



Zaaknummer : 01093541  
Ons Kenmerk : ODH1130555  
Datum : 13-09-2024

## Beschikking

### Wet natuurbescherming - Soortenbescherming

#### Onderwerp

Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.3, eerste lid, en artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan de woningen gelegen in de Bergenbuurt te Zoetermeer en wordt aangevraagd namens Vidomes. De aanvraag betreft het opzettelijk beschadigen, vernielen of wegnemen van nesten of rustplaatsen van de huismus en de gierzwaluw, alsmede het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd voor het overtreden van de verbodsbepaling zoals genoemd in:

- artikel 3.1, tweede lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het opzettelijk beschadigen, vernielen of wegnemen van nesten of rustplaatsen van de huismus (*Passer domesticus*) en de gierzwaluw (*Apus apus*);
- artikel 3.5, tweede lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*);
- artikel 3.5, vierde lid, van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 mei 2024 tot en met 1 mei 2029.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van het overgangsrecht in de Aanvullingswet natuur Omgevingswet is de Wet natuurbescherming nog van toepassing op deze procedure.

#### Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde ontheffing te **verlenen** aan Vidomes;
- II. de in het vervolg van dit besluit opgenomen voorschriften te verbinden aan deze ontheffing;
- III. de onder “Relevante documenten” genoemde stukken onderdeel te laten zijn van deze ontheffing;
- IV. dat deze ontheffing geldig is vanaf bekendmaking van dit besluit tot en met 1 mei 2029.



## Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
voor dezen,

ing. L. Hopman  
Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu  
van de Omgevingsdienst Haaglanden

### Bijlagen:

1. Adressenlijst
2. Aangetroffen verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis

## Rechtsmiddelen

Voor de mogelijkheid rechtsmiddelen aan te wenden tegen deze beschikking wijzen wij op de desbetreffende tekst in het begeleidende schrijven.



## VOORSCHRIFTEN

### Algemene voorschriften

- 1 De ontheffinghouder dient:
  - a. de start van de werkzaamheden te melden (startmelding);
  - b. het ecologisch werkprotocol op te sturen bij de startmelding van de werkzaamheden;
  - c. relevante wijzigingen in de uitvoering één maand van tevoren te melden. Het betreft wijzigingen die van invloed kunnen zijn op de effectbeoordeling van de aanvraag en/of de uitvoering van de voorgestelde mitigerende en/of compenserende maatregelen;
  - d. de datum van beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week van tevoren te melden.

Bovenstaande meldingen dienen gericht te worden aan de Unit Groen Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, e-mailadres [toezichtnatuur@ozhz.nl](mailto:toezichtnatuur@ozhz.nl) onder vermelding van 'flora en fauna'. De meldingen mogen schriftelijk of digitaal worden gedaan.

- 2 De ontheffinghouder is ervoor verantwoordelijk dat zijn personeel of derden die betrokken zijn bij de uitvoering van het project, op de hoogte zijn van de voorschriften in deze ontheffing en de maatregelen in het rapport 'Activiteitenplan – renovatie woningen Bergenbuurt Zoetermeer' van 22 december 2023 en de aanvullende gegevens van 12 augustus 2024. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld en op de locatie aanwezig te zijn. In het ecologisch werkprotocol dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
  - a de voorwaarden zoals opgenomen in deze ontheffing;
  - b aanduiding van de locatie van het plangebied;
  - c de uit te voeren werkzaamheden;
  - d de periode waarin de werkzaamheden uitgevoerd worden;
  - e de mitigerende en compenserende maatregelen;
  - f de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt;
  - g het logboek van de ecologische begeleiding dat door de deskundige wordt bijgehouden.
- 3 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing, het ecologisch werkprotocol inclusief het logboek van de ecologische begeleiding (i.c. controle, vrijgave werkzaamheden) op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren. De genoemde documenten mogen, mits leesbaar, digitaal worden getoond.
- 4 De werkzaamheden dienen ecologisch begeleid te worden door een deskundige<sup>1</sup> op het gebied van de huismus, de gierzwaluw, de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

---

<sup>1</sup> Een ecologisch deskundige is iemand die ecologisch advies geeft en/of werkzaamheden begeleidt op het gebied van leefgebieden en (beschermde) soorten. Hij of zij heeft schriftelijk aantoonbare ervaring en specifieke ecologische kennis, voortkomend uit of vergelijkbaar met een afgeronde mbo-, hbo- of universitaire opleiding, met als zwaartepunt Nederlandse ecologie. De ecologisch deskundige heeft voldoende kennis en jarenlange ervaring om ecologisch onderzoek uit te kunnen voeren en advies te kunnen geven. Hij of zij:

- (her)kent de functionaliteit van leefgebieden van (beschermde) soorten;
- heeft kennis van de algemeen erkende onderzoeks- en monitoringmethoden;
- kan resultaten onderbouwd rapporteren en ecologische werkprotocollen uitwerken;
- kan anticiperen op en heeft voortschrijdend inzicht in het uitvoeren van ecologisch werk in de praktijk.
- kan specifieke ecologische maatregelen toepassen en begeleiden;
- kan aanvragen gericht op soortenbescherming opstellen of daarbij ondersteunen;
- zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van soortenbescherming en is werkzaam of aangesloten bij Nederlandse natuurorganisaties, (semi)overheidsinstanties of een (ecologisch) adviesbureau dat bij voorkeur is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.



- 5 De ontheffinghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze ontheffing, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan – renovatie woningen Bergenbuurt Zoetermeer' van 22 december 2023 en de aanvullende gegevens van 12 augustus 2024.
- 6 Indien een of meerdere in voorschrift 5 bedoelde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit te worden getroffen.
- 7 Tijdig, uiterlijk één maand voordat de in voorschrift 6 bedoelde maatregelen worden uitgevoerd, dienen deze ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd.
- 8 De details over de plaatsing, de types en het onderhoud van de voorzieningen dienen te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Deze meldingen dienen te worden gedaan:
  - a voor tijdelijke voorzieningen: uiterlijk twee weken na het verzenden van deze ontheffing;
  - b voor permanente voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.

### **Specifieke voorschriften**

#### *Huismus en gierzwaluw*

- 9 De tijdelijke nestkasten voor de huismus moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Dit houdt in dat de kasten minimaal één keer per jaar gecontroleerd dienen te worden op de functionaliteit en dat – indien nodig – de functionaliteit van de kast hersteld wordt. Het controleren op functionaliteit dient uitgevoerd te worden buiten de broedperiode van de huismus.
- 10 Het ongeschikt maken van de huismusnesten dient verricht te worden buiten het broedseizoen van de huismus, zijnde van maart tot en met september, en buiten koude perioden (gedefinieerd als perioden met 3 tot 5 dagen aanhoudende (nacht)vorst). Het ongeschikt maken van de bebouwing voor de huismus dient te worden uitgevoerd door het lichten van de dakpannen of het plaatsen van weringsborstels, onder begeleiding van en na expliciete vrijgave door een ecologisch deskundige (voorschrift 4). Hiervan dient verslag te worden gedaan in het logboek (zie voorschrift 2).
- 11 Het ongeschikt maken van de gierzwaluwnesten dient verricht te worden buiten het broedseizoen van de gierzwaluw (welke loopt van 15 april t/m 31 augustus).
- 12 De tijdelijke alternatieven mogen pas verwijderd worden wanneer de gewenningsperiode in acht is genomen en de permanente voorzieningen functioneel zijn. De verwijdering dient begeleid te worden door een deskundige op het gebied van de huismus. Indien blijkt dat de tijdelijke voorziening in gebruik is genomen, mag deze uitsluitend verwijderd worden buiten de kwetsbare periode van de soort en nadat door de deskundige is vastgesteld dat de voorziening is verlaten.

#### *Vleermuizen*

- 13 Het ongeschikt maken van de zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis dient uitgevoerd te worden onder begeleiding van de ecologisch deskundige (voorschrift 4). De deskundige dient te allen tijde verslag te doen in het ecologisch logboek (voorschrift 2) van alle handelingen welke een effect hebben op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Aan het ongeschikt maken zijn de volgende voorwaarden verbonden:
  - a het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 15 april tot en met 15 oktober. Dit is in de actieve periode;
  - b om vleermuizen redelijkerwijs de mogelijkheid te geven de verblijfplaatsen te verlaten voordat met de werkzaamheden wordt gestart, dienen exclusion flaps te worden geplaatst op de invliegopeningen;



- c daar waar de exacte locatie van een verblijfplaats niet bekend is, dient de gevel/bebouwing in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden;
  - d indien invliegopeningen met elkaar in verbinding staan is het, onder voorwaarde dat minimaal één van deze openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap, toegestaan om de overige openingen ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden. De ruimte tussen exclusion flaps mag maximaal drie meter zijn;
  - e het gebruik van materialen waarin vleermuizen verstrikt kunnen raken of aan vast kunnen plakken of verwonden, zoals (steiger)netten, glaswol of purschuim is niet toegestaan;
  - f de maatregelen, waaronder exclusion flaps, waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 10 graden, een windkracht van minder dan 5 Bft en droog) te worden ingezet. Minimaal drie van de vijf dagen met gunstige weersomstandigheden dienen aaneengesloten te zijn. Bij overdag slecht weer en 's avonds rond zonsondergang en in de nacht goed weer, telt dit nog steeds als een dag met gunstige weersomstandigheden;
  - g bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 15 oktober) geldt aanvullend op sub l en k hiervoor, dat de periode van vijf dagen met gunstige weersomstandigheden, waarvan drie aaneengesloten, en het daaropvolgende controlebezoek moeten zijn uitgevoerd op uiterlijk 15 oktober;
  - h na het ongeschikt maken en met inachtneming van de vereiste dagen met gunstige weersomstandigheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd door de deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten, alvorens het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.
- 14 Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen moeten functioneel zijn gedurende de periode waarvoor deze worden ingezet. De voorzieningen dienen minimaal eenmaal per jaar gecontroleerd te worden op de functionaliteit en – indien nodig – dient de functionaliteit van de voorziening hersteld te worden. Het controleren op functionaliteit dient uitgevoerd te worden buiten de broedperiode van de huismus en de gierzwaluw, en buiten de kwetsbare winterperiode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Bovendien moeten de tijdelijke vleermuiskasten zich te allen tijde buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevinden.
- 15 Het verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis (zie voorschrift 5). Na inachtneming van een waarin zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen aanwezig en beschikbaar zijn, mogen de tijdelijke kasten alleen verwijderd worden nadat door de deskundige is vastgesteld dat de kast is verlaten.

### **Aanwijzingen voor gebruik**

- Op alle van nature in het wild levende planten en dieren en hun leefgebied geldt de specifieke zorgplicht zoals opgenomen in artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Gelet op deze specifieke zorgplicht dient inzicht verkregen te worden met betrekking tot de aanwezigheid van soorten op de locatie van de activiteit. Hierbij geldt dat objectief vastgesteld moet worden of soorten negatieve gevolgen ondervinden van de voorgenomen activiteiten. Indien noodzakelijk moeten maatregelen getroffen worden om negatieve gevolgen zoveel als redelijkerwijs verwacht kan worden te voorkomen. Indien negatieve gevolgen redelijkerwijs niet te voorkomen zijn, dient de activiteit gestaakt te worden.
- In het kader van de specifieke zorgplicht dient tevens rekening gehouden te worden met broedgevallen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.
- Indien de ontheffinghouder de onderhoudsverplichting wenst over te dragen aan een derde, dan moet de ontheffinghouder zorgdragen voor het contractueel vastleggen daarvan.



## OVERWEGINGEN

### Aanleiding

Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag om ontheffing geregistreerd als bedoeld in artikel 3.3, eerste lid, en artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan de Bergenbuurt te Zoetermeer en wordt aangevraagd namens Vidomes. De aanvraag betreft het opzettelijk beschadigen, vernielen of wegnemen van nesten of rustplaatsen van de huismus en de gierzwaluw, alsmede het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis alsmede het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Ontheffing wordt gevraagd voor het overtreden van de verbodsbepaling zoals genoemd in:

- artikel 3.1, tweede lid, van de Wnb voor wat betreft het opzettelijk beschadigen, vernielen of wegnemen van nesten of rustplaatsen van de huismus (*Passer domesticus*) en de gierzwaluw (*Apus apus*);
- artikel 3.5, tweede lid, van de Wnb voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*);
- artikel 3.5, vierde lid, van de Wnb voor wat betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*).

De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode 1 mei 2024 tot en met 1 mei 2029.

### Relevante documenten

Bij de aanvraag zijn de volgende, voor dit besluit relevante, documenten toegevoegd:

- Onderzoek metselwerkgevels Complex 5009 in Zoetermeer, Nebest B.V., rapportnummer: 31537 r01 v01, 8 juni 2017 (ODH926463);
- Activiteitenplan – renovatie woningen Bergenbuurt Zoetermeer, Tauw B.V., kenmerk: R001-1291163MTR-V01-avg-NL, 22 december 2023 (ODH926460);
- Notitie – Uitgangspunten energielabel EPV 2.0, M3E B.V., 12 december 2023 (ODH926461)
- Scan vastgoedkwaliteit complex 5009 Berglaan e.o. te Zoetermeer, Alphaplan B.V., projectnummer: 2017050, 18 december 2017 (ODH926485);
- Wijzigingsverzoek ontheffingsaanvraag Wnb-zaaknummer 01093541 en kenmerk ODH953447, Tauw B.V., kenmerk: N002-1291163MTR-v01, 29 juli 2024 (ODH1128660);
- Beantwoording vragen ‘Bergenbuurt te Zoetermeer’, Tauw B.V., Kenmerk: N002-1291163MTR-V01-efm-NL, 12 augustus 2024 (ODH1141063).

### Procedure

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van het overgangsrecht in de Aanvullingswet natuur Omgevingswet is de Wet natuurbescherming nog van toepassing op deze procedure.

Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1 van de Wnb zijn toegepast op deze aanvraag.

Doordat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is op 1 augustus 2024 verzocht om aanvullende gegevens.

### Verlenging

Met toepassing van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb hebben wij op 30 januari 2024 de termijn voor de afhandeling van de aanvraag met zeven weken verlengd.



### **Bevoegd gezag**

De activiteit wordt verricht binnen de provincie Zuid-Holland. Gelet op de bepalingen in artikel 1.3 van de Wnb zijn wij bevoegd gezag voor de beoordeling van de aanvraag.

### **Toetsingskader en grondslag beschikking**

De aanvraag is getoetst aan de artikelen 3.1, 3.3, 3.5 en 3.8 van de Wnb en de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland.

De huismus en de gierzwaluw zijn van nature in Nederland in het wild levende vogel en beschermd op grond van artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Op grond van artikel 3.1, tweede lid, van de Wnb is het verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van de huismus en de gierzwaluw te beschadigen, vernielen of weg te nemen.

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn van nature in Nederland in het wild levende dieren van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn. De ruige dwergvleermuis is tevens opgenomen in bijlage II bij het Verdrag van Bern.

Op grond van artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb is het verboden:

- de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis opzettelijk te verstoren;
- voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis te beschadigen of te vernielen.

Op grond van artikel 3.3, vierde lid en artikel 3.8, vijfde lid, van de Wnb wordt een ontheffing slechts verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- de ontheffing nodig is omdat één van de belangen genoemd in artikel 3.3, vierde lid, aanhef en onder b, en artikel 3.8, vijfde lid, aanhef onder b, van de Wnb aan de orde is; en
- de maatregelen niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding respectievelijk er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

### **Beoordeling**

#### **Aanvraag**

Vidomes en De Goede Woning zijn voornemens om verschillende woningen in de Bergenbuurt te Zoetermeer te renoveren. Het betreft in totaal zeventig woningen van Vidomes en 68 woningen van De Goede Woning. De precieze adressen zijn benoemd in appendix 1. Deze ontheffing ziet niet op het woonblok aan de Lemelerberg 13-27.

Hiervoor wordt een aparte aanvraag voor gedaan.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- Isoleren van het dak vanaf de buitenzijde;
- Plaatsen van 14 tot 20 PV-panelen per woning op het dakvlak;
- Aanbrengen (of verbeteren) van de vloerisolatie via spuitisolatie;
- Aanbrengen buitengevelisolatie door sloop van het buitenblad;
- Hergebruik van bestaande kozijnen;
- Aanbrengen ventilatie met warmteterugwinning of een nieuw ventilatiesysteem zonder warmteterugwinning, maar met CO<sub>2</sub>-sturing;
- Aanbrengen all-electric warmtepomp (Vidomes)



- Vervangen keukens, badkamers en toiletten (Vidomes)
- Aanbrengen douchepijp warmteterugwinning (Vidomes)
- Opnemen permanente voorzieningen voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen

De werkzaamheden staan gepland te starten in september 2024 en duren naar verwachting tot uiterlijk januari 2026. Bij de aangevraagde ontheffingsperiode is rekening gehouden met eventuele uitloop van de werkzaamheden.

### **Overtreding verbodsbepaling(en)**

Om te bepalen of sprake is van overtreding van de Wnb heeft in 2023 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de huismus, de gierzwaluw, de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Kennisdocument Gierzwaluw en het Kennisdocument Huismus (BIJ12) en het Vleermuisprotocol (2017), met uitzondering van het onderzoek naar massawinterverblijfplaatsen. Door het ontbreken van grote stukken spouwmuur in de rijtjeswoningen, is er onvoldoende bufferend vermogen om als massawinterverblijfplaats gebruikt te kunnen worden. Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de functies van het plangebied voor de huismus, de gierzwaluw, de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

### **Huismus**

De huismus is in het plangebied aangetroffen. In de woningen aan de Langeberg 13, Lemelerberg 4, 10, 12 en 29 zijn in totaal vijf nestplaatsen aanwezig onder de dakpannen. Daarnaast is een nestplaats aangetroffen in een vogelhuisje aan de woning aan de Paasberg 25, welke blijft behouden. Met de geplande werkzaamheden gaan deze nestplaatsen verloren en wordt de verbodsbepaling zoals bedoeld in artikel 3.1, tweede lid, van de Wnb overtreden.

### **Gierzwaluw**

De gierzwaluw is in het plangebied aangetroffen. In de woningen aan de Kuiperberg 10, Langeberg 8, Lemelerberg 2, 14, 16 en 29 en Paasberg 12, 16 en 45 zijn in totaal negen nestplaatsen aanwezig onder de kantpannen en dakgoot van de woningen. Met de geplande werkzaamheden gaan deze nestplaatsen verloren en wordt de verbodsbepaling zoals bedoeld in artikel 3.1, tweede lid, van de Wnb overtreden.

### **Gewone dwergvleermuis**

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In totaal zijn er zes zomerverblijfplaatsen en 4 paarverblijfplaatsen aanwezig (Bijlage 2). Van zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat deze ook in gebruik zijn gedurende milde winters door één of enkele individuen als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

### **Ruige dwergvleermuis**

De ruige dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In de woning aan de Paasberg 26 is één paarverblijfplaats aanwezig. De exacte invliegopening is niet waargenomen. Van paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat deze ook in gebruik zijn gedurende milde winters door één of enkele individuen als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaat deze verblijfplaats verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Hiermee worden de verbodsbepalingen zoals bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wnb overtreden.

### **Voorgestelde maatregelen**

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de huismus, gierzwaluw, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in het rapport





‘Activiteitenplan – renovatie woningen Bergenbuurt Zoetermeer’ van 22 december 2023 en de aanvullende gegevens van 12 augustus 2024. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de minst kwetsbare periode van de soorten en het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige met kennis van de huismus, gierzwaluw, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis.

### **Geen andere bevredigende oplossing**

Het project is locatiegebonden aangezien het gaat om het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden aan de huidige woningen. De werkzaamheden zijn benodigd om problemen in het binnenklimaat op te lossen. Dit kan bewerkstelligd worden door het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden. Het uitvoeren van alternatieve methoden, zoals het inpandig isoleren zal niet dezelfde verduurzaming bewerkstelligen. Bij het aanbrengen van de buitengevelisolatie door sloop van het buitenblad verdwijnt de spouw. Deze werkwijze wordt toegepast vanwege de huidige vochtdoorslag door de kopgevels, de aangetaste kopgevelverankering en door een gebrek aan ruimte voor buitengevelisolatie tegen het bestaande buitenblad door het aangrenzende openbare terrein. Sloop van de bebouwing leidt eveneens tot verlies van de aanwezige nest- en verblijfplaatsen en is bovendien niet nodig gezien de bouwkundige staat van de woningen. Sloop zou daarbij leiden tot meer CO<sub>2</sub>-uitstoot.

Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de huismus, de gierzwaluw, de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis te verminderen, hetgeen wordt opgenomen en geborgd in een ecologisch werkprotocol. Zo wordt er rekening gehouden met de kwetsbare periode van de huismus, de gierzwaluw, de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis en worden er maatregelen genomen om effecten tijdens de werkzaamheden te verminderen.

Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering is voldoende aangetoond dat geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Met de gekozen werkwijze, planning en periode van uitvoering, wordt schade aan de huismus, de gierzwaluw, de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen.

### **Belangenonderbouwing**

De ontheffing is aangevraagd op grond van het belang van ‘de volksgezondheid of de openbare veiligheid’, zoals genoemd in artikel 3.3, vierde lid, aanhef en onder b, sub 1, van de Wnb en ‘de volksgezondheid of 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’, zoals genoemd in artikel 3.8, vijfde lid, aanhef en onder b, sub 3 van de Wnb.

Momenteel is sprake van schimmelvorming in de badkamers als gevolg van koudebruggen in de woningen. Daarnaast zijn er klachten over tocht en vocht in de woningen, onder andere door kieren bij ramen en deuren. Op termijn kan het verslechterde binnenklimaat zorgen voor gezondheidsproblemen bij bewoners. Er bestaat een samenhang tussen de aanwezigheid van vocht en schimmel in een gebouw en een verhoogde prevalentie van respiratoire symptomen bij kinderen en volwassenen, zoals astma en reumatische aandoeningen (RIVM, 2015). Het terugdringen van vochtproblemen en verbetering van de kwaliteit van het binnenmilieu, kan de ziektelast verkleinen. De uit te voeren isolatiewerkzaamheden en hergebruik van kozijnen kunnen deze klachten verhelpen.

De huidige bebouwing in het plangebied is sterk verouderd en hebben een laag energielabel. Het gemiddelde energielabel is D<sup>2</sup>. In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is. Dat betekent dat er 7 miljoen huizen totgoed geïsoleerde woningen moeten worden gemaakt. Alleen door vergaande verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kan dit doel worden bereikt. De verduurzaming is nodig om ook in de toekomst in de woningbehoefte van Zoetermeer te voorzien. In 2030 moeten



er volgens de Nationale Prestatieafspraken 450.000 aardgasvrije corporatiewoningen zijn en moeten er 675.000 corporatiewoningen geïsoleerd zijn. Vidomes en De Goede Woning leveren met de woningen in de Bergenbuurt een bijdrage aan deze landelijke doelstellingen. Om de woningen gasloos te verwarmen is het noodzakelijk om de isolatie sterk te verbeteren. De woningen in het plangebied in de Bergenbuurt te Zoetermeer zijn sterk verouderd en hebben een laag energielabel. In de nieuwe situatie wordt een gemiddeld energielabel van A++++ verwacht gezien de woningen energieneutraal worden. De woningen worden gasloos, er worden zonnepanelen en warmtepompen geplaatst en de woningen worden geïsoleerd.

Door het uitvoeren van deze werkzaamheden wordt bijgedragen aan het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot en worden de doelstellingen uit het Klimaatakkoord nagestreefd. Het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot is essentieel voor het beperken van klimaatverandering en dient daarmee een groot maatschappelijk belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart. Het verminderen van fossiele emissies leidt bovendien tot een verbeterde luchtkwaliteit en heeft daarmee een positief effect op de volksgezondheid. De WHO noemt klimaatverandering de grootste bedreiging voor de volksgezondheid (WHO, 2021). Met de uitvoering van dit project wordt een bijdrage geleverd aan het tegengaan van de klimaatverandering.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat de genoemde belangen voldoende zijn onderbouwd om de negatieve effecten op de huismus, de gierwaluw, de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

### **Staat van instandhouding**

#### *Huisumus*

Als gevolg van de werkzaamheden gaan vijf nesten van de huismus verloren. Op 20 februari 2024 zijn twaalf tijdelijke nestkasten van het type HMTH1 van Unitura gerealiseerd aan de gevels van woningen in de omgeving van het plangebied. In de permanente situatie worden de eerste drie dakpannenrijen geschikt gemaakt op alle noord- en oost georiënteerde langsegevels. Hierbij wordt minstens 8 centimeter vrijgehouden tussen de dakplaat en de dakpan over een oppervlakte van 12,5 x 12,5, zodat wordt voldaan aan de minimale nestgrootte. Vanaf de vierde panlat wordt vogelschroot geplaatst. Met het voorgaande worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Buiten de kwetsbare broedperiode worden de nesten ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat huismussen aanwezig zijn in het plangebied ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt uitgevoerd door het plaatsen van weringsborstels of vulschuim. Voorafgaand aan het afsluiten van de openingen worden de openingen gecontroleerd op de aanwezigheid van individuen. Minimaal drie dagen met gunstige weersomstandigheden, na het ongeschikt maken wordt een controle uitgevoerd op aanwezigheid van individuen alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Daarmee wordt voorkomen dat individuen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het Kennisdocument Huisumus (BIJ12, versie 2.1 2023).

De huismus komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Zoetermeer. De aangetroffen nestplaatsen in het plangebied maken onderdeel uit van een groter netwerk aan nestplaatsen in de directe omgeving. Slechts een klein deel van de kolonie ondervindt gevolgen van de geplande werkzaamheden. Door de voorgenomen maatregelen en de beperkte omvang van het effect is het aannemelijk dat de huismus in de directe omgeving aanwezig blijft.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de voorgestelde maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de werkzaamheden niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de huismus.



### *Gierzwaluw*

Als gevolg van de werkzaamheden gaan negen nesten van de gierzwaluw verloren. Het uitgangspunt is dat geen tijdelijke compensatie wordt geplaatst voor de gierzwaluw. Voor deze vogelsoort wordt direct voorzien in permanente compensatie. Wanneer tijdens de werkzaamheden aan het woningbezit van Vidomes blijkt dat onvoldoende permanente voorzieningen voor terugkomst van de gierzwaluw uit het zuiden in april gereed zijn, wordt uiterlijk in maart 2025 voorzien in tijdelijke gierzwaluwkasten. Wanneer dit het geval is worden er 27 kasten geplaatst aan de woningen in het bezit van Vidomes. In de permanente situatie worden op elke noord- en oostkopping vier gierzwaluwkasten ingebouwd in gootbetimmering. Hiermee worden 92 alternatieve nestplaatsen gecreëerd. De binnenzijde van de kasten betreft minimaal 37x15x15 centimeter. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Buiten de kwetsbare broedperiode, wanneer gierzwaluw niet in Nederland is, worden de nesten ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat gierzwaluwen aanwezig zijn in het plangebied ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt uitgevoerd door het plaatsen van exclusion flaps in combinatie met vulschuim. Daarmee wordt voorkomen dat individuen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12, 2017).

De gierzwaluw komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Zoetermeer. Door de voorgenomen maatregelen en de beperkte omvang van het effect is het aannemelijk dat de gierzwaluw in de directe omgeving aanwezig blijft.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de voorgestelde maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de werkzaamheden niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gierzwaluw.

### *Gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis*

Als gevolg van de werkzaamheden gaan zes zomerverblijfplaatsen en vier paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis, met mogelijk milde winterfunctie, verloren. Voor 15 februari 2024 zijn 44 tijdelijke vleermuiskasten van het type VMTH1 van Unitura gerealiseerd aan de gevels van de bebouwing in de omgeving van het plangebied. Aan de achterzijde van de vleermuiskasten is een schuimrubberen rand bevestigd. In de permanente situatie worden 66 meerlaagse vleermuiskasten geschakeld ingebouwd op 22 zuid- of westkoppingsgevels. Daarnaast worden er op 18 koppingen 2,88 vierkante meter gevelbetimmering aangeboden in de permanente situatie, als verblijfplaats. Met het hiervoor genoemde wordt voorzien aan diversiteit aan verblijfplaatsen die ook gebruikt kunnen worden als kraamverblijfplaats. In de directe omgeving van de huidige verblijfplaatsen bevinden zich daarnaast voldoende natuurlijke alternatieven voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Hiermee zijn er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aanwezig voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

In actieve periode worden de verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt uitgevoerd door het plaatsen van exclusion flaps over invliegopeningen, open stootvoegen, ventilatievoegen en andere kleine openingen. Overige invliegopeningen onder daklijsten en kantpannen worden ongeschikt gemaakt door middel van een combinatie van vulschuim en exclusion flaps. Hierbij wordt er elke twee meter een exclusion flap geplaatst. Op plaatsen waar geen verblijfplaatsen zijn aangetroffen worden openingen ongeschikt gemaakt middels vul- of rondschuim zonder plakranden. Deze maatregelen worden minimaal vijf avonden ingezet, waarna een controle plaatsvindt alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Nadere details hebben wij in de voorschriften geborgd. Daarmee wordt voorkomen dat individuen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de



richtlijnen uit het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12, 2017).

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis komen verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Zoetermeer. Door de voorgenomen maatregelen en de beperkte omvang van het effect is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis in de directe omgeving aanwezig blijven.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de voorgestelde maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken en dat de werkzaamheden niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

### **Ecologisch werkprotocol**

De start van de werkzaamheden dient gemeld te worden bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. De werkzaamheden en de wijze waarop de maatregelen worden uitgevoerd dienen in een ecologisch werkprotocol te worden opgenomen. Dit protocol dient bij het melden van de start van de werkzaamheden meegestuurd te worden. Voorts dient het protocol op de locatie aanwezig te zijn. Hierdoor weten ook de uitvoerders op welke wijze de werkzaamheden zorgvuldig moeten worden uitgevoerd. Wij hebben dit in de voorschriften 1, 2 en 3 vastgelegd.

### **Samenhangende besluiten**

Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de huismus, de gierzwaluw, de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis op basis van de aangeleverde informatie. Er kunnen nog andere toestemmingen nodig zijn om de gevraagde activiteiten te kunnen uitvoeren, bijvoorbeeld van de gemeente of het waterschap.

### **Conclusie**

Op grond van het vorenstaande kan de gevraagde ontheffing op grond van artikel 3.3, eerste lid, en artikel 3.8, eerste lid, van de Wnb worden verleend.



## Appendix

### Appendix 1- adressenlijst

Berglaan 2-28 (even), 30-38 (even),

Kuiperberg 2-10 (even)

Langeberg 1-17 (oneven), 8-40 (even)

Lemelerberg 1-11 (oneven), 29-55 (oneven), 2-34 (even),

Paasberg 1-11 (oneven), 25-45 (oneven), 2-64 (even).

### Appendix 2: Aangetroffen verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis

Tabel 5.1 Aangetroffen verblijfplaatsen van vleermuizen per locatie in het plangebied. Aangenomen wordt dat de zomer- en paarverblijfplaatsen ook als winterverblijfplaats van de betreffende soorten dienen

Adres	Locatie	Type verblijfplaats	Soort	Aantal individuen
Langeberg 30	Kantpan links van nok	Zomer- /winterverblijfplaats	Gewone dwergvleermuis	1
Langeberg 16	Kantpan recht van nok	Zomer- /winterverblijfplaats	Gewone dwergvleermuis	1
Langeberg 1-17	Voorzijde, exacte opening onbekend	Paar- /winterverblijfplaats	Gewone dwergvleermuis	2
Lemelerberg 55	Kopgevel, exacte opening onbekend	Paar- /winterverblijfplaats	Gewone dwergvleermuis	1
Lemelerberg 45	Ventilatievoeg onder dakgoot	Zomer- /winterverblijfplaats	Gewone dwergvleermuis	1
Lemelerberg 22-24	Voorzijde, exacte opening onbekend	Zomer- /winterverblijfplaats	Gewone dwergvleermuis	1
Lemelerberg 18	Voorzijde, exacte opening onbekend	Zomer- /winterverblijfplaats	Gewone dwergvleermuis	5
Paasberg 40	Achterzijde, exacte opening onbekend	Paar- /winterverblijfplaats	Gewone dwergvleermuis	1
Paasberg 26	Exacte opening onbekend	Paar- /winterverblijfplaats	Ruige dwergvleermuis	1
Paasberg 12	Kopgevel, kantpannen	Zomer- /winterverblijfplaats	Gewone dwergvleermuis	3
Berglaan 2-10	Voorzijde, exacte opening onbekend	Paar- /winterverblijfplaats	Gewone dwergvleermuis	1

Bron: Activiteitenplan – renovatie woningen Bergenbuurt Zoetermeer van 22 december 2023