



Zaaknummer : 01130776
Ons Kenmerk : ODH1462623
Datum : 16-09-2025

Beschikking

Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 28 februari 2025 hebben wij 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 namens BAM Wonen B.V. De aanvraag is ingediend voor de volgende vergunningplichtige handelingen:

- het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) 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*) 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 onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden aan de Engellandlaan 169 tot en met 183 (oneven) Londenstraat 1 tot en met 41 (oneven) en Oxfordstraat 1 tot en met 20 (even en oneven) te Zoetermeer. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 september 2025 tot en met 31 december 2027.

Besluit

Wij besluiten:

- de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan BAM Wonen 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 na bekendmaking tot en met 31 december 2027.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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



Appendices

1. Appendix I Locaties aangetroffen verblijfplaatsen.
2. Appendix I Locaties permanente verblijfplaatsen.
3. Appendix III Exacte locaties tijdelijke voorzieningen
4. Appendix IV Maatregelen

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) zo snel mogelijk 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 Flora- en Fauna-Activiteit' van 28 februari 2025 en de gegevens Beantwoording aanvullende vragen Omgevingsvergunning Flora- en Fauna-activiteit Engellandlaan e.o. Zoetermeer' van 29 augustus 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);
 - d. een omschrijving en planning van de uit te voeren werkzaamheden;

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.



- 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: binnen twee weken na de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning; en
 - b. voor permanente voorzieningen: minimaal één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.
10. De werkzaamheden mogen pas starten als tenminste een termijn van vier weken, na de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning, in acht is genomen. Een uitzondering hierop zijn de maatregelen voor het ongeschikt maken van de bebouwing, vastgelegd in voorschrift 11.

Soortspecifieke voorschriften

11. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient de bebouwing ongeschikt gemaakt te worden voor 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 15 oktober. Dit is in de actieve periode;
 - b. de bebouwing dient in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden door exclusion flaps te plaatsen op alle openingen;
 - c. indien de openingen, zoals genoemd onder sub b, 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;
 - d. 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;
 - e. 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 4 Bft;
 - f. 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;
 - g. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 15 oktober) geldt aanvullend op sub e en f dat het controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 15 oktober;



- h. na het controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.
12. 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.
13. Na afronding van de werkzaamheden mogen de tijdelijke voorzieningen verwijderd worden wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- a. de permanente voorzieningen zijn functioneel;
 - b. de gewenningsperiode voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zijn in acht genomen. Dit betreft een periode van drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen; en
 - c. de tijdelijke voorzieningen mogen verwijderd worden:
 - I. binnen de looptijd van de vergunning; 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 voorschrift 11.

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 28 februari 2025 hebben wij 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 (hierna: Ow). De aanvraag is ingediend namens BAM Wonen B.V. De aanvraag betreft het uitvoeren van onderhouds- en verduurzamingwerkzaamheden, gelegen aan de Engelandlaan 169 tot en met 183 (oneven) Londenstraat 1 tot en met 41 (oneven) en Oxfordstraat 1 tot en met 20 (even en oneven) te Zoetermeer, met DSO-nummer 20250228 01267 000. De werkzaamheden staan gepland te starten op 1 september 2025 en duren naar verwachting tot uiterlijk 31 december 2026. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 september 2025 tot en met 31 december 2027.

Relevante documenten

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

- Het verzoek, DSO, kenmerk: 20250228 01267 000, 28 februari 2025 (ODH1318054);
- Activiteitenplan Flora- en fauna activiteit, Arcadis Nederland B.V., kenmerk: 5EWNWY476MPS-1084799599-5314:1.0, 28 februari 2025 (ODH1318049).

Hierbij is opgenomen:

- o Bureauonderzoek soortenbescherming Omgevingswet, Arcadis Nederland B.V., 16 november 2023;
 - o Nader onderzoek - 49 Zoetermeer, Ecoloog op Maat, rapportnummer: 241030, 19 november 2024;
 - Beantwoording eerste beoordeling aanvraag omgevingsvergunning Engelandlaan, Londenstraat en Oxfordstraat Zoetermeer. Arcadis Nederland B.V., referentienummer: 5EWNWY476MPS-1084799599-5625:1.0, 20 mei 2025;
 - Bijlage A: Pakketscenario's 49 Zoetermeer – Totaaloverzicht (ODH1494741);
 - Bijlage B: Ecologisch logboek - 1486 Tijdelijke voorzieningen Zoetermeer (FP1131), Fauna Protect, specificatie TVMK, 12 juni 2025 (ODH1494739);
- Beantwoording aanvullende vragen Omgevingsvergunning Flora- en Fauna-activiteit Engelandlaan e.o. Zoetermeer, Arcadis Nederland B.V., kenmerk: 5EWNWY476MPS-1084799599-5958:1.0, 29 augustus 2025 (ODH1494740).

Procedure

Reguliere voorbereidingsprocedure

Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 16.64 van de 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 28 maart 2025 met zes weken verlengd.

Volledigheid

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.



Doordat de aanvraag onvolledig was, is op 14 augustus 2025 verzocht de nog ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 29 augustus 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 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 participatie plaatsgevonden.

Inwerkingtreding

Artikel 16.79, eerste lid, aanhef en onder a, van de Ow bepaalt dat een omgevingsvergunning in werking treedt met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt. In artikel 16.79, tweede lid, van de Ow staat dat in afwijking van het eerste lid het bevoegd gezag in de omgevingsvergunning bepaalt dat die in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag van bekendmaking of terinzagelegging als naar zijn oordeel:

- a. het verrichten van de activiteit die de omgevingsvergunning mogelijk maakt binnen die vier weken kan leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld; en
- b. de regels over het verlenen van de omgevingsvergunning ertoe strekken die bestaande toestand te beschermen.

Onomkeerbare activiteiten, namelijk de onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden, mogen slechts worden uitgevoerd nadat een termijn van vier weken, na bekendmaking van dit besluit, verstreken is.

Om te voorkomen dat binnen vier weken na inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning onomkeerbare gevolgen kunnen optreden voor de vleermuizen is in voorschrift 10 geborgd dat de werkzaamheden in deze periode nog niet mogen starten, maar vooruitlopend wel ongeschikt gemaakt mag worden.

Een voorwaarde is dat het plangebied ongeschikt gemaakt wordt door maatregelen te treffen die omkeerbaar zijn. Dit zijn maatregelen die weer verwijderd kunnen worden, waardoor de verblijfplaatsen weer beschikbaar komen, bijvoorbeeld exclusion flaps, aangezien dit geen onomkeerbare schade veroorzaakt aan de verblijfplaatsen.

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, dit is een van nature in Nederland in het wild levend dier van een soort genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn.



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;
- het beschadigen of vernielen van de 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
- 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

BAM Wonen B.V. is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan Engelandlaan 169 tot en met 183 (oneven) Londenstraat 1 tot en met 41 (oneven) en Oxfordstraat 1 tot en met 20 (even en oneven) te Zoetermeer. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- Het vervangen van kozijnen;
- Het aanbrengen van spouwmuurisolatie;
- Het aanbrengen van bodemisolatie;
- Het uitvoeren van dakrenovatie;
- Het uitvoeren van voegwerkherstel;
- Het aanleggen van installaties zoals PV-panelen, mechanische ventilatie, warmtepomp (dakdoorvoer).

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2024 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2021), met uitzondering van het onderzoek naar massawinterverblijfplaatsen. De aanwezigheid van (massa)winterverblijfplaatsen in het plangebied is op voorhand uitgesloten. De aanvraag betreft grondgebonden woningen die permanent bewoond zijn. De woningen worden in de winter verwarmd ($> 18^{\circ}\text{C}$). Hierdoor wordt de temperatuur in de spouw, en van het binnen- en buitenspouwblad, te hoog om geschikt te zijn als overwinteringsverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Daarmee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is en de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis voldoende in kaart zijn gebracht.



De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In totaal zijn er twee zomerverblijfplaatsen aangetroffen en vier baltsterritoria met vermoedelijke paarverblijfplaats in het plangebied. In appendix I zijn de exacte locaties weergegeven. 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 gaan deze verblijfplaatsen verloren 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.

Het belang van de voorgenomen werkzaamheden is in de aanvraag toegelicht in het document Activiteitenplan.

Onderhoud

Het planmatig onderhoud en de verduurzaming van woningen zijn van wezenlijk belang voor het waarborgen van de volksgezondheid, de technische staat van gebouwen en de openbare veiligheid. Achterstallig onderhoud kan leiden tot vochtproblemen, schimmelvorming en verslechtering van het binnenklimaat, wat gezondheidsrisico's met zich meebrengt voor bewoners. Dit kan ertoe leiden dat niet langer wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2021.

Door tijdig onderhoud en verduurzamingsmaatregelen uit te voeren, zoals isolatie en ventilatieverbetering, wordt niet alleen de leefkwaliteit verhoogd, maar ook schade aan bouwkundige elementen voorkomen. Dit draagt bij aan het voorkomen van gevaarlijke situaties voor bewoners en omwonenden. De geplande werkzaamheden vallen onder het planmatig onderhoud om de kwaliteit van de bebouwing te waarborgen.

Verduurzaming

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. De woningen hebben een huidig energielabel van B of C. Door de werkzaamheden zullen de energielabels omgaan naar A tot en met A+++.

De ingrepen en aanpassingen zijn opgenomen in appendix IV. 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.

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, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.



Geen andere bevredigende oplossing

Er worden onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden aan de bebouwing uitgevoerd. In de aanvraag is aangegeven welke alternatieven zijn overwogen en is een onderbouwing gegeven waarom deze alternatieven geen andere bevredigende oplossing zijn.

Locatie

Het project is locatiegebonden aangezien het gaat om het uitvoeren van onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden.

Inrichting en werkzaamheden

Het doel van de werkzaamheden is het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud om de gebouwen in goede technische en functionele staat te houden. Zonder deze ingrepen verslechtert de conditie van de bebouwing, terwijl er geen sprake is van enige kwaliteitsverbetering en worden de beoogde doelen niet behaald.

Sloop en nieuwbouw zijn niet noodzakelijk, aangezien de huidige staat van de bebouwing niet zodanig slecht is dat deze ingrijpende maatregelen nodig zijn. Bovendien gaan de aangetroffen verblijfplaatsen hiermee tevens verloren. Om die reden is gekozen voor het uitvoeren van onderhoud binnen de huidige planning. Bij de uitvoering wordt zorgvuldig rekening gehouden met de aanwezigheid van wettelijk beschermde soorten. Het doel is om hun verblijfplaatsen te behouden en zo het duurzaam voortbestaan van lokale populaties te waarborgen. In samenwerking met BAM Wonen wordt de planning van de werkzaamheden afgestemd op de ecologische omstandigheden en de meest gunstige periode zodat negatieve invloed zo veel mogelijk beperkt wordt. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke compenserende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de soort 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 van de gewone dwergvleermuis. Daarmee worden mitigerende maatregelen getroffen om effecten op de soort te verminderen.

Conclusie

Met de gekozen werkwijze, planning en periode van uitvoering, wordt schade aan de gewone 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 soort(en) niet verslechteren. Onderdeel van deze toetsing is ook of er mogelijk sprake is van cumulatieve effecten.

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Zoetermeer.

De gewone dwergvleermuis is een soort die het op landelijke schaal goed doet. In Nederland is deze vleermuis wijdverspreid en wordt hij niet als bedreigd beschouwd. De populatie is stabiel en de leefomstandigheden zijn over het algemeen gunstig. In de provincie Zuid-Holland is de gewone dwergvleermuis algemeen aanwezig, vooral in stedelijke gebieden. Tegelijkertijd is de druk op bestaande verblijfplaatsen groot door de hoge renovatie- en verduurzamingsopgave. Om deze negatieve effecten te beperken, zijn mitigerende maatregelen zoals het aanbrengen van alternatieve verblijfplaatsen van groot belang voor het duurzaam behoud van de soort.



Maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan' van 18 februari 2025 en 'Beantwoording aanvullende vragen Omgevingsvergunning Flora- en Fauna-activiteit Engellandlaan e.o. Zoetermeer' van 29 augustus 2025.

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

Gewone dwergvleermuis

Als gevolg van de werkzaamheden gaan twee zomerverblijfplaatsen en vier baltsterritoria met vermoedelijke verblijfplaatsen in het plangebied van de gewone dwergvleermuis verloren. Op 12 juni zijn 24 tijdelijke vleermuiskasten van het type TVMK, inmiddels bekend onder de naam VMT1 van Unitura, gerealiseerd. De exacte locaties zijn weergegeven in appendix I. In de permanente situatie worden 24 combinaties van VMPM2/VMPM2e + VMPM2u voorzieningen ingebouwd in de gevels. De locaties zijn weergegeven in appendix II. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

In de 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 exclusion flaps.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober. De exclusion flaps waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 7° Celsius, een windkracht van maximaal 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. 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. 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 voorzieningen mogen pas worden verwijderd nadat de permanente voorzieningen functioneel zijn. De permanente voorzieningen voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone 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.

Cumulatie

Bij de toetsing van de effecten op de staat van instandhouding, hebben wij ook onderzocht of er 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 aantal ontheffingen en omgevingsvergunningen, die betrekking hebben op dezelfde lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Gezien de omvang van dit project en het beperkte effect van andere projecten is de impact echter op de gewone dwergvleermuis minimaal en is er geen sprake van cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

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.

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 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>.

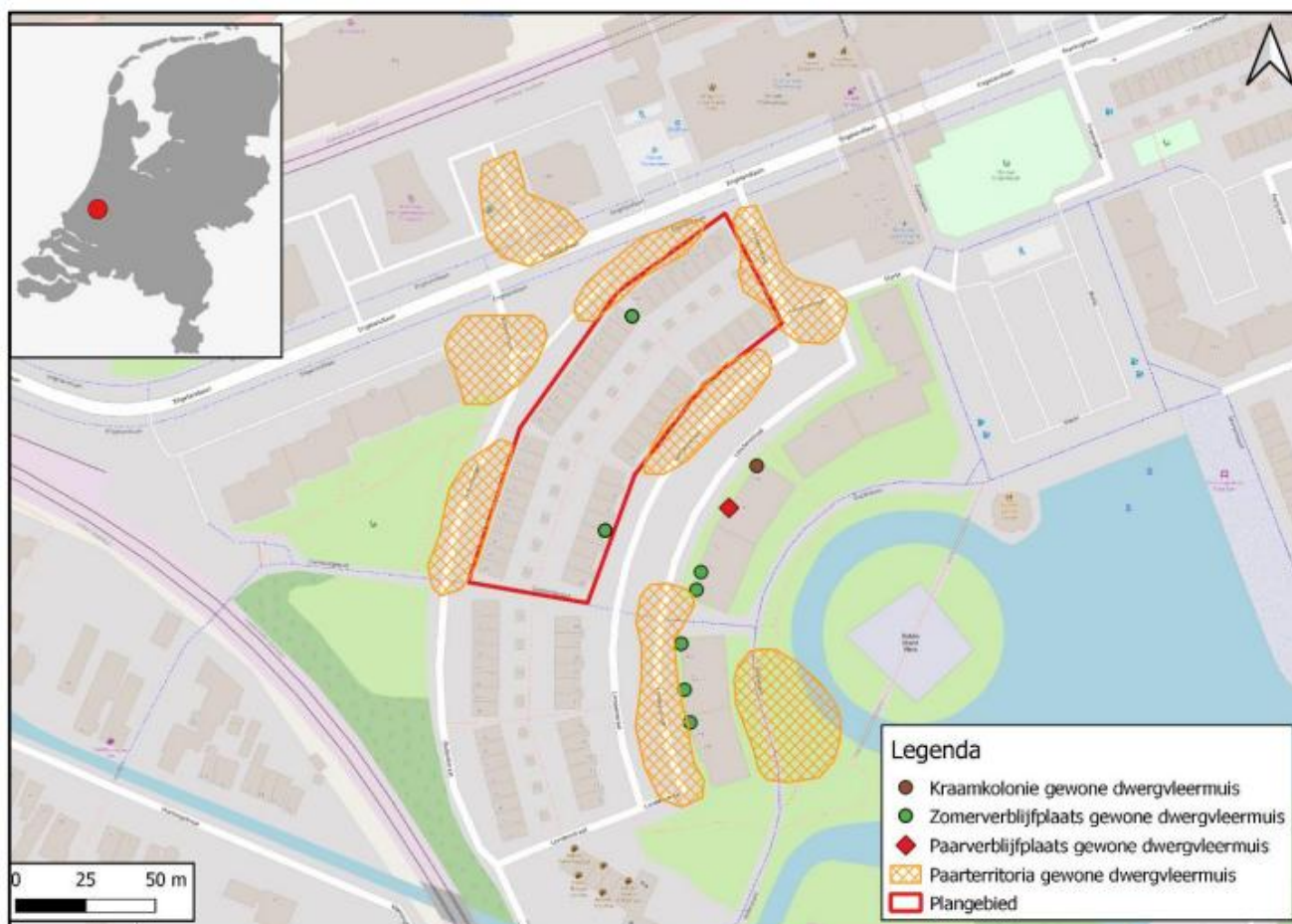
Conclusie

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 als bedoeld in 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 na bekendmaking en is geldig tot en met 31 december 2027.



Appendix

Appendix I Locaties aangetroffen verblijfplaatsen



Figuur 1 Aangetroffen verblijfplaatsen Bron: Arcadis (2024)



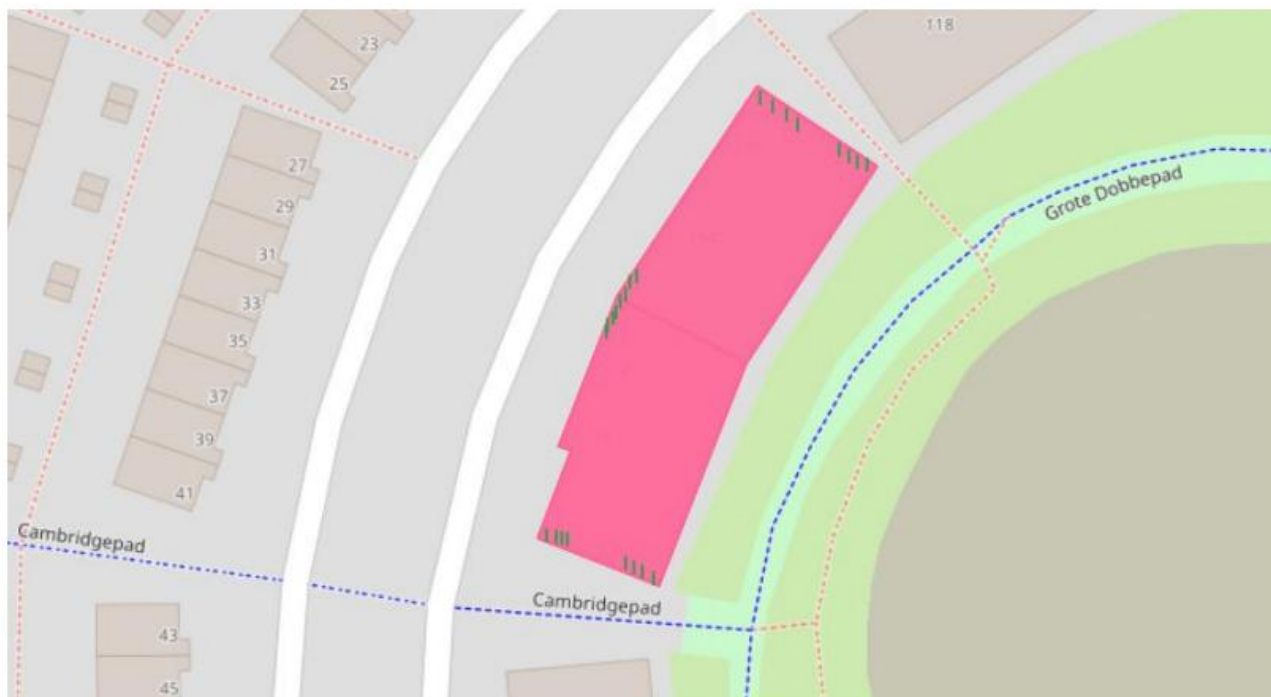
Appendix II Locaties permanente voorzieningen



Figuur 2 Locaties permanenten voorzieningen Bron: Arcadis (2025)



Appendix III Exacte locaties tijdelijke voorzieningen



Figuur 3 Exacte locaties tijdelijke voorzieningen Bron: Fauna Protect (2025)



Appendix IV Maatregelen

Algemeen	Project					
	Zoetermeer 49 woningen					
	Aantal woningen	Besparing gasloos per woning		Werkelijk verbruik		Totaal
	49	Vastrecht kosten	€ 95,88	Gas (m3)	873	42.793
	Type Woning	Netbeheerkosten	€ 259,44	Warmte (Gj)	0	0
	Grond gebonden	Energietarieven		Huishoudelijk (kWh)	2.553	125.113
	GBO in m²	Gas / m³	€ 1,30	Overige		
	104,49	Elektra / kWh	€ 0,26	Type warmtebron		Kg CO ₂ / Gj
	Advies scenario	Warmte / Gj	€ 47,38	Salderingsregeling	Ja	
	Scenario 3	Terugleververgoeding	€ 0,07	Direct verbruik (kWh)	30%	
Energieprestatie + WWS	Omschrijving	Huidig	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Alternatief
	Gemiddeld EP2 (kWh/m²)	172,61	85,25	54,73	12,18	
	Gemiddeld energielabel	B	A+	A++	A+++	
	Aantal voldoet aan standaard	0 / 49	49 / 49	0 / 49	49 / 49	
	ParisProof CRREM (kWh/m²)		75 / 60	66,3 / 60	52,3 / 60	
	ParisProof WEII (kWh/m²)		59,3 / 35	51,4 / 35	30,6 / 35	
	Aantal woningen EP2 > 30% verbetert			100%	100%	
	Aantal label G				0	
	Aantal label F				0	
	Aantal label E				0	
	Aantal label D				0	
	Aantal label C	10			0	
	Aantal label B	39			0	
	Aantal label A		1		0	
	Aantal label A+		48		0	
	Aantal label A++			49	0	
	Aantal label A+++				49	
	Aantal label A++++				0	
	WWS punten	1.546	2.297	2.548	2.793	
	WWS punten / woning	32	47	52	57	
CO ₂	CO ₂ uitstoot	113.311	60.755	65.548	45.396	
	CO ₂ uitstoot / woning	2.312	1.240	1.338	926	
	CO ₂ Besparing	-	52.556	47.763	67.915	
	CO ₂ uitstoot in Kg / m²	22,13	11,87	12,80	8,87	
	CO ₂ Besparing in %		46%	42%	60%	
m³	Gasverbruik	42.793	26.421	10.392	0	
	Gasverbruik / woning	873	539	212	0	
	Gasbesparing		16.373	32.401	42.793	
	Gasbesparing in %		38%	76%	100%	
kWh	Elektraverbruik (Gebouw Gebonden)	11.652	6.283	122.298	154.453	
	Elektraverbruik (huishoudelijk)	113.461	113.461	113.461	113.461	
	Elektraverbruik / woning	2.553	2.444	4.811	5.468	
	Elektrabesparing / toename (-)		5.369	-110.646	-142.801	
	PV-opbrengst		74.235	74.235	111.377	
GJ	Netto elektraverbruik / woning	2.553	929	3.296	3.195	
	Warmteverbruik				0	
	Warmteverbruik / woning				0	
	Warmtebesparing				0	
	Warmtebesparing in %		-	-	-	
E	Totale energieverbruik in kWh	543.204	377.873	337.289	267.914	
	Totale energiebesparing in %		30%	38%	51%	
€	Energiebesparing €	-	40.585,73	32.654,92	64.871,77	
	Energiebesparing € / woning / jaar	-	828,28	666,43	1.323,91	
	Energiebesparing € / woning / maand	-	69,02	55,54	110,33	
Advies Huurverhoging (50%)			34,51	27,77	55,16	

*Dit overzicht is een momentopname en is bedoeld ter algemene informatie. Eventuele boetes, subsidies, welkomstbonussen of andere tijdelijke regelingen zijn niet meegenomen in deze weergave. Daarnaast betreft deze weergave een complexgemiddelde: individuele woningen kunnen afwijken van dit gemiddelde en mogelijk andere besparingen of prestaties realiseren.