



Zaaknummer : 01114216
Ons Kenmerk : ODH1281136
Datum : 30-6-2025

Beschikking

Omgevingswet – Flora- en fauna-activiteiten

Onderwerp

Op 23 augustus 2024 hebben wij, namens Stichting Vidomes, 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 vogelrichtlijnsoorten en een habitatrichtlijnsoort, zoals opgenomen in artikel 11.37 en artikel 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving ten behoeve van het uitvoeren van renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden aan 127 woningen in de Waterbuurt te Zoetermeer (zie Appendix I). De vergunning wordt gevraagd voor het uitvoeren van schadelijke handelingen zoals genoemd in:

- artikel 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving voor wat betreft het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren of het opzettelijk wegnemen van nesten van de huismus (*Passer domesticus*) en de gierzwaluw (*Apus apus*);
- 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 31 juli 2025 tot en met 30 september 2029.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde vergunning te **verlenen** aan Stichting Vidomes;
- 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 31 juli 2025 tot en met 30 september 2029.



Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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

Appendices

Appendix I: te renoveren adressen in Waterbuurt te Zoetermeer
Appendix II: aangetroffen huismusnestlocaties
Appendix III: locaties tijdelijke huismuskasten
Appendix IV: locaties tijdelijke vleermuiskasten

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 dient, met inachtneming van de voorschriften in deze omgevingsvergunning, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan renovatie en energetisch verbeteren woningen Waterbuurt Zoetermeer', van 23 augustus 2024 en de aanvullende gegevens van 1 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 verzenddatum van deze vergunning;
 - b. voor permanente voorzieningen: uiterlijk één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.

Soortspecifieke voorschriften

Huismus

10. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient de bebouwing ongeschikt gemaakt te worden voor de huismus. Aan het ongeschikt maken zijn de volgende voorwaarden verbonden:
- a. het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd in de periode van september tot en met februari. Dit is buiten de kwetsbare broedperiode van de huismus. De werkzaamheden dienen binnen 7 maanden na het ongeschikt maken aan te vangen;
 - b. in aanvulling op sub a geldt, dat indien sprake is van late vervollegsels in september, met het ongeschikt maken gewacht dient te worden totdat door de ecologisch deskundige is vastgesteld dat de nestlocaties niet langer in gebruik zijn;
 - c. tevens mag aanvullend op sub a het ongeschikt maken niet plaatsvinden in koude perioden, gedefinieerd als perioden van vijf opeenvolgende dagen waarvan drie of meer dagen met vorst;
 - d. het ongeschikt maken van de bebouwing dient te worden uitgevoerd door het verwijderen van de eerste drie rijen dakpannen of het plaatsen van weringsborstels of vogelschroot onder de eerste rij dakpannen;
 - e. maximaal drie dagen voor aanvang van de werkzaamheden dient een controlebezoek te worden uitgevoerd door de ecologisch deskundige om de aanwezigheid van huismussen in de bebouwing uit te sluiten, en
 - f. na het bovenstaande controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.

Gierzwaluw

11. De werkzaamheden binnen de invloedssfeer van nestlocaties van de gierzwaluw dienen te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van de gierzwaluw, welke loopt van 15 april tot en met 31 augustus. Hierbij is van belang dat:
- a. indien sprake kan zijn van vroege of late legsels (ter beoordeling van deskundige (voorschrift 5), ook de periode 1 tot 15 april en 1 tot en met 15 september ontzien moet worden;



- b. maximaal drie dagen voor aanvang van de werkzaamheden een ecologisch deskundige (voorschrift 5) een controle uitvoert om vast te stellen dat er op dat moment geen gierzwaluwen in het plangebied verblijven. Pas als dit wordt vastgesteld kunnen de werkzaamheden aanvangen.

Gewone dwergvleermuis

12. 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/het gebouw dient in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden door exclusion flaps te plaatsen op alle openingen;
 - c. indien de openingen 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 bovenstaande controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.

Huismus, gierzwaluw en vleermuizen

13. De tijdelijke en permanente voorzieningen moeten voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen 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 huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen dient te worden voorkomen.
14. Na afronding van de werkzaamheden mogen de tijdelijke voorzieningen voor huismussen en vleermuizen verwijderd worden wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- a. de permanente voorzieningen functioneel zijn;
 - b. de gewenningsperiode voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in acht is genomen. Dit betreft een periode van drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen;
 - c. de broedperiode van de huismus in acht is genomen. Dit betreft de periode maart tot en met september;
 - d. de verwijdering binnen de looptijd van deze vergunning plaatsvindt;



- e. indien blijkt dat een tijdelijke voorziening in gebruik is, mag deze uitsluitend verwijderd worden buiten de kwetsbare periode van de betreffende soort en functie zoals hierboven genoemd, en nadat door de ecologisch deskundige is vastgesteld dat de voorziening uit eigen vrije beweging is verlaten.

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 23 augustus 2024 hebben wij, namens Stichting Vidomes, 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 (hierna: Ow). De aanvraag betreft schadelijke handelingen op vogelrichtlijnsoorten en een habitatrictlijnsoort, zoals opgenomen in artikel 11.37 en artikel 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) ten behoeve van het uitvoeren van renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden aan 127 woningen in de Waterbuurt te Zoetermeer plaats (zie appendix I). De vergunning wordt gevraagd voor het uitvoeren van schadelijke handelingen zoals genoemd in:

- artikel 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal voor wat betreft het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren of het opzettelijk wegnemen van nesten van de huismus (*Passer domesticus*) en de gierzwaluw (*Apus apus*);
- 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 31 juli 2025 tot en met 30 september 2029.

Relevante documenten

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

- Het verzoek (ODH1147935);
- Activiteitenplan renovatie en energetisch verbeteren woningen Waterbuurt Zoetermeer, TAUW, kenmerk R003-129163DEU-V02-kzo-NL, van 23 augustus 2024 (ODH1147929);
- Aanvullende informatie, TAUW, van 1 mei 2025 (ODH1384822)

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 27 maart 2025 verzocht om aanvullende gegevens. Op 4 april 2025 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen.

Verlenging

Met toepassing van artikel 16.64, tweede lid, van de Ow hebben wij op 24 september 2024 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 11.37 en 11.46 van het Bal, artikel 8.74j en 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 huismus en de gierzwaluw zijn van nature in Nederland in het wild levende vogels en beschermd op grond van artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Op grond van artikel 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal geldt een verbod op het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten zonder omgevingsvergunning voor:

- het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren, of het opzettelijk wegnemen van nesten van de huismus en gierzwaluw.

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 8.74j, eerste lid, en 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 8.74j en 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl aan de orde is; en
- de activiteit niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort 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

Stichting Vidomes is voornemens om 127 woningen in de Waterbuurt te Zoetermeer te renoveren en te verduurzamen.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- het uitvoeren van kierdichting;
- het isoleren of vervangen van grindplaten;
- het inventariseren van asbest en verwijderen waar nodig; en
- het verbeteren of vervangen van de kozijnen en isolatieschillen van de woningen.



De werkzaamheden staan gepland te starten in september 2025 en duren naar verwachting tot uiterlijk 31 oktober 2029. Bij de aangevraagde vergunningperiode is rekening gehouden met eventuele uitloop van de 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 huismus, de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Kennisdocument Gierzwaluw en het Kennisdocument Huismus (BIJ12) en het Vleermuisprotocol (2021), met uitzondering van het onderzoek naar massawinterverblijfplaatsen van vleermuizen. De aanwezigheid van een massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied is uitgesloten. Dit komt doordat het om grondgebonden woningen gaat, waarbij de spouwmuren en dakconstructies niet voldoen aan de voorwaarden voor een geschikt winterverblijf. Een massawinterverblijf vereist een vorstvrije, koele omgeving met een stabiele temperatuur (onder de 10 °C) en een hoge, constante luchtvochtigheid. Binnen het plangebied ontbreekt de benodigde thermische bufferwerking, waardoor de temperatuur en luchtvochtigheid in de verblijfplaatsen te veel schommelen. Daarnaast ontbreken grote gebouwen zoals appartementencomplexen met diepe spouwmuren of luchtgaten die wél geschikt zijn voor massawinterverblijf. Door het gebrek aan geschikte bouwstructuren en microklimatologische omstandigheden, is nader soortgericht onderzoek naar massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in dit gebied niet noodzakelijk. Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de functies van het plangebied voor de huismus, de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis in kaart zijn gebracht. Hiermee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is geweest.

De huismus is in het plangebied aangetroffen. In het plangebied zijn in totaal 16 nestlocaties aangetroffen onder de daken van de woningen, zie appendix II voor de exacte locaties. Met de geplande werkzaamheden gaan deze nestlocaties verloren. Dit valt onder schadelijke handelingen zoals bedoeld in 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal.

De gierzwaluw is in het plangebied aangetroffen. In de woningen gelegen aan Groenewater 1 en 3 zijn beide twee nestlocaties van gierzwaluwen aangetroffen. Deze bevinden zich onder de dakgoot. In totaal zijn in het plangebied vier nestlocaties aanwezig. Met de geplande werkzaamheden gaan deze nestlocaties verloren. Dit valt onder schadelijke handelingen zoals bedoeld in 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. Langs Zwanewater 2, 6, 8 en 10 bevindt zich een paarterritorium. Het is aannemelijk dat zich ter hoogte van deze woningen een paarverblijfplaats aanwezig is, de exacte invliegopening is niet bekend. Van paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis mag er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat deze ook in gebruik zijn gedurende milde winters door één of enkele individuen als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaat deze verblijfplaats verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Dit 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 huismus, gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan renovatie en energetisch verbeteren woningen Waterbuurt Zoetermeer', van 23 augustus 2024 en de aanvullende gegevens van 4 april 2025. Deze maatregelen zien onder andere op het ongeschikt maken van de bebouwing in de minst kwetsbare periode van de soorten en het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige met kennis van de huismus, gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis.



Geen andere bevredigende oplossing

Het project is locatiegebonden aangezien het gaat om het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden van 127 woningen in de Waterbuurt te Zoetermeer. Deze werkzaamheden zijn noodzakelijk vanwege de verouderde staat van de woningen en de dringende behoefte aan verduurzaming en veiligheid. Problemen zoals slechte isolatie, tochtproblemen, schimmelvorming en loszittende grindplaten vereisen maatregelen om de woningen toekomstbestendig en energiezuiniger te maken. Daarnaast dragen de werkzaamheden bij aan de bredere verduurzamingsdoelstellingen van zowel de gemeente Zoetermeer als Stichting Vidomes, waarmee de energietransitie en verbetering van de woonkwaliteit worden gefaciliteerd. Door de uitvoering van de voorgestelde maatregelen kunnen de bouwkundige problemen worden opgelost en de woningen energiezuiniger worden gemaakt.

Bij uitvoering van alternatieve methoden, zoals gedeeltelijke renovatie of een minder ingrijpende aanpak, zouden de noodzakelijke problemen niet voldoende worden aangepakt en de energietransitie bemoeilijken. Zowel het bijvullen van de spouwmuur als het vervangen van gevelbekledingen zou meer ingrijpend zijn. Bovendien zouden de aangetroffen verblijfplaatsen met deze alternatieve werkwijze eveneens verloren gaan.

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

Belangenonderbouwing

De vergunning is aangevraagd op grond van het belang het belang van 'de volksgezondheid of de openbare veiligheid' zoals genoemd in artikel 8.74j, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl en 'de volksgezondheid of de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten' zoals genoemd in artikel 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl.

Uit technische inspecties en koude-opnames door Stichting Vidomes is gebleken dat de woningen kampen met bouwtechnische gebreken die de veiligheid en gezondheid van bewoners in gevaar brengen. Eén van de meest urgente problemen is de aanwezigheid van loszittende grindplaten op de gevels van de woningen. Constructief onderzoek heeft aangetoond dat deze platen door temperatuurschommelingen kromtrekken, waardoor kieren ontstaan en platen kunnen losraken. Dit vormt een direct veiligheidsrisico voor zowel bewoners als voorbijgangers. Bij ten minste één woning zijn al noodmaatregelen getroffen, zoals het stutten van gevels, maar een structurele oplossing is noodzakelijk om verdere risico's te voorkomen.

Daarnaast wordt met de geplande werkzaamheden het binnenklimaat van de woningen verbeterd. Er zijn veel klachten over kou, vocht en tocht in de woningen. Vocht en tocht veroorzaken schimmels in de woningen. Schimmels kunnen klachten veroorzaken in de luchtwegen van de bewoners. Door de isolatie en ventilatie te verbeteren kunnen deze gezondheidsproblemen worden verholpen.

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. De opgave om de nationale broeikasgasuitstoot in 2030 met 49% terug te dringen ten opzichte van 1990 is het centrale doel van dit Klimaatakkoord¹. Het gaat om woningen uit de jaren 1950-1980, met energielabel G. De geplande werkzaamheden dragen bij aan de reductie van CO₂ uitstoot en daarmee aan de internationale en nationale klimaatdoelstellingen om klimaatverandering tegen te gaan. Het terugdringen van de CO₂-uitstoot is essentieel voor het beperken van klimaatverandering en dient daarmee een groot maatschappelijk belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart. Het verminderen van fossiele emissies leidt bovendien tot een verbeterde luchtkwaliteit en heeft daarmee een positief effect op de volksgezondheid.

Om invulling te geven aan de doelen van het Klimaatakkoord zijn op 30 juni 2022 de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk hebben hierin bindende afspraken gemaakt². Hierin is onder andere opgenomen dat corporaties al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Dit sluit aan op het doel om in 2030 675.000 woningen vergaand te isoleren en om 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te maken.

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

Staat van instandhouding

Huisumus

Als gevolg van de werkzaamheden gaan zestien nestlocaties van de huismus verloren, zie appendix II voor de exacte locaties. Op 22 april 2025 zijn 42 tijdelijke nestkasten van het type HMT1 van Unitura gerealiseerd aan de gevels van gebouwen binnen een straal van 200 meter van de huidige nestlocaties, zie appendix IV. In de permanente situatie worden 32 inbouwvoorzieningen van het type IB GZ 03 van Vivare Pro ingebouwd in de gevels van de gerenoveerde woningen waar de huidige nestlocaties zich bevinden. De inbouw vindt plaats onder de dakgoot of zo hoog mogelijk op de gevels, met vrije aan- en uitvliegopeningen. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Om ervoor te zorgen dat er geen huismussen aanwezig zijn in de bebouwing wanneer de werkzaamheden starten, is het van belang om de bebouwing op juiste wijze en in de juiste periode ongeschikt te maken. Op deze wijze wordt voorkomen dat er huismussen gewond kunnen raken of gedood kunnen worden.

Kwetsbare perioden

In voorschrift 10 hebben wij opgenomen dat het ongeschikt maken van de huismusnestlocaties verricht dient te worden voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten het broedseizoen van de huismus dat loopt van 1 maart tot en met 31 augustus. In een koud, nat voorjaar is het broedsucces lager en de kans op vervolglegels hoger. In combinatie met een warm najaar en de daarmee correlerend hoger voedselaanbod, kan dit leiden tot late legels in september (Reinartz, Roodbergen, Alefs, Schoppers, & Wortel, 2023). Indien sprake is van late vervolglegels, dient ook de maand september te worden ontzien, hier moet de ecologisch deskundige (voorschrift 5) op controleren.

De nestlocaties worden door de huismus ook als rustplaats gebruikt, om deze reden is ook opgenomen dat het ongeschikt maken buiten koude perioden, gedefinieerd als perioden van vijf dagen waarvan drie of meer dagen met vorst, moet plaatsvinden. Het ongeschikt maken van de bebouwing voor de huismus dient te worden uitgevoerd door het verwijderen van de dakpannen of het plaatsen van weringsborstels. Dit moet onder begeleiding van een ecologisch deskundige (voorschrift 5) plaatsvinden. Deze deskundige bepaalt ook of en wanneer de bebouwing geschikt is voor vrijgave voor het starten van de werkzaamheden. Indien er nestlocaties in gebruik zijn, dient het ongeschikt maken plaats te vinden nadat de vogels de nestlocaties uit eigen beweging hebben verlaten.



Aanvang van de werkzaamheden

Maximaal drie dagen voor aanvang van de werkzaamheden dient door een ecologisch deskundige een controle plaatsvinden om vast te stellen dat er op dat moment geen huismussen in de bebouwing verblijven. Pas als dit wordt vastgesteld kunnen de werkzaamheden aanvangen.

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

Gierzwaluw

Als gevolg van de werkzaamheden gaan vier nestlocaties van de gierzwaluw verloren. Voor gierzwaluwen worden geen tijdelijke nestkasten geplaatst, omdat tijdelijke nestkasten op andere locaties minder kansrijk zijn voor ingebruikname door deze soort. In plaats daarvan worden direct twaalf permanente nestkasten van het type IB GZ 03 van Vivara Pro ingebouwd in de gevels van de gerenoveerde woningen. Dit gebeurt binnen 50 meter van de huidige nestlocaties, onder de dakgoot of op een hoogte van minimaal 4 meter, op noord- en/of oostgevels, met voldoende vrije aan- en uitvliegopeningen.

De huidige nestlocaties worden niet ongeschikt gemaakt omdat de werkzaamheden plaatsvinden in de periode van 15 september tot 15 april, wanneer de soort overwintert in Afrika. Daarmee wordt voorkomen dat individuen worden verwond of gedood. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest actuele Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12). Daarnaast dienen de werkzaamheden te worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de gierzwaluw, zoals vastgelegd in voorschrift 5.

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

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

Gewone dwergvleermuis

Als gevolg van de werkzaamheden gaat één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, met mogelijk milde winterfunctie, verloren. Op 20 februari 2024 zijn twaalf tijdelijke vleermuiskasten van het type VMTH1-N Unitura gerealiseerd aan de gevels binnen een straal van 200 meter rondom de huidige verblijfplaats, zie appendix III. Hiervan zijn vier kasten specifiek bedoeld ter mitigatie voor de paarverblijf wat verloren gaat. De overige acht kasten kunnen eventueel worden gebruikt door particuliere woningbezitters in het onderzoeksgebied voor hun vergunningaanvraag. In de permanente situatie worden vier inbouwkasten van het type VMPM1S van Unitura ingebouwd in de gevels van de gerenoveerde woningen. Hiermee worden gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden voor de gewone dwergvleermuis ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat. In de directe omgeving van de huidige paarverblijfplaats bevinden zich daarnaast voldoende natuurlijke alternatieven voor de gewone dwergvleermuis.

In actieve periode wordt de paarverblijfplaats ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. De exclusion flaps waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 10



Celsius, een windkracht van minder dan 5 Bft en droog) te worden ingezet. Minimaal drie van de vijf dagen met gunstige weersomstandigheden dienen aaneengesloten te zijn. Bij overdag slecht weer en 's avonds rond zonsondergang en in de nacht goed weer, telt dit nog steeds als een dag met gunstige weersomstandigheden. Het daaropvolgende controlebezoek moet uiterlijk zijn uitgevoerd op 15 oktober. 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. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest recente Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

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

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 gelden een aantal ontheffing(en) en/of omgevingsvergunning(en), die betrekking hebben op dezelfde lokale populatie(s) van de gewone dwergvleermuis. Het gaat om de beschikkingen met kenmerken ODH00594556, ODH818607 en ODH318597. In deze beschikkingen zijn ten aanzien van deze soort het volgende opgenomen: het verlies van acht zomerverblijfplaatsen, zes paarverblijfplaatsen en vier jaarronde verblijfplaatsen. Gelet op de compenserende maatregelen, waarbij volgens het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12) met een factor vier per verloren verblijfplaats gecompenseerd is, en het beperkte effect van deze al verleende beschikkingen op lokaal niveau is geen sprake van cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van dezelfde lokale populatie(s).

Er zijn geen plannen of projecten in de omgeving bekend die gevolgen hebben voor dezelfde lokale populatie(s) van de huismus en gierzwaluw. Van negatieve cumulatieve effecten is geen sprake.

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 huismus, de gierzwaluw en 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 op grond van artikel 8.74j, eerste lid, en artikel 8.74k, eerste lid, van het Bkl worden verleend.



Appendix I: Te renoveren adressen

Straat	Postcode	Huisnummers
Ganzewater	2715AX & 2715AZ	5, 7, 9, 17, 19, 23, 25, 27, 29, 31, 37, 39, 41, 45, 49, 55, 57
Groenewater	2715AR & 2715AS	1, 2, 3, 4, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 34, 36, 46, 48, 50
Hazewater	2715AV & 2715AW	1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 12, 14, 15, 26
Kaaskenswater	2715AN	6, 8, 18, 24, 26
Kooiënswater	2715AD, 2715AE & 2715AJ	1, 3, 7, 11, 13, 17, 19, 38, 43, 45, 47, 50, 51, 53
Korfwater	2715AA & 2715AB	2, 4, 6, 10, 14, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 31, 33, 39, 43, 45
Leiwater	2715BC & 2715BD	38, 46, 84, 86, 90
Nieuwewater	2715BP & 2715BR	3, 7, 9, 11, 59, 61, 63, 67, 71, 75, 77, 79
Rozenwater	2715BM & 2715BN	3, 4, 8, 12, 25, 29, 31, 33
Overwater	2715BV	4, 6, 10, 14, 16, 18
Zwanewater	2715BG, 2715BJ & 2715BK	1, 2, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 24, 26, 30, 33, 35

Figuur 1: De 127 te renoveren adressen in de Waterbuurt te Zoetermeer

Appendix II: Locaties huismuslocaties

Type verblijf	Soort	Aantal nesten	Locatie
Nestplaats	Huismus	1	Kooiënswater 7
Nestplaats	Huismus	2	Kooiënswater 17
Nestplaats	Huismus	1	Kooiënswater 19
Nestplaats	Huismus	1	Zwanenwater 24
Nestplaats	Huismus	1	Kooiënswater 47
Nestplaats	Huismus	2	Kooiënswater 51
Nestplaats	Huismus	1	Kooiënswater 53
Nestplaats	Huismus	1	Korfwater 21
Nestplaats	Huismus	1	Korfwater 23
Nestplaats	Huismus	1	Korfwater 25
Nestplaats	Huismus	2	Korfwater 27
Nestplaats	Huismus	1	Korfwater 29
Nestplaats	Huismus	1	Korfwater 31

Figuur 2: Adressen aangetroffen huismusnestlocaties binnen het plangebied.



Appendix III: Locaties tijdelijke huismuskasten



Figuur 3 Kopgevels waar de tijdelijke huismuskasten geplaatst worden

Appendix IV: Locaties tijdelijke vleermuiskasten



Figuur 4.2 De 12 geplaatste vleermuiskasten. Er zijn 2 kasten per kopgevel geplaatst en er zit minimaal 3 meter tussen de kasten. De 4 kasten die met blauw omcirkeld zijn, gelden ter compensatie voor het paarverblijf waarvoor de vergunning wordt aangevraagd in dit document