



Zaaknummer : 01110227
Ons Kenmerk : ODH1419719
Datum : 03-07-2025

Beschikking

Omgevingswet – Flora- en fauna-activiteiten

Onderwerp

Op 3 juli 2024 hebben wij, van Draisma Bouw B.V., een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten zoals opgenomen in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet. De aanvraag betreft schadelijke handelingen op een habitatrichtlijnsoort, zoals opgenomen in artikel 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) ten behoeve van het uitvoeren van renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden aan het woongebouw De Vijverhof, gelegen aan de Buitenhofdreef 1 tot en met 141 te Delft. De vergunning wordt gevraagd voor het uitvoeren van schadelijke handelingen zoals genoemd in:

- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder d, van het Besluit activiteiten leefomgeving voor wat betreft het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 april 2026 tot en met 31 juli 2029.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde vergunning te **verlenen** aan Aannemingsbedrijf Draisma B.V.;
- II. de in het vervolg van dit besluit opgenomen voorschriften te verbinden aan deze vergunning;
- III. de onder “Relevante documenten” genoemde stukken onderdeel te laten zijn van deze vergunning;
- IV. dat deze vergunning geldig is vanaf de verzenddatum van dit besluit tot en met 31 oktober 2030.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

D.C.G. Ruseler, Msc
Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu
van de Omgevingsdienst Haaglanden

**Appendices:**

1. Kaart van het plangebied;
2. Locaties van verblijfplaatsen;
3. Alternatieve voorzieningen.

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 vergunninghouder dient:
 - a. de start van de flora- en fauna-activiteiten (waaronder ook het ongeschikt maken) uiterlijk twee weken van tevoren te melden;
 - b. het ecologisch werkprotocol bij de startmelding mee te sturen;
 - c. relevante wijzigingen in de uitvoering uiterlijk 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 voor de beëindiging 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 onder vermelding van 'Flora- en fauna-activiteit'. De meldingen mogen schriftelijk of digitaal worden gedaan.
2. De vergunninghouder is ervoor verantwoordelijk dat zijn personeel en eventuele derden die betrokken zijn bij de uitvoering van het project, op de hoogte zijn van de voorschriften in deze omgevingsvergunning en de maatregelen in het rapport 'Activiteitenplan flora en fauna Groot onderhoud Vijverhof te Delft v2' van 14 april 2025 en de aanvullende gegevens van 14 april 2025. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. In het ecologisch werkprotocol dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
 - a. de voorwaarden zoals opgenomen in deze vergunning;
 - b. de 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 omgevingsvergunning, het ecologisch werkprotocol (inclusief het logboek) 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 flora- en fauna-activiteiten dienen begeleid te worden door een ecologisch deskundige¹ zoals bedoeld als in artikel 7.197j, tweede lid, aanhef en onder a, van de Omgevingsregeling.

¹ 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 monitoringsmethoden;
- 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 vergunninghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze omgevingsvergunning, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan flora en fauna Groot onderhoud Vijverhof te Delft v2' van 14 april 2025 en de aanvullende gegevens van 14 april 2025.
6. Indien één of meerdere in voorschrift 5 bedoelde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit voor de betreffende soort(en) 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 voorzieningen dienen te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Hiervoor geldt:
 - a. voor tijdelijke voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de tijdelijke voorzieningen
 - b. voor permanente voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.

Specifieke voorschriften

9. Het ongeschikt maken van de paarverblijfplaatsen van de gewone 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. Aan het ongeschikt maken zijn de volgende voorwaarden verbonden:
 - a. het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 15 april tot en met 31 juli. Dit is buiten de kwetsbare zwerm- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis;
 - 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 alle openingen;
 - e. daar waar de exacte locatie van de verblijfplaatsen niet bekend is, dient de gevel c.q. bebouwing in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden;
 - f. indien invliegopeningen van geveldelen 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;
 - g. 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;
 - h. 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 anderhalf uur voor tot en met twee uur na zonsondergang goed weer, telt dit nog steeds als een dag met gunstige weersomstandigheden;
 - i. na het ongeschikt maken en met inachtneming van de vereiste dagen met gunstige weersomstandigheden, dient zonsondergang 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;
 - j. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 15 oktober) geldt, dat de periode van vijf dagen met gunstige weersomstandigheden, waarvan drie aaneengesloten, en een controlebezoek waaruit blijkt dat de werende maatregelen effectief zijn geweest, moeten zijn uitgevoerd op uiterlijk 15 oktober.
 - k. Indien de initiatiefnemer toch besluit om de spouwankers te vervangen op de noordzijde, dan dient er voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden tussen 15 april tot en met 31 juli en conform bovenstaande. Nadat de spouwankers zijn geplaatst, dient vóór 1 augustus van hetzelfde jaar



alles weer open, toegankelijk en vrij van verstoring (bijv. steigers, bouwverlichting) te zijn in verband met de zwerm- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis.

10. De massawinterverblijfplaats op de noordelijke gevel mag niet ongeschikt worden gemaakt als de spouwankers op die locatie niet worden vervangen. Op de locatie waar het zwermgedrag exact is waargenomen, dienen er geen isolerende werkzaamheden aan de kopgevels verricht te worden. Indien men besluit alsnog de spouwankers te vervangen op de noordgevel, geldt voorschrift 9 en mag er tijdelijk ongeschikt gemaakt worden, waarna de noordgevel weer beschikbaar komt als massawinterverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. De invliegopeningen blijven daarnaast eveneens behouden.
11. Zowel de tijdelijke als de permanente voorzieningen moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Daarnaast dienen de tijdelijke en permanente voorzieningen minimaal één keer per jaar gecontroleerd te worden op functionaliteit en dient – indien nodig – de functionaliteit van de voorziening op zo kort mogelijke termijn weer hersteld te worden. Het herstellen van de functionaliteit dient uitgevoerd te worden buiten de kwetsbare kraam- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis.
12. De tijdelijke alternatieve voorzieningen mogen pas verwijderd worden wanneer de gewenningsperiode voor elke verblijfplaats in acht is genomen en de permanente voorzieningen functioneel en beschikbaar zijn. Hieraan verbinden wij de volgende voorwaarden:
 - a. de verwijdering dient begeleid te worden door de ecologisch deskundige (voorschrift 4);
 - b. de gewenningsperiode voor paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is drie maanden waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen;
 - c. indien blijkt dat een tijdelijke voorziening in gebruik is genomen, mag deze uitsluitend verwijderd worden buiten de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis en nadat door de ecologisch deskundige is vastgesteld dat de voorziening uit eigen beweging is verlaten;
 - d. de ecologische deskundige dient verslag te doen van het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen in het logboek (voorschrift 2).
13. Als permanente compensatie blijft de huidige massawinterverblijfplaats functioneel behouden voor de gewone dwergvleermuis voor, tijdens en na de werkzaamheden. Op de locatie waar het zwermgedrag exact is waargenomen, mogen geen isolerende werkzaamheden aan de kopgevels verricht worden. Daarnaast dienen er extra maatregelen getroffen te worden om ook de open stootvoegen op de gedeeltes die wel met EPS bekleed worden, toegankelijk te houden.
14. Er worden acht permanente inbouwvoorzieningen gerealiseerd van het type 'VMPM1s Vleermuiskast' van Unitura (of vergelijkbaar) ten behoeve van de twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest recent geldende Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).
15. De functionaliteit van de massawinterverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis dient te worden gemonitord door de ecologisch deskundige (voorschrift 4). Dit monitoringsvoorschrift geldt enkel indien men alsnog besluit om de spouwankers op de noordgevel te vervangen en hiervoor tijdelijk ongeschikt te maken zoals genoemd in voorschrift 9 onder a tot en met k. De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor onderzoek naar massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het meest actuele Vleermuisprotocol. Dit onderzoek dient met voldoende waarnemers uitgevoerd te worden. Uit de monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van de massawinterverblijfplaatsen na afronding van de renovatiewerkzaamheden. Met betrekking tot de monitoring gelden de volgende voorwaarden:



- a. de monitoring van de massawinterverblijfplaats dient uitgevoerd te worden in het eerste, derde, vijfde en zevende jaar nadat de massawinterverblijfplaats beschikbaar zijn gekomen en functioneel zijn. Het eerste jaar van monitoring is het jaar waarin de massawinterverblijfplaats een volledige nazomerzwerm- en winterseizoen beschikbaar zijn;
- b. de resultaten van de monitoring dienen vóór 31 december van hetzelfde monitoringsjaar, te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1). In deze rapportage moet zijn opgenomen:
- c. de data, tijden en weercondities van de veldbezoeken, de wijze waarop de monitoring heeft plaatsgevonden, de inzet van apparatuur (batdetector, warmtebeeldcamera), het aantal waarnemers en de waarnemingen en aantallen die zijn gedaan per veldbezoek;
 - i. een heldere conclusie over de effectiviteit / functionaliteit;
 - ii. indien blijkt dat de massawinterverblijfplaats minder of niet functioneel is, dient ofwel een plan van aanpak te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid met daarin een voorstel voor extra maatregelen en/of optimalisatie; ofwel een rapport met een ecologische onderbouwing dat de uitblijvende effectiviteit niet toe te schrijven is aan de getroffen maatregelen, maar aan andere factoren;
 - iii. indien de monitoringsresultaten hiertoe aanleiding geven kan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid verzocht worden de monitoringsverplichting eerder te beëindigen, of kunnen door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid aanvullende maatregelen worden opgelegd;
 - iv. indien extra maatregelen noodzakelijk zijn, dienen deze het opvolgende jaar tevens te worden gemonitord.

Aanwijzingen voor gebruik

- Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de soorten en verboden handelingen die in dit besluit genoemd zijn en voor de werkzaamheden die conform de aanvraag uitgevoerd worden, voor zover in deze omgevingsvergunning zelf niet anders aangegeven is.
- 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 vergunninghouder de onderhoudsverplichting van gerealiseerde maatregelen wenst over te dragen aan een derde, dan moet de vergunninghouder zorgdragen voor het contractueel vastleggen daarvan.



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 3 juli 2024 hebben wij, van Draisma Bouw B.V., een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten zoals opgenomen in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet. De aanvraag betreft schadelijke handelingen op een habitatrichtlijnsoort, zoals opgenomen in artikel 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) ten behoeve van het uitvoeren van renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden aan het woongebouw De Vijverhof, gelegen aan de Buitenhofdreef 1 tot en met 141 te Delft. De vergunning wordt gevraagd voor het uitvoeren van schadelijke handelingen zoals genoemd in:

- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal voor wat betreft het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder d, van het Bal voor wat betreft het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 april 2026 tot en met 31 juli 2029.

Relevante documenten

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

- Quicksan flora en fauna Vijverhof te Delft, Laneco B.V., projectnummer 181.22.01, 10 juni 2024 (ODH1105628);
- Rapportage nader ecologisch onderzoek Vijverhof te Delft, Laneco B.V., projectnummer 181.22.01, 10 juni 2024 (ODH1105627);
- Activiteitenplan flora en fauna groot onderhoud Vijverhof te Delft v2, Laneco B.V., projectnummer 181.22.01, 14 april 2025 (ODH1360731);
- Beantwoording vragen Omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit Vijverhof Delft, Laneco B.V., projectnummer 181.22.01, 14 april 2025 (ODH1360737);
- Memo tijdelijke mitigerende maatregelen Vijverhof Delft, Laneco B.V., projectnummer 181.22.01, 6 februari 2024 (ODH1360735).

Procedure

Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 16.64 van de Ow zijn toegepast op deze aanvraag.

Doordat de aangeleverde gegevens onvolledig waren, is op 26 maart 2025 verzocht om aanvullende gegevens. Op 14 april 2025 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen.

Verlenging

Met toepassing van artikel 16.64, tweede lid, van de Ow hebben wij de termijn voor de afhandeling van de aanvraag met zes weken verlengd.

Bevoegd gezag

De activiteit wordt verricht binnen de provincie Zuid-Holland. Gelet op de bepalingen in artikel 5.10, eerste lid, aanhef en onder e, van de Ow, artikel 11.24 van het Bal en artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder e, van het Omgevingsbesluit zijn wij bevoegd gezag voor de beoordeling van de aanvraag.



Toetsingskader en grondslag beschikking

De aanvraag is getoetst aan de Ow, paragraaf 7.2.8a.2. van de Omgevingsregeling, artikel 11.46 van het Bal, artikel 8.74k van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) en de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland.

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet is het verboden om zonder omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteiten te verrichten voor zover het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur genoemd geval.

De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen in paragraaf 7.2.8a.2. van de Omgevingsregeling.

De gewone dwergvleermuis is een van nature in Nederland in het wild levend dier van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn.

Op grond van artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal geldt een verbod op het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten zonder omgevingsvergunning voor:

- het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis;
- het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

Op grond van artikel 8.74k, eerste lid van het Bkl wordt een omgevingsvergunning slechts verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing voor het verrichten van de activiteit bestaat;
- de activiteit nodig is omdat tenminste één van de belangen genoemd in artikel 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl aan de orde is; en
- 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

Draisma Bouw B.V. is voornemens om het woongebouw De Vijverhof te renoveren en te verduurzamen, gelegen aan de Buitenhofdreef 1 tot en met 141 te Delft.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- Isoleren van de kopgevels;
- Vervangen van de spouwankers;
- Herstel van voegwerk.

De werkzaamheden staan gepland te starten in april 2026 en duren naar verwachting tot uiterlijk 31 juli 2026. Er is rekening gehouden met evt. uitloop van werkzaamheden.

Schadelijke handelingen

Om te bepalen of een omgevingsvergunning in het kader van flora- en fauna-activiteiten benodigd is, heeft in 2023 nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol (2021). Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.



De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn in het plangebied aangetroffen. Er zijn twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis op de zuidelijke kopgevel aangetroffen en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis op de oostgevel. Op de noordelijke kopgevel is een massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Aan de westzijde van het gebouw is een paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis vastgesteld. Met de geplande werkzaamheden gaan twee paarverblijfplaatsen verloren van de gewone dwergvleermuis in de zuidelijke kopgevels en worden individuen opzettelijk verstoord. De massawinterverblijfplaats raakt slechts tijdelijk ongeschikt, maar de werkzaamheden worden buiten de zwerm- en winterperiode uitgevoerd. De paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis op de oost- en westgevel worden niet aangetast als gevolg van de werkzaamheden aan de kopgevels. Het ongeschikt geraken van de verblijfplaatsen in de zuidelijke kopgevels valt onder schadelijke handelingen zoals bedoeld in 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan flora en fauna Groot onderhoud Vijverhof te Delft v2' van 14 april 2025 en de aanvullende gegevens van 14 april 2025. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de minst kwetsbare periode van de soort en het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. De uitvoering van deze maatregelen wordt geborgd door voorschrift 2. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige met kennis van de gewone dwergvleermuis.

Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatiegebonden aangezien het gaat om het uitvoeren van spouwmuurisolatie van kopgevels, het vervangen van de spouwankers en het herstel van voegwerk aan bestaande bebouwing.. Middels renovatiewerkzaamheden dient energielabel B of hoger behaald te worden. Dit kan alleen bewerkstelligd worden door isolatie van de spouwmuren. Bij uitvoering van alternatieve methoden, zoals het isoleren van binnenuit, worden de beoogde energiedoelen niet behaald.. Het na-isoleren van de spouwmuren heeft een grote impact op de verblijfplaatsen van vleermuizen in de spouwmuur. De massawinterverblijfplaats wordt niet ongeschikt gemaakt, omdat deze functioneel behouden blijft en niet wordt verstoord door buiten de kwetsbare periodes van deze functie te werken. Op de locatie waar het zwermgedrag exact is waargenomen worden er geen isolerende werkzaamheden aan de kopgevels verricht. Voor de twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis die verloren gaan, wordt conform het geldende Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12) gehandeld en gecompenseerd.

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

Belangenonderbouwing

De vergunning is aangevraagd op grond van het belang van '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 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl.



Uit het spouwankeronderzoek van Maat ingenieurs uit 2023 blijkt dat de spouwankers op drie van de vier kopgevels afgekeurd zijn. Er wordt geadviseerd om drie van de vier kopgevels per direct te voorzien van renovatie spouwankers om de veiligheid rond de kopgevels te borgen. De vierde kopgevel moet binnen drie jaar worden voorzien van renovatie spouwankers. Bewoners klagen over afbrokkelende stenen, welke naar beneden vallen op het trottoir rondom het wooncomplex. Dit is een direct risico voor de volksgezondheid voor mensen in de directe omgeving van de Vijverhof.

Op de COP26 in Glasgow werd een nieuw mondiaal klimaatakkoord vastgesteld dat zal leiden tot het nemen van integrale en grootschalige maatregelen door alle betrokken landen (Rijksoverheid, 2021). Op Europese schaal zijn er afspraken gemaakt naar aanleiding van dit mondiaal klimaatakkoord met het 'fit for 55 pakket', waarin doelen zijn vastgelegd van een klimaatneutrale EU in 2050 en een vermindering van broeikasgasemissie met 55 procent in 2030 (Ministerie van Buitenlandse Zaken, 2021). In lijn met de Parijse klimaatdoelen hebben we in Nederland in de vorm van het Klimaatakkoord afspraken gemaakt over de reductie van CO₂-uitstoot. Om die afspraken na te komen is een forse inspanning nodig op energiebesparing en het gebruik van alternatieve energiebronnen. De verwarming met aardgas zorgt voor meer dan tweederde van de CO₂-uitstoot van gebouwen in Nederland (11% van de totale CO₂- uitstoot). Als het gaat om isoleren heeft de Rijksoverheid met het Nationaal Isolatieprogramma zichzelf tot doel gesteld om 2,5 miljoen woningen te isoleren tot en met 2030. De nadruk bij het isoleren ligt daarbij op 1,5 miljoen slecht geïsoleerde woningen met het label E, F en G. (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023). De adressen in wooncomplex Vijverhof te Delft hebben energielabel E.

De provincie Zuid-Holland stelt in haar uitvoeringsprogramma 'Schone energie voor iedereen' zichzelf tot doel om zoveel mogelijk woningen te isoleren, om de uitstoot van CO₂ tegen te gaan. Daarbij ondersteunt de provincie gemeentes in regionale programma's. (Zuid Holland, 2020).

De gemeente Delft heeft een concreet beleid voor het isoleren van woningen onder de naam: 'isolatieplan Delft'. Met dit isolatieplan stimuleert de gemeente Delft om woningen met een energielabel D t/m G te isoleren om minimaal energielabel C te verkrijgen. Daarbij streeft de gemeente naar het isoleren van minimaal 10.000 woningen in 2030 en 25.000 woningen in 2050 (gemeente Delft, 2023). Het isoleren van de 137 adressen in het wooncomplex Vijverhof Delft draagt bij aan alle bovengenoemde beleidsdoelstellingen van mondiaal, continentaal, landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau. De EPS-isolatie en minerale steenstrip isolatie resulteert naar verwachting in 70% minder energieverbruik. Dit resulteert in een positieve bijstelling van energielabel E naar energielabel A.

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

Staat van instandhouding

Als gevolg van de werkzaamheden gaan twee paarverblijfplaatsen, met mogelijk milde winterfunctie, van de gewone dwergvleermuis verloren. De aanwezige massawinterverblijfplaats wordt niet ongeschikt gemaakt en blijft functioneel voor, tijdens en na de werkzaamheden. Op 18 en 25 januari 2024 zijn zestien tijdelijke vleermuiskasten gerealiseerd aan de gevels van de woningen gelegen aan Eisenhowerlaan 5, 18, 21, 51, 67 en aan vier bomen nabij parkeerplaats Zagwijnpad. Dit is om de twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis te compenseren. In de permanente situatie worden acht permanente inbouwvoorzieningen gerealiseerd voor gewone dwergvleermuis. Voor het in metselen/inbouwen van permanente vleermuiskasten wordt het type 'VMPM1s Vleermuiskast' van Unitura of vergelijkbaar aangebracht. De inbouwvoorzieningen voldoen aan het meest actuele Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12) met afmetingen 89,4x22x5,2 cm en diepte van binnen van 2,5 cm. Er worden geen voorzieningen in de noordelijke kopgevel aangebracht, omdat daar de bestaande voorzieningen gehandhaafd blijven en het inbouwen van nieuwe voorzieningen een aantastend effect kan hebben. Er worden geen voorzieningen ingebouwd op de langsgevels, omdat daar onvoldoende ruimte is voor inbouwvoorzieningen.



De langsgevels bestaan grotendeels uit kozijnen en plaatmateriaal in plaats van gemetselde gevels. Daarnaast worden er 'gangen' gemaakt door de 25cm isolatielaag 25cm met hardhouten planken met een binnenmaat van minimaal 15mmx50mm. Via de openingen in de steenstrips en de 25cm lange 'tunnels' kunnen de dieren in de bestaande massawinterverblijfplaats kruipen. Op de bovenste woonlaag van de noordelijke kopgevels worden extra open stootvoegen gecreëerd om de temperatuur en vochttoestand zo stabiel mogelijk te houden. Op de kopgevel wordt hart op hart om de meter een stootvoeg open gemaakt. Daarnaast worden dezelfde tunnels als hierboven beschreven aangebracht op de bestaande open stootvoegen. Hiermee worden gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden de gewone dwergvleermuis ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Het ongeschikt maken van de twee paarverblijfplaatsen wordt uitgevoerd in de actieve periode en buiten de kwetsbare paar- en winterperiode, van de gewone dwergvleermuis. De massawinterverblijfplaats wordt niet aangetast en hoeft derhalve niet ongeschikt gemaakt te worden. Mocht het uiteindelijk toch nodig zijn om de spouwankers te vervangen, gelijktijdig met de andere werkzaamheden, dan dient men ongeschikt te maken tussen 15 april en 31 juli, waarbij, na vervanging van de spouwankers, de spouw weer toegankelijk en vrij van verstoring door bijvoorbeeld steigers en bouwverlichting moet zijn 1 augustus van hetzelfde jaar in verband met de zwerm- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis. De exclusion flaps waarmee de bebouwing ongeschikt wordt gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 10 graden Celsius, een windkracht van minder dan 4 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. Aangezien de exacte invliegopeningen niet van alle aangetroffen verblijfplaatsen bekend zijn, en ook vanwege het verhuisgedrag van vleermuizen binnen gevel(s) en gebouwen, dienen de gehele gevels ongeschikt gemaakt te worden, behalve van de noordgevel indien hier géén spouwankers worden vervangen. Indien invliegopeningen met elkaar in verbinding staan is het per drie meter toegestaan om de overige openingen ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rugvulling of rondschuim zonder plakranden, onder voorwaarde dat minimaal één van deze openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap. Er wordt expliciet geen gebruik gemaakt van netten, folie of purschuim. Na het ongeschikt maken wordt een controle uitgevoerd door de ecologisch deskundige alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De ecologisch deskundige dient verslag te doen van het ongeschikt maken in het ecologisch logboek (voorschrift 2). Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest recente Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

De tijdelijke en permanente voorzieningen dienen functioneel te zijn gedurende de periode waarvoor ze worden ingezet. De voorzieningen worden minimaal één keer per jaar gecontroleerd om de functionaliteit te waarborgen. Indien blijkt dat de voorzieningen niet naar behoren functioneel zijn dienen deze zo snel mogelijk te worden hersteld, hierbij dient te worden voorkomen dat aanwezige vleermuizen worden verstoord. De tijdelijke voorzieningen moeten zich ten alle tijden buiten de invloedssfeer bevinden van de werkzaamheden.

De tijdelijke voorzieningen mogen pas worden verwijderd nadat de permanente voorzieningen functioneel zijn. De permanente voorzieningen voor paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn pas functioneel na een gewenningsperiode van drie maanden. Hierbij tellen enkel de maanden april tot en met oktober. Indien de tijdelijke voorzieningen in gebruik zijn mogen deze pas verwijderd worden buiten de kwetsbare periode, nadat de gewentijd voor de permanente voorzieningen is verstreken en nadat er door een ecologisch deskundige is vastgesteld dat de voorzieningen uit vrije wil zijn verlaten.

Monitoring van de effectiviteit van de genomen maatregelen is wenselijk en kan worden opgelegd door het bevoegd gezag bij projecten met een grote impact op de vleermuispopulatie, Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12). Dit monitoringsvoorschrift geldt alleen wanneer men alsnog besluit om de spouwankers



op de noordgevel te vervangen en hiervoor tijdelijk ongeschikt te maken zoals genoemd in voorschrift 9. Gezien de grootte van de massawinterverblijfplaats in het plangebied dient de massawinterverblijfplaats dan gemonitord te worden om te borgen dat geen verslechtering van de regionale staat van instandhouding optreedt, gezien tijdelijk ongeschikt maken en de vervanging van de spouwankers een potentieel negatief effect kan hebben op de verblijfplaats. De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor het onderzoek naar gewone dwergvleermuis uit het meest recent geldende Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12). Uit deze monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruik blijft maken van de massawinterverblijfplaats. De effectiviteit dient het eerste, derde, vijfde en zevende jaar onderzocht te worden na de afronding van de werkzaamheden. De resultaten van de monitoring dienen vóór 31 december van hetzelfde monitoringsjaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1). Indien de monitoringsresultaten daartoe aanleiding geven, dient een plan van aanpak te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid met daarin een voorstel voor extra maatregelen en/of optimalisatie. Indien extra maatregelen noodzakelijk zijn, dienen deze het opvolgende jaar tevens te worden gemonitord. Als blijkt dat de massawinterverblijfplaats weer in hetzelfde aantal gebruik is genomen, dan kan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid worden verzocht de monitoringsverplichting vroegtijdig te stoppen. Het voorgaande hebben wij opgenomen in de voorschriften.

Bij de toetsing van de effecten op de staat van instandhouding, hebben wij ook onderzocht of er mogelijk cumulatieve effecten kunnen optreden als gevolg van andere plannen of projecten die in de omgeving van het plangebied uitgevoerd (gaan) worden. Er zijn geen plannen of projecten in de omgeving bekend die gevolgen hebben voor dezelfde lokale populatie(s) van de in deze beschikking genoemde soort(en). Van negatieve cumulatieve effecten is geen sprake.

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Delft. Door de voorgenomen maatregelen is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis 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 gewone 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 gewone 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 vergunning zoals bedoeld in artikel 8.74k, eerste lid, van het Bkl worden verleend.



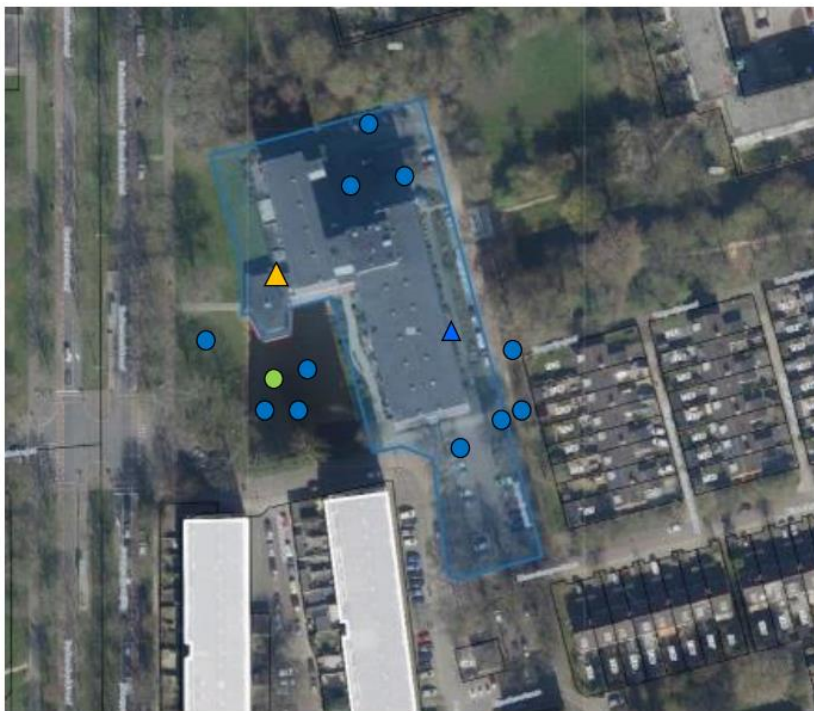
Appendix 1 – Kaart van het plangebied



Figuur 1 Kaart van het plangebied (rood omlijnd en zwart omcirkeld (uitvergroot)) (PDOK Viewer, 2022; bron: Kadaster, 2022)



Appendix 2 – Locaties van verblijfplaatsen



LEGENDA

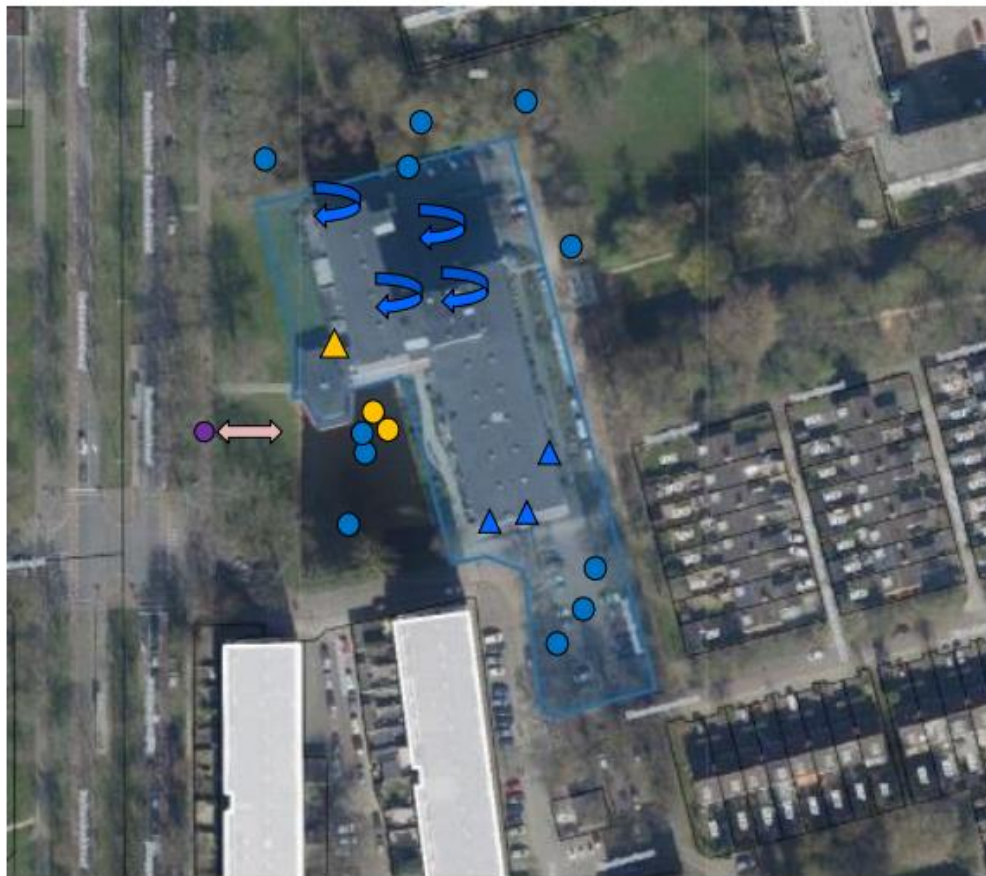
● Gewone dwergvleermuis	-	Foeragerend
▲ Gewone dwergvleermuis	-	Paarverblijfplaats
● Laatvlieger	-	Foeragerend
▲ Ruige dwergvleermuis	-	Paarverblijfplaats

Figuur 2 Locaties vleermuisverblijfplaatsen tijdens NO tweekleurige vleermuis in 2022 (Laneco, 2024)



LEGENDA	
● Gewone dwergvleermuis	- Foeragerend
↻ Gewone dwergvleermuis	- Zwermend, aantikkend
▼ Gewone dwergvleermuis	- Zomerverblijf
↔ Ruige dwergvleermuis	- Passerend

Figuur 3 Locaties vleermuisverblijfplaatsen tijdens kraamseizoen 2023 (Laneco, 2024)



LEGENDA

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| ● Gewone dwergvleermuis | - Foeragerend |
| ➡ Gewone dwergvleermuis | - Zwermend, aantikkend |
| ▲ Gewone dwergvleermuis | - Paarverblijfplaats |
| ● Ruige dwergvleermuis | - Foeragerend |
| ▲ Ruige dwergvleermuis | - Paarverblijfplaats |
| ↔ Watervleermuis | - Passerend |
| ● Egel | - Overige waarneming |

Figuur 4 Locaties vleermuisverblijfplaatsen tijdens parseizoen in 2023 (Laneco, 2024)

Appendix 3 – Alternatieve voorzieningen



Figuur 5 Locatie inbouwvoorzieningen kopgevel (Laneco, 2025)



Figuur 6 Locatie waar werkzaamheden plaatsvinden aan de kopgevels (gele lijnen), gedeeltes waar geen EPS isolatie wordt toegepast (blauwe gedeeltes) en locatie massawinterverblijfplaats (rode pijl) (Laneco, 2025)