



Zaaknummer : 01162230
Ons Kenmerk : ODH1692370
Datum : 03-08-2026

Beschikking

Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 6 februari 2026 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ontvangen als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet. De aanvraag is ingediend namens Woonkracht10. De aanvraag is ingediend voor de volgende vergunningplichtige handelingen:

- het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) als bedoeld in artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) als bedoeld in artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder d, van het Besluit activiteiten leefomgeving.

De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden aan de Lus 81 tot en met 813 te Zwijndrecht. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 juli 2026 tot en met 1 juli 2029.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Woonkracht10;
- II. de in het vervolg van deze beschikking opgenomen voorschriften te verbinden aan deze omgevingsvergunning;
- III. de onder “Relevante documenten” genoemde stukken onderdeel te laten zijn van deze omgevingsvergunning;
- IV. dat deze omgevingsvergunning geldig is vanaf de dag na bekendmaking tot en met 1 juli 2029.



Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

D.C.G. Ruseler, MSc
Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu
van de Omgevingsdienst Haaglanden

Appendices

- I. Plangebied
- II. Aangetroffen functies
- III. Tijdelijke voorzieningen
- IV. Permanente voorzieningen

Rechtsmiddelen

Voor de mogelijkheid rechtsmiddelen aan te wenden tegen deze beschikking wijzen wij op de desbetreffende tekst in het begeleidende schrijven.



VOORSCHRIFTEN

Algemeen

1. De vergunninghouder dient:
 - a. de start van de flora- en fauna-activiteit (waaronder ook het ongeschikt maken) uiterlijk twee weken van tevoren te melden;
 - b. het ecologisch werkprotocol bij de startmelding mee te sturen;
 - c. relevante wijzigingen in de uitvoering uiterlijk één maand van tevoren te melden. Het betreft wijzigingen die van invloed kunnen zijn op de effectbeoordeling van de aanvraag en/of de uitvoering van de voorgestelde mitigerende en/of compenserende maatregelen; en
 - d. de datum van beëindiging van de werkzaamheden uiterlijk één week voor de beëindiging te melden.

Bovenstaande meldingen dienen gericht te worden aan de Unit Groen, Bodem en Opsporing van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Postbus 550, 3300 AN te Dordrecht, telefoonnummer 078-7708585, e-mailadres toezichtnatuur@ozhz.nl onder vermelding van 'Flora- en fauna-activiteit'. De meldingen mogen schriftelijk of digitaal worden gedaan.

2. De vergunninghouder dient, met inachtneming van de voorschriften in deze omgevingsvergunning, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in het rapport 'Activiteitenplan gewone dwergvleermuis: In het kader van de Omgevingswet' van 8 mei 2026 en 'Notitie locaties vleermuiskasten- Plangebied: Complex 435 De Lus Zwijndrecht' van 14 juli 2026.
3. Indien één of meerdere in voorschrift 2 bedoelde maatregelen onverhoopt niet uitvoerbaar zijn, dienen hiervoor minimaal gelijkwaardige maatregelen voor wat betreft de functionaliteit en effectiviteit voor de betreffende soort(en) te worden getroffen. Deze maatregelen dienen, uiterlijk één maand voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid te worden voorgelegd. De alternatieve maatregelen mogen na goedkeuring worden toegepast.
4. De vergunninghouder is ervoor verantwoordelijk dat zijn personeel en eenieder die betrokken is bij de uitvoering van het project op de hoogte is van de voorschriften en maatregelen in deze omgevingsvergunning en dat ze toegepast worden.
5. De uitvoering van alle mitigerende en compenserende maatregelen dient te worden begeleid door een ecologisch deskundige¹ op het gebied van de aangevraagde beschermde soorten.
6. Er dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. Hierin dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
 - a. de contactgegevens van de begeleidend ecologisch deskundige(n);
 - b. hoe omgegaan wordt met de voorwaarden zoals opgenomen in de voorschriften;
 - c. de locaties van de huidige verblijfplaatsen binnen het plangebied (inclusief foto- en/of kaartmateriaal);
 - d. een omschrijving en planning van de uit te voeren werkzaamheden;

¹ Een ecologisch deskundige is iemand die ecologisch advies geeft en/of werkzaamheden begeleidt op het gebied van leefgebieden en (beschermde) soorten. Deze persoon heeft schriftelijk aantoonbare ervaring en specifieke ecologische kennis, voortkomend uit of vergelijkbaar met een afgeronde mbo-, hbo- of universitaire opleiding, met als zwaartepunt Nederlandse ecologie. De ecologisch deskundige heeft voldoende kennis en jarenlange ervaring om ecologisch onderzoek uit te kunnen voeren en advies te kunnen geven. Deze persoon:

(her)kent de functionaliteit van leefgebieden van (beschermde) soorten;
heeft kennis van de algemeen erkende onderzoeks- en monitoringsmethoden;
kan resultaten onderbouwd rapporteren en ecologische werkprotocollen uitwerken;
kan anticiperen op en heeft voortschrijdend inzicht in het uitvoeren van ecologisch werk in de praktijk;
kan specifieke ecologische maatregelen toepassen en begeleiden;
kan aanvragen gericht op soortenbescherming opstellen of daarbij ondersteunen;
zet zich aantoonbaar actief in op het gebied van soortenbescherming en is werkzaam of aangesloten bij Nederlandse natuurorganisaties, (semi)overheidsinstanties of een (ecologisch) adviesbureau dat bij voorkeur is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.



- e. de mitigerende en compenserende maatregelen (inclusief foto- en/of kaartmateriaal); en
 - f. de momenten waarop ecologische begeleiding ingeschakeld wordt.
7. Er dient door de ecologisch deskundige een logboek te worden bijgehouden van de ecologische begeleiding. Hierin dient in ieder geval het volgende te worden opgenomen:
- a. een verslag van de uitvoering en begeleiding van de mitigerende en compenserende maatregelen (inclusief foto- en/of kaartmateriaal);
 - b. een overzicht van de uitgevoerde controles en de (weer)condities waaronder deze hebben plaatsgevonden; en
 - c. de ecologische onderbouwing van de vrijgave van het plangebied voor de start van de werkzaamheden.
8. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een exemplaar van deze omgevingsvergunning, het ecologisch werkprotocol en het logboek op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek te worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouders of opsporingsambtenaren. De genoemde documenten mogen, mits leesbaar, digitaal worden getoond.
9. De voorzieningen dienen te worden gemeld via het registratieformulier verblijfsvoorzieningen op <https://eloket.odh.nl/verblijfsvoorzieningen>. Hiervoor geldt:
- a. voor tijdelijke voorzieningen: binnen twee weken na de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning; en
 - b. voor permanente voorzieningen: minimaal één week voor het plaatsen van de permanente voorzieningen.
10. De werkzaamheden mogen pas starten als tenminste een termijn van vier weken, na de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning, in acht is genomen. Een uitzondering hierop zijn de maatregelen voor het ongeschikt maken van de bebouwing, vastgelegd in voorschrift 11.

Soortspecifieke voorschriften

11. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient de het gebouw ongeschikt gemaakt te worden voor de gewone dwergvleermuis. Aan het ongeschikt maken zijn de volgende voorwaarden verbonden:
- a. het ongeschikt maken mag pas uitgevoerd worden nadat de tijdelijke voorzieningen gerealiseerd zijn en de gewenningsperiode voor de gewone dwergvleermuis in acht is genomen.
 - b. het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 1 april tot en met 31 oktober. Dit is in de actieve periode;
 - c. het gebouw dient in zijn geheel ongeschikt gemaakt te worden door exclusion flaps te plaatsen op alle openingen;
 - d. indien de openingen, zoals genoemd onder sub c, van een gevel intern met elkaar in verbinding staan, is het toegestaan om deze ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden. Dit onder de voorwaarde dat tenminste elke drie strekkende meter een exclusion flap dient te worden toegepast;
 - e. het gebruik van materialen voor het ongeschikt maken waarin vleermuizen verstrikt kunnen raken of aan vast kunnen plakken of zichzelf aan kunnen verwonden, zoals (steiger)netten, glaswol of purschuim, is niet toegestaan;
 - f. de maatregelen waarmee het gebouw ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden te worden ingezet waarvan drie dagen aaneengesloten moeten zijn. Van een dag met gunstige weersomstandigheden is sprake als het anderhalf uur voor zonsondergang tot en met twee uur na zonsondergang minimaal 7 graden en droog is met een windkracht van maximaal 4 Bft;
 - g. na het ongeschikt maken en met inachtneming van de vereiste dagen met gunstige weersomstandigheden, dient een controlebezoek te worden uitgevoerd door de ecologisch deskundige met behulp van een batdetector om de aanwezigheid van vleermuizen in het gebouw/de bebouwing uit te sluiten;



- h. bij het ongeschikt maken in het najaar (1 september tot en met 31 oktober) geldt aanvullend op sub f en g dat het controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 31 oktober;
 - i. bij een lange tijd tussen het ongeschikt maken en de start van de werkzaamheden, dient de bebouwing na het ongeschikt maken permanent afgesloten te worden voor vleermuizen. De materialen die hiervoor gebruikt worden, dienen te voldoen aan sub j en moeten voldoende stevig zijn om langdurig de weersomstandigheden te kunnen weerstaan. Binnen twee weken voor de start van de werkzaamheden, dient een controle op functionaliteit van de weringsmaatregelen te worden uitgevoerd. Indien er gebreken worden geconstateerd, dient er contact opgenomen te worden met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid voor de voortgang;
 - j. na het controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.
12. De tijdelijke en permanente voorzieningen moeten voor de gewone dwergvleermuis functioneel zijn voor de periode waarvoor deze worden ingezet. Hiertoe dienen voorzieningen minimaal één keer per jaar gecontroleerd te worden op functionaliteit en – indien nodig – op een zo kort mogelijke termijn hersteld te worden waarbij het verstoren van de aanwezige gewone dwergvleermuis dient te worden voorkomen.
13. Na afronding van de werkzaamheden mogen de tijdelijke voorzieningen verwijderd worden wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- a. de permanente voorzieningen zijn functioneel;
 - b. de gewenningsperiode voor zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is in acht genomen. Dit betreft een periode van drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen; en
 - c. wanneer de tijdelijke voorzieningen in gebruik zijn, dienen deze ongeschikt gemaakt te worden conform de maatregelen in voorschrift 10.

Aanwijzingen voor gebruik

- Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de soorten en flora- en fauna-activiteit die in dit besluit genoemd zijn en voor de werkzaamheden die conform de aanvraag uitgevoerd worden, voor zover in deze omgevingsvergunning zelf niet anders aangegeven is.
- Indien de vergunninghouder de onderhoudsverplichting van gerealiseerde maatregelen wenst over te dragen aan een derde, dan moet de vergunninghouder zorgdragen voor het contractueel vastleggen daarvan.
- Indien de vergunninghouder deze omgevingsvergunning wil overdragen, geldt op grond van artikel 5.37, tweede lid, van de Omgevingswet een informatieplicht. De huidige vergunninghouder dient ten minste vier weken voorafgaand aan de wijziging het bevoegd gezag hierover te informeren. Hierbij dienen de gegevens te worden verstrekt zoals genoemd in artikel 7.216 van de Omgevingsregeling.
- Indien de vergunninghouder deze omgevingsvergunning wil verlengen, dient tijdig en bij voorkeur zes maanden voorafgaand aan het aflopen van de geldigheids termijn een aanvraag te worden gedaan via het Omgevingsloket. De aanvraag dient te voldoen aan de indieningsvereisten.



Zorgplicht en ongewoon voorval

In de Omgevingswet zijn algemene zorgplichten opgenomen voor de fysieke leefomgeving. Voor alle van nature in het wild levende planten en dieren en hun leefgebied geldt daarnaast de specifieke zorgplicht zoals opgenomen in artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving. In het kader van de specifieke zorgplicht dient onder meer rekening gehouden te worden met broedgevallen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Ook dient u rekening te houden met het onverwijld melden van een ongewoon voorval als bedoeld in artikel 11.34 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit geldt als er tijdens de uitvoering van flora- en fauna-activiteiten een gebeurtenis plaatsvindt die direct gevolgen heeft voor de natuur. In dat geval dient u direct contact op te nemen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (voorschrift 1).



OVERWEGINGEN

Aanleiding

Op 6 februari 2026 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ontvangen als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet (hierna: Ow). De aanvraag is ingediend namens Woonkracht 10. De aanvraag betreft het uitvoeren van onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden, gelegen aan de Lus 81 tot en met 813 te Zwijndrecht met DSO-nummer 20260206 01824 000. De werkzaamheden staan gepland te starten op 16 augustus 2026 en duren naar verwachting tot uiterlijk 31 maart 2027. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 juli 2026 tot en met 1 juli 2029.

Relevante documenten

Bij de aanvraag zijn de volgende gegevens ingediend, die gebruikt zijn voor de inhoudelijke beoordeling:

- Activiteitenplan gewone dwergvleermuis: In het kader van de Omgevingswet, Ecoresult B.V., ER20240258APv01, 8 mei 2026 (ODH1760724);
- Asbestinventarisatie De Lus 83-813 Zwijndrecht, Safer Places, 8 oktober 2024 (ODH1663238);
- Maatwerkadvies Complex 435 Doorrekening gewijzigde definitieve verduurzamingsvarianten "Gezond verstand" De Lus 81-813 (oneven) te Zwijndrecht - Woonkracht10, IBKM B.V., 23 juli 2025 (ODH1760728);
- Nader onderzoek vleermuizen: In het kader van de Omgevingswet en activiteiten die de natuur betreffen, Ecoresult B.V., 13 januari 2026 (ODH1663240);
- Notitie locaties vleermuiskasten- Plangebied: Complex 435 De Lus Zwijndrecht, Ecoresult B.V., kenmerk NER20240258v01, 26 februari 2026 (ODH1683037);
- Notitie reactie verzoek aanvullingen vergunning Omgevingswet: Plangebied Complex 435 De Lus Zwijndrecht, Ecoresult B.V., kenmerk NER20240258RAVv01, 8 mei 2026 (ODH1760730);
- Quicksan: In het kader van de Omgevingswet en activiteiten die de natuur betreffen, Ecoresult B.V., rapportkenmerk ER20240258QSv03, 13 januari 2026 (ODH1663242);
- Verzoek Complex 435 De Lus Zwijndrecht, DSO nummer 20260206 01824 000, 6 februari 2026 (ODH1663244);
- Verzoek Complex 435 De Lus Zwijndrecht, DSO nummer 20260206 01824 002, 8 mei 2026 (ODH1760732);
- Verzoek Complex 435 De Lus Zwijndrecht, DSO nummer 20260206 01824 003, 18 mei 2026 (ODH1768125);
- Notitie locaties vleermuiskasten- Plangebied: Complex 435 De Lus Zwijndrecht, Ecoresult B.V., kenmerk NER20240258v01, 18 mei 2026 (ODH1768123);
- Notitie locaties vleermuiskasten- Plangebied: Complex 435 De Lus Zwijndrecht' van 14 juli 2026, Ecoresult B.V., kenmerk NER20240258v02, 14 juli 2026 (ODH1832069).

Procedure

Reguliere voorbereidingsprocedure

Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 16.64 van de Ow zijn toegepast op deze aanvraag.

Overeenkomstig artikel 16.57 van de Ow is kennisgegeven van de aanvraag via www.officielebekendmakingen.nl.

Beslistermijn

Gelet op artikel 16.64, eerste lid, van de Ow is de termijn voor de afhandeling van de aanvraag acht weken. Met toepassing van artikel 16.64, tweede lid, van de Ow hebben wij deze termijn op 18 februari 2026 met zes weken verlengd.

Volledigheid aanvraag

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op volledigheid. In de Omgevingsregeling zijn naast algemene ook specifieke indieningsvereisten opgenomen waar een aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-



activiteit aan dient te voldoen. Ook hebben wij getoetst of de aangeleverde gegevens voldoende zijn voor de voorbereiding van de beschikking en het inhoudelijk beoordelen van de aanvraag.

Doordat de aanvraag onvolledig was, is de procedure op 15 april 2026 opgeschort en is verzocht de ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 14 juli 2026 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen en is de procedure hervat.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoet aan de wettelijke indieningsvereisten en voldoende informatie bevat voor een inhoudelijke beoordeling van de gevolgen van de flora- en fauna-activiteit op de betrokken beschermde soort(en).

Bevoegd gezag

De flora- en fauna-activiteit wordt verricht binnen de provincie Zuid-Holland. Gelet op de bepalingen in artikel 5.10, eerste lid, aanhef en onder e, van de Ow, artikel 11.24 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) en artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder e, van het Omgevingsbesluit zijn wij bevoegd gezag voor de beoordeling van de aanvraag.

Participatie

De opzet en uitkomsten van het participatieproces zijn op grond van artikel 7.4 van de Omgevingsregeling onderdeel van de aanvraag. Bij deze aanvraag heeft geen participatie plaatsgevonden.

Inwerkingtreding

Artikel 16.79, eerste lid, aanhef en onder a, van de Ow bepaalt dat een omgevingsvergunning in werking treedt met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt. In artikel 16.79, tweede lid, van de Ow staat dat in afwijking van het eerste lid het bevoegd gezag in de omgevingsvergunning bepaalt dat die in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag van bekendmaking of terinzagelegging als naar zijn oordeel:

- a. het verrichten van de activiteit die de omgevingsvergunning mogelijk maakt binnen die vier weken kan leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld; en
- b. de regels over het verlenen van de omgevingsvergunning ertoe strekken die bestaande toestand te beschermen.

Onomkeerbare activiteiten, namelijk de renovatiewerkzaamheden, mogen slechts worden uitgevoerd nadat een termijn van vier weken, na bekendmaking van dit besluit, verstreken is.

Om te voorkomen dat binnen vier weken na inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning onomkeerbare gevolgen kunnen optreden voor de vleermuizen is in voorschrift 10 geborgd dat, de werkzaamheden in deze periode nog niet mogen starten, maar vooruitlopend wel ongeschikt gemaakt mag worden.

Een voorwaarde is dat het plangebied ongeschikt gemaakt wordt door maatregelen te treffen die omkeerbaar zijn. Dit zijn maatregelen die weer verwijderd kunnen worden, waardoor de verblijfplaatsen weer beschikbaar komen, bijvoorbeeld exclusion flaps, aangezien dit geen onomkeerbare schade veroorzaakt aan de verblijfplaatsen.

Toetsingskader en grondslag beschikking

De aanvraag is getoetst aan artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Ow, waarin is opgenomen dat het verboden is om aangewezen flora- en fauna-activiteiten uit te voeren zonder omgevingsvergunning. In het Bal worden deze flora- en fauna-activiteiten benoemd en zijn de beschermingsregimes opgenomen voor inheemse planten en dieren. Het eerste regime geldt voor vogels op grond van de Vogelrichtlijn. Het tweede regime geldt voor planten en dieren op basis van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn. Het derde regime beschrijft



de bepalingen voor andere (nationaal beschermde) soorten. De aanvraag is tevens getoetst aan de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening en de Beleidsregel uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland.

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis, dit is een van nature in Nederland in het wild levend dier van een soort genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn.

Paragraaf 11.2.3 van het Bal, met betrekking op de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn, bepaalt voor welke flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor plant- en diersoorten een omgevingsvergunning nodig is.

Artikel 8.74k van het Bkl geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning. Op grond van artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal geldt een verbod op het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten zonder omgevingsvergunning voor:

- het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis;
- het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

Op grond van 8.74k, eerste lid, van het Bkl wordt een omgevingsvergunning slechts verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing voor het verrichten van de activiteit bestaat;
- de activiteit nodig is omdat tenminste één van de belangen genoemd in artikel 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl aan de orde is; 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.

Tot slot geldt voor alle inheemse soorten 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 omgevingsvergunning is verleend. In de specifieke zorgplicht wordt bepaald dat eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan deze soorten dient te voorkomen.

Beoordeling

Natuurwaardenonderzoek en vergunningplicht

Woonkracht10 is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied, een flatgebouw met appartementen gelegen aan de Lus 81 tot en met 813 te Zwijndrecht. Het exacte plangebied is weergegeven in appendix I. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- Isoleren van de begane grondvloer en bergingsplafonds;
- Isoleren van de spouwmuren m.u.v. de installatieruimte op de 9de verdieping;
- Plaatsen spouwankers;
- Vervangen gevelkozijnen inclusief stelkozijnen met bevestiging in de spouwmuur;
- Vervangen aftimmeringen rondom kozijnen;
- Wrappen van de glasgevel;
- Keimen van de trappenhuizen;
- Verfraaien van de entree luifel;
- Spotrepair van het voegwerk;
- Dichtzetten van gevelroosters;
- Vervangen van isolatie op het dak;
- Vervangen overlagen op het dak;
- Aanbrengen en inslijpen van nieuw daklood;
- Schilderwerkzaamheden;
- Reinigen buitenzijde gehele pand;
- Plaatsen zonweringen op de zonbelaste zijdes;



- Plaatsen groenstroken op de gevels;
- Vervangen straatwerk ter plaatse van de hoofdentree;
- Het gebruik van steigers met steigerdoek.

Om te bepalen of sprake is van een vergunningplichtige flora- en fauna-activiteit heeft natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In 2024 is een quickscanonderzoek uitgevoerd. In 2025 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (2021). Daarmee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is en de functies van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis voldoende in kaart zijn gebracht.

De gewone dwergvleermuis is in het plangebied aangetroffen. In het plangebied zijn de volgende functies aangetroffen:

- Eén zomerverblijfplaats aan de westzijde van het complex, ter hoogte van de lage gevel in een kier bij de daklijst;
- Eén zomerverblijfplaats aan de westzijde van het complex, ter hoogte van de hoge gevel in een stootvoeg op de derde verdieping;
- Eén zomerverblijfplaats aan de oostzijde van het complex, ter hoogte van de hoge gevel in een stootvoeg op de tweede verdieping;
- Eén zomerverblijfplaats aan de oostzijde van het complex, ter hoogte van de lage gevel in de stootvoeg nabij de daklijst;
- Eén zomerverblijfplaats aan de noordgevel;
- Eén paarverblijfplaats aan de noordoostelijke gevel, rond de tweede en derde verdieping;
- Eén paarverblijfplaats aan de zuidoostelijke gevel, rond de derde verdieping.

De exacte locaties zijn weergegeven in appendix II. Van zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is bekend dat deze in milde winters door één of enkele individuen gebruikt kunnen worden als winterverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren en worden individuen opzettelijk verstoord. Deze schadelijke handelingen zijn vergunningplichtig op grond van artikel 11.46, eerste lid, aanhef en onder b en d, van het Bal.

Belangenonderbouwing

De omgevingsvergunning is aangevraagd op grond van het belang 'de volksgezondheid of 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 8.74l, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl.

De belangen van de voorgenomen werkzaamheden zijn in de aanvraag toegelicht in het document 'Activiteitenplan gewone dwergvleermuis: In het kader van de Omgevingswet' en ter onderbouwing zijn bij de aanvraag de volgende documenten aangeleverd:

- Asbestinventarisatie De Lus 83-813 Zwijndrecht, Safer Places, 8 oktober 2024 (ODH1663238);
- Maatwerkadvies Complex 435 Doorrekening gewijzigde definitieve verduurzamingsvarianten "Gezond verstand" De Lus 81-813 (oneven) te Zwijndrecht - Woonkracht10, IBKM B.V., 23 juli 2025 (ODH1760728).

Samengevat gaat het om het volgende:

Energietransitie

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is. Dat betekent dat er 7 miljoen huur- en koopwoningen, laagbouw en hoogbouw, rijtjeswoningen en vrijstaande huizen, energieneutraal gemaakt moeten worden. Alleen door vergaande verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kan dit doel worden bereikt. Nederland heeft ingestemd met het Klimaatakkoord van Parijs dat



als centraal doel heeft het reduceren van CO₂-uitstoot. De geplande werkzaamheden dragen bij aan de reductie van CO₂ uitstoot en daarmee aan de internationale en nationale klimaatdoelstellingen om klimaatverandering tegen te gaan. Klimaatverandering heeft negatieve effecten op volksgezondheid en de openbare veiligheid.

Het terugdringen van de CO₂-uitstoot is essentieel voor het beperken van klimaatverandering en dient daarmee een groot openbaar belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart. Het gaat in het plangebied om woningen uit de jaren 80, met een energielabel variërend van A tot F. Na de renovatie varieert het energielabel van de woningen van label A tot C. Daarmee gaan de woningen voldoen aan de landelijke eis van minimaal energielabel D in 2029.

Asbest

Bij de aanvraag is een asbestinventarisatierapport gevoegd. In het pand is asbesthoudend materiaal aangetroffen, waaronder asbest van risicoklasse 1 en 2. Vrijgekomen asbestdeeltjes kunnen zeer schadelijke effecten hebben voor de gezondheid van de bewoners². Door het inademen van losse asbestvezels kan na lange tijd longkanker, longvlies-, of buikvlieskanker ontstaan. Het renoveren van de woningen en het saneren van het asbest is in het belang van de volksgezondheid.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat de aan de aanvraag ten grondslag gelegde wettelijke belangen voldoende zijn onderbouwd om de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Er vinden aan het complex verschillende onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden plaats. Hierdoor verdwijnen er vijf zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis permanent. In de aanvraag is aangegeven welke alternatieven zijn overwogen en is een onderbouwing gegeven waarom deze alternatieven geen andere bevredigende oplossing zijn.

Locatie

Het project is locatiespecifiek aangezien het gaat om het uitvoeren van onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden.

Inrichting en werkzaamheden

Er is overwogen om de isolatiewerkzaamheden van binnenuit uit te voeren. Er is niet voor dit alternatief gekozen, omdat dit geen optimale isolatie biedt. Er kunnen nog steeds koudebruggen voor komen en condensatieproblemen optreden waardoor de beoogde energielabels niet worden behaald. Een ander nadeel van deze methode is dat de woningen niet in bewoonde staat gerenoveerd kunnen worden. Er zijn geen alternatieve woningen beschikbaar, waarin de bewoners tijdelijk kunnen worden ondergebracht. Daarnaast gaat bij isolatie van binnenuit, woonoppervlak verloren. Daarnaast gaan de aangetroffen verblijfplaatsen hiermee ook verloren in verband met mogelijke wijzigingen in de klimatologische omstandigheden in de verblijfplaatsen.

Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke compenserende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de soort te verminderen, hetgeen wordt opgenomen en geborgd in een ecologisch werkprotocol.

Planning

Bij de planning van de werkzaamheden is rekening gehouden met de kwetsbare periode(n) van de gewone dwergvleermuis. Daarmee worden mitigerende maatregelen getroffen om effecten op de soort te verminderen.

² <https://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/609300022.pdf>
ODH1692370



Daarnaast is er rekening gehouden met de kritische periode van (algemene) broedvogels, door pas na 15 augustus 2026 te starten met het ongeschikt maken.

Conclusie

Met de gekozen werkwijze, planning en periode van uitvoering, wordt schade aan de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen. Gelet op de noodzaak en wijze van uitvoering is voldoende aangetoond dat er geen andere bevredigende oplossing aanwezig is.

Staat van instandhouding

Om een omgevingsvergunning te mogen verlenen, mag kortgezegd de staat van instandhouding van de aangevraagde beschermde soort(en) niet verslechteren. Onderdeel van deze toetsing is ook of er mogelijk sprake is van cumulatieve effecten.

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen Zwijndrecht. Als gevolg van de werkzaamheden gaan vijf zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen, met mogelijk milde winterfunctie, van de gewone dwergvleermuis verloren. De aangetroffen verblijfplaatsen in het plangebied maken onderdeel uit van een groter netwerk aan verblijfplaatsen in de directe omgeving. Slechts een klein deel van de lokale populatie ondervindt gevolgen van de geplande werkzaamheden.

Maatregelen

Om negatieve effecten van de werkzaamheden op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan gewone dwergvleermuis: In het kader van de Omgevingswet' van 8 mei 2026, 'Notitie locaties vleermuiskasten; Plangebied: Complex 435 De Lus Zwijndrecht' van 26 februari 2026, 'Notitie reactie verzoek aanvullingen vergunning Omgevingswet: Plangebied Complex 435 De Lus Zwijndrecht' van 8 mei 2026, 'Notitie locaties vleermuiskasten- Plangebied: Complex 435 De Lus Zwijndrecht' van 18 mei 2026 en 'Notitie locaties vleermuiskasten- Plangebied: Complex 435 De Lus Zwijndrecht' van 14 juli 2026.

De voorgestelde maatregelen om de negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden zoveel mogelijk te mitigeren en te compenseren achten wij in grote lijnen voldoende. Op een aantal onderdelen hebben wij de maatregelen aangescherpt in de specifieke voorschriften om de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis te kunnen borgen. Hieronder lichten wij dit toe. In deze beschikking zijn verder algemene voorschriften opgenomen voor een juiste toepassing en naleving van de omgevingsvergunning door de vergunninghouder en gemachtigde(n).

Gewone dwergvleermuis

Als gevolg van de werkzaamheden gaan vijf zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren. Op 17 februari 2026 zijn zes tijdelijke vleermuiskasten, waarvan drie van het type Mark en drie van het type ANS-1 Bat box gerealiseerd aan de gevels van De Lus 35, 63 en 73. Op 13 mei 2026 zijn nog vier tijdelijke vleermuiskasten, waarvan twee van het type Mark en twee van het type ANS-1 Bat box gerealiseerd aan de gevels van De Lus 17 en 45. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van achttien tijdelijke voorzieningen type ANS-1 Bat Box, die op 18 juni 2019 zijn gerealiseerd. Aanvullend zijn op 9 juli 2026 nog eens achttien tijdelijke vleermuiskasten van het type ANS-1 Bat box gerealiseerd. De exacte locaties van de voorzieningen zijn opgenomen in appendix III.

In de permanente situatie wordt gebruik gemaakt van een combinatie van voorzieningen. Er worden veertien WEDI-voorzieningen geplaatst. Daarnaast blijft de spouwmuur van de installatieruimte op de 9^e verdieping open en toegankelijk, door de ruimte niet te isoleren. Tot slot worden er ook veertien inbouwkasten van het type VMPM1 gekoppeld met het type VMPM1u geplaatst. Hierbij telt een set van twee gekoppelde verticale kasten als één



verblijfplaats. Meer informatie over de permanente voorzieningen, is opgenomen in appendix IV. Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat. Het ongeschikt maken is gepland tussen 16 augustus en 15 oktober.

In de actieve periode worden de paar- en zomerverblijfplaatsen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Dit wordt uitgevoerd door gebruik van exclusion flaps, rondschuim, weringsborstels en rondschuim.

Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode, die loopt van 15 april tot en met 15 oktober, van de gewone dwergvleermuis. De exclusion flaps waarmee de bebouwing ongeschikt is gemaakt, dienen gedurende minimaal vijf dagen met gunstige weersomstandigheden (minimaal 7° Celsius, een windkracht van maximaal 4 Bft en droog) te worden ingezet. Minimaal drie van de vijf dagen met gunstige weersomstandigheden dienen aaneengesloten te zijn. Bij overdag slecht weer en 's avonds rond zonsondergang en in de nacht goed weer, telt dit nog steeds als een dag met gunstige weersomstandigheden. Het daaropvolgende controlebezoek uiterlijk moet zijn uitgevoerd op 15 oktober.

Aangezien de exacte invliegopeningen niet van alle aangetroffen verblijfplaatsen bekend zijn, en ook vanwege het verhuisgedrag van vleermuizen binnen gevel(s) en gebouwen, dienen de gehele gevels van het gehele complex ongeschikt gemaakt te worden. Indien invliegopeningen met elkaar in verbinding staan is het per drie meter toegestaan om de overige openingen ongeschikt te maken door middel van weringsborstels, rondschuim of compriband zonder plakranden, onder voorwaarde dat minimaal één van deze openingen ongeschikt wordt gemaakt door middel van een exclusion flap. Er wordt expliciet geen gebruik gemaakt van netten, folie of purschuim. Na het ongeschikt maken wordt een controle uitgevoerd door de ecologisch deskundige alvorens het plangebied wordt vrijgegeven. Als er meer dan een maand tussen het ongeschikt maken en het starten van de werkzaamheden is gelegen, moeten na het ongeschikt maken en het controlebezoek de openingen permanent dichtgezet worden. Daarmee wordt voorkomen dat er dieren kunnen worden verwond of gedood. De ecologisch deskundige dient verslag te doen van het ongeschikt maken in het ecologisch logboek (voorschrift 7). Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest recente Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

Cumulatie

Bij de toetsing van de effecten op de staat van instandhouding, hebben wij ook onderzocht of er cumulatieve effecten kunnen optreden als gevolg van andere plannen of projecten die in de omgeving van het plangebied uitgevoerd (gaan) worden. In de omgeving van het plangebied geldt geen ontheffing of omgevingsvergunning, die betrekking heeft op dezelfde lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Gezien de omvang van het voorliggende project is de impact op de gewone dwergvleermuis minimaal en is er geen sprake van cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

Op grond van het vorenstaande zijn wij van mening dat de voorgestelde maatregelen, met inachtneming van de voorschriften, voldoende zijn om negatieve effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken. De werkzaamheden leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

Samenhangende besluiten

Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de gewone dwergvleermuis op basis van de aangeleverde informatie. Er kunnen nog andere bepalingen van kracht zijn, op grond waarvan vergunningen, toestemmingen of meldingen benodigd zijn om de gevraagde activiteiten te kunnen uitvoeren. Kijk voor meer informatie op: <https://omgevingswet.overheid.nl/checken>.

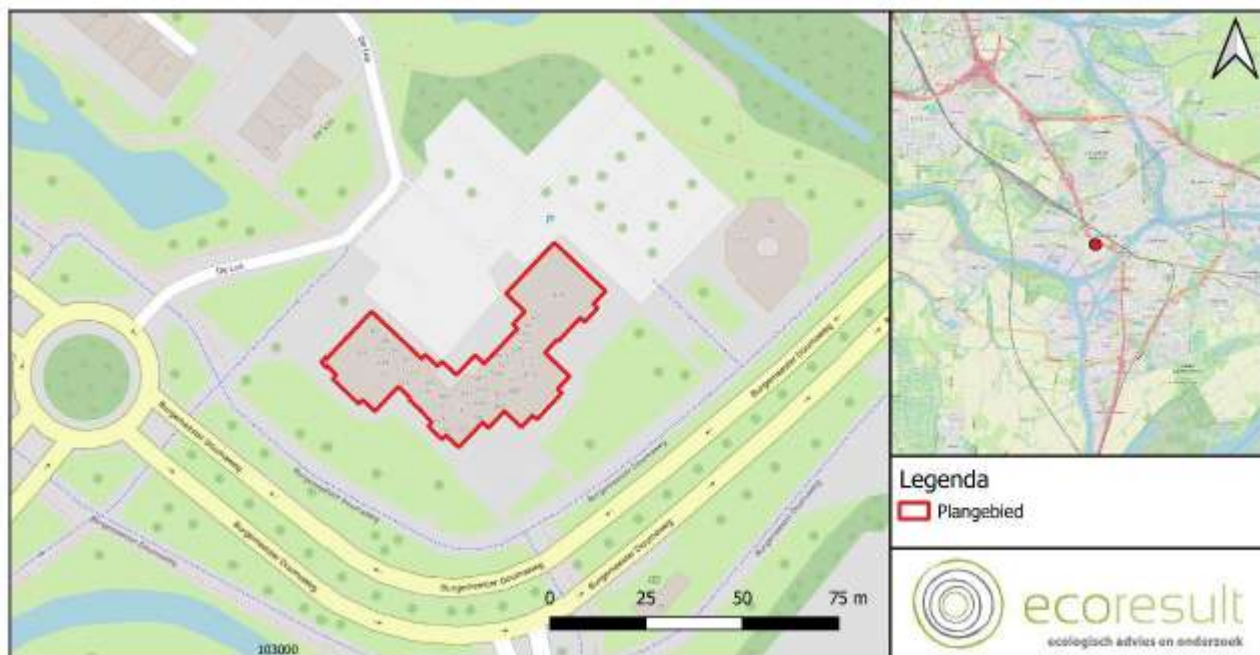


Conclusie

Op grond van het vorenstaande is de zekerheid verkregen dat de aanvraag voldoet aan het toetsingskader dat betrekking heeft op de in de aanvraag opgenomen flora- en fauna-activiteit en beschermde soorten, zodat de aangevraagde omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de Omgevingswet wordt verleend. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. De omgevingsvergunning treedt in werking vanaf 1 juli 2026 en is geldig tot en met 1 juli 2029.



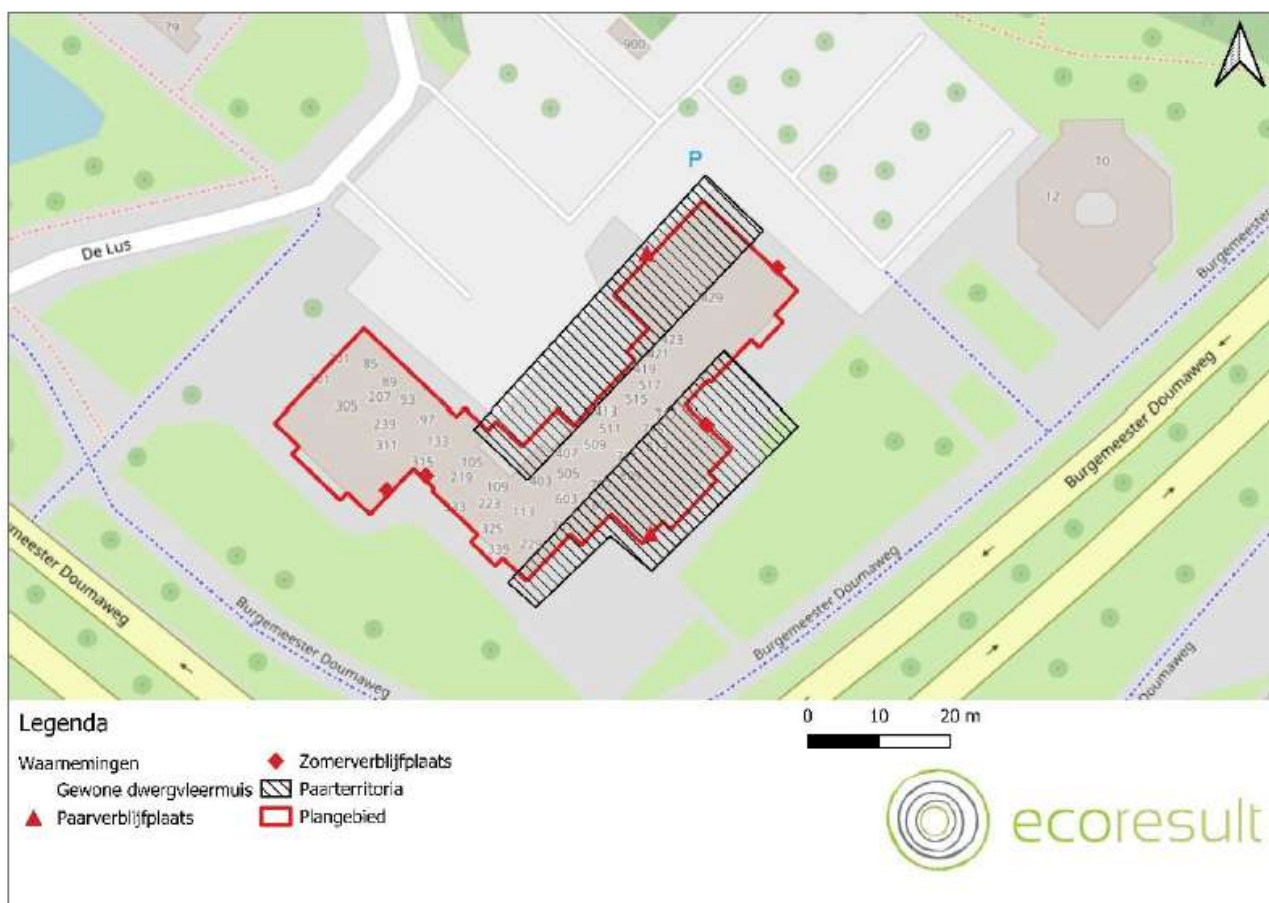
Appendix I – Plangebied



Afbeelding 1 – Overzicht plangebied. Bron: Quickscan: In het kader van de Omgevingswet en activiteiten die de natuur betreffen, Ecoresult B.V., rapportkenmerk ER20240258Qsv03, 13 januari 2026 (ODH1663242).



Appendix II – Aangetroffen functies



Afbeelding 2 – Aangetroffen functies gewone dwergvleermuis. Bron: Nader onderzoek vleermuizen: In het kader van de Omgevingswet en activiteiten die de natuur betreffen, Ecoresult B.V., 13 januari 2026 (ODH1663240).



Appendix III – Tijdelijke maatregelen



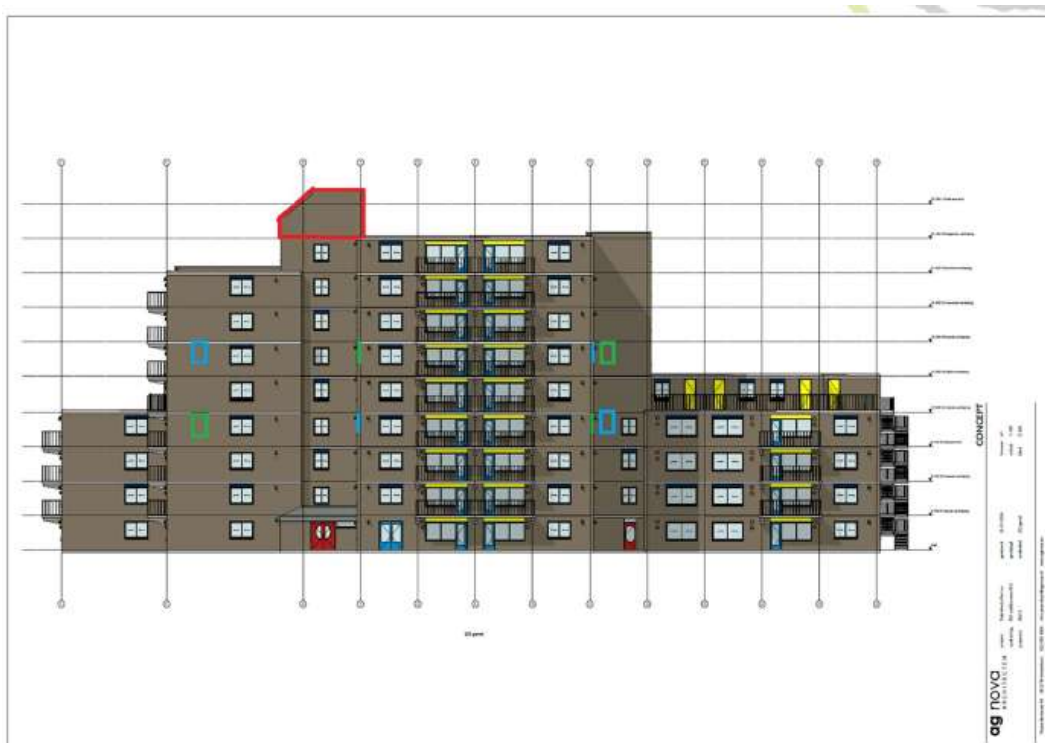
- **Afbeelding 3** – Locaties alle nieuw gerealiseerde tijdelijke voorzieningen de Lus te Zwijndrecht binnen een straal van 200 meter rondom het plangebied. Bron: Notitie locaties vleermuiskasten- Plangebied: Complex 435 De Lus Zwijndrecht', 14 juli 2026, Ecoresult B.V., kenmerk NER20240258v02, 14 juli 2026 (ODH1832069).



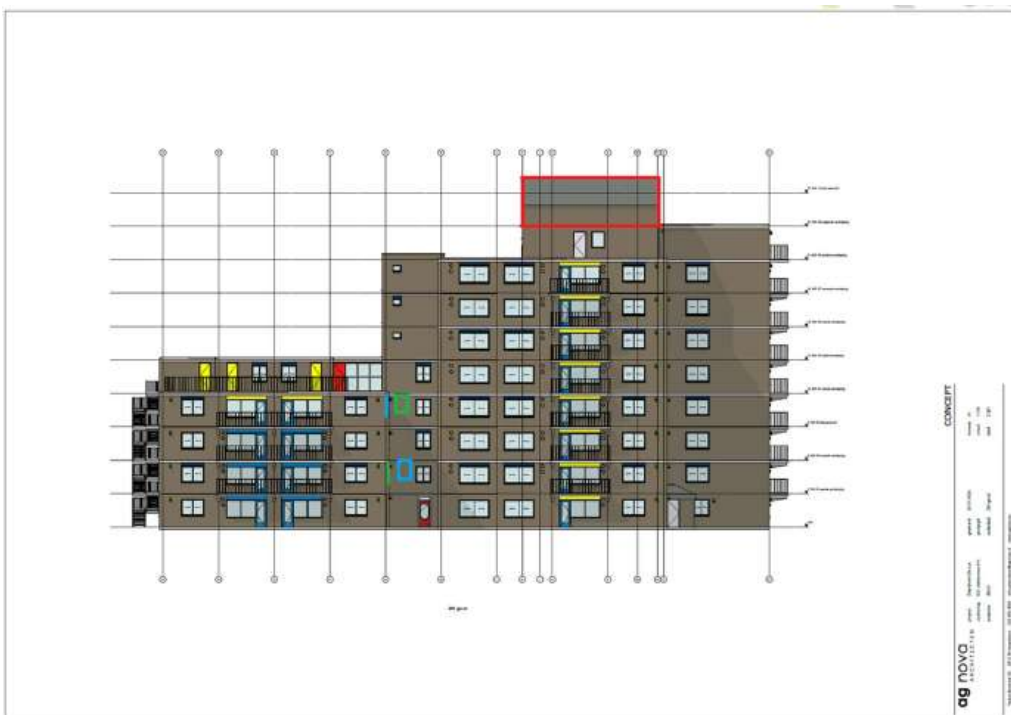
Appendix IV – Permanente maatregelen



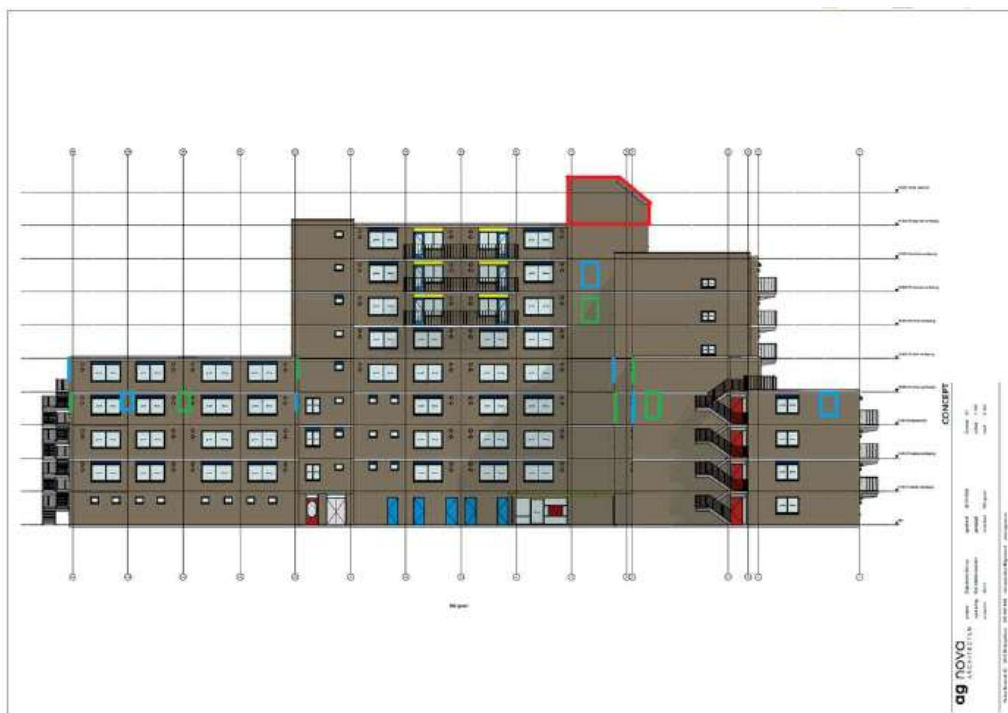
Afbeelding 4 – Overzicht permanente voorzieningen gewone dwergvleermuis. Bron: Notitie reactie verzoek aanvullingen vergunning Omgevingswet: Plangebied Complex 435 De Lus Zwijndrecht, Ecoresul B.V., kenmerk NER20240258RAVv01, 8 mei 2026 (ODH1760730).



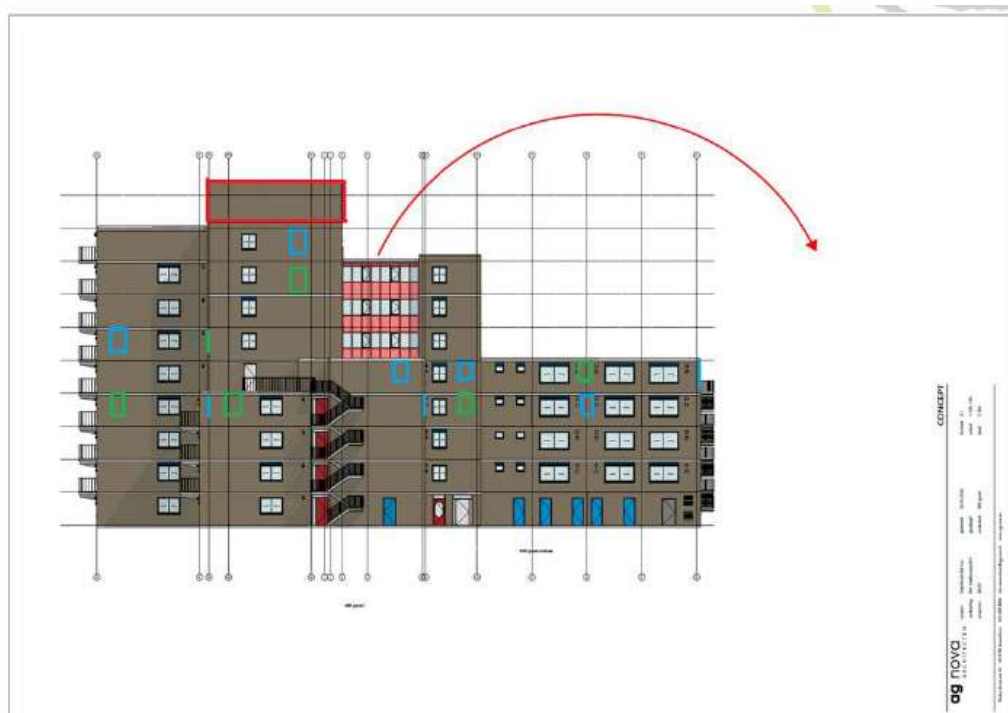
Afbeelding 5 - Gevelbeelden voor permanente vleermuisvoorzieningen op de zuidoost gevel van het wooncomplex De Lus. In groen zijn de inbouwkasten aangegeven, in blauw de WEDI-voorziening en in rood de opengelaten spouw. Bron: Activiteitenplan gewone dwergvleermuis: In het kader van de Omgevingswet, Ecoresult B.V., ER20240258APv01, 8 mei 2026 (ODH1760724).



Afbeelding 6 - Gevelbeelden voor permanente vleermuisvoorzieningen op de zuidwest gevel van het wooncomplex De Lus. In groen zijn de inbouwkasten aangegeven, in blauw de WEDI-voorziening en in rood de opengelaten spouw. Bron: Activiteitenplan gewone dwergvleermuis: In het kader van de Omgevingswet, Ecoresult B.V., ER20240258APv01, 8 mei 2026 (ODH1760724).



Afbeelding 7 - Gevelbeelden voor permanente vleermuisvoorzieningen op de noordoost gevel van het wooncomplex De Lus. In groen zijn de inbouwkasten aangegeven, in blauw de WEDI-voorziening en in rood de opengelaten spouw. Bron: Activiteitenplan gewone dwergvleermuis: In het kader van de Omgevingswet, Ecoresult B.V., ER20240258APv01, 8 mei 2026 (ODH1760724).



Afbeelding 8 - Gevelbeelden voor permanente vleermuisvoorzieningen op de noordwest gevel van het wooncomplex De Lus. In groen zijn de inbouwkasten aangegeven, in blauw de WEDI-voorziening en in rood de opengelaten spouw. Bron: Activiteitenplan gewone dwergvleermuis: In het kader van de Omgevingswet, Ecoresult B.V., ER20240258APv01, 8 mei 2026 (ODH1760724).