

Besluit Flora- en Fauna-activiteit

Datum

17 november 2025

Zaaknummer

2025-008282

Onderwerp

Omgevingswet Flora- en Fauna-activiteit

Inlichtingen bij

Provincieloket
026 359 99 99
post@gelderland.nl

Blad

1 van 24

OPEN Development B.V.

T.a.v. [REDACTED]

Noordhollandstraat 71
1081 AS AMSTERDAM

Locatie

Hartjensstraat 2 en omgeving te Lengel

Gemeente

Montferland

Activiteit

Ontwikkeling woonwijk

DSO-nummer

2025061101084

Beste [REDACTED],

Op 11 juni 2025 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit voor de locatie Hartjensstraat 2, en het grootste deel van de percelen tussen de Hartjensstraat en Meilandsedijk te Lengel, waarbij verbodsbepalingen van de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving worden overtreden voor gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, steenuil, kerkuil, steenmarter, wezel, hermelijn en bunzing (kleine marterachtigen). 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
17 november 2025

Zaaknummer
2025-008282

Blad
2 van 24

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

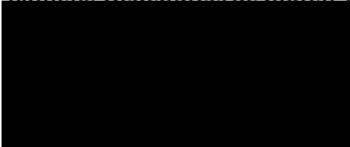
Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit bezwaar maken. Richt uw bezwaarschrift aan: Gedeputeerde Staten, secretariaat Commissie rechtsbescherming, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem. Graag “bezwaarschrift” vermelden op de envelop en op de brief. Vermeld ook het zaaknummer en 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.rechtspraak.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,



Janine van der Zijl
Teammanager Vergunningverlening

Bijlagen

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

Datum
17 november 2025

Zaaknummer
2025-008282

Blad
3 van 24

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 11 juni 2025 ontvingen wij een aanvraag namens OPEN Development 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 steenuil en kerkuil, en artikel 11.46 lid 1 aanhef en onder b en d voor het opzettelijk verstoren van vleermuizen, het beschadigen of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis, en artikel 11.54 lid 1 aanhef en onder b voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de steenmarter, wezel, hermelijn en bunzing.

Procedure

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

Op 11 juni 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning in het kader van hoofdstuk 5 van de Omgevingswet ontvangen. De aanvraag is gewijzigd aangevuld op 24 september 2025. Gewone grootoorvleermuis was ten onrechte niet aangevraagd, maar nu wel, en de kleine marterachtigen (wezel, bunzing en hermelijn) zijn vanuit een worst-case benadering toegevoegd. Op 24 september 2025 hebben wij aanvullende stukken ontvangen waar wij per brief van 28 augustus 2025 om hebben verzocht.

De aanvraag maakt deel uit van deze omgevingsvergunning.

Historie vergunningverlening

Het plangebied is onderdeel van een eerder verleende ontheffing op artikel 75 lid 3 van de Flora- en Faunawet met kenmerk 5190016577013A (21 juni 2016) voor vleermuizen en steenuil. Op 17 februari 2017 heeft hierop een wijziging plaatsgevonden met betrekking tot de compensatieopgave voor steenuil (kenmerk FF/75C/2015/0540A).

Gedragscode

Er wordt geen gebruik gemaakt van een gedragscode.

Datum
17 november 2025

Zaaknummer
2025-008282

Blad
4 van 24

BESLUIT

Gedeputeerde Staten van Gelderland

HEBBEN BESLOTEN

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

DE OMGEVINGSVERGUNNING TE VERLENEN

zoals aangevraagd door OPEN Development B.V., Noordhollandstraat 71, 1081 AS Amsterdam, voor de soorten, verbodsbepalingen en wettelijke belangen zoals weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Soorten, verboden en belangen

Soort	Verbod		Belang
Steenuil (<i>Athene noctua</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
Kerkuil (<i>Tyto alba</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
Gewone grootoorvleermuis (<i>Plecotus auritus</i>)	Artikel 11.46 lid 1 aanhef en onder d	Het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen	
Steenmarter (<i>Martes foina</i>) Wezel (<i>Mustela nivalis</i>) Hermelijn (<i>Mustela erminea</i>) Bunzing (<i>Mustela putorius</i>)	Artikel 11.54 lid 1 aanhef en onder b	Het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen	C

Belang:

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.

Datum
17 november 2025

Zaaknummer
2025-008282

Blad
5 van 24

C. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daaropvolgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

Algemene voorschriften

1. De omgevingsvergunning geldt voor het plangebied de Lakermaat in Lengel zoals aangegeven in figuur 1 van bijlage 2.
2. De werkzaamheden moeten uiterlijk 31 december 2036 zijn uitgevoerd¹.
3. De werkzaamheden vinden gefaseerd plaats. Een concrete planning voor de fasering was nog niet voorhanden ten tijde dat voorliggend besluit is genomen. De werkzaamheden worden in het zuidelijk deel opgestart. Verder mogen werkzaamheden op het erf van De Laak aan Hartjensstraat 2 pas aanvangen nadat locaties voor alternatieve voorzieningen door de provincie Gelderland zijn goedgekeurd en hiervoor voldoende gewenningstijd is verstreken.
4. Zodra een concrete planning (inclusief fasering) bekend is, en uiterst 31 december 2026, wordt deze gedeeld met provincie Gelderland via post@gelderland.nl
5. Onderzoeksgegevens zijn 3 jaar geldig. 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 waarbij ook gelet moet worden naar het voorkomen van beschermde soorten die niet in eerdere onderzoeken zijn aangetroffen. Gezien de doorlooptijd van de ontwikkeling en de planning van de verschillende fases, zullen er dus meerdere actualisaties nodig zijn. De resultaten van deze actualisatie worden aan provincie Gelderland verstrekt via post@gelderland.nl, onder vermelding van het zaaknummer.
6. De omgevingsvergunning geldt uitsluitend voor de soorten, verboden en belangen zoals weergegeven in tabel 1.
7. 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.
8. 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.
9. De in voorschrift 8genoemde (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.

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 e-mailadres post@gelderland.nl onder vermelding van het zaaknummer.

Datum

17 november 2025

Zaaknummer

2025-008282

Blad

6 van 24

10. De in voorschrift 8 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.
11. 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.
12. Minimaal twee weken voor aanvang van de werkzaamheden waardoor verbodsbepalingen worden overtreden moet per bouwfase melding worden gedaan bij provincie Gelderland, via e-mailadres post@gelderland.nl, onder vermelding van het zaaknummer.
13. De verstorende werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige² op het gebied van vleermuizen, uilen en marterachtigen.
14. Minimaal twee weken voor aanvang van de werkzaamheden waardoor verbodsbepalingen worden overtreden wordt door de vergunninghouder een ondertekende 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. Indien gedurende het project de ecologische begeleiding wijzigt, dient opnieuw een opdrachtbevestiging verstrekt te worden.
15. 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.
16. Het logboek wordt door de vergunninghouder, per fase, 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

17. Alle mitigerende maatregelen zoals genoemd in tabel 3 en die zijn opgenomen in bijlage 3 van deze omgevingsvergunning dienen te worden uitgevoerd.

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 ecooloog 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 Zoogdiervereniging, 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.

Datum

17 november 2025

Zaaknummer

2025-008282

Blad

7 van 24

18. De deskundige zoals genoemd in voorschrift 13 begeleidt in elk geval het plaatsen of aanbrengen van mitigerende maatregelen en het ongeschikt maken van verblijfplaatsen.
19. 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.
20. 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.
21. De voorgeschreven voorzieningen zoals beschreven in tabel 3 moeten conform de richtlijnen uit de kennisdocumenten van BIJ12 geplaatst worden (hoogte, expositie, etc.).
22. De vergunninghouder ziet erop toe dat de voorzieningen duurzaam zijn en te allen tijde functioneel blijven. Hiervoor moet een beheer- en onderhoudsplan opgesteld worden, waarin vastgelegd is hoe en door wie de mitigerende maatregelen voor de aangevraagde soorten worden beheerd en onderhouden. Indien een derde partij dit uitvoert, moet met deze partij in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd dat het beheer en onderhoud als bedoeld in de vorige volzin wordt uitgevoerd in overeenstemming met deze vergunning. Het beheer- en onderhoudsplan dient samen met het logboek ter kennisgeving te worden voorgelegd aan de provincie Gelderland, via e-mailadres post@gelderland.nl, onder vermelding van het zaaknummer.

Steenuil

23. Het bouwrijp maken van het plangebied gebeurt buiten de broedperiode van steenuil. De broedperiode loopt globaal van 1 februari tot 1 september.
24. De nestlocaties worden afgeschermd zodat er geen bouw materiaal wordt gestald voor een vrije route van en naar het nest, werknemers niet bij het nest kunnen komen en (groot) materieel niet te dicht in de buurt komt van het nest. Wanneer deze afscherming een belemmering kan zorgen voor het jagen van de steenuil, wordt dit aan het eind van de werkdag verwijderd om de volgende dag weer op te bouwen.
25. Na het bouwrijp maken wordt de ontwikkeling van een ruderaal (pionier) vegetatie niet onderdrukt of verwijderd. Om het geschikt te houden als foerageergebied wordt er, op aanwijzing van de ecologisch deskundige, tweemaal per jaar gemaaid. Indien nodig wordt het terrein ingezaaid ter bevordering van het foerageergebied.
26. Vóór februari 2026 worden groene elementen aangebracht ter verbetering van het leefgebied van de steenuil van de zuidelijke nestlocatie. Dit gebeurt over een lengte van ongeveer 150 meter en is weergegeven in figuur 4 van bijlage 3. Hier worden o.a. takkenrillen, muizenruiters, zitpaaltjes, inheemse beplanting en eventueel (fruit/knot)bomen gerealiseerd/aangeplant.
27. Het rapport 'Steenuilcompensatieplan De Lakermat' (ATKB, 8 mei 2025) maakt onderdeel uit van dit plan. Hierin is per deelgebied van de toekomstige wijk in detail beschreven welke maatregelen worden uitgevoerd om (gedeeltelijk) als foerageergebied van steenuil te kunnen fungeren.
28. Tijdens en na afronding van de werkzaamheden vindt monitoring plaats van de bekende nestlocaties en gerealiseerde verblijfplaatsen voor steenuil. De monitoring bestaat uit het jaarlijks controleren van kasten op gebruik door steenuil of uit regulier onderzoek om aan dan wel afwezigheid van steenuil vast te stellen in het plangebied en de directe omgeving. In jaar 2, 6 en 10 wordt een monitoringsrapport aangeleverd via post@gelderland.nl onder

Datum
17 november 2025

Zaaknummer
2025-008282

Blad
8 van 24

vermelding van het zaaknummer. De gegevens worden voor het eind van het kalenderjaar opgeleverd. Indien de monitoringsresultaten een negatieve trend laten zien, kunnen er aanvullende maatregelen opgelegd worden. Na jaar 10 wordt eveneens beoordeeld of nog langer monitoring nodig is, afhankelijk van wanneer de ontwikkeling van de woonwijk is afgerond.

Kerkuil

29. De alternatieve verblijfplaatsen voor de kerkuil (kasten) dienen zowel tijdens als na afronding van de werkzaamheden beschikbaar, toegankelijk en functioneel te zijn en vrij te zijn van verstoring door onder andere licht, geluid of trillingen. Dit dient beoordeeld te worden door een deskundige op het gebied van de kerkuil.
30. Voor 1 mei 2026 wordt een plan ter goedkeuring aangeleverd, via post@gelderland.nl, waarin de mitigatieopgave voor kerkuil is verwerkt.
31. Het ongeschikt maken van de bebouwing dient uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen van de kerkuil. Het broedseizoen loopt globaal van 1 februari tot 1 september. Het ongeschikt maken vindt pas plaats na goedkeuring van de mitigatieopgave.
32. Voorafgaand aan het uitvoeren van sloopwerkzaamheden dient de ecologisch deskundige de bebouwing te controleren op aanwezigheid van de kerkuil. Indien kerkuilen worden aangetroffen wordt gewacht tot de vogels de locatie op eigen kracht verlaten. Indien er sprake is van een broedgeval dient gewacht te worden totdat de vogels zijn uitgebroed en de jongen zelfstandig het nest hebben verlaten.

Kleine marterachtigen

33. Het plangebied wordt bij voorkeur in de periode september t/m oktober ongeschikt gemaakt. Wanneer dit niet mogelijk is vindt het ongeschikt maken plaats in de periode november t/m februari.
34. De werkzaamheden worden alleen overdag, tussen zonsopgang en zonsondergang, uitgevoerd.
35. Bij grondwerkzaamheden wordt een week van tevoren het werkgebied ongeschikt gemaakt voor kleine marterachtigen. Het ongeschikt maken gebeurt door de vegetatie kort te maaien (maaibalk max. 10 cm boven maaiveld) en maaisel af te voeren.
36. De werkzaamheden dienen in één richting te worden uitgevoerd, zodat eventueel aanwezige dieren kunnen vluchten.

Steenmarter

37. De alternatieve voorzieningen voor de steenmarter zoals weergegeven in bijlage 3 van deze vergunning dienen voldoende beschutting en dekking te hebben. Daarnaast dienen de voorzieningen vrij te zijn van verstoring door onder andere auto's, mensen en honden.
38. Uiterlijk 2 weken voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden, maar buiten de kwetsbare kraamperiode van de steenmarter (de kraamperiode loopt globaal van maart – september), dient de bebouwing onder ecologische begeleiding, ongeschikt te worden gemaakt.
39. Het ongeschikt maken bestaat onder andere uit het handmatig verwijderen van dakpannen, dakbeschot, rommelhoekjes en planken voor ingang en ramen. Aanvullend kan de bebouwing tussen zonsondergang en zonsopkomst met sterke bouwlampen worden verlicht. De ecologisch deskundige dient de juiste manier van ongeschikt maken te bepalen.

Datum
17 november 2025

Zaaknummer
2025-008282

Blad
9 van 24

40. Na het ongeschikt maken dient de bebouwing door de ecologisch deskundige te worden gecontroleerd. Als de steenmarter niet aanwezig is, kan gestart worden met de renovatiewerkzaamheden. 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.
41. 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.
42. De controle, het ongeschikt maken en het uitvoeren van de renovatiewerkzaamheden dienen zoveel mogelijk in één richting en zodanig te worden uitgevoerd dat de steenmarter niet ingesloten raakt en altijd de mogelijkheid heeft om een veilige vluchtroute te kiezen.

Vleermuizen

43. Voor 1 mei 2026 wordt een plan ter goedkeuring aangeleverd, via post@gelderland.nl, waarin de mitigatieopgave voor vleermuizen is verwerkt.
44. Alle te slopen bebouwing wordt voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt. Alle potentiële in-/uitvliegopeningen worden door middel van exclusion flaps afgesloten, zodat vleermuizen de bebouwing kunnen verlaten maar niet via dezelfde opening kunnen terugkeren. De in-/uitgang van een exclusion-flap moet volledig glad zijn (ook aan de muurkant), zodat een vleermuis geen grip kan krijgen om terug te kruipen. Wanneer delen van toegangsmogelijkheden worden dichtgezet, dient vanuit elke voor vleermuizen mogelijke verblijfplaats minimaal binnen tweeënhalve meter een opening met exclusion-flap bereikt te kunnen worden. De uitgang (opening) van de exclusion-flap moet minimaal net zo groot zijn als de opening die toegang tot de verblijfplaats verschaft óf, indien er delen worden dichtgezet, zo groot te zijn dat deze voor alle voorkomende vleermuissoorten (inclusief laatvlieger en meervleermuis) nog te nemen is. Een deskundige op het gebied van vleermuizen dient de juiste methode van ongeschikt maken te bepalen.
45. 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 15 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.
46. 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.
47. 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 45.

Datum

17 november 2025

Zaaknummer

2025-008282

Blad

10 van 24

Deze cyclus dient net zolang herhaald te worden totdat er geen uitvliegende vleermuizen meer worden waargenomen.

48. 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.
49. 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 15 augustus) en de winterperiode (15 oktober tot 1 april). De kasten mogen enkel verwijderd worden onder begeleiding van een ecologisch deskundige.
50. De concrete invulling van de permanente voorzieningen wordt uiterst twee maanden voordat de woningen gerealiseerd worden ter goedkeuring aangeleverd. Het voorstel wordt aangeleverd via post@gelderland.nl onder vermelding van het zaaknummer.

Project

Ten oosten van Lengel op een ongeveer 25 hectare groot gebied, bestaande uit de boerderij De Laak en bijbehorende landbouwpercelen, heeft de initiatiefnemer het voornemen 349 woningen te realiseren. Daarnaast zal ook 350 m² commerciële ruimte voor kleinschalige detailhandel zoals een landwinkel worden gerealiseerd. De nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd met oog op beschermde soorten en biodiversiteit. Dit houdt in dat er geen standaard woonwijk wordt gerealiseerd met een gemaximaliseerd woonoppervlak, maar dat er voorrang wordt gegeven aan een uitgebreide groene-blauwe dooradering, ruime groene zones en ruimte voor flora en fauna.

In het kader van de realisatie van de nieuwe woonwijk dient het terrein bouwrijp worden gemaakt. Hiervoor dienen de gebouwen van de boerderij De Laak te worden gesloopt. Er is een kans dat sommige gebouwen behouden blijven maar dat is in dit stadium nog onzeker. Het bouwrijp maken gebeurt wel in één aaneengesloten fase, de realisatie van de woningen en het daarna woonrijp maken gebeurt wel gefaseerd. Het plan bestaat uit verschillende deelgebieden, elk wordt in een losse fase uitgevoerd (zie bijlage 3). Er wordt gestart in de zuidelijke hoek, maar een exacte planning per fase is nog niet bekend.

De werkzaamheden zullen waarschijnlijk in het najaar van 2025 en de eerste helft van 2026 beginnen, mits alle vergunningen zijn ontvangen.

In het bij de aanvraag toegevoegde rapport “Activiteitenplan t.b.v. Omgevingsvergunning De Lakermaat te Lengel” (Ecologisch Adviesbureau Viridis bv, 13 mei 2025) en ‘Steenuilencompensatieplan De Lakermaat’ (ATKB, 8 mei 2025), en de aanvullende gegevens, 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, uilen, sperwer, boomvalk, huismus, gierzwaluw, das, steenmarter en kleine marterachtigen in 2023 en 2024. De aanvrager heeft aangegeven dat de onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van het op dat moment vigerende vleermuisprotocol en inventarisatieprotocol 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
Huisumus	Foeragerend*	-
Gierzwaluw	-	-
Gewone dwergvleermuis	2 zomerverblijfplaatsen	2 zomerverblijfplaatsen
Gewone grootoorvleermuis	1 zomerverblijfplaats	1 zomerverblijfplaats
Laatvlieger	Foeragerend	-
Kerkuil	1 verblijfplaats	1 verblijfplaats
Steenuil	2 nestlocaties (buiten plangebied)	Leefgebied 2 territoria
Ransuil	-	-
Sperwer	-	-
Boomvalk	-	-
Das	-	-
Steenmarter	1 verblijfplaats	1 verblijfplaats
Kleine marterachtigen	Leefgebied	Leefgebied

*Op het erf van Hartjensstraat 1 broeden huismussen (tegenover plangebied)

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 eenieder voorafgaand aan het verrichten van een activiteit nagaan of er als gevolg van de activiteiten effecten optreden op soorten zoals genoemd in 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

Datum

17 november 2025

Zaaknummer

2025-008282

Blad

12 van 24

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

Datum
17 november 2025

Zaaknummer
2025-008282

Blad
13 van 24

Tabel 3 Overzicht van de te realiseren alternatieve voorzieningen

Soorten waarop negatief effect wordt verwacht	Tijdelijke mitigatie	Permanente mitigatie
Kerkuil	Er wordt direct permanente voorziening gerealiseerd.	Tijdig vooraf aan de werkzaamheden worden ten minste 2 nestkasten aangeboden. De locatie wordt nog ter goedkeuring aan de provincie voorgelegd.
Steenuil	Er worden over een lengte van ongeveer 150 meter diverse elementen gerealiseerd om het leefgebied (tijdelijk) te versterken. Daarnaast wordt ruderales vegetatie die opkomt na het bouwrijp maken niet verwijderd. Om het geschikt te houden als foerageergebied wordt dit tweemaal per jaar gemaaid en indien nodig ook ingezaaid.	Er is een compensatieplan voor steenuil opgesteld waarin is beschreven welke maatregelen en elementen voor steenuil worden uitgevoerd om het leefgebied te behouden en versterken (als aparte bijlage bij dit besluit gepubliceerd). Zo worden er hoogstamfruitbomen, knotwilgen en (zit)paaltjes gerealiseerd, maar ook grasvelden met extensief beheer en struwelen, heggen en houtwallen met inheemse soorten. Er worden ook ten minste 2 kasten geplaatst binnen het plangebied.
Gewone dwergvleermuis Gewone grootoorvleermuis	Drie maanden voorafgaand aan de werkzaamheden én in de actieve periode van vleermuizen moeten 12 vleermuiskasten (type: 2x Schwegler 2F bolle kast, 2x VKWS o8 en 8 zelfgebouwde kasten (zie figuur 5 van bijlage 3)) binnen 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaatsen aanwezig zijn. Er is een voorschrift opgenomen dat een uitwerking hiervan eerst ter goedkeuring aan de provincie wordt voorgelegd voordat werkzaamheden op het erf De Laak (Hartjensstraat 2) kunnen starten.	Door middel van maatwerk of inbouwvoorzieningen worden voor gewone dwergvleermuis 8 nieuwe verblijfplaatsen aangeboden. De plannen voor de bouw zijn nog niet zo ver dat al duidelijk is op welke manier dit verwerkt gaat worden. Voor gewone grootoorvleermuis wordt de schuur waar de verblijfplaats is aangetroffen geoptimaliseerd wanneer deze behouden kan blijven door de dakstructuur geschikter te maken als verblijfplaats en extra wegkruipplekken te creëren. Wanneer behoud niet mogelijk is worden 4, nog nader te bepalen, alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd. Er is een voorschrift opgenomen dat een uitwerking hiervan eerst ter goedkeuring aan de provincie wordt voorgelegd voordat werkzaamheden op

Datum
17 november 2025

Zaaknummer
2025-008282

Blad
14 van 24

		het erf De Laak (Hartjensstraat 2) kunnen starten.
Steenmarter	Er worden direct permanente voorzieningen gerealiseerd	Er worden ten minste twee marterbulten gerealiseerd. Een marterbult bestaat uit een marterkast, ontwikkeld door de zoogdiervereniging (type van Vivara Pro), met daaroverheen takken en snoeihout. Er worden meerdere lagen van dun en dik snoeihout aangebracht zodanig dat het onderste deel droog blijft. De kast moet niet direct op de grond liggen om optrekkend vocht te voorkomen (zie figuur 7 van bijlage 3). Elke vijf jaar worden de bulten aangevuld met nieuwe takken of snoeihout.
Kleine marterachtigen	Zie maatregelen voor steenuil.	Zie maatregelen voor steenuil.

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: Aan de hand van een quickscan flora en fauna is bepaald welke soorten in potentie kunnen voorkomen. Op basis hiervan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd volgens geldende richtlijnen. De onderzoeken zijn goed uitgevoerd. Voor kleine marterachtigen heeft het onderzoek zich vooral gericht op het erf De Laak. Vanwege de omvang van het plangebied en de moeilijkheidsgraad om deze soorten op een dergelijk oppervlak aan te tonen of uit te sluiten, is achteraf in afstemming met de provincie en initiatiefnemer besloten om deze soortgroep worst-case op te nemen in de aanvraag en omgevingsvergunning.	Ja
Het onderzoek naar de aangevraagde soorten is door deskundigen uitgevoerd en door ons als voldoende beoordeeld. Toelichting: De onderzoeken zijn uitgevoerd aan de hand van het vleermuisprotocol van het Netwerk Groene Bureaus en de kennisdocumenten van BIJ12. Voor kerkuil wordt zekerheidshalve uitgegaan van een nestlocatie. Er is namelijk meerdere malen een koppel kerkuilen (rustend) waargenomen die mogelijk op zoek zijn naar een nestlocatie.	Ja

Datum
17 november 2025

Zaaknummer
2025-008282

Blad
15 van 24

De negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden worden met de voorgeschreven maatregelen voldoende gemitigeerd en gecompenseerd. Toelichting: Bij de inrichting van de nieuwe woonwijk is gekozen om niet te gaan voor een maximaal woonoppervlak, maar voorrang wordt gegeven aan een uitgebreide groene-blauwe dooradering en ruime groene zones. Hierdoor kunnen er aan de randen van het plangebied robuuste elementen gerealiseerd worden voor steenuil en zelfs binnen diverse deelwijken ook geschikt foerageergebied aangeboden worden (zoals boomgaarden en de beekvallei). Nestplaatsen van steenuil blijven behouden, worden extra aangeboden en territoria kunnen ook in stand blijven. Door gefaseerd te werken, op voorhand al groene elementen aan te brengen en tijdelijke vegetatie te laten staan hebben steenuilen ook tijdens de uitvoering voldoende foerageergebied. Kleine marterachtigen kunnen meeprofiteren van de maatregelen die voor steenuil uitgevoerd worden. Ook voor deze soorten geldt dat de inrichting van de nieuwe woonwijk de kenmerken en elementen bevat van het habitat waarin ze voorkomen. Voor steenmarter worden twee vervangende verblijfplaatsen aangeboden wat voldoet aan de richtlijnen. Voor kerkuil en vleermuizen is de mitigatie opgave nog niet concreet uitgewerkt doordat dit afhankelijk is van het Definitief Ontwerp inrichtingsplan Openbare Ruimte. De verwachting is dat dit in het voorjaar 2026 pas gereed zal zijn. Omdat het voor met name steenuil wel van belang is om voor die tijd al maatregelen en ingrepen te kunnen uitvoeren is in de voorschriften opgenomen dat voor kerkuil en vleermuizen nog een concreet plan aangeleverd moet worden voor de mitigatie. Het aantal alternatieve voorzieningen dat gerealiseerd moet worden staat al vast en is conform geldende richtlijnen. Op deze manier voorschrijven is mogelijk doordat kerkuil en vleermuizen op het erf voorkomen en de werkzaamheden op het erf makkelijk uitgesteld/gescheiden kunnen worden van de rest van het plangebied. Zo vinden er op het erf geen verstorende werkzaamheden plaats totdat hiervoor toestemming wordt gegeven door de provincie.	Ja
De alternatieve locaties, werkwijze, inrichting en planning zijn voldoende afgewogen en er is geen andere bevredigende oplossing. Toelichting: De uitvoering van een vergelijkbaar project op een andere locatie in de gemeente Montferland zal ook dezelfde of meer verstoring van dezelfde soorten veroorzaken. Het woningbouwprobleem is dermate groot dat de gemeente Montferland meerdere locaties voor woningbouwuitbreiding heeft aangewezen, passend binnen de gemaakte woondealafspraken op Regionaal niveau. Bij deze locatieaanwijzing heeft een belangenafweging plaatsgevonden. Samengevat is de afweging zo dat aan de westzijde van 's-Heerenberg kasteel Bergh met bijbehorende gronden en landschap is gelegen, een cultuurhistorisch monument waarvan het onwenselijk is de waarden aan te tasten. Aan de zuidzijde van de omgeving zijn bedrijventerreinen aanwezig tot aan de grens met Duitsland en is geen ruimte voor woningbouw-uitbreiding, aan de noordzijde van 's-Heerenberg en Lengel bevindt zich de	Ja

Datum
17 november 2025

Zaaknummer
2025-008282

Blad
16 van 24

Montferlandse berg, een waardevolle natuurzone. Uitbreiding richting het oosten waar zich op dit moment landbouwpercelen bevinden is de meest passende situatie waarbij de minste waardevolle waarden verloren gaan en de meeste kansen voor aanvullende waarden voor bijvoorbeeld het vergroten van de biodiversiteit aanwezig zijn. Het is niet mogelijk om het plangebied zodanig in te richten zodat de bestaande verblijfplaatsen van de beschermde soorten behouden blijven. De huidige staat van de bebouwing is slecht en moet in het beste scenario opgeknapt worden waarbij de verblijfplaatsen minimaal tijdelijk niet beschikbaar zijn. Het opknappen van de woning behoort eveneens tot de mogelijkheden, maar bij bewoning zal de steenmarter voor overlast zorgen waardoor deze eveneens uit het huis verdreven zal moeten worden. Door de woningbouw gaat daarnaast een groot deel van het foerageergebied verloren. Bij uitvoering van de werkzaamheden en het daarbij aanbrengen van alternatieve voorzieningen wordt rekening gehouden met de eisen die de betreffende soorten aan hun verblijfplaatsen en leefomgeving stellen zodat de functionaliteit van het gebied niet verloren zal gaan. Verder wordt in de planning en werkwijze reeds rekening gehouden met (de meest) kwetsbare periodes van soorten, het vooraf ontmoedigen van het plangebied en het aanbieden van voldoende alternatieven.	
De wettelijke belangen waarvoor is aangevraagd zoals aangegeven in tabel 1 is van toepassing en voldoende onderbouwd. Toelichting: Het is evident dat er de laatste jaren een nijpend tekort aan woningen is ontstaan. Naast dat dit ertoe heeft geleid dat woningprijzen sterk zijn toegenomen, zorgt dit ernaast ook voor dat jongeren minder makkelijk het huis uit kunnen, arbeidsmigranten onder slechte en ongezonde omstandigheden moeten verblijven en de doorstroom naar grotere woningen stagneert. De oplossing van het huidige woningtekort is daardoor van groot belang en wordt sterk geprioriteerd in de politieke keuze. Daarnaast valt de gewenste ontwikkeling van de nieuwe woonwijk ook onder een ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van een gebied.	Ja
De lokale staat van instandhouding van de aangevraagde soorten blijft gewaarborgd door het nemen van de voorgeschreven maatregelen. Toelichting: Met het aanbieden van alternatieve voorzieningen hebben de aangevraagde soorten tijdens en na afronding van de voorgenomen werkzaamheden de mogelijkheid om uit te wijken en aanwezig te blijven in de omgeving van het plangebied. Door de werkzaamheden uit te voeren in de minst kwetsbare periode en de bebouwing vooraf ongeschikt te maken zijn de ecologische effecten tot een minimum beperkt. Op basis hiervan komen wij tot de conclusie dat de lokale staat van instandhouding van de aangevraagde soorten niet in het geding is.	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

Datum

17 november 2025

Zaaknummer

2025-008282

Blad

17 van 24

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
17 november 2025

Zaaknummer
2025-008282

Blad
18 van 24

BIJLAGE 2 – KAART PROJECTGEBIED



Figuur 1: Ligging van het plangebied ten oosten van Lengel (zowel rood als groen omkaderd).

Datum
17 november 2025

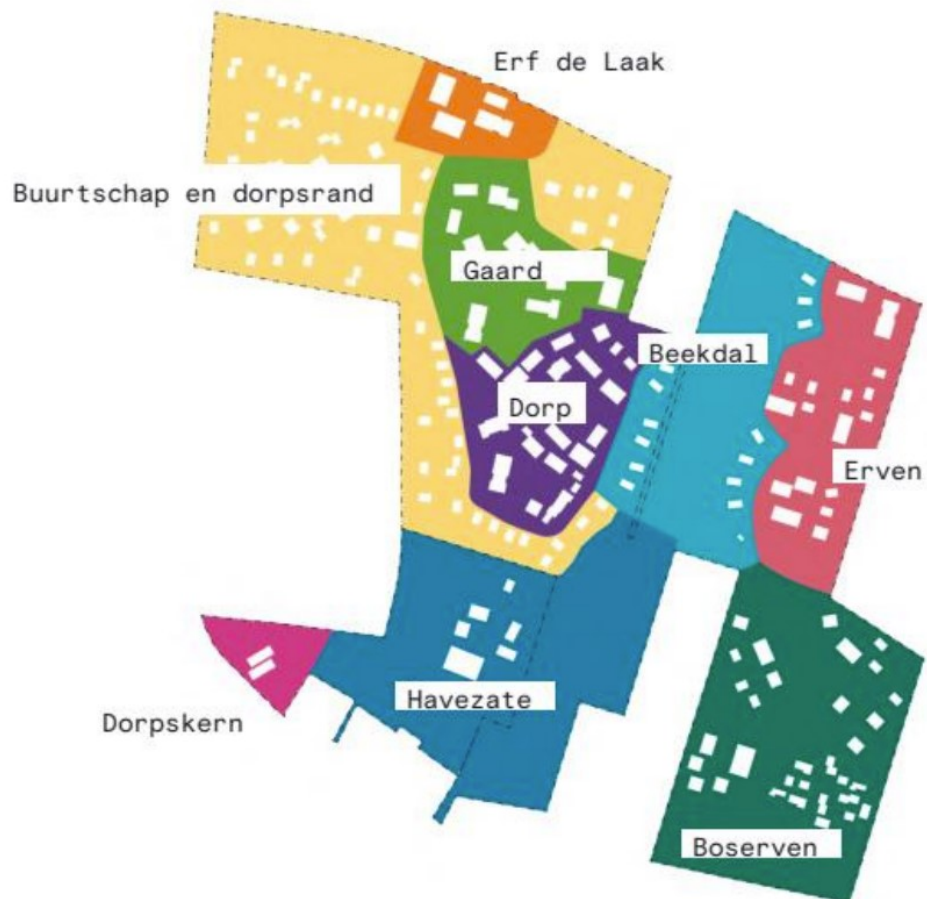
Zaaknummer
2025-008282

Blad
19 van 24



Figuur 2: Impressie van de gewenste ontwikkeling.

BIJLAGE 3 – MITIGERENDE MAATREGELEN



Figuur 3: De opdeling en benaming van de verschillende fases binnen het plangebied.

Datum
17 november 2025

Zaaknummer
2025-008282

Blad
21 van 24

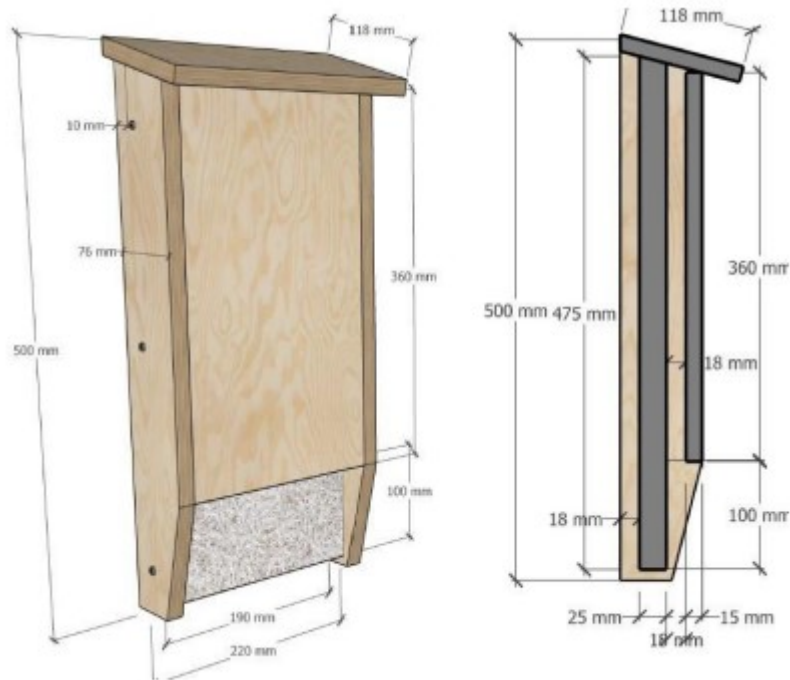


Figuur 4: De locatie waar vóór februari 2026 elementen voor steenuil (en marterachtigen) gerealiseerd moeten worden (blauwe lijn).

Datum
17 november 2025

Zaaknummer
2025-008282

Blad
22 van 24



Figuur 5: Schets van de zelfbouw kasten die voor gewone dwergvleermuis worden gerealiseerd.

Datum
17 november 2025

Zaaknummer
2025-008282

Blad
23 van 24

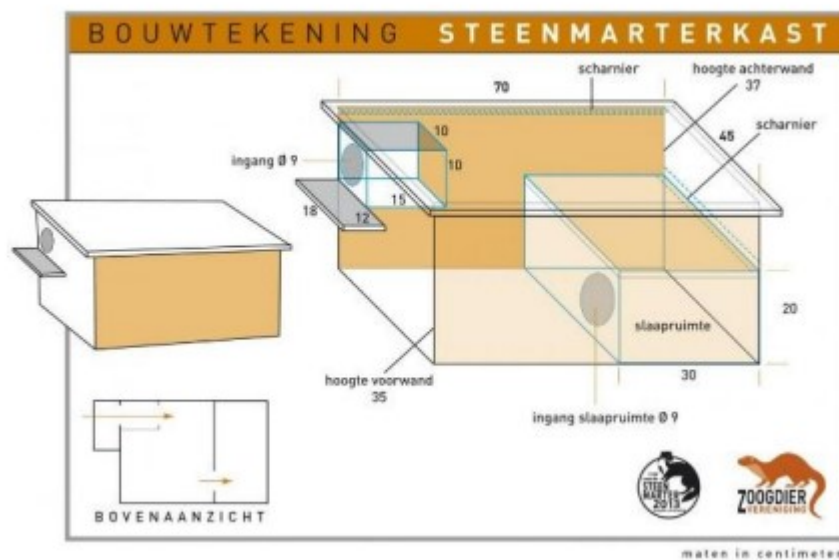


Figuur 6: Mogelijke locaties voor nieuwe verblijfplaatsen van steenuil (paars) en steenmarter (geel). Voor beide soorten geldt dat bij de nummers 2 in ieder geval één van de twee verplichte permanente voorzieningen worden gerealiseerd. De nummers 1 zijn voorkeurslocaties en de nummers 3 als back-up of extra locatie.

Datum
17 november 2025

Zaaknummer
2025-008282

Blad
24 van 24



Figuur 7: Voorbeeld en bouwtekening van een steenmarterkast welke in de marterbult verwerkt wordt.