



Zaaknummer : 01122166
Ons Kenmerk : ODH1365545
Datum : 08-07-2025

Beschikking Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 6 december 2024 hebben wij, namens Laan 35 B.V., een aanvraag om omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ontvangen als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet. De aanvraag is ingediend voor de volgende vergunningplichtige handelingen:

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

De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden aan verschillende adressen in de Hovenbuurt te Zoetermeer. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 september 2025 tot en met 31 augustus 2030.

Besluit

Wij besluiten:

- de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Laan 35 B.V.;
- de in het vervolg van deze beschikking opgenomen voorschriften te verbinden aan deze omgevingsvergunning;
- de onder “Relevante documenten” genoemde stukken onderdeel te laten zijn van deze omgevingsvergunning;
- dat deze omgevingsvergunning geldig is vanaf de dag waarop vier weken verstreken zijn na de dag van bekendmaking, tot en met 31 augustus 2030.



Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

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

Appendices

1. De betreffende adressen van de panden waar onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd
2. Locatie aangetroffen verblijfplaatsen
3. Appendix 3: Locatie tijdelijke vleermuiskasten

Rechtsmiddelen

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



VOORSCHRIFTEN

Algemeen

1. De vergunninghouder dient:
 - a. de start van de flora- en fauna-activiteit (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; en
 - 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 dient, met inachtneming van de voorschriften in deze omgevingsvergunning, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan gewone en ruige dwergvleermuis – Hovenbuurt te Zoetermeer' van 5 december 2024 en de gegevens 'Aanvullende informatie na in behandeling name' van 22 mei 2025.
3. Indien één of meerdere in voorschrift 2 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. Deze maatregelen dienen, uiterlijk één maand voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd. De alternatieve maatregelen mogen na goedkeuring worden toegepast.
4. De vergunninghouder is ervoor verantwoordelijk dat zijn personeel en eenieder die betrokken is bij de uitvoering van het project op de hoogte is van de voorschriften en maatregelen in deze omgevingsvergunning en dat ze toegepast worden.
5. De uitvoering van alle mitigerende en compenserende maatregelen dient te worden begeleid door een ecologisch deskundige¹ op het gebied van de aangevraagde beschermde soorten.
6. Er dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. Hierin dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
 - a. de contactgegevens van de begeleidend ecologisch deskundige(n);
 - b. hoe omgegaan wordt met de voorwaarden zoals opgenomen in de voorschriften;
 - c. de locaties van de huidige verblijfplaatsen binnen het plangebied (inclusief foto- en/of kaartmateriaal);

¹ Een ecologisch deskundige is iemand die ecologisch advies geeft en/of werkzaamheden begeleidt op het gebied van leefgebieden en (beschermde) soorten. Deze persoon 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. Deze persoon:

- (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.



- d. een omschrijving en planning van de uit te voeren werkzaamheden;
 - e. de mitigerende en compenserende maatregelen (inclusief foto- en/of kaartmateriaal); en
 - f. de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt.
7. Er dient door de ecologisch deskundige een logboek te worden bijgehouden van de ecologische begeleiding. Hierin dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
- a. een verslag van de uitvoering en begeleiding van de mitigerende en compenserende maatregelen (inclusief foto- en/of kaartmateriaal);
 - b. een overzicht van de uitgevoerde controles en de (weer)condities waaronder deze hebben plaatsgevonden; en
 - c. de ecologische onderbouwing van de vrijgave van het plangebied voor de start van de werkzaamheden.
8. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een exemplaar van deze omgevingsvergunning, het ecologisch werkprotocol en 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.
9. De voorzieningen dienen te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Hiervoor geldt:
- a. voor tijdelijke voorzieningen: uiterlijk twee weken na de inwerkingtreding van deze vergunning;
 - b. voor permanente voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.

Soortspecifieke voorschriften

10. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient de bebouwing ongeschikt gemaakt te worden voor 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. de gewenningsperiode voor tijdelijke zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis is in acht genomen alvorens de gebouwen ongeschikt te maken. Dit betreft een periode van drie maanden voor de gewone dwergvleermuis en een maand voor de ruige dwergvleermuis, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen;
 - c. de bebouwing dient in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden door exclusion flaps te plaatsen op alle openingen;
 - d. indien de openingen, zoals genoemd onder sub c, van een gevel intern met elkaar in verbinding staan is het toegestaan om deze ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden. Dit onder de voorwaarde dat tenminste elke drie strekkende meter een exclusion flap dient te worden toegepast;
 - e. het gebruik van materialen voor het ongeschikt maken waarin vleermuizen verstrikt kunnen raken of aan vast kunnen plakken of zichzelf aan kunnen verwonden, zoals (steiger)netten, glaswol of purschuim, is niet toegestaan;
 - f. de maatregelen waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden te worden ingezet waarvan drie dagen aaneengesloten moeten zijn. Van een dag met gunstige weersomstandigheden is sprake als het anderhalf uur voor zonsondergang tot en met twee uur na zonsondergang minimaal 7 graden en droog is met een windkracht van maximaal 3 Bft;
 - g. na het ongeschikt maken en met inachtneming van de vereiste dagen met gunstige weersomstandigheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd door de ecologisch deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten;
 - h. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 15 oktober) geldt aanvullend op sub f en g dat het controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 15 oktober;



- i. na het controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.
11. Na afronding van de werkzaamheden dienen de originele verblijfplaatsen binnen zeven dagen beschikbaar gesteld te worden door de maatregelen die genomen zijn om de bebouwing ongeschikt te maken ongedaan te maken en eventuele obstakels te verwijderen.
12. De tijdelijke voorzieningen moeten voor de gewone en ruige dwergvleermuis functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Hiertoe dienen voorzieningen minimaal één keer per jaar gecontroleerd te worden op functionaliteit en – indien nodig – op een zo kort mogelijke termijn hersteld te worden waarbij het verstoren van aanwezige gewone en ruige dwergvleermuis dient te worden voorkomen.
13. Na afronding van de werkzaamheden mogen de tijdelijke voorzieningen verwijderd worden wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. de originele verblijfplaatsen dienen functioneel te zijn;
 - b. de gewenningsperiode voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis in acht is genomen. Dit betreft een periode van drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen; en
 - c. de tijdelijke voorzieningen mogen enkel verwijderd worden onder de volgende voorwaarden:
 - i. binnen de looptijd van ontheffing; en
 - ii. onder ecologische begeleiding; en
 - iii. buiten de kwetsbare periode van de betreffende soort en functie zoals hierboven genoemd; en
 - iv. wanneer de voorzieningen in gebruik zijn, dienen deze ongeschikt gemaakt te worden conform de maatregelen in het voorschrift voor ongeschikt maken.

Aanwijzingen voor gebruik

- Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de soorten en flora- en fauna-activiteit 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.
- 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.
- Indien de vergunninghouder deze omgevingsvergunning wil overdragen, geldt op grond van artikel 5.37, tweede lid, van de Omgevingswet een informatieplicht. De huidige vergunninghouder dient ten minste vier weken voorafgaand aan de wijziging het bevoegd gezag hierover te informeren. Hierbij dienen de gegevens te worden verstrekt zoals genoemd in artikel 7.216 van de Omgevingsregeling.
- Indien de vergunninghouder deze omgevingsvergunning wil verlengen, dient tijdig en bij voorkeur zes maanden voorafgaand aan het aflopen van de geldigheids termijn een aanvraag te worden gedaan via het Omgevingsloket. De aanvraag dient te voldoen aan de indieningsvereisten.



Zorgplicht en ongewoon voorval

In de Omgevingswet zijn algemene zorgplichten opgenomen voor de fysieke leefomgeving. Voor alle van nature in het wild levende planten en dieren en hun leefgebied geldt daarnaast de specifieke zorgplicht zoals opgenomen in artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving. In het kader van de specifieke zorgplicht dient onder meer 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.

Ook dient u rekening te houden met het onverwijld melden van een ongewoon voorval als bedoeld in artikel 11.34 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit geldt als er tijdens de uitvoering van flora- en fauna-activiteiten een gebeurtenis plaatsvindt die direct gevolgen heeft voor de natuur. In dat geval dient u direct contact op te nemen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1).



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 6 december 2024 hebben wij namens Laan 35 B.V. een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit. De aanvraag betreft het uitvoeren van renovatie- en isolatiewerkzaamheden aan woningen, gelegen in de Hovenbuurt te Zoetermeer met DSO-nummer 2024120600574. De precieze adressenlijst van de woningen waar werkzaamheden worden uitgevoerd is weergegeven in Appendix I. De werkzaamheden staan gepland te starten op 1 september 2025 en duren naar verwachting tot uiterlijk 1 september 2027. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 september 2025 tot en met 31 augustus 2030.

Relevante documenten

Bij de aanvraag zijn de volgende gegevens ingediend, die gebruikt zijn voor de inhoudelijke beoordeling:

- Activiteitenplan gewone en ruige dwergvleermuis – Hovenbuurt te Zoetermeer, Eelerwoude B.V., Projectnummer: 206914, 5 december 2024 (ODH1239304);
- Nader onderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen - Hovenbuurt te Zoetermeer, Eelerwoude B.V., Projectnummer: 205099, 22 oktober 2024 (ODH1239306);
- Quicksan zestien woonblokken Zoetermeer, Tauw B.V., Kenmerk: R 001-1292488SJS-V01-ssc-NL, 19 juli 2023 (ODH1239575);
- Asbestrapport, ABO milieuconsult B.V., Projectnummer: ANL24-7979, 25 januari 2024 (ODH1239314);
- Verzoek, DSO, Verzoeknummer: 20241206 00574 002, 13 maart 2025 (ODH1330819);
- Verzoek om aanvullende informatie (antwoord), Eelerwoude B.V., Projectnummer: 206914, 13 maart 2025 (ODH1330817);
- Aanvullende informatie na in behandeling name, Eelerwoude B.V., Projectnummer: 206914, 22 mei 2025 (ODH1414788)

Procedure

Reguliere voorbereidingsprocedure

Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 16.64 van de Omgevingswet (hierna: Ow) zijn toegepast op deze aanvraag. Overeenkomstig artikel 16.57 van de Ow is kennisgegeven van de aanvraag via www.officielebekendmakingen.nl.

Beslistermijn

Gelet op artikel 16.64, eerste lid, van de Ow is de termijn voor de afhandeling van de aanvraag acht weken. Met toepassing van artikel 16.64, tweede lid, van de Ow hebben wij deze termijn op 15 januari 2025 met zes weken verlengd.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op volledigheid. In de Omgevingsregeling zijn naast algemene ook specifieke indieningsvereisten opgenomen waar een aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aan dient te voldoen. Ook hebben wij getoetst of de aangeleverde gegevens voldoende zijn voor de voorbereiding van de beschikking en het inhoudelijk beoordelen van de aanvraag.

Omdat de aanvraag onvolledig was, is op 4 maart 2025 en 8 mei 2025 verzocht de nog ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 13 maart 2025 en 22 mei 2025 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen en is de behandeling van de aanvraag voortgezet.



Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoet aan de wettelijke indieningsvereisten en voldoende informatie bevat voor een inhoudelijke beoordeling van de gevolgen van de flora- en fauna-activiteit op de betrokken beschermde soort(en).

Bevoegd gezag

De flora- en fauna-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 Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) en artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder e, van het Omgevingsbesluit zijn wij bevoegd gezag voor de beoordeling van de aanvraag.

Participatie

De opzet en uitkomsten van het participatieproces zijn op grond van artikel 7.4 van de Omgevingsregeling onderdeel van de aanvraag. Bij deze aanvraag heeft wel participatie plaatsgevonden met de bewoners. In 'Aanvullende informatie na in behandeling name' van 22 mei 2025 staat beschreven dat participatie heeft plaatsgevonden door goedkeuring van de Vereniging van Eigenaren voor de renovatie en het plaatsen van kasten.

Toetsingskader en grondslag beschikking

De aanvraag is getoetst aan artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Ow, waarin is opgenomen dat het verboden is om aangewezen flora- en fauna-activiteiten uit te voeren zonder omgevingsvergunning. In het Bal worden deze flora- en fauna-activiteiten benoemd en zijn de beschermingsregimes opgenomen voor inheemse planten en dieren. Het eerste regime geldt voor vogels op grond van de Vogelrichtlijn. Het tweede regime geldt voor planten en dieren op basis van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn. Het derde regime beschrijft de bepalingen voor andere (nationaal beschermde) soorten. De aanvraag is tevens getoetst aan de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening en de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland.

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, dit 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 ook opgenomen in bijlage II bij het Verdrag van Bern.

Paragraaf 11.2.3 van het Bal, met betrekking op de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn, bepaalt voor welke flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor plant- en diersoorten een omgevingsvergunning nodig is. Artikel 8.74k van het Bkl geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning.

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 en de ruige dwergvleermuis;
- het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige 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
- 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.

Tot slot geldt voor alle inheemse soorten in alle gevallen de specifieke zorgplicht (artikel 11.27 van het Bal). Het gaat dan zowel om beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. De zorgplicht geldt ongeacht of er een



vrijstelling geldt of een omgevingsvergunning is verleend. In de specifieke zorgplicht wordt bepaald dat eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan deze soorten dient te voorkomen.

Beoordeling

Natuurwaardenonderzoek en vergunningplicht

Laan 35 B.V. is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen in de Hovenbuurt te Zoetermeer, zie appendix I voor de adressenlijst. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- Kozijnen vervangen van hout naar kunststof.
- Dakbedekking vervangen en isoleren
- Vloerisolatie in kruipruimte aanbrengen
- Wanden bergingen isoleren
- Plafonds in bergingen isoleren
- Asbesthoudend kit verwijderen

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2023 is een quickscanonderzoek uitgevoerd. In 2023 en 2024 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2021), met uitzondering van het onderzoek naar massawinterverblijfplaatsen. Tijdens de quickscan is gebleken dat het gaat om grondgebonden woningen, die actief bewoond worden, van minder dan drie verdiepingen. Het kan daarom op voorhand worden uitgesloten dat er massawinterverblijfplaatsen aanwezig zijn. De gebruikelijke middernachtrondes zijn daarom in dit geval niet nodig. Daarmee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is en de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis voldoende in kaart zijn gebracht.

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn in het plangebied aangetroffen. In appendix 2 zijn de adressen van de gevonden verblijfplaatsen weergegeven per soort. Er zijn twee zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis. Van zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is bekend dat deze in milde winters voor één of enkele individuen gebruikt kunnen worden als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden worden deze verblijfplaatsen tijdelijk niet beschikbaar en worden individuen opzettelijk verstoord. Deze schadelijke handelingen zijn vergunningplichtig op grond van artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal.

Belangenonderbouwing

De omgevingsvergunning is aangevraagd op grond van het belang '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.

De belangen van de voorgenomen werkzaamheden zijn in de aanvraag toegelicht in het document 'Activiteitenplan gewone en ruige dwergvleermuis – Hovenbuurt te Zoetermeer,' van 5 december 2024 en ter onderbouwing is bij de aanvraag het volgende document aangeleverd: Asbestrapport, ABO milieu consult, projectnummer: ANL24-7979, 25 januari 2024 (ODH1239314).

Samengevat gaat het om het volgende: In verschillende panden is asbesthoudend materiaal aangetroffen in de vensterbanken. Wanneer deze beschadigd raken of afbreken door onvoorziene omstandigheden kunnen er asbest deeltjes vrijkomen. Vrijgekomen asbestdeeltjes kunnen zeer schadelijke effecten hebben voor de gezondheid van



de bewoners². Door het inademen van losse asbestvezels kan na lange tijd longkanker, longvlies-, of buikvlieskanker ontstaan. Het renoveren van de woningen en het saneren van de asbest is in het belang van de volksgezondheid van de bewoners.

Daarnaast worden de woningen thermisch verbeterd. Het dak, kruipruimte en de berging worden geïsoleerd. De spouwmuren worden niet geïsoleerd.

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is. Dat betekent dat er 7 miljoen huur- en koopwoningen, laagbouw en hoogbouw, rijtjeswoningen en vrijstaande huizen, energieneutraal gemaakt moeten worden. Alleen door vergaande verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kan dit doel worden bereikt. Nederland heeft ingestemd met het Klimaatakkoord van Parijs dat als centraal doel heeft het reduceren van CO₂-uitstoot. De geplande werkzaamheden dragen bij aan de reductie van CO₂ uitstoot en daarmee aan de internationale en nationale klimaatdoelstellingen om klimaatverandering tegen te gaan. Klimaatverandering heeft negatieve effecten op volksgezondheid en de openbare veiligheid. Het terugdringen van de CO₂-uitstoot is essentieel voor het beperken van klimaatverandering en dient daarmee een groot openbaar belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart. Het gaat in het plangebied om woningen uit de jaren 1970-1980, met energielabel C.

Na de werkzaamheden zullen de spouwmuren weer beschikbaar komen voor de vleermuizen. Deze worden niet geïsoleerd. Het gaat daarom om tijdelijk niet beschikbaar zijn van in totaal vier verblijfplaatsen. Dit heeft een geringe impact op de lokale populatie.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat de aan de aanvraag ten grondslag gelegde wettelijke belangen voldoende zijn onderbouwd om de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het doel van de werkzaamheden is om de woningen thermisch te verbeteren, houtschades te repareren en asbesthoudend kit te verwijderen. Hierdoor worden tijdelijke vier verblijfplaatsen voor de gewone en ruige dwergvleermuis ontoegankelijk gemaakt.

Locatie

Een alternatieve locatie is niet mogelijk, omdat de werkzaamheden locatiespecifiek zijn. Het project is locatiespecifiek aangezien het gaat om het uitvoeren van renovatie en verduurzaming werkzaamheden.

Inrichting en werkzaamheden

Een alternatieve inrichting of werkwijze is niet mogelijk omdat dit niet leidt tot het beoogde doel. Het niet vervangen van de dakbedekking of kruipruimte isolatie is overwogen. Dit leidt echter niet tot het beoogde doel van energetische verbetering. De spouwmuren zullen niet geïsoleerd worden, waardoor de verblijven enkel tijdelijk ontoegankelijk zijn en niet verloren gaan. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke uitvoeringsmaatregelen getroffen om tijdelijke effecten tijdens werkzaamheden op de soorten te verminderen, hetgeen wordt opgenomen en geborgd in een ecologisch werkprotocol.

Planning

Bij de planning van de werkzaamheden is rekening gehouden met de kwetsbare periode(n) van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Daarmee worden mitigerende maatregelen getroffen om effecten op de soorten te verminderen.

² <https://www.rivm.nl/asbest>
ODH1365545



Conclusie

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

Staat van instandhouding

Om een omgevingsvergunning te mogen verlenen, mag kortgezegd de staat van instandhouding van de aangevraagde beschermde soorten niet verslechteren. Onderdeel van deze toetsing is ook of er mogelijk sprake is van cumulatieve effecten.

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis komen verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Zoetermeer. In Zuid-Holland komt de gewone dwergvleermuis veelvuldig voor. Ook in Zoetermeer zijn er in NDFF in het jaar 2024 verschillende waarneming bekend. Rond Zoetermeer en ook in de wijdere regio zoals nabijgelegen Den Haag komt de ruige dwergvleermuis regelmatig voor. Ook voor deze soort zijn meerdere waarnemingen bekend rondom Zoetermeer in het NDFF in het jaar 2024. Als gevolg van de werkzaamheden worden twee zomerverblijven en één paarverblijfplaats, met mogelijk milde winterfunctie, van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis tijdelijk ontoegankelijk. De aangetroffen verblijfplaatsen in het plangebied maken onderdeel uit van een groter netwerk aan verblijfplaatsen in de directe omgeving. Voor de gewone dwergvleermuis worden drie verblijfplaatsen verstoord en zijn er in Zoetermeer 214 verblijfplaatsen vastgesteld volgens NDFF. Voor de ruige dwergvleermuis wordt één verblijfplaats verstoord en zijn er 55 waarnemingen gemeld op waarnemingen.nl. Dit betekent dat slechts een klein deel van de lokale populatie gevolgen ondervindt van de geplande werkzaamheden.

Voorgestelde maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de staat van instandhouding van gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan gewone en ruige dwergvleermuis – Hovenbuurt te Zoetermeer' van 5 december 2024 en de aanvullende gegevens van 22 mei 2025.

In de actieve periode en uiterlijk drie maanden voor aanvang van de werkzaamheden worden zestien tijdelijke vleermuiskasten van het type VMT1(a) van Unitura gerealiseerd aan de gevels van meerdere woningen. De locaties zijn weergegeven in appendix 3. In de permanente situatie worden de originele verblijfplaatsen weer beschikbaar gesteld. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat tijdelijk niet beschikbaar is.

In de actieve periode worden de paar en zomerverblijven 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 exclusion flaps.

Cumulatieve effecten

Bij de toetsing van de effecten op de staat van instandhouding, hebben wij ook onderzocht of er significante cumulatieve effecten kunnen optreden als gevolg van andere plannen of projecten die in de omgeving van het plangebied uitgevoerd (gaan) worden. In de omgeving van het plangebied geldt een ontheffing, die betrekking heeft op dezelfde lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Het gaat om de beschikking met zaaknummer 01076625, welke is verleend van 9 januari 2024 tot 1 januari 2029. In deze beschikking is ten aanzien van deze soort het volgende opgenomen: Er zijn vijf zomerverblijfplaatsen en drie paarverblijfplaatsen gevonden. Deze worden tijdens de werkzaamheden in drievoud gecompenseerd. Er zijn dus vierentwintig tijdelijke vleermuis voorzieningen gerealiseerd. Na het afronden van de werkzaamheden zullen er vierentwintig permanente voorzieningen zijn gerealiseerd binnen het plangebied. Ook is binnen 500 meter van het project gebied een aanvraag gedaan voor een



omgevingsvergunning met het zaaknummer 01113602. Dit project heeft betrekking op één nestplaats van de huismus, dertig nestplaatsen van de gierzwaluw en één kraamverblijfplaats, vier zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Wanneer er een vergunning afgegeven wordt voor dit project zullen er voldoende maatregelen opgelegd worden ten behoeve van de gewone dwergvleermuis. Gelet op de mitigerende en compenserende maatregelen en het beperkte effect van de voorgestelde werkzaamheden van dit project op de lokale gewone- en ruige dwergvleermuispopulatie is geen sprake van significante nadelige cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van dezelfde lokale populatie.

Voorschriften

In deze beschikking zijn algemene voorschriften opgenomen voor een juiste toepassing en naleving van de omgevingsvergunning door de vergunninghouder en gemachtigde(n). De voorgestelde maatregelen om de negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden zoveel mogelijk te mitigeren en te compenseren achten wij in grote lijnen voldoende. Op een aantal onderdelen hebben wij de maatregelen aangescherpt in de specifieke voorschriften om de staat van instandhouding van de gewone en ruige dwergvleermuis te kunnen borgen. Hieronder lichten wij dit toe.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober, van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. De exclusion flaps waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 7° Celsius, een windkracht van minder dan 3 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. Het daaropvolgende controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 15 oktober. 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 van de woningen ongeschikt gemaakt te worden. Indien invliegopeningen met elkaar in verbinding staan is het per drie meter toegestaan om de overige openingen ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband 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. Gezien er in deze specifieke situatie een lange tijd tussen het ongeschikt maken en het starten van de werkzaamheden is gelegen, moeten na het ongeschikt maken en het controlebezoek de openingen permanent dichtgezet worden. 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. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit de meest recente Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (BIJ12).

Door de voorgenomen maatregelen, in combinatie met de aanscherping daarvan in de voorschriften en de beperkte omvang van het effect is het aannemelijk dat de gewone dwergvleermuis en 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. De werkzaamheden leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.



Samenhangende besluiten

Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis op basis van de aangeleverde informatie. Er kunnen nog andere bepalingen van kracht zijn, op grond waarvan vergunningen, toestemmingen of meldingen benodigd zijn om de gevraagde activiteiten te kunnen uitvoeren. Kijk voor meer informatie op: <https://omgevingswet.overheid.nl/checken>.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande is de zekerheid verkregen dat de aanvraag voldoet aan het toetsingskader dat betrekking heeft op de in de aanvraag opgenomen flora- en fauna-activiteit en beschermde soorten, zodat de aangevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet wordt verleend. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. De omgevingsvergunning treedt in werking vanaf de dag waarop vier weken verstreken zijn na de dag van bekendmaking en is geldig tot en met 31 augustus 2030.



Appendix 1: De betreffende adressen van de panden waar onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd.

Tabel 2.1 De betreffende adressen van de panden waar onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd.

Straatnaam	Huisnummer(s)
Heijermanshove	2-40
Marsmanhove	54-90
Marsmanhove	110-148
Marsmanhove	150-162
Marsmanhove	166-190
Marsmanhove	192-204
Marsmanhove	208-218
Vestdijkhove	45-83
Vestdijkhove	1-27
Vestdijkhove	32-70
Pierre Kempove	1-39
Pierre Kempove	41-79
Pierre Kempove	99-137
Hildebrandhove	25-37
Hildebrandhove	2-40
Hildebrandhove	134-174



Appendix 2: Locatie aangetroffen verblijfplaatsen

Tabel 1. Overzicht van de aangetroffen verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis, in de te renoveren woningen/het woonblok.

Adres	Soort	Type verblijfplaats	Deelgebied	Locatie verblijfplaats
Marsmanhove 110-124	3x gewone dwergvleermuis	Zomerverblijfplaats	West A	Aan de tuinkant tussen tweede en derde etage vloeg vleermuis in open stootvoeg.
Heijermanshove 20-40	2x gewone dwergvleermuis	Zomerverblijfplaats	Oost A	Ter hoogte van nummer 30 – 32 onder de dakgoot bij het rechter raam
Pierre kempshove 99-137 & 41-79	1x gewone dwergvleermuis	Paarverblijf/territorium	Oost F	Ergens in het woonblok, geen exacte locatie bekend
Vestdijkhove 45-83	1x ruige dwergvleermuis	Paarverblijf/territorium	West B	Vestdijkhove in de buurt van nummer 77, ergens in één van de twee woonblokken, geen exacte locatie bekend



Afbeelding 4. Verblijfplaatsen in deel West A. 1 zomerverblijfplaats (rood kader) van gewone dwergvleermuis aan de tuinkant. In deelgebied West B, 1 paarverblijfplaats (blauw vierkant) van ruige dwergvleermuis.

Hovenbuurt te Zoetermeer | Eelerwoude | 9



Afbeelding 5. Een zomerverblijfplaats (rode cirkel) en één paarverblijfplaats (blauw kader) in deelgebied Oost.



Appendix 3: Locatie tijdelijke vleermuiskasten



