

**BESCHIKKING VAN  
GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORD-BRABANT**

**ons kenmerk**  
Z/255834

**Plaats**  
's-Hertogenbosch

op de op 25 juni 2025 ontvangen aanvraag van Stichting Thuisvester om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet. De flora- en fauna-activiteit gaat over de gevolgen ten aanzien van beschermde dier- en plantsoorten wegens de sloop-en nieuwbouw werkzaamheden van 3 appartementencomplexen in 2 deelgebieden, uit te voeren in de wijk Oosterheide te Oosterhout, aan Ranonkelstraat 1-47 en de Anemoonstraat 2-48 (deelgebied 1) en de Boerhaavelaan 31-77 en omgeving (deelgebied 2).

Met vriendelijke groet,  
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant  
Namens dezen,

**Dit document is digitaal ondertekend.**

## Besluit

### Onderwerp

Op 25 juni 2025 hebben wij van Stichting Thuisvester een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor het overtreden van verboden ten aanzien van beschermde soorten, door het uitvoeren van sloop- en nieuwbouw werkzaamheden van 3 appartementencomplexen in 2 deelgebieden. Deze activiteiten vinden plaats in de wijk Oosterheide te Oosterhout, aan Ranonkelstraat 1-47 en de Anemoonstraat 2-48 (deelgebied 1) en de Boerhaavelaan 31-77 en omgeving (deelgebied 2).

## Besluit

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant besluiten, gezien de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit,

- I. aan Stichting Thuisvester, Mathildastraat 52, 4901 HC te Oosterhout, de gevraagde vergunning te verlenen, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet, van de bepalingen als bedoeld in:
  - artikel 11.46, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor het opzettelijk verstoren van de:
    - **gewone dwergvleermuis** (*pipistrellus pipistrellus*);
  - artikel 11.46, eerste lid, onder d, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de:
    - **gewone dwergvleermuis** (*pipistrellus pipistrellus*);voor de periode van 1 april 2026 tot en met 15 mei 2028;
- II. dat de beschrijving van de activiteiten in de aanvraag en de aanvullende gegevens, voor zover deze gaat over de soorten als bedoeld onder I, onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- III. aan dit besluit voorschriften te verbinden die zijn opgenomen onder onderdeel 2.7 'Voorschriften';
- IV. dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van dit besluit:
  - Activiteitenplan Vergunningsaanvraag Omgevingswet Oosterheide te Oosterhout (deelgebied 1 en 2), Mei 2025, P24-0122, Staro Natuur en Buitengebied (hierna: activiteitenplan)
  - Aanvullende gegevens van 27 augustus 2025
  - Bijlage 1: overzichtstekening van de planlocatie
  - Bijlage 2: locaties van de maatregelen
  - Bijlage 3: meldingsformulier start handelingen beschermde soorten (zie voorschrift 1)

## Rechtsmiddelen

### Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit en wordt u door dit besluit rechtstreeks in uw belang getroffen, dan kunt u een bezwaarschrift hiertegen indienen. Dit kan tot 6 weken na de dag van verzending van het besluit. De verzenddatum is terug te vinden in de kennisgeving.

U kunt uw bezwaarschrift op 2 manieren indienen:

- **Digitaal.** Op [www.brabant.nl/bezwaar](http://www.brabant.nl/bezwaar) vindt u de link 'Bezwaar indienen'. U heeft hiervoor een digitale handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig.

- **Per post.** Stuur uw bezwaarschrift naar:

Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant  
Secretariaat van de hoor- en adviescommissie  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch

In het bezwaarschrift zet u:

- uw naam en adres;
- de datum, het kenmerk en een omschrijving van het besluit waarmee u het niet eens bent;
- de reden waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- de datum van uw bezwaarschrift en uw handtekening;
- maakt u namens iemand anders bezwaar? Stuur dan een machtiging mee.

Voeg ook een kopie toe van het besluit waarmee u het niet eens bent. Op deze manier kunnen wij uw bezwaarschrift beter in behandeling nemen.

U kunt het secretariaat van de hoor- en adviescommissie bereiken via telefoonnummer (073) 680 83 04, faxnummer (073) 680 76 80 en e-mailadres [bezwaar@brabant.nl](mailto:bezwaar@brabant.nl).

Aan het indienen van een bezwaar zijn geen kosten verbonden.

### Voorlopige voorziening

Als u een bezwaarschrift indient, dan heeft dit geen schorsende werking. Het besluit treedt in werking de dag na verzending van het besluit. Dat betekent dat het besluit geldt zolang uw bezwaarschrift in behandeling is. Het kan zijn dat u dit niet wilt. Bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt gelijktijdig met of na het indienen van een beroepschrift een verzoek om een voorlopige voorziening vragen bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. De rechter besluit dan of het besluit wordt geschorst.

U kunt ook digitaal verzoeken om een voorlopige voorziening. Zie daarvoor:

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U heeft hiervoor een digitale handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig.

Er zijn kosten verbonden aan het vragen van een voorlopige voorziening (griffierecht) en/of het indienen van een beroepschrift.

## INHOUDSOPGAVE

<b>BESLUIT .....</b>	<b>2</b>
<b>PROCEDURELE OVERWEGINGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN .....</b>	<b>6</b>
1.    WETTELIJK KADER - OMGEVINGSWET .....	6
1.1 <i>BESCHERMINGSREGIMES</i> .....	6
1.2 <i>OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT</i> .....	6
2.    TOETSING EFFECTEN RUIMTELIJKE INGREEP .....	7
2.1 <i>AANGEVRAAGDE ACTIVITEITEN</i> .....	7
2.2 <i>ONDERZOEK SOORTEN</i> .....	7
2.3 <i>MOGELIJKE EFFECTEN OP BESCHERMDE SOORTEN</i> .....	7
2.4 <i>ALTERNATIEVENAFWEGING</i> .....	8
2.5 <i>BELANG VAN DE AANVRAAG</i> .....	9
2.6 <i>MAATREGELEN</i> .....	9
2.7 <i>VOORSCHRIFTEN</i> .....	10
2.8 <i>STAAT VAN INSTANDHOUDING</i> .....	14
3.    CONCLUSIE .....	14
<b>BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE.....</b>	<b>15</b>
<b>BIJLAGE 2. LOCATIES VAN DE MAATREGELEN.....</b>	<b>18</b>
<b>BIJLAGE 3. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN .....</b>	<b>21</b>

## **Procedurele overwegingen**

### **Aanvraag**

Op 25 juni 2025 hebben wij van Stichting Thuisvester een aanvraag voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van de Omgevingswet (artikel 5.1, tweede lid, onder g) ontvangen. De aanvraag is op 27 augustus 2025 aangevuld.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag en het activiteitenplan. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z/255834.

### **Gedragscode**

Er wordt geen gebruik gemaakt van een gedragscode.

### **Bevoegd gezag**

Omdat de activiteit wordt verricht in de provincie Noord-Brabant zijn Gedeputeerde Staten (verder: GS) volgens artikel 5.10, eerste lid, onder e, van de Omgevingswet bevoegd om op de aanvraag te beslissen. Als het aan de orde is betrekken wij tevens de gevolgen van de activiteit voor de soorten buiten onze provinciegrens bij ons besluit.

### **Reguliere voorbereidingsprocedure**

In deze procedure wordt de reguliere voorbereidingsprocedure overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast.

### **Ontvankelijkheid**

De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van die aspecten waarvoor een omgevingsvergunning flora- en fauna- activiteit is gevraagd.

### **Overige regelgeving**

Een toestemming op basis van andere wet- en regelgeving of activiteit onder de Omgevingswet kan aan de orde zijn, onder andere voor ruimtelijke ordening of bouwen. Bij de beoordeling van deze aanvraag zijn andere aspecten dan de flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet niet betrokken.

## Inhoudelijke overwegingen

### 1. Wettelijk kader - Omgevingswet

#### 1.1 Beschermingsregimes

Op basis van de Omgevingswet (hierna: Ow) zijn er drie beschermingsregimes. Het eerste regime geldt voor vogels op grond van de Vogelrichtlijn. Paragraaf 11.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor vogelsoorten, waarvoor GS een vergunning kunnen verlenen. Artikel 8.74j van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van de vergunning.

Het tweede beschermingsregime geldt voor planten en dieren op basis van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn. Paragraaf 11.2.3 van het Bal heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten, waarvoor GS een vergunning kunnen verlenen. Artikel 8.74k van het Bkl geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een vergunning.

Het derde regime beschrijft de bepalingen voor andere (nationaal beschermde) soorten. Paragraaf 11.2.4 van het Bal heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten, waarvoor GS een vergunning kunnen verlenen. Artikel 8.74l van het Bkl geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een vergunning.

Voor alle inheemse soorten geldt 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 vergunning is verleend. In de specifieke zorgplicht wordt bepaald dat eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan deze soorten dient te voorkomen.

In onder andere artikel 5.40 en artikel 18.10 van de Ow zijn gronden opgenomen op grond waarvan een vergunning kan worden ingetrokken of gewijzigd. De vergunning kan in elk geval worden ingetrokken indien blijkt dat de vergunninghouder zich niet houdt aan de vergunning.

#### 1.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: Verordening) vastgesteld. Voor een flora- en fauna-activiteit zijn aanvullende kaders vastgelegd. Zo zijn voor bepaalde soorten en handelingen vrijstellingen opgenomen. Deze zijn neergelegd in paragraaf 3.8.2 van de Verordening.

## **2. Toetsing effecten ruimtelijke ingreep**

### *2.1 Aangevraagde activiteiten*

Een uitgebreide omschrijving van de activiteiten is opgenomen in de aanvraag. De aangevraagde activiteiten gaan over het uitvoeren van sloop- en nieuwbouw werkzaamheden. Deze activiteiten vinden plaats in de wijk Oosterheide te Oosterhout.

Thuisvester is voornemens om in 2026 een drietal appartementencomplexen volledig te slopen en nieuwe appartementen binnen hetzelfde plangebied te realiseren. Dit is inclusief een aanpassing van het openbaar gebied. De werkzaamheden zullen alleen effect hebben op de gebouwen en de directe omgeving.

De drietal appartementencomplexen liggen verspreid over 2 deelgebieden in de wijk Oosterheide te Oosterhout. De complexen liggen aan Ranonkelstraat 1-47 en de Anemoonstraat 2-48 (deelgebied 1) en de Boerhaavelaan 31-77 en omgeving (deelgebied 2) (zie figuur 1 tot en met 5 in bijlage 1). Alle 3 de appartementencomplexen bestaan uit 4 verdiepingen, hebben een plat dak en de gevels van de panden zijn van baksteen.

Deelgebied 1 betreft een tweetal oudere portiekflats uit de jaren '60 (1969) met ieder 24 woningen. In totaal zullen dus 48 woningen worden gesloopt. In de nieuwe situatie komen 89 woningen terug, verdeeld over 3 woonblokken. Het complex in deelgebied 2 is in 1972 gebouwd en omvat 24 woningen. In de nieuwe situatie komen 60 woningen terug, verdeeld over 2 woonblokken.

#### *Groenbehoud*

Binnen de huidige plannen is het nog niet zeker hoeveel opgaand groen er verwijderd gaat worden. Er wordt naar gestreefd zoveel mogelijk bomen te handhaven. Het behoud van bomen is zinvol vanwege woonkwaliteit, biodiversiteit en een verkoelend effect. Het opgaand groen rondom de appartementencomplexen kan ook gebruikt worden als foerageergebied voor vleermuizen.

### *2.2 Onderzoek soorten*

Het uitgevoerde onderzoek naar beschermde soorten is beschreven in de bij de aanvraag gevoegde rapportages zoals het activiteitenplan en de aanvullingen van 27 augustus 2025.

Als vooronderzoek heeft literatuuronderzoek plaatsgevonden (NDFF/verspreidingsatlassen). Op 23 februari 2022 heeft een veldbezoek in het kader van een quickscan naar beschermde soorten plaatsgevonden. Het nader onderzoek naar gewone dwergvleermuizen heeft plaatsgevonden in 2024 volgens het Vleermuisprotocol 2021 (Netwerk Groene Bureaus).

### *2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten*

De aanvrager geeft aan dat er 3 zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en 2 paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn in het plangebied. Bij de 2 complexen aan de Ranonkelstraat (deelgebied 1) gaat het om 3 zomer- en 1 paarverblijfplaats. Bij het complex aan de Boerhaavelaan (deelgebied 2) gaat het om 1 paarverblijfplaats. Door de werkzaamheden worden de verblijfplaatsen vernield of beschadigd en worden vleermuizen verstoord.

#### *Deelgebied 1*

Binnen het onderzoeksgebied van deelgebied 1 zijn 3 zomerverblijfplaatsen aangetroffen en 1

paarterritorium van de gewone dwergvleermuis. Een zomerverblijfplaats bevindt zich in de verticale metalen buis op de zuidgevel van het complex aan de Annemoonstraat. Een gewone dwergvleermuis kroop via de bovenzijde naar binnen. Een tweede verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is aangetroffen aan de noordzijde van de flat aan de Anemoonstraat. Een gewone dwergvleermuis kwam daar uitgevlogen vanonder het dak. Een derde verblijfplaats bevindt zich in de flat aan de Ranonkelstraat. Aan de westzijde tikte een gewone dwergvleermuis meerdere malen tegen het gebouw, waarna deze naar binnen vloog. Het paarterritorium van de gewone dwergvleermuis bevindt zich ten oosten van het gebouw aan de Ranonkelstraat. De exacte locatie kon niet worden vastgesteld.

#### *Deelgebied 2*

Binnen deelgebied 2 is er 1 paarterritorium van gewone dwergvleermuis waargenomen. Deze vleermuis vloog rond het gebouw aan de Boerhaavelaan en stootte op meerdere locaties werfroepjes uit. Op basis van deze roepjes is een territorium vastgesteld. De exacte locatie kon niet worden vastgesteld.

### *2.4 Alternatievenafweging*

Er zijn geen redelijke alternatieven mogelijk die zullen leiden tot een kwalitatief gelijkwaardig resultaat. De alternatievenafweging is hiermee voldoende onderbouwd om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de gewone dwergvleermuis te verlenen.

#### *Locatie*

Het project is locatie gebonden vanwege het sloop-nieuwbouw project van de appartementencomplexen. De appartementen verkeren in een slechte staat. De werkzaamheden zijn gebonden aan elkaar, na sloop volgt nieuwbouw. Een alternatieve locatie voor de werkzaamheden is daarom niet mogelijk.

#### *Inrichting*

Een andere vorm van werken is bij de complexen niet mogelijk. De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden aan de complexen. De complexen zijn oud en energetisch en bouwtechnisch niet voldoende duurzaam. Renovatie is in relatie tot de algehele staat niet zinvol, aangezien daarmee de gewenste duurzaamheids- en kwaliteitseisen niet behaald kunnen worden. De omgeving van de nieuwe appartementencomplexen worden vergroend en opnieuw ingericht. Er zullen nieuwe bomen geplant gaan worden en er wordt een grote wadi gemaakt waarin hemelwater wordt opgevangen.

#### *Werkwijze*

De appartementen worden gesloopt en niet gerenoveerd. De keuze voor slopen of renoveren en nieuw bouwen is zorgvuldig afgewogen. De bouwtechnische waarde van de woningen is zo slecht dat slopen de enige mogelijkheid is om woning te krijgen met de huidige duurzaamheids- en kwaliteits- eisen. De complexen zijn oud en energetisch en bouwtechnisch niet voldoende duurzaam. Renovatie is in relatie tot de algehele staat niet zinvol, aangezien daarmee de gewenste duurzaamheids- en kwaliteitseisen niet behaald kunnen worden. Het is niet mogelijk om de verblijfplaatsen te behouden met een andere werkwijze. Bij de uitvoer van totaal sloop is er geen mogelijkheid om de verblijfsplaatsen te behouden. Bij verduurzaming worden de spouwmuur ook geïsoleerd en zouden de verblijfsplaatsen ook niet behouden blijven. De werkzaamheden worden gedurende normale werktijden uitgevoerd (7.00-17.00 uur), waardoor vleermuizen geen hinder ondervinden van werkzaamheden die in de avond worden uitgevoerd met extra verlichting.

#### *Planning*

Invulling aan zorgvuldig handelen ten aanzien van gewone dwergvleermuis wordt gegeven door de



werkzaamheden buiten de meest kwetsbare perioden van de soorten te plannen. Tijdens het nader onderzoek zijn er diverse verblijfplaatsen aangetroffen, waarvan niet kan worden uitgesloten dat deze ook als (milde) winterverblijfplaats worden gebruikt. De vleermuisverblijven worden daarom in september 2025 of april 2026 ongeschikt gemaakt. Het ongeschikt maken wordt gedaan zodat tijdens de werkzaamheden aan de gebouwen geen individuen meer aanwezig zijn. Een alternatieve planning heeft geen meerwaarde vanwege de duur van de werkzaamheden. De werkzaamheden gaan eind 2026 na de natuurvrij-verklaring van start. De sloopwerkzaamheden duren vermoedelijk een half jaar, het totale werk zal rond de 2 jaar duren. Met een verwachte opleverdatum in 2028. De vleermuizen hebben tweemaal minimaal 3 maanden om te kunnen wennen aan de alternatieve voorzieningen.

## *2.5 Belang van de aanvraag*

In de aanvraag zijn de belangen voldoende onderbouwd om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de gewone dwergvleermuis te verlenen.

De omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is gevraagd op grond van 'de volksgezondheid, 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, onder b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het is noodzakelijk om de energie labels te verbeteren; om te voldoen aan de Europese klimaatdoelen zullen de woningen energiezuiniger moeten worden gemaakt. De woningen worden mede in het kader daarvan gesloopt zodat er daarvoor in de plaats woningen gerealiseerd kunnen worden met een label waarbij wel bijgedragen wordt aan de Europese klimaatdoelen. De appartementen hebben nu labels E en F en zullen na de werkzaamheden een verbeterde energielabel krijgen, namelijk label A of hoger. Woningcorporaties en particuliere verhuurders mogen vanaf 2030 geen woningen meer verhuren met een energielabel E, F, of G. Het is daarom noodzakelijk om vóór die tijd werkzaamheden te verrichten.

De te slopen gebouwen zijn energetisch en bouwtechnisch in slechte staat. Renovatie is in relatie tot de algehele staat van het gebouw niet zinvol, aangezien het gewenste kwaliteitsniveau met deze werkwijze niet kan worden behaald. De appartementen zijn slecht geïsoleerd. Doordat een woning slecht geïsoleerd is en het voegwerk slecht is kan er makkelijker vocht in het huis trekken. Zeker als er ook niet voldoende wordt geventileerd, kan de opgehoopte vocht in de woningen dienen als voedingsbodem voor schimmels. De schimmels en vocht kunnen de oorzaak zijn voor gezondheidsklachten of deze verergeren, zoals astma en andere luchtwegklachten.

Daarnaast is er een grote behoefte aan betaalbare woningen. Door het slopen van de woningen en het plaatsen van nieuwbouw is het mogelijk om meer woningen te realiseren. Hierdoor wordt met dit project een bijdrage aan de woningopgave geleverd. Voor het project aan de Ranonkelstraat komen 89 woningen terug (waar er 48 worden gesloopt). Voor het project bij de Boerhaavelaan komen 60 woningen terug, voor het slopen van 24 woningen. Het volledige project zal daardoor voor 77 extra woningen zorgen.

## *2.6 Maatregelen*

In het activiteitenplan en de aanvullende gegevens van 27 augustus 2025 is beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten voor gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen. De locaties van de voorzieningen zijn weergegeven in bijlage 2. In grote lijnen gaat het om de volgende maatregelen:

### Tijdelijke voorzieningen

- Op 7 juli 2025 zijn in totaal 20 tijdelijke kasten opgehangen. De kasten zijn van het type VMTH1.
- De kasten zijn op verschillende windrichtingen opgehangen, rekening houdend met de eisen voor tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024) waar de locaties aan moeten voldoen (zie figuur 6, figuur 7 en tabel 1 in bijlage 2).
- De kasten hangen op minstens 4 meter hoogte.
- Er wordt voldaan aan de gewenningsperiode van 3 maanden in de actieve periode, voordat de huidige verblijfplaatsen ontmoedigd worden.
- De tijdelijke voorzieningen worden verwijderd nadat de vleermuizen 3 maanden, in de actieve periode van de vleermuis, hebben kunnen wennen aan de permanente voorzieningen, na een controle op het huidige gebruik van de voorzieningen.

### Ongeschikt maken

- De gebouwen worden in september 2025 of april 2026 ontmoedigd.
- De ontmoediging wordt uitgevoerd door middel van borstels, vulschuim en exclusion flaps, afhankelijk van de locatie.
- Er wordt ongeschikt gemaakt bij geschikte weersomstandigheden op het moment van ongeschikt maken en de 3 daaropvolgende nachten.
- Er wordt ongeschikt gemaakt als op de dag van de ontmoediging en de 3 dagen erna de temperatuur bij zonsondergang tot 2 uur erna minimaal 10 graden is, de windkracht maximaal 4 is en het niet regent (conform de eisen van het vleermuisprotocol). Dit is om ervoor te zorgen dat de vleermuizen na de ontmoediging ook daadwerkelijk de verblijfplaats zullen verlaten.
- In het logboek worden de weersomstandigheden (windkracht, neerslag en temperatuur) opgenomen gedurende de dagen tijdens en na het ongeschikt maken.
- De precieze periode van het ongeschikt maken zal afhankelijk van de weersomstandigheden en seizoenverloop zijn.

### Controle

- In het geval dat de ontmoediging niet heeft gewerkt (dit zal duidelijk worden na de controle op in- en uitvliegende vleermuizen) wordt het opnieuw aangebracht en wordt wederom een controle uitgevoerd.

### Permanente voorzieningen

- Er worden 20 permanente voorzieningen van het type VMPM1s ingebouwd in de nieuwbouw (zie figuur 8 en 9 in bijlage 2).
- De nieuwe verblijfplaatsen komen binnen 200 meter van de huidige verblijfplaatsen.
- Er wordt gezorgd voor een locatie met een vrije aanvliegroute en die vrij is van kunstlicht.
- Met de locatie van de voorzieningen is rekening gehouden met de plaatsing van lantaarnpalen.
- Er wordt rekening gehouden met een spreiding ten opzichte van windrichtingen.

## **2.7 Voorschriften**

Wij nemen in aanvulling op voorgestelde maatregelen de volgende voorschriften op om de staat van instandhouding te kunnen borgen voor de gewone dwergvleermuis:

### **Algemene voorschriften**

1. De vergunninghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden beginnen bekend is, maar uiterlijk 2 werkdagen voor de start van de activiteiten, het bijgevoegde

meldingsformulier volledig in te vullen en naar ons op te sturen. Met werkzaamheden en/of activiteiten worden alle handelingen bedoeld die invloed hebben op de beschermde soorten, zoals ongeschikt maken van de verblijfplaatsen.

2. De vergunninghouder dient onmiddellijk contact met ons op te nemen via [info@odbn.nl](mailto:info@odbn.nl), als bij het uitvoeren van de activiteiten andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen, of andere activiteiten als bedoeld in onderdeel I en II van het besluit noodzakelijk zijn.
3. Deze vergunning kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de vergunninghouder of haar rechtsopvolgers of in opdracht van de vergunninghouder handelende (rechts)personen. De vergunninghouder of haar rechtsopvolgers blijven daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van de aan dit besluit verbonden voorschriften.
4. Deze genoemde (rechts)personen dienen op de hoogte te zijn van de inhoud en het doel van dit besluit en de daaraan verbonden voorschriften, zo dat zij daar ook invulling en uitvoering aan kunnen geven.
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een (digitaal) afschrift van dit besluit op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op eerste verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouder of opsporingsambtenaar.
6. De vergunninghouder dient, met inachtneming van de hier genoemde voorschriften, de activiteiten (inclusief alle maatregelen die er voor de soorten worden genomen) uit te voeren zoals beschreven in de aanvraag en het activiteitenplan (hoofdstuk 2.7) en de aanvullende gegevens van 27 augustus 2025.
7. De activiteiten en hier genoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige<sup>1</sup> (hierna: ecooloog) op het gebied van de soorten waarvoor vergunning is verleend.
8. Alle handelingen en bevindingen dienen door de ecooloog te worden bijgehouden in een logboek. Met handelingen worden alle handelingen bedoeld die invloed hebben op de beschermde soorten, zoals ongeschikt maken, uitvoeren van de controlerende en het plaatsen van de tijdelijke en permanente voorzieningen. Ook dienen er duidelijke foto's van de werkzaamheden en de geplaatste voorzieningen te worden opgenomen in het logboek. Dit logboek dient op eerste verzoek van een toezichthouder te worden gegeven.
9. De vergunninghouder dient een ecologisch werkprotocol op te stellen op basis van de aanvraag en de hier genoemde voorschriften. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de initiatieflocatie, dienen voor het uitvoeren van de werkzaamheden, van de inhoud van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden en dienen dit aantoonbaar na te leven. Dit ecologisch werkprotocol dient ter informatie aan ons te worden toegezonden, uiterlijk 2 werkdagen voor de start van de werkzaamheden. Mail het ecologisch werkprotocol naar [info@odbn.nl](mailto:info@odbn.nl), onder vermelding van het zaaknummer.
10. Zodra alle handelingen en activiteiten zijn uitgevoerd die betrekking hebben op de beschermde soort opgenomen in de vergunning, dient de afronding van de werkzaamheden bij ons te worden gemeld. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de gerealiseerde permanente voorzieningen, het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen en de inrichting van het plangebied. Dit dient u te doen door het logboek naar ons op te sturen via [info@odbn.nl](mailto:info@odbn.nl), onder vermelding van het zaaknummer.

*De algemene voorschriften zijn opgenomen voor een juiste toepassing en naleving van de vergunning door de vergunninghouder en gemachtigde(n).*

---

<sup>1</sup> Wat wij hieronder verstaan staat op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO): <https://www.rvo.nl/onderwerpen/buiten-werken/ecologisch-deskundige>

## Specifieke voorschriften

### Tijdelijke voorzieningen

1. Bij de muurschalen (VMTH1) dient er afdichtend lintschuim tussen de muurschaal en de muur geplaatst worden.

*Dit voorschrift is opgenomen om te borgen dat de verblijfplaats vrij is van regen en tocht.*

2. De vleermuiskasten dienen tijdig te zijn geplaatst. Voor paarverblijfplaatsen geldt een gewenningsperiode van minimaal 3 maanden voorafgaand aan de start van ongeschikt maken. Enkel de maanden binnen het actieve seizoen kunnen hierbij worden gebruikt als gewenningsperiode. Het actieve seizoen voor vleermuizen betreft de periode van half april tot en met half oktober.
3. De tijdelijke kasten voor de gewone dwergvleermuis dienen conform het Kennisdocument van de gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024) gerealiseerd te worden. Mochten de voorzieningen niet conform het Kennisdocument geplaatst zijn, dan dienen ze verplaatst te worden zodat ze hier wel aan voldoen. In dit geval dient de gewenningsperiode in acht genomen te worden vanaf het moment dat de tijdelijke kasten in overeenstemming met het KD zijn geplaatst.

*Deze voorschriften zijn opgenomen om te borgen dat de tijdelijke alternatieve voorzieningen op de juiste wijze worden gerealiseerd.*

### Ongeschikt maken

4. Bij het ongeschikt maken mag geen opschuimend en uithardend (vul)schuim (PUR) gebruikt worden. Dergelijk (vul)schuim mag alleen gebruikt worden nadat de woningen al ongeschikt zijn gemaakt, er een controlerende heeft plaatsgevonden conform het voorschrift over de controlerende én er is vastgesteld dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn.

*Dit voorschrift is opgenomen omdat in de maatregelen staat genoemd dat er mogelijk vulschuim wordt gebruikt om ongeschikt te maken. Dit voorschrift is opgenomen om te voorkomen dat vleermuizen vastkleven of verstrikt raken in het (vul)schuim of onverhoopt opgesloten worden.*

5. Het ongeschikt maken dient plaats te vinden buiten de kwetsbare periodes van de vleermuizen. Dit betekent dat er enkel ongeschikt mag worden gemaakt in de actieve periode (van 15 april tot 15 oktober). Ongeschikt maken in de eerste helft van april (2026) en/of in de tweede helft van oktober (2026) is enkel toegestaan, indien dit ecologisch is onderbouwd in relatie tot het seizoensverloop en de weersomstandigheden. Deze onderbouwing dient te worden vastgelegd in het logboek.

*Dit voorschrift is opgenomen omdat in de maatregelen staat beschreven dat “de gebouwen in september 2025 of april 2026 worden ontmoedigd”. Dit is niet toegestaan gezien de aangevraagde vergunningsperiode van 1 april 2026 tot en met 15 mei 2028 is. Als er ontmoedigd wordt voordat de vergunning van kracht is, dan is de initiatiefnemer in overtreding. De functionaliteit van de verblijfplaatsen wordt dan aangetast zonder dat daar toestemming voor is. Dit wordt niet anders als er al alternatieven zijn aangeboden en de gewenningsperiode in acht is genomen. Ook dan blijft er sprake van een overtreding. Eveneens als de ontmoedigingsmaatregelen weggenomen worden is er sprake van een overtreding. Een tijdelijke aantasting van de functionaliteit is ook een overtreding. Dit voorschrift is dus opgenomen om te voorkomen dat individuen indirect of direct gedood of verwond raken als gevolg van het ongeschikt maken in de onjuiste periode. Ongeschikt maken in de eerste helft van april kan alleen uitgevoerd worden als uit een controle blijkt dat verblijfplaatsen (nog) niet in gebruik zijn. Dit dient opgenomen te worden in het logboek door de ecooloog.*

6. Wanneer een opening direct wordt afgesloten, dient gecontroleerd te worden dat vleermuizen via een exclusion voorziening de verblijfplaats kunnen verlaten. Wanneer dit niet zeker is, dient

de opening te worden afgesloten middels een exclusion voorziening. In het ecologisch werkprotocol moet worden vastgelegd op welke wijze gecontroleerd wordt of een verblijfplaats ook via een andere uitvliegopening te verlaten is.

*Dit voorschrift is opgenomen om te borgen dat de vleermuizen hun verblijfplaats altijd kunnen verlaten via een exclusion voorziening nadat de verblijfplaatsen ontoegankelijk zijn gemaakt.*

7. Op het moment van ongeschikt maken en de 3 daaropvolgende nachten moeten de weersomstandigheden tijdens de eerste 2 uur na zonsondergang overeenkomen met de eisen die het vleermuisprotocol stelt voor de weersomstandigheden tijdens het onderzoek doen naar zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

*Dit voorschrift is opgenomen om te borgen dat de vleermuizen daadwerkelijk zullen uitvliegen na het ongeschikt maken en om te borgen dat ze onder gunstige weersomstandigheden een andere verblijfplaats kunnen zoeken.*

#### Lange periode tussen ongeschikt maken en start werkzaamheden

8. Wanneer tussen het ongeschikt maken en de start van de werkzaamheden meerdere weken zitten, dient de functionaliteit van de ontmoedigingsmaatregelen in de week voor start van de werkzaamheden gecontroleerd en waar nodig gerepareerd te worden. Indien ontmoedigende maatregelen gerepareerd zijn dient opnieuw een controleronde uitgevoerd te worden zoals hierboven beschreven.

*Dit voorschrift is opgenomen om te voorkomen dat exclusion voorzieningen loslaten en/of kapot gaan gedurende de periode tussen het ongeschikt maken en de start van de werkzaamheden, waardoor de vleermuizen de te renoveren bebouwing opnieuw kunnen gaan bewonen. In het logboek dient te worden vastgelegd op welke dagen de voorzieningen gecontroleerd en eventueel gerepareerd zijn.*

#### Controleronde

9. De controleronde dient te voldoen aan het volgende:
  - a. Tussen het ongeschikt maken en de controleronde dienen ten minste 3 dagen te zitten, zodat de vleermuizen de tijd hebben de verblijfplaats te verlaten.
  - b. De controleronde dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor zomerverblijfplaatsen van het Vleermuisprotocol 2021. Met uitzondering van de neerslag. Tijdens de gehele controleronde moet het droog zijn.
  - c. Er kan pas gestart worden met de renovatiewerkzaamheden nadat de bebouwing natuurvrij is verklaard door de ecooloog. In het logboek dient te worden opgenomen hoe en wanneer de bebouwing natuurvrij is verklaard.
  - d. In het logboek dient hieromtrent het volgende te worden vastgelegd:
    - i. hoe en wanneer de bebouwing natuurvrij is verklaard;
    - ii. Op welke wijze de controleronde is uitgevoerd;
    - iii. de resultaten van de controleronde;
    - iv. de datum, tijd, aantal onderzoekers en de weersomstandigheden tijdens de controleronde.

*De bovenstaande voorschriften over de controleronde zijn opgenomen om te voorkomen dat het gebouw onterecht vleermuisvrij wordt verklaard en dat er nog vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing ten tijde van de werkzaamheden.*

#### Permanente voorzieningen

10. De permanente voorzieningen dienen conform de eisen van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis te zijn gerealiseerd.

*Dit voorschrift is opgenomen om te borgen dat de permanente alternatieve voorzieningen op de juiste wijze worden gerealiseerd.*

### Verwijderen voorzieningen

11. Het eventueel verwijderen van de tijdelijke voorzieningen van de gewone dwergvleermuis dient plaats te vinden binnen de vergunningsperiode en in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis: van 1 april tot en met 31 oktober, buiten de kwetsbare winterperiode.
12. Indien de kwetsbare periode afwijkt van de in bovengenoemd voorschrift genoemde periode, dan dient dit door de ecooloog gemotiveerd vastgelegd te worden in het logboek.
13. Voor het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen dient gecontroleerd te worden of de voorziening 'leeg' is. De kasten mogen alleen verwijderd worden op het moment dat er geen vleermuizen aanwezig zijn in de kast.

*Bovenstaande voorschriften zijn opgenomen om te voorkomen dat de tijdelijke voorzieningen te vroeg worden verwijderd en/of worden verwijderd op een moment dat het vleermuizen verstoord. In de winterperiode kunnen vleermuizen mogelijk door veranderende factoren zoals temperatuur nog wel eens kortdurend verhuizen. Wanneer de vleermuizen in de tijdelijke voorzieningen gewinterd zaten en deze zijn verwijderd, waardoor de verblijfplaats verdwenen is bij terugkomst, leidt dit tot stress. Deze verloren energie kan de vleermuis in de winter niet aanvullen.*

### *2.8 Staat van instandhouding*

Door het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden komt de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis niet in het geding. Dit omdat voor, tijdens en na de werkzaamheden maatregelen worden getroffen.

## **3. Conclusie**

De gevraagde omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet, voor een flora- en fauna-activiteit, wordt voor de gewone dwergvleermuis en beschreven activiteiten verleend. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.



## Bijlage 1. Overzichtstekening van de planlocatie



**Figuur 1.** Locatie van de 2 deelgebieden in de wijk Oosterheide te Oosterhout. De activiteiten vinden plaats binnen de blauw omlijnde gebieden.



**Figuur 2.** Deelgebied 1: Anemoonstraat 2-48 en Ranonkelstraat 1-47. De activiteiten vinden plaats binnen de rood omlijnde gebieden.





**Figuur 3.** Deelgebied 2: Boerhaavelaan 31 tot en met 77. De activiteiten vinden plaats binnen de rood omlijnde gebieden.



**Figuur 4.** Deelgebied 1: Anemoonstraat 2-48 en Ranonkelstraat 1-47. De huidige situatie is weergegeven met rode omlijning. De 2 meest zuidelijk en westelijk gelegen appartementencomplexen worden gesloopt. Deelgebied 1 betreft een tweetal oudere portiekflats uit de jaren '60 met ieder 24 woningen. In totaal zullen dus 48 woningen worden gesloopt. In de nieuwe situatie komen 89 woningen terug, verdeeld over 3 woonblokken. De oranje blokken geven de nieuwe situatie met nieuwbouw



weer. Het meest westelijke blok wordt 5 bouwlagen (15 meter), het middelste blok 4 bouwlagen (12 meter) en in zuidoost staat een galerijflat van 5 bouwlagen (15 meter).

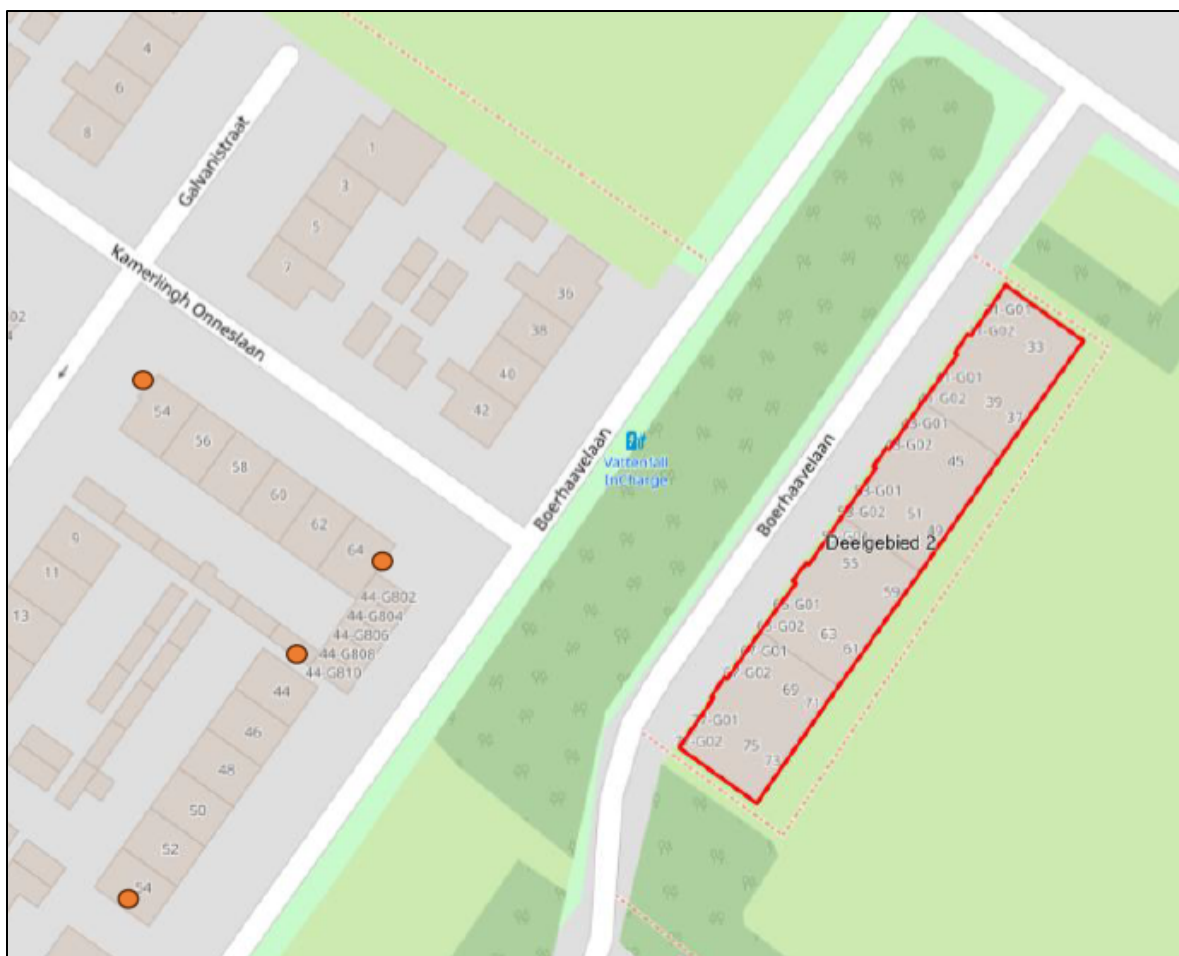


**Figuur 5.** Deelgebied 2: Boerhaavelaan 31-77. De bovenste afbeelding geeft de huidige situatie weer. Het meest oostelijke appartementencomplex wordt gesloopt. De onderste afbeelding geeft de nieuwe situatie met de nieuwbouw (op de locatie van het te slopen appartementencomplex) weer. Het betreft een oudere portiekflat met 24 woningen. In de nieuwe situatie komen 60 woningen terug, verdeeld over 2 woonblokken.

## Bijlage 2. Locaties van de maatregelen



**Figuur 6.** Locaties van de tijdelijke voorzieningen (VMT1) in deelgebied 1: Anemoonstraat 2-48 en Ranonkelstraat 1-47. De blauwe contour is het plangebied. Locaties en aantal kasten (16) zijn aangegeven met oranje stippen, deze worden verspreid over verschillende gevels van de meest noordelijke flat aan de Rozenstraat bevestigd. Aan de west- en oostgevel worden 2 kasten geplaatst (4). Daarnaast worden aan de zuidgevel 12 kasten verspreid geplaatst.



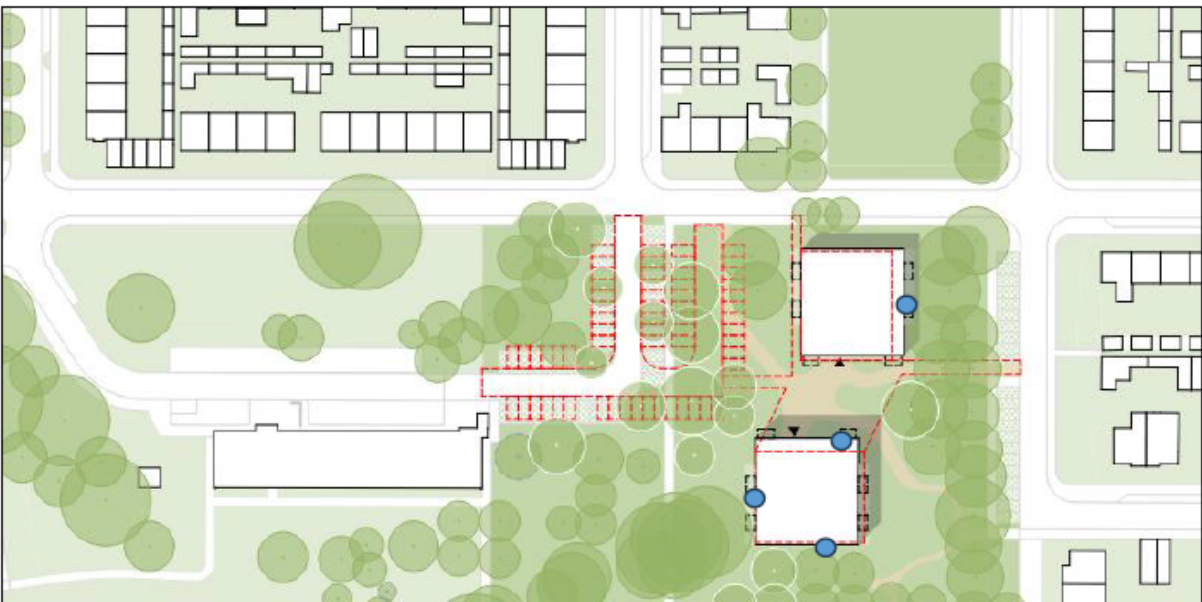
**Figuur 7.** Locaties van de tijdelijke voorzieningen (VMT1) in deelgebied 2: Boerhavenlaan 31-77. De rode contour is het plangebied. Locaties en aantal kasten (4) zijn aangegeven met oranje stippen, deze worden aan de gevels van 4 woningen bevestigd. In tabel 1 is zichtbaar welke exacte adressen.

**Tabel 1:** De adressen van de tijdelijke alternatieve voorzieningen van deelgebied 2.

Adres	Soort	Type verblijfplaats	Aantal	Adres permanente voorziening	Aantal	Afstand (m)	zijde
Boerhavenlaan 31 t/m 77	gewone dwerg-vleermuis	Paar-verblijfplaats	1	Kamerlingh Onneslaan 64	1	45	oost
			1	Kamerlingh Onneslaan 54	1	82	west
			1	Boerhavenlaan 44	1	51	noord
			1	Boerhavenlaan 54	1	74	zuid



**Figuur 8.** Locaties van de permanente voorzieningen (VMPM1s) in deelgebied 1: Ranonkelstraat. De locaties van de inbouwvoorzieningen zijn aangegeven met blauwe bolletjes, waarbij elk bolletje staat voor 1 voorziening (16).



**Figuur 9.** Locatie van de permanente voorzieningen (VMPM1s) in deelgebied 2: Boerhaavelaan. De locaties van de inbouwvoorzieningen zijn aangegeven met blauwe bolletjes, waarbij elk bolletje staat voor 1 voorziening (4).

### Bijlage 3. Meldingsformulier start handelingen beschermde soorten

<b>Meldingsformulier start handelingen ten aanzien van beschermde soorten</b>		
Omgevingsvergunning flora- en fauna- activiteit		
<b><u>Gegevens</u></b>		
Aanvraagnummer	Z/255834	
Naam initiatief	Stichting Thuisvester	
Vergunningsperiode	Voor de periode van 1 april 2026 tot en met 15 mei 2028	
Vergunninghouder	.....	
Naam aanvrager	.....	
Adres	.....	
PC-Woonplaats	.....	
<b><u>Gegevens werkzaamheden:</u></b>		
Contactpersoon uitvoering werkzaamheden	.....	
Telefoonnummer (vast)	.....	
Telefoonnummer (mobiel)	.....	
Contactgegevens ecooloog betrokken bij uitvoering	.....	
Locatie(s) werkzaamheden	.....	
Datum gereedkomen compensatiemaatregelen	.....	
Datum start werkzaamheden	.....	
Overzicht planning werkzaamheden	..... ..... ..... ..... ..... .....	
<b><i>Dit formulier dient zodra de aanvang van de handelingen met betrekking tot beschermde soorten bekend is, doch uiterlijk 2 werkdagen van tevoren, te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Brabant Noord</i></b>		
Retouradres	Omgevingsdienst Brabant Noord Email: <a href="mailto:info@odbn.nl">info@odbn.nl</a>	