

Postbus 55
8200 AB Lelystad

Telefoon
(0320)-265265
Fax
(0320)-265260
E-mail
provincie@Flevoland.nl
Website
www.flevoland.nl

Clave Vastgoedontwikkeling B.V.

De Molen 28
3994 DB HOUTEN



| | | | |
|---------------------|--|-------------------|--------------------|
| <i>Verzenddatum</i> | <i>Bijlagen</i> | <i>Uw kenmerk</i> | <i>Ons kenmerk</i> |
| 28-2-2025 | | | 3362529 |
| <i>Onderwerp</i> | Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit sloop en nieuwbouw Karveel 39-15 t/m 39-17 Lelystad | | |

Geachte,

Hierbij sturen wij u uw omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit toe voor het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis in verband met sloop en nieuwbouw van woningen gelegen aan de Karveel 39-15 t/m 39-17 Lelystad. Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,

namens deze,

Manager expertiseteam Natuur

Besluit van GEDEPUTEERDE STATEN VAN FLEVOLAND op een aanvraag voor een omgevingsvergunning op basis van artikel 5.1 lid 2 onder g van de Omgevingswet voor een flora- en fauna-activiteit.

Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| A. Besluit | 2 |
| B. Motivering Besluit | 3 |
| B.1 Wettelijk kader | 3 |
| B.2 Provinciaal beleid | 4 |
| B.3 Aanvraag | 4 |
| B.4 Inhoudelijke beoordeling | 5 |
| B.5 Conclusie | 6 |
| C. Kennisgeving en afschriften | 7 |
| D. Bezwaar | 7 |
| E. Ondertekening | 7 |
| Bijlage 1 Plangebied en locaties vleermuisvoorzieningen | 8 |
| Bijlage 2 Informatieblad bezwaarprocedure Gedeputeerde Staten van Flevoland | 10 |

A. Besluit

Gedeputeerde Staten van Flevoland hebben besloten om conform aanvraag, met bijbehorende bijlagen, omgevingsvergunning op basis van artikel 5.1 lid 2 onder g van de Omgevingswet voor een flora- en fauna-activiteit op grond van het artikel 11.46 lid 1 onder b en d van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) te verlenen aan Clave Vastgoedontwikkeling B.V. voor het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis in verband met sloop en nieuwbouw van woningen gelegen aan de Karveel 39-15 t/m 39-17 in Lelystad.

Aan deze vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemene voorwaarden

1. Deze vergunning kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de vergunninghouder of haar rechtsoptvolgers, of in opdracht van de vergunninghouder handelende (rechts)- personen.
2. De vergunninghouder blijft daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze vergunning.
3. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een (digitale) afschrift van deze vergunning en de bijbehorende brief op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.
4. Een week voordat wordt begonnen met de werkzaamheden op moet hiervan melding worden gedaan bij de OFGV via info@ofgv.nl, onder vermelding van het kenmerk van deze vergunning.
5. De werkzaamheden dienen voor 1 januari 2028 te zijn uitgevoerd.

Specifieke voorwaarden gewone dwergvleermuis

6. Vóór 1 april 2025 moeten 4 paalkasten van het type Coco van Faunus of vergelijkbaar zijn geplaatst, met de formaten en op de locaties zoals weergegeven in bijlage 1, en moeten tevens voldoen aan:
 - laagste invliegopening op minimaal 3 meter;
 - rondom de kasten moet het vrij zijn en blijven van obstakels;
 - er mag geen lichtbron op de kasten gericht zijn.
7. Voordat het pand ongeschikt gemaakt wordt dient in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis van 1 april tot 1 november een gewenningsperiode van 3 maanden te worden aangehouden waarbij zowel de oorspronkelijke verblijfplaats als de tijdelijke vleermuiskasten beschikbaar zijn.

8. Het ongeschikt maken moet gebeuren in de minst kwetsbare periode namelijk van 1 april tot 1 november. Dit gebeurt, onder begeleiding van een ecologisch deskundige op het gebied van vleermuizen, door exclusion flaps op de uitvliegopeningen te plaatsen en de resterende openingen af te sluiten met bijvoorbeeld vulschuim.
9. Minimaal 3 dagen na het ongeschikt maken moet gecontroleerd worden om te bepalen of zich geen vleermuizen meer in het pand bevinden. Deze controle moet uitgevoerd worden door een vleermuisdeskundige bij gunstige weersomstandigheden (> 10 graden Celsius, weinig wind en maximaal motregen). Indien nog steeds vleermuizen aanwezig zijn, dan moeten extra maatregelen getroffen worden om de verblijfplaatsen verder ongeschikt te maken. Dit proces wordt herhaald totdat geen vleermuizen meer in betreffende bebouwing worden aangetroffen.
10. In de gevels van de nieuwbouw moeten in totaal minimaal 8 permanente inbouwstenen van het type Schwegler 2FR of vergelijkbaar zijn ingemetseld. Dat is minimaal 1 inbouwsteen per kopgevel zoals weergegeven in bijlage 1. Vergelijkbare inbouwstenen moeten te aller tijde voldoen aan de minimale vereisten zoals vermeld in het kennisdocument gewone dwergvleermuis (Bij12, 2024). De inbouwstenen moeten op minimaal 4 meter hoogte zijn ingemetseld. De in- en uitvliegopeningen moeten vrij zijn van obstakels én vrij van kunstlicht.
11. De tijdelijke vleermuis kasten mogen verwijderd worden nadat de inbouwstenen minimaal 3 maanden beschikbaar zijn geweest. Een ecologisch deskundige moet vastgesteld hebben dat de kasten op dat moment niet in gebruik zijn. De tijdelijke kasten blijven bij voorkeur behouden.

B. Motivering Besluit

B.1 Wettelijk kader

De Omgevingswet (Ow) en bijbehorende regelingen is het nationale wettelijke kader voor de toetsing van activiteiten, plannen, projecten en handelingen met mogelijke gevolgen voor de belangrijkste natuurwaarden van de Natura 2000-gebieden en voor de soortenbescherming van in Nederland in het wild levende planten en dieren. De Ow kent drie beschermingsregimes, voor:

- de Vogelrichtlijnsoorten (artikel 11.37-11.40 Bal);
- de Habitatrichtlijnsoorten (artikel 11.46-11.48 Bal);
- de Andere soorten (nationaal beschermd) (artikel 11.54 Bal).

De gewone dwergvleermuis waarvoor vergunning is aangevraagd van de in het Bal genoemde verboden valt onder de habitatrichtlijn. Hiervoor gelden de navolgende verboden:

Artikel 11.46 Bal (aanwijzing vergunningplichtige gevallen soorten habitatrichtlijn; schadelijke handelingen):

1. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten, geldt voor:
 - a. het in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk doden of opzettelijk vangen van in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV; onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage 1 bij het verdrag van Bonn;
 - b. het opzettelijk verstoren van dieren als bedoeld onder a;
 - c. het in de natuur opzettelijk vernielen of rapen van eieren van dieren als bedoeld onder a;
 - d. het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld onder a; en
 - e. het opzettelijk plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen van planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onder b, bij de habitatrichtlijn of bijlage I bij het verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied.

Gedeputeerde Staten kunnen op basis van artikel 8.74 Besluitkwaliteit leefomgeving (Bkl) vergunning verlenen indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

Artikel 8.74k. Bkl (beoordelingsregels flora- en fauna-activiteit; soorten habitatrichtlijn)

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een flora- en fauna-activiteit als bedoeld in artikel 11.46, eerste lid, artikel 11.47, eerste lid, of 11.48 van het Besluit activiteiten leefomgeving, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
 - b. de activiteit nodig is:
 - 1°. in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
 - 2°. voor het voorkomen van ernstige schade aan met name gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
 - 3°. 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;
 - 4°. voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daarvoor benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten; of
 - 5°. om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de omgevingsvergunning vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, respectievelijk een beperkt bij de omgevingsvergunning vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben; en
 - c. de activiteit geen afbreuk doet aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Bevoegdheid en overeenstemming met andere provincies

Gedeputeerde Staten van Flevoland zijn op basis van artikel 4.6 Omgevingsbesluit (Ob) het bevoegd gezag voor onderhavig project.

B.2 Provinciaal beleid

Omgevingsverordening provincie Flevoland

In de Omgevingsverordening provincie Flevoland zijn door Provinciale Staten regels gesteld ter invulling van de taken die de provincie Flevoland heeft, voortvloeiende uit de Omgevingswet.

Beleidsregels

De beleidsuitgangspunten voor het verlenen van vergunningen van de Omgevingswet zijn opgenomen in de Beleidsregels uitvoering Omgevingswet Flevoland, onderdeel natuur.

B.3 Aanvraag

Op 24 december 2024 (aangevuld op 21 januari 2025) hebben wij uw aanvraag ontvangen, voor een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit op basis van artikel 5.1 lid 2 onder g van de Omgevingswet voor het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis in verband met sloop en nieuwbouw van woningen gelegen aan de Karveel 39-15 t/m 39-17 in Lelystad.

In het kader van sloop en nieuwbouw worden de volgende werkzaamheden verricht:

- Slopen van de bebouwing;
- Verwijderen van groen;
- Bouwrijp maken;
- Bouw huisartsenpraktijk en 48 nieuwe woningen.

Uw aanvraag is door ons ingeboekt onder zaaknummer 3353788:

De volgende stukken zijn gebruikt voor de beoordeling van de aanvraag:

| Stukken gebruikt bij beoordeling aanvraag | Kenmerk |
|---|---------|
| DSO-aanvraagformulier | 3362263 |
| QuickScan | 3362262 |
| Inventarisatie (nader onderzoek) | 3362260 |
| Activiteitenplan | 3362261 |

B.4 Inhoudelijke beoordeling

De beoordeling van de aanvraag en de bijbehorende belangenafweging vindt plaats in 3 stappen:

1. alternatieven afweging;
2. wettelijk belang;
3. gunstige staat van instandhouding.

Ad. 1: Alternatieven afweging

De plannen zijn locatie gebonden en het enige alternatief zou een volledige aanpassing van de huidige bebouwing zijn, zonder sloop en werken in de buitenschil. Het aanpassen van de huidige bebouwing zou echter een dusdanig ingrijpende verbouwing vragen dat de effecten voor het vleermuisverblijf dezelfde zouden zijn als bij uitvoeren en nieuwbouw volgens de huidige plannen. De vleermuizen moeten in beide gevallen voor langere tijd alternatieve verblijfruimte opzoeken.

De planning en werkwijze van de werkzaamheden zijn zo ingericht dat voldaan wordt aan het zorgvuldigheidsbeginsel en het waarborgen van de staat van instandhouding. Een andere bevredigende oplossing is niet voorhanden.

Ad. 2: Wettelijk belang

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd op grond van het belang *‘van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economisch aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten’*.

Woningtekort

Het woningtekort in Nederland is een belangrijk maatschappelijk thema. In een studie van Primos uit 2024, uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, wordt aangegeven dat Nederland een groot woningtekort kent. Bovendien toont een onderzoek uit 2024 (BPD Hittekaart) van gebiedsontwikkelaar BPD aan dat er in de gemeente Lelystad aanzienlijk meer vraag is naar woningen dan het aanbod dat beschikbaar is. Het aantal huishoudens zal tot 2032 toenemen met 5.660. Lelystad staat qua woningdruk op plaats 33 van de 342 verhitte gemeenten.

Om de woningtekorten te verminderen is het niet wenselijk dieper in de groene ruimte te bouwen rond de steden en daarom zijn projecten als het voorliggende plan van groot belang, het oplossen van acute woningvraag met efficiënt gebruik van reeds ontwikkelde grond. Het leegstaand pand (voormalig woon-zorgcomplex) wordt gesloopt waarna 48 woningen worden gerealiseerd met een huisartsenpraktijk.

Met de ontwikkeling wordt tevens bijgedragen aan het invullen van de opgestelde Woonvisie van de Gemeente Lelystad. De Woonvisie 2022-2027 en Woonagenda 2021-2025 van Lelystad richten zich op versnelde, duurzame groei met diverse, kwalitatieve woningen in gemengde wijken, die aansluiten bij de identiteit van de stad als “hoofdstad van de nieuwe natuur”. Lelystad wil wachttijden voor sociale huur verkorten, betaalbaarheid en duurzaamheid waarborgen, en woningen realiseren die voldoen aan verschillende behoeften, zoals levensloopbestendigheid, flexibiliteit en innovatieve bouwstijlen. Doorstroming, inclusiviteit en een evenwichtige verdeling van bewoners worden bevorderd, terwijl leegstand wordt getransformeerd en nieuwe woonvormen worden gefaciliteerd. Samenwerking met inwoners en partners staat centraal, met oog voor leefbaarheid, veiligheid en natuur.

Milieuvriendelijkheid en duurzaamheid

De nieuwbouw wordt ontworpen met aandacht voor milieuvriendelijkheid en duurzaamheid met een aanzienlijke vermindering van uitstoot van vervuilende gassen. In het ontwerp is voor de woningen geen gasaansluiting voorzien; in plaats daarvan zullen de woningen worden verwarmd door middel van efficiënte warmtepompen. Het nieuwe energielabel van de bebouwing zal A+ tot A+++ bedragen.

Deze keuze draagt niet alleen bij aan het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen en schadelijke uitstoot van stikstof, maar zorgt ook voor een duurzamere energievoorziening. Door met de nieuwbouw bij te dragen aan een schoner woningaanbod in Lelystad, wordt een oplossing geboden voor schaarste van gasvoorraden en wordt een bijdrage geleverd aan het streven tot onafhankelijkheid en duurzaamheid voor wat betreft energievoorziening van woningen. Dit is een belangrijk (inter)-nationaal thema en speelt in toenemende mate een rol bij verduurzaming van het woningaanbod.

Volksgezondheid

Het plaatsen van een huisartsenpraktijk is van groot belang voor de volksgezondheid, omdat het de toegankelijkheid tot medische zorg vergroot en daarmee bijdraagt aan een vroegtijdige diagnose en behandeling van gezondheidsproblemen. Huisartsen spelen daarnaast een cruciale rol in preventieve zorg, zoals vaccinaties en gezondheidsvoorlichting, en fungeren als poortwachters naar gespecialiseerde zorg. Dit vermindert de druk op ziekenhuizen en helpt gezondheidsverschillen tussen bevolkingsgroepen te verkleinen. Bovendien biedt een huisartsenpraktijk niet alleen fysieke, maar ook mentale zorg, waardoor het welzijn van de hele gemeenschap wordt bevorderd.

De werkzaamheden passen binnen het wettelijk belang.

Ad. 3: Gunstige staat van instandhouding

De landelijke staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis is beoordeeld als onbekend (Zoogdiervereniging, 2018). De soort staat op de Rode lijst (2020) als thans niet bedreigd. Voor de gewone dwergvleermuis geldt dat dit de meest algemene vleermuissoort is die in Nederland voorkomt. De lokale stand van instandhouding in Lelystad is onbekend. Er is geen reden aan te nemen dat de lokale staat van instandhouding een andere trend volgt dan de landelijke.

Mitigatie

Als gevolg van de werkzaamheden gaan 2 zomerverblijfplaatsen (elk van één solitair dier) van de gewone dwergvleermuis verloren.

De volgende mitigerende maatregelen conform de gestelde voorwaarden in de omgevingsvergunning worden genomen:

- Voorafgaand aan de werkzaamheden worden 4 tijdelijke paalkasten aangeboden.
- Er vindt een gewenningsperiode plaats van minimaal 3 maanden. Waarbij alleen de maanden april tot en met oktober meetellen.
- Ongeschikt maken van de verblijfplaats gebeurt buiten de meest kwetsbare periode.
- Na de werkzaamheden is het gebouw geschikt gemaakt door plaatsing van 8 permanente inbouwkasten.

De voorwaarden zijn gebaseerd op het vigerende kennisdocument van de gewone dwergvleermuis. Door het nemen van de in de voorwaarden opgenomen mitigerende en compenserende maatregelen komt de lokale stand van instandhouding niet in het geding.

B.5 Conclusie

De aangevraagde vergunning past binnen de wettelijke regels. Er zijn geen permanente effecten op de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis te verwachten. De aanvraag past binnen de door de provincie Flevoland vastgestelde beleidsregels. Wij zijn van mening dat de gevraagde vergunning voor de beoogde situatie kan worden verleend.

Mogelijk heeft u ook nog een vergunning nodig voor een van de andere activiteiten genoemd in artikel 5.2 van de Omgevingswet.

C. Kennisgeving en afschriften

Van dit besluit zal conform artikel 3.42 tweede lid van de Algemene wet Bestuursrecht door ons kennis worden gegeven door middel van publicatie op de website van de provincie Flevoland.

Afschriften van dit besluit worden verzonden aan:

- Omgevingsdienst Flevoland, Gooi- en Vechtstreek t.a.v. de afdeling handhaving;
- Initiatiefnemer.

D. Bezwaar

Tegen dit besluit kunt u binnen zes weken na datum van verzending van deze brief schriftelijk bij ons bezwaar maken. Uw bezwaarschrift dient ondertekend te zijn en voorzien van uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar. Nadere informatie over de bezwaarprocedure treft u aan in het hierna volgende informatieblad.

E. Ondertekening

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,

namens deze,

Manager expertiseteam Natuur

Bijlage 1 Plangebied en locaties vleermuisvoorzieningen



1. Plangebied



2. Globale locaties van de 4 vleermuispalen. Rechts paalkast Coco van Faunus met afmetingen: laag 1: 30x2x80 cm., laag 2: 30x2x70 cm., laag 3: 30x2x60 cm.



3. Locaties van de permanente inbouwstenen voor vleermuizen.

Bijlage 2 Informatieblad bezwaarprocedure Gedeputeerde Staten van Flevoland

Bezwaar

Tegen onze besluiten kunt u op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na datum van verzending ervan bij ons schriftelijk bezwaar maken. Uw bezwaarschrift dient ondertekend en voorzien te zijn van uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar. U dient het bezwaar in op onze website <https://www.flevoland.nl/loket/loketoverview/bezwaar-tegen-beslissing-provincie-6365>

Verzoek om voorlopige voorziening

Wanneer u van mening bent dat, in afwachting van de behandeling van uw bezwaarschrift, een voorlopige voorziening moet worden getroffen, kunt u een verzoek daartoe indienen bij de voorzieningenrechter. Het adres is Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Uw verzoek om voorlopige voorziening wordt pas in behandeling genomen wanneer u griffierecht heeft betaald. De rechtbank laat u weten hoe hoog het griffierecht is en op welke wijze u dit kunt overmaken.

Overslaan van de bezwaarschriftenprocedure

Op grond van artikel 7:1a van de Algemene wet bestuursrecht kunt u in uw bezwaarschrift aangeven dat u de bezwaarschriftenprocedure wilt overslaan en rechtstreeks in beroep wilt gaan bij de bestuursrechter. In artikel 7:1 a tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat wij een dergelijk verzoek in ieder geval moeten afwijzen wanneer: A) het bezwaarschrift is gericht tegen het niet op tijd nemen van een besluit. B) tegen het besluit door een andere belanghebbende ook een ander bezwaarschrift is ingediend waarin zo'n verzoek niet is gedaan en dit bezwaarschrift ontvankelijk is.

Wij stemmen alleen in met het verzoek om de bezwaarschriftenprocedure over te slaan, wanneer de zaak daarvoor geschikt is. Wanneer dit het geval is, zenden wij het bezwaarschrift door aan de bevoegde rechter.

Proceskostenvergoeding

Tot slot wijzen wij u er nog op dat u op grond van artikel 7:15, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht bij ons – voordat wij een besluit hebben genomen op uw bezwaarschrift – een verzoek kunt indienen om de kosten die u redelijkerwijs in verband met de behandeling van uw bezwaarschrift moet maken, te vergoeden. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om kosten van rechtsbijstand, kosten van een getuige/deskundige; reis- en verblijfkosten, kosten van uittreksels uit openbare registers, telefoongesprekken. Bij het indienen van zo'n verzoek moet u het bedrag van de vergoeding aangeven en stukken overleggen waaruit blijkt dat u deze kosten daadwerkelijk heeft gemaakt. Bij het besluit dat wij op het bezwaarschrift nemen, wordt tegelijkertijd een besluit genomen op een ingediend verzoek om vergoeding van de kosten.