

Aan

De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid

2025-049764

Van

Het college / Wethouders Velzen en Van der Meer

Datum

21 mei 2025

Onderwerp

Voortgang Natuurinclusief verduurzamen en
Soortenmanagementplan

Bijlagen

3

Aanleiding

Iedereen die gaat bouwen, verbouwen of verduurzamen heeft te maken met de Omgevingswet. Deze wet (voorheen: Wet natuurbescherming) verbiedt het vernietigen, doden en verwonden van beschermde dieren- en plantensoorten, en het vernietigen of verwijderen van hun verblijfplaatsen. Deze verboden hebben een directe invloed op verduurzamende activiteiten bij woningen en andere gebouwen. Vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen hebben hun verblijfplaatsen vaak in spouwmuren en onder daken. Omdat de dieren en hun verblijfplaatsen jaarrond beschermd zijn, mogen activiteiten zoals het isoleren van spouwmuren niet zonder meer uitgevoerd worden. De uitvoering van de energietransitie (het verduurzamen van woningen en gebouwen) loopt hierdoor spaak, met vertraging en stagnatie tot gevolg.

Hier komt bij dat in augustus 2023 de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de uitspraak heeft gedaan dat een gebouweigenaar eerst voldoende ecologisch onderzoek moet doen om vast te stellen of er beschermde soorten in de schil van de woning aanwezig zijn of zijn geweest. Het gebruik van enkelvoudige onderzoeksmethoden (zoals alleen endoscopisch onderzoek in de spouw) is onvoldoende – er dient een quickscan plaats te vinden en bij vermoedens van aanwezigheid van beschermde soorten is een jaarrond ecologisch onderzoek nodig. Wanneer vervolgens inderdaad beschermde dieren worden aangetroffen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. In zijn totaliteit is dit een kostbaar en tijdrovend proces. De kosten voor een ecologisch onderzoek beginnen bij € 1.500,- voor een quickscan van een woning, en kunnen oplopen tot € 50.000,- voor een volledig onderzoek voor een VvE. Een onderzoek en vergunningstraject duurt vervolgens minimaal één jaar. Hierdoor loopt het verduurzamen van de gebouwde omgeving vast.

Soortenmanagementplan

Het isoleren van bijvoorbeeld spouwmuren kan voor een aantasting en/of vernietiging van de verblijfplaatsen van gebouwbewonende diersoorten zorgen. Dit mag volgens de Omgevingswet niet en daardoor komt de verduurzaming van gebouwen en ook de energietransitie in een vertraging (of tijdelijke stop) terecht. De oplossing hiervoor is een Soortenmanagementplan (hierna: SMP) en een gebiedsdekkende ontheffing. Voor het opstellen van een SMP wordt een gebiedsdekkend (geheel stedelijk gebied) ecologisch onderzoek uitgevoerd, en worden maatregelen op gebiedsniveau uitgewerkt en vastgelegd. Op basis van het SMP kan een gebiedsgerichte omgevingsvergunning worden verleend door de provincie, en kunnen verduurzamingsmaatregelen natuurinclusief worden uitgevoerd. In dit geval betekent dit dat met zorg voor gebouwbewonende diersoorten en hun verblijfplaatsen wordt verduurzaamd en het zorgt ervoor dat er

voortgang blijft in de energietransitie. Deze vergunning is vervolgens voor 5 tot 10 jaar geldig. Bijlage 1 bevat een door VNG gemaakte infographic, waarmee de opgave en wat wel en niet mag getoond wordt.

Voordelen SMP ten opzichte van standaardaanpak

Het door de gemeente laten opstellen van een SMP en op basis hiervan verkrijgen van een gebiedsdekkende vergunning kent verschillende voordelen:

- Faciliteren uitvoeringsmogelijkheden van de energietransitie voor gebouweigenaren: SMP en vergunning dragen bij aan de ontzorging van woning- en gebouweigenaren, doordat zij zelf dit traject niet hoeven te doorlopen. De gemeente pakt met het opstellen van een SMP en het organiseren van een gemeentebrede vergunning een regierol en ontvangt hiervoor ook financiële middelen van het rijk via de provincie. Daarmee faciliteert de gemeente de uitvoeringsmogelijkheden van de energietransitie.
- Bredere toepassing dan alleen verduurzaming: SMP en de vergunning kennen een bredere toepassing dan alleen verduurzaming; ook andere activiteiten, zoals sloop-nieuwbouw-activiteiten, onderhoud en renovatie van gemeentelijk vastgoed en ander maatschappelijk vastgoed, vallen hieronder.
- Integraal beeld heeft positieve invloed op staat van instandhouding¹ en biodiversiteit: het ecologisch onderzoek is gebiedsdekkend. Dat betekent dat de verschillende ecologische functies in een gebied en hun samenhang in kaart worden gebracht. De voorgeschreven maatregelen die onderdeel van het SMP uitmaken, zijn op dit integrale beeld van de stad afgestemd. Dit heeft een positieve invloed op de staat van instandhouding en versterkt de biodiversiteit.

SMP-aanpak in Zoetermeer

Gemeente Zoetermeer staat, net als vele andere gemeenten, voor de uitdaging grootschalige verduurzaming van gebouwen mogelijk te maken én tegelijkertijd de lokale biodiversiteit te beschermen. Hiertoe zal de Gemeente Zoetermeer een SMP opstellen en op basis hiervan een langjarige vergunning aanvragen. De aanpak is erop gericht het SMP zo op te stellen dat zoveel mogelijk woningeigenaren in alle wijken (het buitengebied uitgezonderd) er gebruik van kunnen maken, en dat het SMP zoveel mogelijk soorten en functies binnen de gemeente afvangt. Hierdoor vindt zo min mogelijk vertraging in de uitvoering plaats.

De totstandkoming van het SMP verloopt in twee etappes:

1. het ecologisch onderzoek (veldwerk),
2. het opstellen van het SMP op basis van de onderzoeksresultaten.

Voor deze twee etappes worden twee verschillende bureaus ingezet:

- a. een ecologisch onderzoeksbureau dat expert is in het uitvoeren van het onderzoek (dit bureau gaat door middel van een Europese aanbesteding geselecteerd worden),
- b. en een strategisch ecologisch adviesbureau (Arcadis) dat ruimschootse ervaring heeft met het opstellen van SMPs. Arcadis is tevens de partij die de vergunning bij Provincie Zuid-Holland aanvraagt en de gemeente in dit traject begeleidt. Dit bureau is betrokken bij diverse SMP-trajecten

¹ De staat van instandhouding is een begrip uit de Europese Habitatrichtlijn (EHRL). Het verwijst naar de toestand waarin een populatie van een soort (bijvoorbeeld de dwergvleermuis) zich bevindt. Indicatoren zijn onder meer populatiegrootte, verspreidingsgebied, habitatkwaliteit en toekomstperspectief. DE EHRL en Omgevingswet zien erop toe dat de staat van instandhouding geborgd blijft.

in Nederland en Zuid-Holland specifiek (onder meer Den Haag) en kent de inhoudelijke en procesmatige context goed.

Daarnaast werkt de Gemeente Zoetermeer samen met het door de provincie Zuid-Holland geïnitieerd telemetrie-onderzoek voor bijzondere soorten vleermuizen. De resultaten van dit onderzoek kan de gemeente Zoetermeer gebruiken in het SMP.

Op dit moment wordt de Publicatie van een Europese aanbesteding afgerond. Deze aanbesteding heeft als doel een ecologisch onderzoeksbureau te selecteren dat het onderzoek uitvoert. De verwachting is dat het ecologisch onderzoek in het najaar 2025 kan starten, en dat het in twee jaar uitgevoerd wordt (jaar 1: najaar 2025 – zomer 2026; jaar 2: najaar 2026 – zomer 2027). De kosten worden gedekt vanuit bestaand budget en een nog aan te vragen subsidie. Voor elke gemeente is hiervoor budget gereserveerd.

Planning

De planning rondom de totstandkoming van het SMP en het traject tot vergunningverlening ziet er als volgt uit:

Wanneer	Activiteit	Procesverantwoordelijke
Voorjaar 2025	Publicatie Europese aanbesteding ecologisch onderzoek	Gemeente Zoetermeer
Juni/juli 2025	Bekendmaking geselecteerd onderzoeksbureau	Gemeente Zoetermeer
Juli 2025	Aanvraag Regeling specifieke uitkering (SPUK) versnelling natuurinclusief isoleren	Gemeente Zoetermeer
November 2025	Raadsvoorstel Bestedingsvoorstel SPUK	Gemeenteraad Zoetermeer
Najaar 2025	Start ecologisch onderzoek	Ecologisch onderzoeksbureau
Najaar 2026	Start opstellen SMP	Arcadis
2027 - 2028	Vergunningsaanvraag ODH	Arcadis
2028	Vergunning gereed en in gebruik	Gemeente Zoetermeer

In de periode tot de omgevingsvergunning gereed en in gebruik is, moeten verduurzamingsactiviteiten natuurinclusief uitgevoerd worden. De mogelijkheden hiertoe worden in bijlage 2 en 3 nader toegelicht.

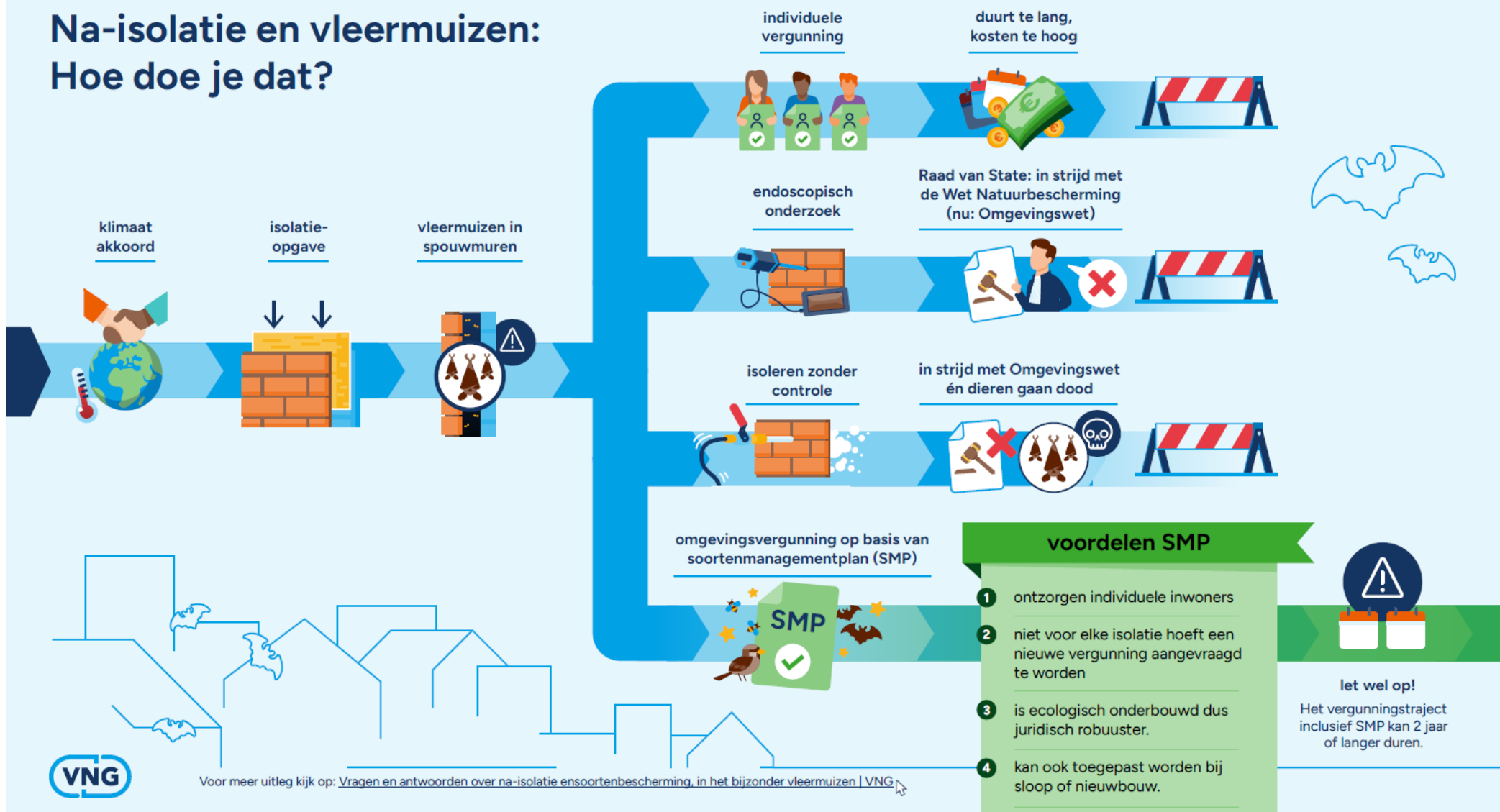
Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : Lisette van Garder

Telefoonnummer : 06 – 18 47 30 35

E-mailadres : l.m.van.garder@zoetermeer.nl

Na-isolatie en vleermuizen: Hoe doe je dat?





gemeente

Zoetermeer

Bijlage 2: Overige, tijdelijke in te zetten werkwijzen tot de gebiedsdekkende vergunning o.b.v. het SMP

Met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (augustus 2023) werd door de Raad van State niet alleen gesteld dat enkelvoudige onderzoeksmethoden in strijd zijn met de onderzoeksplicht vanuit de Omgevingswet (toen: Wet natuurbescherming), maar ook dat het Soortenmanagementplan de geprefereerde route is tot natuurinclusief verduurzamen. Omdat de totstandkoming van een SMP, en het daarop volgende vergunningstraject een proces van minimaal 2 jaar is, heeft onder meer VNG gepleit voor tussentijdse werkwijzen die verduurzamingswerkzaamheden mogelijk maken zonder in strijd met de Omgevingswet te zijn. De infographic in bijlage 3 laat het opbouwende karakter van de verschillende werkwijzen zien.

Tijdelijke landelijke aanpak Natuurvriendelijk Isoleren (NVI)

Met behulp van deze aanpak kunnen (een beperkt aantal) woningen onder specifieke voorwaarden geïsoleerd worden. De belangrijkste voorwaarden die binnen deze aanpak gelden:

- Maximaal 6% van de huizen per CBS-buurt;
- Aanpak geldt alleen voor grondgebonden woningen van particulieren eigenaren (uitgesloten: grote VvE's, woningen van corporaties en grote verhuurders, utiliteitsgebouwen en maatschappelijk vastgoed);
- Maximaal tot en met 2027 toepasbaar;
- Enkel bij na-isolatie van spouwmuur, buitendak, buitenmuur/gevel en borstwering;
- Gemeente plaatst, verdeeld over de gebouwde omgeving, alternatieve kraam- en winterverblijfplaatsen voor vleermuizen;
- Woningeigenaren laten isolatiemaatregelen uitvoeren door professionele partijen die een training hebben gevolgd in natuurvriendelijk isoleren, waardoor ze de woning op de juiste manier en momenten natuurvrij maken, en rekening houden met de natuurkalender.

Inwoners van Zoetermeer kunnen gebruik maken van deze tussentijdse werkwijze. De gemeente heeft verschillende alternatieve verblijfplaatsen voor vleermuizen geplaatst, verdeeld over de stad. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden zijn onder meer op de site van het Energieloket terug te vinden, evenals in andere adviezen (bijvoorbeeld van de lokale energiecoaches).

Pre-SMP

Het pre-SMP dient als overbrugging in de periode dat de vergunning op basis van het SMP gereed is. Het pre-SMP kent een bredere toepassing dan de tijdelijke werkwijze NVI (hierboven beschreven). Zo kunnen 10 – 30% van de woningen er gebruik van maken.

Het gebruik van een pre-SMP is provincie afhankelijk. Vooralsnog werkt provincie Zuid-Holland niet met een pre-SMP, enkel met de tijdelijke werkwijze NVI en het SMP. Zoetermeer maakt dus geen gebruik van de pre-SMP-methodiek.

Bijlage 3: Infographic VNG – tussentijdse werkwijzen in opmaat naar SMP

	1 Tijdelijke landelijke aanpak Natuurvriendelijk isoleren (NVI)	2 Pre-SMP aanpak met tijdelijke omgevingsvergunning	3 Gebiedsdekkende omgevingsvergunning obv SMP
Wat houdt het in?	Om te voorkomen dat de isolatie stil valt tot een (pre-)SMP gereed is, en tegelijkertijd vleermuizen (en andere dieren) beschermd worden, is de tijdelijke aanpak NVI afgesproken. Er kan beperkt en onder voorwaarden worden geïsoleerd. Het toegestane percentage geldt voor het isoleren van de spouwmuur, het buitendak, buitenmuur/gevel en borstwering.	Steeds meer provincies hebben pre-SMP beleid opgesteld en kunnen een tijdelijke omgevingsvergunning aan gemeenten verlenen. Isolatie blijft alleen mogelijk onder specifieke voorwaarden en voor een beperkte hoeveelheid woningen, maar dit percentage is hoger dan vergeleken met de landelijke NVI aanpak.	Op basis van een soortenmanagementplan (SMP) kan de gemeente een omgevingsvergunning voor de hele (of delen van de) gemeente aanvragen bij de provincie. Beperkingen omtrent woningtype en aantallen, en de verplichting voor de aanvraag van individuele vergunningen, vervallen. De vergunning kan (mogelijk) ook toegepast worden voor sloop- en nieuwbouwprojecten.
Woningtype	Grondgebonden particuliere koopwoningen in het stedelijk gebied. (Eengezinswoningen, boven- en benedenwoningen of gesplitste woningen t/m maximaal een vierde woonlaag.) slechts 6% huizen per CBS-buurt 3% 2024 2% 2025 1% 2026	Individuele grondgebonden woningen in particulier eigendom, en van oorsprong grondgebonden woningen die gesplitst zijn in boven-beneden woningen t/m maximum van 4 woonlagen.* van 10% tot 30% van de huizen.	Geen beperkingen voor de woningen / gebouwen die vallen binnen het onderzochte SMP gebied, waar de vergunning voor geldt. 100%
Duur geldigheid	Tijdelijke aanpak zonder vergunning van maximaal 3 jaar.	Tijdelijke omgevingsvergunning van ~18 maanden* totdat de vergunning obv SMP gereed is.	Doorgaans 10 jaar.*
Op basis van:	Op basis van modelmatige berekening.	Op basis van modelmatige berekening.	Op basis van ecologisch onderzoek.
Aandachtspunt	Provincies en gemeenten zetten zich in om alternatieve kraam- en winterverblijven voor vleermuizen te realiseren om NVI in stand te houden. Gemeenten hebben geen wettelijke verplichting daartoe. De tijdelijke NVI aanpak is juridisch kwetsbaarder dan de (pre-)SMP aanpak.	Een belangrijke voorwaarde voor een pre-SMP is dat een gemeente al bezig is met het opstellen van een SMP of de opdracht daarvoor heeft verleend. Het realiseren van de grotere kraam- en winterverblijven voor vleermuizen is een vergunningsvoorwaarde.	Naast de kosten voor het opstellen van een SMP zijn er kosten voor de monitoring en het beheer van het SMP. De hoogte van de kosten kunnen per gemeente verschillen.* Het realiseren van de grotere kraam- en winterverblijven voor vleermuizen is een vergunningsvoorwaarde.
Voorwaarden die altijd gelden	Isolatiebedrijven moeten een training volgen om natuurvriendelijk te isoleren.	Huis natuurvrij maken: vleermuizen/dieren kunnen uitvliegen, maar niet meer terug.	Aanhouden natuurkalender: isolatie alleen buiten kraam- en winterperiode, of als vooraf het huis natuurvrij is gemaakt.
			Alternatieve verblijven (grote kraam- en winterverblijven) realiseren*



Voor meer uitleg kijk op: [Vragen en antwoorden over na-isolatie en soortenbescherming, in het bijzonder vleermuizen](#) | VNG

*Disclaimer: De richtlijnen voor een vergunning op basis van een SMP en voor de pre-SMP methodiek kunnen per provincie verschillen. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ga hiervoor met uw provincie in gesprek.