikt te maken. Ook na deze maatregelen moet een controle worden uitgevoerd of de vleermuizen echt vertrokken zijn, zoals omschreven bij voorschrift 29. Deze cyclus dient net zolang herhaald te worden totdat er geen uitvliegende vleermuizen meer worden waargenomen.
27. Indien tijdens de werkzaamheden toch vleermuizen worden aangetroffen, wordt het werk ter plaatse stopgezet totdat de vleermuizen uit zichzelf vertrokken zijn. De ecologisch deskundige wordt hierbij geraadpleegd. Indien de vleermuizen niet uit zichzelf vertrekken, moet contact opgenomen worden met provincie Gelderland om toestemming te vragen voor aanvullende maatregelen.
28. De tijdelijk aangebrachte vleermuiskasten blijven hangen tot de permanente verblijfplaatsen zijn gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening wordt gehouden met de gewenningsperiode. De kasten moeten duurzaam in stand gehouden worden. Daarnaast mogen de tijdelijke vleermuiskasten pas verwijderd worden op het moment dat deze niet in gebruik zijn door vleermuizen en buiten de meest kwetsbare periodes zijnde de kraamperiode (1 mei tot 1 augustus) en de winterperiode (1 november tot 1 april). De kasten mogen enkel verwijderd worden onder begeleiding van een ecologisch deskundige.

Steenmarter

29. De alternatieve verblijfplaatsen voor steenmarter (zoals weergegeven in bijlage 3) dienen minimaal 3 maanden voordat de bestaande verblijfplaats ongeschikt gemaakt wordt gerealiseerd te zijn.
30. De takkenlaag die wordt gecreëerd rondom de houten kern dient minimaal drie meter lang, twee meter breed en één meter hoog te zijn. Tevens wordt de gehele constructie afgedekt met een grondlaag, waarop een kruidenrijke vegetatie kan worden ingezaaid of aangeplant, waarmee de bunker opgaat in het landschap en tevens aanvullende ecologische waarde biedt.
31. Uiterlijk 2 weken voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden, maar buiten de kwetsbare kraamperiode van de steenmarter (globaal maart – september), dient de bebouwing onder ecologische begeleiding, ongeschikt te worden gemaakt.
32. Het ongeschikt maken zal mogelijk gemaakt worden door gefaseerd en handmatig opruimen schoonmaakrondes uit te voeren. Het dak wordt ongeschikt gemaakt door handmatig dakpannen te verwijderen en daarna het dakbeschot handmatig op te leggen. Daarnaast worden alle planken (die momenteel de ingang en ramen afschermen) te worden verwijderd en worden mogelijke rustige verblijfloccaties, zoals rommelhoekjes, handmatig opgeruimd. Ook kunnen er op verschillende plekken bouwlampen worden geplaatst welke schijnen richting het gebouw. Ook dagelijkse menselijke verstoring, zoals geluid in de vorm van een radio die constant aan staat, kan ervoor zorgen dat de steenmarter weggaat. Aanvullend kan een ultrasone verjager gebruikt worden. Door bovenstaande mogelijkheden of een combinatie hiervan, zal de huidige verblijfplaats ongeschikt worden. De ecologisch deskundige dient de juiste manier van ongeschikt maken te bepalen.
33. Een week na het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen voor de steenmarter dient de bebouwing door de ecologisch deskundige te worden gecontroleerd. Als de steenmarter niet aanwezig is, kan gestart worden met de werkzaamheden. Als de steenmarter wel aanwezig is, dienen in overleg met de ecologisch deskundige aanvullende maatregelen te worden getroffen om ervoor te zorgen dat de steenmarter uit zichzelf de bebouwing verlaat.
34. Als bij de controle blijkt dat er sprake is van kraamactiviteit van de steenmarter, dan dienen de werkzaamheden te worden uitgesteld totdat de jongen volgroeid en zelfstandig zijn.
35. De controle, het ongeschikt maken en de werkzaamheden dienen zoveel mogelijk in één richting en zodanig te worden uitgevoerd dat de steenmarter niet in- of opgesloten raakt en altijd de mogelijkheid heeft om te vluchten.
36. Indien tijdens de werkzaamheden toch steenmarters worden aangetroffen, wordt het werk ter plaatse stopgezet totdat de steenmarter uit zichzelf vertrokken is. De ecologisch deskundige wordt hierbij geraadpleegd. Indien de steenmarter niet uit zichzelf vertrekt, moet contact opgenomen worden met de provincie Gelderland om toestemming te vragen voor aanvullende maatregelen.
37. De kast (nestruimte) dient duurzaam gebouwd te worden, zoals van een hardhout soort afgewerkt met watergedragen lak of uit ander duurzaam materiaal (b.v. stoeptegels), zodat deze langere tijd onder de afdeklaag van takken behouden blijft.
38. Het is van belang dat bij voorkeur jaarlijks, maar ten minste elke vijf jaar, de steenmarterhopen gecontroleerd worden en waar nodig worden bijgevuld met nieuw materiaal of dat verweerde materialen vervangen worden.

Project

De initiatiefnemer is voornemens de huidige bebouwing, een leegstaand hotel, te slopen en nieuwe woningen te realiseren. De nieuwe woningen zullen eerst gerealiseerd worden op het braakliggende deel van het terrein. De sloop van het bestaande pand wordt uitgevoerd vanaf september 2026, alvorens wordt het pand ongeschikt gemaakt voor beschermde soorten. Het ongeschikt maken van de bebouwing zal plaatsvinden tussen 1 september en 15 oktober 2026.

Bij de planning is rekening gehouden met de broedperiodes van de aangetroffen gierzwaluw, de actieve en kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis en de steenmarter. De te slopen bebouwing wordt ongeschikt gemaakt buiten de kwetsbare periodes van de gierzwaluw en steenmarter en tijdens de actieve periode van de gewone dwergvleermuis.

In het bij de aanvraag toegevoegde projectplan “Mitigatieplan sloop Benedendorpsstraat 15 te Zeddam” (Blom Ecologie, 24 november 2025) zijn opgenomen:

1. Het uitgevoerde ecologisch onderzoek en de resultaten;
2. Een effectbeoordeling van het project;
3. De te nemen mitigerende of compenserende maatregelen;
4. Alternatievenafweging;
5. Onderbouwing wettelijk belang;
6. Beoordeling staat van instandhouding.

In de aanvraag beschreven ecologische waarden en de effecten van het project op deze waarden

Er heeft een ecologisch onderzoek plaatsgevonden naar vleermuizen, gierzwaluw en steenmarter in 2021, 2022, 2023 en 2025. De aanvrager heeft aangegeven dat de onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van het op dat moment vigerende vleermuisprotocol van het Netwerk Groene Bureaus en (indien beschikbaar) de kennisdocumenten van BIJ12.

Tabel 2 geeft een overzicht van de resultaten van het uitgevoerde ecologisch onderzoek en de te verwachten effecten van het project.

Tabel 2 Resultaten ecologisch onderzoek en effectbeoordeling

Aangetroffen soorten	Aantal aangetroffen verblijfplaatsen	Aantal verblijfplaatsen waar negatieve effecten verwacht worden
Huismus	3 nesten	0 nesten
Gierzwaluw	4 nesten	1 nesten
Gewone dwergvleermuis	1 zomerverblijfplaats 1 paarverblijfplaats	1 zomerverblijfplaats 1 paarverblijfplaats
Steenmarter	1 verblijfplaats	1 verblijfplaats

Preventieve maatregelen

Op grond van artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving geldt de specifieke zorgplicht. In het kader van de specifieke zorgplicht moet een ieder voorafgaand aan het verrichten van een activiteit nagaan of er als gevolg van de activiteiten effecten optreden op soorten zoals genoemd in

Datum
3 maart 2026

Zaaknummer
2025-012035

Blad
10 van 18

lid 2 onder a. In artikel 11.27 lid 2 onder d is vastgelegd dat alle passende preventieve maatregelen genomen moeten worden om nadelige gevolgen te voorkomen.

Mitigerende maatregelen

Tabel 3 geeft een overzicht van de te realiseren alternatieve voorzieningen voor de gierzwaluw, de gewone dwergvleermuis en de steenmarter. De voorzieningen zijn of worden aangebracht conform de richtlijnen uit de kennisdocumenten van BIJ12. In bijlage 3 van deze omgevingsvergunning zijn de locaties van de voorzieningen opgenomen.

Tabel 3 Overzicht van de te realiseren alternatieve voorzieningen

Soorten waarop negatief effect wordt verwacht	Tijdelijke mitigatie	Permanente mitigatie
Gierzwaluw	Drie maanden voorafgaand aan de werkzaamheden moeten er 5 nestkasten (type VivaraPro NK GZ 10 of vergelijkbaar) binnen 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaatsen worden geplaatst.	Er worden 8 neststenen/ gierzwaluwkasten (type VivaraPro IB GZ 05) aangebracht binnen het plangebied. De invliegopeningen van de verblijfplaatsen bevinden zich maximaal 5 cm boven het vloeroppervlak. Indien de vliegopening meer dan 5 cm boven het vloeroppervlak zit moet er een verhoging aan de binnenzijde worden aangebracht voor de invliegopening. De inmetselekasten dienen op een hoek of langs de kopse kant van een gebouw in de koele, schaduwrijke noord- en oostgevels aangebracht te worden.
Gewone dwergvleermuis	Drie maanden voorafgaand aan de werkzaamheden én in de actieve periode van vleermuizen moeten er 8 vleermuiskasten (type VivaraPro VK SK 06 of vergelijkbaar) binnen 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaatsen aanwezig zijn.	Er worden 8 inbouwkasten (type Vivara Pro IB VL 06 geschakeld met IB VL 07 of vergelijkbaar typen) binnen het plangebied gerealiseerd.
Steenmarter	Geen, directe permanente mitigatie	Minimaal 3 maanden voor de start van de werkzaamheden worden er 2 marterhopen gerealiseerd (zie bijlage 3). Dit is een alternatieve (permanente) rust- en verblijfplaats. De constructie bestaat uit een houten kern (ca. 60 × 100 × 30 cm) en twee buizen die vanaf de buitenzijde van de hoop tot aan de nestkast worden geplaatst. Dit gedeelte wordt afgedekt met een laag takken en vervolgens voorzien van waterdichte folie.

Datum
3 maart 2026

Zaaknummer
2025-012035

Blad
11 van 18

		De gehele constructie wordt afgedekt met een grondlaag, waarop een kruidenrijke vegetatie kan worden ingezaaid of aangeplant, waarmee de bunker opgaat in het landschap en tevens aanvullende ecologische waarde biedt. De steenmarterhopen dienen ieder ten minste 1 meter breed, 2 meter hoog en 3 meter lang te zijn. De fundering moet iets boven het maaiveld liggen, zodat deze droog blijft. De hopen worden met omliggende groenstructuren (struiken, gewassen, bomenrijen, e.d.) in verbinding gebracht.
--	--	---

Toetsingskader

Tabel 4 geeft een overzicht weer van de relevante aspecten waarop getoetst is in het kader van de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Tabel 4 Beoordeling van het toetsingskader

Toetsingskader	Beoordeling
Er is voldoende onderzoek uitgevoerd naar alle mogelijk voorkomende soortgroepen en alleen op de aangevraagde soorten treedt een effect op door het project. Toelichting: Er is een quickscan uitgevoerd in 2021 en er is nader onderzoek gedaan naar de soorten die verwacht werden in het plangebied in 2022 en 2023. Er heeft in 2025 een extra controle plaatsgevonden voor de steenmarter in het leegstaande hotel. Op basis van de gevonden sporen is de steenmarter toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Gedurende het onderzoek zijn er ook 3 nesten van de huismus en 3 nesten van de gierzwaluw in de direct nabijheid van het plangebied aangetroffen. Omdat deze nesten buiten de invloedssfeer van het project liggen, wordt geen negatief effect op deze nesten verwacht. Voor de aangevraagde soorten in deze vergunning is vastgesteld dat het project leidt tot effecten. Het onderzoek is volledig en zijn er geen effecten te verwachten op andere beschermde soorten.	Ja
Het onderzoek naar de aangevraagde soorten is door deskundigen uitgevoerd en door ons als voldoende beoordeeld. Toelichting: Het onderzoek is uitgevoerd door een deskundige ecooloog van een adviesbureau. Het onderzoek is uitgevoerd conform de meest recente protocollen en kennisdocumenten en is als voldoende beoordeeld.	Ja
De negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden worden met de voorgeschreven maatregelen voldoende gemitigeerd en gecompenseerd.	Ja

Datum

3 maart 2026

Zaaknummer

2025-012035

Blad

12 van 18

Toelichting: De mogelijke negatieve effecten op de gierzwaluw, gewone dwergvleermuis en de steenmarter worden beperkt door het treffen van mitigerende maatregelen. Voor de gewone dwergvleermuis vindt er tijdelijke mitigatie plaats van de gevonden verblijfplaatsen met mitigatiefactor 4. De permanente mitigatie bestaat uit het plaatsen van inbouwkasten. Voor de steenmarter vindt er voldoende mitigatie plaats van de gevonden verblijfplaats. Het is niet gewenst om in de bebouwde kom de steenmarterhopen te plaatsen. Tevens is hier niet voldoende groen aanwezig voor het leefgebied van de steenmarter. Daardoor is er besloten de steenmarterhopen te realiseren op geschikte locaties aan de randen van Zeddam. Bij de noordelijke locatie is hier bestaand groenstrook aanwezig en hier is voldoende leefgebied aanwezig voor de steenmarter. De oostelijke locatie wordt gerealiseerd in een ruime achtertuin van een koopwoning, direct grenzend aan de oostelijke groenstructuur. Het betreffende perceel vormt landschappelijk een overgang tussen particuliere erven en de aangrenzende bosrand. Door deze ligging sluit de voorziening direct aan op bestaande dekking en migratieroutes. Voor de gierzwaluw vindt er tijdelijke mitigatie plaats van de gevonden nesten met mitigatiefactor 5 conform de wensen van de Provincie Gelderland. Voor de permanente mitigatie worden er 8 inbouwkasten gerealiseerd.	
De alternatieve locaties, werkwijze, inrichting en planning zijn voldoende afgewogen en er is geen andere bevredigende oplossing. Toelichting: De werkzaamheden zijn onlosmakelijk aan de locatie verbonden. Het betreft sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden. De huidige staat van het leegstaande hotel leidt tot verder verval en vergroot het risico op instorting. Renovatie zou voor te hoge kosten zorgen, wat financieel niet haalbaar is. Tevens zou ook renovatie leiden tot het verdwijnen van de verblijfplaatsen en nestlocaties van de gevonden soorten. Behoud van de huidige situatie van de bebouwing is daarmee geen realistisch alternatief. Bovendien is er ook asbest aanwezig in het dak van het pand. Negatieve effecten voor de soorten worden zoveel mogelijk beperkt door voorafgaand aan de werkzaamheden tijdelijke verblijfplaatsen te realiseren. Ook wordt er in de planning en werkwijze rekening gehouden met de kwetsbare periodes en broedperiodes van de gevonden soorten.	Ja
De wettelijke belangen waarvoor is aangevraagd zoals aangegeven in tabel 1 is van toepassing en voldoende onderbouwd. Toelichting: De werkzaamheden worden aangevraagd in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of een andere dwingende reden van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.	Ja

Datum
3 maart 2026

Zaaknummer
2025-012035

Blad
13 van 18

Er is asbest vastgesteld in het dak van het gebouw. Het inademen van asbestvezels brengt gezondheidsrisico's met zich mee. Door het verwijderen van asbest en het slopen van het leegstaande hotel worden deze gezondheidsrisico's weggenomen. Het is verplicht om de aanwezige asbest te verwijderen. De bebouwing voldoet niet meer aan de huidige wettelijke eisen op dit gebied. De sloop is hiermee noodzakelijk in het belang van de volksgezondheid. Het hotelpand staat al lange tijd leeg en is erg vervallen. Bij slechte weersomstandigheden kunnen meer delen losraken en dit kan mogelijk zorgen voor verwonding van voorbijgangers. Door de leegstand is het pand ook een mogelijk doelwit van vandalisme en mogelijke krakers. Dit zorgt uiteindelijk voor verpaupering van de omgeving. De sloop en realisatie van nieuwe woningen is hiermee positief voor de openbare veiligheid. Nederland kampt momenteel met een groot woningtekort. De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van 10 grondgebonden woningen en een appartementencomplex. Dit zullen ook duurzame woningen worden die worden voorzien van klimaatbestendige onderdelen zoals zonnepanelen en een warmtepomp. Hierdoor zal de stookbehoefte en daarmee gepaarde broeikasgasuitstoot dalen. De sloop is hiermee positief in het kader van klimaatverandering en er is een dwingende reden van openbaar belang met betrekking tot redenen voor het milieu wezenlijke effecten.	
De lokale staat van instandhouding van de aangevraagde soorten blijft gewaarborgd door het nemen van de voorgeschreven maatregelen. Toelichting: Door de sloopwerkzaamheden gaan verblijfplaatsen en nestlocaties van de gewone dwergvleermuis, de gierzwaluw en de steenmarter verloren. Er worden tijdelijke verblijfvoorzieningen aangebracht in de directe omgeving van de projectlocatie om een achteruitgang in het aanbod in verblijfplaatsen te voorkomen. Na de werkzaamheden zijn er voldoende vervangende verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis, de gierzwaluw en de steenmarter. Op lokaal niveau borgen deze maatregelen dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de 3 diersoorten.	Ja

Op basis van het voorgaande hebben wij bepaald voor welke (aangevraagde) soorten welke verbodsbepalingen worden overtreden. Deze zijn weergegeven in tabel 1. Voor deze soorten en verboden wordt de vergunning verleend. Dit komt overeen met de aangevraagde soorten en verboden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

Datum

3 maart 2026

Zaaknummer

2025-012035

Blad

14 van 18

BIJLAGE 2 – KAART PROJECTGEBIED

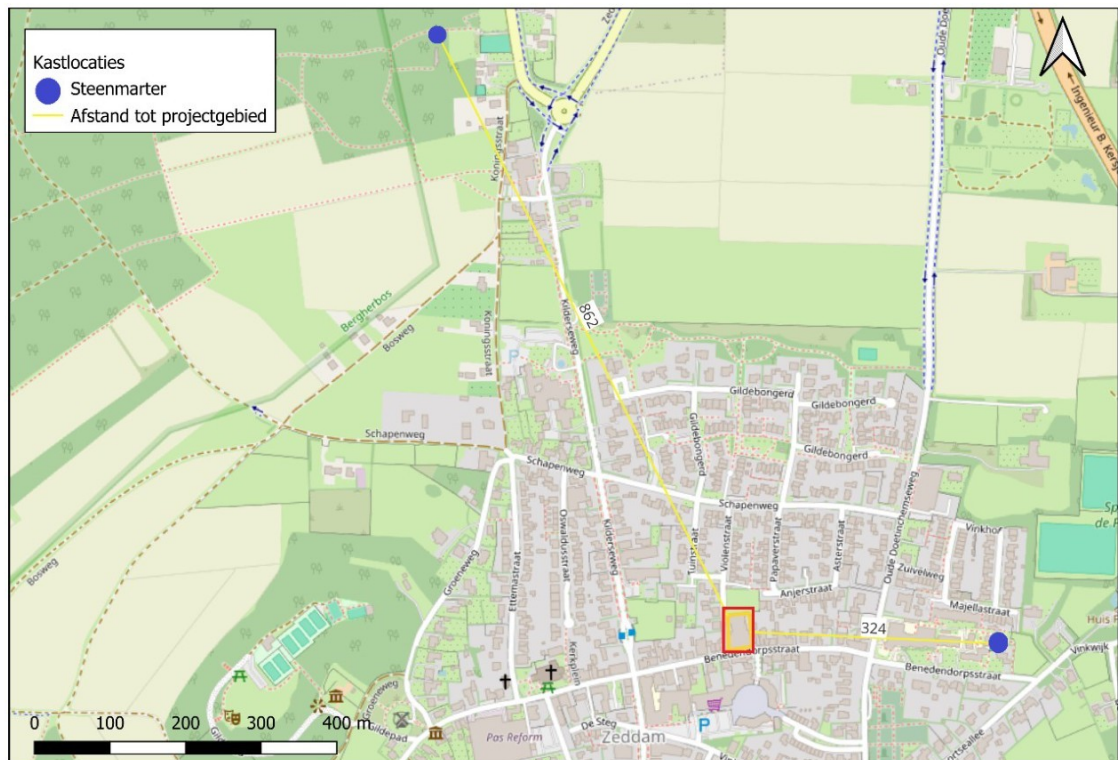
Figuur 1 Locatie van de te slopen bebouwing in rood omlijnd, adres Benedendorpsstraat 15 te Zeddam.

Datum
3 maart 2026

Zaaknummer
2025-012035

Blad
15 van 18

BIJLAGE 3 – MITIGERENDE MAATREGELEN

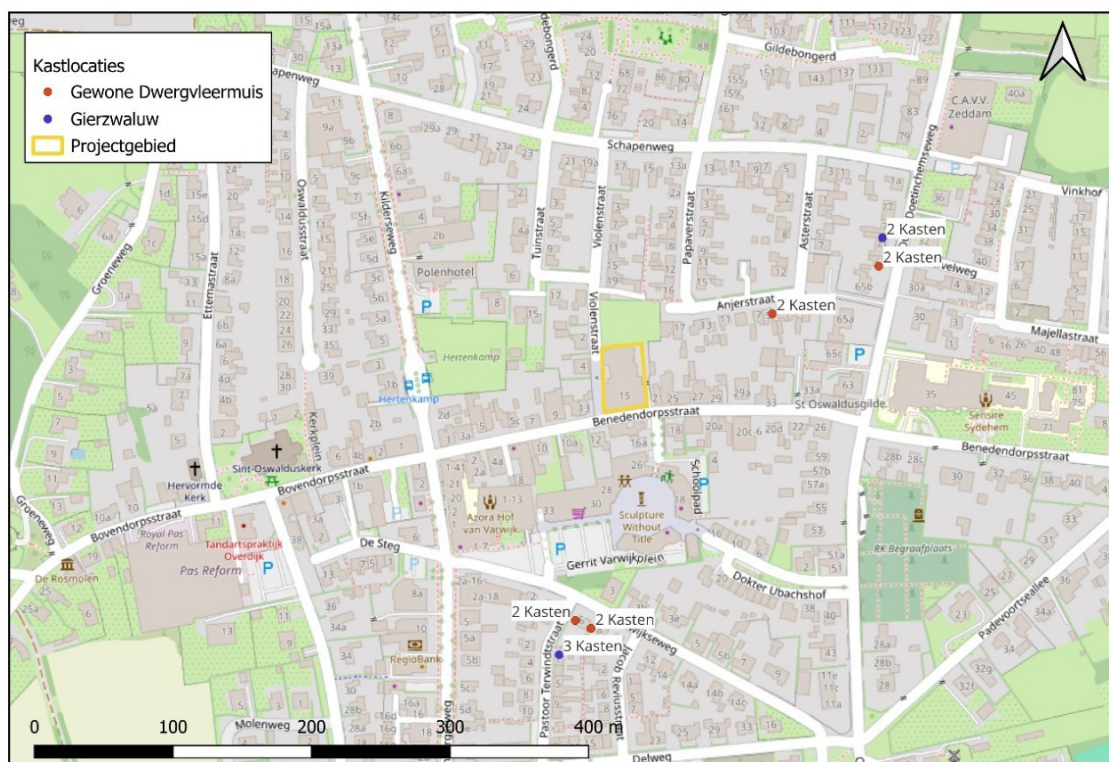


Figuur 2 Locatiebepalingen van de 2 steenmarterhopen aangegeven met een blauwe stip.

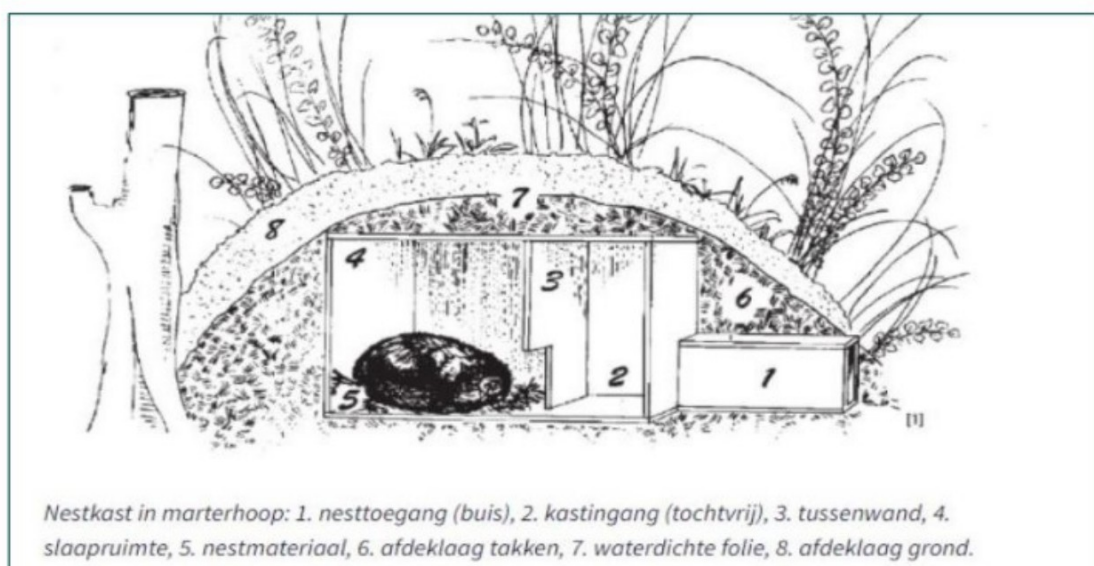
Datum
3 maart 2026

Zaaknummer
2025-012035

Blad
16 van 18



Figuur 3 Locatiebepalingen van de tijdelijke voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis (aangegeven met een rode stip) en voor de gierzwaluw (aangegeven met een blauwe stip).



Figuur 4 Weergave van de steenmarterhoop. Er zullen 2 hopen worden gerealiseerd ter compensatie van de verloren verblijfplaats in de bebouwing.

Datum

3 maart 2026

Zaaknummer

2025-012035

Blad

17 van 18



Figuur 5 Overzicht van de 8 permanente gierzwaluwverblijfplaatsen.

Datum

3 maart 2026

Zaaknummer

2025-012035

Blad

18 van 18



Figuur 6 Overzicht van de 8 permanente vleermuisverblijfplaatsen.