

Locatie: Simonlaan e.o. te Heilig Landstichting complex 18.011-18.031-18.041

Zaaknummer: 2025-010040

DSO-verzoeknummer: 2025072400192

Onderzoek

- 1. Bij de resultaten wordt ervan uitgegaan dat het aangetroffen zomerverblijf ook als paarverblijf wordt gebruikt. Kunt u beargumenteren hoe u zeker weet dat het om dezelfde verblijfplaats gaat?**

Tijdens het najaar baltste een gewone dwergvleermuis nabij de open stootvoeg, waarbij die tevens een paar keer aantikte. Die combinatie maakt dat uit wordt gegaan van een paarverblijfplaats op dezelfde plek als de zomerverblijfplaats.

- 2. Bij het vleermuisonderzoek ontbreekt een kaart van de aangetroffen paarterritoria. Op de aangeleverde kaart staat één paarlocatie. Echter, volgens de tekst zijn er meerdere territoria vlak buiten het plangebied aangetroffen. De locatie van deze territoria is belangrijk voor bepaling van de locaties van de tijdelijke mitigatie. Graag ontvangen wij een kaart met daarop alle aangetroffen paarterritoria. Hierbij graag de territoria dekkend intekenen als vlak/sluitende lijn, en niet als één punt.**



Figuur 1. Locaties paarverblijfplaatsen op en in de omgeving van de projectlocatie (Rood omlijnd).

- 3. De staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis is sinds 2018 “onbekend” in plaats van “gunstig”. Graag aanpassen in het activiteitenplan.**

Aangepast en document opnieuw ingediend via omgevingsloket.

- 4. De argumentatie van het “Groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale of economische aard” voor de gewone dwergvleermuis is zwak. Mits dit belang gebruikt wordt, ontvangen wij graag documentatie over het huidige energielabel en het verwachte energielabel na de werkzaamheden, of andere documentatie waaruit blijkt dat de werkzaamheden een reductie van CO2-uitstoot tot gevolg hebben.**

De werkzaamheden bestaan uit het vervangen van enkel glas door dubbelglas bij zowel complex 18.011, 18.031 en 18.041. Bij complex 18.011 wordt daarnaast extra geïsoleerd door het dak te voorzien van extra nieuwe bitumen laag. Bij complex 18.031 en 18.041 worden qua dakwerkzaamheden enkele kapotte pannen vervangen. De exacte invloed op het energielabel is niet bekend. Wel staat vast dat de werkzaamheden een reductie van CO2-uitstoot als gevolg hebben.

Het vervangen van enkel glas door dubbel glas bij woningen leidt tot een afname van warmteverlies in het stookseizoen (bron: Milieucentraal). Voor de bitumen daklaag bij complex 18.011 geldt dat een nieuwe bitumen dakbedekking wordt geplaatst met isolatielaag, die tevens zorgt voor een hogere isolatiewaarde en minder warmteverlies (bron: Milieucentraal). Minder warmteverlies leidt tot minder energieverbruik van de gasgestookte woningen en daarmee ook tot minder CO2-uitstoot.

Bij complex 18.031 en 18.041 worden kapotte/beschadigde dakpannen vervangen. Kapotte of dakpannen kunnen leiden tot extra warmteverlies omdat het de isolatiewaarde verlaagt door aantasting van de isolatie door weersinvloeden. Daarmee verliest de aanwezige dakisolatie zijn kwaliteit en daarmee ook zijn isolatiewaarde, wat zal leiden tot meer warmteverlies (bron: Milieucentraal). Meer warmteverlies verhoogt het energieverbruik en daarmee de CO2-uitstoot. Het aanpakken van de kapotte dakpannen leidt daarmee tot minder CO2-uitstoot.

<https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/isoleren-en-besparen/dubbelglas-hr-glas-tripleglas/>

<https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/isoleren-en-besparen/dakisolatie/#plat-dak-isoleren>

09-10-2025

<https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/isoleren-en-besparen/dakisolatie/>

- 5. Bij de argumentatie van het “Belang bescherming volksgezondheid en openbare veiligheid” wordt gesuggereerd dat er vochtproblematiek in de woningen aanwezig is. Is hier daadwerkelijk sprake van in de betreffende woningen? Graag ontvangen we een toegespitste omschrijving of bestaande documentatie van eventuele vocht- of binnenmilieuproblematiek binnen de woningen waar onderhoud gepland staat. Geadviseerd wordt om verder in te gaan op de gevolgen voor gezondheid/veiligheid van de herstelwerkzaamheden.**

Er zijn op dit moment geen directe meldingen bekend van vochtproblematiek in de woningen. Vochtproblemen zijn niet altijd direct zichtbaar, bij bijvoorbeeld kapotte dakpannen met een afgetimmerde zolder is dit pas laat waarneembaar. Bovendien wil je dit moment door het nemen van maatregelen natuurlijk als woningbouwvereniging ook voor zijn.

Gebroken, verschoven of ontbrekende dakpannen vormen één van de belangrijke oorzaken van lekkages (bron: vereniging eigen huis). Lekkages leiden op zijn beurt weer tot vocht en schimmelvorming in woningen (bron: RIVM). Tevens leiden ramen met enkel glas sneller tot vocht en schimmel in de woning (bron: RIVM). Dit doordat condens aan de binnenkant sneller ontstaat bij de slechte isolatie door enkel glas.

Vocht en schimmels zijn niet per se de oorzaak van gezondheidsklachten, maar kunnen astma en andere luchtwegklachten wel verergeren. Door een vochtige woning kun je last krijgen van keelpijn, niezen en hoesten, verstopte neus, piepende ademhaling en benauwdheid. Bij mensen die allergisch zijn treden de klachten vaker op en kunnen ze heftiger zijn (RIVM). Daarom is het van belang voor de volksgezondheid dat vochtproblematiek en schimmelvorming preventief voorkomen wordt. Dit wordt gedaan door zowel kapotte/ontbrekende dakpannen te vervangen als het aanbrengen van dubbel glas, omdat beiden de kans op vochtproblematiek en schimmelvorming verkleint, zoals hierboven beschreven.

<https://www.eigenhuis.nl/problemenwijzer/lekkage>

https://www.rivm.nl/sites/default/files/2018-11/84305-008013_Schimmel%20en%20vocht%20TG2.pdf

- 6. De precieze aard van de dakwerkzaamheden is onduidelijk. Worden bij de zadeldaken enkele pannen vervangen of wordt het hele dak vernieuwd? Komen er vergelijkbare dakpannen voor terug of wijzigt de situatie? En welke werkzaamheden worden bij de bitumen daken uitgevoerd? Graag ontvangen we een omschrijving van de dakwerkzaamheden en de verwachte nieuwe situatie.**

Bij de zadeldaken worden enkel de kapotte pannen vervangen door dezelfde typen pannen. Voor de rest blijft de situatie hetzelfde. Bij de bitumen daken worden de daken geïsoleerd door het dak te voorzien van extra nieuwe bitumen laag. Voor de rest worden bij beide type woningen het glas vervangen. De nieuwe situatie is dan ook zeer vergelijkbaar met de oude aangezien het klein onderhoud betreft.

- 7. Kunt u de verwachte planning nader uitwerken? Wanneer in 2026 starten de werkzaamheden en wanneer zijn deze naar verwachting afgerond? Is er sprake van fasering?**

De planning staat nu om voor huismus ongeschikt te maken begin van het jaar en dan april voor vleermuizen, zodat eind april/begin mei gestart kan worden met de werkzaamheden. Voor de bouwvak zullen de werkzaamheden al weer afgerond zijn. Echt sprake van fasering is er dan ook niet.

- 8. In het activiteitenplan geeft u aan dat ervan wordt uitgegaan dat de nest- en verblijfplaatsen van huismus en gewone dwergvleermuis behouden blijven. Dit scenario heeft vanuit ons de voorkeur. Op welke manier wordt geborgd dat er geen nest- of verblijfplaatsen verloren gaan?**

De huidige aard van de werkzaamheden beschreven bij vraag 4 en vraag 6 maakt dat de verblijfplaatsen behouden blijven na verwijdering van exclusion flaps en gebruikte materialen voor ongeschikt maken. Immers de vleermuis vliegt in bij een open stootvoeg, die gewoon behouden blijft en er vindt geen spouwisolatie plaats. De huismus nestlocatie bevindt zich bij de dakrand tussen de muur en dakrand van Lucaslaan 10. Ook deze plaats blijft gewoon gehandhaafd na de werkzaamheden. Enkel de bitumen daken zelf worden vervangen bij die woning. Ten tijde van indiening waren de exacte werkzaamheden nog minder duidelijk.

- 9. De locatie van de permanente mitigatie voor de gewone dwergvleermuis is niet bij de 2-onder-één-kap waar het paar-/zomerverblijf is aangetroffen. Daarnaast wordt deze maar op 2 windrichtingen geplaatst in plaats van 4. Kunt u beargumenteren waarom hiervoor gekozen is?**

Ze kunnen ook gewoon in kopgevels van het woningblok waar de verblijfplaats is aangetroffen. Is mijn fout, per ongeluk verkeerde blok ingetekend. Er is geen specifieke reden voor 2 windrichtingen. Het is eventueel mogelijk ook aan de voorzijde 2 van de vier kasten in te bouwen. Op dit moment gaan we echter vanuit dat huidige verblijfplaats behouden blijft.

10. Er ontbreken foto's van de geplaatste tijdelijke mitigatie. Graag ontvangen we foto's van de al geplaatste tijdelijke mitigatie als deze beschikbaar zijn.

Hieronder de foto's. Hier geef ik wel aan dat dat de tijdelijke vleermuiskast aan de achterzijde van het blok geplaatst is naar de voorzijde, omdat daar geen geschikte plek gevonden kon worden.



09-10-2025



11. In het activiteitenplan staat niet wanneer de tijdelijke mitigatie geplaatst is. Kunt u aangeven wanneer dit is gebeurd?

De mitigatie is geplaatst 30 juni 2025.