



Zaaknummer : 01164736  
Ons Kenmerk : ODH1713878  
Datum : 14-04-2026

## Beschikking Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

### Onderwerp

Op 5 maart 2026 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 de Vereniging van Eigenaars “Kraayestein hoogbouw” aan de Forellendaal te 's-Gravenhage. 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 verduurzamingswerkzaamheden aan de bebouwing gelegen aan de Forellendaal 444 tot en met 1036 te Den Haag. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 april 2026 tot en met 1 augustus 2027.

### Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan de Vereniging van Eigenaren “Kraayestein hoogbouw” aan de Forellendaal te 's-Gravenhage;
- 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 2033.



## Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
namens dezen,

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

## Appendices

- I. Locaties van de massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het pand aan de Forellendaal, zoals weergegeven in de figuren 3.7 en 3.8 uit het Activiteitenplan Vergunning flora- en fauna-activiteit Forellendaal 444 – 1036 Den Haag;
- II. Schematische weergave van de compenserende maatregelen ten behoeve van de gewone dwergvleermuis in het pand aan de Forellendaal, zoals weergegeven in figuur 1 uit de Memo Vervolgonderzoek massawinterverblijf trappenhuis 2;
- III. Locaties van de compenserende maatregelen ten behoeve van de gewone dwergvleermuis in het pand aan de Forellendaal, zoals weergegeven in figuur 2 uit de Memo Vervolgonderzoek massawinterverblijf trappenhuis 2.

## 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 'Rapport activiteitenplan Vergunning flora- en fauna-activiteit Forellendaal 444 – 1036 Den Haag' van 20 februari 2026 en 'Vervolgonderzoek massawinterverblijf trappenhuis 2' van 20 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 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;
  - c. de locaties van de huidige verblijfplaatsen binnen het plangebied (inclusief foto- en/of kaartmateriaal);

---

<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.



- 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.

### **Soortspecifieke voorschriften**

10. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient 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 13 april en 31 juli. Dit is buiten de kwetsbare zwerm- en winterperiode van de gewone dwergvleermuis;
  - b. 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 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 in de ochtend door de ecologisch deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in het gebouw uit te sluiten;
  - g. na het controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.
  - h. Na het bovenstaande controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.



11. De tijdelijke en permanente voorzieningen moeten voor de gewone 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 aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis dient te worden voorkomen.
12. Minimaal vier permanente voorzieningen die worden gerealiseerd ter vervanging van de huidige massawinterverblijfplaatsen (zie Appendix 2), dienen geschikt te zijn minimaal vier maanden voorafgaand aan de eerstvolgende winter nadat de oorspronkelijke verblijfplaatsen ongeschikt zijn gemaakt, dan wel verwijderd zijn. De overige voorzieningen dienen zo spoedig mogelijk te worden gerealiseerd, maar uiterlijk voor de winter van 2028.
13. De effectiviteit van de permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis dient te worden gemonitord. De monitoring dient te worden uitgevoerd conform de meest recente Vleermuisprotocol. Uit de monitoring moet blijken of de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van de permanente voorzieningen als verblijfplaats. Met betrekking tot de monitoring gelden de volgende voorwaarden:
  - a. de monitoring van de permanente voorzieningen dient uitgevoerd te worden in het eerste, derde, vijfde en zevende jaar nadat de permanente voorzieningen een volledige nazomerzwerf- en winterseizoen functioneel zijn;
  - b. de resultaten van de monitoring dienen vóór 1 februari van het opvolgende jaar, te worden aangeleverd in een monitoringsverslag bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1). In dit verslag moet zijn opgenomen:
    - i. de data, tijden en weercondities van de veldbezoeken, de wijze waarop de monitoring heeft plaatsgevonden, de inzet van apparatuur (batdetector, warmtebeeldcamera), het aantal waarnemers en de waarnemingen en aantallen die zijn gedaan per veldbezoek;
    - ii. een analyse en een conclusie over de effectiviteit van de voorzieningen.
  - c. indien blijkt dat de voorzieningen niet afdoende zijn, dient een plan van aanpak ter goedkeuring te worden aangeleverd bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid met daarin een voorstel voor aanvullende maatregelen, of kunnen door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid aanvullende maatregelen worden opgelegd;
  - d. de door Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid goedgekeurde en/of opgelegde aanvullende maatregelen dienen in het opvolgende jaar tevens te worden gemonitord;
  - e. indien de monitoringsresultaten hiertoe aanleiding geven kan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid verzocht worden de monitoringsverplichting eerder te beëindigen.

#### **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 5 maart 2026 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 de Vereniging van Eigenaars “Kraayestein hoogbouw” aan de Forellendaal te 's-Gravenhage. De aanvraag betreft het verduurzamen van de bebouwing, gelegen aan Forellendaal 444 tot en met 1036 te Den Haag met DSO-nummer 20260305 01365. De voorbereidende werkzaamheden staan gepland te starten op 1 oktober 2025 en duren naar verwachting tot uiterlijk 31 december 2026. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 april 2026 tot en met 1 augustus 2027.

### Relevante documenten

Bij de aanvraag en op 18 augustus 2025 zijn de volgende gegevens ingediend, die gebruikt zijn voor de inhoudelijke beoordeling:

- ‘Het verzoek’, 5 maart 2026 en aangepast op 20 maart 2026 (ODH1711279);
- Quicksan Wet natuurbescherming Kraayensteinflat, Forellendaal 444-1036 te Den Haag, Econsultancy, rapportnummer: 19676.001, 24 augustus 2022 (ODH1693176);
- Rapport nader onderzoek vleermuis Forellendaal 444-1036, Den Haag, Econsultancy, rapportnummer: 19676.002, 14 oktober 2024 (ODH1693186);
- Memo aanvullend locatiebezoek Kraayensteinflat, Forellendaal 444-1036 in Den Haag, Econsultancy, project: 19676.003, versie D1, 16 december 2024 (ODH1693205);
- Memo Ongeschikt maken en controleronde paarverblijfplaatsen Forellendaal 444 – 1036 te Den Haag, Sweco, project: 51026595-002, 27 oktober 2025 (ODH1693180);
- Memo Locaties tijdelijke vleermuiskasten Forellendaal te Den Haag, Sweco, project 51029494, 24 juni 2025 (ODH1693194);
- Rapport activiteitenplan Forellendaal Den Haag, Sweco, documentnummer: 51026595-001, versie 2, 25 maart 2025 (ODH1693200);
- Rapport activiteitenplan Vergunning flora- en fauna-activiteit Forellendaal 444 – 1036 Den Haag, Sweco, projectnummer: 51026595-003, 20 februari 2026 (ODH1693203);
- Thermisch onderzoek Massawinterverblijf vleermuizen Forellendaal 392 – 1036 te Den Haag, Sweco, projectnummer: 51026595-003, 2 februari 2026 (ODH1693189);
- Memo Vleermuisvriendelijke isolatieafscherming, Sweco, projectnummer 51026595-003, 24 februari 2026 (ODH1693178);
- Memo Vervolgonderzoek massawinterverblijf trappenhuis, Sweco, projectnummer: 51026595-003, 20 februari 2026 (ODH1693192);
- Memo Vervolgonderzoek massawinterverblijf trappenhuis 2, Sweco, projectnummer: 51026595-003, 20 maart 2026 (ODH1711277).

Op 2 april 2026 hebben wij de volgende aanvullende gegevens ontvangen:

- E-mail beantwoording aanvullende vragen, Sweco, 2 april 2026 (ODH1728471);
- Schematische uitwerking compenserende maatregelen, zoals aangeleverd op 2 april 2026 (ODH1728470).



## **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](http://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 17 april 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 op 1 april 2026 verzocht de nog ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 2 april 2026 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen en is de behandeling van de aanvraag voortgezet.

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

### **Bevoegd gezag**

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

### **Participatie**

De opzet en uitkomsten van het participatieproces zijn op grond van artikel 7.4 van de Omgevingsregeling onderdeel van de aanvraag. Bij deze aanvraag heeft 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 renovatiewerkzaamheden, mogen slechts worden uitgevoerd nadat een termijn van vier weken, na bekendmaking van dit besluit, verstreken is.



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

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

### **Toetsingskader en grondslag beschikking**

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

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis, dit zijn van nature in Nederland in het wild levende dieren van soorten genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn.

Paragraaf 11.2.3 van het Bal, met betrekking op de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn, bepaalt voor welke flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor plant- en diersoorten een omgevingsvergunning nodig is. Artikel 8.74k van het Bkl geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning. Op grond van artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal geldt een verbod op het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten zonder omgevingsvergunning voor:

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

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

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

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



## Beoordeling

### Natuurwaardenonderzoek en vergunningplicht

De ‘Vereniging van Eigenaars “Kraayestein hoogbouw” aan de Forellendaal te ‘s-Gravenhage’ is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan de Forellendaal 444 tot en met 1036 te Den Haag.

Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- het vernieuwen en verbeteren van de isolatie;
- het vervangen van het glas en kozijnen;
- het verbeteren van de ventilatie van de woningen.

Op 25 september 2025 hebben wij reeds een omgevingsvergunning afgegeven, met kenmerk: ODH1512359, voor deze locatie. In deze omgevingsvergunning is enkel toestemming verkregen voor de werkzaamheden die betrekking hebben op twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en twee paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis.

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2022 is een quickscanonderzoek uitgevoerd. In 2024 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2021). De aanvraag betreft een appartementencomplex. De aanvrager heeft met bouwtekeningen en een beschrijving van daarna uitgevoerde werkzaamheden (na-isolatie) geprobeerd aannemelijk te maken dat er geen ruimten zijn die geschikt zijn als overwinteringsverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis, echter zijn door middel van onderzoeken in opdracht van de gemeente Den Haag door een andere partij op vijf locaties zwermende vleermuizen waargenomen, wat duidt op de aanwezigheid van massawinterverblijfplaatsen. Op 18 september 2025 heeft een veldbezoek plaatsgevonden, waarbij aanwezig de Omgevingsdienst Haaglanden, Ecoresult B.V., Sweco Nederland B.V. en de VvE en de aannemer. Tijdens dit veldbezoek zijn de potentiële locaties van de waargenomen massawinterverblijfplaatsen in kaart gebracht. Hierbij zijn tevens de werkzaamheden en fasering besproken.

In oktober van 2025 zijn alle bouwdelen die ongeschikt gemaakt waarvan uitgesloten is dat ze een massawinterverblijfplaats kunnen bevatten. Hiervan is een verslag opgenomen in het activiteitenplan van 20 februari 2026. Hierbij is door een ecologisch deskundige middels een endoscoop gekeken op plekken waar de spouw toegankelijk is. Hierbij zijn ook de plaatsen met indicaties van een massawinterverblijfplaats nader onderzocht.

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. Op vijf locaties bij zijn zwermende vleermuizen waargenomen de aantallen verschillen tussen twee vleermuizen en twintig vleermuizen (zie appendix 1). Eén locatie betreft de verticale spleet tussen portiek 2 en 3. De lat die deze spleet zou moeten afsluiten doet dit onvoldoende, waardoor vleermuizen via deze openingen toegang krijgen tot de spouw. Daarnaast zijn op de bovenste etage (de tiende verdieping) en de verschillende dakopbouwen geschikte locaties voor een massawinterverblijfplaatsen. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Deze schadelijke handelingen zijn vergunningplichtig op grond van artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal.



### **Belangenonderbouwing**

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

Het belang van de voorgenomen werkzaamheden is in de aanvraag toegelicht in het document 'Rapport activiteitenplan Forellendaal Den Haag' van 25 maart 2025. 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 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<sup>2</sup> van Parijs dat als centraal doel heeft het reduceren van CO<sub>2</sub>-uitstoot. De geplande werkzaamheden dragen bij aan de reductie van CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub>-uitstoot is essentieel voor het beperken van klimaatverandering en dient daarmee een groot openbaar belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart.

Het gaat in het plangebied om woningen uit 1976, met energielabels D en E met de geplande werkzaamheden wordt beoogd het energielabel A/A+ te behalen.

Met de uitvoering van de werkzaamheden gaat een belangrijke winterverblijffunctie voor de gewone dwergvleermuis verloren. Deze functie gaat echter ook verloren indien het pand anderszins grondig gerenoveerd wordt. Voor de winterverblijffunctie zijn in nabijheid goede uitwijkmogelijkheden beschikbaar in de wijken Kraayenstein en Loosduinen, waarvan is aangetoond dat deze reeds door de gewone dwergvleermuis gebruikt worden (NDFP), namelijk de hoogbouw aan De Brink ten oosten en noordoosten van het plangebied. Daar is voldoende draagkracht om, naast de dieren die hiervan al gebruik van maken, tevens de individuen die nu in het complex aan de Forellendaal overwinteren, en tot dezelfde populatie horen, te huisvesten.

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

### **Geen andere bevredigende oplossing**

Het doel van het project is het verduurzamen van het appartementencomplex aan de Forellendaal. 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 verduurzamingswerkzaamheden aan bestaande bebouwing.

---

<sup>2</sup> <https://www.klimaatakkoord.nl/binaries/klimaatakkoord/documenten/publicaties/2019/06/28/klimaatakkoord/klimaatakkoord.pdf>



### *Inrichting en werkzaamheden*

Er is overwogen om de panden van binnenuit te isoleren. Echter, deze optie brengt aanzienlijke technische en functionele uitdagingen met zich mee. Het Warmtefonds stelt een isolatiewaarde van RC5 als eis, wat niet haalbaar is met binnenisolatie. Zonder deze subsidie is een dergelijke verduurzaming niet mogelijk. Bovendien zouden de aangetroffen verblijfplaatsen met deze alternatieve werkwijze eveneens verloren gaan aangezien het microklimaat in de spouwmuur wordt aangetast, waardoor deze kan 'doorvriezen' door minder warmteoverslag vanuit de woningen. Dit heeft tot gevolg dat vooral vrouwtjes teveel energie verbruiken om fit het kraamseizoen in te gaan, waardoor deze de jongen niet kunnen grootbrengen of in het ergste geval zelf kunnen sterven. Hiermee wordt de spouw ongeschikt als massawinterverblijfplaats. Derhalve is gekozen voor dit alternatief. 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 perioden van de gewone dwergvleermuis. 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 zoveel mogelijk voorkomen. Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering is voldoende aangetoond dat er geen andere bevredigende oplossing aanwezig is.

### **Staat van instandhouding**

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

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Den Haag. De gewone dwergvleermuis verkeert op landelijke schaal in een stabiele tot gunstige staat van instandhouding. Het is de meest algemeen voorkomende en wijdverspreide vleermuissoort van Nederland, met een geschatte populatie van tussen de 300.000 en 600.000 dieren. Uit monitoring blijkt dat sinds 2015 de soort een voorzichtige toename vertoont. Bovendien geldt de gewone dwergvleermuis als de minst veeleisende en minst kritische vleermuissoort wat betreft verblijfplaatsen, die voornamelijk in gebouwen en soms ook in bomen worden gevonden. De soort staat niet op de Rode Lijst en is verspreid over het gehele land. In stadsdeel Kraayenstein zijn gebiedsdekkende waarnemingen bekend die de aanwezigheid van de soort bevestigen. De gebouwde omgeving – bestaande uit woningen uit de jaren zeventig en tachtig met dakpannen en houten betimmeringen – biedt veel geschikte verblijfplaatsen. Ook het aanwezige groen draagt bij aan een geschikt leefgebied voor deze soort. De combinatie van hoogbouw, groene omgeving en karakteristieke bebouwing zorgt voor voldoende leefmogelijkheden. De voorgenomen werkzaamheden op deze locatie zullen, mede dankzij aanvullende mitigerende maatregelen, geen negatieve impact hebben op de staat van instandhouding van de soort.

Als gevolg van de werkzaamheden gaan vijf massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren. De aangetroffen verblijfplaatsen in het plangebied maken onderdeel uit van een groter netwerk aan verblijfplaatsen in de directe omgeving. Zo zijn er in de directe omgeving van het plangebied op meerdere locaties zwermende vleermuizen waargenomen, wat duidt op de aanwezigheid van meer massawinterverblijfplaatsen binnen hetzelfde netwerk van deze groep.



## 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 'Rapport activiteitenplan Vergunning flora- en fauna-activiteit Forellendaal 444 – 1036 Den Haag' van 20 februari 2026 en 'Vervolgonderzoek massawinterverblijf trappenhuis 2' van 20 maart 2026.

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

### *Gewone dwergvleermuis*

In de permanente situatie worden de voorzieningen gerealiseerd in alle trappenhuisen van het complex. De wanden van de trappenhuisen zijn in de huidige situatie, zonder isolatie, ongeschikt als massawinterverblijfplaats aangezien deze kunnen 'doorvriezen', met als gevolg dat vooral vrouwtjes teveel energie verbruiken om fit het kraamseizoen in te gaan (Kennisdokument gewone dwergvleermuis (BIJ12)). Deze voorzieningen worden gerealiseerd door ruimtes te creëren achter de isolatie op de bovenste drie etages van de trappenhuisen, waarbij er tevens een verbinding blijft behouden naar de bestaande spouw. Er wordt gewerkt met een dampopen vlasisolatie voor een betere regulatie van de luchtvochtigheid. Door deze toe te passen in drie verschillende diktes ontstaat per etage een ander microklimaat. Aan de binnenzijde wordt deze isolatielaag afgewerkt met cementgebonden houtwolplaten om de vleermuizen grip te geven in de verblijfplaatsen.

Daarbovenop wordt nog meer variatie gecreëerd door bij vijf van de negen trappenhuisen de invliegopeningen aan de bovenzijden te realiseren, waarbij de dikste isolatielaag zich aan de onderzijde van de voorziening bevindt. Bij de overige vier trappenhuisen worden de invliegopeningen juist aan de onderzijde gerealiseerd waarbij de dikste isolatielaag zich aan de onderzijde van de voorziening bevindt. De afmetingen van de verblijfplaats zijn 9 meter hoog, en 81 centimeter breed. Zie ook appendix 2 en 3. Uit de aangeleverde berekeningen blijkt dat hiermee voldoende geschikte microklimaten worden gerealiseerd voor een massawinterverblijfplaats hiermee is de kans zo groot mogelijk gemaakt dat de voorzieningen geschikt zijn als compensatie het verloren gaan van de massawinterverblijfplaatsen.

Vier van de voorzieningen dienen in ieder geval gerealiseerd te zijn vier maanden voor de winterperiode van 2026 op 2027 in verband met een tijdige gewinning voor deze compensatie. Deze voorzieningen dienen tevens als tijdelijke compensatie voor de overige verblijfplaatsen. Dit hebben wij vastgelegd in voorschrift 12.

In de actieve periode worden de paarverblijfplaatsen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt uitgevoerd door het plaatsen van exclusion flaps.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode, die loopt van 13 april tot en met 31 juli, van de gewone dwergvleermuis. Hierbij hebben wij een uitzondering gemaakt voor deze specifieke aanvraag. Veelal wordt het ongeschikt maken toegestaan vanaf 15 april. Dit betreft geen veilige datum waarop de weersomstandigheden nagenoeg altijd geschikt zijn om massawinterverblijfplaatsen ongeschikt te maken. Echter, zoals tevens omschreven in de aanvullende informatie van 2 april 2026 zijn de weersomstandigheden dit voorjaar gunstig en is de gemiddelde temperatuur voldoende voor vleermuizen om weer actief te worden. Daarmee kan in dit geval eerder gestart worden met het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen.



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 moet uiterlijk zijn uitgevoerd op 15 oktober. Aangezien de exacte invliegopeningen niet van alle aangetroffen verblijfplaatsen bekend zijn, en ook vanwege het verhuisgedrag van vleermuizen binnen gevels en gebouwen, dienen de gehele gevels van de woningen ongeschikt gemaakt te worden. Indien invliegopeningen met elkaar in verbinding staan is het per drie meter toegestaan om de overige openingen ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden, onder voorwaarde dat minimaal één van deze openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap. Er wordt expliciet geen gebruik gemaakt van netten, folie of purschuim. Na het ongeschikt maken wordt een controle uitgevoerd door de ecologisch deskundige alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De ecologisch deskundige dient verslag te doen van het ongeschikt maken in het ecologisch logboek (voorschrift 2). Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit de meest recente Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

Aangezien maatwerkvoorzieningen gerealiseerd worden ter compensatie van de massawinterverblijfplaatsen is het noodzakelijk om deze voorzieningen te monitoren. De permanente voorzieningen dienen onderzocht te worden vanaf de start van de eerste actieve periode na het beschikbaar komen van deze voorzieningen. Voor de vier voorzieningen die als eerste gereed zijn dient monitoring eerder gestart te worden dan voor de overige voorzieningen.

De resultaten van de monitoring dienen na elk monitoringsjaar te worden aangeleverd in een monitoringsverslag aan de OZHZ. Indien blijkt dat de voorzieningen onverhoopt toch niet afdoende zijn dient een plan van aanpak te worden aangeleverd bij de OZHZ met daarin een voorstel voor extra maatregelen en/of optimalisatie. Gelet op de monitoring en mogelijkheid van extra maatregelen en/of optimalisatie, verbinden wij aan deze ontheffing een langere geldigheidsduur. Indien extra maatregelen naar het oordeel van OZHZ noodzakelijk zijn, dienen deze vanaf de realisatie daarvan meegenomen te worden in de monitoring. Als blijkt dat de alternatieve voorzieningen voldoende in gebruik zijn genomen, kan de OZHZ met een ecologische onderbouwing hiervan, worden verzocht de monitoringsverplichting vroegtijdig te stoppen.

#### *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 ontheffingen en omgevingsvergunningen, die betrekking hebben op dezelfde lokale populaties van de gewone dwergvleermuis. Het gaat daar met name om de aantasting van zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

Aantasting van andere massawinterverblijfplaatsen in de nabije omgeving wordt niet verwacht op de korte termijn. Daarom is er geen sprake van cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

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



### **Samenhangende besluiten**

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

### **Conclusie**

Op grond van het vorenstaande is de zekerheid verkregen dat de aanvraag voldoet aan het toetsingskader dat betrekking heeft op de in de aanvraag opgenomen flora- en fauna-activiteit en beschermde soorten, zodat de aangevraagde omgevingsvergunning 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 in werking vanaf de dag na bekendmaking en is geldig tot en met 1 augustus 2028.



## Appendices

**Appendix I:** Locaties van de massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het pand aan de Forellendaal, zoals weergegeven in de figuren 3.7 en 3.8 uit het Activiteitenplan Vergunning flora- en fauna-activiteit Forellendaal 444 – 1036 Den Haag.

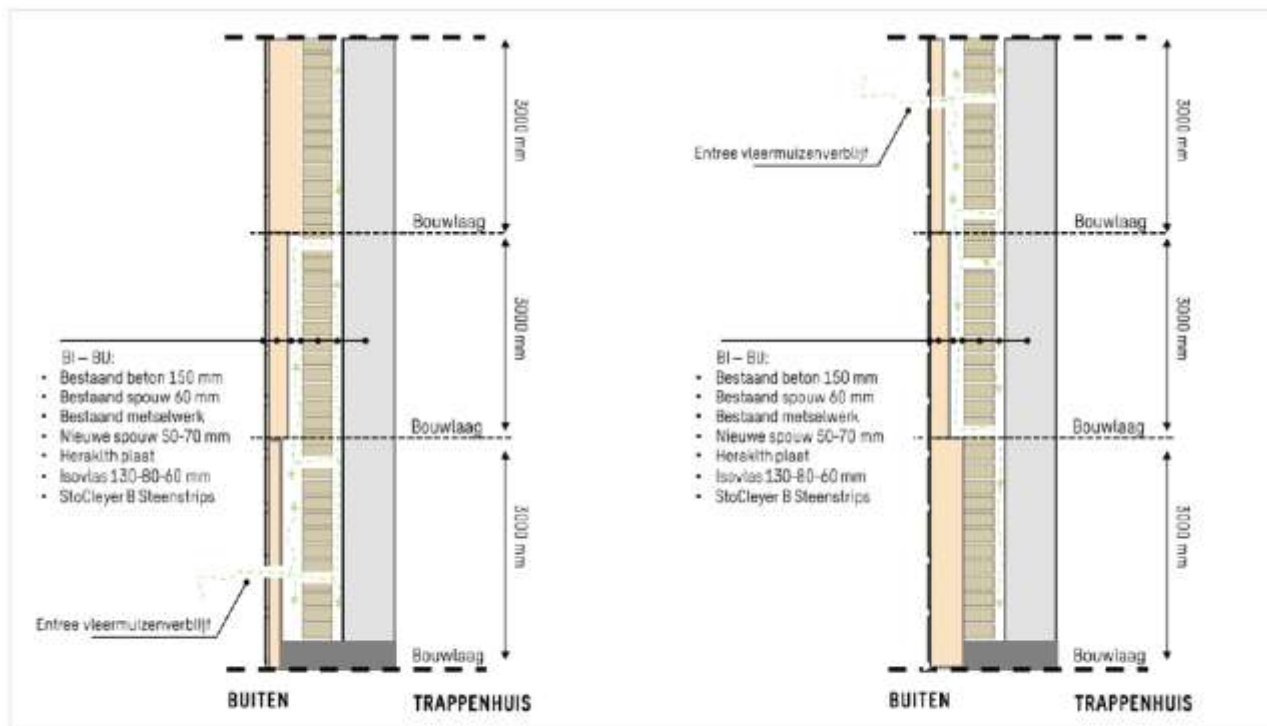


Figuur 3.7. Tiende verdieping en dakopbouw (rood omlijnd) zijn niet ongeschikt gemaakt vanwege massawinter-potentie.



Figuur 3.8. Verticale spleet (rood omlijnd) tussen portiek 2 en 3.

**Appendix II:** Schematische weergave van de compenserende maatregelen ten behoeve van de gewone dwergvleermuis in het pand aan de Forellendaal, zoals weergegeven in figuur 1 uit de Memo Vervolgonderzoek massawinterverblijf trappenhuis 2.



Figuur 1. Twee variaties van de trappenhuisen. Links heeft de dikste isolatielaag bovenaan, met de invliegopening onderaan. Rechts is de omgekeerde situatie.



**Appendix III:** Locaties van de compenserende maatregelen ten behoeve van de gewone dwergvleermuis in het pand aan de Forellendaal, zoals weergegeven in figuur 2 uit de Memo Vervolgonderzoek massawinterverblijf trappenhuis 2.

