

**Besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht**

Onderwerp	Vergunning flora- en fauna-activiteit	Datum	31 juli 2025
Zaaknummer	Z-PU-2025-000725	Team	Vergunningverlening Natuur en Landschap
Briefnummer	D-PU-2025-00013088	Van	Servicebureau
Referentie	DSO 2025032101161	Telefoonnr.	030 258 91 11
Ontvangstdatum	21 maart 2025	E-mail	servicebureau@provincie-utrecht.nl
Bijlage(n)	1. Voorschriften bij de omgevingsvergunning 2. Locatie plangebied		

Blom Ecologie B.V. heeft namens Beukenrood Invest B.V. een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning in het kader van de Omgevingswet voor een flora- en fauna-activiteit. De aanvraag heeft betrekking op activiteiten op de locatie Laan van Beek en Royen 37 in Zeist (hierna: het plangebied) en heeft zaaknummer Z-PU-2025-000725.

1. Besluit

We hebben op basis van de Omgevingswet besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor de verbodsbepaling die genoemd is in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet, in samenhang met artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder a, b, en d, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover dit betreft het opzettelijk doden, opzettelijk verstoren en het beschadigen of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

We verlenen de omgevingsvergunning voor de periode van 1 september 2025 tot en met 31 december 2030.

Aan deze omgevingsvergunning hebben we voorschriften verbonden. De voorschriften staan in bijlage 1 van dit besluit. De voorschriften moeten nageleefd worden en maken integraal deel uit van deze omgevingsvergunning.

Verder besluiten we dat de volgende stukken onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning, voor zover deze betrekking hebben op de soorten waarvoor de omgevingsvergunning is verleend en voor zover deze niet in strijd zijn met de voorschriften in bijlage 1 van dit besluit:

1. "Quickscan Natuur, Laan van Beek en Royen 37 en Krullelaan 2 te Zeist, oriënterend onderzoek natuur in het kader van de Omgevingswet", Blom Ecologie, projectnummer 2023-1519, 25 januari 2024;
2. "Aanvullend onderzoek ecologie Laan van Beek en Royen 37 en Krullenlaan [sic] 2 te Zeist, aanvullend onderzoek ecologie naar huismus, gierwaluw en vleermuizen in het kader van de Omgevingswet", Blom Ecologie, projectnummer 2024-0181, 1 november 2024;
3. "Mitigatieplan sloop Laan van Beek en Royen 37 te Zeist, aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit", Blom Ecologieprojectnummer 2024-1690, 21 maart 2025 en de aanvullingen daarop van 1 juli 2025 en 16 juli 2025;
4. "Bouwtechnisch rapport, Laan van Beek en Royen 37, Zeist", Bouwkundig Adviesbureau, M.O.B. Consultancy Westbroek b.v., rapportnummer 25.0384.1, 9 juli 2025.

Zorgplicht en melden ongewoon voorval op grond van de Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Ook de algemene zorgplicht uit de Omgevingswet en de specifieke zorgplicht uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn, naast deze omgevingsvergunning, direct van toepassing op de binnen het plangebied uit te voeren flora- en fauna-activiteiten. In dit geval moet u zich houden aan de zorgplichten zoals bedoeld in artikel 1.6 van de Omgevingswet en artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Ook dient u rekening te houden met het onverwijld melden van een ongewoon voorval als bedoeld in artikel 11.34 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit geldt als er tijdens de uitvoer van de flora- en fauna-activiteiten een gebeurtenis plaatsvindt die direct gevolgen heeft voor de natuur. In dat geval dient u direct contact op te nemen met de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht op telefoonnummer 0800-0225510 (24/7 bereikbaar).

Hieronder kunt u lezen waarom we dit besluit genomen hebben.

2. Motivering van het besluit

2.1 Omschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de sloop van twee vrijstaande woningen van twee verdiepingen en een zolder met zadeldak, en het realiseren van twee nieuwbouw appartementencomplexen van elk 20 appartementen (40 appartementen in totaal) in het plangebied. De locatie van het plangebied is opgenomen in bijlage 2 van dit besluit. Het plangebied bestaat uit twee te slopen woningen, met adressen Laan van Beek en Royen 37 en Krullelaan 2 in Zeist. Er is tijdens het nader ecologisch onderzoek alleen een verblijfplaats van gewone dwergvleermuis vastgesteld in de woning Laan van Beek en Royen 37. De woning Krullelaan 2 blijft daarom buiten beschouwing in dit besluit maar is wel meegenomen in de quickscan en aanvullend onderzoek.

U vraagt een omgevingsvergunning voor de verbodsbepaling genoemd in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet, in samenhang met artikel 11.46 eerste lid, aanhef en onder a, onder b en onder d van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor wat betreft de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) voor de periode van 1 september 2025 tot en met 31 december 2030.

2.2 Gevolgde procedure

We hebben de aanvraag behandeld volgens afdeling 16.5 van de Omgevingswet en afdeling 4.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht. Op 1 juli 2025 en 16 juli 2025 heeft u de aanvraag aangevuld.

2.3 Toetsingskader

De gewone dwergvleermuis is beschermd op grond van artikel 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

2.4 Toetsing omgevingsvergunningsvoorwaarden

We kunnen de omgevingsvergunning alleen verlenen als voldaan is aan elk van de volgende voorwaarden:

- a) er bestaat geen andere bevredigende oplossing (alternatievenafweging);
- b) er is een geldig wettelijk belang dat zwaarder weegt dan het beschermingsbelang van de soort (belangenafweging);
- c) er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de gewone dwergvleermuis in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan (ecologische beoordeling).

Hieronder leest u de toetsing en conclusies op deze voorwaarden.

a) Alternatievenafweging

Omschrijving van de alternatieven

U heeft onderzocht of er redelijke alternatieven zijn voor de ruimtelijke ingreep. U geeft hierover het volgende aan in het activiteitenplan van 21 maart 2025 en uw aanvullingen hierop van 1 juli 2025 en 16 juli 2025:

Locatie

“Aangezien het gaat om de sloop van een bestaande woning is het project locatie gebonden. Het zou mogelijk zijn de nieuwbouw op een alternatieve locatie uit te voeren. Echter wordt het wegnemen van de vleermuisverblijfplaats reeds veroorzaakt door de sloop van de woning (...). De nieuwbouw heeft hierop geen extra effect op. (...)

Daarnaast is het geen goede optie om de nieuwe appartementen[complexen] op een andere locatie te realiseren. Zeist is een drukbevolkte regio, waar ruimte om te bouwen schaars is. Door twee appartementen[complexen] te realiseren op een plek waar voorheen maar twee woningen aanwezig waren, wordt er zeer efficiënt met de beperkte ruimte omgegaan. Vanwege de ligging in de regio Utrecht, waar een hoge regionale druk op de woningmarkt is, zijn eventuele alternatieve geschikte locaties daarnaast ook al nodig ten behoeve van de benodigde woningbouw in de regio. Het is derhalve geen optie om de sloop-, danwel nieuwbouwwerkzaamheden op een alternatieve locatie uit te voeren.”

Planning

“Er wordt in de huidige planning reeds rekening gehouden met de kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis: de huidige verblijfplaats wordt ongeschikt gemaakt in een van de minst kwetsbare periodes (15 april t/m 15 mei of 1 september t/m 15 oktober). Er is geen alternatieve planning mogelijk waarbij er nog minder impact is op de gewone dwergvleermuis.”

Werkwijze

“Renovatie van de bestaande [woning] is bouwtechnisch en financieel geen optie en zou de realisatie van de circa 40 nieuwe appartementen onmogelijk maken. De [woning is] bouwkundig in slechte staat. Laan van Beek en Royen 37 is al ruim 30 jaar niet meer bewoond. De buitenzijde ziet er redelijk uit omdat eigenaar al die tijd wel sporadisch onderhoud aan de buitenzijde heeft gepleegd. Maar technisch gezien en ook de binnenzijde is de woning er slecht aan toe [“Bouwtechnisch rapport, Laan van Beek en Royen 37, Zeist” van 9 juli 2025]. Geen enkele isolatievoorziening maakt dat vocht en kou al heel lang invloed heeft op het interieur. Ook zijn er inmiddels gaten en lekkages zichtbaar in het dak en scheuren in de (al dan niet dragende) binnenwanden. (...)

Een uitgebreide renovatie van beide woningen is in de beginfase onderzocht. Er werd vrij snel geconcludeerd dat de aankoopprijs + de geschatte kosten voor de renovatie uitkwamen op een irreëel totaalbedrag voor de plek. Dit is gebaseerd op de ervaring als ontwikkelaar en architect. (...).

Sloop van beide woningen is de enige reële optie. Ten eerste omdat (...) blijkt dat renovatie een buitenproportioneel dure woning oplevert die bovendien weinig toevoegt aan de Woonvisie van de gemeente [Zeist]. Daarin staat namelijk o.a. de wens om specifiek appartementen te bouwen voor senioren en starters. Ten tweede omdat er een grote vraag vanuit gemeente Zeist is naar nieuwbouwappartementen. Dit blijkt specifiek op deze locatie uit het feit dat de gemeente deze al meer dan 10 jaar geleden heeft aangewezen als bouwlocatie door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het toen geldende bestemmingsplan.(...) Renovatie is, behalve bouwtechnisch en financieel geen optie, ook voor de soort geen beter alternatief, gezien er dusdanig grootschalig gerenoveerd zou moeten worden dat de verblijfplaats ook verloren zou gaan.”

Inrichting

“Er wordt in de huidige inrichting reeds rekening gehouden met de gewone dwergvleermuis. Er worden [acht] permanente voorzieningen gerealiseerd in de appartementencomplexen, wat ruimschoots voldoet aan de minimale hoeveelheid van [vier] inbouwvoorzieningen per weg te nemen verblijfplaats (BIJ12 Kennisdocument gewone dwergvleermuis, 2024).”

Beoordeling van de alternatieven

De werkzaamheden zijn locatie gebonden. De werkwijze en planning zijn afgestemd op het ontzien van de aanwezige beschermde soort. Door het plaatsen van tijdelijke verblijfplaatsen, de gewenningsperiode voor de soort te hanteren en de bebouwing ongeschikt te maken buiten de kwetsbare periode, is de planning afgestemd op het ontzien van de aanwezige beschermde soort. Door te onderbouwen dat met een andere werkwijze de doelstelling van het realiseren van 40 appartementen niet behaald wordt, heeft u toegelicht dat er geen redelijk alternatief is voor de werkwijze. Bij een alternatieve werkwijze, waarbij de woning niet gesloopt maar grootschalig gerenoveerd wordt, wordt de aangetroffen verblijfplaats eveneens aangetast.

Conclusie alternatievenafweging

Hiermee heeft u aangetoond dat er geen redelijke alternatieven zijn waarbij er minder negatief effect op de beschermde soort optreedt en de doelstellingen van de ruimtelijke ingreep worden bereikt. De alternatievenafweging is voldoende onderbouwd. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde voor een omgevingsvergunning in het kader van de Omgevingswet voor een flora- en fauna-activiteit.

b) Belangenafweging

Aangedragen belang

We toetsen of de ruimtelijke ingreep nodig is op grond van een erkend belang zoals is vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

U heeft de omgevingsvergunning aangevraagd op grond van het belang genoemd in artikel 8.74k, eerste lid, onder b, aanhef en onder 3°, van het Besluit kwaliteit leefomgeving: "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".

Onderbouwing en beoordeling van belang

Woningbouw

U heeft aangegeven dat de werkzaamheden nodig zijn om nieuwe woningen toe te voegen aan de woningvoorraad om het woningtekort van de gemeente Zeist aan te pakken.

In uw aanvraag en aanvullingen van 1 juli 2025 en 16 juli 2025 geeft u het volgende aan:

"Het realiseren van twee appartementencomplexen op de planlocatie is van groot belang voor de woningmarkt in Zeist. De gemeente Zeist heeft in haar Woonvisie 2021-2025 de noodzaak van meer betaalbare en diverse woningen benadrukt (Zeist, 2021). Dit project draagt hier direct aan bij door woningen in verschillende prijsklassen te realiseren, wat bijdraagt aan een toegankelijke woningmarkt. Momenteel bevinden zich op de planlocatie slechts twee woningen, waardoor de beschikbare woonruimte zeer beperkt is. Door deze te vervangen door twee moderne appartementencomplexen wordt de capaciteit aanzienlijk vergroot, waardoor meer huishoudens een geschikte woonplek kunnen vinden. Dit is essentieel gezien de toenemende vraag naar woningen in Zeist en de beperkte beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties. Daarnaast bevordert de bouw van de appartementen doorstroming op de woningmarkt. Starters, jonge gezinnen en ouderen kunnen profiteren van nieuw aanbod, waardoor bestaande woningen vrijkomen voor andere doelgroepen. Dit zorgt voor een betere verdeling van woonruimte en draagt bij aan een gezonde, dynamische woonomgeving, wat tevens in lijn ligt met de Woonvisie van gemeente Zeist. Tot slot draagt dit project bij aan een duurzamer en efficiënter ruimtegebruik. De nieuwe appartementen worden volgens moderne duurzaamheidsnormen gebouwd, wat leidt tot een energiezuiniger en toekomstbestendig woonaanbod. Door in te zetten op binnenstedelijke verdichting wordt bovendien de druk op open groen buiten de bebouwde kom verminderd, wat aansluit op de herstructureringsplannen in de Woonvisie. Gezien deze voordelen is de bouw van de appartementencomplexen van groot openbaar belang en draagt het bij aan de gestelde doelen in de Woonvisie van gemeente Zeist.

Op dit moment heeft Donare een principeverzoek lopen voor twee ontwikkellocaties in Zeist, die op het gebied van de Woondifferentiatie mogen worden gecombineerd. (...). De tweede locatie is de locatie aan de Laan van Beek en Royen waar de lopende aanvraag Flora-Fauna betrekking op heeft. Hier maakt Donare twee woonblokken met in totaal 40 appartementen. Deze vallen deels in de categorie middelduur (zowel laag als hoog) en deels in de vrije sector."

De 40 appartementen die op de projectlocatie gerealiseerd worden, hebben de volgende verdeling in oppervlaktes en segment: 9 appartementen middenkoop laag (60-65 m²), 16 appartementen middenkoop (80-

85 m²), 15 appartementen vrije sector koop (110-150 m²). Inclusief de andere ontwikkellocatie in Zeist, aan de 1^e Dorpsstraat, waar goedkope koop/sociale huur en middenhuur laag wordt gerealiseerd voor starters, jongeren en studenten, wordt voldaan aan de Woondifferentiatie zoals opgesteld in de Woonvisie Zeist 2021-2025.

We hebben uw onderbouwing van dit belang beoordeeld. Uit de onderbouwing en de stukken blijkt dat er inderdaad sprake is van woningbouw om het woningtekort, in relatie tot de Woonvisie van de gemeente Zeist, aan te pakken. In de gemeente Zeist is behoefte aan aanbod voor middeninkomens, starters, jonge gezinnen en ouderen. Met de bouw van 40 appartementen in de middenkoop en levensloopbestendige vrije sector koopappartementen wordt bijgedragen aan woningtekort in gemeente Zeist.

In een groot deel van Nederland, waaronder de provincie Utrecht, is een groot tekort aan woningen. Dit treft voornamelijk huishoudens met een laag inkomen en huishoudens met een middeninkomen. De provincie Utrecht heeft de ambitie om door middel van regionale programma's geschikte locaties te selecteren voor woningbouw. Dit doet zij samen met gemeenten, corporaties en marktpartijen. Deze ambitie vindt u in het Programma Versnelling Woningbouw 2021 - 2024 (publicatie najaar 2020) en in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021 (publicatie van 5 oktober 2021). Beide publicaties vindt u op provincie-utrecht.nl. In het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021 is aangegeven op welke manier en op basis van de Planmonitor Wonen de regionale programma's opgesteld, gemonitord, geëvalueerd en geactualiseerd worden.

Hieruit blijkt dat er sprake is van het verminderen van het woningtekort. Dit is een dwingende reden van groot openbaar belang.

Verduurzaming

U heeft daarnaast aangegeven dat de werkzaamheden nodig zijn vanwege verduurzaming door het realiseren van duurzame nieuwbouwappartementen.

In uw aanvraag en aanvullingen van 1 juli 2025 en 16 juli 2025 geeft u het volgende aan:

"De bestaande woningen op de planlocatie hebben het energielabel G. In de energielabels staat tevens een raming van de huidige uitstoot CO₂ door energiegebruik. Voor woning Laan van Beek en Royen 37 is dat 92 kg CO₂/m²/jaar. De woning [heeft een oppervlakte van] 294 m² dus dat komt neer op 92 x 294 = 27,1 ton CO₂ per jaar. Voor woning Krullelaan 2 geldt 76,4 [kg] CO₂/m²/jaar. De woning [heeft een oppervlakte van] 207 m² dus dat komt neer op 76,4 x 207 = 15,8 ton CO₂ per jaar. Totaal in de huidige toestand: 27,1 + 15,8 = 42,9 ton CO₂ per jaar door energiegebruik.

Onze nieuwbouw wordt neergezet met een energiezuinig concept, uitgaande van gasloos, all-electric en PV-panelen, energielabel A+++ (BENG). De uitstoot die daarbij hoort in de gebruiksfase zal maximaal 8 kg CO₂/m²/jaar gaan bedragen. We bouwen in totaal voor de twee gebouwen ca 4.000 m² GBO [gebruiksoppervlakte], dus dat komt neer op 8 x 4.000 = 32 ton CO₂ per jaar door energiegebruik. Dit is een forse reductie ten opzichte van de huidige situatie terwijl we van 2 naar 40 woningen gaan.

Door deze verouderde en energie-inefficiënte woningen te vervangen door moderne, duurzame appartementencomplexen, wordt een aanzienlijke verduurzamingsslag gemaakt. (...) Dit sluit aan bij de bredere doelstellingen op regionaal, nationaal en internationaal niveau om de impact van de gebouwde omgeving op het klimaat te minimaliseren. Het slopen van bestaande woningen en de realisatie van energiezuinige appartementen draagt daarmee direct bij aan de noodzakelijke transitie

naar een duurzamere en toekomstbestendige leefomgeving. Deze aanpak is essentieel om de klimaatdoelen te bereiken en de leefbaarheid voor toekomstige generaties te waarborgen.”

U geeft een berekening van de huidige CO₂-uitstoot van de woning Laan van Beek en Royen 37, en vergelijkt dit met de toekomstige CO₂-uitstoot van de nieuw te realiseren appartementencomplexen. U geeft echter aan dat de woning de afgelopen 30 jaar niet bewoond is. Op basis van door u aangeleverde gegevens blijkt dat er in de huidige situatie geen energieverbruik van de woning, en is de CO₂-uitstoot met de bouw van de toekomstige nieuwbouwapartementen hoger wordt dan in de huidige situatie.

We hebben uw onderbouwing van dit belang beoordeeld. Met de door u aangeleverde stukken en onderbouwing is onvoldoende aangetoond dat er sprake is van verduurzaming in het belang van de volksgezondheid.

Conclusie belangenafweging

Hiermee heeft u aangetoond dat de ruimtelijke ingreep nodig is vanwege een wettelijk erkend belang: woningbouw. Voor het belang verduurzaming heeft u onvoldoende aangetoond dat de ruimtelijke ingreep nodig is vanwege een wettelijk erkend belang.

Het belang van de ingreep weegt in dit geval zwaarder dan het beschermingsbelang van de soort, waarvoor voldoende maatregelen worden getroffen. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde voor een omgevingsvergunning in het kader van de Omgevingswet voor een flora- en fauna-activiteit.

c) Ecologische beoordeling

Uitgevoerd onderzoek

U heeft het plangebied onderzocht of laten onderzoeken op de aanwezigheid van beschermde soorten. U heeft ook onderzocht of laten onderzoeken welk effect de ruimtelijke ingreep heeft op de aanwezige beschermde soorten en deze onderzoeken aangeleverd bij de aanvraag. Op basis van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht hebben we ons verzekerd van de kwaliteit en zorgvuldigheid van het uitgevoerde ecologisch onderzoek.

Onderzoeksresultaten: aanwezige beschermde soort

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is aangetroffen binnen het plangebied. Er is één paarverblijfplaats vastgesteld aan de noordzijde van Laan van Beek en Royen 37, onder een kantpan.

Staat van instandhouding

Landelijk

De gewone dwergvleermuis is de meest voorkomende vleermuis in Nederland (Kennisdocument gewone dwergvleermuis. BIJ12, versie 1.0 - 2017). De populatieomvang van de gewone dwergvleermuis wordt geschat op 300.000 tot 600.000 dieren (Vleermuizen. Limpens en Thissen, 2014. In Wot-rapport 124, 2014). Over de periode 2015-2020 lijkt er een matige toename te zijn in het aantal waarnemingen van gewone dwergvleermuis. De populatietrend wordt geschat op een toename van ongeveer 3% (Netwerk Ecologische Monitoring 2021 in Telganger November 2021). Bijna de gehele oppervlakte van Nederland kan gezien worden als verspreidingsgebied voor de gewone dwergvleermuis (Gewone dwergvleermuis. Verspreidingsatlas.nl, 2022).

De gewone dwergvleermuis is voor zijn leefgebied afhankelijk van gebouwen met invliegopeningen (open spouwmuur) en van voldoende voedselaanbod. In de periode 2008-2018 is het aantal van deze gebouwen min of meer gelijk gebleven (Factsheets voor 25 soorten. Logemann et al, 2018). Isolatiwerkzaamheden zorgen voor een verbetering van de energieprestaties van gebouwen, maar ook voor een aantasting van de verblijfplaatsen en daarmee het leefgebied van de gewone dwergvleermuis.

De landelijke staat van instandhouding wordt door Logemann et al (Factsheets voor 25 soorten, 2018) momenteel beoordeeld als ongunstig - ontoereikend, maar gunstig als genoeg mitigerende maatregelen genomen worden. De Zoogdiervereniging beoordeelt de staat van instandhouding als onbekend, met de laatste update van 2018 (Gewone dwergvleermuis. Zoogdiervereniging.nl, 2018).

Regionaal en lokaal

Over de regionale en lokale staat van instandhouding geeft u aan:

“Tijdens het nader onderzoek is binnen het plangebied één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Binnen de gemeente Zeist zijn in de afgelopen jaren meerdere verblijfplaatsen geïnventariseerd, waaronder 13 kraamverblijfplaatsen, 74 zomerverblijfplaatsen en 7 [massa]winterverblijfplaatsen (Hoksberg & Steen, 2020), en zijn circa 3.054 waarnemingen geregistreerd (NDFF 2015-2025). De aangetroffen [paar]verblijfplaats maakt onderdeel uit van dit bredere netwerk van verblijfplaatsen binnen het stedelijk gebied. De gewone dwergvleermuis is een mobiele soort die meerdere verblijfplaatsen binnen het leefgebied gebruikt. Gezien de omvang en spreiding van de lokale populatie is de bijdrage van deze specifieke verblijfplaats beperkt en niet cruciaal voor de instandhouding van de populatie.”

De gewone dwergvleermuis komt wijdverspreid voor binnen de regio en in Zeist. Er worden regionaal en lokaal aantoonbaar verschillende functies voor de soort vervuld. Daarmee is de verwachting dat de regionale en lokale staat van instandhouding niet afwijkt van de landelijke staat van instandhouding.

Effect van de ruimtelijke ingreep op de aanwezige beschermde soort

De werkzaamheden zullen één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vernielen. Omdat een paarverblijfplaats in het najaar in gebruik is, kan het zijn dat de vleermuizen in milde winters gebruik blijven maken van de verblijfplaats. Hierdoor wordt de gewone dwergvleermuis verstoord en mogelijk gedood door de verborgen leefwijze van de soort. Dit betekent dat er sprake is van het overtreden van de verbodsbepalingen uit de Omgevingswet. Een omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet is daarom noodzakelijk.

Mitigerende (verzachtende) en compenserende (vervangende) maatregelen

U heeft mitigerende en compenserende maatregelen voorgesteld om de negatieve ecologische effecten van de werkzaamheden te beperken.

We gaan deels akkoord met de voorgestelde mitigerende en compenserende maatregelen.

Voordat u start met de werkzaamheden en buiten de meest kwetsbare periode maakt u de vastgestelde verblijfplaatsen ongeschikt. In de door u voorgestelde werkwijze is een beschrijving opgenomen van de weersomstandigheden van de natuurvrij verklaring van de woning. De minimale temperatuur voor de natuurvrij verklaring van de verblijfplaats bedraagt 10 graden Celsius, dit wijkt af van de door u voorgestelde 8 graden Celsius. Tevens dient het natuurvrij verklaren plaats te vinden 4 dagen na het ongeschikt maken, dit wijkt af van

de door u voorgestelde 3 dagen. Wij hebben in voorschrift 11 opgelegd welke condities aangehouden dienen te worden voor wat betreft het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen en de opvolgende nacontrole.

Alvorens men de tijdelijke alternatieve voorzieningen wil verwijderen, blijven deze lang genoeg aanwezig om de geldende gewenningsperiode voor de permanente alternatieve voorzieningen te overbruggen. De voorwaarden voor het verwijderen van de tijdelijke alternatieve voorzieningen is opgenomen in voorschrift 12 in bijlage 1 van dit besluit.

Conclusie ecologische beoordeling

Het nemen van mitigerende en compenserende maatregelen zorgt ervoor dat er 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. In de nieuwbouwsituatie wordt een overcompensatie aan permanente alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd. Er worden in totaal acht bewezen effectieve permanente alternatieve voorzieningen gerealiseerd in de twee nieuwbouwcomplexen. Dit zijn vier permanente alternatieve voorzieningen méér dan voorgeschreven volgens het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BLJ12, 2024) ter compensatie van één vastgestelde paarverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde voor een omgevingsvergunning in het kader van de Omgevingswet voor een flora- en fauna-activiteit.

2.5 Conclusie toetsing aan de omgevingsvergunningsvoorwaarden

U heeft voldaan aan alle drie de voorwaarden voor een omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet voor een flora- en fauna-activiteit. Daarom verlenen we u een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet.

Aan deze omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet hebben we voorschriften verbonden. De voorschriften staan in bijlage 1 van dit besluit. De voorschriften moeten nageleefd worden en maken integraal deel uit van deze omgevingsvergunning.

3. Aanvullende informatie

3.1 Inwerkingtreding en verzending van dit besluit

Vier weken nadat dit besluit aan de aanvrager bekend gemaakt is, treedt dit besluit in werking. Dit betekent dat de werkzaamheden vanaf dat moment uitgevoerd kunnen worden. Heeft u een vraag over de inwerkingtreding? Neem dan contact op met het team Vergunningverlening Natuur en Landschap via servicebureau@provincie-utrecht.nl of 030 258 91 11.

Twee werkdagen na bekendmaking aan de aanvrager verschijnt dit besluit ook op www.officielebekendmakingen.nl.

De provincie hecht veel waarde aan een goede samenwerking en bevordert dat de verschillende overheidsinstanties zo veel mogelijk gecoördineerd optreden. Informatie-uitwisseling is daarom belangrijk.

We verzenden dit besluit aan Blom Ecologie B.V. en een afschrift van het besluit aan:

1. Beukenrood Invest B.V.;
2. Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht;
3. Gemeente Zeist.

3.2 Bezwaar indienen

Belanghebbenden kunnen bij Gedeputeerde Staten van Utrecht bezwaar indienen tegen dit besluit binnen 6 weken na de verzenddatum van dit besluit. De datum van ontvangst van het ondertekende bezwaarschrift bepaalt of het binnen deze termijn van 6 weken valt. We raden u daarom aan zo snel mogelijk het bezwaarschrift in te dienen.

U kunt op de volgende manieren een bezwaarschrift indienen:

1. Via het formulier "Bezwaar maken tegen een beslissing van de provincie". U vindt dit formulier op www.provincie-utrecht.nl.
2. Via een zelfgeschreven bezwaarschrift.

Kunt u nog niet precies aangeven waarom u bezwaar maakt, bijvoorbeeld omdat u hiervoor nog aanvullende informatie of advies nodig heeft? Dan kunt u in het bezwaarschrift-formulier c.q. het zelfgeschreven bezwaarschrift aangeven dat u pro forma bezwaar wilt maken. U kunt dan op een later moment aangeven waarom u bezwaar maakt. Verstuur deze aanvullende bezwaargronden per post binnen 4 weken nadat u het bezwaarschrift verstuurd heeft.

Print het ingevulde bezwaarschrift-formulier of het zelfgeschreven bezwaarschrift, onderteken het met een "natte handtekening" en stuur het inclusief eventuele bijlagen per post naar:

Provincie Utrecht
t.a.v. de secretaris van de Awb-adviescommissie
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Aan de behandeling van een bezwaarschrift zijn geen kosten verbonden.

Let op: het indienen van een bezwaarschrift stelt de inwerkingtreding van het besluit niet uit. Vindt u het belangrijk dat een rechter met spoed kijkt naar de werking van het besluit, voordat Gedeputeerde Staten van Utrecht een beslissing nemen op uw bezwaarschrift? Dan heeft u de mogelijkheid om een voorlopige voorziening aan te vragen bij de rechtbank. Een voorlopige voorziening is een apart proces, naast het bezwaar. Het is een speciale maatregel zolang het bezwaar nog in behandeling is. De voorzieningenrechter kijkt in dat geval of er een spoedeisend belang is en komt met een uitspraak of de werkzaamheden op basis van het besluit wel of niet mogen starten of doorgaan. U moet op het moment dat u een voorlopige voorziening aanvraagt al wel een bezwaarschrift ingediend hebben. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u naar:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland
Sector bestuursrecht
Postbus 16005
3500 DA Utrecht

Aan de behandeling van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Meer informatie hierover vindt u op www.rechtspraak.nl.

3.3 Andere toestemmingen

Het kan zijn dat u voor uw project ook andere ontheffingen, vergunningen of toestemmingen nodig heeft op grond van andere wetten of verordeningen. Kijk voor informatie op <https://omgevingswet.overheid.nl/home> of neem hierover contact op met uw gemeente, waterschap en/of regionale uitvoeringsdienst.

Heeft u een vraag over dit besluit? Neem dan contact op met het Servicebureau Domein Landelijke Leefomgeving via servicebureau@provincie-utrecht.nl en 030 258 91 11.

Wanneer u contact opneemt, geef dan het zaaknummer van de aanvraag door (dit zaaknummer vindt u bovenaan dit besluit). Dan kunnen we u zo snel mogelijk helpen.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,
namens hen,
i.o.

Valid Signed door 
op 31-07-2025


Teamleider Vergunningverlening Natuur en Landschap
Domein Landelijke Leefomgeving

Bijlage 1: Voorschriften bij de omgevingsvergunning

Algemeen

1. Alle mitigerende en compenserende maatregelen zoals genoemd in de rapportage "Mitigatieplan sloop Laan van Beek en Royen 37 te Zeist, aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit", projectnummer 2024-1690, 21 maart 2025 en de aanvullingen daarop van 1 juli 2025 en 16 juli 2025 moeten worden uitgevoerd, voor zover deze betrekking hebben op deze omgevingsvergunning en voor zover deze niet in strijd zijn met de specifieke voorschriften in deze bijlage. Ook als de geldigheidsduur, die is opgenomen in dit besluit, is afgelopen.
2. Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de beschermde soorten en werkzaamheden die conform de aanvraag uitgevoerd worden, voor zover in deze omgevingsvergunning zelf niet anders aangegeven is.
3. Worden er bij de uitvoering van de werkzaamheden andere beschermde soorten aangetroffen? Of zijn er andere verboden handelingen noodzakelijk? Dan moet de vergunninghouder direct contact opnemen met het servicebureau van de provincie Utrecht (servicebureau@provincie-utrecht.nl of Archimedeslaan 6, postbus 80300, 3508 TH te Utrecht).
4. Deze omgevingsvergunning kan alleen gebruikt worden door (medewerkers van) de vergunninghouder of haar rechtsopvolgers of in opdracht van de vergunninghouder handelende (rechts-)personen. De vergunninghouder of haar rechtsopvolgers blijven daarbij verantwoordelijk voor de juiste naleving van deze omgevingsvergunning.

Voorafgaand aan de werkzaamheden

5. De vergunninghouder moet een ecologisch werkprotocol opstellen met daarin minstens de voorschriften uit deze omgevingsvergunning. Het ecologisch werkprotocol moet daarnaast de volgende aspecten bevatten:
 - Omschrijving van het plangebied (inclusief kaart);
 - Activiteiten/werkzaamheden die uitgevoerd worden (inclusief planning);
 - Maatregelen die getroffen zijn/worden (locatie op kaart en datum/tijd);
 - Informatie en contactgegevens van de begeleidend ecooloog;
 - Een overzicht van de activiteiten die door de ecooloog begeleid zijn/worden;
 - De manier waarop omgegaan is/wordt met onverwacht aangetroffen (beschermde) soorten binnen het plangebied.
6. De vergunninghouder moet minimaal twee weken voor de start van de werkzaamheden die invloed hebben op de beschermde soorten het meldingsformulier 'Start werkzaamheden soortenbescherming' volledig invullen en indienen bij de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht. U vindt dit formulier op www.rudutrecht.nl. Bij de melding moet u het ecologisch werkprotocol bijvoegen.

Tijdens de werkzaamheden

7. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Dit is een persoon met een opleiding in de Nederlandse ecologie of hiermee vergelijkbare studiegebieden. Of een persoon die op een andere manier aantoonbare soortenkennis heeft van de soorten waarvoor dit besluit is verleend. De ecologisch deskundige begeleidt de uitvoering van de voorgeschreven mitigerende en compenserende maatregelen.

8. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moeten een afschrift van deze omgevingsvergunning en het ecologisch werkprotocol op de locatie van de werkzaamheden aanwezig zijn en op verzoek getoond worden aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.
9. Tijdens de werkzaamheden moet een logboek bijgehouden worden. In het logboek worden de gemaakte ecologische keuzes vastgelegd, zoals het goedkeuren/vrijgeven door een ecologisch deskundige, afwijkingen van het ecologisch werkprotocol (indien goedgekeurd door het bevoegd gezag) en gekozen mitigerende en compenserende maatregelen en de locatie daarvan. In het logboek worden in ieder geval de relevante resultaten geregistreerd van de uitgevoerde handelingen die omschreven zijn in bijlage 1 van dit besluit.

Na afloop van de werkzaamheden

10. Na afronding van de werkzaamheden moet de vergunninghouder het meldingsformulier 'Einde werkzaamheden soortenbescherming' volledig invullen en indienen. U vindt dit formulier op www.rudutrecht.nl. Bij de melding moet u het ecologisch werkprotocol zoals omschreven in deze voorschriften bijvoegen.

Specifieke voorschriften

Natuurvrij verklaring

11. Na het ongeschikt maken van de verblijfplaats moet het plangebied natuurvrij worden verklaard door een ecologisch deskundige. Het natuurvrij verklaren mag pas gedaan worden na vier aaneengesloten nachten met gunstige weersomstandigheden op ten minste twee dagen. Gunstige weersomstandigheden zijn: een temperatuur van minimaal 10 graden Celsius bij zonsondergang, droog en geen harde wind. Als het gebouw niet natuurvrij wordt verklaard, moet worden gecontroleerd en geborgd dat de verblijfplaats ongeschikt is gemaakt. Pas wanneer geen verblijfplaats meer wordt aangetroffen, kan het plangebied voor de werkzaamheden worden vrijgegeven.

Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen

12. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen mogen pas verwijderd worden wanneer de permanente alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd zijn en wanneer de geldende gewenningsperiode na de realisatie van de permanente alternatieve verblijfplaatsen verstreken is. Wanneer de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen niet in gebruik zijn genomen, mogen deze verwijderd worden onder ecologische begeleiding. Indien blijkt dat de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen in gebruik zijn genomen door gewone dwergvleermuis of andere vleermuissoorten, mogen deze alleen verwijderd worden onder ecologische begeleiding en nadat deze ongeschikt zijn gemaakt in de voor de aangetroffen soort actieve (en minst kwetsbare) periode.

Bijlage 2: Locatie plangebied



Figuur 1. De woningen die in het plangebied gesloopt worden, gelegen aan de Laan van Beek en Royen 37 en de Krullenlaan 2 te Zeist. In de woning aan de Laan van Beek en Royen 37 (rechts) is een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen (Ton, 2024).