

Eco Reest B.V.

T.a.v. [REDACTED]

VERZONDEN 27 JAN. 2026

Zaaknummer : OMG-061467/DMS510850  
Behandelaar : [REDACTED]  
DSO-nummer : 2025072100313  
Betreft : Besluit Flora- en fauna-activiteit voor 'Renovatiwerkzaamheden  
Kapittelweg 309 t/m 381 te Hilversum'  
Locatie : Kapittelweg 309 t/m 381 te Hilversum, gemeente Hilversum  
Vergunninghouder : Achmea Real Estate B.V.

Geachte heer [REDACTED],

Op 21 juli 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning namens Achmea Real Estate B.V. ontvangen voor het project 'Renovatiwerkzaamheden Kapittelweg 309 t/m 381 te Hilversum'. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer OMG-061467/DMS 510850. Het project betreft renovatiwerkzaamheden aan het dak. De locatie van deze ontwikkeling betreft Kapittelweg 309 t/m 381 te Hilversum, 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 'Renovatiwerkzaamheden Kapittelweg 309 t/m 381 te Hilversum' besluiten wij aan Achmea Real Estate 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 Ob<sup>1</sup>. 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 het project op de locatie Kapittelweg 309 t/m 381 te Hilversum.

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

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

<sup>1</sup> 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 richten zich voornamelijk op het realiseren van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen, de wijze van ongeschikt maken en het behouden van de verblijfplaatsen na afloop van de werkzaamheden.

#### **Geldigheid**

Dit besluit is geldig vanaf de dag na verzending van dit besluit tot en met 31 december 2026.

#### **Publicatie**

Een kennisgeving van dit besluit publiceren wij op [www.officielebekendmakingen.nl](http://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 [REDACTED]@odnhn.nl of [REDACTED]. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer (OMG-061467/DMS510850) te vermelden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde S [REDACTED] lland,



geving  
omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN)

- Bijlage:
- Bijlage 1: Voorschriften en beperkingen bij besluit met kenmerk OMG-061467
  - Bijlage 2: Onderbouwing van het besluit met kenmerk OMG-061467
  - Bijlage 3: Plangebied
  - Bijlage 4: Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen
- Kopie aan:
- Achmea Real Estate B.V.
  - 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](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 onverwijlde 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](http://www.rechtspraak.nl). Voor de behandeling van het verzoek wordt griffierecht geheven.

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





## **Bijlage 1: Voorschriften en beperkingen bij besluit met kenmerk OMG-061467**

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 deskundige<sup>2</sup> 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. Op de locaties zoals weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit dienen minimaal twaalf vleermuiskasten gerealiseerd te zijn ten behoeve van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen.
12. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen jaarlijks door een ecologisch deskundige gecontroleerd te worden. Indien er gebreken zijn, dienen de kasten direct onderhouden of vervangen te worden. Hierbij dient voorkomen te worden dat vleermuizen worden verwond of verstoord. Van de controles dient verslaglegging plaats te vinden. In deze rapportage dienen minimaal de volgende gegevens te worden opgenomen:
  - datum, tijdstip en locatie van controleronde(s);
  - gecontroleerde verblijfplaats;
  - geconstateerde gebreken en de getroffen maatregelen;
  - 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.

<sup>2</sup> [www.rvo.nl/onderwerpen/buiten-werken/ecologisch-deskundige](http://www.rvo.nl/onderwerpen/buiten-werken/ecologisch-deskundige)



13. 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 nieuwe situatie functioneel te blijven.
14. 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.
15. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen dienen te voldoen aan de vereisten zoals gesteld in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*, versie 2.0, april 2024, van BIJ12<sup>3</sup>. 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.
16. De bebouwing met de huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis dient minimaal zeven dagen voorafgaande aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden met behulp van 'exclusion flaps'. Deze verblijfplaatsen worden weergegeven in bijlage 3 bij dit besluit. 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.
17. 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.
18. 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 gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis voor de functie van de verblijfplaatsen, zijnde de:
  - paarperiode: 15 juli tot en met 31 oktober;
  - winterrustperiode: 1 oktober tot en met 30 april.
19. 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.
20. 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.
21. De controlerende dient plaats te vinden binnen het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis, welke globaal loopt van 1 april tot en met 31 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 1 mei tot en met 31 juli. Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kunnen deze periodes langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van het moment van de controlerende dient door een ecologisch deskundige te worden bepaald. Een controlerende dient minimaal twee uur te duren en uitgevoerd te worden conform het meest recente vleermuisprotocol, met inachtneming van dit voorschrift<sup>4</sup>
22. Van de controlerende(s) als genoemd in voorschriften 20 en 21 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.
23. Indien er ondanks de maatregelen zoals opgenomen in voorschrift 16 bij de controlerende nog vleermuizen worden aangetroffen, dienen er extra maatregelen genomen te worden om de oorspronkelijke verblijfplaatsen ongeschikt te maken en de controlerende in het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis dient herhaald te worden.

<sup>3</sup> <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2024/04/Kennisdocument-Gewone-dwergvleermuis-versie-2.0.pdf>

<sup>4</sup> <https://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/soortinventarisatieprotocollen/vleermuisprotocol>

De werkzaamheden dienen uitgesteld te worden totdat uit de controleronde zoals beschreven in voorschriften 20 en 21 blijkt dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn.

24. 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 16 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 20 en 21 blijkt dat er geen vleermuizen meer aanwezig zijn.
25. Na afloop van de werkzaamheden dienen de aangetroffen verblijfplaatsen weer toegankelijk en functioneel te zijn voor de gewone en de ruige dwergvleermuis.

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 **[REDACTED]** /7 bereikbaar).



## **Bijlage 2: Onderbouwing bij besluit met kenmerk OMG-061467**

### **Inhoudsopgave**

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

### **A. Onderwerp aanvraag**

Op 21 juli 2025 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het project aan de Kapittelweg 309 t/m 381 te Hilversum, zoals weergegeven op de locatie in bijlage 3. De aanvraag gaat over een flora- en fauna-activiteit.

De werkzaamheden omvatten onder andere:

- Veiligheidshelmen langs de dakranden plaatsen;
- Huidige dakbedekking en isolatiemateriaal verwijderen;
- De ondergrond op het dak reinigen;
- Nieuwe dakbedekking en isolatiemateriaal aanbrengen;
- Waar nodig reparaties uitvoeren aan het dak of de daktrim.

Bij de afwerking is het dak volledig afgesloten met dakbedekking en is er geen ruimte aanwezig in de dakconstructie onder de dakbedekking.

Door de werkzaamheden gaan één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van ruige dwergvleermuis Verloren.

### **B. Wettelijk kader**

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

#### Bevoegd gezag

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

#### Flora- en fauna-activiteit

##### Soorten van de Habitatrichtlijn

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Dit zijn soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Daarnaast is 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.

#### Relevant documenten

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

- Vergunningaanvraagformulier (kenmerk 20250721 00313 000) van 21 juli 2025;
- Kapittelweg 309 t/m 381 en 401 t/m 447 te Hilversum, Quicksan natuurbescherming Omgevingswet. Eco Reest, Kenmerk: 240623 van 8 mei 2024;



- Kapittelweg 309 t/m 381 en 401 t/m 447 te Hilversum, Nader inventariserend onderzoek vleermuizen. Eco Reest, Kenmerk: 240877, van 8 november 2024;
- Kapittelweg 309 t/m 381 en 401 t/m 447 te Hilversum, Activiteitenplan bij vergunningsaanvraag. Eco Reest, Kenmerk: 242135 van 5 juni 2025;
- De door u aangeleverde aanvullende informatie van 10 december 2025, kenmerk 242135 en 12 december 2025, referentie: offerte CE250250, van 14 mei 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

Het project omvat renovatie van een bestaand flatgebouw en is daarmee locatie gebonden. De woningen dateren uit 1970. De technische staat van de woningen voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Onder andere de isolatiewaardes voldoen niet, waardoor er veel energieverlies optreedt. Bovendien is het klimaat in de woningen niet optimaal als gevolg van vocht en tocht, zoals blijkt uit foto's en klachten van bewoners, die zijn aangeleverd bij de aanvullingen van 10 december 2025. In het offerte rapport (aangeleverd op 12 december 2025) is geconstateerd dat grote hoeveelheden vocht aanwezig zijn tussen de dakbedekkings- en isolatielagen. Daarnaast blijkt sprake te zijn van lekkages bij de onderliggende woningen. De (in de offerte) voorgestelde verbetering van de dakisolatie betreft het aanbrengen van een PIR isolatielaag met een dikte van 142 mm naar een gemiddelde Rc -waarde (isolatiewaarde) van 6,60 m<sup>2</sup> K/W. Deze Rc-waarde voldoet ruimschoots aan de nieuwbouweisen voor dakisolatie.

Indien er geen woningverbetering wordt uitgevoerd, worden de lekkages evenmin verholpen en zullen de vocht- en tochtproblemen, als gevolg daarvan, aanhouden en mogelijk verergeren. Hierdoor zullen de woningen op langere termijn mogelijk onbewoonbaar worden, wat uiteindelijk kan dit leiden tot de sloop van de woningen. Bij sloop zullen de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis permanent verdwijnen. Het alternatief van sloop en nieuwbouw heeft tot gevolg dat er voor langere periodes geen vaste rust- en verblijfplaatsen beschikbaar zijn op de locatie van de gesloopte woningen en is daarmee niet een ecologisch gunstiger alternatief.

Bij de gekozen werkwijze is rekening gehouden met aanwezige beschermde soorten, door de werkzaamheden buiten de kwetsbare periodes te plannen. Ook komen in de nieuwe situatie de aangetroffen verblijfplaatsen weer beschikbaar.

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

Zoals beschreven onder 'Andere bevredigende oplossing' worden door de werkzaamheden problemen met vocht en tocht opgelost. Door het oplossen hiervan worden ook de schimmel problemen opgelost wat gunstig is voor de gezondheid van bewoners<sup>5</sup>.

REBO Vastgoed Groep namens Stichting Pensioenfonds Rabobankorg. p/a Achmea Real Estate B.V. is voornemens het flatgebouw in het projectgebied te renoveren. REBO is tezamen met andere woningcorporaties al jaren bezig met de vraag hoe zij ruim 2,4 miljoen huurwoningen gaan verduurzamen. In de Aedes-agenda 2020-2023<sup>6</sup> hebben zij al afgesproken dat de corporatiesector

<sup>5</sup> [https://www.rivm.nl/sites/default/files/2018-11/84305-008013\\_Schimmel%20en%20vocht%20TG2.pdf](https://www.rivm.nl/sites/default/files/2018-11/84305-008013_Schimmel%20en%20vocht%20TG2.pdf)

<sup>6</sup> Aedes (2023). Aedes vereniging van woningcorporaties Jaarverslag 2023: <https://aedes.nl/media/document/aedes-jaarverslag-2023-met-controleverklaring>  
<https://aedes.nl/verduurzaming>



als geheel een gemiddelde Energie Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) wil bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dit vloeit voort uit de afspraken uit het Energieakkoord uit 2013<sup>7</sup> en sinds 2019 het Klimaatakkoord<sup>8</sup>. Deze ambitie betreft het gebouw- en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie. In het Klimaatakkoord uit 2019<sup>9</sup> is voor bij Aedes aangesloten woningcorporaties bovendien afgesproken de CO<sub>2</sub>-uitstoot in de gebouwde omgeving met 3,4 megaton CO<sub>2</sub> te verminderen.

Daarnaast is de ambitie gesteld om de warmtevoorziening van de woningen in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te maken. Door het verlagen van energieverbruik en daarmee de uitstoot van broeikasgassen wordt een bijdrage geleverd aan het beperken van de klimaatverandering.

Met bovenstaande is voldoende onderbouwt dat sprake is van 'volksgezondheid en dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor milieu wezenlijk gunstige effecten'.

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 jagen<sup>10</sup>. 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 onbekend<sup>11</sup>. Op de Rode Lijst Zoogdieren 2020 is de gewone dwergvleermuis beoordeeld als thans niet bedreigd op basis van de Nederlandse criteria<sup>12</sup>. Over de periode van 2015 tot 2022 is er een matige toename in het populatieaantal<sup>13</sup>.

De regionale staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis is onbekend. In de provincie Noord-Holland komt de gewone dwergvleermuis als meest algemene soort voor. Ook in Hilversum wordt de gewone dwergvleermuis als meest algemene vleermuissoort gezien.

De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) telt 63 waarnemingen van gewone dwergvleermuis in de omgeving van het onderzoeksgebied binnen een afstand van circa één kilometer in de afgelopen tien jaar. Het gebrek aan meer recente waarnemingen is mogelijk te verklaren door een gebrek aan systematisch onderzoek naar vleermuizen in de directe omgeving en/of registratie hiervan. Een groot deel van de waarnemingen zijn waargenomen op circa een kilometer ten noorden van het projectgebied bij het Corversbos. Verder zijn er ook enkele waarnemingen van gewone dwergvleermuis verspreid over de wijk Kerkelanden. De lokale stand van instandhouding van gewone dwergvleermuis is onbekend, maar volgt naar verwachting het landelijk patroon.

##### *Ruige dwergvleermuis*

De ruige dwergvleermuis komt voor in bijna het hele land, maar in het oosten en zuiden is de soort minder algemeen<sup>14</sup>. 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 onbekend<sup>15</sup>. In de periode van 2015 tot 2022 vertoont de ruige dwergvleermuis een stabiele populatietrend<sup>16</sup>.

De regionale staat van instandhouding van de ruige dwergvleermuis is onbekend. Nabij Hilversum in 's-Graveland is tijdens vleermuisinventarisaties in 2024 een kraamkolonie van ruige dwergvleermuizen gevonden. Deze erg zeldzame waarneming betreft de derde kraamverblijfplaats van ruige dwergvleermuizen ooit waargenomen in Nederland.

<sup>7</sup> SER (2013) Energieakkoord voor duurzame groei: <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-archief-2c12d99a-e816-4e93-a199-f9e9feef318c/pdf>

<sup>8</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/06/28/klimaatakkoord>

<sup>9</sup> Den Haag (2019) Klimaatakkoord: klimaatakkoord.pdf

<sup>10</sup> Gewone dwergvleermuis, Zoogdiervereeniging, [www.zoogdiervereeniging.nl/zoogdiersoorten/gewone-dwergvleermuis](http://www.zoogdiervereeniging.nl/zoogdiersoorten/gewone-dwergvleermuis)

<sup>11</sup> Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019, Wageningen University & Research

<sup>12</sup> [REDACTED] en [REDACTED], 2020. Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens Nederlandse en IUCN-criteria. Rapport 2019.026. Zoogdiervereeniging, Nijmegen

<sup>13</sup> Trend van vleermuizen, 1986-2022, Compendium voor de Leefomgeving, d.d. 14 november 2023

<sup>14</sup> Ruige dwergvleermuis, Zoogdiervereeniging, [www.zoogdiervereeniging.nl/zoogdiersoorten/ruige-dwergvleermuis](http://www.zoogdiervereeniging.nl/zoogdiersoorten/ruige-dwergvleermuis)

<sup>15</sup> Vogel- en Habitatrichtlijnrapportage 2019, Wageningen University & Research

<sup>16</sup> Trend van vleermuizen, 1986-2022, Compendium voor de Leefomgeving, d.d. 14 november 2023

De NDFF telt zeven waarnemingen van de ruige dwergvleermuis in de directe omgeving van het onderzoeksgebied in de afgelopen tien jaar binnen een straal van circa één kilometer. Het gebrek aan meer recente waarnemingen is mogelijk te verklaren door een gebrek aan systematisch onderzoek naar vleermuizen in de directe omgeving en/of registratie hiervan. De lokale staat van instandhouding van ruige dwergvleermuis is onbekend maar volgt naar verwachting het landelijk patroon.

Binnen het projectgebied zijn de volgende verblijfplaatsen aanwezig, zoals ook weergegeven in bijlage 3:

- Eén zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis;
- Eén paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis;
- Eén paarverblijfplaats van ruige dwergvleermuis.

De huidige dakconstructie biedt geen ruimte voor verblijfplaatsen onder het dakvlak. De uitvliegopeningen bevinden zich bij de balustrade of bij open stootvoegen. Hieruit wordt geconcludeerd dat de vleermuisverblijfplaatsen zich in de spouwmuur bevinden. De werkzaamheden betreffen werkzaamheden aan het dak en de dakranden. Bij de voorgenomen werkzaamheden worden de aangetroffen verblijfplaatsen niet vernield of beschadigd. Na afloop van de werkzaamheden zijn de verblijfplaatsen weer toegankelijk voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis tot een minimum te beperken stelt u maatregelen voor, zoals beschreven in het bij de aanvraag gevoegde activiteitenplan van 5 juni 2025 en de aanvullende informatie van 10 december 2025 en 12 december 2025.

Tijdens de werkzaamheden zullen de verblijfplaatsen niet beschikbaar zijn voor exemplaren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. U stelt voor om tijdelijke verblijfplaatsen aan te bieden in de vorm van vleermuiskasten. U heeft op 19 juni 2025 twaalf tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd op de locaties, zoals weergegeven in bijlage 4 bij dit besluit. Deze bestaan uit kasten met twee kleuren om daarmee een grotere variatie in microklimaten aan te bieden.

Om te voorkomen dat exemplaren van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis aanwezig zijn tijdens de werkzaamheden wordt de bebouwing vooraf ongeschikt gemaakt voor exemplaren van de gewone en de ruige dwergvleermuis. Hiervoor worden 'exclusion flaps' geplaatst zodat eventueel aanwezige exemplaren wel naar buiten maar niet terug naar binnen kunnen vliegen. De 'exclusion flaps' worden geplaatst in de actieve periode van vleermuizen, maar buiten de meest kwetsbare perioden. Voor de aangetroffen verblijfplaatsen zijn de winterperiode en de paarperiode de meest kwetsbare periode.

De door u voorgestelde maatregelen zijn grotendeels voldoende. Ter aanvulling hebben wij extra voorschriften opgenomen. Dit betreffen de voorschriften 12 t/m 15, 17 en 20 t/m 24.

Voorschriften 12 t/m 15 zien erop toe dat de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen functioneel blijven tot de nieuwe situatie is voltooid inclusief een gewenningsperiode.

Voorschrift 17 ziet erop toe dat bij het ongeschikt maken van de aangetroffen verblijfplaatsen geen middelen worden gebruikt bij ertoe kunnen leiden dat aanwezige individuen van beschermde soorten verwond of gedood worden.

Voorschriften 20 t/m 24 zien toe op de controlerondes. Hierin is opgenomen wanneer en op welke wijze controlerondes uitgevoerd dienen te worden. Ook is hierin opgenomen dat er verslaglegging van de controlerondes moet plaats vinden en welke mogelijke vervolgacties hieruit komen.

Hiermee wordt geborgd dat navolgbaar is of controles op de juiste wijze zijn uitgevoerd en is op een later moment duidelijk waarom specifieke vervolgacties zijn uitgevoerd. Hiermee wordt voorkomen dat vleermuizen aanwezig zijn op het moment dat werkzaamheden worden uitgevoerd, zodat het doden en verwonden van individuen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis wordt voorkomen.

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

#### *Cumulatieve effecten*

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



Binnen een kilometer afstand van het project zijn nog twee projecten bekend waarbij exemplaren van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis zijn aangetroffen. Dit betreffen de volgende locaties:

1. Dassenlaan 2 te Hilversum, op ongeveer 600 meter afstand. Hier zijn exemplaren van de gewone en ruige dwergvleermuis aangetroffen. Het betroffen twee zomerverblijfplaatsen en één zomer/paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. En één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis. De werkzaamheden betreffen gevelherstel en isolatiewerkzaamheden. Er worden zowel tijdelijke als permanenten alternatieve verblijfplaatsen aangeboden. Bij ons bekend onder kenmerk: OMG-044118/DMS492841.
2. Arminiushof, Spinozahof, Janseniushof en Augustinushof te Hilversum, op ongeveer 300 meter afstand. Hier zijn exemplaren van de gewone en ruige dwergvleermuis aangetroffen. Het betroffen vijf zomerverblijfplaatsen en zes paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. En één paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis. Er worden tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen aangeboden. Na afloop van de werkzaamheden zijn de daken weer beschikbaar voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. De werkzaamheden betreffen dakisolatie en vervangen van de dakbedekking. Bij ons bekend onder kenmerk: OMG-017026/DMS436849.

Er worden geen cumulatieve effecten verwacht met deze projecten, doordat het hier gaat om de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze soorten zijn flexibel voor het gebruik van locaties als zomerverblijfplaats of paarverblijfplaats. In de omgeving zijn tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd. Daarnaast is in de omgeving nog andere vergelijkbare hoogbouw (uit dezelfde bouwperiode) aanwezig, waar de individuen van de soorten naartoe kunnen uitwijken. Tot slot ziet onderhavig project op werkzaamheden, die 13 weken zullen duren, en waardoor dezelfde verblijfplaatsen binnen dit project binnen één actief seizoen van de gewone en de ruige dwergvleermuis weer beschikbaar zullen zijn.

Bij de beschreven projecten worden eveneens tijdelijke en permanente alternatieve gerealiseerd, waardoor voldoende uitwijkmogelijkheden in de omgeving aanwezig zijn voor de individuen van de soorten.

Om bovenstaande redenen worden door de voorgenomen werkzaamheden geen negatieve effecten verwacht op de staat van instandhouding van de soorten.

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 21 juli 2025. Per ommegaande is hiervan een ontvangstbevestiging verzonden. Op 25 juli 2025 is er een procedurebrief opgesteld en aan de gemachtigde gestuurd.

##### Aanvullende informatie

Op 10 december 2025 en 12 december 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 1 augustus 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.

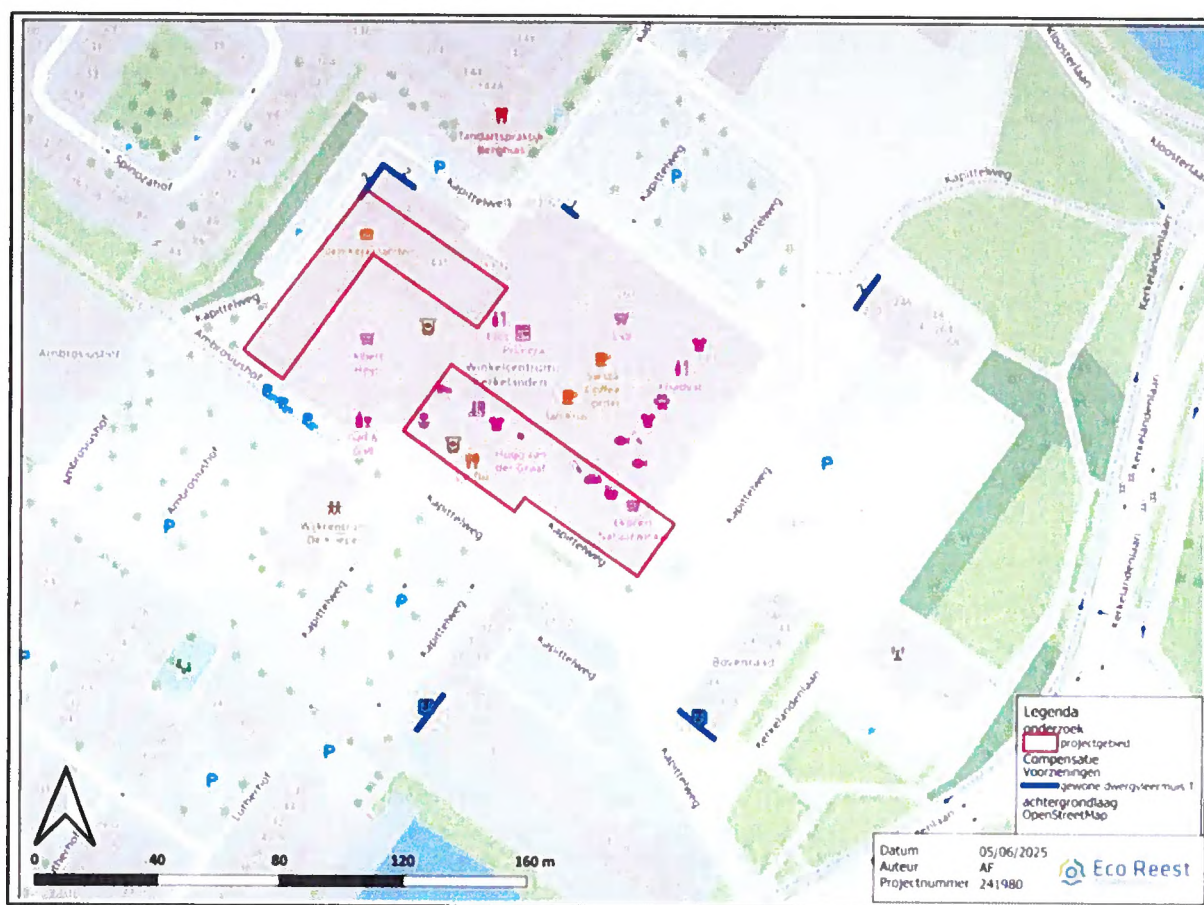


### Bijlage 3: Plangebied



Projectgebied (rood omlijnd) en vastgestelde verblijfplaatsen vleermuizen. Aangepast vanuit activiteitenplan.

#### Bijlage 4: Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen



Figuur 1 Locaties tijdelijke kasten die zijn opgehangen op 19 juni 2025.

*Figuur 1. Locaties van de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Het betreffen twaalf tijdelijke kasten (weergegeven als blauwe lijnen).  
Bron: aanvullingen van 10 december 2025*