omgevingsdienst Haaglanden

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Postadres
Postbus 14060
2501 GB Den Haag
(070) 21 899 02
vergunningen@odh.nl
www.odh.nl

Zaaknummer : 01177982
Ons Kenmerk : ODH1897394
Datum : 3-11-2026

Beschikking
Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 23 juli 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 Oostsingel Investments B.V. 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 het slopen van de opstallen en het realiseren van nieuwbouw aan de Sint Jorisweg 3 tot en met 7 te Delft. Het plangebied is weergegeven in appendix I. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 september 2026 tot en met 23 januari 2028.

Besluit

Wij besluiten:

I. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Oostsingel Investments B.V.;

II. de in het vervolg van deze beschikking opgenomen voorschriften te verbinden aan deze omgevingsvergunning;

III. de onder “Relevante documenten” genoemde stukken onderdeel te laten zijn van deze omgevingsvergunning;

IV. dat deze omgevingsvergunning geldig is vanaf de dag waarop vier weken verstreken zijn na de dag van bekendmaking tot en met 23 januari 2028.

Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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

Dit document is digitaal vastgesteld, daarom staat er geen zichtbare handtekening in.

Appendices

I. Plangebied;
II. Locaties huidige verblijfplaatsen;
III. Locaties tijdelijke mitigatie.

Rechtsmiddelen

Voor de mogelijkheid rechtsmiddelen aan te wenden tegen deze beschikking wijzen wij op de desbetreffende tekst in het begeleidende schrijven.

VOORSCHRIFTEN

Algemeen

1. De vergunninghouder dient:
   a. de start van de flora- en fauna-activiteit (waaronder ook het ongeschikt maken) uiterlijk twee weken van tevoren te melden;
   b. het ecologisch werkprotocol bij de startmelding mee te sturen;
   c. relevante wijzigingen in de uitvoering uiterlijk één maand van tevoren te melden. Het betreft wijzigingen die van invloed kunnen zijn op de effectbeoordeling van de aanvraag en/of de uitvoering van de voorgestelde mitigerende en/of compenserende maatregelen; en
   d. de datum van beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week voor de beëindiging te melden.

   Bovenstaande meldingen dienen gericht te worden aan de Unit Groen, Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, e-mailadres toezichtnatuur@ozhz.nl onder vermelding van 'Flora- en fauna-activiteit'. De meldingen mogen schriftelijk of digitaal worden gedaan.

2. De vergunninghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze omgevingsvergunning, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis Sint Jorisweg 3 – 7 te Delft' van 23 oktober 2025 en de gegevens 'Reactie op verzoek om aanvullende informatie: 25-008 Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis Sint Jorisweg 3-7 te Delft ' van 2 september 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[1] 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);

[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.

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.

Ongeschikt maken

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 1 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. 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;
    e. 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;
    f. 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;
    g. indien de weersomstandigheden tussen 15 oktober en 31 oktober niet voldoende lang gunstig blijken te zijn zoals genoemd in sub f, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot minimaal 1 april van het volgende jaar;
    h. na het ongeschikt maken en met inachtneming van de vereiste dagen met gunstige weersomstandigheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd door de ecologisch deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in het de bebouwing uit te sluiten;

i. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 31 oktober) geldt aanvullend op sub e tot en met h dat, onder de weersomstandigheden zoals genoemd in sub f, het controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 31 oktober;
j. 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 gewone dwergvleermuis dient te worden voorkomen.

12. Het is niet toegestaan om tijdens de actieve periode van de gewone dwergvleermuis tussen zonsondergang en zonsopgang extra of andere verlichting toe te passen dan al aanwezig is in de huidige situatie. Een uitzondering hierop geldt, wanneer dit aantoonbaar nodig is voor project gerelateerde zaken die zien op veiligheid. In dit geval mag beperkt amberkleurige verlichting in het plangebied worden toegepast. Dit dient expliciet te worden gemeld aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1) en de verlichting mag daarbij niet worden gericht op de vervangende essentiële vliegroute en ander omliggend groen. Indien nodig, dienen schermen te worden geplaatst om de uitstraling van licht op de vliegroute en omliggend groen te voorkomen. Dit ter beoordeling aan de ecologisch deskundige (voorschrift 5).

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 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;
    c. de tijdelijke voorzieningen worden verwijderd:
    i. onder ecologische begeleiding; en
    ii. buiten de kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis voor zomer- en paarverblijfplaatsen, die loopt van 1 november tot en met 31 maart;
    iii. wanneer de tijdelijke voorzieningen in gebruik zijn, dienen deze ongeschikt gemaakt te worden conform de maatregelen in voorschrift 10.

Aanwijzingen voor gebruik

- Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de soorten en flora- en fauna-activiteit die in dit besluit genoemd zijn en voor de werkzaamheden die conform de aanvraag uitgevoerd worden, voor zover in deze omgevingsvergunning zelf niet anders aangegeven is.
- Indien de vergunninghouder de onderhoudsverplichting van gerealiseerde maatregelen wenst over te dragen aan een derde, dan moet de vergunninghouder zorgdragen voor het contractueel vastleggen daarvan.
- Indien de vergunninghouder deze omgevingsvergunning wil overdragen, geldt op grond van artikel 5.37, tweede lid, van de Omgevingswet een informatieplicht. De huidige vergunninghouder dient ten minste vier weken voorafgaand aan de wijziging het bevoegd gezag hierover te informeren. Hierbij dienen de gegevens te worden verstrekt zoals genoemd in artikel 7.216 van de Omgevingsregeling.
- Indien de vergunninghouder deze omgevingsvergunning wil verlengen, dient tijdig en bij voorkeur zes maanden voorafgaand aan het aflopen van de geldigheidstermijn een aanvraag te worden gedaan via het Omgevingsloket. De aanvraag dient te voldoen aan de indieningsvereisten.

Zorgplicht en ongewoon voorval

In de Omgevingswet zijn algemene zorgplichten opgenomen voor de fysieke leefomgeving. Voor alle van nature in het wild levende planten en dieren en hun leefgebied geldt daarnaast de specifieke zorgplicht zoals opgenomen in artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving. In het kader van de specifieke zorgplicht dient onder meer rekening gehouden te worden met broedgevallen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Ook dient u rekening te houden met het onverwijld melden van een ongewoon voorval als bedoeld in artikel 11.34 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit geldt als er tijdens de uitvoering van flora- en fauna-activiteiten een gebeurtenis plaatsvindt die direct gevolgen heeft voor de natuur. In dat geval dient u direct contact op te nemen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1).

OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 23 juli 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 Oostsingel Investments B.V.. De aanvraag betreft het uitvoeren van het slopen van de opstallen en het realiseren van nieuwbouw aan de Sint Jorisweg 3 tot en met 7 te Delft met DSO-nummer 2026072302027. De werkzaamheden stonden gepland te starten op 1 september 2026 en duren naar verwachting tot uiterlijk 23 januari 2028. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 september 2026 tot en met 23 januari 2028.

Relevante documenten

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

- Het verzoek, 23 juli 2026 (ODH1843075);
- Notitie quickscan Sint Jorisweg 3-7 te Delft, De Vos Ecologie, 25-008/n01, 28 maart 2025 (ODH1843069);
- Rapport nader onderzoek vleermuizen en gierzwaluwen Sint Jorisweg 3-7 te Delft, De Vos Ecologie, 25-008/r01, 9 oktober 2025 (ODH1843073;
- Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis Sint Jorisweg 3 – 7 te Delft, De Vos Ecologie, 25-008/a01, 23 oktober 2025 (ODH1843071).

Daarnaast hebben wij ambtshalve de volgende gegevens betrokken bij onze beoordeling:

- Reactie op verzoek om aanvullende informatie: 25-008 Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis Sint Jorisweg 3-7 te Delft, De Vos Ecologie, 25-008/n2, 2 september 2026 (ODH1885609);
- Asbestinventarisatie Woningen en bijgebouwen aan de Sint Jorisweg 5 en 7 in Delft, Prins Milieu Consultancy b.v., 25030-2, 10 oktober 2025 (ODH1885611);
- Asbestinventarisatie Woningen en bijgebouwen aan de Sint Jorisweg 3A t/m F in Delft, Prins Milieu Consultancy b.v., 25030-1, 10 oktober 2025 (ODH1885613);
- Email ‘Foto's st Joris bestaand en participatie adressen Sint Jorisweg’, 25 september 2026 (ODH1913054).

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.

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 25 augustus opgeschort en is verzocht de ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 3 september 2026 en 21 september 2026 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen en is de procedure hervat.

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 participatie plaatsgevonden met de direct omwonenden van plangebied.

Inwerkingtreding
Artikel 16.79, eerste lid, aanhef en onder a, van de Ow bepaalt dat een omgevingsvergunning in werking treedt met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt. In artikel 16.79, tweede lid, van de Ow staat dat in afwijking van het eerste lid het bevoegd gezag in de omgevingsvergunning bepaalt dat die in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag van bekendmaking of terinzagelegging als naar zijn oordeel:

a. het verrichten van de activiteit die de omgevingsvergunning mogelijk maakt binnen die vier weken kan leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld; en
b. de regels over het verlenen van de omgevingsvergunning ertoe strekken die bestaande toestand te beschermen.

Gelet op het feit dat binnen vier weken verblijfplaatsen vernietigd kunnen worden op grond van deze omgevingsvergunning, zijn wij van mening dat artikel 16.79, tweede lid, van de Ow van toepassing is. Daarom bepalen wij dat de omgevingsvergunning in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken vanaf de dag van bekendmaking of terinzagelegging.

Toetsingskader en grondslag beschikking

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

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis, 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

Oostsingel Investments B.V. is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan Sint Jorisweg 3 tot en met 7 te Delft. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- het slopen van de huidige bebouwing;
- het realiseren van nieuwbouw.

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

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

- één zomer- en paarverblijfplaats bij Sint Jorisweg 5;
- één zomerverblijfplaats bij Sint Jorisweg 7;
- één vliegroute;
- één leefgebied.

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. De vliegroute en het leefgebied zullen behouden blijven. De schadelijke handelingen zijn vergunningplichtig op grond van artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal.

Belangenonderbouwing

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

Het belang van de voorgenomen werkzaamheden is in de aanvraag toegelicht in het document ‘Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis Sint Jorisweg 3 – 7 te Delft’ van 23 oktober 2025 en ter onderbouwing zijn bij de aanvraag de volgende documenten aangeleverd: ‘Asbestinventarisatie Woningen en bijgebouwen aan de Sint Jorisweg 5 en 7

in Delft' en 'Asbestinventarisatie Woningen en bijgebouwen aan de Sint Jorisweg 3A t/m F in Delft' van 10 oktober 2025. 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. De geplande werkzaamheden dragen bij aan de reductie van CO_2-uitstoot en daarmee aan de internationale en nationale klimaatdoelstellingen om klimaatverandering tegen te gaan. Het terugdringen van de CO_2-uitstoot is essentieel voor het beperken van klimaatverandering en dient daarmee een groot maatschappelijk belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart. Het verminderen van fossiele emissies leidt bovendien tot een verbeterde luchtkwaliteit en heeft daarmee een positief effect op de volksgezondheid.

Om invulling te geven aan de doelen van het Klimaatakkoord hebben woningcorporaties Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Hierin is onder andere opgenomen dat corporaties al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Hieruit volgt dat de woningen in ieder geval minimaal label D moeten hebben. Het doel is 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 1956. Er is nooit voor de woningen een energielabel vastgesteld. De woningen beschikken nog over enkel glas en zijn niet geïsoleerd, waardoor het huidige energielabel in ieder geval lager dan D moet zijn.

Vocht en tocht
De complexen binnen het plangebied zijn verouderd en voldoen derhalve niet meer aan de gestelde wettelijke eisen omtrent isolatie en ventilatie. Uit het aangeleverde fotomateriaal is naar voren gekomen dat er sprake is van vocht- en tochtproblemen. Vocht veroorzaakt schimmels in de woningen. Er bestaat een samenhang tussen de aanwezigheid van vocht en schimmel in de woning enerzijds en een verhoogd voorkomen van reumatische aandoeningen en ademhalingsproblemen bij kinderen en volwassenen zoals astma, anderzijds. Door de isolatie en ventilatie in de nieuwe situatie te verbeteren kunnen deze vochtproblemen worden verholpen. Zodoende zijn de werkzaamheden in het belang van de volksgezondheid.

Asbest
Bij de aanvraag zijn asbestinventarisatierapporten gevoegd. In verschillende panden is asbesthoudend materiaal aangetroffen van risicoklasse 1 en 2. Bij beschadiging, verdere veroudering, of bewerking van het materiaal komen gevaarlijke concentraties asbestdeeltjes in de lucht. Vrijgekomen asbestdeeltjes kunnen zeer schadelijke effecten hebben voor de gezondheid van de bewoners. Door het inademen van losse asbestvezels kan na lange tijd longkanker, longvlies-, of buikvlieskanker ontstaan. Het slopen van de woningen en het verwijderen van de asbest is in het belang van de volksgezondheid.

Conclusie
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 om de bebouwing in het plangebied te slopen en nieuwbouw ervoor in de plaats te realiseren. Hierdoor gaan verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis verloren. 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 sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden.

Inrichting en werkzaamheden
Alternatieve methode, zoals renovatie, zullen niet voldoen aan de doelen van dit project. De initiatiefnemer is voornemens om goed geïsoleerde, moderne en hoogkwalitatieve woningen van groot oppervlak te realiseren. Als er renovatie plaats zou vinden, zouden er zeer ingrijpende en relatief duurdere renovatiewerkzaamheden ingezet moeten worden om de woningen klimaatbestendig te maken. Bovendien zouden de aangetroffen verblijfplaatsen met deze alternatieve werkwijze eveneens verloren gaan. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende 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 Delft. Er zijn tijdig tijdelijke en er worden permanente verblijfplaatsen gerealiseerd om de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis te waarborgen. Een deel van het plangebied maakt deel uit van een groter leefgebied van de gewone dwergvleermuis. Deze blijft grotendeels intact en heeft daarom minimale impact op het leefgebied als geheel. Tevens zijn er door de lijnvormige structuren in het plangebied de aanwezigheid van vliegroutes van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Lichtuitstraling naar deze vliegroutes dient te worden voorkomen en is vastgesteld in de voorschriften en verder onderbouwd in de maatregelen. Als gevolg van de werkzaamheden gaat één zomer- en paarverblijfplaats en één zomerverblijfplaats, met mogelijk milde winterfunctie, van de gewone dwergvleermuis verloren.

Maatregelen
Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de staat van instandhouding van gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in ‘Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis Sint Jorisweg 3 – 7 te Delft’ van 23 oktober 2025 en de gegevens van ‘Reactie op verzoek om aanvullende informatie: 25-008 Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis Sint Jorisweg 3-7 te Delft’ van 2 september 2026.

De voorgestelde maatregelen om de negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden zoveel mogelijk te mitigeren en te compenseren achten wij voldoende. 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).

Als gevolg van de werkzaamheden gaat één zomer- en paarverblijfplaats en één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Op 7 september 2026 zijn zes tijdelijke vleermuiskasten van het type VKWS02 van Vivara Pro en op 7 augustus 2025 zijn twee tijdelijke vleermuispaalkasten van het type VK SK van Vivara Pro gerealiseerd. De precieze locaties zijn weergegeven in appendix II. In de permanente situatie worden acht vleermuiskasten van het type IB VL 31 van Vivara Pro op dezelfde plek als de originele verblijfplaatsen en op verscheidene andere plekken ingebouwd in de gevels van de gerealiseerde nieuwbouw aan de Sint Jorisweg 3 tot en met 7 te Delft. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode, die loopt van 1 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 uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 15 oktober. Alleen bij gunstige weersomstandigheden kan dit controlebezoek uiterlijk op 31 oktober worden uitgevoerd. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften.

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).

Om verstoring door licht ten tijde van de werkzaamheden op de essentiële vliegroute te voorkomen tijdens de actieve periode van vleermuizen (tussen 15 april tot 31 oktober) is het niet toegestaan om tussen zonsondergang en zonsopgang verlichting toe te passen. Een uitzondering hierop geldt, wanneer aantoonbaar sprake is van veiligheidsaspecten. In dit geval mag niet meer dan noodzakelijke verlichting van het bouwterrein worden toegepast. Dit dient vooraf te worden gemeld aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Het voorgaande hebben wij opgenomen in de voorschriften.

Cumulatie
Bij de toetsing van de effecten op de staat van instandhouding, hebben wij ook onderzocht of er cumulatieve effecten kunnen optreden als gevolg van andere plannen of projecten die in de omgeving van het plangebied uitgevoerd (gaan) worden. In de omgeving van het plangebied geldt een aantal omgevingsvergunningen, die betrekking hebben op dezelfde lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Gezien de omvang van dit project en het beperkte effect van andere projecten is de impact echter op de gewone dwergvleermuis minimaal en is er geen sprake van negatieve cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van de 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 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 als 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 werking vanaf de dag waarop vier weken verstreken zijn na de dag van bekendmaking en is geldig tot en met 23 januari 2028.

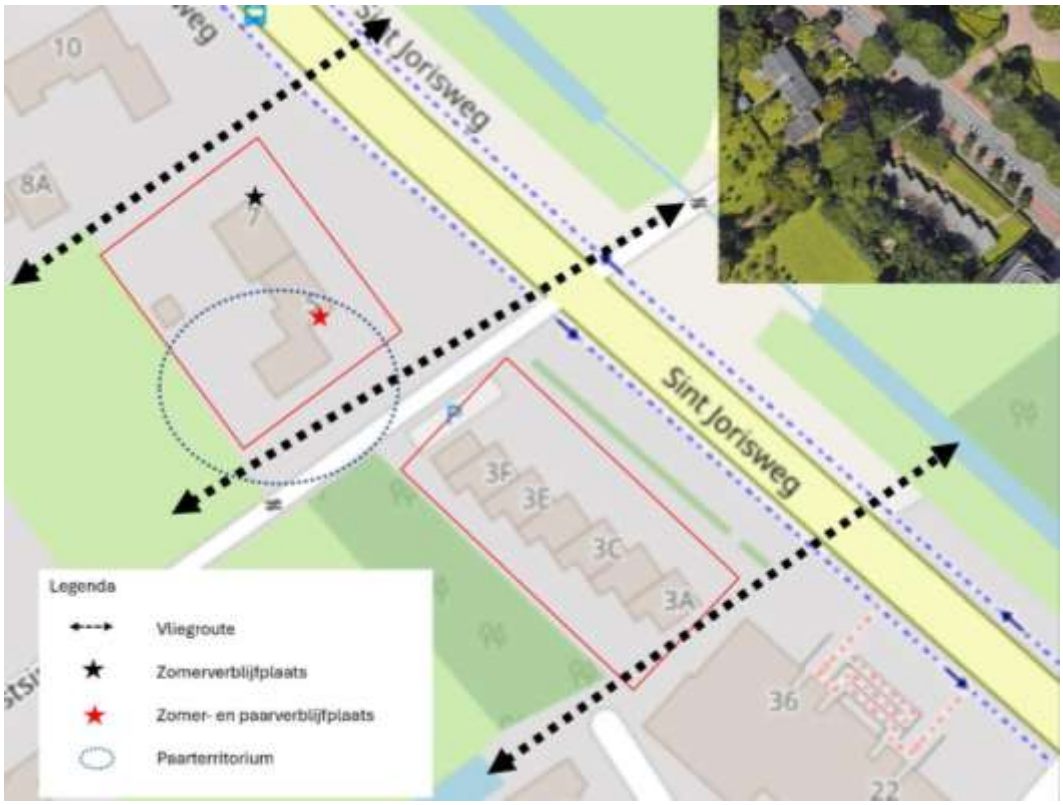
Appendices

Appendix I: Planlocatie



Bron: Rapport nader onderzoek vleermuizen en gierzwaluwen Sint Jorisweg 3-7 te Delft, De Vos Ecologie, pagina 3.

Appendix II: Locaties huidige verblijfplaatsen



Bron: Rapport nader onderzoek vleermuizen en gierzwaluwen Sint Jorisweg 3-7 te Delft, De Vos Ecologie, pagina 6.

Appendix III: Locaties tijdelijke mitigatie



Bron: Reactie op verzoek om aanvullende informatie: 25-008 Activiteitenplan Gewone dwergvleermuis Sint Jorisweg 3-7 te Delft, De Vos Ecologie, pagina 3. (toelichting: de grote blauwe sterren zijn de tijdelijke vleermuispaalkasten en de kleine blauwe sterren zijn de tijdelijke vleermuiskasten).