

Thunnissen Groep B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Wipperplein 10
2103 LR HEEMSTEDÉ

VERZONDEN 02 APR. 2026

Zaaknummer : OMG-075604/Z26-0813946
Behandelaar : [REDACTED]
DSO-nummer : 2026020300867
Betreft : Besluit Flora- en fauna-activiteit voor Dennenheuvel Flora & Fauna
Locatie : Dennenweg 6 t/m 10 te Bloemendaal, gemeente Bloemendaal
Vergunninghouder : Congregatie van de Zusters van de Goede Herder

Geachte [REDACTED],

Op 3 februari 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning namens Congregatie van de Zusters van de Goede Herder ontvangen voor het project 'Dennenheuvel Flora & Fauna'. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer OMG-075604/Z26-0813946. Het project betreft de sloop van de panden 'het klooster Euphrasia', 'Dennenheuvel' en de 'Tuinmanswoning' en vervolgens nieuwbouw van 87 woningen bestaande uit: 23 sociale huurappartementen, 16 appartementen t.b.v. woon-/zorgvoorziening (waarvan 8 appartementen onder de sociale woningbouw vallen), 35 vrije sector huurappartementen en 13 vrije sector geschakelde koopwoningen aan de Dennenweg 6 t/m 10 te Bloemendaal. De locatie van deze ontwikkeling betreft Dennenweg 6 t/m 10 te Bloemendaal, zoals weergegeven in bijlage 3 bij dit besluit.

De aanvraag gaat over een flora- en fauna-activiteit.

Hierbij ontvangt u het besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Bij het besluit horen bijlagen. Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden. De voorschriften zijn opgenomen in bijlage 1 bij dit besluit. De onderbouwing van deze vergunning is te vinden in bijlage 2 bij dit besluit. Lees de bijlagen en bewaar alles goed.

Besluit

Voor het project 'Dennenheuvel Flora & Fauna' besluiten wij namens Gedeputeerde Staten van Noord-Holland aan Congregatie van de Zusters van de Goede Herder de aangevraagde omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit te verlenen. Dit doen wij op grond van artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder e van het Ob¹. Het betreft een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit als genoemd in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Ow. Het gaat om de sloop van de panden 'het klooster Euphrasia', 'Dennenheuvel' en de 'Tuinmanswoning' en nieuwbouw van 87 woningen aan de Dennenweg 6 t/m 10 te Bloemendaal.

¹ In dit besluit worden verschillende afkortingen gebruikt voor wetgevingen. Het gaat hierbij om de volgende afkortingen:
Ow: Omgevingswet, Ob: Omgevingsbesluit, Or: Omgevingsregeling, Bal: Besluit activiteit leefomgeving, Bkl: Besluit kwaliteit leefomgeving, Awb: Algemene wet bestuursrecht

Het gaat hierbij om een omgevingsvergunning voor de volgende schadelijke handelingen en beschermde soorten:

- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal, voor het opzettelijk verstoren van exemplaren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*);
- artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder d van het Bal, voor het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van exemplaren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*).

Aan deze omgevingsvergunning hebben we voorschriften verbonden. Deze staan in bijlage 1 van dit besluit. De voorschriften maken integraal deel uit van deze omgevingsvergunning. U dient zich aan deze voorschriften te houden. De voorschriften richten zich voornamelijk op de methoden waarop de huidige verblijfplaatsen van de aanwezige soorten ongeschikt gemaakt zullen worden en op het realiseren van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen in (de nabije omgeving van) het plangebied. Tevens zien de voorschriften toe op het realiseren van permanente alternatieve verblijfplaatsen. Daarnaast richten de voorschriften zich op het controleren van de bebouwing na het ongeschikt maken van de bebouwing, maar voor het uitvoeren van de werkzaamheden, op de aanwezigheid van soorten om zo het doden van exemplaren te voorkomen.

Geldigheid

Dit besluit is geldig vanaf de dag na verzending van dit besluit tot en met 10 juni 2029.

Publicatie

Een kennisgeving van dit besluit publiceren wij op www.officielebekendmakingen.nl.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag brengen wij kosten in rekening. U ontvangt in een aparte brief een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) via postbus@odnhn.nl of 088-102 13 00. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer (OMG-075604/Z26-0813946) te vermelden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde ~~Staten van~~ Noord-Holland,



efomgeving
Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN)

- Bijlagen:
- Bijlage 1: Voorschriften en beperkingen bij besluit met kenmerk OMG-075604
 - Bijlage 2: Onderbouwing van het besluit met kenmerk OMG-075604
 - Bijlage 3: Plangebied
 - Bijlage 4: Locatie huidige verblijfplaatsen
 - Bijlage 5: Locatie tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen
 - Bijlage 6: Locatie permanente alternatieve verblijfplaatsen
 - Bijlage 7: Monitoringsplan

- Kopie aan:
- Zusters van de Goede Herder
 - Toezicht en handhaving OD NHN

Rechtsbescherming

U en andere belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen binnen 6 weken, gerekend vanaf de dag na datum van verzending van dit besluit, een bezwaarschrift indienen bij gedeputeerde staten van Noord-Holland, ter attentie van de secretaris van de Hoor- en adviescommissie, Postbus 3007, 2001 DA HAARLEM.

Het bezwaarschrift moet in ieder geval het volgende bevatten:

- uw naam, adres, postcode en woonplaats;
- de datum;
- over welk besluit het gaat (u kunt het beste een kopie van dit besluit bijsluiten);
- de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening.

U kunt ook digitaal een bezwaarschrift indienen bij gedeputeerde staten van Noord-Holland. Kijkt u daarvoor op: https://www.noord-holland.nl/Loket/Bezwaar_en_klachten. Voor het indienen van een digitaal bezwaarschrift moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. Indien onverwijld spoed dit vereist, kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Sectie bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR HAARLEM vragen om een voorlopige voorziening te treffen. U kunt het verzoekschrift ook digitaal bij de rechtbank indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Voor meer informatie verwijzen wij naar www.rechtspraak.nl. Voor de behandeling van het verzoek wordt griffierecht geheven.

De provincie wil bezwaren tegen besluiten graag op informele wijze behandelen. Als uw bezwaar in aanmerking komt voor deze informele behandeling nemen wij op korte termijn telefonisch contact met u op. In verband hiermee verzoeken wij u om in uw bezwaarschrift het telefoonnummer te vermelden waarop u overdag bereikbaar bent. Voor meer informatie over de informele behandeling kunt u telefonisch contact opnemen met provincie Noord-Holland.

Bijlage 1: Voorschriften en beperkingen bij besluit met kenmerk OMG-075604

Op grond van artikel 5.34, eerste lid, in samenhang gelezen met artikel 5.18, eerste lid, van de Ow verbinden wij de navolgende voorschriften en beperkingen aan dit besluit.

Algemene voorschriften

1. De omgevingsvergunning wordt slechts voor de in het besluit genoemde soorten en beschreven schadelijke handelingen verleend.
2. Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de werkzaamheden die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze omgevingsvergunning zelf niet anders is aangegeven.
3. Onder werkzaamheden wordt verstaan: alle handelingen die het projectgebied aantasten. Dit is inclusief de voorbereidende werkzaamheden (inclusief asbestsanering), werkzaamheden die dienen tot het ongeschikt maken van leefgebied, mitigerende en compenserende activiteiten.
4. De vergunninghouder dient direct contact op te nemen met Omgevingsdienst Noord-Holland Noord indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde soorten in de aanvraag worden aangetroffen of andere handelingen of werkzaamheden dan bedoeld in voorschriften 1 en 2 noodzakelijk zijn.
5. Indien de mitigerende/compenserende maatregelen niet worden toegepast zoals in dit besluit is weergegeven en/of als de vergunninghouder voornemens is om de werkzaamheden of de planning van de werkzaamheden niet conform de aanvraag uit te voeren, dient contact opgenomen te worden met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.
6. Deze omgevingsvergunning kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de vergunninghouder of in opdracht van de vergunninghouder handelende (rechts-)personen. De vergunninghouder blijft daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze omgevingsvergunning.
7. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze omgevingsvergunning op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren. De genoemde omgevingsvergunning mag langs elektronische weg, leesbaar worden getoond.
8. De werkzaamheden en voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige² op het gebied van de soorten waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend.
9. De vergunninghouder dient een ecologisch werkprotocol op te (laten) stellen waarin de in de omgevingsvergunning genoemde voorschriften zijn opgenomen. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de bouw- of projectlocatie, dienen van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden.

Meldingsplicht

10. De vergunninghouder dient minimaal 5 werkdagen voorafgaand aan de werkzaamheden de start van de werkzaamheden te melden bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN). De melding dient plaats te vinden via het digitale meldformulier 'Formulier start ruimtelijke ingreep' op de website van de OD NHN. Met de melding dient u ook het ecologisch werkprotocol mee te sturen.

² www.rvo.nl/onderwerpen/buiten-werken/ecologisch-deskundige

Specifieke voorschriften

Ongeschikt maken

11. De bebouwing met de huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit, dient minimaal zeven dagen voorafgaande aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden door (een combinatie van) onderstaande methode(s):
- met behulp van 'exclusion flaps' en vulschuim/weringsborstels.
Bij het ongeschikt maken mogen geen opschuimende, zelf-expanderende en/of uithardende (vul)schuimmiddelen (zoals bijvoorbeeld purschuim) gebruikt worden om gaten dicht te zetten. Ook mogen geen netten of andere materialen gebruikt worden waarin soorten verstrikt kunnen raken. Dit om te voorkomen dat beschermde soorten vastkleven of verstrikt raken in het (vul)schuim of onverhoopt opgesloten worden.
 - door het creëren van tocht. Tocht dient gecreëerd te worden door gaten te maken van van bij voorkeur 60 x 60 centimeter of minimaal 30 x 30 centimeter verspreid over de muur en/of door de kopse kanten, kozijnen, boeiboorden en eventuele dakgoten te verwijderen. Het maken van tochtgaten dient met handgereedschap op de minst belastende manier voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis te gebeuren. Het gebruik van grote kranen of soortgelijke machines zijn voor het ongeschikt maken niet toegestaan.

Het ongeschikt maken dient in fysieke aanwezigheid van een ecologisch deskundige plaats te vinden. Bij het ongeschikt maken dient voorkomen te worden dat de aangetroffen soort zich elders binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden vestigt.

12. Het ongeschikt maken van de oorspronkelijke verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis dient plaats te vinden buiten de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis voor de functie van de verblijfplaats, zijnde de:
- Gewone dwergvleermuis:
 - kraamperiode: 15 mei tot en met 15 juli;
 - paarperiode: 1 augustus tot en met 15 oktober;
 - winterrustperiode: 1 november tot en met 31 maart.
 - Ruige dwergvleermuis
 - winterrustperiode: 1 oktober tot en met 30 april;
 - paarperiode: 15 juli tot en met 31 oktober.

Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kunnen deze periodes langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden bepaald door een ecologisch deskundige.

13. Na het ongeschikt maken, maar vóór de uitvoering van andere werkzaamheden, dient het plangebied gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van vleermuizen. De controlerende dient plaats te vinden door een ecologisch deskundige met behulp van een batdetector.
14. De controlerende dient plaats te vinden binnen het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, welke globaal loopt van april tot en met oktober. Afhankelijk van de temperatuur en de periode dient de controlerende in de ochtend of in de avond te worden uitgevoerd, zoals hieronder aangegeven:

- in de kraamperiode: ochtend;
- buiten kraamperiode en ochtendtemperatuur <10° Celsius: avond;
- buiten kraamperiode en ochtendtemperatuur >10° Celsius: ochtend of avond.

De kraamperiode loopt globaal van 15 mei tot en met 31 juli. Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kunnen deze periodes langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van het moment van de controlerende dient door een ecologisch deskundige te worden bepaald. Een controlerende dient minimaal twee uur te duren en uitgevoerd te worden conform het meest recente vleermuisprotocol, met inachtneming van dit voorschrift³

15. Van de controlerende(s) als genoemd in voorschriften 13 en 14 dient verslaglegging plaats te vinden. In deze rapportage dienen minimaal de volgende gegevens te worden opgenomen:
- datum, tijdstip en locatie van controlerende(s);
 - aantal waargenomen exemplaren per soort in en in de omgeving van het plangebied;
 - namen van de betrokken deskundigen;
 - weersomstandigheden.

De rapportage dient op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichhouders of opsporingsambtenaren.

³ <https://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/soortinventarisatieprotocollen/vleermuisprotocol>

16. Indien er ondanks de maatregelen zoals opgenomen in voorschrift 11 bij de controleronde nog vleermuizen worden aangetroffen, dienen er extra maatregelen genomen te worden om de oorspronkelijke verblijfplaatsen ongeschikt te maken en de controleronde in het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis dient herhaald te worden. De werkzaamheden dienen uitgesteld te worden totdat uit de controleronde zoals beschreven in voorschriften 13 en 14 blijkt dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn.
17. Maximaal drie dagen voorafgaande aan de werkzaamheden dienen de maatregelen welke genomen zijn ten behoeve van het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen zoals genoemd in voorschrift 11 gecontroleerd te worden. Indien de maatregelen niet meer functioneel zijn, kan de aanwezigheid van vleermuizen niet worden uitgesloten. Er dienen dan extra maatregelen genomen te worden om de gebouwen ongeschikt te maken en de controleronde in het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis dient te worden herhaald. De overige werkzaamheden dienen uitgesteld te worden totdat uit de controleronde zoals beschreven in voorschriften 13 en 14 blijkt dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn.

Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen

18. Op de locaties, zoals weergegeven in bijlage 5 bij dit besluit, dienen minimaal 29 vleermuiskasten (waaronder acht vleermuiskraamkasten) gerealiseerd te worden ten behoeve van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen.
19. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen ten behoeve van de zomer- en/of paar verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis dienen minimaal drie maanden tijdens het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis beschikbaar te zijn voor de start van de werkzaamheden. Hieronder valt ook het ongeschikt maken van de bebouwing met de oorspronkelijke vleermuisverblijfplaatsen.
20. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen ten behoeve van de verloren gaande kraamverblijfplaats, moeten minimaal één volledig kraamseizoen aanwezig zijn samen met de oorspronkelijke kraamverblijfplaats voor de start van de werkzaamheden. Hieronder valt ook het ongeschikt maken van de bebouwing met de oorspronkelijke kraamverblijfplaats.
21. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen jaarlijks door een ecologisch deskundige gecontroleerd te worden. Hiervan dient verslaglegging plaats te vinden. Indien er gebreken zijn, dienen de kasten direct onderhouden of vervangen te worden. Hierbij dient voorkomen te worden dat vleermuizen worden verwond of verstoord.
22. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen minimaal één actief seizoen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, welke globaal loopt van 1 april tot en met 31 oktober, gelijktijdig met de permanente alternatieve verblijfplaatsen functioneel te blijven.
23. Voorafgaande aan het verwijderen van de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dient een ecologisch deskundige te controleren of de verblijfplaatsen verlaten zijn. Indien de verblijfplaatsen in gebruik zijn, dienen deze te blijven hangen totdat deze zelfstandig zijn verlaten.

Permanente alternatieve verblijfplaatsen

24. Ten behoeve van de zomer- en/of paar verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis en de kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis dienen op de locaties zoals weergegeven in bijlage 6 bij dit besluit minimaal 26 permanente alternatieve vleermuiskaste geïntegreerd in de bebouwing gerealiseerd te worden:
 - a. Het realiseren van 10 inbouwkasten (aangeduid met het 'gele vlak A');
 - b. Het realiseren van negen 'grote' permanente alternatieve vleermuiskasten (aangeduid met de 'groene vlakken B1 en B2') én;
 - c. Op zeven locaties (aangeduid met de 'blauwe vlakken C1 en C2') vleermuiskasten aan elkaar schakelen. De kasten dienen rondom de hoek van een gebouw geschakeld te worden (C1) en horizontaal (C2).

Wij willen erop wijzen dat een serie van aaneengeschakelde inbouwkasten wordt gezien als één alternatieve verblijfplaats.
25. De tijdelijke en permanente alternatieve verblijfplaatsen dienen te voldoen aan de vereisten zoals gesteld in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*, versie 2.0, april 2024, van BIJ12⁴ en het Kennisdocument Ruige dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii*, versie 2.0, augustus 2024, van BIJ12⁵. Zodoende dienen de verblijfplaatsen in ieder geval op drie meter hoogte, met een vrije aanvliegroute en vrije vliegruimte, vrij van predatoren, kunstlicht en verstoring gerealiseerd te worden.

⁴ <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2024/04/Kennisdocument-Gewone-dwergvleermuis-versie-2.0.pdf>

⁵ <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2024/09/Kennisdocument-ruige-dwergvleermuis-versie-2.0-1.pdf>

26. De vergunninghouder dient tijdens de werkzaamheden en in de nacht lichtverstoring te voorkomen door de volgende maatregelen te treffen:
 - a. werkzaamheden dienen plaats te vinden plaats tussen zonsopkomst en zonsondergang;
 - b. licht tijdens werkzaamheden en in de nacht dient uitsluitend te worden toegepast op de locaties waar (en wanneer) het nodig is. Hierbij dient gebruik te worden gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting. Dit betekent dat de lichtuitstraling dient te worden geminimaliseerd ter hoogte van (alternatieve) vleermuisverblijfplaatsen door de hoogte van de lichtarmaturen, de keuze van lichtkleur, richting (scherpe cut-off naar beneden) of de lichtintensiteit op vleermuizen af te stemmen.
27. De vergunninghouder dient na oplevering van de nieuwbouw in de gebruiksfase lichtverstoring te voorkomen door de volgende maatregelen te treffen:
 - a. er dient in de gebruiksfase geen kunstverlichting te worden gebruikt ter hoogte van verblijfplaatsen of functioneel leefgebied van vleermuizen die zich op korte afstand van het projectgebied bevinden, zodat deze onverlicht blijven;
 - b. de armatuur bevindt zich onder de boomkroon, lager dan 4m;
 - c. de armatuur verlicht niet naar boven;
 - d. de armatuur verlicht niet rondom. Enkel de te verlichte elementen worden verlicht en dus niet de omliggende groenelementen.

Monitoring

28. Tijdens en tot twee jaar na afloop van het gehele project dient, zoals u heeft voorgesteld, monitoring van de kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis plaats te vinden. De monitoring dient plaats te vinden conform het monitoringsplan, zoals weergegeven in bijlage 7 bij dit besluit, en uitgevoerd te worden door een ecologisch deskundige.
29. Van de monitoring dient verslaglegging plaats te vinden. In deze rapportage dienen minimaal de volgende gegevens te worden opgenomen:
 - a. Datum, tijdstip en locatie van controleronde(s);
 - b. Aantal waargenomen exemplaren per soort in en in de omgeving van het plangebied;
 - c. Namen van de betrokken deskundigen;
 - d. Klimatologische omstandigheden.
30. De verslaglegging dient uiterlijk 30 december na het betreffende monitoringsjaar te worden toegestuurd naar het bevoegd gezag via postbus@odnhn.nl, onder vermelding van het zaaknummer OMG-075604/Z26-0813946.
31. Bij het opleveren van deze verslaglegging dient ook aangegeven te worden of bijsturing of aanpassing van de vergunning op basis van de monitoringsresultaten nodig is. In dat geval wordt in een notitie tevens een voorstel gedaan voor aanvullende maatregelen die ter goedkeuring worden voorgelegd aan de OD NHN.

Wij wijzen u erop dat als u werkzaamheden inclusief de mitigatie en compensatie niet conform de aanvraag en omgevingsvergunning uitvoert, u mogelijk in overtreding bent. Als het niet mogelijk is om de werkzaamheden volgens de vergunning uit te voeren, dient u een wijzigingsverzoek te doen. Wij beoordelen dan de voorgestelde wijziging en nemen een nieuw besluit. U kunt de wijziging pas uitvoeren als wij dit goedgekeurd hebben in een besluit. Wanneer u in overtreding bent kunnen wij door middel van de oplegging van een last onder dwangsom of door middel van bestuursdwang de situatie beëindigen. Dit kan in uw geval betekenen dat de werkzaamheden ten behoeve van bovengenoemd project geheel of gedeeltelijk worden stilgelegd totdat weer wordt voldaan aan het bij of krachtens de Ow bepaalde (dit zijn de bestuursrechtelijke sancties). Ook kunnen strafrechtelijke sancties worden opgelegd.

Vogels

U dient gedurende de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied. Wij wijzen u erop dat voor het broedseizoen geen standaardperiode bestaat. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Zorgplicht

Naast deze omgevingsvergunning, zijn de algemene zorgplicht uit de Ow en de specifieke zorgplicht uit het Bal van toepassing op de uit te voeren flora- en fauna-activiteit. In dit geval moet u zich houden aan de zorgplichten zoals bedoeld in artikel 1.6 van de OW en artikel 11.27 van het Bal. De zorgplicht geldt voor alle soorten, niet alleen de beschermde plant- en diersoorten. Dat betekent bijvoorbeeld dat u rekening moet houden met deze soorten, door te werken buiten het broed- en voortplantingsseizoen.

Melden ongewoon voorval

Indien u tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden andere soorten en/of verblijven aantreft dan waarvoor de vergunning is verleend, heeft u mogelijk een aanvullende vergunning nodig. Dit is het geval als bij deze activiteiten of werkzaamheden een 'schadelijke handeling' plaatsvindt voor beschermde soorten. Wij kunnen in een dergelijke situatie aanvullende maatregelen opleggen, de werkzaamheden stilleggen, of handhavend optreden.

Om dit te voorkomen is het belangrijk dat u het meteen meldt wanneer er andere soorten en/of verblijfplaatsen of nesten worden aangetroffen dan die zijn vergund. Op deze wijze kunnen wij bespreken hoe de activiteiten kunnen doorgaan zonder (verdere) overtredingen.

Ook dient u een ongewoon voorval als bedoeld in artikel 11.34 van het Bal te melden. Dit geldt als er tijdens het uitvoeren van de flora- en fauna-activiteit(en) een gebeurtenis plaatsvindt die direct gevolgen heeft voor de natuur. Bijv. een brand of een ongeluk. In dat geval dient u direct contact op te nemen met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord op telefoonnummer 088-102 1300 (24/7 bereikbaar).

Bijlage 2: Onderbouwing bij besluit met kenmerk OMG-075604

Inhoudsopgave

- A. Onderwerp aanvraag
- B. Wettelijk kader
- C. Onderbouwing van het besluit
- D. Procedure
- E. Overige wet- en regelgeving

A. Onderwerp aanvraag

Op 3 februari 2026 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het project op Dennenweg 6 t/m 10 te Bloemendaal, zoals weergegeven op de locatie in bijlage 3. De aanvraag gaat over een flora- en fauna-activiteit.

Het klooster 'Euphrasia', 'Dennenheuvel' en de 'Tuinmanswoning' worden gesloopt en vervangen door nieuwbouwwoningen. De nieuwbouw bestaat uit 87 woningen: 23 sociale huurappartementen, 16 appartementen t.b.v. woon-/zorgvoorziening (waarvan 8 appartementen onder de sociale woningbouw vallen), 35 vrije sector huurappartementen en 13 vrije sector geschakelde koopwoningen.

Voor het project 'Dennenheuvel' is eerder een ontheffing Wet natuurbescherming (OD.359502, d.d. 21 maart 2022) verleend. Dit betrof een onherroepelijk besluit. Vanwege de aanwezigheid van de kraamverblijfplaats en het verstrijken van de geldigheid van de ontheffing is een nieuwe aanvraag ingediend.

De eerder verleende ontheffing zag toe op drie paarverblijfplaatsen en één zomer-/paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Ten opzichte van de eerder verleende ontheffing zijn twee baltsverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis en een kraamverblijfplaats (circa 100-200 individuen) van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaan de verblijfplaatsen verloren.

B. Wettelijk kader

Wij hebben de aanvraag voor een flora- en fauna-activiteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder g van de Ow behandeld volgens Paragraaf 16.5.2 van de Ow en afdeling 4.1.1 van de Awb.

Bevoegd gezag

Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland zijn het bevoegd gezag ten aanzien van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord is gemandateerd om namens Gedeputeerde Staten een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit te verlenen.

Flora- en fauna-activiteit

Soorten van de Habitatrichtlijn

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Dit zijn soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Daarnaast is de ruige dwergvleermuis opgenomen in bijlage II van het Verdrag van Bern. Voor deze habitatrichtlijnsoorten geldt dat het verboden is ze in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden, vangen of verstoren en de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen of te vernielen. Essentiële migratieroutes en foerageergebieden die van belang zijn voor de instandhouding van een voortplantings- of rustplaats van de soort op populatieniveau vallen hier ook onder.

Voor deze soorten is het op grond van artikel 8.74k, eerste lid van het Bkl alleen mogelijk een omgevingsvergunning af te geven als er geen andere bevredigende oplossing voor de activiteit bestaat, de activiteit nodig is op grond van een in de wet genoemd belang 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.

C. Onderbouwing van het besluit

Het besluit en de daaraan verbonden voorschriften baseren wij op de relevante documenten en onderbouwingen. Bij de beoordeling van deze documenten en onderbouwingen zijn de algemene en specifieke beoordelingsregels zoals opgenomen in paragraaf 8.6.2 van het Bkl toegepast.

Relevante documenten

Bij de aanvraag zijn de volgende, voor dit besluit relevante, documenten toegevoegd:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit (kenmerk 20260203 00867, d.d. 3 februari 2026);
- Aanvraag vergunning Omgevingswet flora en fauna activiteiten t.b.v. Dennenheuvel (opgesteld door Klooster Euphrasia Landgoed Dennenheuvel, d.d. 30 januari 2026);
- Activiteitenplan 'Gebouwen Landgoed Dennenheuvel te Bloemendaal (opgesteld door Arda, d.d. 30 januari 2026);
- Overzicht Vleermuisvoorzieningen d.d. 30-01-26.pdf;
- Principe inbouwvleermuiskasten.pdf;
- Huidige en toekomstige bebouwing Dennenheuvel (z.d.);
- Onderzoeken vleermuizen Gebouwen Landgoed Dennenheuvel te Bloemendaal (opgesteld door Arda, d.d. januari 2026);
- Rapportage vleermuisonderzoek 2025 traject Kennemerweg (opgesteld door Vleermuiswerkgroep Zuid-Kennemerland, d.d. december 2025);
- Vleermuisonderzoek Nieuwbouw landgoed Dennenheuvel, te Bloemendaal (opgesteld door Bureau Waardenburg, d.d. 21 juli 2020);
- Asbestrapportage Dennenweg 6 te Bloemendaal van SGI Compliance Consultancy (d.d. 8 januari 2025);
- Asbestrapportage Dennenweg 8 te Bloemendaal van SGI Compliance Consultancy (d.d. 7 januari 2025);
- Asbestrapportage Dennenweg 10 te Bloemendaal van SGI Compliance Consultancy (d.d. 7 januari 2025).
- Ontheffing Wet natuurbescherming (OD.359502, d.d. 21 maart 2022);
- Beantwoording aanvullende vragen (d.d. 16 maart 2026).

Wij kunnen de aangevraagde omgevingsvergunning alleen verlenen als voldaan is aan elk van de volgende voorwaarden: er bestaat geen andere bevredigende oplossing, er is een geldig wettelijk belang en de activiteit doet geen afbreuk aan het streven de populaties van de betrokken soort in zijn natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan. Hierna vindt u de toetsing en conclusies op deze voorwaarden.

Andere bevredigende oplossing

Met project Dennenheuvel wordt voorzien in de woningbehoefte van de sociale woningvoorraad en woningen voor het middensegment binnen de gemeente Bloemendaal. Het project Dennenheuvel is daarom opgenomen in de lijst van prioritaire nieuwbouwprojecten⁶. Door het achterwege laten van dit project worden problemen rond woningnood⁷ en die in Bloemendaal niet opgelost⁸.

De werkzaamheden zijn plaatsgebonden en kunnen niet elders worden uitgevoerd, het gaat om de sloop van bestaande bebouwing en vervanging van nieuwbouw. Er zijn nauwelijks alternatieven woningbouwlocaties voorhanden in Bloemendaal, omdat deze locaties ook benut worden om te voorzien in de vraag naar woningen. Het project past in het beleid "bouwen binnen bestaand gebied"⁹. Gezien de vraag en druk op de woningmarkt maar ook de ligging van de locatie is de nieuwe inrichting als woningbouwlocaties de meest geschikte optie.

De gebouwen zijn ondanks de relatieve jonge levensduur verouderd en vanuit milieuoverwegingen niet meer bewoonbaar door aanwezigheid van asbest¹⁰, verouderde verwarmingssystemen en geen isolatie.

De oorspronkelijke bewoners verlieten Euphrasia en Dennenheuvel in respectievelijk juni en juli 2014. De zusters van het klooster verhuisden naar Heemstede en de bewoners van het verzorgingshuis werden elders ondergebracht. De gebouwen werden enkele jaren antikraak bewoond. Van 2016 tot en met 2022 werden de gebouwen 'om niet' ter beschikking gesteld en gebruikt voor de opvang van statushouders, economisch dak- en thuislozen en oorlogsvluchtelingen uit Oekraïne. Het intensief gebruik door honderden voortdurend wisselende bewoners heeft de gebouwen geen goed gedaan. Ze zijn simpelweg uitgewoond. De leegstand, op enkele antikraak bewoners na, sinds januari 2023 heeft de situatie verder verslechterd.

⁶ <https://bloemendaal.begroting-2026.nl/p17632/volkshuisvesting-leefomgeving-en-stedelijke-vernieuwing>

⁷ https://www.noord-holland.nl/bestanden/pdf/Bouwen_Wonen/Onderzoek%20woningbehoefte%202024-2040.pdf

⁸ <https://gemeenteraad.bloemendaal.nl/Documenten/05-Woningmarktverkenning-Bloemendaal-2022-2030-2023000101.pdf>

⁹ <https://gemeenteraad.bloemendaal.nl/Vergaderingen/Beeldvormende-Avond/2023/11-mei/20:00/21-45-uur-Themasessie-Woonvisie/Woonvisie-Bloemendaal-2023-2026-in-een-oogopslag.pdf>

¹⁰ Asbestrapportages Dennenweg 6, 8 en 10 te Bloemendaal (opgesteld door SGI Compliance Consultancy, d.d. 7 en 8 januari 2025)

Renovatie en transitie van de gebouwen van het klooster en verouderd zorgcentrum naar sociale woningen, appartementen en modern zorgcentrum is in overweging genomen. Het geheel of gedeeltelijk sparen van de huidige verblijfplaatsen is echter niet mogelijk gebleken. Renovatie van de oude gebouwen tot moderne woningen is geen optie. Het gewenste aantal (sociale huur) woningen kan niet binnen de huidige gebouwen worden gerealiseerd. Daarvoor is de bebouwing te gecompartmenteerd en de kwaliteit van de bouw is naar de huidige maatstaven voor energie en duurzaamheid uitermate slecht. Bovendien zou het dermate veel ingrepen in de bestaande bouw vragen dat verstoring en vernietiging van de huidige verblijfplaatsen niet voorkomen kan worden. Een dergelijke transitie van de huidige gebouwen waarbij ook de voor vleermuizen belangrijke verblijfplaatsen zouden verdwijnen door isolatie en verwijderen/vernieuwen van betimmeringen, zou namelijk een minstens zo grote ingreep betekenen voor de vleermuizen. Indien voor renovatie zou worden gekozen, zouden dezelfde mitigerende en compenserende maatregelen moeten worden getroffen als bij nieuwbouw.

De sloop en nieuwbouw van gebouwen kan niet gefaseerd worden gewerkt. Onder een deel van de nieuwbouw komt namelijk een parkeergarage, waarvoor de bestaande bebouwing dient te wijken. Het eventueel later slopen van het object aan de Dennenweg 10 (Tuinmanswoning) behoort niet tot de mogelijkheden, omdat het te slopen pand te dicht bij de geplande nieuwbouw staat en de doorgang naar de achterliggende bouwdelen belemmert. De nieuwe gebouwen staan in een carré, die gelijktijdig wordt opgetrokken. Fasering door bijvoorbeeld van achteren (bouwblok B) naar voren te werken (via A en C naar bouwblok D) is niet mogelijk, omdat de eerder gerealiseerde bouwblokken niet bruikbaar zijn, zolang bouwblok D niet is opgeleverd.

Bij de uitvoering en de planning wordt rekening gehouden met de aangetroffen verblijffuncties en soorten. De verblijfplaatsen worden in de minst kwetsbare periode ongeschikt gemaakt. Ook zijn voorafgaand aan het ongeschikt maken tijdig tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen aangeboden.

Hiermee heeft u aangetoond dat er geen andere bevredigende oplossing is voor de geplande werkzaamheden waarbij een minder negatief effect op de beschermde soorten optreedt en de doelstellingen van de ruimtelijke ingreep toch worden bereikt.

Wettelijk belang

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd op grond van het volgende in de wet genoemde belang:

- in het belang 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.

De Rijksoverheid spreekt in de nationale Woon- en Bouwagenda over een toenemend woningtekort (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022)^{11,12}. Volgens de Rijksoverheid geldt een woningtekort van 2% als een gezonde situatie¹³. Onderzoeksbureau ABF, dat het woningtekort al meerdere jaren berekent, streeft zelfs naar een lager tekort van circa 1,3%, om een gezonde spanning op de woningmarkt te bereiken.

Bloemendaal heeft een groot tekort aan sociale huurwoningen en doet het procentueel veel slechter dan het Nederlandse gemiddelde. Slechts 29% van de hele gemeentelijke woningvoorraad bestaat uit huurwoningen en de woonkern van Bloemendaal zelf 23,5%. Slechts 16% van de Bloemendaalse huurwoningen is in handen van woningcorporaties tegen een landelijk gemiddelde van 29%. Dit aandeel heeft geleid tot een wachttijd van 12 jaar in 2021. De gemeente Bloemendaal schrijft dat onder andere in de Woonvisie 2023-2026¹⁴ en de toelichting bij de begroting 2026 voor Woningbouw, Leefomgeving, Stedelijke vernieuwing¹⁵. Ook blijkt uit de woonvisie dat binnen de gemeente Bloemendaal momenteel een totaal woningtekort is van circa 500 woningen.

¹¹ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/site/binaries/site-content/collections/documents/2022/03/11/nationale-woon--en-bouwagenda/nationale-woon-en-bouwagenda.pdf>

¹² https://www.volkshuisvestingnederland.nl/site/binaries/site-content/collections/documents/2023/11/17/staat-van-de-volkshuisvesting/Staat+van+de+Volkshuisvesting+2023+Compleet_WEB.pdf

¹³ https://www.eerstekamer.nl/overig/20220623/rapport_aanpak_woningtekort/document

¹⁴ <https://gemeenteraad.bloemendaal.nl/Documenten/02-Woonvisie-2023-2026-2023000102.pdf>

¹⁵ <https://bloemendaal.begroting-2026.nl/p17632/volkshuisvesting-leefomgeving-en-stedelijke-vernieuwing>

De Gemeente Bloemendaal zet daarom in op het terugdringen van het woningtekort. Hierbij wordt ingezet op een gemêleerde bevolkingssamenstelling in samenwerking met de regio. In 2026 zal de uitvoering van diverse projecten worden voortgezet. Bij nieuwe projecten is de aandacht gericht op het uitbreiden van de sociale woningvoorraad en woningen voor het middensegment. Om woningbouw te realiseren zijn locaties en projecten nodig. De gemeente geeft momenteel prioriteit aan diverse projecten, waarvan het project Dennenheuvel onderdeel uitmaakt van de harde planning. Naar verwachting leveren dit project en overige plannen in wording tot 2030 minimaal 500 woningen op. Er wordt een sterk accent gelegd op het toevoegen van een gedifferentieerd woningaanbod. Daarin heeft het toevoegen van sociale woningen prioriteit.

Het Klooster heeft sociale woningbouw al in 2014 als uitgangspunt voor de herontwikkeling opgenomen en wil met het nieuwbouwproject bijdragen aan de huidige woningnood. De nieuwbouw bestaat uit 87 woningen: 23 sociale huurappartementen, 16 appartementen t.b.v. woon-/zorgvoorziening (waarvan 8 appartementen onder de sociale woningbouw vallen), 35 vrije sector huurappartementen en 13 vrije sector geschakelde koopwoningen. Hiermee wordt voldaan aan de opgave dat tenminste 33% binnen nieuwbouwprojecten in het segment sociaal valt. Daarnaast is een woon-/zorgvoorziening voor ongeveer 20 personen opgenomen.

In de Woonvisie heeft de Gemeente Bloemendaal de focus gelegd op het bouwen van huisvesting voor starters en senioren. Deze focus komt voort uit de door ABF Research opgeleverde woningmarktverkenning Bloemendaal 2022-2030¹⁶. Daarbij is bij nieuwbouw ontwikkelingen 15% levensloopbestendige woningen een vereiste, waarvan de helft direct geschikt dient te zijn voor senioren. De gemeenteraad van Bloemendaal heeft op 15 april 2022 vastgesteld dat huisvesting gerealiseerd moet worden voor specifieke groepen, inclusief woningen voor mensen met een zorgbehoefte. Hier moet invulling aan gegeven worden in samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen. Het realiseren van de juiste woningen voor de diverse doelgroep van senioren ziet de Gemeente Bloemendaal als een belangrijk middel om doorstroming op gang te brengen.

Het project leidt in de nieuwe situatie tot een vermindering van de CO₂-uitstoot. De te slopen bebouwing met energielabel G worden vervangen door nieuwbouw met woningen die voorzien worden van energielabel A. Nadrukkelijk is gekozen voor nieuwbouw op dezelfde plaats en met een nagenoeg zelfde (maar zeker geen grotere) "footprint" van het verharde oppervlak, waardoor wordt bijgedragen aan klimaat-opgaven en waterberging.

Ook is middels een onderzoek vastgesteld dat het gebouw op verschillende plaatsen asbest bevat (aan de binnen- en buitenzijde van de gebouwen)¹⁷. Het verwijderen van alle asbesthoudende elementen is noodzakelijk als veiligheidsmaatregel om gezondheidsrisico's te voorkomen¹⁸. Bij het inademen van de asbestvezels kan na verloop van tijd kanker in de longen of het buik- of longvlies ontstaan. Hierbij zorgt een langere blootstelling aan asbest voor een grotere kans op kanker (Milieu Centraal¹⁹ en RIVM^{20,21}). In het kader van de volksgezondheid is het hoofddoel het voorkomen van primaire asbestbesmettingen voor de gebruikers van de bebouwing, die in direct contact staan met de asbestbronnen, maar ook het voorkomen van een secundaire besmetting bijvoorbeeld door regulier onderhoud. Door het zorgvuldig saneren van de asbesthoudende borstweringen worden negatieve effecten op de gezondheid van de omwonenden voorkomen bij het vrijkomen van asbestvezels (asbestwolken).

Hiermee heeft u aangetoond dat de ruimtelijke ingreep nodig is vanwege wettelijk erkende belangen.

¹⁶ <https://gemeenteraad.bloemendaal.nl/Documenten/05-Woningmarktverkenning-Bloemendaal-2022-2030-2023000101.pdf>

¹⁷ Asbestrapportages Dennenweg 6, 8 en 10 te Bloemendaal (opgesteld door SGI Compliance Consultancy, d.d. 7 en 8 januari 2025)

¹⁸ [Asbestbeleid voor minder gezondheidsrisico's in Asbest in Rijksoverheid.nl](https://www.asbestbeleidvoor.nl/minder-gezondheidsrisico's-in-asbest-in-rijksverheid)

¹⁹ <https://www.milieucentraal.nl/huis-en-tuin/asbest/asbest-in-en-om-het-huis/>

²⁰ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asbest/asbestbeleid>

²¹ <https://www.rivm.nl/asbest>

Staat van instandhouding

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is de meest talrijke vleermuis in Nederland, welke vrijwel overal voor komt waar hij op insecten kan jagen²². In de Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019 is de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis als onbekend beoordeeld, met een onbekende trend. Het verspreidingsgebied is als gunstig beoordeeld, maar de populatie, het leefgebied en het toekomstperspectief als onbekend²³. Op de Rode Lijst Zoogdieren 2020 is de gewone dwergvleermuis beoordeeld als thans niet bedreigd op basis van de Nederlandse criteria en als niet bedreigd (least concern) op basis van de IUCN-criteria²⁴. Over de periode van 2015 tot 2024 is er een matige toename in het populatieaantal²⁵. Binnen het plangebied zijn drie paarverblijfplaatsen, één zomer-/paarverblijfplaats en één kraamverblijfplaats (circa 100-200 individuen) van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaan de verblijfplaatsen verloren.

Uit de NDFF blijkt dat in de periode 2022-2026 in het betreffende uurhok 100-490 totaal 1467 meldingen van gewone dwergvleermuis zijn gedaan, onafhankelijk van de waarnemingen die zijn gedaan tijdens het onderzoek van de laatste jaren voor het project Dennenheuvel. In totaal gebruiken doorgaans en naar schatting tussen de 20 á 30 gewone dwergvleermuizen de gebouwen.

Daarmee maakt de gewone dwergvleermuis onderdeel uit van de in ruimere zin voorkomende populatie dwergvleermuizen elders in Bloemendaal. De populatie ligt niet geïsoleerd ten opzichte van de omgeving en de verbindingen/vliegroutes zijn goed. Uit de onderzoeksgegevens van de NDFF maar ook uit het onderzoek van de IVN Vleermuiswerkgroep blijkt dat gewone dwergvleermuis ruimschoots wordt aangetroffen in Bloemendaal en de omgeving. Hieruit mag voorzichtig geconcludeerd worden dat er een gezonde populatie gewone dwergvleermuizen voorkomt in Bloemendaal.

Ruige dwergvleermuis

De ruige dwergvleermuis komt voor in bijna heel Nederland, maar in het oosten en zuiden van het land is de soort minder algemeen²⁶. In de Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019 is de staat van instandhouding van de ruige dwergvleermuis als matig ongunstig beoordeeld, met een stabiele trend. Het verspreidingsgebied en leefgebied zijn als gunstig beoordeeld, het toekomstperspectief als matig ongunstig en de populatie onbekend²⁷. In de periode van 2015 tot 2024 vertoont de ruige dwergvleermuis een stabiele populatietrend²⁸. Binnen het plangebied zijn twee baltsverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis aangetroffen. Als gevolg van de sloopwerkzaamheden gaan de verblijfplaatsen verloren.

In totaal komen er naar schatting 5 á 10 mannetjes voor op vaste verblijfplaatsen. Het gebouw telt vele potentiële verblijfplaatsen onder de aangebrachte betimmering. Ook de ruige dwergvleermuizen maken deel uit van een ruimere populatie. Naast gebouwen gebruiken ruige dwergvleermuizen om te overwinteren ook boomholten, verblijvend onder loszittende schors of in een houtstapel. Dit maakt het naar uw oordeel niet om een uitspraak te doen over de plaatselijke populatie in Bloemendaal.

Na realisatie van nieuwbouw en terreininrichting zal het biotoop voor de gewone- en ruige dwergvleermuis dezelfde functionaliteit hebben als in de oude situatie. Effecten op de instandhouding van de beide populaties zowel lokaal, regionaal of landelijk worden daarom niet verwacht.

Om negatieve effecten tot een minimum te beperken op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis stelt u maatregelen voor zoals opgenomen in het Activiteitenplan 'Gebouwen Landgoed Dennenheuvel te Bloemendaal (opgesteld door Arda, d.d. 30 januari 2026) en de aanvullende informatie van d.d. 16 maart 2026.

²² Gewone dwergvleermuis, Zoogdierverseniging, www.zoogdierverseniging.nl/zoogdiersoorten/gewone-dwergvleermuis

²³ Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019, Wageningen University & Research

²⁴ Van Norren, E., Dekker J. & Limpens H., 2020. Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens Nederlandse en IUCN-criteria. Rapport 2019.026. Zoogdierverseniging, Nijmegen

²⁵ Trend van vleermuizen, 1986-2024, Compendium voor de Leefomgeving, d.d. 6 november 2025

²⁶ Ruige dwergvleermuis, Zoogdierverseniging, www.zoogdierverseniging.nl/zoogdiersoorten/ruige-dwergvleermuis

²⁷ Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019, Wageningen University & Research

²⁸ Trend van vleermuizen, 1986-2022, Compendium voor de Leefomgeving, d.d. 6 november 2025

Ongeschikt maken

De huidige verblijfplaatsen worden voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt in de minst kwetsbare perioden en rekening houdend met de aangetroffen verblijffuncties van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

De gebouwen 'Euphrasia' en 'Tuinmanswoning' worden vanaf half mei ongeschikt gemaakt. In beide gebouwen zijn geen kraamverblijfplaatsen aangetroffen. Het ongeschikt maken van alle verblijfplaatsen (in alle gebouwen) van de gewone dwergvleermuis in de periode gelegen na de kraamperiode, komt in gedrang met het ongeschikt maken van baltsverblijfplaatsen van ruige dwergvleermuis.

Zodra de kraamperiode is afgelopen en is voldaan aan de gewenningsperiode wordt het gebouw 'Dennenheuvel' ongeschikt gemaakt.

Met de voorgestelde werkwijze wordt voorkomen dat alle gebouwen in één keer ongeschikt worden gemaakt. Volgens de monitoringsopgave voor 2026 wordt de aanwezige populatie komend voorjaar intensief gevolgd. Indien uit de monitoring blijkt dat de kraamverblijfplaats eerder in het seizoen niet meer wordt gebruikt, kan het ongeschikt maken eerder aanvangen.

Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen

Vanwege de eerder verleende ontheffing (OD.359502, d.d. 21 maart 2022) is sinds de zomer 2021 een diversiteit van verschillende alternatieve tijdelijke verblijfplaatsen rondom de te slopen gebouwen geplaatst. Van de tijdelijke vleermuiskasten zijn er enkele na vier weken in gebruik genomen. Bij de ontdekking van nieuwe verblijfplaatsen is het aantal uitgebreid naar totaal 29 tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen, waaronder acht geschikt als kraamverblijfplaatsen.

De kasten zijn geplaatst in het netwerk en foerageergebied van de gewone dwergvleermuis ter plekke maar ook op enige afstand van bouwwerkzaamheden en buiten een eventuele verlichtingskring. De kasten zijn geplaatst op de gevel van de St. Theresia basisschool²⁹ aan de bomen, palen en gevels en zijn eigendom van Klooster Eurprasia. Alle tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen blijven minimaal twee jaar staan of permanent aanwezig na realisatie van de nieuwbouw.

Permanente alternatieve verblijfplaatsen

In de nieuwbouw worden totaal 26 inbouwkasten gerealiseerd in de spouw. De huidige kraamverblijfplaats in het gebouw 'Dennenheuvel' is ook aangetroffen in de spouw. De inbouwkasten worden in verschillende gevels geplaatst waardoor er variatie in expositie t.o.v. de zon en op geschikte hoogte minstens >4m. Het gaat om de volgende maatregelen:

- 10 inbouwkasten (type A): enkellaags, afmetingen 21x50x15cm, geschikt voor zomer- en paarverblijfplaatsen (incl. milde winters);
- 3 inbouwkasten (type B1), enkellaags, afmetingen 78x118x5cm, geschikt voor kraamverblijfplaatsen (incl. milde winters);
- 6 inbouwkasten (type B2): tweelaags, afmetingen 78x119x7cm, geschikt voor kraamverblijfplaatsen (incl. strenge winters);
- 7 geschakelde inbouwkasten:
 - o Op vijf locaties (type C1), gekoppeld rondom een hoek, afmetingen 21x50x4,9 en 21x50x15/4,9 en 21/16x42,5/50x2,2/4,9, geschikt voor zomer- en paarverblijfplaatsen (incl. milde winters);
 - o Op twee locaties (type C2) gekoppeld horizontaal, afmetingen 21x50x4,9 en 21x50x15/4,9 en 21/16x42,5/50x2,2/4,9, geschikt voor zomer- en paarverblijfplaatsen (incl. milde winters);

De negen inbouwkasten type B1 en B2 zijn kasten die geschikt zijn voor grote groepen gewone dwergvleermuis en zijn daarmee afgestemd op de aangetroffen kraamverblijfplaats.

In totaal worden vijf van de ingebouwde vleermuiskasten gekoppeld rondom een hoek van een gebouw. De vleermuizen kunnen dan binnen in de kasten kiezen voor een ander microklimaat.

²⁹ Schriftelijke afspraak (d.d. 20 februari 2026)

Monitoring

Voor het project Landgoed Dennenheuvel is een monitoringsplan opgesteld. Doel van monitoring is zicht krijgen op het gebruik door vleermuizen van de diverse tijdelijke- en permanente verblijfplaatsen. Monitoring start winter 2026 en loopt voorlopig door tot twee jaar na realisatie van de gebouwen. Monitoring is gebonden aan de planlocatie en de aanwezige voorzieningen.

De door u voorgestelde maatregelen zijn grotendeels voldoende. Ter aanvulling hebben wij extra voorschriften opgenomen. De voorschriften richten zich op de methoden waarop de huidige verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt zal worden en op het realiseren van tijdelijke en permanente alternatieve verblijfplaatsen in (de nabije omgeving van) het plangebied. Daarnaast richten de voorschriften zich op het controleren van de bebouwing voor wat betreft het ongeschikt maken van het pand en op de aanwezigheid van de soorten. Tevens wordt vastgelegd wanneer de controlerondes kunnen worden uitgevoerd en welke gegevens moeten worden genoteerd in de verslaglegging. Deze voorschriften met betrekking tot de controlerondes zijn bedoeld om te voorkomen dat de betreffende diersoort wordt verstoord en/of gedood door ervoor te zorgen dat ze tijdens de werkzaamheden niet meer in de bebouwing aanwezig zijn.

Door de voorgenoemde maatregelen wordt voorkomen dat het project een negatief effect heeft op de soorten.

Cumulatieve effecten

Bij de beoordeling van de activiteit nemen wij mee of de activiteit in combinatie met andere vergunde nog niet gerealiseerde activiteiten negatief is voor de staat van instandhouding van de betreffende soort.

In de nabijheid zijn de volgende vergunningen afgegeven welke toezien op de gewone dwergvleermuis en waarvan de geldigheidsduur nog niet is verstreken:

- OMG-043089 (geldig van 13 maart 2025 t/m 31 juli 2027): drie zomer/paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, vier paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en vier zomerverblijfplaatsen van de laatvlieger);
- OMG-060135 (geldig van 5 december 2025 t/m 1 november 2027): twee zomer/paarverblijfplaatsen, één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en twee zomerverblijfplaatsen van de laatvlieger.

De aangetroffen verblijfplaatsen maken onderdeel uit van een netwerk van verblijfplaatsen, waardoor de vleermuizen nog genoeg mogelijkheden hebben om uit te wijken naar andere voor hen bekende verblijfplaatsen, waardoor de werkzaamheden geen effect op de staat van instandhouding van de populatie zullen hebben.

De alternatief aangeboden verblijfplaats(en) dienen zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijk verblijfplaats aangeboden te worden en altijd binnen het leefgebied of netwerk van de groep. Voor zomer- en paarverblijfplaatsen geldt een wenselijke afstand van 50 meter en een uiterste afstand van 200 meter³⁰. Gewone dwergvleermuizen foerageren binnen 0,5 tot 2 kilometer van kraamverblijfplaatsen in stedelijk gebied en/of waar relatief veel woongelegenheden is³¹. Er zijn geen projecten of werkzaamheden bekend binnen een afstand van 200 meter van het bestaand leefgebied of netwerk van de groep. Daarnaast is er veel vergelijkbare bebouwing in de straat en de nabije omgeving, waardoor het aannemelijk is dat er meer, maar nog niet bekende, verblijfplaatsen in de omgeving beschikbaar zijn.

De aangetroffen verblijfplaatsen genoemd in het besluit met kenmerk OMG-043089 blijven gedurende de werkzaamheden beschikbaar en functioneel. Als onderdeel van het besluit met kenmerk OMG-060135 zijn al maatregelen voor tijdelijke voorzieningen gerealiseerd. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat deze projecten een cumulatief effect hebben met de werkzaamheden van dit besluit.

Wanneer de activiteit wordt uitgevoerd zoals hierboven beschreven en er wordt voldaan aan de in bijlage 1 genoemde voorschriften, wordt voorkomen dat de activiteit afbreuk doet aan het streven de populaties van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

³⁰ <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2024/04/Kennisdocument-Gewone-dwergvleermuis-versie-2.0.pdf>

³¹ Davidson-Watts, I. & Jones, G. (2006). Differences in foraging behaviour between *Pipistrellus pipistrellus* (Schreber, 1774) and *Pipistrellus pygmaeus* (Leach, 1825). *Journal of Zoology*, 268: 55-62.

Conclusie toetsing aan de omgevingsvergunningsvoorwaarden

U heeft voldaan aan alle drie de voorwaarden voor een omgevingsvergunning op grond van de Ow voor een flora- en fauna-activiteit. Daarom verlenen we u een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Ow.

D. Procedure

Voor ons besluit hebben we verschillende stappen gevolgd. De belangrijkste stappen in deze procedure zijn:

Ontvangst

De aanvraag is ontvangen op 3 februari 2026. Per ommegaande is hiervan een ontvangstbevestiging verzonden. Op 5 februari 2026 is er een procedurebrief opgesteld en aan de gemachtigde gestuurd.

Aanvullende informatie

Op 16 maart 2026 heeft u op ons verzoek aanvullende informatie toegezonden.

Ontvankelijkheid aanvraag

De ontvankelijkheid van de aanvraag is getoetst aan de aanvraagvereisten (artikel 16.55 van de Ow en artikel 7.3 van de Or). Daarnaast is de flora- en fauna-activiteit getoetst aan de vereisten in Afdeling 7.2.8a.2 e.v. van de Or. De aanvraag voldoet aan de eisen en is ontvankelijk.

Verlengen procedure

Op 5 februari 2026 is de procedure verlengd met zes weken.

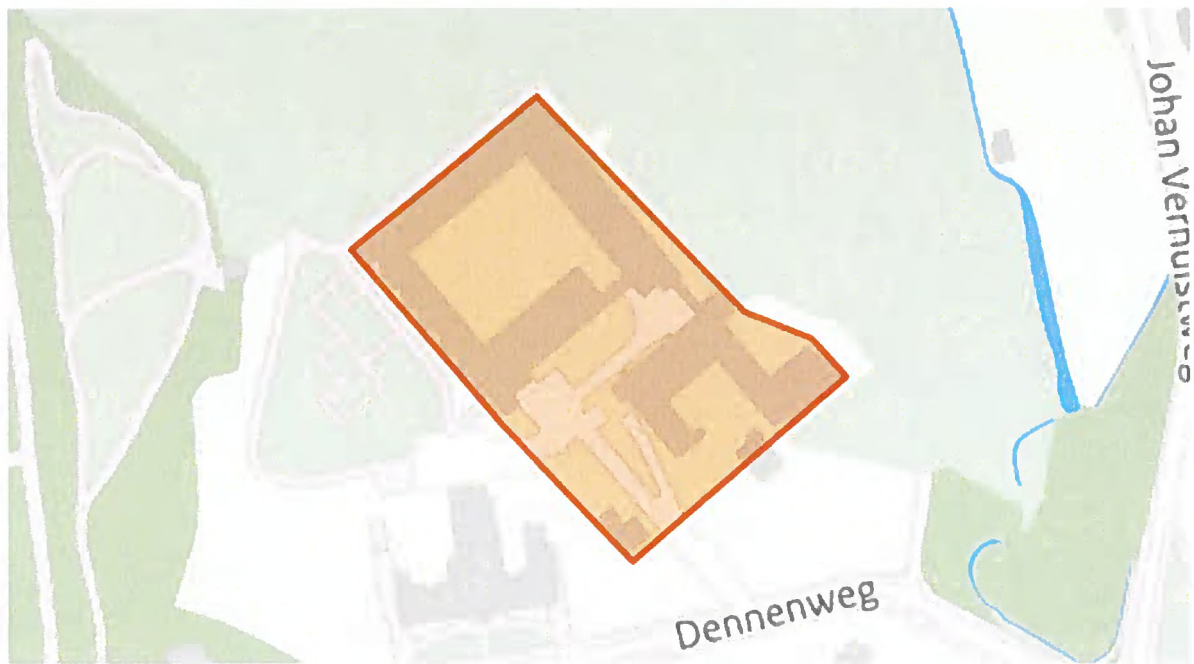
Verloop termijn omgevingsvergunning

Als blijkt dat u meer tijd nodig heeft om de werkzaamheden uit te voeren, moet u een verlenging van de vergunning aan te vragen. Dit kunt u doen door een wijzigingsverzoek in te dienen. U kunt hiervoor het 'Aanvraagformulier wijzigen/verlengen/intrekken omgevingsvergunning' op onze website gebruiken. U kunt pas verder met de werkzaamheden als u een geldige vergunning heeft. Vraag daarom minimaal vijf maanden voor de einddatum van de vergunning een verlenging aan. Zo voorkomt u vertraging van het project.

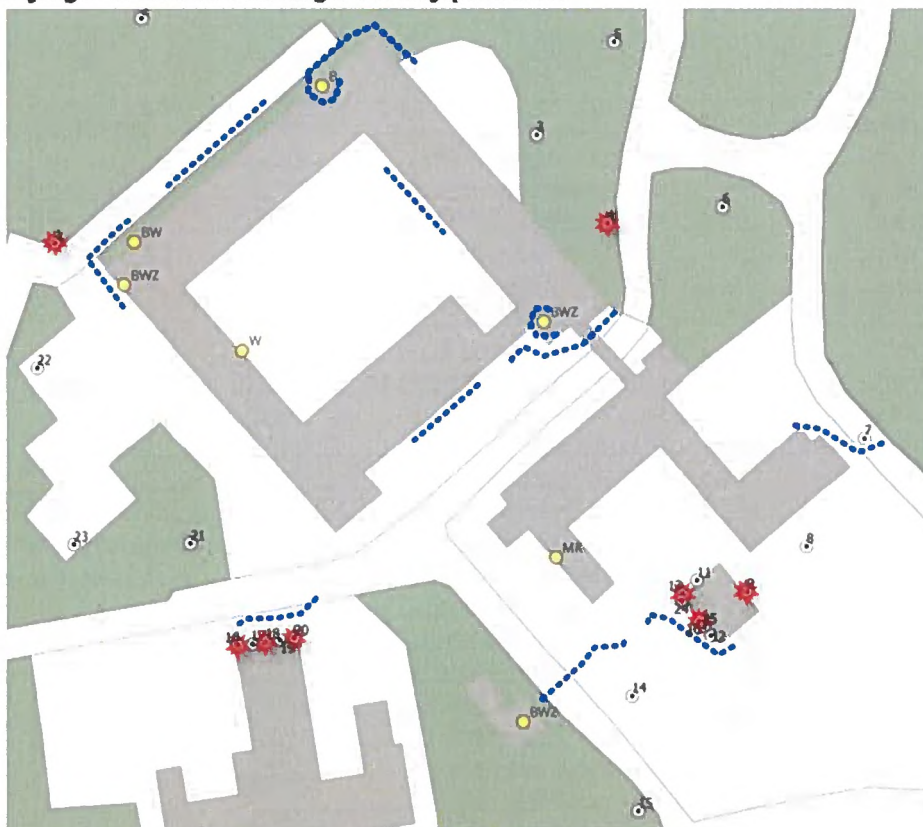
E. Overige wet- en regelgeving

Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het volgen van de geldende wet- en regelgeving. Zij kunnen zelf bepalen voor welke activiteiten een vergunning wordt aangevraagd. Onderdelen die niet aangevraagd worden, kunnen niet (integraal) worden beoordeeld en zijn dus ook niet meegenomen bij de beoordeling van deze omgevingsvergunning.

Bijlage 3: Plangebied



Bijlage 4: Locatie huidige verblijfplaatsen



kaart met verblijfplaatsen, baltterritoria en in gebruik geconstateerde kasten

Gele stip=verblijfplaats: type gebruik B=balts W=winter Z=zomerverblijf MK=massa/kraam

Blauwe lijn=baltterritorium en rondom verblijfplaats=baltsverblijf ruige dwergvleermuis

Rode ster=gebruik van vleermuiskast geconstateerd

Witte punt met nummer=Vleermuiskast

In de open ruimte rondom en tussen de gebouwen wordt gefoerageerd bij uitvliegen en verder in de ruime omgeving.

Bijlage 5: Locatie tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen



| kastnr. | type | plat/hol | expositie | plaats | poepjes | gebruik | geplaatst |
|---------|-----------------------------|--------------------|-----------|---|---------|----------|------------|
| 1 | paalkast COCO Faunus | 4xplat | Z/N/O/W | Noordwest hoek Euphrasia op duintje | +++ | RD en GD | 30-6-2021 |
| 2 | VKWS08 Vivara pro | hol | NO | In het bos aan den noordelijk van Euphrasia | | | 16-9-2021 |
| 3 | VK MPO1 Vivara pro | plat | Z/O | In bosrand aan esdoorn oostelijk Euphrasia | | | 16-9-2021 |
| 4 | VK MPO1 Vivara pro | plat | Z/O | Langs bospad aan beuk oostelijk Euphrasia | | RV | 16-9-2021 |
| 5 | VKWS08 Vivara pro | hol | ZW | In bos aan den oostelijk van Euphrasia | | | 16-9-2021 |
| 6 | VKWS08 Vivara pro | hol | ZW | Aan beuk bij drinkplas | | | 16-9-2021 |
| 7 | VK MPO1 Vivara pro | plat | Z | Aan beuk oostelijk Dennenheuvel | | | 16-9-2021 |
| 8 | VK MPO1 Vivara pro | plat | N | Aan solitaire kastanje zuidzijde Dennenheuvel | | | 16-9-2021 |
| 9 | Paneelkast 1x1m. | plat zomer massa | O | Aan De Terp oostzijde | ++ | GD | 30-6-2021 |
| 10 | Paneelkast 1x1m. | plat zomer massa | ZW | Aan De Terp zuidwestzijde | +++ | RD en GD | 30-6-2021 |
| 11 | Paneelkast 1x2.6m. | plat zomer massa | NW | Aan De Terp noordwestzijde | | | 30-6-2021 |
| 12 | VKMP04 Vivara pro | plat | ZW | Aan De Terp zuidwestzijde | | GD | 26-9-2023 |
| 13 | VKMP04 Vivara pro | plat | NW | Aan De terp noordwestzijde | | | 26-9-2023 |
| 14 | VKWS04 Vivara Pro | hol | Z | In den zuidwestzijde van De Terp | | | 26-9-2023 |
| 15 | VKWS04 Vivara Pro | hol | NO | In beuk aan de Dennenlaan | | | 26-9-2023 |
| 16 | Rosita Faunus | plat | NW | Aan de Theresiaschool noordzijde | + | | 30-6-2021 |
| 17 | Elisa Faunus | plat | NW | Aan de Theresiaschool noordzijde | | | 30-6-2021 |
| 18 | Céline Faunus | kraam/zomer/winter | NW | Aan de Theresiaschool noordzijde | + | | 30-6-2021 |
| 19 | Elisa Faunus | plat | NW | Aan de Theresiaschool noordzijde | | | 30-6-2021 |
| 20 | Rosita Faunus | plat | NW | Aan de Theresiaschool noordzijde | + | | 30-6-2021 |
| 21 | VK MPO1 Vivara pro | plat | ZW | In beuk zuidwestelijk van Euphrasia | | | 16-9-2021 |
| A 22 | 3x Ariela Faunus "bouwbord" | kraam/zomer/winter | Z/N/O/W | Op veldje westelijk van Euphrasia | | | 26-11-2025 |
| B 23 | 3x Ariela Faunus "bouwbord" | kraam/zomer/winter | Z/N/O/W | Op veldje westelijk van Euphrasia | | | 26-11-2025 |
| C 24 | Ariela Faunus | kraam/zomer/winter | NW | Aan De Terp zuidwestzijde | | | 16-12-2025 |
| D 25 | Ariela Faunus | kraam/zomer/winter | ZW | Aan De Terp zuidwestzijde | | | 16-12-2025 |

VK MPO1 Vivara pro = vervangen door vk-MP-05 huidige kast is 3 laag.

Bijlage 6: Locatie permanente alternatieve verblijfplaatsen



Bijlage 7: Monitoringsplan

| Veldbezoek | Moment | Tijd | |
|----------------------|------------------|--------------------------|-------|
| 2026 | | | |
| winterbezoek overdag | overdag | | 7-8 |
| startbezoek actief | avond uitvliegen | ½ voor tot 1 uur na zon | 13-14 |
| voor kraamperiode | avond uitvliegen | ½ voor tot 1½ uur na zon | 21-22 |
| kraamperiode/zwermen | vroege ochtend | 2 uur voor zon op | 26-27 |
| baltsperiode | middennacht | tussen 23.00-1.00 | 38-39 |
| wintercheck kasten | overdag | | 49-50 |
| 2027 | | | |
| wintercheck kasten | overdag | | 7-8 |
| voor kraamperiode | avond uitvliegen | ½ voor tot 1½ uur na zon | 24-25 |
| zwermen | late avond | 1½ uur na zon | 32-33 |
| baltsperiode | middennacht | tussen 23.00-1.00 | 38-39 |
| wintercheck kasten | overdag | | 49-50 |
| 2028 | | | |
| wintercheck kasten | overdag | | 7-8 |
| voor kraamperiode | avond uitvliegen | ½ voor tot 1½ uur na zon | 24-25 |
| zwermen | late avond | 1½ uur na zon | 32-33 |
| baltsperiode | middennacht | tussen 23.00-1.00 | 38-39 |
| wintercheck kasten | overdag | | 49-50 |
| 2029 | | | |
| wintercheck kasten | overdag | | 7-8 |
| voor kraamperiode | avond uitvliegen | ½ voor tot 1½ uur na zon | 21-22 |
| kraamperiode/zwermen | vroege ochtend | 2 uur voor zon op | 26-27 |
| zwermen | late avond | 1½ uur na zon | 32-33 |
| baltsperiode | middennacht | tussen 23.00-1.00 | 38-39 |
| wintercheck kasten | overdag | | 49-50 |

NB. De laatste kolom betreffen de weeknummers van het jaar.

