



Zaaknummer : 01148802
Ons Kenmerk : ODH1544646
Datum : 07-04-2026

Beschikking

Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 23 september 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 Oasen N.V.. De aanvraag is ingediend voor de volgende vergunningplichtige handelingen:

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

De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van sloop- en renovatiewerkzaamheden aan het kantoorgebouw van Oasen N.V. aan de Nieuwe Gouwe O.Z. 3 te Gouda. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 26 februari 2026 tot en met 31 december 2027.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Oasen N.V.;
- 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 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

- Appendix I: Plangebied & schematische weergave gebouw;
- Appendix II: Locaties aangetroffen verblijfplaatsen;
- Appendix III: Locaties tijdelijke 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 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 OASEN N.V.' van 22 september 2025, 'Memo ophangen vleermuiskasten Oasen', 'Positie vleermuiskasten Oasen' van 21 februari 2025, 'Bouwkundige tekening bijgebouw magazijn Oasen vleermuiskast' van 15 maart 1991 en 'Oasen Aanvullende informatie antwoorden' van 9 december 2025, 'Antwoorden_op_verzoek_aanvullende_informatie ODH' van 20 februari 2026 en 'Verzoek om aanvullende informatie Oasen Drinkwater' van 24 maart 2026.
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;

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.



- 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 (weers)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 tijdelijke voorzieningen dienen binnen twee weken na de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>.

Soortspecifieke voorschriften

10. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient de bebouwing ongeschikt gemaakt te worden voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Aan het ongeschikt maken zijn de volgende voorwaarden verbonden:
- a. het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 15 april tot en met 15 oktober. Dit is in de actieve periode;
 - b. de 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 in de ochtend 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.



11. De tijdelijke voorzieningen moeten voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Hiertoe dienen voorzieningen minimaal één keer per jaar gecontroleerd te worden op functionaliteit en – indien nodig – op een zo kort mogelijke termijn hersteld te worden waarbij het verstoren van de aanwezige gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis dient te worden voorkomen.
12. Na afronding van de werkzaamheden mogen de tijdelijke voorzieningen verwijderd worden wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. de gewenningsperiode voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis is in acht genomen. Dit betreft een periode van drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen; en
 - b. de tijdelijke voorzieningen worden verwijderd:
 - 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
 - c. wanneer de voorzieningen in gebruik zijn, dienen deze ongeschikt gemaakt te worden conform de maatregelen in voorschrift 10.
13. De zeven zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het hoofdgebouw (delen A, B en C) en de paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis in het hoofdgebouw dienen ten alle tijden functioneel en beschikbaar te zijn.

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 geldigheidstermijn 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 september 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 Oasen N.V.. De aanvraag betreft het uitvoeren van sloop- en renovatiewerkzaamheden aan het kantoorgebouw van Oasen N.V., gelegen aan de Nieuwe Gouwe O.Z. 3 te Gouda met DSO-nummer 20250923 00637. De werkzaamheden staan gepland te starten op 1 maart 2026 en duren naar verwachting tot uiterlijk 31 december 2027. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 26 februari 2026 tot en met 31 december 2027.

Relevante documenten

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

- Verzoek Oasen drinkwater N.V. flora & fauna, DSO, DSO-nummer 20250923 00637 000, 23 september 2025 (ODH1516157);
- Activiteitenplan Oasen N.V., bouAd adviesgroep B.V., versie 1.0, 22 september 2025 (ODH1516146);
- Quickscan natuurtoets Gebouw Oasen in Gouda, Staring Advies, rapportnummer 2592, 23 mei 2023 (ODH1516137);
- Aanvullend soortgericht onderzoek Nieuwe Gouwe OZ 3 in Gouda, Staring Advies, rapportnummer 2919, 5 september 2025 (ODH1516141);
- Kaartmateriaal Oasen kantoor, bouAd adviesgroep B.V. (ODH1516149);
- Memo ophangen vleermuiskasten Oasen, bouAd adviesgroep B.V. (ODH1516151);
- Positie vleermuiskasten Oasen, HTV Bouwtechniek B.V, projectnummer 24002, 21 februari 2025 (ODH1516139);
- Bouwkundige tekening bijgebouw magazijn Oasen vleermuiskast, WZHO, werknummer 975, 15 maart 1991 (ODH1516153);
- Oasen Aanvullende informatie antwoorden, bouAd adviesgroep B.V., 9 december 2025 (ODH1605499);
- Antwoorden_op_verzoek_aanvullende_informatie ODH, bouAd adviesgroep B.V., 20 februari 2026 (ODH1678219);
- Beng berekening 4102 Kantoor Oasen – inductie, Galjema B.V. Technisch Adviesbureau, 14 maart 2024 (ODH1678217);
- Verzoek om aanvullende informatie Oasen Drinkwater, BouAd adviesgroep B.V., 24 maart 2026 (ODH1726761).

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 25 september 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 26 november 2025 opgeschort en is verzocht de ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 9 december 2025 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen en is de procedure hervat.

Tevens zijn aanvullende gegevens gevraagd op 28 januari 2026 en 19 maart 2026. De aanvullende gegevens zijn respectievelijk ontvangen op 20 februari 2026 en 24 maart 2026.

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

Bevoegd gezag

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

Participatie

De opzet en uitkomsten van het participatieproces zijn op grond van artikel 7.4 van de Omgevingsregeling onderdeel van de aanvraag. Bij deze aanvraag heeft wel participatie plaatsgevonden.

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.

Gelet op het feit dat binnen vier weken 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 en de ruige dwergvleermuis, dit zijn van nature in Nederland in het wild levende dieren van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn. De ruige dwergvleermuis is ook opgenomen in bijlage II bij het Verdrag van Bern.

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

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

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

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

- er geen andere bevredigende oplossing voor het verrichten van de activiteit bestaat;
- de activiteit nodig is omdat tenminste één van de belangen genoemd in artikel 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl aan de orde is; en
- de activiteit geen afbreuk doet aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Tot slot geldt voor alle inheemse soorten in alle gevallen de specifieke zorgplicht (artikel 11.27 van het Bal). Het gaat dan zowel om beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. De zorgplicht geldt ongeacht of er een vrijstelling geldt of een omgevingsvergunning is verleend. In de specifieke zorgplicht wordt bepaald dat eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan deze soorten dient te voorkomen.

Beoordeling

Natuurwaardenonderzoek en vergunningplicht

Oasen N.V. is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan de Nieuwe Gouwe O.Z. 3 te Gouda (zie Appendix I voor het plangebied en een schematische weergave van het gebouw en de geplande werkzaamheden). Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- Eerste deel van de werkzaamheden in 2026:
 - het vervangen van alle kozijnen in gebouwdelen A, B en C;
 - het realiseren van een atrium tussen gebouwdelen B en C;
 - het bouwen van een opbouw bovenop gebouwdeel A.
- Tweede deel van de werkzaamheden in 2027:
 - het slopen van gebouwdeel D (het Hofhuis). Deze wordt in zijn geheel gesloopt.

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2023 is een quickscanonderzoek uitgevoerd. In 2025 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2021). Daarmee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is en de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis voldoende in kaart zijn gebracht.



De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn in het plangebied aangetroffen. Alle gevonden verblijfplaatsen, zowel voor de gewone- als voor de ruige dwergvleermuis, zaten in de spouw. De openingen waren allemaal open stootvoegen direct onder een kozijn. In het plangebied zijn de volgende functies aangetroffen:

- Zeven zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het hoofdgebouw (delen A, B en C);
- Twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het Hofhuis (deel D);
- Eén paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in het hoofdgebouw;
- Eén paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis in het hoofdgebouw.

De exacte locaties zijn weergegeven in appendix II. Van zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis is bekend dat deze in milde winters door één of enkele individuen gebruikt kunnen worden als winterverblijfplaats.

Met de geplande werkzaamheden zal één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in het hoofdgebouw verloren gaan en twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het Hofhuis. Alle overige verblijfplaatsen blijven gedurende en na de werkzaamheden toegankelijk. Dit hebben wij zekerheidshalve tevens geborgd in voorschrift 13. 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 OASEN N.V. van 22 september 2025, Oasen Aanvullende informatie antwoorden van 9 december 2025 en Antwoorden_op_verzoek_aanvullende_informatie ODH van 20 februari 2026 en ter onderbouwing is bij de aanvraag de Beng berekening 4102 Kantoor Oasen van 14 maart 2024 aangeleverd.

Het gaat in het plangebied om een gebouw uit de jaren 1989, met energielabel A. Het te bouwen atrium zorgt ervoor dat de totale oppervlakte wat grenst aan de buitenlucht verkleind wordt. Dit zorgt voor minder warmteverlies vanuit de gevels wat resulteert in een energiezuiniger gebouw. Door het atrium hier te plaatsen wordt het Hofhuis overbodig en zal niet meer in gebruik zijn. De werkzaamheden resulteren in een gasloos hoofdgebouw. De voorgenomen werkzaamheden zullen leiden tot een verhoging naar energielabel A++++.

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

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



Geen andere bevredigende oplossing

De werkzaamheden om het kantoorpand van Oasen toekomstbestendig te maken leiden tot het verstoren van de aanwezige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Ook zullen drie van de verblijfplaatsen verloren gaan. 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 renovatiewerkzaamheden en de sloop van een deel van het gebouw (het Hofhuis).

Inrichting en werkzaamheden

Voorafgaand aan de werkzaamheden zijn verschillende alternatieve werkwijze geïnventariseerd. Daarbij is gekeken naar het alternatief om de gevel volledig na te isoleren. Hiervoor zou het noodzakelijk zijn de luchtspouw volledig te vullen met isolatiemateriaal. Deze methode zou echter leiden tot het permanent verlies van alle in het plangebied aangetroffen verblijfplaatsen van vleermuizen. Daarnaast is bekeken of in plaats van het nieuwe atrium de gevel op die plek geïsoleerd kon worden, maar dit zou eveneens leiden tot het permanente verlies van een verblijfplaats en biedt onvoldoende verduurzamingswinst. Het atrium verkleint de totale geveloppervlakte die aan de buitenlucht grenst. Hierdoor treedt er minder warmteverlies via de gevel op, wat resulteert in een lagere warmtebehoefte en daarmee een energiezuiniger gebouw. Wat betreft het uitvoeren van de werkzaamheden is overwogen om de kozijnen van buitenaf te vervangen. Dit wordt nu vanuit binnen gedaan, waardoor het plaatsen van steigers niet nodig is. Door de renovatie van het hoofdgebouw verliest enkel het Hofhuis zijn functie. Om inefficiënt ruimtegebruik te voorkomen, wordt enkel het Hofhuis daarom gesloopt. Een alternatief zou zijn om naast het Hofhuis het volledige hoofdgebouw te slopen en vervangende nieuwbouw te realiseren, maar ook bij dit alternatief zouden de verblijfplaatsen verloren gaan.

Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke compenserende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de soorten te verminderen, hetgeen wordt opgenomen en geborgd in een ecologisch werkprotocol.

Planning

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

Conclusie

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

Staat van instandhouding

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

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis komen verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Gouda. Met de geplande werkzaamheden gaat één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in het hoofdgebouw verloren gaan en twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het Hofhuis verloren. De aangetroffen verblijfplaatsen in het plangebied maken onderdeel uit van een groter netwerk aan verblijfplaatsen in de directe omgeving. Slechts een klein deel van de lokale populatie ondervindt gevolgen van de geplande werkzaamheden.



Maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan OASEN N.V.' van 22 september 2025, 'Memo ophangen vleermuiskasten Oasen', 'Positie vleermuiskasten Oasen', 'Bouwkundige tekening bijgebouw magazijn Oasen vleermuiskast', 'Oasen Aanvullende informatie antwoorden' van 9 december 2025, 'Antwoorden_op_verzoek_aanvullende_informatie ODH van 20 februari 2026 en 'Verzoek om aanvullende informatie Oasen Drinkwater' van 24 maart 2026.

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 en de ruige 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).

Tijdens de geplande werkzaamheden zal één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in het hoofdgebouw en twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het Hofhuis verloren gaan. Op 28 mei 2025 zijn zestien tijdelijke vleermuiskasten van Vivara Pro opgehangen verspreid over het terrein (zie Appendix III). Er zijn tien vleermuiskasten van het type VK WS 02 opgehangen, vier kasten van het type VK WS 11 en twee kasten van het type VK WS 01. Op 30 juli 2025 zijn nog eens twintig vleermuiskasten van Vivara Pro opgehangen, waarvan tien kasten van het type VK WS 02 en tien kasten van het type VK WS 11. Een deel van deze kasten hangen aan het gebouw waar de werkzaamheden plaatsvinden, deze bevinden zich echter buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden gezien er geen steigers of dergelijke geplaatst gaan worden. De opbouw wordt op een dusdanige wijze gerealiseerd, zoals beschreven in de aanvullende informatie van 24 maart 2026, zodat er geen versturende effecten optreden op zowel de tijdelijke verblijfplaatsen als de verblijfplaatsen die hier zijn aangetroffen.

In het te realiseren atrium en de opbouw is het niet mogelijk om permanente voorzieningen te realiseren gezien de deze voornamelijk uit glas bestaan. De spouw van het hoofdgebouw blijft in originele staat beschikbaar. Hierdoor achten wij dat hier voldoende natuurlijke alternatieven aanwezig zijn voor de drie verblijfplaatsen die verloren gaan. Aangegeven wordt dat er in de te ontwerpen fietsenstalling twaalf voorzieningen worden gerealiseerd in de vorm van inbouwstenen van het type IB VL 08 of IB VL 05 van Vivara Pro. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober, van de gewone dwergvleermuis. 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 6). Dit



hebben wij opgenomen in de voorschriften. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest recente Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

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 omgevingsvergunning, die betrekking heeft 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 negatieve cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van de soort.

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

Samenhangende besluiten

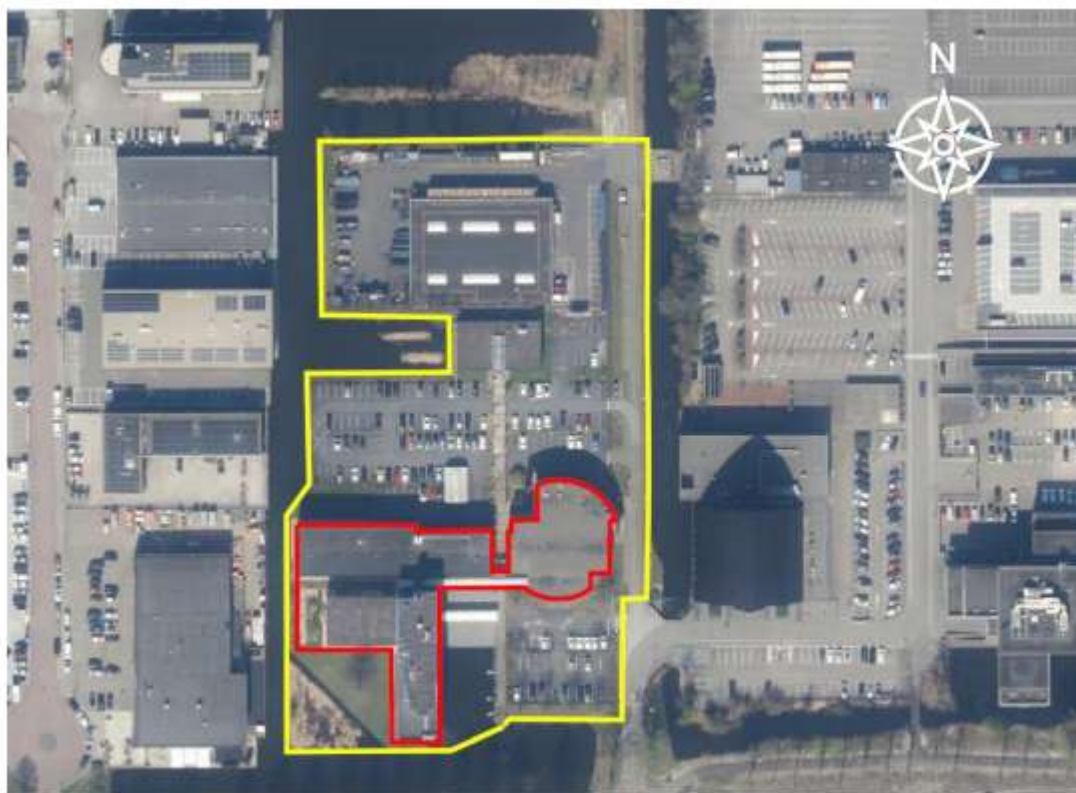
Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis op basis van de aangeleverde informatie. Er kunnen nog andere bepalingen van kracht zijn, op grond waarvan vergunningen, toestemmingen of meldingen benodigd zijn om de gevraagde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

Conclusie

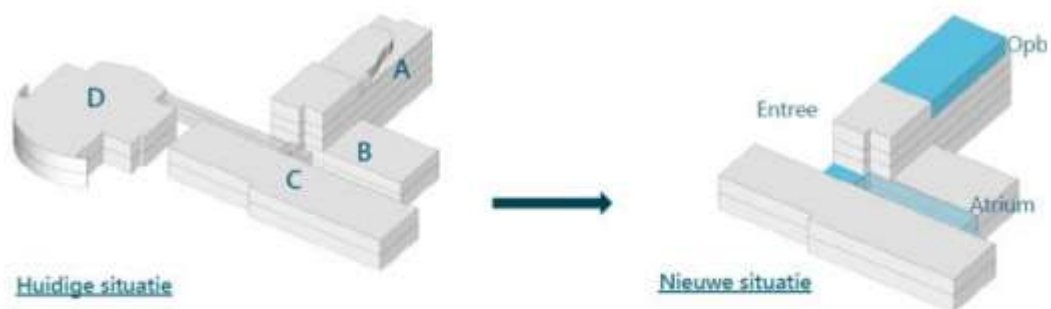
Op grond van het vorenstaande is de zekerheid verkregen dat de aanvraag voldoet aan het toetsingskader dat betrekking heeft op de in de aanvraag opgenomen flora- en fauna-activiteit en beschermde soorten, zodat de aangevraagde omgevingsvergunning op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet wordt verleend. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. De omgevingsvergunning treedt in werking vanaf 26 februari 2026 en is geldig tot en met 31 december 2027.



Appendix I: Plangebied & schematische weergave gebouw



Afbeelding 1: Een overzichtsfoto van het terrein van Oasen N.V. (geel omlijnd) en het kantoor waar de werkzaamheden plaats gaan vinden (rood omlijnd)(bron: PDOK).

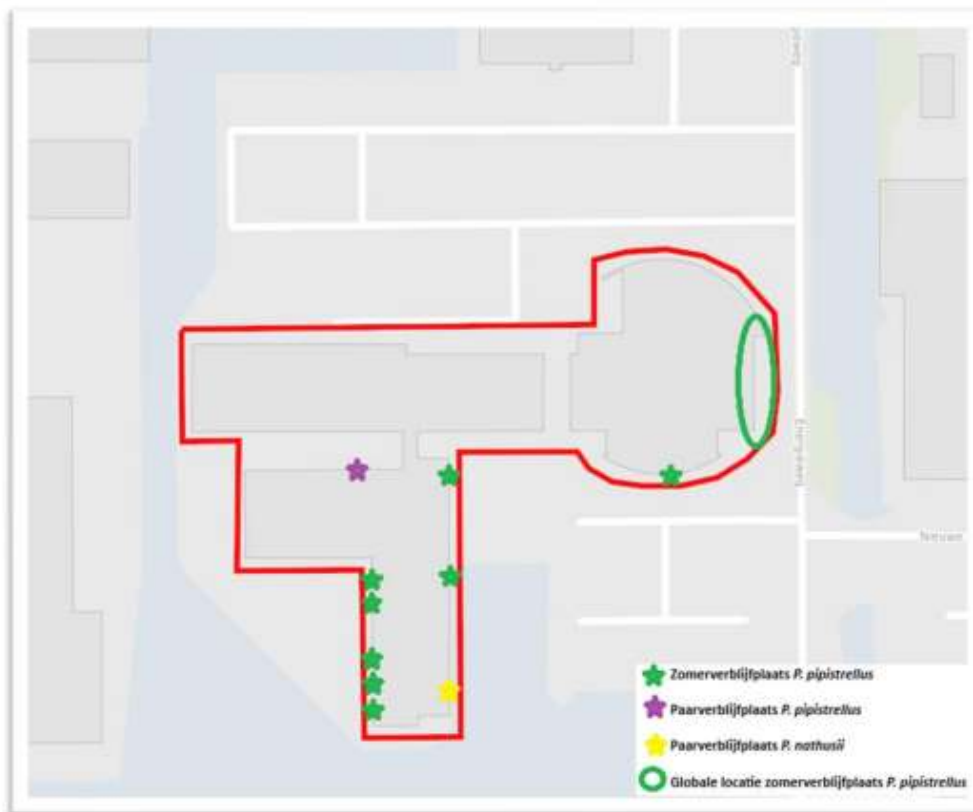


Afbeelding 2: Schematische weergave van de geplande bouwkundige aanpassingen aan het kantoor van Oasen N.V., niet weergegeven is het vervangen van de kozijnen. (bron: Witteveen + Bos (2022))

Bron: Activiteitenplan Oasen N.V.



Appendix II: Locaties aangetroffen verblijfplaatsen

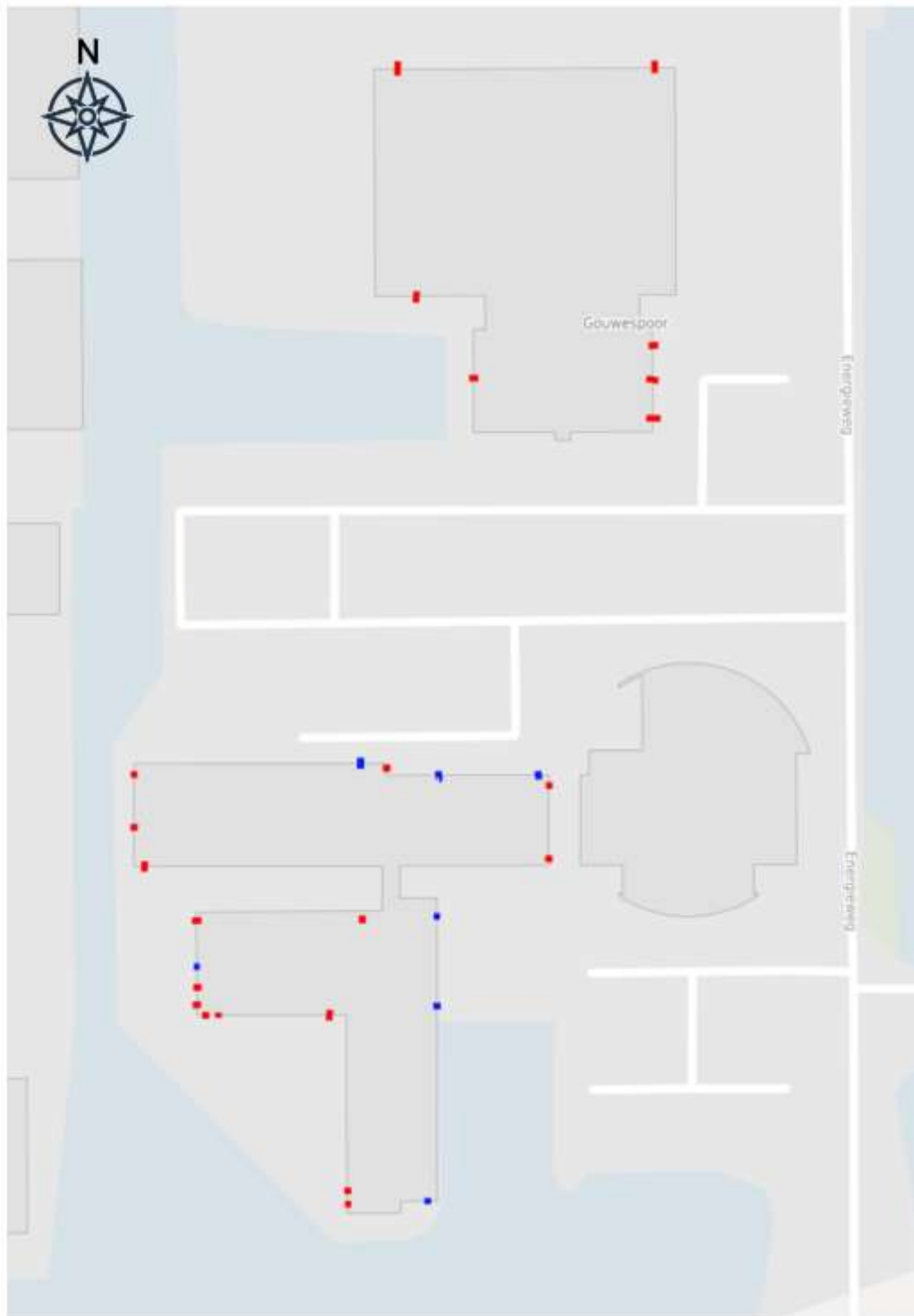


Afbeelding 3: Het plangebied met alle waargenomen verblijfplaatsen van zowel de gewone dwergvleermuis (groen en paars) en de ruige dwergvleermuis (geel). De cirkel geeft de globale locatie van een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in het Hofhuis aan.

Bron: Oasen Aanvullende informatie antwoorden.



Appendix III: Locaties tijdelijke voorzieningen



Afbeelding 1: Overzicht van waar de kasten hangen. Rode stippen geven aan dat er op deze locaties 1 vloermuiskast hangt, blauwe stippen geven aan dat er op deze 2 vloermuiskasten boven elkaar zijn opgehangen, voor de precieze hoogte zie bijlage IV - "250722_Positie_vloermuiskasten_Oasen" en bijlage V - "Bouwkundige_tekening_bijgebouw_magazijn_Oasen_vloermuiskast."

Bron: Memo ophangen vloermuiskasten Oasen.