

Helder Vastgoed B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 90
1782 BE DEN HELDER

VERZONDEN 13 JAN. 2026

Zaaknummer : OMG-066966/Z25-0804663
Behandelaar : [REDACTED]
DSO-nummer : 2025102000179
Betreft : Besluit flora- en fauna-activiteit voor 'Complex 51 Schoenerstraat (hoogbouw) e.o. te Den Helder'
Locatie : Schoenerstraat 4 t/m 38 (even), 86 t/m 120 (even), 168 t/m 202 (even), 250 t/m 284 (even) en 332 t/m 366 te Den Helder
Vergunninghouder : Helder Vastgoed B.V.

Geachte [REDACTED],

Op 20 oktober 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project 'Complex 51 Schoenerstraat (hoogbouw) e.o. te Den Helder'. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer OMG-066966/DMS Z25-0804663. Het project betreft renovatie- en isolatiewerkzaamheden aan de woningen aan Schoenerstraat 4 t/m 38 (even), 86 t/m 120 (even), 168 t/m 202 (even), 250 t/m 284 (even) en 332 t/m 366 te Den Helder, 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 'Complex 51 Schoenerstraat (hoogbouw) e.o. te Den Helder' besluiten wij aan Helder Vastgoed B.V. 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 renovatie- en isolatiewerkzaamheden aan de woningen op Schoenerstraat 4 t/m 38 (even), 86 t/m 120 (even), 168 t/m 202 (even), 250 t/m 284 (even) en 332 t/m 366 te Den Helder, zoals weergegeven in bijlage 3 bij dit besluit.

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 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 ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*).

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

Aan deze omgevingsvergunning hebben we voorschriften verbonden. De voorschriften 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 maken integraal deel uit van deze omgevingsvergunning. De voorschriften richten zich voornamelijk op de methode en het moment van het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis en op het realiseren van tijdelijke en permanente alternatieve verblijfplaatsen in (de nabije omgeving van) het plangebied.

Geldigheid

Dit besluit is geldig vanaf 1 april 2026 tot en met 30 november 2028.

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-066966/Z25-0804663) te vermelden.

Hoogachtend,

Ge
na



Afdelingsmanager Regulering Leefomgeving
Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN)

- Bijlage:
- Bijlage 1: Voorschriften en beperkingen bij besluit met kenmerk OMG-066966
 - Bijlage 2: Onderbouwing van het besluit met kenmerk OMG-066966
 - Bijlage 3: Plangebied en huidige verblijfplaatsen
 - Bijlage 4: Locaties tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen
 - Bijlage 5: Locaties permanente alternatieve verblijfplaatsen
- Kopie aan:
- Smit Groenadvies
 - 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.

[Handwritten signature]

Bijlage 1: Voorschriften en beperkingen bij besluit met kenmerk OMG-066966

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.

Specifieke voorschriften

11. De bebouwing met de huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, op de locaties zoals weergegeven in bijlage 3 bij dit besluit, dient minimaal zeven dagen voorafgaande aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden met behulp van exclusion flaps en vulschuim. Bij het gebruik maken van vulschuim dient voorkomen te worden dat vleermuizen de achterliggende ruimtes niet meer kunnen verlaten. 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. 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.
13. Het ongeschikt maken van de oorspronkelijke verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis dient plaats te vinden buiten de kwetsbare perioden van de deze soorten voor de functie van de betreffende verblijfplaats, zijnde de:
 - winterrustperiode: 1 november tot 1 april; en

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

- paarperiode: 1 augustus tot en met 15 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.

14. Na het ongeschikt maken, maar vóór de uitvoering van andere werkzaamheden, dient het plangebied gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van vleermuizen. De controleronde dient plaats te vinden door een ecologisch deskundige met behulp van een batdetector.
15. De controleronde 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 controleronde 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 15 juli. Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kunnen deze periodes langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van het moment van de controleronde dient door een ecologisch deskundige te worden bepaald. Een controleronde dient minimaal twee uur te duren en uitgevoerd te worden conform het meest recente vleermuisprotocol, met inachtneming van dit voorschrift³

16. Van de controleronde(s) als genoemd in voorschriften 14 en 15 dient verslaglegging plaats te vinden. In deze rapportage dienen minimaal de volgende gegevens te worden opgenomen:

- datum, tijdstip en locatie van controleronde(s);
- aantal waargenomen exemplaren per soort in en in de omgeving van het plangebied;
- namen van de betrokken deskundigen;
- klimatologische omstandigheden.

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

17. 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 14 en 15 blijkt dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn.
18. 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 en de ruige dwergvleermuis dient te worden herhaald. De overige werkzaamheden dienen uitgesteld te worden totdat uit de controleronde zoals beschreven in voorschriften 14 en 15 blijkt dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn.
19. Op de locaties zoals weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit dienen minimaal 32 vleermuiskasten gerealiseerd te zijn ten behoeve van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen.
20. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen minimaal drie maanden tijdens het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis beschikbaar zijn voor de start van de werkzaamheden.
21. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen jaarlijks door een ecologisch deskundige op hun functionaliteit gecontroleerd te worden. Hiervan dient verslaglegging plaats te vinden, waarin in ieder geval de datum en eventuele gebreken worden opgenomen. 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.
24. Als permanente alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis dienen 32 inbouwkasten gerealiseerd te worden, op de locaties zoals weergegeven in bijlage 5 bij dit besluit.

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

25. De tijdelijke en permanente alternatieve verblijfplaatsen dienen te voldoen aan de vereisten zoals gesteld in de Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*, versie 2.0, april 2024⁴ en Ruige dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii*, versie 2.0, september 2024⁵, van BIJ12. 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.

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).

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

⁵ <https://www.bij12.nl/kennisdocumenten/kennisdocument-ruige-dwergvleermuis/>

Bijlage 2: Onderbouwing bij besluit met kenmerk OMG-066966

Inhoudsopgave

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

A. Onderwerp aanvraag

Op 20 oktober 2025 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het project op Schoenerstraat 4 t/m 38 (even), 86 t/m 120 (even), 168 t/m 202 (even), 250 t/m 284 (even) en 332 t/m 366 te Den Helder, zoals weergegeven op de locatie in bijlage 3. De aanvraag gaat over een flora- en fauna-activiteit.

Helder Vastgoed B.V. is voornemens renovatie- en isolatiewerkzaamheden aan de woningen van complex 51 te Den Helder uit te voeren. Hierbij worden de gevels ingepakt met isolatie en keramische steenstrips, de beglazing vervangen voor energiezuinigere beglazing en de dakbedekking vervangen en voorzien van isolatie. Binnen het plangebied zijn twee zomer-paarverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en één zomerverblijfplaats en drie paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis aangetroffen. Deze verblijfplaatsen gaan verloren door de werkzaamheden. Voor het verstoren en het beschadigen of vernielen van de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis is deze omgevingsvergunning aangevraagd.

B. Wettelijk kader

Wij hebben de aanvraag voor een flora- en fauna-activiteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en 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 en gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Dit zijn soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Daarnaast is 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, hun eieren te vernielen of rapen 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 Omgevingsloket met kenmerk 20251020 00179, d.d. 20 oktober 2025;
- "Ecologische quickscan Complex 51: Schoenerstraat te Den Helder" d.d. 28 februari 2024;
- "Aanvullend onderzoek Vleermuizen Complex 51: Schoenerstraat (hoogbouw) te Den Helder" d.d. 17 december 2024;

- “Activiteitenplan Complex 51: Schoenerstraat e.o. te Den Helder” d.d. 17 oktober 2025;
- Aanvullende informatie van 17 november 2025.

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

De werkzaamheden betreffen renovatie- en isolatie werkzaamheden aan specifieke woningen in bezit van Helder Vastgoed B.V. en zijn daarmee locatiegebonden. Een alternatieve locatie voor de werkzaamheden is daarom niet van toepassing.

Het niet uitvoeren van de werkzaamheden is volgens u ook geen optie. De werkzaamheden zijn nodig om een bijdrage te leveren aan het behalen van de klimaatdoelstellingen van de overheid⁶. Voor deze doelstellingen is het onder andere van belang de bestaande woningvoorraad van Nederland te isoleren, om zo de uitstoot voor verwarming van woningen te reduceren. De woningen in het plangebied hebben op dit moment energielabel B tot G en zullen na afronding van de werkzaamheden A of B hebben.

Een slecht binnenklimaat in woningen kan leiden tot problemen, zoals blootstelling aan vocht, schimmel, extreme hitte en/of kou⁷. Dit kan vervolgens leiden tot problematiek bij de gezondheid van de bewoners van de woningen, zoals luchtweginfecties, hoge bloeddruk, verhoogde niveaus van het stress en verslechtering van de mentale gezondheid⁸. Er is een direct causaal verband tussen slechte kwaliteit van de isolatie van een woning en de kans op gezondheidsproblemen van de bewoners.⁹

De CO₂ uitstoot voor verwarming van de woningen zal ook verminderd worden door de werkzaamheden. In internationaal verband is afgesproken dat de uitstoot van CO₂ in 2020 met 20% is teruggebracht, zoals vastgelegd in het Kyoto Protocol. Ook Nederland doet aan deze doelstelling mee door in het gehele land energetische maatregelen te treffen. Daarbij komt dat de Provincie Noord-Holland om de eigen klimaatdoelen te halen in de stedelijke omgeving een uitstootreductie van 0,4 Mton CO₂ wil behalen. Hierbij noemt de provincie specifiek het klimaatbestendig maken van woningen door middel van isolatie als goed voorbeeld van een maatregel om dit te bereiken¹⁰.

Daarnaast is het onderhouden van woningen een plicht voor verhuurders die volgt uit het Burgerlijk Wetboek (artikel 206 van Burgerlijk Wetboek Boek 7). Het niet uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden is door voorgenoemde redenen dus geen optie.

U geeft aan dat isoleren van binnenuit ook geen goede optie is. Naast dat het ten koste van woonruimte gaat en bewoners er daarom vaak niet mee instemmen, geeft isolatie van binnenuit een slechtere isolatiewaarde dan isolatie aan de buitenkant van woningen. Om de meeste winst in isolatiewaarde te behalen is daarom voor isolatie van buitenaf gekozen. Aangezien het dak vervangen moet werken, zou het aanbrengen van isolatie van binnenuit of buitenaf geen andere effecten op de aanwezige soorten hebben. Daarnaast betreft het een plat dak, waardoor de kans klein is dat er onder het dak ruimte voor verblijfplaatsen van vleermuizen is.

Een andere planning en werkwijze met minder effecten op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis is ook niet mogelijk. Behoud van de huidige verblijfplaatsen is met de voorgenomen werkzaamheden niet mogelijk. De huidige verblijfplaatsen worden buiten de kwetsbare periodes ongeschikt gemaakt. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen zijn minimaal 3 maanden voorafgaand aan het ongeschikt maken gerealiseerd, waardoor er voldoende tijd is voor de vleermuizen om de alternatieven te ontdekken. Ook blijven de tijdelijke alternatieven minimaal 3 maanden gelijktijdig met de permanente alternatieven hangen, zodat er voldoende tijd is voor de vleermuizen om de permanente alternatieven te ontdekken.

⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/klimaatverandering/klimaatverandering-beperken>

⁷ World Health Organization, 2011

⁸ RIVM-briefrapport 630789003 Binnenmilieu

⁹ <https://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/2016-0132.pdf>

¹⁰ Provinciale Klimaat- en Energieverkenning 2025 Noord-Holland, 2025.

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 voorgenomen werkzaamheden zijn nodig om een bijdrage te leveren aan het behalen van de klimaatdoelstellingen van de overheid¹¹. Onderdeel van deze doelstellingen is om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Als tussendoel is een CO₂-reductie van 55% in 2030 opgenomen. Om deze reductie te halen is het onder andere belangrijk om woningen te verduurzamen, zodat minder fossiele brandstoffen gebruikt hoeven te worden voor de verwarming van de woningen. De woningen in het plangebied hebben nu energielabels variërend van B (1 woning) tot G. Na de werkzaamheden zal dit verhoogd worden naar A of B. Zodoende zal de energieprestatie van de woningen verbeteren en zal er voor de verwarming van de woningen minder CO₂ uitgestoten worden. De werkzaamheden zullen zo tot voor het milieu gunstige effecten leiden.

Daarnaast hebben verhuurders de plicht om hun woningvoorraad in een goede staat te houden voor hun huurders, zodat deze blijven voldoen aan de eisen voor veiligheid en gezondheid. Deze verplichting volgt uit het Burgerlijk Wetboek (artikel 204 van Burgerlijk Wetboek Boek 7). Met de voorgenomen werkzaamheden wordt invulling gegeven aan deze plicht. Zo kan met het vervangen van het dak lekkage voorkomen worden en kunnen met het vervangen van de beglazing lekkages en tochtproblemen voorkomen worden.

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

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 jagen¹². 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 onbekend¹³. Op de Rode Lijst Zoogdieren 2020 is de gewone dwergvleermuis beoordeeld als thans niet bedreigd op basis van de Nederlandse criteria¹⁴. Over de periode van 2015 tot 2022 is er een matige toename in het populatieaantal¹⁵. Binnen het plangebied zijn twee zomer-paarverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Deze verblijfplaatsen gaan verloren door de werkzaamheden

Ruige dwergvleermuis

De ruige dwergvleermuis komt voor in bijna het hele land, maar in het oosten en zuiden is de soort minder algemeen¹⁶. 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 onbekend¹⁷. In de periode van 2015 tot 2022 vertoont de ruige dwergvleermuis een stabiele populatietrend¹⁸. Binnen het plangebied zijn één zomerverblijfplaats en drie paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis aangetroffen. Deze verblijfplaatsen gaan verloren door de werkzaamheden

De huidige verblijfplaatsen worden buiten de kwetsbare periodes ongeschikt gemaakt met behulp van exclusion flaps en vulschuim. Op 26 augustus 2025 zijn als tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen 32 vleermuiskasten opgehangen, op de locaties zoals weergegeven in bijlage 4 bij

¹¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/klimaatverandering/klimaatverandering-beperken>

¹² Gewone dwergvleermuis, Zoogdierverseniging, www.zoogdierverseniging.nl/zoogdiersoorten/gewone-dwergvleermuis

¹³ Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019, Wageningen University & Research

¹⁴ Norren, E. van, J. Dekker en H. Limpens, 2020. Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens Nederlandse en IUCN-criteria. Rapport 2019.026. Zoogdierverseniging, Nijmegen

¹⁵ Trend van vleermuizen, 1986-2022, Compendium voor de Leefomgeving, d.d. 14 november 2023

¹⁶ Ruige dwergvleermuis, Zoogdierverseniging, www.zoogdierverseniging.nl/zoogdiersoorten/ruige-dwergvleermuis

¹⁷ Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019, Wageningen University & Research

¹⁸ Trend van vleermuizen, 1986-2022, Compendium voor de Leefomgeving, d.d. 14 november 2023

dit besluit. Als permanente alternatieve verblijfplaatsen zullen 32 inbouwkasten gerealiseerd worden op de locaties zoals weergegeven in bijlage 5 bij dit besluit.

De door u voorgestelde maatregelen zijn grotendeels voldoende. Ter aanvulling hebben wij extra voorschriften opgenomen. Dit betreffen de voorschriften 16 en 21. Voorschrift 16 richt zich op de verslaglegging van de controlerondes, zodat achteraf gecontroleerd kan worden of volgens de voorschriften gewerkt is. Voorschrift 21 richt zich op een jaarlijkse controle van de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen, om te borgen dat deze functioneel blijven gedurende de werkzaamheden en de gewenningsperiode achteraf.

Door de voorgenoemde maatregelen wordt voorkomen dat het project een negatief effect heeft op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

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 omgeving van het plangebied zijn de volgende projecten bekend:

- Op circa 200 meter: besluit van 19 maart 2024, met kenmerk OMG-020244, geldig tot 30 april 2026. Hierbij gaan drie paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren.
- Op circa 600 meter: besluit van 12 juni 2025, met kenmerk OMG-052619, geldig tot 1 februari 2027. Hierbij gaat één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren.
- Op circa 800 meter: besluit van 24 juli 2024, met kenmerk OMG-027754, geldig tot 31 december 2027. Hierbij gaan drie zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en twee paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis verloren.
- Op circa 650 meter: besluit van 10 januari 2025, met kenmerk OMG-040006, geldig tot 1 november 2026. Hierbij gaan één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis verloren.

Cumulatieve effecten met deze projecten worden niet verwacht. De werkzaamheden onder het besluit met kenmerk OMG-020244 zullen afgerond zijn wanneer aan de werkzaamheden onder het voorliggend besluit begonnen wordt. Voor de andere drie projecten kan ervan uit worden gegaan dat er voldoende verblijfsmogelijkheden in de omgeving aanwezig is, doordat er veel vergelijkbare bebouwing in de omgeving is als waar de werkzaamheden in de projecten op toezien. Er zijn dan ook ruim 500 waarnemingen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis binnen een straal van circa 1 km van het plangebied in de Nationale Databank Flora en Fauna. Daarnaast hebben de verschillende projecten alleen effecten op kleine verblijfplaatsen, waarvan de eisen lager liggen voor vervangende verblijfplaatsen. De kans dat er voldoende alternatieven voor deze kleine verblijfplaatsen in de omgeving zijn is daardoor groter.

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 ruige dwergvleermuis in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

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 20 oktober 2025. Per ommegaande is hiervan een ontvangstbevestiging verzonden. Op 23 oktober 2025 is er een procedurebrief opgesteld en aan de initiatiefnemer gestuurd.

Aanvullende informatie

Op 17 november 2025 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 23 oktober 2025 is de procedure verlengd met zes weken.

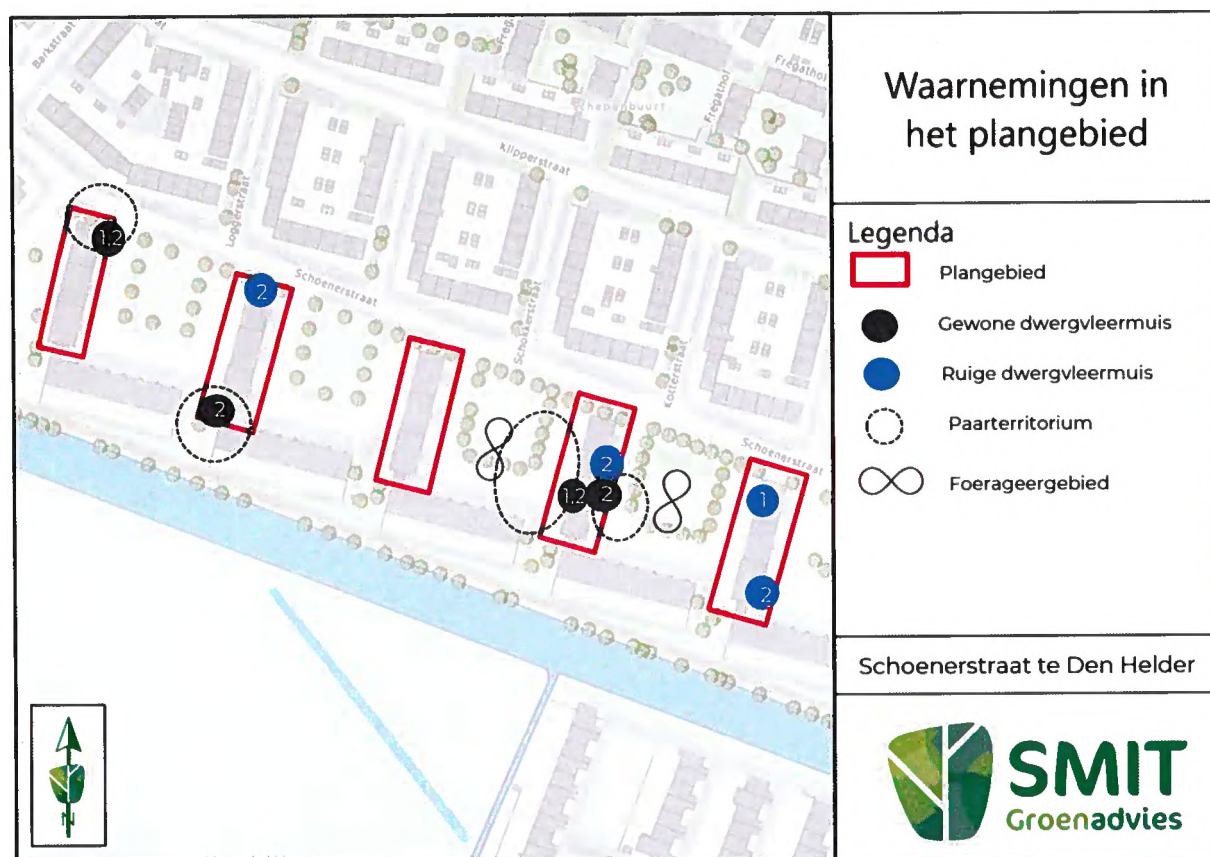
Verloop termijn omgevingsvergunning

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

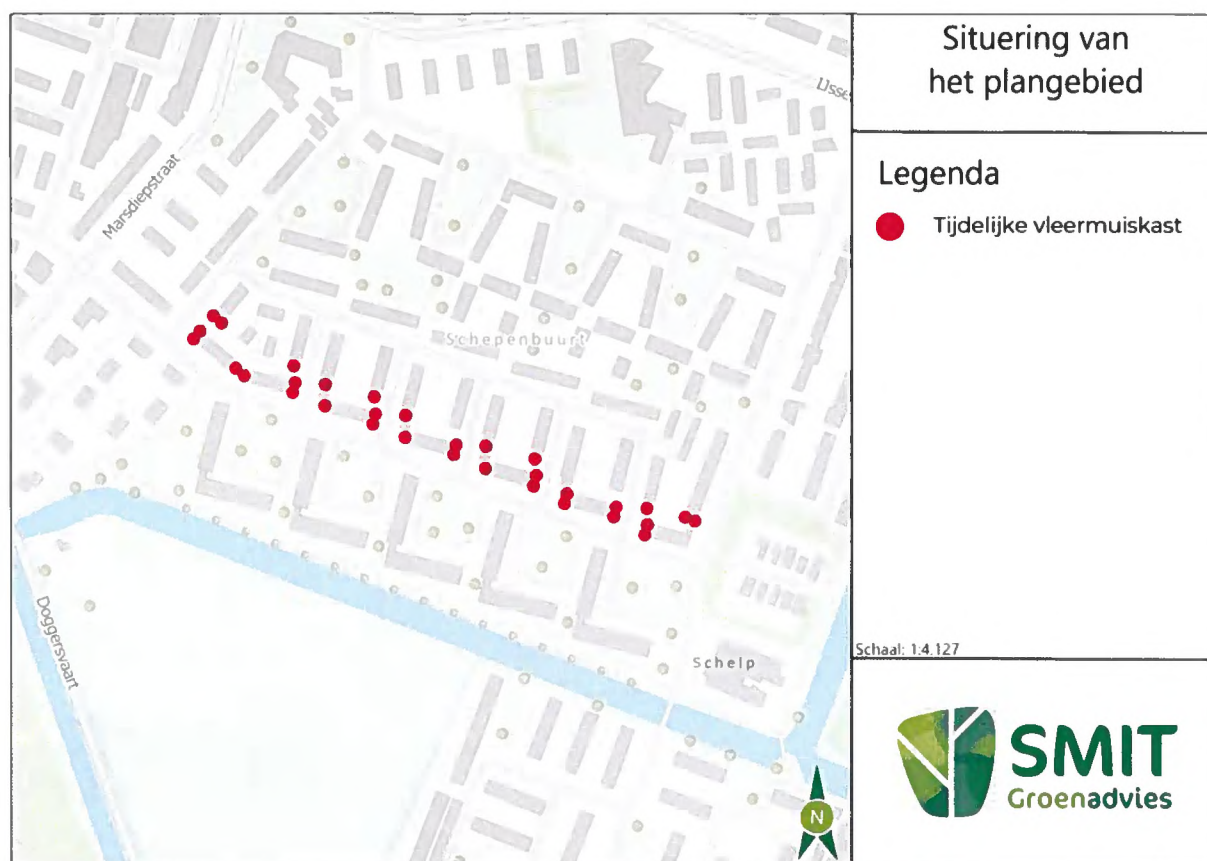
Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het volgen van de geldende wet- en regelgeving. Zij kunnen zelf bepalen voor welke activiteiten een vergunning wordt aangevraagd. Onderdelen die niet aangevraagd worden, kunnen niet (integraal) worden beoordeeld en zijn dus ook niet meegenomen bij de beoordeling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

Bijlage 3: Plangebied en huidige verblijfplaatsen



Figuur 1: Weergave van het plangebied (rood omkaderd) en de huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis (zwarte stippen) en de ruige dwergvleermuis (blauwe stippen). Een 1 staat voor een zomerverblijf en een 2 voor een paarverblijf.

Bijlage 4: Locaties tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen



Figuur 1: Locaties van de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis (rode stippen).

Bijlage 5: Locaties permanente alternatieve verblijfplaatsen

