

BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING FLORA- EN FAUNA-ACTIVITEIT

DSO-nummer : 20250528 00092 002
Zaaknummer : OMG-058465/DMS507732
Betreft : Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit
Locatie : Jan van Gentstraat 119-123, Badhoevedorp, gemeente
Haarlemmermeer
Vergunninghouder : Bot Bouw B.V.

VERZONDEN 16 JAN. 2026

Samenvatting

Op 28 mei 2025 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet voor een flora- en fauna-activiteit. De aanvraag heeft betrekking op activiteiten op de locatie Jan van Gentstraat 119 t/m 123 te Badhoevedorp. Het gaat hierbij om de sloop van de bedrijfsbebouwing en het realiseren van nieuwbouw, met gevolgen voor:

- De gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*).

Er zijn voorschriften aan dit besluit verbonden waaraan u zich moet houden. De voorschriften richten zich op het vooraf ongeschikt maken van de verblijfplaatsen, het werken buiten de meest kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis en het realiseren van mitigerende en compenserende maatregelen.

Inhoudsopgave

- A. Onderwerp aanvraag
- B. Besluit
- C. Voorschriften
- D. Wettelijk kader
- E. Onderbouwing van het besluit
- F. Procedure
- G. Kennisgeving
- H. Overige wet- en regelgeving
- I. Legesheffing

A. Onderwerp aanvraag

Wij zijn een procedure gestart voor het initiatief 'Jan van Gentstraat 119-123, Badhoevedorp' op de locatie Jan van Gentstraat 119 t/m 123 te Badhoevedorp. Dit naar aanleiding van een aanvraag omgevingsvergunning. Het betreft een flora- en fauna-activiteit.

Het project betreft de sloop van de bedrijfsgebouwen en het buurtgebouw, de kap van enkele bomen op het schoolplein, en het gefaseerd bouwen van appartementencomplexen van 3 en 4 woonlagen aan Jan van Gentstraat 119 t/m 123 te Badhoevedorp.¹ In deze appartementencomplexen zullen 78 koopappartementen worden gerealiseerd. De werkzaamheden betreffen:

- Sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen;
- Het bouwrijp maken van de planlocatie;
- Het bouwen van drie appartementencomplexen.

Binnen het plangebied zijn twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Door de werkzaamheden gaan beide verblijfplaatsen verloren.

¹ <https://haarlemmermeergemeente.nl/badhoevedorp/jan-van-gentstraat>

B. Besluit

Op grond van artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder e, van het Omgevingsbesluit besluiten wij aan Bot Bouw een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit als genoemd in artikel 5.1, tweede lid, onder g van de Omgevingswet te **verlenen** ten behoeve van Jan van Gentstraat 119 t/m 123 te Badhoevedorp.

Het gaat hierbij om een omgevingsvergunning voor de volgende schadelijke handelingen en 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*);
- 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*).

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de betreffende activiteiten zijn er geen redenen om deze beschikking te weigeren.

Geldigheid besluit

Deze beschikking is geldig vanaf de dag na verzending van dit besluit tot en met 1 januari 2029.

Stukken opnemen

De volgende stukken uit de aanvraag maken deel uit van de beschikking:

- Bijlage 1: Locatie plangebied en aangetroffen verblijfplaatsen;
- Bijlage 2: Locatie plangebied en tijdelijke maatregelen;
- Bijlage 3: Locatie plangebied en permanente maatregelen.

C. Voorschriften

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

Algemene voorschriften

1. De omgevingsvergunning wordt slechts voor de hierboven genoemde soort beschreven verboden 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 inclusief de voorbereidende werkzaamheden (inclusief asbestsanering), werkzaamheden die dienen tot het ongeschikt maken van leefgebied, mitigerende en compenserende activiteiten.
4. De vergunninghouder dient onverwijld 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.

² <https://www.rvo.nl/onderwerpen/buiten-werken/ecologisch-deskundige>

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 huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dienen minimaal zeven dagen voorafgaande aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden door het creëren van tocht. Tocht dient gecreëerd te worden door gaten te maken van minimaal 30 x 30 of 50 x 50 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 te gebeuren. Het gebruik van grote kranen of soortgelijke machines zijn voor het ongeschikt maken niet toegestaan. Het ongeschikt maken dient plaats te vinden in fysieke aanwezigheid van een ecologisch deskundige.
12. Het ongeschikt maken van de oorspronkelijke verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dienen plaats te vinden buiten de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis voor de functie van de verblijfplaats, zijnde de:
- Winterrustperiode: 1 november tot en met 31 maart.
- 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, 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 zowel 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. Maximaal drie dagen voorafgaande aan de werkzaamheden dienen de maatregelen, zoals genoemd in voorschrift 11, ten behoeve van het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen gecontroleerd te worden. Indien de maatregelen niet meer functioneel zijn, kan de aanwezigheid van vleermuizen niet worden uitgesloten. Er dienen dan, in overleg met het bevoegd gezag, extra maatregelen genomen te worden om de gebouwen ongeschikt te maken en de controlerende in het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis dient te worden herhaald. De werkzaamheden dienen uitgesteld te worden totdat uit de controlerende, zoals beschreven in voorschriften 13 en 14, blijkt dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn.
16. Van de controlerendes 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;
 - Klimatologische omstandigheden.
- De rapportage dient op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren.
17. Op de locaties, zoals weergegeven in bijlage 2 bij dit besluit, dienen minimaal acht tijdelijke verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis te zijn gerealiseerd, in de vorm van vleermuiskasten.

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

18. Er dient voldaan te worden aan de gewenningsperiode van de gewone dwergvleermuis, voordat er gestart kan worden met de werkzaamheden. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen minimaal 3 maanden voorafgaand aan het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaats gerealiseerd te zijn.
De gewenningsperiode start op de datum dat de alternatieve verblijfplaatsen functioneel zijn, alleen de maanden buiten de winterrustperiode van de gewone dwergvleermuis tellen mee voor de gewenningsperiode (april tot en met oktober).
19. 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.
20. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen minimaal één actief seizoen van de gewone dwergvleermuis, welke globaal loopt van 1 april tot en met 31 oktober, gelijktijdig met de permanente alternatieve verblijfplaatsen functioneel te blijven.
21. 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.
22. Op de locaties, zoals weergegeven in bijlage 3 bij dit besluit, dienen minimaal acht permanente verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis te zijn gerealiseerd, in de vorm van inbouwkasten.
23. 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 2024 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.

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.

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. Indien dit niet mogelijk is dient u tijdig een wijzigingsverzoek met de voorgestelde wijziging ter goedkeuring voor te leggen, voordat u de wijziging kunt uitvoeren. Wanneer u in overtreding bent kunnen wij door middel van de oplegging van een last onder dwangsom dan wel door middel van bestuursdwang de met de wet strijdige 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 Omgevingswet bepaalde (dit zijn de bestuursrechtelijke sancties). Ook kunnen strafrechtelijke sancties worden opgelegd.

D. Wettelijk kader

Wij hebben de aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder g van de Omgevingswet behandeld volgens Paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet en afdeling 4.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht.

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.

Ontvankelijkheid aanvraag

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

Flora- en fauna-activiteit

Soorten van de Habitatrichtlijn

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de habitatrichtlijnsoort gewone dwergvleermuis. Habitatrichtlijnsoorten zijn soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. 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 het verrichten van 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.

E. Onderbouwing van het besluit

Het besluit en de daaraan verbonden voorschriften baseren wij op onderstaande, inhoudelijke 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 Besluit Kwaliteit Leefomgeving toegepast.

Bijgevoegde stukken

Bij beoordeling van de aanvraag zijn de volgende ingediende documenten gebruikt:

- Aanvraag vergunning Flora- en fauna-activiteit, kenmerk 20250528 00092 002, d.d. 28 mei 2025, aangevuld op 22 september 2025;
- Activiteitenplan Jan van Gentstraat in Badhoevedorp Amsterdam, d.d. 16 mei 2025;
- Bijlage 1 Activiteitenplan 'Quickscan 2022', kenmerk 2022-079, d.d. 29 augustus 2022;
- Bijlage 2 Activiteitenplan 'Inveterisatie 2023', kenmerk 2023-093, d.d. 29 november 2024;
- Beantwoording vragen ODNHN Activiteitenplan Jan van Gendstraat in Badhoevedorp, kenmerk 2025-07, d.d. 17 september 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 treft u de toetsing en conclusies op deze voorwaarden.

Andere bevredigende oplossing

De gemeente Haarlemmermeer heeft het gebied aan de Jan van Gentstraat 119 t/m 123 aangewezen als beoogde locatie om het bedrijventerrein te transformeren naar een gebied met woningbouw. De grote bedrijfsvolumes binnen het plangebied sluiten namelijk niet aan bij de schaal van omliggende woonbuurten. Het project is om deze reden locatie gebonden, waardoor een andere locatie niet aan de orde is.

Op de locatie is een bedrijfsgebouw, genaamd 'West-End', aanwezig. Er is sprake van circa 3.000 m² bedrijfsruimte en circa 5.000 m² kantoorruimte. Het betreft een verouderd bedrijfsverzamelgebouw met een leegstaand binnen pand⁴, waar dus geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden.

Het realiseren van de appartementen in de bestaande bebouwing is geen alternatieve bevredigende oplossing. Dit leidt er namelijk toe dat de aangetroffen verblijfplaatsen eveneens verdwijnen en doelen met betrekking tot duurzaamheid niet gehaald kunnen worden.

De leegstand van het gebouw heeft verloedering tot gevolg, waardoor er ook sociale onveiligheid kan optreden als de werkzaamheden niet uitgevoerd zullen worden.

Ook een alternatieve planning biedt geen andere bevredigende oplossing. In het plangebied zijn twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis geconstateerd.

⁴https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwisIN3qIKOQAxX1hp0HHaerI8UQFnoECB0QAQ&url=https%3A%2F%2Fhaarlemmermeer.bestuurlijkeinformatie.nl%2FDocument%2FView%2Fd70957e5-b88f-4679-891e-7973a7acd5e9&usq=AOvVaw1B7Nj-QqxFlvb2vfO864_9&opi=89978449

Voor de geplande werkzaamheden dienen de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis ongeschikt gemaakt te worden om verwonden en/of doden te voorkomen. Hierbij wordt rekening gehouden met de kwetsbare winterperiode van de gewone dwergvleermuis. Met de huidige planning wordt rekening gehouden met de kwetsbare perioden van de aangetroffen ecologische waarden. Er is daarom geen betere planning voorhanden.

De werkwijze is afgestemd op de aangetroffen beschermde natuurwaarden. Daarom wordt het gebouw ongeschikt gemaakt. Aangezien de verblijfplaatsen zich achter de bepaling/betimmering van het gebouw bevinden, is het niet mogelijk om de verblijfplaatsen ongeschikt te maken door middel van 'exclusion flaps'. Daarom is gekozen om te ontmoedigen door middel van het creëren van tocht door voorzichtig delen van de gevel te verwijderen.

Er worden zowel tijdelijke als permanente vleermuiskasten gerealiseerd. De tijdelijke vleermuiskasten, zoals weergegeven in bijlage 2 bij dit besluit, zijn reeds op 3 juni 2025 geplaatst aan bomen rond het plangebied. Zowel de projectontwikkelaar als de gemeente zijn in de omgeving van het plangebied niet in het bezit van meer panden, waardoor er is gekozen om de tijdelijke vleermuiskasten aan bomen te bevestigen. Een alternatieve gunstigere werkwijze is daarom niet aan de orde.

Met bovenstaande 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. De alternatievenafweging is voldoende onderbouwd. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde voor een omgevingsvergunning in het kader van de Omgevingswet voor een flora- en fauna-activiteit.

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 (Habitatrichtlijn).

Met de sloop en nieuwbouw worden appartementencomplexen met een lange levensduur gerealiseerd op een energiezuinige wijze. Daarnaast draagt het project bij aan het aantal woningen in Haarlemmermeer, waar sprake is van woningnood⁵. Er vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats in het huidige leegstaande gebouw.

Op 16 januari 2020 heeft de gemeenteraad van Haarlemmermeer het 'Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Haarlemmermeer: Het verschil maken'⁶ vastgesteld met daarin de volgende speerpunten:

- Divers aanbod door middel van nieuwbouw;
- Vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen;
- Beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen;
- Goede huisvesting van doelgroepen.

In het woonbeleidsprogramma maakt de gemeente Haarlemmermeer duidelijk dat binnen de gemeente de vraag naar woningen harder stijgt dan het aanbod en zoektijden toe nemen. De druk op de woningmarkt is hoog. Binnen de gemeente Haarlemmermeer is vooral een tekort aan betaalbare woningen, zoals sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Uit de programmabegroting 2024-2027 van de gemeente Haarlemmermeer blijkt dat er voor huishoudens met een inkomen tot € 60.000 erg weinig aanbod is. Dat geldt in alle segmenten zowel voor huurwoningen als voor koopwoningen. De gemiddelde wachttijd voor een zelfstandige sociale huurwoning in Haarlemmermeer is afgenomen van 22 jaar in 2020 naar 19 jaar in 2022, maar is daarmee nog steeds hoog. Haarlemmermeer kent een woningaanbod dat grotendeels bestaat uit eengezinswoningen in ruim opgezette woonmilieus. Door toename van het aantal kleine huishoudens, neemt de vraag naar appartementen toe. Meer diversiteit is nodig in woningaanbod, in prijssegmenten, in de koop- en huursector en ook in woonmilieus. Er is een groeiende behoefte aan woningen waarin mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben zelfstandig kunnen wonen⁷.

⁵ <https://haarlemmermeergemeente.nl/haarlemmermeer-van-morgen/samen-bouwen>

⁶ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR682551>

⁷ <https://programmabegroting.haarlemmermeer.nl/2024/programma-s/wonen>

Om dit voor elkaar te krijgen wil de gemeente een divers aanbod van nieuwbouw. Bij een woningbouwontwikkeling van meer dan 30 woningen wordt er daarom op ingezet dat 50% in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Van deze 50% wordt weer 60% in het sociale segment en 40% in het middensegment gerealiseerd. Dit komt neer op een feitelijke verhouding van alle nieuw te bouwen woningen bij meer dan 30 woningen dat minimaal 30% in het sociaal segment, minimaal 20% in het middensegment en maximaal 50% in het duurdere segment ontwikkeld moet worden.

Bij het realiseren van de 78 koopappartementen wordt voldaan aan de eis van 30% sociaal segment, 20% midden segment en 50% vrije sectoren, dit voldoet aan de eis die door de gemeente in het woningbeleid wordt gesteld⁸.

Daarnaast zal ook worden voldaan aan de nota: 'Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties'⁹, d.d. 23 november 2021.

Er zullen 24 woningen worden gerealiseerd in het segment sociale koop, als alternatief voor het onderbrengen van huurwoningen bij een coöperatie. De prijsgrens van het goedkoopste sub segment zal hierbij gekoppeld worden aan de inkomensgrens voor huurtoeslag. De prijsgrens van het tweede sub segment wordt hierbij dan gekoppeld aan de inkomensgrens voor sociale huurwoningen van woningcorporaties. Duidelijk is dat de woningmarkt onder druk staat in de gemeente. Geschikte plekken voor nieuwbouw zijn schaars en de gemeente wil door middel van verdichting aan de vraag voldoen¹⁰. Zodoende kunnen dit soort projecten op lokaal niveau een positieve impact hebben op de lokale woningmarkt.

Hiermee heeft u aangetoond dat de ruimtelijke ingreep nodig is vanwege wettelijk erkende belangen. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde voor een omgevingsvergunning in het kader van de Omgevingswet voor een flora- en fauna-activiteit.

Staat van instandhouding

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is in Nederland en in de provincie Noord-Holland een algemeen voorkomende vleermuissoort. De soort wordt vrijwel overal aangetroffen en in de stedelijke omgeving is dit de meest algemene soort¹¹. Over de periode van 2015 tot 2021 is er een matige toename in het populatieaantal¹². 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 criteria en als 'least concern' op basis van de IUCN-criteria¹⁴.

Binnen een radius van circa 600 meter vanaf het plangebied zijn 23 waarnemingen van de gewone dwergvleermuis bekend, waaronder waarnemingen van uitvliegende en baltende exemplaren¹⁵. Dit wijst erop dat er in de omgeving van het plangebied bebouwing geschikt voor verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig is.

Binnen het plangebied zijn twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen op de locaties zoals weergegeven in bijlage 1 bij dit besluit. Beide verblijfplaatsen gaan door de werkzaamheden verloren.

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken stelt u maatregelen voor zoals beschreven in het bij de aanvraag gevoegde rapport 'Activiteitenplan, kenmerk 2025-028' van 16 mei 2025 en de aanvullende informatie van 22 september 2025. Zodoende zal het ongeschikt maken van de aangetroffen verblijfplaatsen plaatsvinden buiten de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis.

⁸ Haarlemmermeer Evaluatie Woonbeleidsprogramma 2019-2025

⁹ <https://haarlemmermeer.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/a64e35d4-55f7-495d-9119-a3d085567515?documentId=e9f13a09-3461-4ab0-9c8c-c566bef93d9b&agendaItemId=727ba16d-0acb-46c7-8281-d1d795577f88>

¹⁰ Haarlemmermeer Evaluatie Woonbeleidsprogramma 2019-2025

¹¹ <https://www.zoogdierveniging.nl/zoogdiersoorten/gewone-dwergvleermuis>

¹² [Trend van vleermuizen, 1986-2022](#) (Indicator 1070, versie 23, 14 november 2023), [Trend van vleermuizen, 1986-2022 | Compendium voor de Leefomgeving](#)

¹³ Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019, Wageningen Universiteit & Research

¹⁴ Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens de Nederlandse en IUCN-criteria, Zoogdierveniging, d.d. 1 oktober 2020

¹⁵ NDFF (2025). Natuurgegevens uit de Nationale Databank Flora en Fauna.

<https://ndff-ecogrid.nl/uitvoerportaal/secure/index.zul#1>

Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden zal er een controle plaatsvinden door een ecologisch deskundige. Deze controleronde zal plaatsvinden in de avond. Als de genomen maatregelen niet meer functioneel zijn of als de werkwijze afwijkt van de beschreven werkwijze zal de ecoloog contact opnemen met het bevoegd gezag. Maatregelen zullen worden bijgehouden en afgelegde bezoeken worden vastgelegd in een voortgangsverslag. Op de locaties zoals weergegeven in bijlage 2 bij dit besluit, zijn op 3 juni 2025 acht tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van vleermuiskasten gerealiseerd.

U geeft aan dat de projectontwikkelaar en gemeente in de omgeving van het plangebied niet in bezit zijn van panden. Daarom is gekozen voor het realiseren van de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen aan bomen direct rond het te slopen bedrijvenverzamelgebouw. Hierdoor bevinden de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen zich in directe nabijheid van de aangetroffen verblijfplaatsen. Het alternatief van ophangen aan woningen is niet uitvoerbaar gebleken in verband met het ontbreken van medewerking van eigenaren.

Deze vleermuiskasten zijn ruim 3 maanden voorafgaand aan het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen gerealiseerd. De huidige verblijfplaatsen zullen buiten de kwetsbare perioden ongeschikt gemaakt worden. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen blijven één actief seizoen van de gewone dwergvleermuis functioneel. Op de locaties, zoals weergegeven in bijlage 3 bij dit besluit, worden minimaal acht permanente verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis gerealiseerd.

De door u voorgestelde maatregelen zijn grotendeels voldoende. Ter aanvulling hebben wij extra voorschriften opgenomen. Dit betreffen de voorschriften 11, 14, 19 en 21.

Voorschrift 11 ziet op de wijze waarop het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis door het creëren van tocht wordt uitgevoerd. Dit dient plaats te vinden in de fysieke aanwezigheid van een ecologisch deskundige.

In voorschrift 14 staat weergegeven onder welke omstandigheden de controleronde plaats dient te vinden, om de detectiekans van vleermuizen te optimaliseren.

Voorschrift 19 ziet op het jaarlijks controleren van de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen door een ecologisch deskundige, om te borgen dat de verblijfplaatsen functioneel blijven.

Voorschrift 21 ziet toe dat de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen gecontroleerd dienen te worden op vleermuizen voordat deze verwijderd worden, om te voorkomen dat vleermuizen verstoord of verwond worden bij het verwijderen van de verblijfplaatsen.

Wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd conform de door u voorgestelde maatregelen en de aanvullende voorschriften, wordt voorkomen dat de werkzaamheden afbreuk doen aan het streven de populaties van de soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis te laten voortbestaan.

Cumulatieve effecten

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

Er één vergund, nog niet afgerond project in de omgeving van het plangebied bekend met effecten op de gewone dwergvleermuis. Het gaat hierbij om het project aan Windestraat 7-9 te Badhoevedorp (zaaknummer OMG-030951/DMS454476) en ligt op circa 300 meter van de projectlocatie. Het project betreft de sloop van een bedrijfspand en de nieuwbouw van appartementen. Als gevolg van dit project zal één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren gaan. Het besluit is geldig tot en met 31 december 2029. Cumulatieve effecten met dit project worden echter niet verwacht, door de hoeveelheid vergelijkbare bebouwing in de omgeving van de twee projecten. Ook zijn bij beide projecten voldoende mitigerende en compenserende maatregelen opgelegd. Het is daardoor waarschijnlijk dat er meer verblijfsmogelijkheden voor de gewone dwergvleermuis in de omgeving aanwezig zijn, waardoor de soort genoeg mogelijkheden heeft om een nieuwe verblijfplaats te vinden.

Wanneer de activiteit wordt uitgevoerd zoals hierboven beschreven en er wordt voldaan aan de onder C genoemde voorschriften, wordt voorkomen dat de activiteit leidt tot een verslechtering van de staat van instandhouding en afbreuk doet aan het streven de populaties van de gewone 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 Omgevingswet 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 Omgevingswet.

Gesignaleerde soorten

In het plangebied komen de kauw, houtduif en gierzwaluw voor. U heeft er echter voor gekozen om voor deze soort geen vergunning aan te vragen, omdat er geen nesten van jaarrond beschermde broedvogels zijn gevonden op de planlocatie. Wij willen u er, wellicht ten overvloede, op wijzen dat wanneer u bij uitvoering van de werkzaamheden verbodsbepalingen ten aanzien van deze soort dreigt te overtreden, u de werkzaamheden dient stil te leggen en alsnog een vergunning voor deze soorten dient aan te vragen.

F. Procedure

Bij de totstandkoming van ons besluit is een reeks procedurele stappen gevolgd. De belangrijkste elementen in de procedure van deze beschikking zijn:

Ontvangst

De aanvraag is ontvangen op 28 mei 2025. Per ommegaande is hiervan een ontvangstbevestiging verzonden. Ook is op 3 juni 2025 een procedurebrief opgesteld en aan de initiatiefnemer gezonden.

Ontvankelijkheid, aanvullingen en opschorting

De ontvankelijkheid van de aanvraag is beoordeeld. Op 8 augustus 2025 hebben wij u per brief verzocht om aanvullende gegevens. U heeft op 4 september 2025 aangegeven meer tijd nodig te hebben om deze gegevens aan te kunnen leveren. Op 10 september 2025 hebben wij u een brief verstuurd met uitstel akkoord voor het aanleveren van de gegevens van 4 weken. Deze gegevens heeft u ons op 22 september 2025 toegezonden.

Verlengen procedure

Op 3 juni 2025 is de procedure verlengd met zes weken.

G. Kennisgeving

Van dit besluit wordt kennisgegeven op de website www.officielebekendmakingen.nl.

H. Overige wet- en regelgeving

Een initiatiefnemer heeft de verantwoordelijkheid te voldoen aan de geldende voorschriften voor alle aangewezen activiteiten onder zijn beheer. Ook bestaat de ruimte om zelf te bepalen wanneer activiteiten worden aangevraagd. Hetgeen wat niet is aangevraagd kan niet (integraal) worden beoordeeld of onderdeel zijn van een omgevingsvergunning.

Uw aanvraag heeft betrekking op een activiteit waarvoor mogelijk ook op grond van andere wet- en regelgeving een besluit nodig is. In het bijzonder wijzen wij op het volgende:

Natura 2000-gebieden – stikstof

Bij uw project is er sprake van stikstofemissie. Dit kan leiden tot stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Om inzicht te krijgen in de stikstofdepositie als gevolg van uw project, kan een AERIUS-berekening worden uitgevoerd. Deze AERIUS-berekening geeft inzicht of een vergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig is voor uitvoering van uw project. Meer informatie kunt u vinden op onze website.

I. Legesheffing

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.

Verloop termijn omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de in de omgevingsvergunning gestelde termijn niet voldoende is om de werkzaamheden waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft uit te voeren, dient u, zeker vijf maanden voor het verstrijken van deze termijn een wijzigingsverzoek bij de OD NHN in te dienen. Dit voorkomt onnodige vertraging van het project.

Heeft u nog vragen?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord via 088 10 21 300. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer OMG-058465/DMS507732 te vermelden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,



Afdelingsmanager Reguiering Leeromgeving
Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN)

Kopie aan: Afdeling 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:

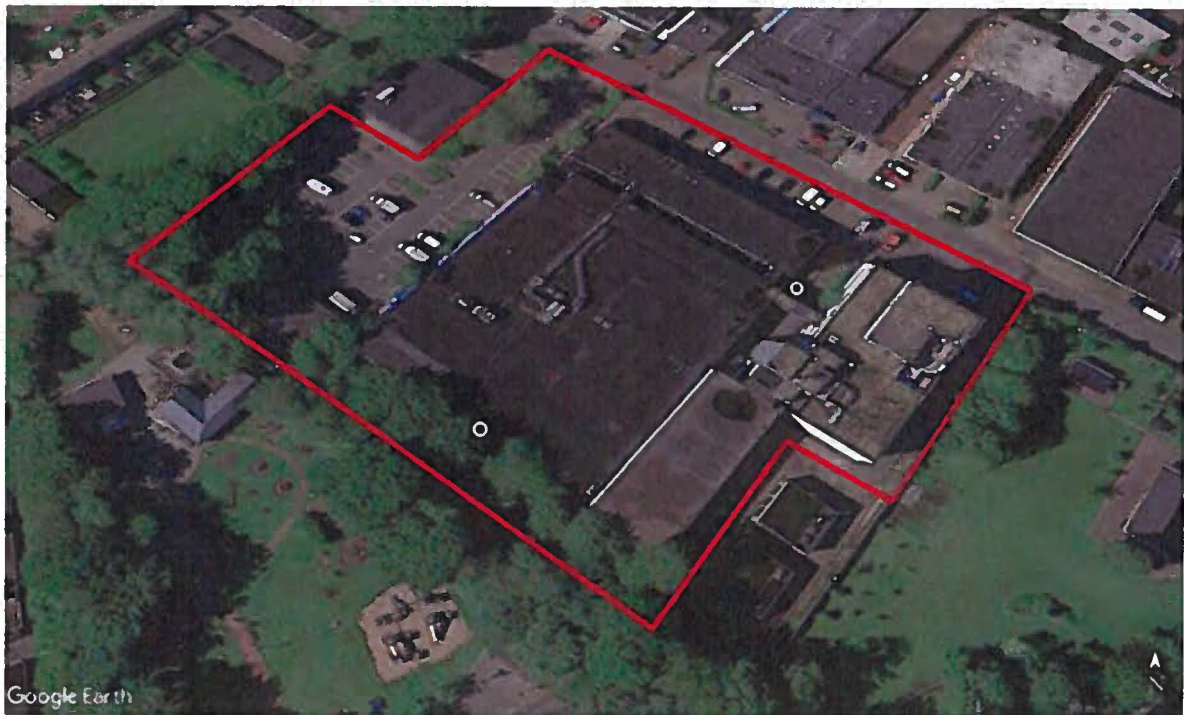
- uw naam, adres, postcode en woonplaats;
- de datum;
- over welk besluit het gaat (u kunt het beste een kopie van dit besluit bijsluiten);
- de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening.

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: Locatie plangebied en aangetroffen verblijfplaatsen



Figuur 1: Weergave van het plangebied (rood omkaderd) en de locaties van de oorspronkelijke twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis (witte cirkels).

Bijlage 2: Locatie plangebied en tijdelijke maatregelen



Figuur 2: Weergave van het plangebied (rood omkaderd) en de locatie van de acht tijdelijke verblijfplaatsen ten behoeve van de gewone dwergvleermuis in de omgeving van het plangebied (weergegeven als groene driehoeken).

Bijlage 3: Locatie plangebied en permanente maatregelen



Figuur 3: Weergave van het plangebied en de locatie van de acht permanente verblijfplaatsen ten behoeve van de gewone dwergvleermuis in de omgeving van het plangebied (blauwe stippen).