



Zaaknummer : 01132330
Ons Kenmerk : ODH1556509
Datum : 21-09-2026

Beschikking

Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 19 maart 2025 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ontvangen als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet. De aanvraag is ingediend namens Stichting Woonforte. De aanvraag is ingediend voor de volgende vergunningplichtige handelingen:

- het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) en de laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) 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*) en de laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) 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 gevelherstel-, schilder- en spouwmuurisolatiewerkzaamheden aan de woonblokken van complex BHE 431 aan de Kortenaerstraat e.o. te Alphen aan den Rijn. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 september 2025 tot en met 1 september 2030.

Besluit

Wij besluiten:

- de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Stichting Woonforte;
- de in het vervolg van deze beschikking opgenomen voorschriften te verbinden aan deze omgevingsvergunning;
- de onder “Relevante documenten” genoemde stukken onderdeel te laten zijn van deze omgevingsvergunning;
- dat deze omgevingsvergunning geldig is vanaf de dag na bekendmaking tot en met 1 september 2030.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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



Appendices

1. Kaart locatie plangebied
2. Kaart renovatie & permanente alternatieve 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 Activiteitenplan van 19 februari 2025, de Notitie locaties kraam-vleermuiskasten van 19 juni 2025 en de Notitie reactie verzoek aanvullingen vergunning Omgevingswet van 10 september 2026. Voor zover de laatstgenoemde notitie afwijkt van eerder ingediende stukken, is de uitwerking van 10 september 2026 leidend.
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: binnen twee weken na inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning en
 - b. voor permanente voorzieningen: minimaal één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.
10. De werkzaamheden mogen pas starten als tenminste een termijn van vier weken, na de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning, in acht is genomen. Een uitzondering hierop zijn de maatregelen voor het ongeschikt maken van de bebouwing in het plangebied, vastgelegd in voorschrift 11.

Soortspecifieke voorschriften

11. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient de betreffende bebouwing ongeschikt gemaakt te worden voor vleermuizen. Aan het ongeschikt maken zijn de volgende voorwaarden verbonden:
- a. het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd in de periode van 1 augustus tot en met 15 oktober;
 - b. alle blauw omkaderde woningen zoals weergegeven in figuur 1 van de notitie van Ecoresult B.V. van 10 september 2026 dienen geheel ongeschikt gemaakt te worden door exclusion flaps te plaatsen op alle openingen;
 - c. de exclusion flaps dienen vanwege de aanwezigheid van de laatvlieger een minimale afmeting te hebben van 30 x 50 mm;
 - d. indien de openingen van een gevel intern met elkaar in verbinding staan, is het toegestaan om deze ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden. Dit onder de voorwaarde dat ten minste elke drie strekkende meter een exclusion flap wordt toegepast;
 - e. de bebouwing in de directe omgeving van de aangetroffen verblijfplaats van de laatvlieger dient ongeschikt gemaakt te worden daar waar de spouwgaten/openingen groter zijn dan 1,5 cm;
 - f. het gebruik van materialen voor het ongeschikt maken waarin vleermuizen verstrikt kunnen raken, 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 minimaal 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 12 °C en droog is met een windkracht van maximaal 3 Bft;



- h. na het ongeschikt maken en met inachtneming van de vereiste dagen met gunstige weersomstandigheden, dient 's avonds 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;
 - i. bij het ongeschikt maken in de periode van 1 september tot en met 15 oktober geldt aanvullend dat het controlebezoek uiterlijk op 15 oktober moet zijn uitgevoerd;
 - j. na het controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of de betreffende bebouwing mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.
12. De tijdelijke en permanente voorzieningen moeten functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Hiertoe dienen de voorzieningen minimaal één keer per jaar gecontroleerd te worden op functionaliteit en, indien nodig, op een zo kort mogelijke termijn hersteld te worden, waarbij het verstoren van aanwezige vleermuizen dient te worden voorkomen.
13. 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 kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is in acht genomen. Dit betreft één volledig kraamseizoen (15 mei tot en met 1 augustus);
 - c. de gewenningsperiode voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis is in acht genomen. Dit betreft een periode van drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen;
 - d. de tijdelijke voorzieningen worden verwijderd:
 - i) onder ecologische begeleiding;
 - ii) buiten de kwetsbare periode van de betreffende soort en verblijfsfunctie; en
 - iii) wanneer de tijdelijke voorzieningen in gebruik zijn, dienen deze voorafgaand aan de verwijdering ongeschikt gemaakt te worden conform de maatregelen in voorschrift 11.

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 19 maart 2025 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ontvangen als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet (hierna: Ow). De aanvraag is ingediend namens Stichting Woonforte. De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van gevelherstel-, schilder- en spouwmuurisolatiewerkzaamheden aan de woonblokken van complex BHE 431 aan de Kortenaerstraat e.o. te Alphen aan den Rijn. De aanvraag is ingediend met DSO-nummer 2025031901596. De gevels worden volgens de meest recente planning in de eerste helft van oktober 2026 ongeschikt gemaakt. De verduurzamingswerkzaamheden worden vervolgens in het najaar van 2026 en de winter van 2026 op 2027 uitgevoerd. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 september 2025 tot en met 1 september 2030.

Relevante documenten

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

- Aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit – Complex BHE 431, Alphen aan den Rijn, Ecoresult B.V. namens Stichting Woonforte, 20250319-01596-000, 19 maart 2025. (ODH1336292);
- Activiteitenplan vleermuizen – Complex BHE 431, Alphen aan den Rijn, Ecoresult B.V., ER20230592APv01, 19 februari 2025 (ODH1336286);
- Nader onderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen – Complex BHE 431, Alphen aan den Rijn, Ecoresult B.V., ER20230592NOv01, 10 maart 2025 (ODH1336290);
- Verzoek om aanvullende informatie 01132330-ODH1386765 – Eerste beoordeling aanvraag omgevingsvergunning Kortenaerstraat e.o., Alphen aan den Rijn, Omgevingsdienst Haaglanden, ODH1386765, 15 mei 2025 (ODH1386765);
- Reactie op verzoek eerste beoordeling vergunning – Complex BHE 431, Piet Heinstraat, Alphen aan den Rijn, Ecoresult B.V., NER20240525RAVv01, 13 juni 2025 (ODH1416075);
- Notitie reactie verzoek aanvullingen vergunning Omgevingswet – Complex BHE 431, Alphen aan den Rijn, Ecoresult B.V., NER20230592RAVv01, 10 september 2026 (ODH1894369).

Procedure

Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 16.64 van de Ow zijn toegepast op deze aanvraag. Overeenkomstig artikel 16.57 van de Ow is kennisgegeven van de aanvraag via www.officielebekendmakingen.nl.

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 2 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 de procedure op 15 mei 2025 opgeschort en is verzocht de ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 13 juni 2025 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen en is de procedure hervat. Op 20 augustus 2026 zijn aanvullend de permanente alternatieve voorzieningen besproken en beschreven in e-mails van 24 augustus 2026 en 2 september 2026. Daarop is op 3 september 2026 om aanvullende informatie



verzocht, welke beantwoord is met de Notitie reactie verzoek aanvullingen vergunning Omgevingswet van 10 september 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 soorten.

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 gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en de laatvlieger 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 verblijfplaatsen 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 en de ruige dwergvleermuis en de laatvlieger, 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 en de laatvlieger;
- het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis en de laatvlieger.

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 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 de Kortenaerstraat en omgeving te Alphen aan de Rijn.

Het plangebied bestaat uit de woningen aan de Kortenaerstraat 1 tot en met 6, Evertsenstraat 1 tot en met 12, Heemskerkstraat 1 tot en met 12, Zoutmanstraat 2 tot en met 24 (even nummers) en 7 tot en met 15 (oneven nummers), Piet Heinstraat 12 tot en met 52 (even nummers) en 41 tot en met 51 (oneven nummers) en Pieter Floriszstraat 19 tot en met 69 (oneven nummers) te Alphen aan den Rijn. De begrenzing van het plangebied is weergegeven op de kaart in Appendix I en II.

Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- aanbrengen van spouwmuurisolatie en uitvoeren van gevelherstel;
- herstellen en schilderen van kozijnen, gevelonderdelen en betonelementen;
- reinigen van gevels en uitvoeren van beperkt voegwerk;
- de daken blijven in beginsel ongemoeid, met uitzondering van de plaatselijke maatregelen die noodzakelijk zijn voor het realiseren en behouden van vleermuisverblijfplaatsen, waaronder toegangen onder de kantpannen en de verbinding met de dakvoet ter plaatse van Piet Heinstraat 18.

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2023 is een quickscanonderzoek uitgevoerd. In 2023 en 2024 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de huismus, de gierzwaluw, de gewone dwergvleermuis, de laatvlieger



en de ruige dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Kennisdocument Huismus (2023), Kennisdocument Gierzwaluw (2023) en het Vleermuisprotocol (2021). Daarmee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is en de functies van het plangebied voor de huismus, de gierzwaluw, de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en de ruige dwergvleermuis voldoende in kaart zijn gebracht.

De huismus en de gierzwaluw zijn in het plangebied aangetroffen. In het plangebied zijn de volgende functies vastgesteld:

- 5 nestlocaties van de huismus;
- 91 nestlocaties van de gierzwaluw.

De geplande werkzaamheden betreffen uitsluitend gevelonderhoud en spouwmuurisolatie en vinden plaats onder de dakranden, waardoor de nestplaatsen in de daken behouden blijven. De toegankelijkheid van de invliegopeningen blijft gewaarborgd, en er worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan het dak of de dakranden zelf. Hierdoor gaan de nestplaatsen niet verloren en is geen sprake van een overtreding van artikel 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal. Voor deze nestplaatsen is daarom geen sprake van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit. De specifieke zorgplicht van artikel 11.27 van het Bal blijft onverminderd van toepassing.

De gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis en de laatvlieger zijn in het plangebied aangetroffen. In het plangebied zijn de volgende functies aangetroffen:

- 3 kraamverblijfplaatsen, 11 zomerverblijfplaatsen en 1 paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis;
- 1 paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis;
- 1 zomerverblijfplaats van de laatvlieger.

De aangetroffen zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis kunnen in milde winters tevens door één of enkele individuen als winterverblijfplaats worden gebruikt. Ook voor de zomerverblijfplaats van de laatvlieger kan een winterfunctie niet worden uitgesloten.

Uit de nadere uitwerking van Ecoresult B.V. van 10 september 2026 blijkt dat uitsluitend de woningen waar nog spouwmuurisolatie wordt aangebracht ongeschikt worden gemaakt en verduurzaamd. De reeds nageïsoleerde woningen worden niet ongeschikt gemaakt en blijven buiten de invloedssfeer van de isolatiewerkzaamheden (zie Appendix II). In de te isoleren woningen zijn de volgende functies aangetroffen:

- 1 kraamverblijfplaats, 4 zomerverblijfplaatsen en 1 paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis;
- 1 paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis;
- 1 zomerverblijfplaats van de laatvlieger.

Door het ongeschikt maken en uitvoeren van de werkzaamheden worden individuen van deze soorten opzettelijk verstoord. Daarnaast worden verblijfplaatsen aangetast dan wel aangepast. Het aanpassen van verblijfplaatsen vergt dat deze in de actieve periode ongeschikt gemaakt worden en tijdelijk niet beschikbaar zijn. Deze 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 toegelicht in het Activiteitenplan en nader onderbouwd in de aanvullende correspondentie van Ecoresult B.V. van 24 augustus 2026.



Samengevat gaat het om het volgende:

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is. Hiervoor is een vergaande verduurzaming van de bestaande woningvoorraad noodzakelijk. Nederland heeft daarnaast ingestemd met het Klimaatakkoord van Parijs, dat onder meer is gericht op het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. De voorgenomen isolatiewerkzaamheden dragen bij aan een vermindering van het energiegebruik en de CO₂-uitstoot van de woningen en daarmee aan de nationale en internationale klimaatdoelstellingen.

De woningen in en rondom het plangebied dateren globaal uit de periode 1950-1960. De woningen binnen het plangebied moeten worden geïsoleerd om te kunnen worden aangesloten op het warmtenet in de Zeeheldenbuurt. Voor aansluiting op dit warmtenet is minimaal energielabel B vereist. Niet alle woningen binnen het plangebied beschikken momenteel over dit energielabel. De aansluiting op het warmtenet maakt onderdeel uit van de verduurzaming van de Zeeheldenbuurt, waarbij onder meer de gemeente Alphen aan den Rijn, Stichting Woonforte en Firan betrokken zijn.

Door de woningen te isoleren en geschikt te maken voor aansluiting op het warmtenet wordt het energiegebruik verminderd en wordt bijgedragen aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Het beperken van klimaatverandering dient een groot openbaar belang, onder meer vanwege de gevolgen van klimaatverandering voor de volksgezondheid, de openbare veiligheid, natuur, 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, de ruige dwergvleermuis en de laatvlieger, die als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Het doel van het project is het verduurzamen en technisch herstellen van een verouderd woningcomplex dat niet meer voldoet aan de huidige eisen voor energieprestatie, isolatie en ventilatie. 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 locatiespecifiek aangezien het gaat om het uitvoeren van renovatie aan bestaande bebouwing.

Inrichting en werkzaamheden

Het niet uitvoeren van de werkzaamheden is geen bevredigende oplossing omdat het bestaande woningcomplex niet voldoet aan de huidige normen voor energieprestatie, isolatie en ventilatie, waardoor warmteverlies, hoge energielasten en risico's op vocht- en schimmelvorming blijven bestaan.

Isolatie van binnenuit is geen bevredigende oplossing omdat hiermee de energieprestatie van de gebouwschil onvoldoende verbetert en de noodzaak blijft bestaan om de gevels aan de buitenzijde te herstellen. Sloop en nieuwbouw is geen gunstiger oplossing voor de betrokken soorten, omdat de aangetroffen verblijfplaatsen met deze alternatieve werkwijze eveneens 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) van de gewone dwergvleermuis, de laatvlieger en de ruige 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, de laatvlieger 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 beschermde 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 Alphen aan den Rijn en de directe omgeving van het plangebied. De aangetroffen verblijfplaatsen maken onderdeel uit van een groter netwerk van verblijfplaatsen en geschikt leefgebied in de omgeving.

Voor de laatvlieger is uit aanvullend verkregen SMP-gegevens één andere zomerverblijfplaats op circa 300 meter van de aangetroffen verblijfplaats bekend. Daarnaast zijn in de directe omgeving veel woningen van een vergelijkbaar bouwtype en bouwperiode aanwezig, met overstekende kantpannen die potentiële toegang bieden tot geschikte verblijfplaatsen.

De werkzaamheden zijn beperkt tot de woningen waar nog spouwmuurisolatie wordt aangebracht. Hierdoor worden niet alle binnen het onderzoeksgebied aangetroffen verblijfplaatsen aangetast. Binnen de te isoleren woningen bevinden zich vier zomerverblijfplaatsen, één paarverblijfplaats en één kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis en één zomerverblijfplaats van de laatvlieger. De overige aangetroffen verblijfplaatsen bevinden zich in reeds nageïsoleerde woningen, die niet ongeschikt worden gemaakt en buiten de invloedssfeer van de isolatiewerkzaamheden blijven. 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, de laatvlieger en de ruige dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen getroffen zoals beschreven in het Activiteitenplan van 19 februari 2025, de Notitie locaties kraam-vleermuiskasten van 19 juni 2025 en de nadere uitwerking van Ecoresult B.V. van 10 september 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, laatvlieger en 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).

Uit de nadere uitwerking van 10 september 2026 blijkt dat uitsluitend de blauw gemarkeerde, nog te isoleren woningen ongeschikt worden gemaakt en verduurzaamd. Binnen deze woningen bevinden zich vier zomerverblijfplaatsen, één paarverblijfplaats en één kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, één



paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis en één zomerverblijfplaats van de laatvlieger. De verblijfplaatsen in de reeds nageïsoleerde woningen blijven behouden en worden niet ongeschikt gemaakt.

Als tijdelijke voorzieningen zijn op 28 april 2025 acht kraamkasten van het type 'Kraamkast Verticaal (Spuitkurk)', 24 vleermuiskasten van het type 'ANS-1 Bat Box' en 24 vleermuiskasten van het type 'Vleermuiskast Mark' opgehangen aan gevels van woningen rondom het plangebied. De kasten zijn op minimaal 3 meter hoogte, binnen 200 meter van de aanwezige vaste rust- en verblijfplaatsen, met een vrije aanvliegroute en buiten de invloed van licht aangebracht. De exacte locaties van de tijdelijke voorzieningen zijn opgenomen in de Notitie locaties kraam-vleermuiskasten van 19 juni 2025.

Voor de kraamfunctie van de gewone dwergvleermuis worden bij drie woningen de kopgevels vanaf 10 centimeter boven de vlieringvloer tot aan de nok vrijgehouden van spouwmuurisolatie. In deze kopgevels worden toegangen tot de spouw gerealiseerd onder de kantpannen, bestaande uit één toegang onder de nok en twee toegangen halverwege de zijkanten. De toegangen hebben een breedte van 7 centimeter en een hoogte van ten minste 3,5 centimeter. De bestaande kraamverblijfplaats aan Piet Heinstraat 18 wordt op de bestaande locatie functioneel behouden. In het bestaande gevelsegment wordt een compartiment van circa 1 meter breed en 2 meter hoog gerealiseerd met een functionele verblijfsspleet van circa 30 millimeter. De bestaande ventilatievoegen blijven als invliegopeningen behouden. Het compartiment wordt verbonden met de ruimte bij de dakvoet, zodat vleermuizen zich tussen beide ruimten kunnen verplaatsen en gebruik kunnen maken van verschillende klimatologische omstandigheden. De verblijfplaats wordt aan de zijkanten en onderzijde afgescheiden van het te isoleren deel van de gevel.

Voor de vier zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en de ene paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis die door de werkzaamheden worden aangetast, worden 24 permanente vleermuisvoorzieningen gerealiseerd. Hiervoor worden inbouwvoorzieningen van het type VMPM1s of voorzieningen met vergelijkbare afmetingen en functionaliteit toegepast. De locaties van deze voorzieningen zijn weergegeven in de nadere uitwerking van Ecoresult B.V. van 10 september 2026. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Als gevolg van de werkzaamheden gaat één zomerverblijfplaats van de laatvlieger verloren, waarvoor een winterfunctie niet kan worden uitgesloten. Voor de laatvlieger worden bij vier woningen de kopgevels vanaf 10 centimeter boven de vlieringvloer tot aan de nok vrijgehouden van spouwmuurisolatie. In deze kopgevels worden onder de kantpannen toegangen tot de spouw gerealiseerd met een breedte van 7 centimeter en een hoogte van ten minste 3,5 centimeter. Per kopgevel wordt één toegang onder de nok en worden twee toegangen halverwege de zijkanten gerealiseerd.

Uit aanvullend verkregen SMP-gegevens blijkt dat op circa 300 meter van de aangetroffen verblijfplaats een andere zomerverblijfplaats van de laatvlieger bekend is. Daarnaast zijn in de directe omgeving veel woningen van een vergelijkbaar bouwtype en bouwperiode aanwezig, met overstekende kantpannen die potentiële toegang bieden tot geschikte verblijfplaatsen. De verblijfplaats binnen het plangebied is tijdens het soortgerichte onderzoek eenmaal vastgesteld en is tijdens het SMP-onderzoek niet aangetroffen. Gelet hierop zijn in de omgeving tevens natuurlijke uitwijkmogelijkheden voor de laatvlieger aanwezig.

Buiten de kwetsbare periode worden de verblijfplaatsen 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 van de bebouwing dient plaats te vinden in een periode waarin de kans dat vleermuizen hierdoor negatieve effecten ondervinden zo klein mogelijk is. Binnen het plangebied zijn verschillende verblijfplaatsfuncties van meerdere vleermuissoorten aanwezig. Door het ongeschikt maken te beperken tot de periode van 1 augustus tot en met 15 oktober, wordt zowel de kwetsbare kraamperiode als de kwetsbare winterperiode vermeden. Daarnaast is het noodzakelijk dat voorafgaand aan de werkzaamheden voldoende zekerheid bestaat dat de verblijfplaatsen daadwerkelijk zijn verlaten. Om te voorkomen dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden nog in de bebouwing aanwezig zijn en daardoor kunnen worden verwond of gedood, hebben wij in voorschrift 11 nadere voorwaarden gesteld aan het ongeschikt maken en de daaropvolgende ecologische controle.

De tijdelijke en permanente voorzieningen vormen een essentieel onderdeel van de maatregelen waarmee het verlies van de aanwezige verblijfplaatsen wordt gecompenseerd. De conclusie dat de werkzaamheden niet leiden tot een verslechtering van de staat van instandhouding is daarom mede afhankelijk van het daadwerkelijk en blijvend functioneren van deze voorzieningen gedurende de periode waarin vleermuizen daarop zijn aangewezen. Om te voorkomen dat door verlies van functionaliteit alsnog een tekort aan geschikte verblijfplaatsen ontstaat, hebben wij in voorschrift 12 geborgd dat de voorzieningen periodiek op hun functionaliteit worden gecontroleerd en zo nodig worden hersteld.

De tijdelijke voorzieningen zijn bedoeld om gedurende de overgang naar de permanente situatie voldoende alternatieve verblijfplaatsen beschikbaar te houden. Wanneer deze voorzieningen worden verwijderd voordat de permanente voorzieningen functioneel zijn en de vleermuizen voldoende gelegenheid hebben gehad deze te ontdekken en in gebruik te nemen, kan tijdelijk alsnog een tekort aan geschikte verblijfplaatsen ontstaan. Om een dergelijke onderbreking in het aanbod van geschikte verblijfplaatsen te voorkomen, hebben wij in voorschrift 13 geborgd dat de tijdelijke voorzieningen pas na het verstrijken van de relevante gewenningsperioden mogen worden verwijderd. Daarbij is tevens geborgd dat het verwijderen zelf niet leidt tot verstoring of aantasting van op dat moment aanwezige vleermuizen.

Cumulatie

Bij de toetsing van de effecten op de staat van instandhouding, hebben wij getoetst of er cumulatieve effecten kunnen optreden als gevolg van andere plannen of projecten die in de omgeving van het plangebied uitgevoerd (gaan) worden. Uit het Activiteitenplan blijkt dat in de omgeving meerdere projecten bekend zijn waarbij vleermuizen aan de orde zijn. Voor het daarin specifiek genoemde renovatieproject aan de Karel Doormanstraat is reeds een vergunning verleend en zijn mitigerende en compenserende maatregelen getroffen. Gelet op de beperkte omvang van de effecten van het onderhavige project en de getroffen maatregelen worden geen negatieve cumulatieve effecten op de betrokken populaties verwacht.

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, de laatvlieger en de ruige dwergvleermuis.

Samenhangende besluiten

Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de gewone dwergvleermuis, de laatvlieger 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>.

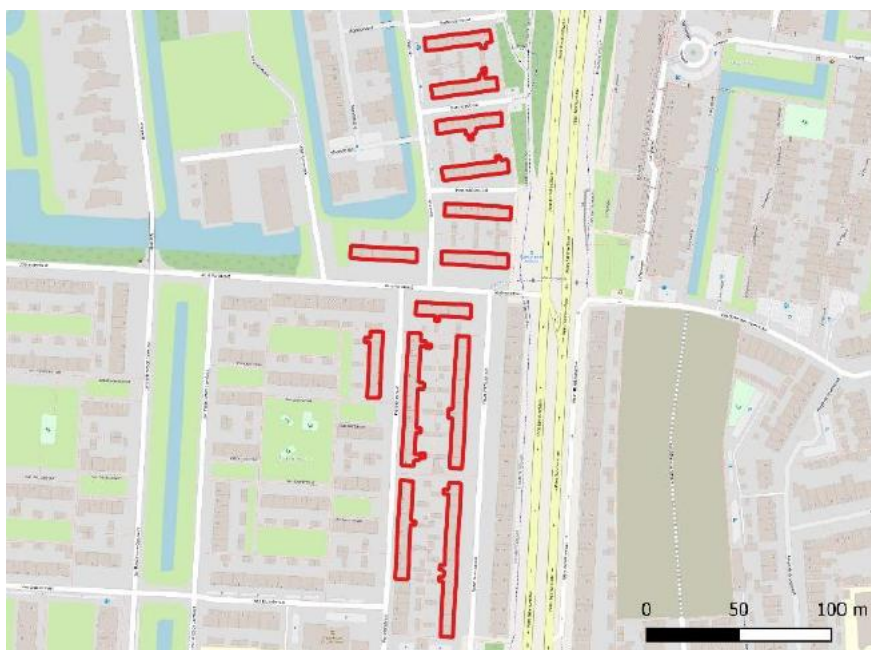


Conclusie

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 de dag na bekendmaking en is geldig tot en met 1 september 2030.



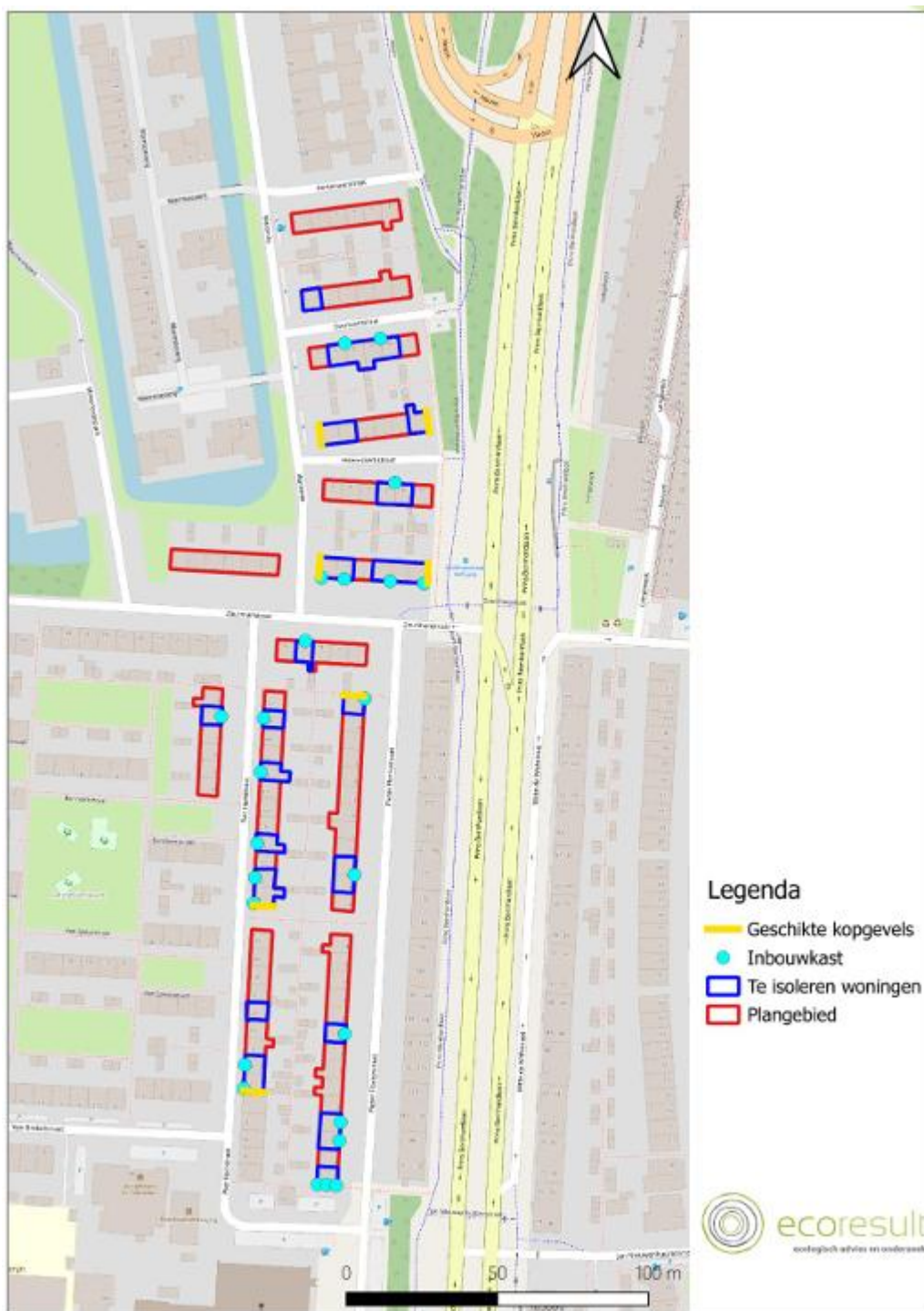
Appendix I



Figuur 1: Overzicht plangebied



Appendix II



Figuur 2 Permanente voorzieningen en de al geïsoleerde (rood) en te isoleren (blauw) woningen. Met inbouwkasten (blauwe stip) en maatwerk vleermuisvriendelijke gevels (geel). Bron: Notitie 10 september 2026.