



Zaaknummer : 01141366  
Ons Kenmerk : ODH1598369  
Datum : 05-12-2025

## **Beschikking**

### **Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit**

#### **Onderwerp**

Op 27 juni 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 stichting DUWO. 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 renovatie- en isolatie-werkzaamheden aan de Kraanvogelstraat 17-53 (even en oneven nummers) te Delft. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 juli 2025 tot en met 1 juni 2028.

#### **Besluit**

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan stichting DUWO;
- II. de in het vervolg van deze beschikking opgenomen voorschriften te verbinden aan deze omgevingsvergunning;
- III. de onder “Relevante documenten” genoemde stukken onderdeel te laten zijn van deze omgevingsvergunning;
- IV. dat deze omgevingsvergunning geldig is vanaf de dag waarop vier weken verstreken zijn na de dag van bekendmaking tot en met 1 juni 2028.

#### **Ondertekening**

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
namens dezen,

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



## **Appendices**

1. Het plangebied en de verblijfplaatsen
2. De tijdelijke voorzieningen
3. De permanente voorzieningen

## **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](mailto: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 huismus en gewone dwergvleermuis in het kader van de Omgevingswet' van 27 juni 2025 en de notitie "Notitie reactie verzoek aanvullingen vergunning Omgevingswet Plangebied: Complex 1312, Fuutlaan en Kraanvogelstraat, Delft" van 19 september 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 deskundige<sup>1</sup> 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;

---

<sup>1</sup> 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.



- 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;
  - 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.

### **Soortspecifieke voorschriften**

11. Na afronding van de werkzaamheden mogen de tijdelijke voorzieningen verwijderd worden wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- a. de permanente voorzieningen dienen functioneel te 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; 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 12.
12. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient de bebouwing/het gebouw 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 1 september tot en met 31 oktober. Dit is buiten de kwetsbare kraam- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis;
  - 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, 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 het gebouw/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 8 graden en droog is met een windkracht van maximaal 3Bft;
  - 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 het gebouw/de bebouwing uit te sluiten;
  - g. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 31 oktober) geldt aanvullend op sub e en f dat het controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 31 oktober;
  - h. bij een lange tijd tussen het ongeschikt maken en de start van de werkzaamheden, dient de bebouwing na het ongeschikt maken permanent afgesloten te worden voor vleermuizen. De materialen die hiervoor gebruikt worden, dienen te voldoen aan sub e en moeten voldoende stevig zijn om langdurig de weersomstandigheden te kunnen weerstaan. Binnen twee weken voor de start van de werkzaamheden, dient een controle op functionaliteit van de weringsmaatregelen te worden uitgevoerd. Indien er gebreken worden geconstateerd, dient er contact opgenomen te worden met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid voor de voortgang;
  - i. na het controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.

### **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 27 juni 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 stichting DUWO. De aanvraag betreft renovatie en isolatie werkzaamheden, gelegen aan de Kraanvogelstraat 17-53 (even en oneven nummers) met DSO-nummer 2025062700558. De voorbereidende werkzaamheden staan gepland te starten op 1 september 2025 en duren naar verwachting tot uiterlijk 1 oktober 2026. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 juni 2025 tot en met 1 juni 2028.

### Relevante documenten

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

- Verzoek DSO Aanvraag vergunning Flora- en faunaactiviteit, met kenmerk 2025062700558000, van 27 juni 2025 (ODH1431416);
- Quick scan ecologie Complex 1312 Fuutlaan-Kraanvogelstraat te Delft, Els& Linde B.V., van 17 december 2021 (ODH1431412);
- Afdoend onderzoek Fuutlaan & Kraanvogelstraat te Delft, Els& Linde B.V., gecorrigeerde versie, van 25 november 2022 (ODH1431404);
- Activiteitenplan huismus en gewone dwergvleermuis in het kader van de omgevingswet, Ecoresult , van 27 juni 2025 met kenmerk ER20250141APv02 (ODH1431414);
- Rapportage technische quickscan complex 1312 te Delft versie 1, Alphaplan, met kenmerk 2018368 van 1 februari 2019 (ODH 1431408);
- Notitie reactie verzoek aanvullingen vergunning Omgevingswet Plangebied: Complex 1312, Fuutlaan en Kraanvogelstraat, Delft, Ecoresult B.V, met kenmerk NER20250141RAVv02, van 19 september 2025 (ODH 1513800);
- Gevelrenovatie complex 1312 Fuutlaan/Kraanvogelstraat Delft: Gevel aanzicht A t/m H Flora en Faunamaatregelen, Alphaplan, van 19 september 2025 (ODH1513795);
- Gevelrenovatie complex 1312 Fuutlaan/Kraanvogelstraat Delft: Gevel aanzicht J t/m R Flora en Faunamaatregelen, Alphaplan, van 19 september 2025 (ODH1513796);
- Gevelrenovatie complex 1312 Fuutlaan/Kraanvogelstraat Delft: Gevel aanzicht S t/m X Flora en Faunamaatregelen, Alphaplan, van 19 september 2025 (ODH1513797);
- Gevelrenovatie complex 1312 Fuutlaan/Kraanvogelstraat Delft: Dwarsdoorsnede inbouwkasten, Alphaplan, van 19 september 2025 (ODH1513796);
- Energielabel onderzoek Fuutlaan-Kraanvogelstraat, Delft, PKW B.V., versie 1.0 van 1 september 2025, ODH1513799);
- Notitie reactie verzoek aanvullingen vergunning Omgevingswet Plangebied: complex 1312, Fuutlaan en Kraanvogelstraat, Delft, versie 2. Ecoresult BV., met kenmerk NER20250141RAVv02, van 19 september 2025 (ODH1513800);
- Wijziging vergunningsaanvraag flora- en fauna-activiteit Omgevingswet Plangebied: complex 1312, Fuutlaan en Kraanvogelstraat, Delft, versie 1. Ecoresult BV., met kenmerk NER20250141VGAv01, van 17 oktober 2025 (ODH1545752).



## **Procedure**

### **Reguliere procedure**

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](http://www.officielebekendmakingen.nl). Op 17 oktober is er een verzoek ingediend de aanvraag te beperken tot het gebouw aan de Kraanvogelstraat.

### **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 9 juli 2025 met zes weken verlengd.

### **Volledigheid aanvraag**

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 de procedure op 15 augustus 2025 opgeschort en is verzocht de ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 19 september 2025 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen en is de procedure hervat.

Wij zijn van oordeel dat met de aanvullingen van 19 september 2025 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 geen 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 sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden of de renovatiewerkzaamheden, mogen slechts worden uitgevoerd nadat een termijn van vier weken, na bekendmaking van dit besluit, verstreken is. Gelet op het feit dat binnen vier weken een dier kan worden gedood en nesten en/of verblijfplaatsen vernietigd kunnen worden op grond van deze omgevingsvergunning, zijn wij van mening dat artikel 16.79, tweede lid, van de



Ow van toepassing is. Daarom bepalen wij dat de omgevingsvergunning in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken vanaf de dag van bekendmaking of terinzagelegging.

### **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 niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort 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

Stichting DUWO is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan de Kraanvogelstraat 17-53 (even en oneven nummers) te Delft. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- alle kozijnen en gevelpanelen worden verwijderd, inclusief asbestverwijdering;
- al het (buiten) gevelmetselwerk wordt verwijderd;
- alle boeiboorden en dakaansluitingen worden verwijderd;
- plaatsing houtskeletbouw-elementen (hierna: HSB) met afwerking van minerale steenstrip en rockpaneel gevelbeplating (deze geveldelen lopen door tot aan het daktrim en in de grond);
- plaatsing HR++ beglazing in de (nieuwe) kozijnen;
- verhoging van de dakranden, ten behoeve van toekomstige plaatsing van een nieuw dakpakket. aanbrengen met aluminium daktrim;
- in de gevelelementen worden permanente voorzieningen voor de huismus en de gewone dwergvleermuis opgenomen;
- voor het uitvoeren van de werkzaamheden is het plaatsen van steigers nodig.

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2021 is een quickscanonderzoek uitgevoerd. In 2022 en 2024/2025 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de huismus, de gierzwaluw, de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis, de laatvlieger en de meervleermuis binnen het plangebied. De gezamenlijke inspanningen van de onderzoeken in 2022 en 2024/2025 zijn conform het Kennisdocument huismus en gierzwaluw en het Vleermuisprotocol voor de gewone- en ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis (2021) uitgevoerd. 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 het gebouw aan de Fuutlaan zijn twee kraamverblijfplaatsen, twee zomerverblijfplaatsen, één paarverblijfplaatsen en twee gecombineerde zomer- en paarverblijfplaatsen aanwezig (zie Appendix 1). In het gebouw aan de Kraanvogelstraat is één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig. 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 twee verblijfplaats(en) aan de Kraanvogelstraat verloren en worden de 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.

Ter onderbouwing is bij de aanvraag het volgende document aangeleverd: 'Rapportage technische quickscan complex 1312 te Delft versie 1' van 1 februari 2019 en "Energietabel onderzoek Fuutlaan-Kraanvogelstraat, Delft, versie 1.0 van 1 september 2025 en "Wijziging vergunningsaanvraag flora- en fauna-activiteit Omgevingswet Plangebied: complex 1312, Fuutlaan en Kraanvogelstraat, Delft", van 17 oktober 2025.



Het appartement complex is in 1980 gebouwd. De appartementen in dit complex hebben de energielabels C t/m G. De fundatie, vloeren, binnenwanden en buitenmuren verkeren in een goede staat. De spouwmuur is voorzien van een luchtpouw en isolatie in de vorm van steenwol.

De kwaliteit van de houten kozijnen en gevelelementen is matig tot slecht. Door een verkeerde bouwfysische opbouw van deze gevel invullingen (en de aansluitingen op de pendants) treedt er inwendige condensatie op met als gevolg veel houtrot.

Mede door een matig functionerend ventilatiesysteem is de kwaliteit van de lucht in de woningen matig. Er is schimmelvorming vastgesteld in meerdere kamers van de complexen. Het is niet mogelijk om deze vochtproblemen op te lossen zonder ingrijpende bouwkundige aanpassingen. Wetenschappelijke studies aan ademhalingsstoornissen tonen aan dat een grote meerderheid van de gevallen van astma, astmatische bronchitis en chronische bronchitis en chronische neusverkoudheid, voorkomen bij volwassenen die in vochtige huizen wonen<sup>2</sup> (bron: [www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)). Het is waarschijnlijk dat schimmels een rol spelen in de relatie tussen vochtige woningen en gezondheidseffecten, maar een kwantitatieve onderbouwing hiervan ontbreekt nog<sup>3</sup> (bron: [www.rivm.nl](http://www.rivm.nl)).

Door de woningen te verduurzamen en dit te combineren met uitvoering van regulier onderhoud, kan een bijdrage geleverd worden aan het belang volksgezondheid. Ook is de taak en verplichting van de woningbouwcoöperaties passende preventieve maatregelen te nemen om het ontstaan van gezondheidsklachten voor te zijn.

Meerdere woningen in het complex hebben de energie labels E, F en G. Woningen met een energielabel E, F of G hebben een hoge warmtevraag en dragen daardoor disproportioneel bij aan de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Isolatie en renovatie zorgen voor een forse daling in energieverbruik en emissies. De netto warmtebehoefte in het complex neemt af met 38/39 %. Het renoveren en isoleren van woningen met energielabel E, F of G draagt integraal bij aan de doelen van het Besluit bouwwerken leefomgeving, zowel op het vlak van energie-efficiëntie, gezondheid, duurzaamheid als voorbereiding op een klimaatbestendige toekomst.

Door de voorgenomen werkzaamheden gaat één zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats verloren. Door het tijdig treffen van tijdelijke maatregelen, het treffen van permanente maatregelen en het aanwezig zijn van een groter netwerk aan kraam- en zomerverblijfplaatsen (zie notitie reactie verzoek aanvullingen vergunning Omgevingswet van 19 september 2025), is er sprake van slechts een zeer beperkt effect op de gewone dwergvleermuis. Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat de genoemde 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' is-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**

De werkzaamheden zijn gericht op het waarborgen dat de woningen gedurende de komende 45 jaar minimaal voldoen aan de wettelijke eisen voor wooncomfort, zodat deze geschikt zijn voor verhuur aan studenten. In de aanvraag is aangegeven welke alternatieven zijn overwogen en is een onderbouwing gegeven waarom deze alternatieven geen andere bevredigende oplossing zijn.

---

<sup>2</sup> [www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

<sup>3</sup> [www.rivm.nl](http://www.rivm.nl)



### *Locatie*

Het project is locatie gebonden aangezien het gaat om het uitvoeren van werkzaamheden aan een appartement-complex.

### *Inrichting en werkzaamheden*

Het vervangen van de invulpanelen is nodig om een beter binnenklimaat te realiseren. Daarbij is het niet mogelijk om de eerder geconstateerde vochtproblemen op te lossen zonder ingrijpende bouwkundige aanpassingen. Voor een energiezuinig appartement is een goede aansluiten van deze geveldelen op de buitenmuren noodzakelijk. Aangezien alleen de grondoppervlakte (de footprint) van het gebouw in erfpacht is uitgegeven, is het aanbrengen van isolatie op de buitenmuur hier niet mogelijk (komt buiten de footprint). De enige mogelijkheid om het energieverbruik terug te brengen is door de buitenmuur te verwijderen, in houtskeletbouw de isolatie aan te brengen en dit met een dunnere houten voorzetwand af te werken.

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(n) van de gewone dwergvleermuis. De verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis worden ongeschikt gemaakt in de minst kwetsbare perioden zoals aangeven in het kennisdocument Gewone dwergvleermuis.

### *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.

## **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 huismus en gewone dwergvleermuis in het kader van de Omgevingswet' en, de aanvullende gegevens toegezonden op 19 september en 17 oktober 2025. 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 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).

### *Permanente voorzieningen*

In de permanente situatie worden er acht voorzieningen ingebouwd ieder bestaande uit de verticaal gekoppelde IB-VL-05 en IB-VL15 van Vivara pro. Indien deze kast achter de betimmering komt wordt deze voorziening ook gekoppeld aan de entreesteen IB -VL 09 (Vivara pro). Deze voorzieningen worden op een minimale hoogte van 3 meter aangebracht en op diverse oriëntaties. Dit is conform het meest actuele kennisdocument Gewone dwergvleermuis.

### *Tijdelijke voorzieningen*

In periode maart tot juli 2022 zijn er in de directe omgeving van het plangebied tweeëntwintig tijdelijke eigenbouw vleermuiskasten aan omliggende gebouwen opgehangen (zie appendix 2). Deze voorzieningen zijn van hout, dubbellaags en hebben een afmeting van 55x55x8cm (b x h x d). In maart 2025 zijn vier kraamkasten geplaatst van



het type Verticaal (kurk) van Bats & Birds. In juni/juli 2025 is dit aangevuld met: één vleermuiskast ANS-1 Batbox (van Unitura), één vleermuiskast Mark (Bats & Birds) en vier kraamkasten van het type Verticaal (kurk) (Bats & Birds). De kraamverblijfkasten kunnen ook dienen als zomer- of paarverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Allen hangen binnen 200 meter van het plangebied. Dit is conform het meest actuele kennisdocument Gewone dwergvleermuis.

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

#### *Ongeschikt maken*

Voorgesteld is het gebouw tussen 1 september 2025 en 1 november 2025 ongeschikt te maken voor de gewone dwergvleermuis. De exclusion flaps waarmee de bebouwing ongeschikt wordt gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 7° Celsius, een windkracht van maximaal 3Bft 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 31 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. De ecologisch deskundige dient verslag te doen van het ongeschikt maken in het ecologisch logboek (voorschrift 2). Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. Indien vanaf de plaatsing van de exclusion flaps tot 1 november onvoldoende dagen zijn met gunstig weer, dienen de exclusion flaps op 1 november weer verwijderd te worden en kan het ongeschikt maken na 15 april worden uitgevoerd.

#### *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.

Als gevolg van de werkzaamheden gaat één zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren, met mogelijk ook een milde winterfunctie. In de wijk Tanthof zijn meerdere paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Hiermee blijft voortplanting in de directe omgeving mogelijk. De zomerverblijfplaats binnen het plangebied is slechts een klein onderdeel van een groter netwerk aan verblijfplaatsen van een kraamgroep van vijftig tot zestig vrouwtjes van de gewone dwergvleermuizen die in de



zomer in het zuidoostelijk deel van Delft huist. Vrouwtjes van gewone dwergvleermuis gebruiken in het actieve seizoen een netwerk van zo'n 65-120 verblijfplaatsen. In de directe omgeving zijn ruimschoots tijdelijke voorzieningen aanwezig in de vorm van verschillende vleermuiskasten. Het merendeel van deze voorzieningen heeft een gewenningstijd gehad van bijna drie jaar. Dit is veel langer dan de drie maanden die het meest actuele kennisdocument Gewone dwergvleermuis hiervoor aangeeft.

Er zijn tijdig mitigerende maatregelen getroffen om effecten op de soorten te verminderen. Daarnaast laat het onderzoek ten bate van een aanvraag Soortenmanagementplan Tanthof zien dat er nog eens tien locaties zijn waar deze kraamgroep als groep verblijft. Dit zijn zowel op gevels geplaatste als ingebouwde vleermuisvoorzieningen met diverse oriëntaties (zie figuur 1 in "Notitie reactie verzoek aanvullingen vergunning Omgevingswet Plangebied: Complex 1312, Fuutlaan en Kraanvogelstraat, Delft" van 19 september 2025").

### *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 drie ontheffingen, die betrekking op dezelfde lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Het gaat om de beschikkingen met kenmerk ODH578876, ODH309902 en ODH400135. In deze beschikking is ten aanzien van deze soort het volgende opgenomen: gezamenlijk gaat het om het vernietigen van zes paarverblijfplaatsen en negen zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis. In al deze vergunningen zijn tijdig tijdelijke voorzieningen alsook permanente voorzieningen geplaatst (of worden geplaatst). De eerste resultaten van het gebiedsbrede onderzoek in de wijk Tanthof laat zien dat de kraamgroep diverse tijdelijke voorzieningen gebruikt (zie Wijziging vergunningsaanvraag flora- en fauna-activiteit Omgevingswet Plangebied: complex 1312, Fuutlaan en Kraanvogelstraat, van 17 oktober 2025). Gelet op de goed werkende compenserende maatregelen en het beperkte effect van deze beschikking(en) op lokaal niveau is geen sprake van cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van dezelfde lokale populatie(s).

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**

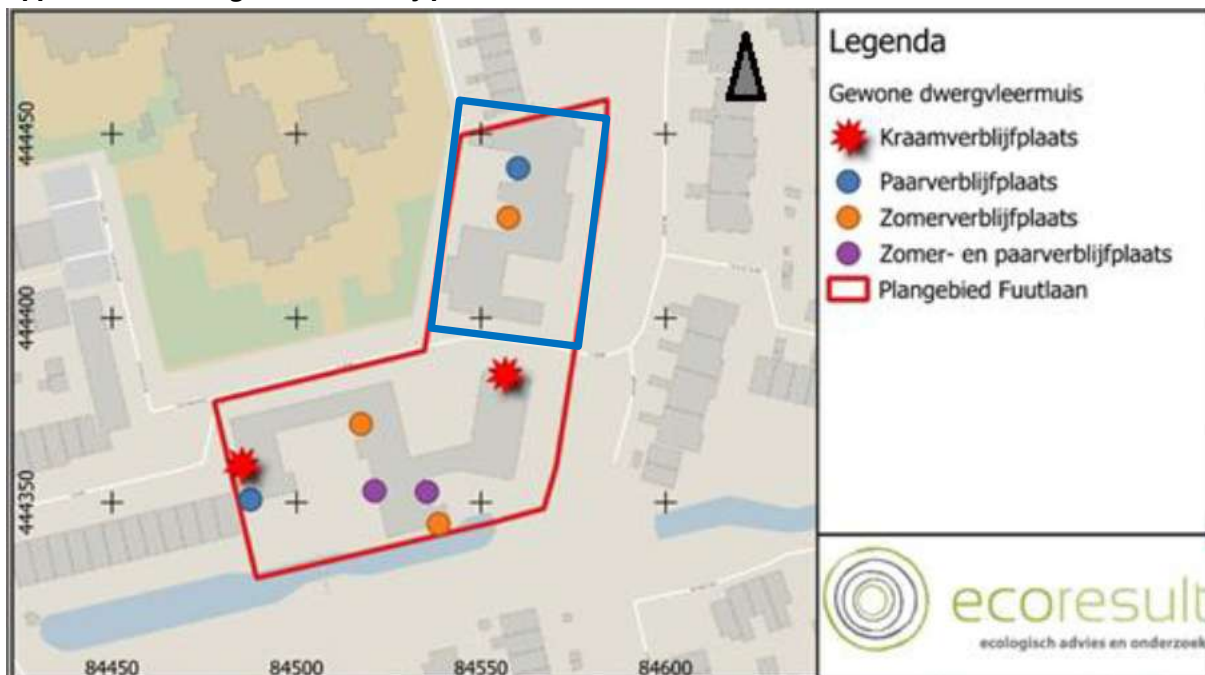
Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de gewone dwergvleermuis, op basis van de aangeleverde informatie. Er kunnen nog andere bepalingen van kracht zijn, op grond waarvan vergunningen, toestemmingen of meldingen benodigd zijn om de gevraagde activiteiten te kunnen uitvoeren. 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 zoals 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 onomkeerbare gevolgen binnen vier weken in werking vanaf de dag waarop vier weken verstreken zijn na de dag van bekendmaking en is geldig tot en met 1 juni 2028.



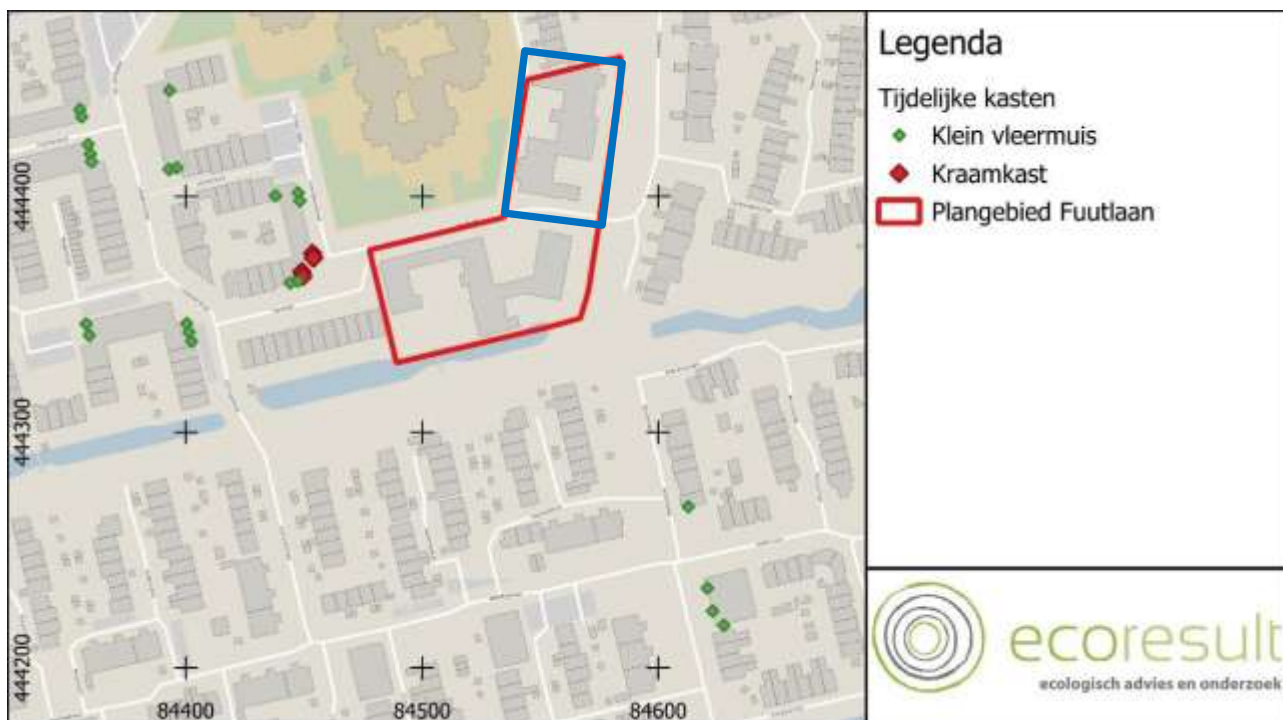
## Appendix 1: De aangetroffen verblijfplaatsen.



*Figuur 1: Alleen het noordelijke appartementencomplex (blauwe lijn) is onderdeel van deze vergunning.*



## Appendix II :De tijdelijke voorzieningen



Figuur 2: Alleen het noordelijke appartementencomplex (blauwe lijn) is onderdeel van deze vergunning.



### Appendix III :De permanente voorzieningen



Figuur 4: Bovenaanzicht van te realiseren permanente voorzieningen voor huismuis en gewone dwergvleermuis.

Zwarte lijn: inbouwkasten voor huismuis (conform Activiteitenplan).

Rode stip: Kraamkast gewone dwergvleermuis (nader uit te werken).

Blauwe stip: inbouwvoorziening zomer-/paarverblijfplaats gewone dwergvleermuis op de kopgevels.

Groene stip: inbouwvoorziening zomer-/paarverblijfplaats gewone dwergvleermuis op de langgevels.

Figuur 3: Alleen het noordelijke appartementencomplex (blauwe lijn) is onderdeel van deze vergunning.