

**BESCHIKKING VAN
GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORD-BRABANT**

ons kenmerk
Z/255563

Plaats
's-Hertogenbosch

Op de op 23 juni 2025 ontvangen aanvraag van Vereniging van Eigenaars Woonappartementen Vaartbroek om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet. De activiteiten hebben betrekking op het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden. Deze activiteiten vinden plaats aan Kruidenhof 2-58 (even nummers), Wijnpeerstraat 21-85 (oneven nummers) en Wijngaardplein 2-9 en 15-44, in Eindhoven.

Met vriendelijke groet,
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Namens dezen,

Dit document is digitaal ondertekend.

Besluit

Onderwerp

Op 23 juni 2025 hebben wij van Vereniging van Eigenaars Woonappartementen Vaartbroek een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor het overtreden van verboden ten aanzien van beschermde soorten, door het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden. Deze activiteiten vinden plaats aan Kruidenhof 2-58 (even nummers), Wijnpeerstraat 21-85 (oneven nummers) en Wijngaardplein 2-9 en 15-44, in Eindhoven.

Besluit

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant besluiten, gezien de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit,

- I. aan Vereniging van Eigenaars Woonappartementen Vaartbroek, Kastelenplein 168 C, 5653 LX te Eindhoven, de gevraagde vergunning te verlenen, op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder g, van de Omgevingswet, van de bepalingen als bedoeld in:
 - artikel 11.46, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor het opzettelijk verstoren van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);
 - artikel 11.46, eerste lid, onder d, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de:
 - **gewone dwergvleermuis** (*Pipistrellus pipistrellus*);voor de periode vanaf de dag na de dag van bekendmaking van dit besluit tot en met 1 augustus 2030;
- II. dat de beschrijving van de activiteiten in de aanvraag en de aanvullende gegevens, voor zover deze gaat over de soorten als bedoeld onder I, onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- III. aan dit besluit voorschriften te verbinden die zijn opgenomen onder onderdeel 2.7 'Voorschriften';
- IV. dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van dit besluit:
 - Rapportage Quicksan Wet natuurbescherming Kruidenhof, Wijnpeerstraat en Wijngaardplein Eindhoven, 23186.001, 20 december 2023 (hierna: quickscan)
 - VvE Vaartbroek te Eindhoven Vervolgonderzoek vleermuizen, P07280, 31 oktober 2024 (hierna: nader onderzoek)
 - Activiteitenplan soortenbescherming VvE Vaartbroek Eindhoven, P07280, 17 juni 2025 (hierna: activiteitenplan)
 - Memo Temperatuursimulaties vleermuiskasten, Arcadis Nederland B.V., D10055081:10, 19 mei 2022
 - Aanvullende gegevens van 27 augustus en 6 november 2025 en 4 en 5 februari 2026
 - Bijlage 1: overzichtstekening van de planlocatie
 - Bijlage 2: locaties van de tijdelijke maatregelen
 - Bijlage 3: locaties van de permanente maatregelen
 - Bijlage 4: meldingsformulier start handelingen beschermde soorten (zie voorschrift 1)

Rechtsmiddelen

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit en wordt u door dit besluit rechtstreeks in uw belang getroffen, dan kunt u een bezwaarschrift hiertegen indienen. Dit kan tot 6 weken na de dag van verzending van het besluit. De verzenddatum is terug te vinden in de kennisgeving.

U kunt uw bezwaarschrift op 2 manieren indienen:

- **Digitaal.** Op www.brabant.nl/bezwaar vindt u de link 'Bezwaar indienen'. U heeft hiervoor een digitale handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig.

- **Per post.** Stuur uw bezwaarschrift naar:

Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Secretariaat van de hoor- en adviescommissie
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

In het bezwaarschrift zet u:

- uw naam en adres;
- de datum, het kenmerk en een omschrijving van het besluit waarmee u het niet eens bent;
- de reden waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- de datum van uw bezwaarschrift en uw handtekening;
- maakt u namens iemand anders bezwaar? Stuur dan een machtiging mee.

Voeg ook een kopie toe van het besluit waarmee u het niet eens bent. Op deze manier kunnen wij uw bezwaarschrift beter in behandeling nemen.

U kunt het secretariaat van de hoor- en adviescommissie bereiken via telefoonnummer (073) 680 83 04, faxnummer (073) 680 76 80 en e-mailadres bezwaar@brabant.nl.

Aan het indienen van een bezwaar zijn geen kosten verbonden.

Voorlopige voorziening

Als u een bezwaarschrift indient, dan heeft dit geen schorsende werking. Het besluit treedt in werking de dag na verzending van het besluit. Dat betekent dat het besluit geldt zolang uw bezwaarschrift in behandeling is. Het kan zijn dat u dit niet wilt. Bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt gelijktijdig met of na het indienen van een beroepschrift een verzoek om een voorlopige voorziening vragen bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. De rechter besluit dan of het besluit wordt geschorst.

U kunt ook digitaal verzoeken om een voorlopige voorziening. Zie daarvoor:

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U heeft hiervoor een digitale handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig.

Er zijn kosten verbonden aan het vragen van een voorlopige voorziening (griffierecht) en/of het indienen van een beroepschrift.

INHOUDSOPGAVE

BESLUIT	2
PROCEDURELE OVERWEGINGEN	5
INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN	6
1. WETTELIJK KADER - OMGEVINGSWET	6
1.1 <i>BESCHERMINGSREGIMES</i>	6
1.2 <i>OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT</i>	6
2. TOETSING EFFECTEN RUIMTELIJKE INGREEP	7
2.1 <i>AANGEVRAAGDE ACTIVITEITEN</i>	7
2.2 <i>ONDERZOEK SOORTEN</i>	7
2.3 <i>MOGELIJKE EFFECTEN OP BESCHERMDE SOORTEN</i>	7
2.4 <i>ALTERNATIEVENAFWEGING</i>	8
2.5 <i>BELANG VAN DE AANVRAAG</i>	9
2.6 <i>MAATREGELLEN</i>	10
2.7 <i>VOORSCHRIFTEN</i>	12
2.8 <i>STAAT VAN INSTANDHOUDING</i>	16
3. CONCLUSIE	16
BIJLAGE 1. OVERZICHTSTEKENING VAN DE PLANLOCATIE.....	17
BIJLAGE 2. LOCATIES VAN DE TIJDELIJKE MAATREGELLEN	18
BIJLAGE 3. LOCATIES VAN DE PERMANENTE MAATREGELLEN	20
BIJLAGE 4. MELDINGSFORMULIER START HANDELINGEN BESCHERMDE SOORTEN	22

Procedurele overwegingen

Aanvraag

Op 23 juni 2025 hebben wij van Vereniging van Eigenaars Woonappartementen Vaartbroek een aanvraag voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, op grond van de Omgevingswet (artikel 5.1, tweede lid, onder g) ontvangen. De aanvraag is op 27 augustus en 6 november 2025 en 4 en 5 februari 2026 aangevuld.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag en het activiteitenplan. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z/255563.

Gedragscode

Er wordt geen gebruik gemaakt van een gedragscode.

Bevoegd gezag

Omdat de activiteit wordt verricht in de provincie Noord-Brabant zijn Gedeputeerde Staten (verder: GS) volgens artikel 5.10, eerste lid, onder e, van de Omgevingswet bevoegd om op de aanvraag te beslissen. Als het aan de orde is betrekken wij tevens de gevolgen van de activiteit voor de soorten buiten onze provinciegrens bij ons besluit.

Reguliere voorbereidingsprocedure

In deze procedure wordt de reguliere voorbereidingsprocedure overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast.

Ontvankelijkheid

De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van die aspecten waarvoor een omgevingsvergunning flora- en fauna- activiteit is gevraagd.

Overige regelgeving

Een toestemming op basis van andere wet- en regelgeving of activiteit onder de Omgevingswet kan aan de orde zijn, onder andere voor ruimtelijke ordening of bouwen. Bij de beoordeling van deze aanvraag zijn andere aspecten dan de flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet niet betrokken.

Inhoudelijke overwegingen

1. Wettelijk kader - Omgevingswet

1.1 Beschermingsregimes

Op basis van de Omgevingswet (hierna: Ow) zijn er drie beschermingsregimes. Het eerste regime geldt voor vogels op grond van de Vogelrichtlijn. Paragraaf 11.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor vogelsoorten, waarvoor GS een vergunning kunnen verlenen. Artikel 8.74j van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van de vergunning.

Het tweede beschermingsregime geldt voor planten en dieren op basis van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn. Paragraaf 11.2.3 van het Bal heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten, waarvoor GS een vergunning kunnen verlenen. Artikel 8.74k van het Bkl geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een vergunning.

Het derde regime beschrijft de bepalingen voor andere (nationaal beschermde) soorten. Paragraaf 11.2.4 van het Bal heeft betrekking op verschillende verbodsbepalingen voor deze plant- en diersoorten, waarvoor GS een vergunning kunnen verlenen. Artikel 8.74l van het Bkl geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een vergunning.

Voor alle inheemse soorten geldt in alle gevallen de specifieke zorgplicht (artikel 11.27 van het Bal). Het gaat dan zowel om beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. De zorgplicht geldt ongeacht of er een vrijstelling geldt of een vergunning is verleend. In de specifieke zorgplicht wordt bepaald dat eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan deze soorten dient te voorkomen.

In onder andere artikel 5.40 en artikel 18.10 van de Ow zijn gronden opgenomen op grond waarvan een vergunning kan worden ingetrokken of gewijzigd. De vergunning kan in elk geval worden ingetrokken indien blijkt dat de vergunninghouder zich niet houdt aan de vergunning.

1.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: Verordening) vastgesteld. Voor een flora- en fauna-activiteit zijn aanvullende kaders vastgelegd. Zo zijn voor bepaalde soorten en handelingen vrijstellingen opgenomen. Deze zijn neergelegd in paragraaf 3.8.2 van de Verordening.

2. Toetsing effecten ruimtelijke ingreep

2.1 Aangevraagde activiteiten

Een uitgebreide omschrijving van de activiteiten is opgenomen in de aanvraag. De aangevraagde activiteiten gaan over het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden. Deze activiteiten vinden plaats aan de appartementencomplexen behorende tot VvE Vaartbroek met de adressen Kruidenhof 2-58 (even nummers), Wijnpeerstraat 21-85 (oneven nummers) en Wijngaardplein 2-9 en 15-44, in Eindhoven.

Het plangebied bestaat uit bakstenen appartementencomplexen met platte daken. De appartementen bevinden zich boven winkelpanden. De initiatiefnemer is voornemens om de woningen van de appartementencomplexen energetisch te renoveren. De bebouwing zal worden geïsoleerd doormiddel van het plaatsen van voorzet RC-panelen tegen de gevels en het isoleren van het dak. Daarnaast worden er kozijnen vervangen en worden er warmtepompen geïnstalleerd.

De werkzaamheden zullen naar verwachting starten in april 2026 en zijn afgerond in het najaar van 2026 (Q3).

2.2 Onderzoek soorten

Het uitgevoerde onderzoek naar beschermde soorten is beschreven in de bij de aanvraag gevoegde rapportages van het nader onderzoek en het activiteitenplan en de aanvullingen van 27 augustus en 6 november 2025 en 4 en 5 februari 2026.

Als vooronderzoek heeft literatuuronderzoek plaatsgevonden (NDFF/verspreidingsatlassen). Op 13 september 2023 heeft een veldbezoek in het kader van een quickscan naar beschermde soorten plaatsgevonden. Het nader onderzoek naar de gewone dwergvleermuizen heeft plaatsgevonden in 2024 en 2025, conform het Vleermuisprotocol 2021 (Netwerk Groene Bureaus).

2.3 Mogelijke effecten op beschermde soorten

De aanvrager geeft aan dat er 13 zomerverblijfplaatsen en 1 massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn in het plangebied. Middels de voorgenomen plannen wordt de bebouwing binnen het plangebied bedekt met voorzetwanden met isolatie, waardoor de zomerverblijfplaatsen en massaverblijfplaats vernield of beschadigd worden en gewone dwergvleermuizen worden verstoord.

Zomerverblijfplaatsen

Bij de lagere bebouwing bevinden de invliegopeningen van de zomerverblijfplaatsen zich achter de boeiboorden langs de dakrand. Bij de hogere gedeelten van de bebouwing bevinden de invliegopeningen van de zomerverblijfplaatsen zich bij de open stootvoegen in de gevel. In de meeste gevallen gaat het om locaties waar 1 individu is ingevlogen. Enkel bij de verblijfplaatsen in de zuidoosthoek, de zuidwesthoek en bij het liftgedeelte in het noordwesten zijn 3 tot 4 individuen uitgevlogen.

Massawinterverblijfplaats

Tijdens het veldbezoek op 11 augustus 2025 zijn er 15 zwermende gewone dwergvleermuizen waargenomen bij de noordgevel van het westelijk appartementencomplex in het plangebied. Dit betreft de gevel boven restaurant De Orchidee. Het aantikken gebeurde in de directe nabijheid van enkele open stootvoegen, nabij de onderste betonnen spekband van de vijfde verdieping.

De spouw loopt hier in de huidige situatie niet door over meerdere verdienpingen, omdat er betonbanden per verdieping aanwezig zijn. Daarnaast is het door de aanwezigheid van balkons voor vleermuizen niet mogelijk om de oostgevel te bereiken. In de westgevel is een ruimte van naar verwachting 20 centimeter breed beschikbaar voor de gewone dwergvleermuis. Volgens de bouwtekeningen zijn er geen doorkruipmogelijkheden voor de gewone dwergvleermuis verder het gebouw in. In totaal is er maximaal 3 x 5 meter aan spouw beschikbaar voor vleermuizen om als massawinterverblijf te gebruiken. De spouwmuur is echter geïsoleerd met purschuim waardoor de werkelijke oppervlakte kleiner is.

Overwegingen onderzoeksresultaten - kraamverblijfplaats

Bij 3 verblijfplaatsen in het plangebied zijn tijdens het nader onderzoek 3 tot 4 uitvliegende gewone dwergvleermuizen waargenomen. De aanwezigheid van een kraamverblijfplaats wordt hier uitgesloten, waarbij wordt benadrukt dat het niet waarnemen van terugkerende individuen op zichzelf geen voldoende onderbouwing vormt. In dit geval is echter sprake van aanvullende omstandigheden die het ontbreken van een kraamfunctie aannemelijk maken.

Bij de aangetroffen locaties is geen tot weinig ruimte aanwezig om intern te verplaatsen. De verblijfplaatsen bevinden zich achter boeiboorden en in een kier onder het balkon, zonder mogelijkheid om in de spouw of onder het dak verder naar binnen te kruipen. Uit het onderzoek naar de gevelisolatie blijkt bovendien dat in de muren purschuim aanwezig is, waardoor interne verplaatsing verder wordt beperkt. Deze structurele kenmerken sluiten omstandigheden uit die passen bij een kraamverblijf, zoals het kunnen uitbreiden of clusteren van een groep dieren. Daarnaast is het, gelet op de periode van onderzoek, aannemelijk dat de dieren op dat moment jongen hadden en dus moesten zogen, zodat terugkerend foerageergedrag naar de verblijfplaats verwacht kon worden. De betreffende locaties zijn qua overzicht en tijdsduur voldoende onderzocht om dergelijke terugkerende dieren waar te nemen. Gelet op deze combinatie van factoren wordt de aanwezigheid van een kraamverblijfplaats in dit geval in redelijkheid met voldoende zekerheid uitgesloten.

2.4 Alternatievenafweging

Er zijn geen redelijke alternatieven mogelijk die zullen leiden tot een kwalitatief gelijkwaardig resultaat. De alternatievenafweging is hiermee voldoende onderbouwd om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de gewone dwergvleermuis te verlenen.

Locatie

Het project is locatie specifiek. Het betreft bestaande huurwoningen boven winkelpanden van VvE Vaartbroek, welke gerenoveerd moeten worden. Van deze woningen voldoet het energielabel niet aan de huidige eisen met het oog op de klimaatmodellen en leefbaarheid voor de huurders.

Inrichting en werkwijze

Door specialisten is bepaald wat gezien de bouwkundige staat en financiële consequenties de meest efficiënte en effectieve werkwijze is om de energetische doelen te kunnen behalen. Om voldoende energiebesparing te kunnen halen worden de gevels geïsoleerd. Andere werkwijzen, waarbij de verblijfplaats mogelijk bij zouden kunnen worden ontzien, behalen niet het gewenste resultaat of zijn kostentechnisch zo inefficiënt dat de kosten niet opwegen tegen het energetische rendement.

Om de verblijfplaatsen van vleermuizen in de spouwmuur te kunnen behouden kan ervoor worden gekozen om de spouwmuur niet te isoleren. Bij het niet isoleren van (een deel van) de spouw worden tocht- en vochtproblemen niet opgelost en kunnen er koudebruggen ontstaan, wat niet wenselijk is.

Aan de binnenzijde isoleren is niet mogelijk omdat er dan condensvorming in de constructie ontstaat, en isolatie dan nooit volledig mogelijk is. Daarnaast is dit in bewoonde staat niet haalbaar. Het plaatsen van een extra gevel aan de buitenzijde is kostentechnisch de efficiënte manier om de gewenste isolatiewaarden te halen.

Om te voldoen aan de voorwaarden gesteld door het warmtefonds aan de lening ten behoeve van een ZEP+ pakket dienen de onderdelen gevel, dak, kozijnen, vloer, kierdichting, ventilatie en verwarming aan bepaalde waarde te voldoen. Om deze lening te krijgen mag er op één enkel onderdeel worden afgeweken, indien hier een onderbouwing voor kan worden gegeven. In dit geval is deze afwijking nodig voor de vloer. Door de aanwezigheid van winkels in de plint van de begaande grond is het niet mogelijk de vloer energetisch te verbeteren, en is het niet meer mogelijk om op een ander punt af te wijken. De gevels dienen hierdoor ingepakt te worden met isolatie met een $R_c=5,0$.

Planning

De isolatiewerkzaamheden zullen starten in april 2026. Bij de planning is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de gewenningsperiodes en de kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis, middels het werken buiten de gevoelige periode dan wel het ongeschikt maken van de bebouwing in een minder gevoelige periode. In deze situatie is er geen gunstigere planning mogelijk. Het gefaseerd uitvoeren van de werkzaamheden is geen optie omdat de kosten dan te hoog worden voor een VvE.

2.5 Belang van de aanvraag

In de aanvraag is het belang voldoende onderbouwd om een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de gewone dwergvleermuis te verlenen.

De omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is gevraagd op grond 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 genoemd in artikel 8.74k, eerste lid, onder b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

In het Klimaatakkoord van Parijs is afgesproken dat de CO₂-uitstoot in 2050 met 80% verminderd moet zijn ten opzichte van 1990. Dit betekent voor corporaties dat de opgave om woningen te verduurzamen flink toeneemt. Verduurzaming levert een belangrijke bijdrage in de beperking van de CO₂-uitstoot. Huurders merken de verduurzaming in meer wooncomfort en lagere woonlasten, waarvan energiekosten een groot deel uitmaken. Alle werkzaamheden die VvE Vaartbroek uitvoert hebben de gezondheid en veiligheid van de bewoners als doel. Verouderde, slecht geïsoleerde woningen zijn schadelijk voor de gezondheid, en kunnen gevaar opleveren. Middels renovatie verbetert de situatie omtrent het woningbestand.

De renovatie van woningen is een standaard onderdeel van de werkzaamheden van een VvE. Door de levensduur voldoen de woningen niet meer aan de huidige eisen op het gebied van isolatie en binnenklimaat. Bij VvE Vaartbroek is gebleken dat een energetische renovatie nodig is, en dat het appartementencomplex hierdoor weer een duurzame toekomst heeft. De keuze voor renovatie is gemaakt omdat het woonproduct in de toekomstige situatie weer hoogwaardig wooncomfort kan bieden.

De eisen voor binnenklimaat, zoals beschreven in het Bouwbesluit 2012, hebben betrekking op isolatie en luchtverversingssystemen. Zonder deze maatregelen krijgen de woningen vochtintreding via kozijnen, maar ook veroorzaken de temperatuurverschillen condensatie, met schimmelvorming tot

gevolg. Dit verslechtert het woonklimaat zodanig dat mensen gezondheidsklachten kunnen ondervinden. Vocht kan namelijk de ontwikkeling van schimmels, bacteriën en huismijt bevorderen. Daarnaast kan door een te vochtige omgeving formaldehyde vrijkomen uit plaatmaterialen zoals spaanplaat en multiplex. De aanwezigheid van schimmels, bacteriën, huismijt en formaldehyde kunnen allergieën en ademhalingsstoornissen zoals astma, bronchitis en chronische neusverkoudheid veroorzaken. Het isoleren van de muren zorgt voor minder vochtintrede.

Door de voorgenomen werkzaamheden uit te voeren zal het energielabel van de woningen in de appartementencomplexen van gemiddeld D naar gemiddeld A/A+ gaan. Daarnaast zullen er warmtepompen worden geïnstalleerd. De hoeveelheid gas die verstoekt wordt zal als gevolg hiervan dalen waardoor de uitstoot van CO₂ en stikstofverbindingen eveneens daalt.

2.6 Maatregelen

In het activiteitenplan en de aanvullende gegevens van 27 augustus en 6 november 2025 en 4 en 5 februari 2026 is beschreven welke maatregelen worden genomen om de effecten voor de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te voorkomen. De locaties van de voorzieningen zijn weergegeven in bijlage 2 en 3 van dit besluit.

Tijdelijke alternatieve zomervoorzieningen

- In oktober 2024 zijn er 52 tijdelijke verblijfplaatsen (type VMT1a van Unitura) geplaatst aan de balkons en balustrades van de te renoveren bebouwing binnen het plangebied.
- De kasten voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024), met betrekking tot de afmetingen en plaatsing.
- De locaties waar de kasten zijn geplaatst blijven ongemoeid tijdens de werkzaamheden. Er worden geen steigers tijdens de werkzaamheden geplaatst en er wordt geen bouwverlichting gericht op de vleermuiskasten. Er vinden ook geen versturende werkzaamheden plaats aan of direct rondom de kasten.
- In 2027 worden de tijdelijke voorzieningen verwijderd.

Tijdelijke uitwijkmogelijkheden massawinterverblijfplaats

- Op 5 verschillende locaties binnen 1 kilometer van het plangebied zijn zwermende vleermuizen waargenomen. Sommige van deze winterverblijfplaatsen bevinden zich zeer dichtbij (180 - 300 meter).
- Middels gevelvlakken, groenstructuren en straten zijn deze makkelijk te bereiken vanaf Vaartbroek, waardoor er logischerwijs uitwisseling van individuen kan plaatsvinden en deze massawinterverblijfplaatsen bekend zijn bij de individuen die verblijven binnen het plangebied.
- Mede hierdoor is het niet nodig om alternatieven verblijfplaatsen met deze functie aan te bieden, en hoeft er ook niet aan een gewenningsperiode te worden voldaan.

Ongeschikt maken

- Er wordt ongeschikt gemaakt vanaf 15 april 2026. Daarmee wordt buiten de gevoelige periodes gewerkt conform het Kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024).
- De bebouwing wordt met behulp van exclusion flaps en rugvulling ongeschikt gemaakt voor vleermuizen.
- Exclusion flaps worden aangebracht op de locaties met de meest geschikte openingen, minstens iedere meter en minstens 1 bij ieder geveldeel.

- Welke maatregelen daadwerkelijk gekozen worden voor het ongeschikt maken, wordt verwoord in een ecologisch werkprotocol welke opgesteld wordt door de begeleidende ecooloog.

Controleronde

- Minimaal 3 dagen na het ongeschikt maken van de bebouwing wordt een controleronde uitgevoerd op de aanwezigheid van vleermuizen, mede met behulp van een batdetector en onder gunstige weersomstandigheden.
- Wanneer vleermuizen worden aangetroffen zullen maatregelen genomen worden om deze verblijfplaats(en) beter ongeschikt te maken, waarbij de vleermuizen het pand nog wel kunnen verlaten.

Permanente voorzieningen

- Er worden 32 kleine zomerverblijfplaatsen gecreëerd. Het zal hierbij gaan om VMPM1s (2-delig, verticaal geschakelde kast), met een afmeting van 15 x 80 centimeter (breedte x hoogte). Deze kasten worden direct achter de steenstrips, binnen de isolatielaag geplaatst.
- Er zullen minimaal 4 kraamverblijfplaatsen worden gecreëerd. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van VMPMK3 (6-delig, 3-laags), met een afmeting van 66 x 80 centimeter (breedte x hoogte). Deze zullen op verschillende manieren binnen de isolatie worden verwerkt.
 - 2 kasten worden buiten de isolatieschil gerealiseerd. Dit betekent dat de 2 voorzieningen tegen de buitenmuur aan worden gerealiseerd, zonder isolatie tussen de kast en de buitenmuur (binnenmuur – isolatie – kast – steenstrip). Deze zullen op 2 verschillende windrichtingen te worden gerealiseerd, waarvan 1 kast wordt gerealiseerd op een zuidoostgevel en 1 kast wordt gerealiseerd op een zuidwestgevel.
 - 1 kast wordt tussen de isolatie gerealiseerd, zodat de gehele kast omgeven is door isolatiemateriaal en alleen bij de invliegopening de isolatie ontbreekt (binnenmuur – isolatie – kast – isolatie – steenstrip). De buitenste isolatielaag kan hierbij eventueel worden gerealiseerd door het toepassen van de kasten van type VMWM1 (Unitura), mits de isolatie tussen de binnenmuur en de vleermuiskast van gelijkwaardige dikte is (circa 70 millimeter).
 - 1 kast wordt binnen de isolatieschil gerealiseerd. Dit betekent dat de voorziening tegen het binnenblad aan wordt gerealiseerd. Alleen bij de invliegopening zal de isolatie ontbreken.
- Er zullen in totaal 3 grote en 4 kleine massawinterverblijfplaatsen worden gecreëerd. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van VMPW2, welke geschakeld wordt tot een oppervlakte van 3 vierkante meter voor een klein verblijf en 8 vierkante meter voor een groot verblijf. Ter plaatse zal er geen isolatie worden geplaatst, waardoor de verblijven in de gevel worden verwerkt. De massawinterverblijfplaatsen worden in de trappenhal en liftschaft gerealiseerd omdat er op deze locaties geen noodzaak is om de bebouwing te isoleren. Het is niet mogelijk om op de huidige locatie van de massawinterverblijfplaats een nieuwe verblijfplaats te realiseren.
- De kasten zullen voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024), met betrekking tot afmetingen en plaatsing.

Overwegingen gewenningsperiode massawinterverblijfplaats

Er wordt geen rekening gehouden met de gewenningsperiode voor de alternatieve massawinterverblijfplaatsen. De nieuwe massawinterverblijfplaatsen worden op een andere locatie in de bebouwing gerealiseerd dan de huidige massawinterverblijfplaats. De permanente voorzieningen zullen echter voor aanvang van de zwermperiode gereed zijn.

In de zwermperiode kunnen de vleermuizen de nieuwe massawinterverblijfplaats ontdekken, om deze vervolgens in de winterperiode in gebruik te nemen. Het is voldoende onderbouwd dat het niet haalbaar is om de werkzaamheden gefaseerd uit te voeren en dat het niet mogelijk is om de toekomstige massawinterverblijfplaats op dezelfde locatie als de huidige winterverblijfplaats te realiseren. Daarnaast zijn er voldoende uitwijkmogelijkheden in de omgeving van het plangebied indien de vleermuizen de nieuwe massawinterverblijfplaatsen niet direct kunnen vinden. Daarom is het in dit geval akkoord om af te wijken van de gewenningsperiode voor de massawinterverblijfplaatsen.

Overwegingen hoeveelheid permanente verblijfplaatsen

Er wordt niet voldaan aan de eis uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024) om per verloren zomerverblijfplaats 4 vervangende verblijfplaatsen te realiseren. In totaal gaan 13 zomerverblijfplaatsen verloren, terwijl er 32 kleine en 4 grotere voorzieningen worden aangebracht. Bij de permanente compensatie is echter nadrukkelijk gekeken naar de feitelijke potentie van het plangebied als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. De spouwmuren van de bebouwing zijn volledig geïsoleerd, waardoor verblijfplaatsen uitsluitend zijn ontstaan op locaties waar isolatiemateriaal is weggezaakt of vergaan. Ondanks dat het plangebied groot is en in theorie veel potentiële verblijfplaatsen zou kunnen bieden, blijkt dit in de praktijk niet het geval. Het aantal functionele, toegankelijke en duurzame verblijfplaatsen is daarmee beperkt. Gelet op deze specifieke situatie kan in redelijkheid worden afgeweken van de aanbeveling uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024) ten aanzien van het aantal vervangende verblijfplaatsen per verloren verblijfplaats.

2.7 Voorschriften

Wij nemen in aanvulling op voorgestelde maatregelen de volgende voorschriften op om de staat van instandhouding te kunnen borgen voor de gewone dwergvleermuis:

Algemene voorschriften

1. De vergunninghouder dient, zodra de datum waarop de werkzaamheden beginnen bekend is, maar uiterlijk 2 werkdagen voor de start van de activiteiten, het bijgevoegde meldingsformulier volledig in te vullen en naar ons op te sturen. Met werkzaamheden en/of activiteiten worden alle handelingen bedoeld die invloed hebben op de beschermde soorten, zoals ongeschikt maken van de verblijfplaatsen.
2. De vergunninghouder dient onmiddellijk contact met ons op te nemen via info@odbn.nl, als bij het uitvoeren van de activiteiten andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen, of andere activiteiten als bedoeld in onderdeel I en II van het besluit noodzakelijk zijn.
3. Deze vergunning kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de vergunninghouder of haar rechtsopvolgers of in opdracht van de vergunninghouder handelende (rechts)personen. De vergunninghouder of haar rechtsopvolgers blijven daarbij verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van de aan dit besluit verbonden voorschriften.
4. Deze genoemde (rechts)personen dienen op de hoogte te zijn van de inhoud en het doel van dit besluit en de daaraan verbonden voorschriften, zo dat zij daar ook invulling en uitvoering aan kunnen geven.
5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een (digitaal) afschrift van dit besluit op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op eerste verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouder of opsporingsambtenaar.

6. De vergunninghouder dient, met inachtneming van de hier genoemde voorschriften, de activiteiten (inclusief alle maatregelen die er voor de soorten worden genomen) uit te voeren zoals beschreven in de aanvraag en het activiteitenplan en de aanvullende gegevens van 27 augustus en 6 november 2025 4 en 5 februari 2026.
7. In alle gevallen waarin in dit besluit wordt afgeweken van het activiteitenplan, het mitigatieplan of andere bij de aanvraag behorende documenten is dit besluit leidend.
8. De activiteiten en hier genoemde voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige¹ (hierna: ecooloog) op het gebied van de soorten waarvoor vergunning is verleend.
9. Alle handelingen en bevindingen dienen door de ecooloog te worden bijgehouden in een logboek. Met handelingen worden alle handelingen bedoeld die invloed hebben op de beschermde soorten, zoals ongeschikt maken, uitvoeren van de controlerende en het plaatsen van de tijdelijke en permanente voorzieningen. Ook dienen er duidelijke foto's van de werkzaamheden en de geplaatste voorzieningen te worden opgenomen in het logboek. Dit logboek dient op eerste verzoek van een toezichthouder te worden gegeven.
10. De vergunninghouder dient een ecologisch werkprotocol op te stellen op basis van de aanvraag en de hier genoemde voorschriften. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de initiatieflocatie, dienen voor het uitvoeren van de werkzaamheden, van de inhoud van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden en dienen dit aantoonbaar na te leven. Dit ecologisch werkprotocol dient ter informatie aan ons te worden toegezonden, uiterlijk 2 werkdagen voor de start van de werkzaamheden. Mail het ecologisch werkprotocol naar info@odbn.nl, onder vermelding van het zaaknummer.
11. Zodra alle handelingen en activiteiten zijn uitgevoerd die betrekking hebben op de beschermde soort opgenomen in de vergunning, dient de afronding van de werkzaamheden bij ons te worden gemeld. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de gerealiseerde permanente voorzieningen, het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen en de inrichting van het plangebied. Dit dient u te doen door het logboek naar ons op te sturen via info@odbn.nl, onder vermelding van het zaaknummer.

De algemene voorschriften zijn opgenomen voor een juiste toepassing en naleving van de vergunning door de vergunninghouder en gemachtigde(n).

Specifieke voorschriften

Tijdelijke alternatieve voorzieningen

12. De tijdelijke voorzieningen van de gewone dwergvleermuis dienen tijdens de werkzaamheden niet verstoord te worden. Wanneer er werkzaamheden binnen 5 meter van de tijdelijke verblijfplaats plaatsvinden welke de verblijfplaats mogelijk kunnen verstoren, dient te worden gecontroleerd of de verblijfplaats in gebruik is. Wanneer de verblijfplaats in gebruik is dienen de versturende werkzaamheden binnen 5 meter rondom deze verblijfplaats te worden uitgesteld tot de vleermuizen uit zichzelf de verblijfplaats hebben verlaten en de voorziening leeg is. In het logboek dient te worden opgenomen wanneer de voorzieningen zijn gecontroleerd, of er vleermuizen in de voorziening aanwezig waren en welke werkzaamheden er hebben plaatsgevonden.

Dit voorschrift is opgenomen, omdat de tijdelijke voorzieningen functioneel moeten zijn gedurende de werkzaamheden.

¹ Wat wij hieronder verstaan staat op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO): <https://www.rvo.nl/onderwerpen/buiten-werken/ecologisch-deskundige>

Ongeschikt maken

13. Het ongeschikt maken dient plaats te vinden buiten de kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis. Dit betekent dat er ongeschikt mag worden gemaakt in de actieve periode voor de massawinterzwermperiode. Dus in de periode van 15 april tot 1 augustus. Ongeschikt maken in de eerste helft van april is enkel toegestaan, indien dit ecologisch is onderbouwd in relatie tot het seizoensverloop en de weersomstandigheden. Deze onderbouwing dient te worden vastgelegd in het logboek.

Dit voorschrift is opgenomen om te voorkomen dat individuen indirect of direct gedood of verwond raken als gevolg van het ongeschikt maken in de onjuiste periode. In de voorgestelde maatregelen staat dat er ongeschikt gemaakt zal worden vanaf 15 april. Het is onduidelijk wat de uiterlijke datum van ongeschikt maken is.

14. Tussen het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen en de daaropvolgende controlerende dient een periode van minimaal 3 nachten in acht te worden genomen. Tijdens deze nachten dienen de weersomstandigheden in de eerste 2 uur na zonsondergang overeen te komen met de eisen die het Vleermuisprotocol stelt voor onderzoek naar zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. De controlerende dient pas plaats te vinden nadat aan deze voorwaarden is voldaan.

Dit voorschrift is opgenomen om te borgen dat de vleermuizen daadwerkelijk zullen uitvliegen na het ongeschikt maken en om te borgen dat ze onder gunstige weersomstandigheden een andere verblijfplaats kunnen zoeken.

15. De bebouwing dient ongeschikt gemaakt te worden door middel van exclusion flaps en rugvulling. Wanneer een opening direct wordt afgesloten, dient gecontroleerd te worden dat vleermuizen via een exclusion voorziening de verblijfplaats kunnen verlaten. Wanneer dit niet zeker is, dient de opening te worden afgesloten middels een exclusion voorziening. In het ecologisch werkprotocol moet worden vastgelegd op welke wijze gecontroleerd wordt of een verblijfplaats ook via een andere uitvliegopening te verlaten is.

Dit voorschrift is opgenomen om te borgen dat de vleermuizen hun verblijfplaats altijd kunnen verlaten via een exclusion voorziening nadat de verblijfplaatsen ontoegankelijk zijn gemaakt. Daarnaast staat er bij de voorgestelde maatregelen dat er in het ecologisch werkprotocol komt te staan welke maatregelen daadwerkelijk worden gebruikt om ongeschikt te maken. Met dit voorschrift is geborgd dat er ongeschikt gemaakt wordt op de methode welke is beschreven bij de maatregelen en aanvullende voorschriften.

Controlerende

16. Voorafgaand aan de werkzaamheden, na het ongeschikt maken, wordt een controlerende uitgevoerd. Deze dient naast de voorgestelde maatregelen te voldoen aan het volgende:
- De controlerende dient te worden uitgevoerd conform de richtlijnen voor zomerverblijfplaatsen van het Vleermuisprotocol 2021. Met uitzondering van de neerslag. Tijdens de gehele controlerende moet het droog zijn.
 - Er kan pas gestart worden met de renovatiewerkzaamheden nadat de bebouwing natuurvrij is verklaard door de ecooloog.
 - In het logboek dient hieromtrent het volgende te worden vastgelegd:
 - i. hoe en wanneer de bebouwing natuurvrij is verklaard;
 - ii. Op welke wijze de controlerende is uitgevoerd;

- iii. de resultaten van de controleronde;
- iv. de datum, tijd, aantal onderzoekers en de weersomstandigheden tijdens de controleronde.

Dit voorschrift is opgenomen om te voorkomen dat het gebouw onterecht vleermuisvrij wordt verklaard en dat er nog vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing ten tijde van de werkzaamheden.

Beschikbaarheid massawinterverblijven

17. De permanente voorzieningen ten behoeve van de massawinterverblijfplaatsen dienen allen beschikbaar te zijn vanaf 1 augustus in hetzelfde jaar dat de huidige verblijfplaats ongeschikt gemaakt wordt.

Dit voorschrift is opgenomen om te borgen dat buiten de kwetsbare winterperiode wordt gewerkt en dat de permanente massawinterverblijfplaatsen zijn opgeleverd voorafgaand aan de eerstvolgende zwermperiode.

Permanente voorzieningen

18. De invliegopeningen van de permanente voorzieningen dienen te voldoen aan de eisen die worden gesteld in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024). Dit heeft voornamelijk betrekking op de volgende punten:
- De invliegopeningen dienen de volgende afmetingen te hebben:
 - i. Voor verticale (staande) invliegopeningen [1,5 - 2,0] x [5 - 30] centimeter (b x h).
 - ii. Voor horizontale (liggende) invliegopeningen zijn: [5,0 - 30] x [1,5 - 2,0] centimeter (b x h).
 - Het uiterlijk van de invliegopeningen (de locatie in het gebouw en de vorm) dient te lijken op de huidige situatie.
 - De invliegopeningen dienen herkenbaar te zijn. Het is belangrijk dat de ingang van de aangeboden voorziening wat betreft reliëf net wat afsteekt ten opzichte van de gevel (iets naar buiten of iets naar binnen geplaatst). Hierdoor valt de plek akoestisch op voor de vleermuizen. Het reliëf moet bij de ingangen van de verschillende voorzieningen vergelijkbaar zijn, zodat de vleermuizen leren dat deze structuur samenhangt met een mogelijke verblijfplaats.

Dit voorschrift is opgenomen omdat de gevels van buitenaf worden geïsoleerd. Hierdoor kan het gebouw er anders uit gaan zien voor de gewone dwergvleermuis waardoor deze de verblijfplaatsen niet makkelijk terug kunnen vinden. Dit voorschrift is opgenomen om de functionaliteit van de voorzieningen te waarborgen.

Verwijderen tijdelijke voorzieningen

19. De tijdelijke voorzieningen dienen in stand te worden gehouden totdat de permanente voorzieningen gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening dient te worden gehouden met de gewenningsperiodes conform het kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024) en aangetroffen functies.

20. Het eventueel verwijderen van de tijdelijke voorzieningen van de gewone dwergvleermuis dient plaats te vinden binnen de vergunningsperiode en in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis (1 april tot en met 31 oktober). De kwetsbare periodes kunnen eerder starten of langer doorlopen als gevolg van de weersomstandigheden en het seizoen verloop. Indien de kwetsbare periodes afwijken van de in dit voorschrift genoemde periode, dan dient dit door de ecooloog gemotiveerd vastgelegd te worden in het logboek.
21. Voor het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen dient gecontroleerd te worden of de voorziening 'leeg' is. De kasten mogen alleen verwijderd worden op het moment dat er geen vleermuis aanwezig is in de kast.

Bovenstaande voorschriften zijn opgenomen om te voorkomen dat de tijdelijke voorzieningen te vroeg worden verwijderd en/of worden verwijderd op een moment dat het vleermuisen verstoord. In de winterperiode kunnen vleermuisen mogelijk door veranderende factoren zoals temperatuur nog wel eens kortdurend verhuizen. Wanneer eerder gebruikte voorzieningen zijn verwijderd, waardoor de verblijfplaats verdwenen is bij terugkomst, leidt dit tot stress. Deze verloren energie kan de vleermuis in de winter niet aanvullen.

2.8 Staat van instandhouding

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

3. Conclusie

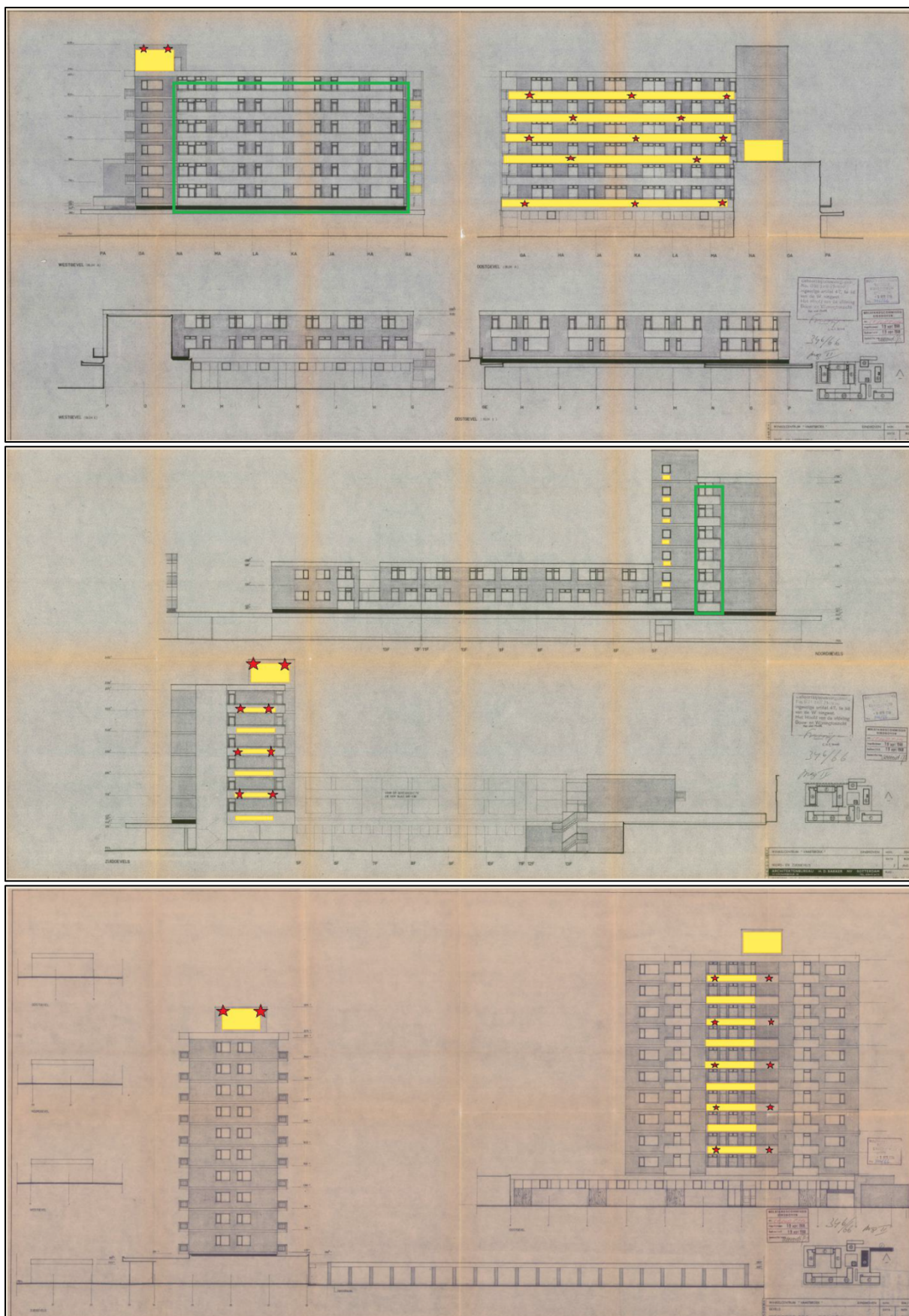
De gevraagde omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet, voor een flora- en fauna-activiteit, wordt voor de gewone dwergvleermuis en beschreven activiteiten verleend. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

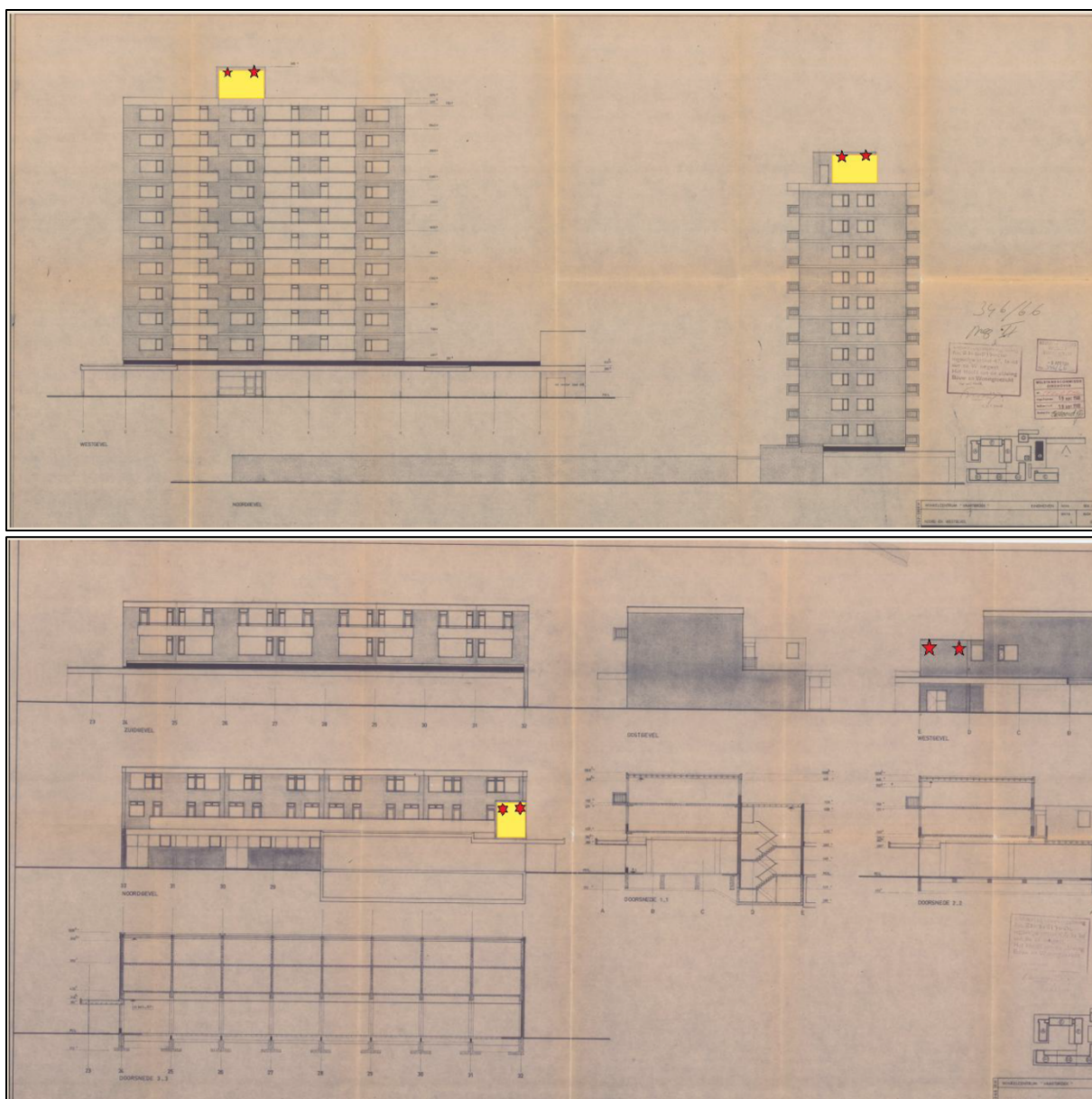
Bijlage 1. Overzichtstekening van de planlocatie



Figuur 1. De projectlocatie. De appartementencomplexen en het winkelcentrum behorende tot VvE Vaartbroek, in de gemeente Eindhoven, en omvat de adressen Kruidenhof 2-58 (even nummers), Wijnpeerstraat 21-85 (oneven nummers) en Wijngaardplein 2-9 en 15-44. De activiteiten vinden plaats binnen de wit omlinjende gebieden.

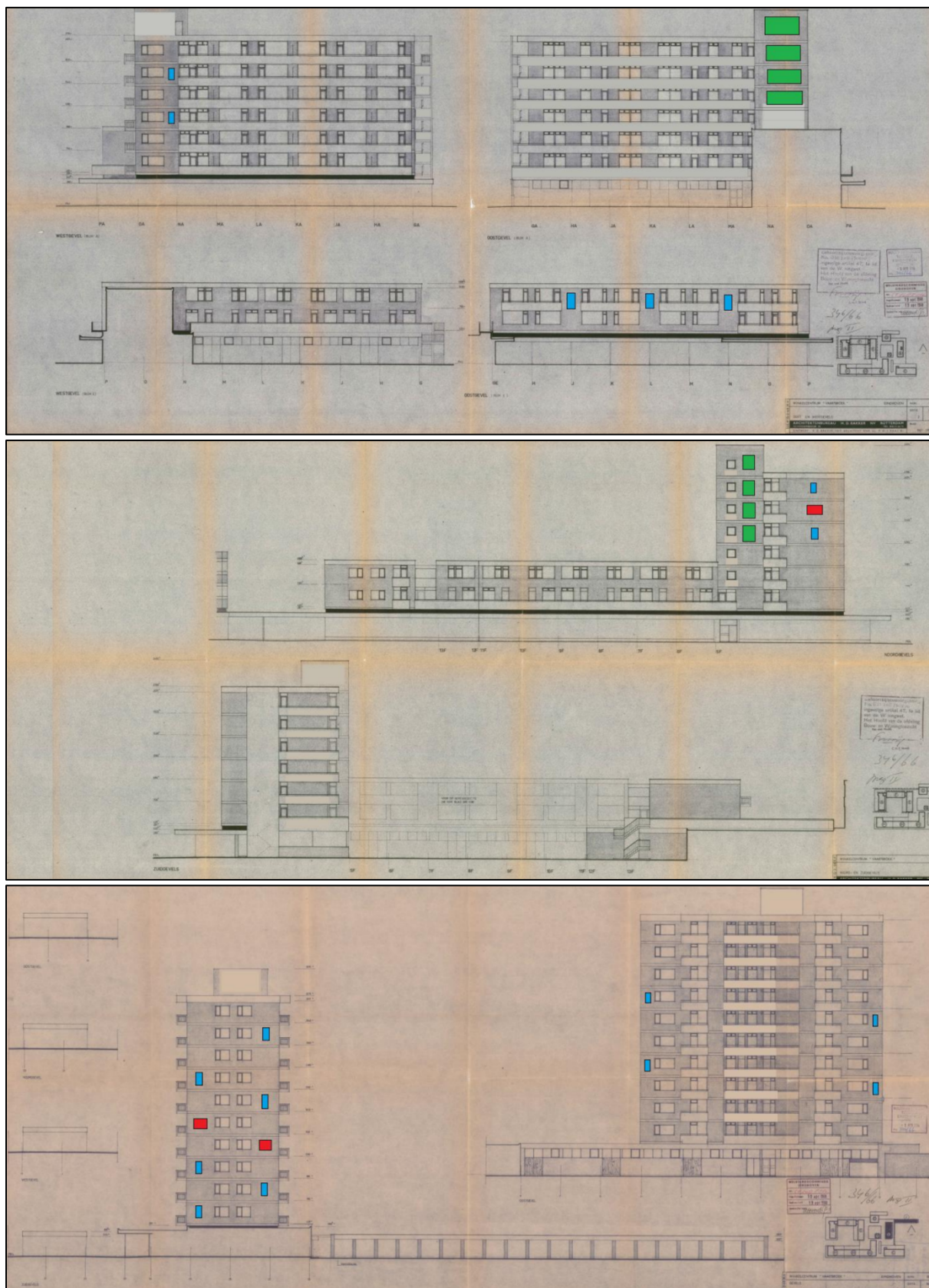
Bijlage 2. Locaties van de tijdelijke maatregelen

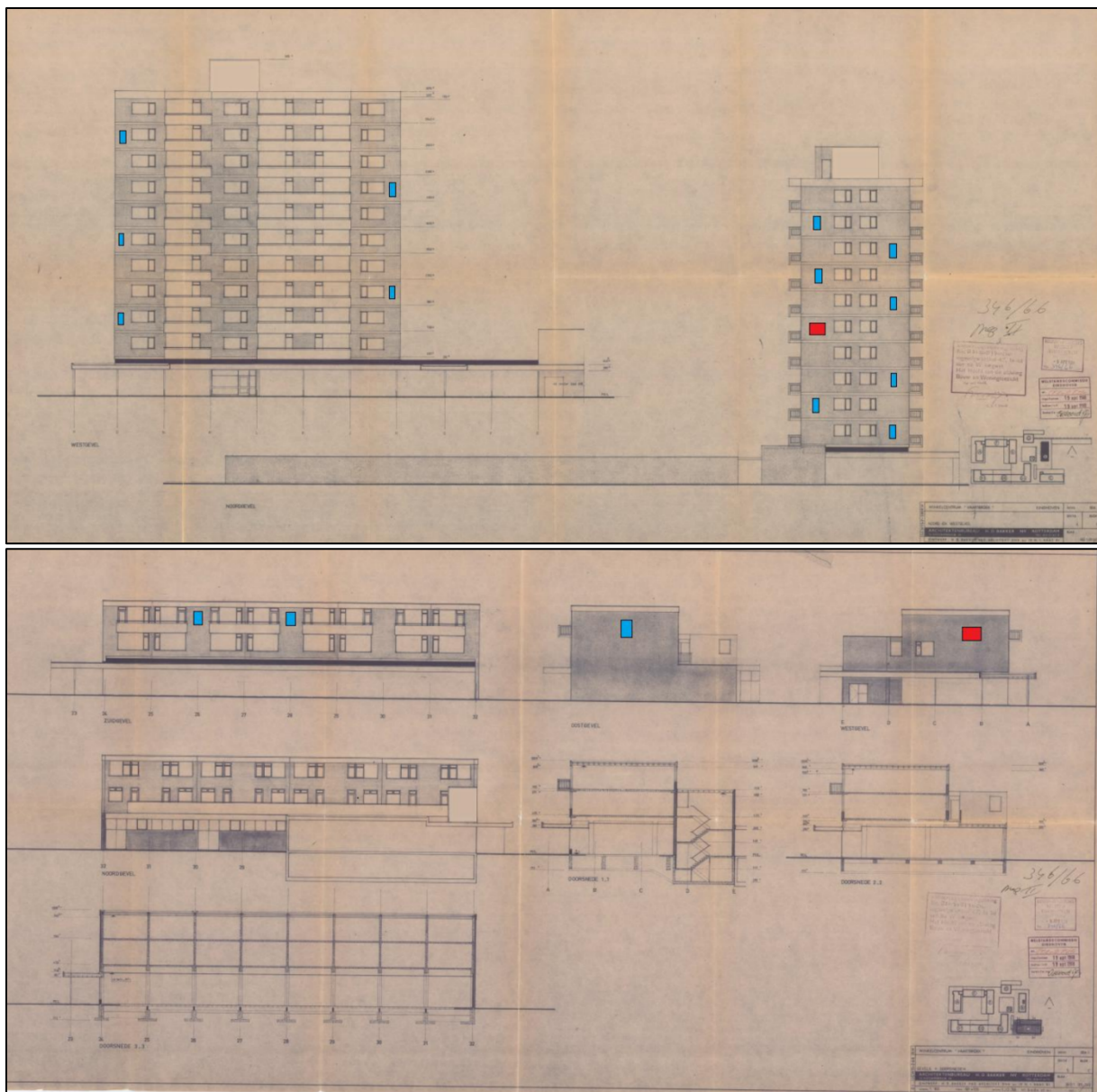




Figuur 2. Locaties van de tijdelijke alternatieve voorzieningen in de vorm van een rode ster. De gele vlakken betreffen geschikte locaties om de tijdelijke voorzieningen te realiseren.

Bijlage 3. Locaties van de permanente maatregelen





Figuur 3. Locaties permanente alternatieve voorzieningen: kleine kasten (blauwe ster), kraamkasten (rode ster) en massawinterverblijfplaatsen (groene vlakken).

Bijlage 4. Meldingsformulier start handelingen beschermde soorten

Meldingsformulier start handelingen ten aanzien van beschermde soorten		
Omgevingsvergunning flora- en fauna- activiteit		
<u>Gegevens</u>		
Aanvraagnummer	Z/255563	
Naam initiatief	Renovatiewerkzaamheden appartementencomplex Vaartbroek	
Vergunningsperiode	Voor de periode vanaf de dag na de dag van bekendmaking van dit besluit tot en met 1 augustus 2030	
Vergunninghouder	.....	
Naam aanvrager	.....	
Adres	.....	
PC-Woonplaats	.....	
<u>Gegevens werkzaamheden:</u>		
Contactpersoon uitvoering werkzaamheden	.....	
Telefoonnummer (vast)	.....	
Telefoonnummer (mobiel)	.....	
Contactgegevens ecooloog betrokken bij uitvoering	.....	
Locatie(s) werkzaamheden	.....	
Datum gereedkomen compensatiemaatregelen	.....	
Datum start werkzaamheden	.....	
Overzicht planning werkzaamheden	.....	
		
		
		
		
Dit formulier dient zodra de aanvang van de handelingen met betrekking tot beschermde soorten bekend is, doch uiterlijk 2 werkdagen van tevoren, te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Brabant Noord		
Retouradres	Omgevingsdienst Brabant Noord Email: info@odbn.nl	