



Zaaknummer : 01160661
Ons Kenmerk : ODH1662685
Datum : 26-06-2026

Beschikking

Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 20 januari 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 Stichting Woonforte. 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 na-isolatie werkzaamheden aan 68 woningen aan de Babsloot 60 tot en met 198 (even) te Boskoop. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 15 augustus 2026 tot en met 31 december 2032.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Stichting Woonforte;
- 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 15 augustus 2026 tot en met 31 december 2032.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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



Appendices

- I Plangebied
- II Aangetroffen functies
- III Tijdelijke voorzieningen
- IV 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 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 de rapporten 'Activiteitenplan Babsloot 60- 198 even Boskoop: Aanvraag omgevingsvergunning flora- en faunaactiviteit' van 9 januari 2026, 'Aanvullende informatie bij zaaknummer 01160661' van 19 mei 2026 (ODH1769787), 'Mail aanvullende informatie Babsloot Boskoop' van 15 juni 2026 en 'Mail aanvullende informatie Babsloot Boskoop' van 18 juni 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 (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: minimaal één week voor het plaatsen van de tijdelijke voorzieningen; 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 de bebouwing ongeschikt gemaakt te worden voor de gewone dwergvleermuis. Aan het ongeschikt maken zijn de volgende voorwaarden verbonden:
- a. het ongeschikt maken mag pas uitgevoerd worden nadat de tijdelijke voorzieningen gerealiseerd zijn en de gewenningsperiode voor de gewone dwergvleermuis in acht is genomen. Dit betreft drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen;
 - b. het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 15 april tot en met 31 oktober. Dit is in de actieve periode;
 - c. de bebouwing dient in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden door exclusion flaps te plaatsen op alle openingen;
 - d. voor de bebouwing geldt dat de exclusion flaps, zoals genoemd onder sub c, een minimale afmeting dienen te hebben van 30 x 50 mm;
 - e. indien de openingen, zoals genoemd onder sub c, 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;
 - f. 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;
 - g. 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;
 - h. indien de weersomstandigheden tussen 15 oktober en 31 oktober niet voldoende lang gunstig blijken te zijn zoals genoemd in sub g, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot het volgende voorjaar;



- i. na het ongeschikt maken en met inachtneming van de vereiste dagen met gunstige weersomstandigheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd door de ecologisch deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing uit te sluiten;
 - j. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 31 oktober) geldt aanvullend op sub g en h dat het controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 31 oktober;
 - k. 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;
 - l. na het 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 de aanwezige soort 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 permanente voorzieningen zijn functioneel;
 - b. de gewenningsperiode voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is in acht genomen. Dit betreft een periode van drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen; en
 - c. de tijdelijke voorzieningen worden verwijderd binnen de looptijd van de vergunning; en
 - d. wanneer de tijdelijke voorzieningen in gebruik zijn, dienen deze ongeschikt gemaakt te worden conform de maatregelen in voorschrift 10;
 - e. indien blijkt dat een tijdelijke voorziening in gebruik is, mag deze uitsluitend verwijderd worden buiten de kwetsbare periode van de betreffende soort en functie, en nadat door de ecologisch deskundige is vastgesteld dat de voorziening uit eigen vrije beweging is verlaten.
13. Er dienen zestien permanente voorzieningen gerealiseerd te worden voor de gewone dwergvleermuis. De permanente voorzieningen dienen gerealiseerd te worden conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12). Hierbij wordt tenminste één voorziening op de oorspronkelijke locatie van de aangetaste verblijfplaats geplaatst. Een uitzondering hierop is de op zichzelf staande paarverblijfplaats, omdat de exacte locatie onbekend is. De overige voorzieningen worden verspreid over verschillende oriëntaties en binnen het plangebied gerealiseerd. Hierbij geldt dat de permanente voorzieningen voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis minimaal 15 cm breed en 80 cm hoog dienen te zijn. De gebruikte materialen van de voorzieningen dienen dampdoorlatend te zijn en de interne ruimte dient aan tenminste twee zijden ruw 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 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 20 januari 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 Stichting Woonforte. De aanvraag betreft het uitvoeren van renovatie en na-isolatie werkzaamheden aan 68 woningen, gelegen aan de Babsloot 60 tot en met 198 (even) te Boskoop met DSO-nummer 20260120 00824 000. De werkzaamheden staan gepland te starten op 1 januari 2027 en duren naar verwachting tot uiterlijk 31 december 2032. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 september 2026 tot en met 31 december 2032.

Relevante documenten

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

- Activiteitenplan Babsloot 60- 198 even Boskoop: Aanvraag omgevingsvergunning flora- en faunaactiviteit, Bureau Waardenburg B.V., rapportnummer 26-004, 9 januari 2026 (ODH1670112);
- Ecologisch onderzoeksrapport Babsloot 60-198 even Boskoop: Inventarisatie vleermuizen in het kader van de Omgevingswet, Bureau Waardenburg B.V., rapportkenmerk 25-0314, 9 januari 2026 (ODH1670113);
- Quicksan soortenbescherming voor planlocaties in en rondom Alphen a/d Rijn: Toetsing in het kader van de Omgevingswet, Bureau Waardenburg B.V., rapportnummer 24-240, 29 augustus 2024 (ODH1656411);
- Verzoek renovatie en na-isolatie Babsloot 60-198 even Boskoop, Bureau Waardenburg B.V., verzoeknummer 20260120 00824 000, 20 januari 2026 (ODH1644791);
- Verzoek renovatie en na-isolatie Babsloot 60-198 even Boskoop, Bureau Waardenburg B.V., verzoeknummer 20260120 00824 002, 19 mei 2026 (ODH1769791);
- Aanvullende informatie bij zaaknummer 01160661, Bureau Waardenburg B.V., kenmerk 24-0869/MA/20260423, 19 mei 2026 (ODH1769787), met hierin opgenomen de volgende relevante bijlagen:
 - o Berekening energielabels;
 - o Dak inventarisatie & Advies Hellende daken, Fier dakcontrol, 16 september 2024.
- Ecologisch onderzoeksrapport Babsloot 60-198 even Boskoop - Inventarisatie vleermuizen in het kader van de Omgevingswet, Bureau Waardenburg B.V., 9 januari 2026 versie mei 2026 (ODH1769789);
- Mail aanvullende informatie Babsloot Boskoop, Bureau Waardenburg B.V., 18 juni 2026 (ODH1804803);
- Mail aanvullende informatie Babsloot Boskoop, Bureau Waardenburg B.V., 15 juni 2026 (ODH1799616) met hierin opgenomen de volgende relevante bijlagen:
 - o Tijdelijke vleermuiskasten Babsloot Boskoop, n.d., (ODH1799635);
 - o Effecten van energetische verbetering van woningen op beschermde gebouwbewonende soorten - A&W-rapport 20-280, M. krijn et al, rapport nummer 2021.10, 2021 (ODH1799638).

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 27 januari 2026 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 april 2026 opgeschort en is verzocht de ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 19 mei 2026 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen en is de procedure hervat.

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.

Toetsingskader en grondslag beschikking

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

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis, dit is een van nature in Nederland in het wild levend dier van een soort genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn.

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

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

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

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

Tot slot geldt voor alle inheemse soorten in alle gevallen de specifieke zorgplicht (artikel 11.27 van het Bal). Het gaat dan zowel om beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. De zorgplicht geldt ongeacht of er een



vrijstelling geldt of een omgevingsvergunning is verleend. In de specifieke zorgplicht wordt bepaald dat eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan deze soorten dient te voorkomen.

Beoordeling

Natuurwaardenonderzoek en vergunningplicht

Stichting Woonforte is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan Babsloot 60 tot en met 198 (even) te Boskoop. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- Plaatsen van steigers;
- Saneren van asbest;
- Aanbrengen van dakisolatie via de buitenzijde;
- Uitvoeren van onderhoud aan gevels, waaronder vervanging van voegwerk en reiniging;
- Vervangen of aanpassen van dakbedekking of – constructie;
- Schilderen en herstel van houten delen;
- Vervangen glas, panelen, ramen, deuren;
- Hogedruk reinigen van metselwerk, vensterbanken, trappen en glasbewassing;
- Vervangen van vlonders rondom de woningen;
- Aanbrengen mechanische ventilatie;
- Isoleren kruipruimte en herstelwerkzaamheden;
- Vervangen diverse rabatdelen;
- Na-isoleren spouw.

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2024 is een quickscanonderzoek uitgevoerd. In 2024 en 2025 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is niet volledig uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2021). Er is niet te allen tijde een overzicht van minimaal 75% van de bebouwing in het plangebied geweest. Het Vleermuisprotocol stelt namelijk: *“voor uitvliegers in de avonduren; als in het donker vanuit één positie meer dan een kwart van het onderzoeksgebied niet valt te (over)zien of te beluisteren, moet een extra waarnemer ingeschakeld worden. Daarbij geldt voor die extra waarnemer weer dezelfde regel totdat het hele onderzoeksgebied goed in beeld is.”* Gezien het aannemelijk is dat de kraam- en paarverblijfplaatsen wel in beeld zijn gebracht met de huidige onderzoeksinspanning, maar de zomerverblijfplaatsen niet volledig, hebben wij in de voorschriften opgenomen dat er extra maatregelen getroffen dienen te worden ten aanzien van zomerverblijfplaatsen die mogelijk gemist zijn, hetgeen wordt verder besproken bij de staat van instandhouding.

De aanwezigheid van (massa)winterverblijfplaatsen in het plangebied is op voorhand uitgesloten. De aanvraag betreft grondgebonden onder- en bovenwoningen die permanent bewoond zijn. De woningen worden in de winter verwarmd ($> 18^{\circ}\text{C}$). Hierdoor wordt de temperatuur in de spouw, en van het binnen- en buitenspouwblad, te hoog om geschikt te zijn als overwinteringsverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Daarmee zijn wij van mening dat de gewone dwergvleermuis voldoende in kaart zijn gebracht.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In het plangebied zijn de volgende functies aangetroffen:

- Eén zomerverblijfplaats aan de oostgevel van Babsloot 166;
- Eén gecombineerde zomer- en paarverblijfplaats aan de oostgevel van Babsloot 96;
- Eén paarterritorium aan de noordzijde van het plangebied (de locatie van de bijbehorende paarverblijfplaats is onbekend).



De exacte locaties zijn weergegeven in appendix II. Van zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is bekend dat deze in milde winters door één of enkele individuen gebruikt kunnen worden als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Deze schadelijke handelingen zijn vergunningplichtig op grond van artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal.

Belangenonderbouwing

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

Het belang van de voorgenomen werkzaamheden is in de aanvraag toegelicht in het document 'Activiteitenplan Babsloot 60- 198 even Boskoop: Aanvraag omgevingsvergunning flora- en faunaactiviteit' van 9 januari 2026 en ter onderbouwing zijn bij de aanvraag de volgende documenten aangeleverd:

- Aanvullende informatie bij zaaknummer 01160661, Bureau Waardenburg B.V., kenmerk 24-0869/MA/20260423, 19 mei 2026 (ODH1769787), met hierin opgenomen de volgende relevante bijlagen:
 - o Berekening energielabels;
 - o Dak inventarisatie & Advies Hellende daken, Fier dakcontrol, 16 september 2024.

Samengevat gaat het om het volgende:

Energietransitie

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is. Dat betekent dat er 7 miljoen huur- en koopwoningen, laagbouw en hoogbouw, rijtjeswoningen en vrijstaande huizen, energieneutraal gemaakt moeten worden. Alleen door vergaande verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kan dit doel worden bereikt. Nederland heeft ingestemd met het Klimaatakkoord van Parijs 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.

Om invulling te geven aan de doelen van het Klimaatakkoord zijn op 30 juni 2022 de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk² hebben hierin bindende afspraken gemaakt. Hierin is onder andere opgenomen dat corporaties al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Dit sluit aan op het doel om in 2030 675.000 woningen vergaand te isoleren en om 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te maken. Het gaat in het plangebied om woningen uit de jaren '70, met energielabel C, D, E of F. Na de renovatie hebben de woningen het energielabel A, B of C. Hiermee voldoen alle woningen na de renovatie voldoen aan de landelijke eis voor corporatiewoningen van minimaal energielabel D.

Slechte staat van het dak

Uit de dakinventarisatie blijkt, dat vrijwel alle onderdelen van de daken in matige tot slechte staat zijn. Alleen de hoofdconstructie blijkt in een redelijke staat te zijn. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt onder andere dat er doorbuiging aanwezig is bij verschillende dakvlakken, er sprake is van een ernstige vervuiling en uitspoeling van het



granulaat en dat alle dakgoten van de onderzochte woningen een vorm van lekkage op nagenoeg iedere kop en naad hebben. Op basis van de bevindingen, is geconcludeerd dat het herstel van de verschillende gebreken en planmatig onderhoud op de korte termijn noodzakelijk is. Het uitvoeren van het onderhoud dient hiermee een groot openbaar belang, op het vlak van veiligheid.

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

De initiatiefnemer is voornemens om renovatiewerkzaamheden en energetische maatregelen uit te voeren aan de woningen aan Babsloot 60 tot en met 198 (even). Hierdoor wordt de gewone dwergvleermuis verstoord en worden er één zomerverblijfplaats, één gecombineerde paar- en zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats vernield. 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 energetische maatregelen.

Inrichting en werkzaamheden

Er is overwogen om andere, minder ingrijpende energetische maatregelen uit te voeren. Hiermee wordt het beoogde energielabel B echter niet behaald. Verder is overwogen om de woningen van binnenuit te isoleren. Er is niet voor dit alternatief gekozen, omdat dit geen optimale isolatie biedt. Er kunnen dan nog steeds koudebruggen voor komen en er kunnen dan condensatieproblemen optreden. Een ander nadeel van deze methode, is dat de woningen dan niet in bewoonde staat gerenoveerd kunnen worden. Er zijn geen alternatieve woningen beschikbaar, waarin de bewoners tijdelijk kunnen worden ondergebracht. Daarnaast zorgt isolatie van binnenuit ervoor dat er vierkante meters binnen verdwijnen. Als gevolg hiervan de huurprijs naar beneden moet worden bijgesteld. Dit is vanuit het perspectief van de verhuurder onwenselijk. Tot slot is sloop overwogen. Dit is ongewenst, omdat de woningen nog in een goede staat verkeren. Bovendien zouden de aangetroffen verblijfplaatsen met deze alternatieve werkwijze eveneens verloren gaan. 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. Daarmee worden mitigerende maatregelen getroffen om effecten op de soort te verminderen.

Conclusie

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

Staat van instandhouding

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



De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Boskoop. Als gevolg van de werkzaamheden gaan er één zomerverblijfplaats, één gecombineerde paar- en zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats, met mogelijk milde winterfunctie, van de gewone dwergvleermuis 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.

Het aanvullend onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd binnen de datum- en tijdsvensters zoals opgenomen in het Vleermuisprotocol (2021). Het onderzoek is met een lager aantal onderzoekers uitgevoerd. Hierdoor is niet aan de 75% zichtregel uit het Vleermuisprotocol voldaan. Met de inspanning van het aanvullend onderzoek zijn mogelijk zomerverblijfplaatsen gemist. Door het langer duren van het zwerm- en baltsgedrag van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis is het onwaarschijnlijk dat met deze inspanningen de aanwezige kraam- en paarverblijfplaatsen zijn gemist. Door het realiseren van vier extra permanente voorzieningen, welke geschikt zijn als zomerverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis blijft de staat van instandhouding gunstig. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften.

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 Babsloot 60- 198 even Boskoop: Aanvraag omgevingsvergunning flora- en faunaactiviteit' van 9 januari 2026, 'Ecologisch onderzoeksrapport Babsloot 60-198 even Boskoop: Inventarisatie vleermuizen in het kader van de Omgevingswet' van 9 januari 2026, 'Aanvullende informatie bij zaaknummer 01160661' van 19 mei 2026 (ODH1769787), 'Mail aanvullende informatie Babsloot Boskoop') van 15 juni 2026 en de en 'Mail aanvullende informatie Babsloot Boskoop' van 18 juni 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 te kunnen borgen. Hieronder lichten wij dit toe. In deze beschikking zijn verder algemene voorschriften opgenomen voor een juiste toepassing en naleving van de omgevingsvergunning door de vergunninghouder en gemachtigde(n).

Gewone dwergvleermuis

Als gevolg van de werkzaamheden gaan twee zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Tussen 16 en 20 maart zijn er twaalf tijdelijke vleermuiskasten van het type VK WS 01 en VK WS 10 gerealiseerd aan de gevels van de gebouwen Draaistok 1 tot en met 31 en Enterij 2, 20, 22 en 40. Een overzicht is opgenomen in appendix III. In de permanente situatie worden de volgende maatregelen gerealiseerd aan Babsloot 60 tot en met 198 (even):

- 16 kleine zomer en/of paarverblijven van het type IB VL 06 in combinatie met IB VL 07 of VMPM1s verticaal geschakeld.

Een overzicht is opgenomen in appendix IV. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

In de actieve periode worden zomer- en 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 gebruik van PU- rugvulling en plaatsen van exclusion flaps.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode, die loopt van 15 april tot en met 31 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 moet afhankelijk van de weersomstandigheden, uiterlijk 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. Gezien er in deze specifieke situatie een lange tijd tussen het ongeschikt maken en het starten van de werkzaamheden is gelegen, moeten na het ongeschikt maken en het controlebezoek de openingen permanent dichtgezet worden. 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 7). Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest recente Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

Aanvullend op het bovenstaande, schrijven wij het gebruik van exclusion flaps met een minimale afmeting van 30 x 50 mm bij het ongeschikt maken van het plangebied voor. Uit het nader onderzoek blijkt namelijk, dat er tijdens het uitvoeren van het onderzoek meerdere vleermuissoorten zijn waargenomen, waaronder de laatvlieger en meervleermuis. Wij hebben geconstateerd dat de westzijde van het plangebied onoverzichtelijk is. Er is hier geen directe toegang tot de bebouwing en een sloot en hogere bomen belemmeren het zicht. Wij zijn van mening dat de onderzoeksinspanning wel voldoende is, ondanks dat het zicht in de avondrondes in het voorjaar 50% tot 75% was. Dit omdat er gebruik gemaakt is van een warmtebeeldcamera, er sprake is van vijf bezoeken in het voorjaar en er sprake is van drie ochtendbezoeken van 3 uur. Verder kon er voldoende van het plangebied overzien worden met de batdetector, omdat de gebouwen ongeveer 60 meter lang zijn en een batdetetor een bereik heeft van circa 30 meter.

Gezien de waarnemingen van de laatvlieger en de meervleermuis in de directe omgeving en het werken volgens het vleermuisprotocol geen 100% garantie geeft, hebben wij een aanvullend voorschrift opgenomen voor het gebruik van grotere exclusion flaps bij het ongeschikt maken van het plangebied.

De permanente voorzieningen zijn niet volledig tot in detail uitgewerkt. Om die reden hebben wij in de voorschriften opgenomen dat de permanente voorzieningen dienen te voldoen aan de eisen in de Kennisdocumenten 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 gelden een aantal omgevingsvergunningen, die betrekking hebben op dezelfde lokale populaties van de soorten. Gezien de omvang van dit project en het beperkte effect van andere projecten is de impact echter op de gewone dwergvleermuis minimaal en is er geen sprake van cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van de 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.



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 15 augustus 2026 en is geldig tot en met 31 december 2032.



Appendix I – Plangebied



Afbeelding 1 – Weergave plangebied. Bron: Ecologisch onderzoeksrapport Babsloot 60-198 even Boskoop: Inventarisatie vleermuizen in het kader van de Omgevingswet, Bureau Waardenburg B.V., rapportkenmerk 25-0314, 9 januari 2026 (ODH1670113).



Appendix II – Aangetroffen functies



Afbeelding 2 – Aangetroffen verblijfplaatsen. Bron: Ecologisch onderzoeksrapport Babsloot 60-198 even Boskoop: Inventarisatie vleermuizen in het kader van de Omgevingswet, Bureau Waardenburg B.V., rapportkenmerk 25-0314, 9 januari 2026 (ODH1670113).



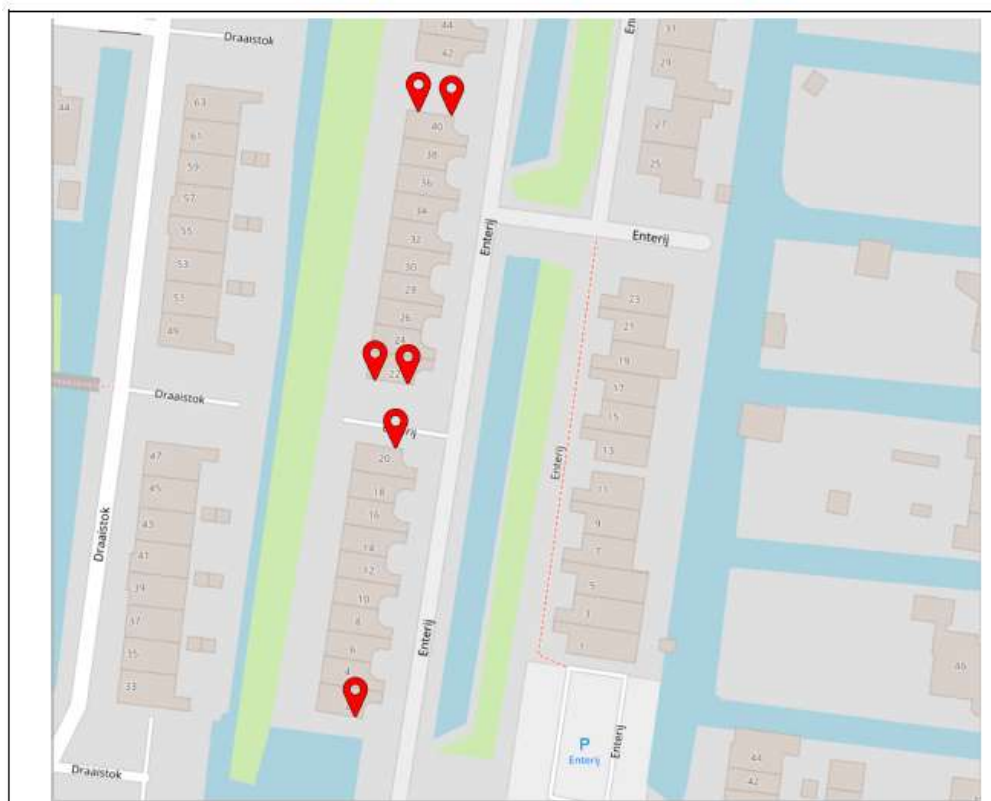
Afbeelding 3 – Aangetroffen paarterritoria bij SMP Alphen aan den Rijn. Bron: Ecologisch onderzoeksrapport Babsloot 60-198 even Boskoop: Inventarisatie vleermuizen in het kader van de Omgevingswet, Bureau Waardenburg B.V., rapportkenmerk 25-0314, 9 januari 2026 (ODH1670113).



Bijlage III – Tijdelijke voorzieningen



Afbeelding 4 – Locatie zes tijdelijke voorzieningen Draaistok Boskoop. Bron: Activiteitenplan Babsloot 60- 198 even Boskoop: Aanvraag omgevingsvergunning flora- en faunaactiviteit, Bureau Waardenburg B.V., rapportnummer 26-004, 9 januari 2026 (ODH1670112).



Afbeelding 5 – Locatie zes tijdelijke voorzieningen Enterij Boskoop. Bron: Activiteitenplan Babsloot 60- 198 even Boskoop: Aanvraag omgevingsvergunning flora- en faunaactiviteit, Bureau Waardenburg B.V., rapportnummer 26-004, 9 januari 2026 (ODH1670112).



Adres	Windrichting	Type kast	Aantal
Draaistok 1-31	Zuid	Licht	1
Draaistok 1-31	West	Donker	2
Draaistok 1-31	Noord	Donker	2
Draaistok 1-31	Oost	Licht	1
Enterij 2	Zuid	Licht	1
Enterij 20	Noord	Donker	1
Enterij 22	Zuid	Licht	2
Enterij 40	Noord	Donker	2

Afbeelding 6 – Overzicht locaties tijdelijke voorzieningen. Bron: Activiteitenplan Babsloot 60- 198 even Boskoop: Aanvraag omgevingsvergunning flora- en faunaactiviteit, Bureau Waardenburg B.V., rapportnummer 26-004, 9 januari 2026 (ODH1670112).



Bijlage IV – Permanente voorzieningen

Locaties voor permanente vleermuiskasten



Adres	Windrichting	Type kast	Aantal
Babsloot 198	Noord	Inbouw met verticale uitbreiding	1
Babsloot 194	Zuid	Inbouw met verticale uitbreiding	1
Babsloot 190	Oost	Inbouw met verticale uitbreiding	1
Babsloot 150/182	Zuid	Inbouw met verticale uitbreiding	1
Babsloot 166	Oost en Noord	Inbouw met verticale uitbreiding	2
Babsloot 180/148*	Noord	Inbouw met verticale uitbreiding	1*
Babsloot 126	Noord	Inbouw met verticale uitbreiding	1
Babsloot 194	Zuid	Inbouw met verticale uitbreiding	1
Babsloot 118	Oost	Inbouw met verticale uitbreiding	1
Babsloot 80/110	Zuid	Inbouw met verticale uitbreiding	1
Babsloot 78/108*	Noord	Inbouw met verticale uitbreiding	1*
Babsloot 96	Oost	Inbouw met verticale uitbreiding	2

* Deze locaties zijn reserve locaties als een andere gevel ongeschikt blijkt te zijn.

Afbeelding 7 – Overzicht permanente vleermuiskasten. Bron: Activiteitenplan Babsloot 60- 198 even Boskoop: Aanvraag omgevingsvergunning flora- en faunaactiviteit, Bureau Waardenburg B.V., rapportnummer 26-004, 9 januari 2026 (ODH1670112).