

Woningstichting Woningbelang

5.1.2e

Postbus 117
5550 AC VALKENSWAARD

Datum	Ons kenmerk	Telefoonnummer	Contactpersoon
07-04-2026	Z/265982	088-7430 000	5.1.2e
Bijlage(n)	Uw kenmerk	Registratienummer	Onderwerp
2	Z/118258-253854	-	Goedkeuringsbesluit (GAN) Omgevingswet flora- en fauna-activiteit

Geachte 5.1.2e

Op 15 september 2025 hebben wij uw goedkeuringsverzoek voor het Ecologisch Werkprotocol¹ (hierna: EWP) betreffende de verduurzaming van 36 woningen van Complex 10307 Vlaskam en Leenderweg, postcodegebied 5555 te Valkenswaard, ontvangen. De ontwikkeling is gelegen binnen het plangebied van het soortmanagementplan (hierna: SMP) van Woningstichting Woningbelang². Op 20 februari 2026 hebben wij een reactie op ons verzoek om aanvullende gegevens van u ontvangen.

Voor ingrepen aan het woningbezit van Woningstichting Woningbelang, is op 29 maart 2021 een gebiedsontheffing krachtens artikel(en) 3.3, 3.8 en 3.10, juncto artikel 3.8, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb), afgegeven met kenmerk Z/118258-253854³. De verleende ontheffing is van rechtswege een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit geworden (volgens artikel 2.6, eerste lid, van de Aanvullingswet natuur Omgevingswet). In deze vergunning is opgenomen dat voor het beschadigen of vernielen van verblijven van bepaalde soorten en verblijfsfuncties goedkeuring vereist is. Dit omdat maatregelen voor deze functies en soorten zo goed mogelijk dienen aan te sluiten op de oorspronkelijke situatie en de beoordeling dus maatwerk is. De goedkeuring waarom wordt verzocht is enkel van toepassing wanneer de vergunning nog geldig is op het moment dat de verbodsbepalingen worden overtreden.

De werkzaamheden vinden plaats aan 201 woningen gelegen aan de:

- Leenderweg 122 t/m 164 (even huisnummers),
- Vlaskam 1 t/m 21 (oneven) en 2 t/m 18 (even).

In figuur 1 van dit besluit is een overzicht opgenomen van de locatie(s) waarbinnen de werkzaamheden op basis van het toegezonden EWP worden uitgevoerd.

¹ EWP Complex 130702 te Valkenswaard, Woningbelang, kenmerk: P2025-0012, september 2025

² SMP Soortenmanagementplan Gebouwbewonende Soorten Woningstichting Woningbelang (Arcadis Nederland BV, kenmerk: D10006724:41, datum: 16 december 2020).

³ Vergunning gebiedsontheffing (GAN) krachtens artikelen 3.3, 3.8 en 3.10 juncto artikel 3.8 van de Wnb voor het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen van het woningenbezit van Woningstichting Woningbelang, binnen de gemeenten Bergeijk en Valkenswaard (ODBN, kenmerk: Z/118258-253854, datum: 29 maart 2021)

De werkzaamheden bestaan uit:

- Aanbrengen nieuwe isolatie en dakbedekking hoofddak en berging
- Vernieuwen raamdorpelstenen
- Vervangen dakgoten en hemelwaterafvoer
- Naisoleren spouw
- Vervangen kozijnen en deuren
- Nieuwe mechanische ventilatiebox

De werkzaamheden starten in het najaar van 2026.

Onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten heeft uitgewezen dat zich binnen het plangebied 2 kraamverblijfplaatsen van de laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) bevinden. De invliegopening van de kraamverblijfplaatsen zijn de randpannen van de kopgevels. Figuur 2 toont een overzicht van de aangetroffen verblijfplaatsen aan de Vlaskam 6 en 9. Voortvloeiend uit voorschrift 35 van de genoemde gebiedsontheffing zijn deze verblijfplaatsen te kenmerken als een 'bijzondere verblijfsfunctie', waarvoor een goedkeuringsbesluit nodig is. De maatregelen voor de verblijfplaatsen van de huismus en de gewone dwergvleermuis worden niet beoordeeld in dit goedkeuringsbesluit. Deze verblijfplaatsen kunnen volgens de maatregelen uit de vergunning (Z/118258-253854) worden behandeld. Ook geldt dat dit goedkeuringsverzoek geen toestemming geeft om af te wijken van de voorwaarden zoals beschreven in Z/118258-253854. Dit betekent dat naast de in dit besluit beschreven maatregelen ook de voorwaarden zoals beschreven in Z/118258-253854 van kracht zijn.

Overwegingen

Maatregelen

- Werkzaamheden worden buiten de kraamperiode uitgevoerd.
 - Het gebouw waar geen laatvliegers zijn waargenomen worden ongeschikt gemaakt vanaf 1 augustus.
 - Locaties waar laatvlieger is waargenomen worden ongeschikt gemaakt van half september tot uiterlijk eind september 2026.
 - Na ontmoediging kunnen de laatvliegers uitwijken naar winterverblijfplaatsen.
 - De woningen met kraamverblijfplaatsen zijn weer beschikbaar vanaf april 2027.
- De spouw ter hoogte van de zolder blijft op 10 locaties beschikbaar en er worden voorzieningen als gevelbetimmering, kasten in het overstek en ruimte onder de dakpannen beschikbaar gesteld.

Uitwijkmogelijkheden tijdens de werkzaamheden

- De laatvlieger kan in de periode van april tot en met half september 2026 gebruik maken van de huidige kraamverblijfplaatsen. Vanaf half september worden de woningen ontmoedigd en kunnen de laatvliegers uitwijken naar andere woningen die geschikt zijn als winterverblijfplaats.
- Verder zijn er woningen aan de van Cuijkstraat, Vijverstraat en Vijverdwarsstraat, op 150-200 meter ten noorden van het plangebied, waar uitwijkmogelijkheden zijn voor vleermuizen.
- Na het verlaten van de kraamkolonie en vóór het opzoeken van de winterverblijfplaats leggen individuen een afstand van gemiddeld 3,9 kilometer van de kraamkolonie, met een maximum van 8,8 kilometer (Verhees et al. 2023). In de omgeving zijn er voldoende uitwijkmogelijkheden aanwezig binnen die range voor de laatvlieger om te verblijven in de winter, in de periode dat de werkzaamheden worden uitgevoerd.
- Er zijn geschikte woningen waarvan gevels nog niet zijn geïsoleerd binnen het woonbestand van Woningbelang, zoals woningen aan de Unselstraat, Repelaerstraat en Swaenstraat op

600-700 meter. Dit zijn woningen met Label C die op de planning staan om in 2028 te worden gerenoveerd en geïsoleerd.

- Bij woningen aan de Lindestraat 11 en 13 zijn reeds zomerverblijfplaatsen van de Laatvlieger vastgesteld. Deze woningen liggen op 800 meter afstand.
- Ook woningen aan de Hertog Janstraat 2 en Hertog Godfriedstraat 9 zijn zomerverblijfplaatsen van de laatvlieger vastgesteld. Deze woningen zijn gelegen op 1,6 kilometer afstand en maken deel uit van het woningbezit van Woningbelang.
- Verder is een kraamverblijfplaats van de laatvlieger aan de Hertog Godfriedstraat 1. Deze woning is van een particulier.

Ontmoedigen en controlerende

- Bebouwing waar laatvliegers zijn waargenomen wordt tussen half en eind september 2026 ontmoedigd.
- Bij de ontmoediging worden alle toegangen van de verblijven dichtgezet met behulp van vulschuim en exclusion flaps, zodat aanwezige individuen nog eenmalig uit het verblijf kunnen.
- Ten minste 3 dagen na de ontmoediging wordt een controlerende uitgevoerd onder de juiste weersomstandigheden voor vleermuizen. Bij afwezigheid van uitvliegende dieren wordt een 'natuurvrijverklaring' afgegeven.
- Indien wel uitvliegers zijn waargenomen tijdens de controlerende dient de ontmoediging opnieuw aangebracht te worden.
- De data van de uitvoeringen van de werkzaamheden worden opgenomen in het logboek.

Permanente voorzieningen

- Er worden binnen 50 meter van de huidige kraamverblijfplaatsen voorzieningen gerealiseerd.
- Bij 10 woningen blijft de spouw ter hoogte van de zolder beschikbaar.
 - Locaties zijn aan de Vlaskam 2, 6, 8 & 18, 1, 9, 11 & 21 en Leenderweg 160 en 164.
 - De spouw is bereikbaar via de randpannen en het dakoverstek dat doorloopt naar de spouw. Daarnaast worden stootvoegen geplaatst voor directe toegang tot de spouw. Deze stootvoegen hebben een afmeting van 5 cm hoog en 2-2.5 cm breed.
- Bij 8 woningen worden nokkasten/gevelbetimmering geplaatst.
 - Bij de Vlaskam 2, 6, 8 & 18, 1, 9, 11 & 21 wordt de Vleermuiskast VMN1 toegepast in de nok van de woningen. De invliegopeningen zijn 2-2,5 centimeter diep en 20 centimeter breed.
 - De gevelbetimmering is verbonden met de spouw.
- Bij 10 woningen wordt dakoverstek met verblijfplaatsen gerealiseerd.
 - Locaties zijn aan de Vlaskam 2, 6, 8 & 18, 1, 9, 11 & 21 en Leenderweg 160 en 164.
 - Bij 8 woningen wordt de VML1 kast van Unitura aangebracht in het dakoverstek.
 - Bij 2 woningen (Leenderweg 160 en 164) worden ROEF daken (zonder dakpannen) geplaatst. Bij deze woningen worden enkel voorzieningen in het dakoverstek van de kopgevel geplaatst.
 - Het dakoverstek is verbonden met de spouw.
 - De invlieglocatie is hetzelfde als de huidige situatie en grip van het overstek wordt vergelijkbaar aan de huidige situatie. Vleermuizen kunnen landen op het overstek en via de randpannen het verblijf betreden.
- Er is verblijfsruimte voor laatvlieger onder het dak
 - De daken worden geïsoleerd.
 - De ruimte onder het dak is minimaal 3 centimeter hoog.
 - Er wordt gebruik gemaakt van vleermuisvriendelijke materialen.

- De laatvlieger kan landen op de ruwe plaat (boeiboord) en via de kantpannen doorkruipen naar de ruimte onder de dakpannen en richting de spouw.
- Vleermuizen kunnen invliegen via de ruwe plaat van de boeiboorden.
- Bij de woningen aan de Leenderweg 160 & 164 is geen verblijfplaats onder het dak in verband met het plaatsen van een ROEF dak.
- Onder het dakvlak, de kopspouw en gevelbetimmering zal mest niet ophopen.
- In de ROEF kast en de VLM1 kast is het ophopen van mest niet te voorkomen. Doordat veel verschillende ruimtes en invlieg mogelijkheden beschikbaar worden gesteld kan in het geval van obstructie uitgeweken worden, totdat de mest is opgedroogd en minder ruimte in beslag neemt.

Aanvullende onderbouw

Voor de kraamverblijfplaatsen van de laatvlieger worden geen tijdelijke voorzieningen geplaatst. Dit is niet nodig aangezien de kraamverblijfplaatsen na het kraamseizoen ongeschikt worden gemaakt en voor het volgende kraamseizoen weer beschikbaar gesteld. Daarnaast worden geen tijdelijke voorzieningen beschikbaar gesteld omdat er voor de laatvlieger geen geschikte voorzieningen bekend zijn. Als uitwijkmogelijkheid worden binnen hetzelfde dorp verscheidene woningen binnen het woonbestand van de initiatiefnemer beschreven die als tijdelijke uitwijkmogelijkheid kunnen dienen. Aangezien laatvliegers na de kraamperiode gemiddeld 3,9 kilometer vliegen voordat zij een winterverblijf opzoeken (Verhees et al. 2023) is het aannemelijk dat deze binnen deze grote range een vervangende verblijfplaats kunnen vinden.

Tevens is de gewenningsperiode die het Kennisdocument Laatvlieger (BIJ12, 2025) beschrijft niet van toepassing doordat de originele verblijfplaatsen voor vleermuizen weer geschikt en toegankelijk worden gemaakt. De vleermuizen (her)kennen de panden, verblijfplaatsen en invliegopeningen. De invliegopeningen zijn enkel iets hoger door het isolatiepakket, echter zijn deze nog steeds onder de kantpannen net zoals in de huidige situatie.

Een gedetailleerde beschrijving van de maatregelen is te vinden in paragraaf 3 van het EWP.

Aanvullende voorschriften

Wij beoordelen de voorgestelde maatregelen in grote lijnen als voldoende. Wij nemen in aanvulling op deze maatregelen de volgende additionele voorschriften op:

Gefaseerd werken

1. Er dient gefaseerd te worden gewerkt. Een woonblok waar een laatvlieger verblijfplaats (zowel zomer- als kraamverblijfplaats) is vastgesteld mag pas ongeschikt worden gemaakt als ten minste 1 gerenoveerde verblijfplaats beschikbaar is. Iedere vastgestelde verblijfplaats wordt gezien als een losse functie. Bijvoorbeeld: als er 3 verblijfplaatsen zijn vastgesteld mogen deze 3 verblijfplaatsen pas gerenoveerd worden als ten minste 3 woonblokken weer beschikbaar zijn als verblijfplaats na de renovatiewerkzaamheden.

Dit voorschrift is opgenomen zodat er gegarandeerd kan worden dat te allen tijde verblijfplaatsen beschikbaar zijn voor de laatvlieger en zo min mogelijk verstoring optreedt aan de bestaande verblijfplaatsen.

Ongeschikt maken

2. Indien ongeschikt wordt gemaakt in de periode van 1 tot en met 15 september dient voorafgaand aan het ongeschikt maken 's avonds een controleronde plaats te vinden. De controleronde dient uitgevoerd te worden conform het Vleermuisprotocol (2021). Hiermee wordt de aan- dan wel afwezigheid van de kraamkolonie vastgelegd. Wanneer 1 of meer in- of uitvliegende individuen worden waargenomen, mag er niet gestart worden met ongeschikt maken. Er mag dan pas ongeschikt worden na het kraamseizoen (dus na 15 september). De controle dient opgenomen te worden in het logboek.

Dit voorschrift is opgenomen om te borgen dat de panden niet ongeschikt gemaakt worden wanneer de kraamkolonie laatvliegers nog van de panden gebruik maakt als kraamverblijfplaats.

3. Bij het ongeschikt maken van de woningen dienen exclusion voorzieningen te worden gebruikt die voldoende groot zijn waardoor de laatvlieger de bebouwing kan verlaten. Hiervoor gelden de volgende afmetingen:

- Breedte opening: minimaal 5 centimeter;
- Hoogte opening: minimaal 7 centimeter;
- Lengte van de klep/flap: minimaal 21 centimeter, zodat de laatvlieger goed naar buiten kan glijden en vliegen zonder terugkeermogelijkheid.

In het logboek dient te worden vastgelegd welke exclusion flaps er gebruikt zijn en waarom de laatvlieger hier gebruik van kan maken.

Dit voorschrift wordt opgelegd, omdat niet aangegeven is welk type exclusion flaps gebruikt worden. Niet alle exclusion flaps zijn geschikt voor de laatvlieger, omdat deze te klein zijn. De laatvlieger heeft exclusion flaps met bredere openingen nodig.

4. De 3 opvolgende nachten na het ongeschikt maken 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 laatvlieger.

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. Er komt in het EWP wel naar voren dat ten minste 3 dagen tussen het ongeschikt maken zit en de controleronde, maar niet waar deze dagen aan dienen te voldoen.

Werkzaamheden

5. Werkzaamheden dienen achtereenvolgens uitgevoerd en afgerond te worden. Hiermee bedoelen wij dat naisoleren van woningen op een ander moment dan de andere werkzaamheden niet is toegestaan.

Dit voorschrift is opgenomen om te voorkomen dat de verblijfplaats van de laatvliegers 2 keer verstoord worden (eind 2026 tijdens de werkzaamheden en eind 2027 tijdens de naisolatie van de onderste 2 verdiepingen van de spouw). Daarmee werd bij het beantwoorden van het verzoek om aanvullingen het volgende geschreven: 'Mocht de ODBN van mening zijn dat het belangrijk is dat er minder verstoring plaatsvindt dan is het mogelijk om in 2026 alle werkzaamheden uit te voeren, inclusief het naisoleren. Dit heeft dan inderdaad wel als

voordeel dat er minder verstoring plaats zal vinden.' Dit voorschrift is om zeker te zijn dat alle werkzaamheden op hetzelfde moment worden uitgevoerd.

Permanente verblijfplaatsen

6. Invliegopeningen voor de laatvlieger dienen op een hoogte van minimaal 4 meter te worden gerealiseerd. Als een voorziening boven een aanbouw, lift of cv op het dak wordt geplaatst, moet een vleermuisvoorziening hier minimaal 2 meter boven worden geplaatst.

Dit voorschrift is opgenomen om te garanderen dat de laatvlieger voldoende afstand tot de grond heeft om uit te kunnen vliegen.

7. De delen van kopgevels die vrijgehouden worden als verblijfplaats voor de laatvlieger mogen niet (ook niet van binnenuit) geïsoleerd worden.

Dit voorschrift is opgenomen omdat inwendige isolatie invloed heeft op het microklimaat van de maatregelen. Dit kan naar verwachting van deskundigen een probleem vormen voor kraamverblijven van vleermuizen, waarbij extra warmte vanuit de woning nodig is voor de jongen tijdens een koud voorjaar.

Staat van instandhouding

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

Besluit

Wij kunnen **instemmen** met uw verzoek om goedkeuring van de maatregelen ten behoeve van de bijzondere situatie ten aanzien van de laatvlieger, dit onder de voorwaarde dat de werkzaamheden worden uitgevoerd conform het EWP (Complex 130702 te Valkenswaard, Woningbelang, kenmerk: P2025-0012, september 2025) en de in dit besluit genoemde aanvullende voorschriften.

Naast de in dit besluit opgenomen *aanvullende voorschriften* blijven ook de voorschriften uit uw gebiedsontheffing van 29 maart 2021, kenmerk Z/118258-253854, waar dit besluit deel van uitmaakt, onverkort van toepassing.

De volgende stukken zijn daarnaast onderdeel bij dit goedkeuringsbesluit:

- Aanvullende gegevens van 20 februari 2026

Deze procedure heeft als kenmerk Z/265982. Gelieve bij correspondentie dit kenmerk te vermelden. Voor informatie over de procedure kunt u zich wenden tot de in dit besluit vermelde contactpersoon.

Met vriendelijke groet,
Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Brabant
namens dezen,

 Valid Signed door Henrie Janssen
op 07-04-2026

Teammanager Provincie
Omgevingsdienst Brabant Noord

Dit document is digitaal ondertekend en bevat daardoor geen handtekening.



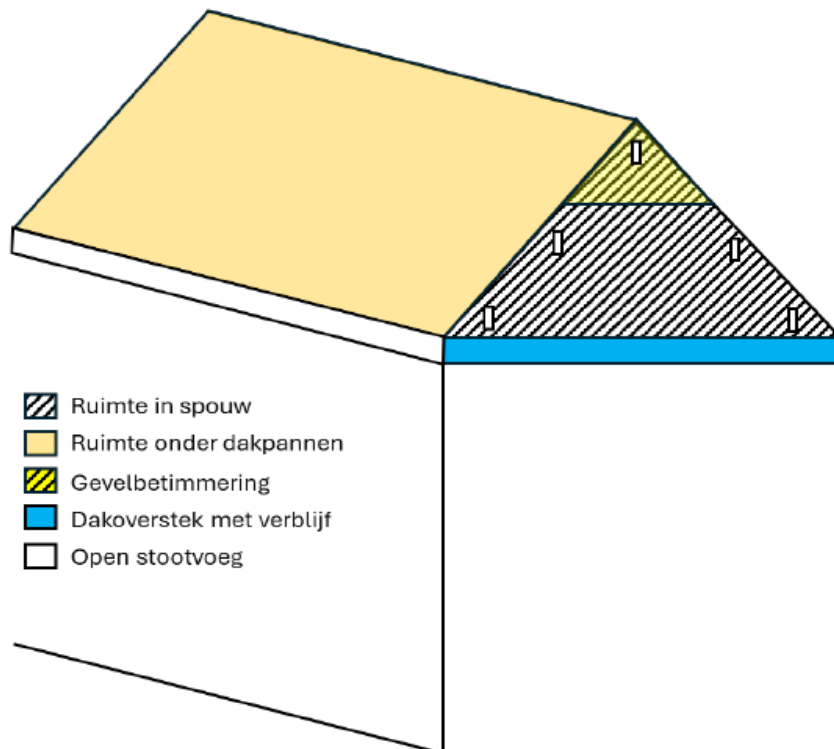
Figuur 1. Overzichtskarta van de werkzaamheden



Figuur 2. Overzichtskarta vlermuisverblijfplaatsen binnen Complex 10306 en 10307.

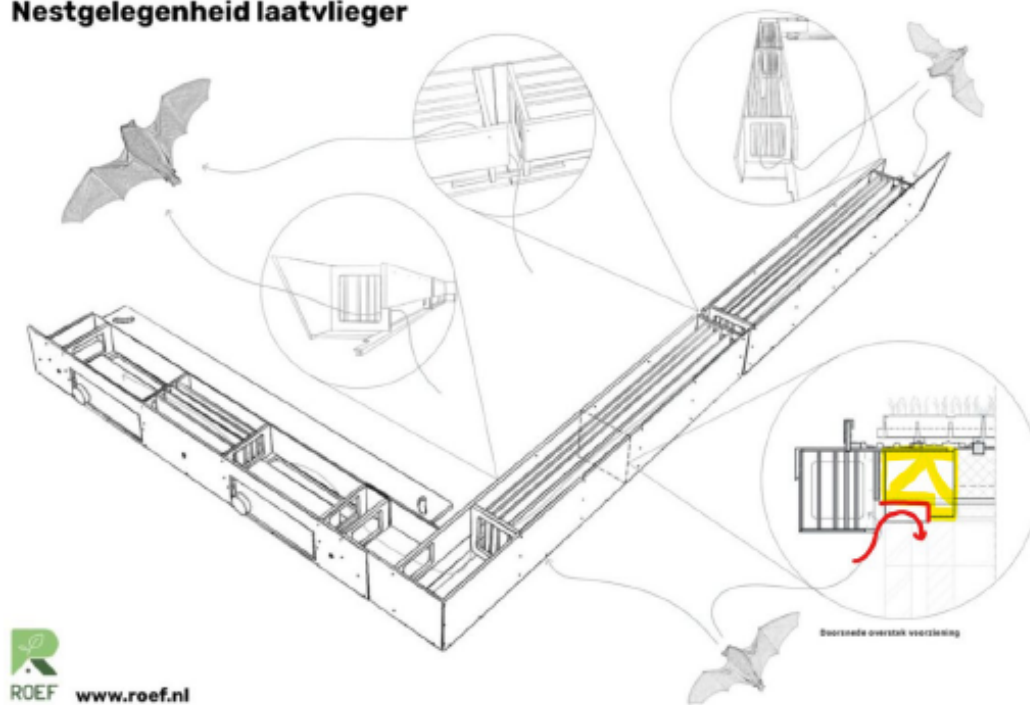


Figuur 3. De spouw van de zolderverdieping wordt niet geïsoleerd.



Figuur 4. Maatwerk opties voor de laatvlieger.

Nestgelegenheid laatvlieger



Figuur 5. ROEF voorziening voor de laatvlieger

Bijlage(n)

- Kennisgeving
- Legesbesluit

In afschrift aan

- Staro Natuur en Buitengebied (per mail)
- Gemeente Valkenswaard (per berichtenbox)
- Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (per berichtenbox)

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 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.

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.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1