



Zaaknummer : 01163238
Ons Kenmerk : ODH1722863
Datum : 25-08-2026

Beschikking

Omgevingswet - Flora- en fauna-activiteit

Onderwerp

Op 18 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 Arcade mensen en wonen. De aanvraag is ingediend voor de volgende vergunningplichtige handelingen:

- het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen of het opzettelijk wegnemen van nesten van de gierwaluw (*Apus apus*) als bedoeld in artikel 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- 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 spouwmuurisolatie en pannendakvervanging aan het Complex 53101, gelegen aan Hofzicht 1-25, Zwetburgh 1-15 en 12-26 te De Lier. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de periode 1 juli 2027 tot en met 15 september 2029.

Besluit

Wij besluiten:

- I. de aangevraagde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te **verlenen** aan Arcade mensen en wonen;
- 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 1 juli 2027 tot en met 15 september 2029.



Ondertekening

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

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

Dit document is digitaal vastgesteld, daarom staat er geen zichtbare handtekening in.

Appendices

- I. Functionaliteit van het plangebied.
- II. Toegankelijkheid kantpannen voor gierzwaluwen.
- III. Locaties tijdelijke vleermuisvoorzieningen.
- IV. Locaties permanente compenserende voorzieningen in het plangebied.

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 Complex 53101 te De Lier, 18 februari 2026 (ODH1674410)' en 'Toelichting aanvullende vragen, 1 juni 2026 (ODH1785595)'.
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 begeleidende 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.

Soortspecifieke voorschriften

10. De tijdelijke en permanente voorzieningen moeten voor de gierzwaluw en 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 gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis dient te worden voorkomen.

Gewone dwergvleermuis

11. Voordat gestart mag worden met de werkzaamheden, dient de bebouwing 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. Dit betreft drie maanden, waarbij enkel de maanden april tot en met oktober meetellen;
 - b. het ongeschikt maken dient te worden uitgevoerd tussen 1 april tot en met 31 oktober. Dit is in de actieve periode;
 - c. de bebouwing 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 de bebouwing 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 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. indien de weersomstandigheden tussen 15 oktober en 31 oktober niet voldoende lang gunstig blijken te zijn zoals genoemd in sub f, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot het volgende voorjaar;
 - j. na het controlebezoek bepaalt de ecologisch deskundige of het plangebied mag worden vrijgegeven voor het starten van de werkzaamheden.

12. 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. de tijdelijke voorzieningen worden verwijderd:
 - i) onder ecologische begeleiding; en
 - ii) buiten de kwetsbare periode van de betreffende soort en functie zoals in sub b genoemd; en
 - iii) wanneer de tijdelijke voorzieningen in gebruik zijn, dienen deze ongeschikt gemaakt te worden conform de maatregelen in voorschrift 11.

Gierzwaluw

13. De werkzaamheden die plaatsvinden binnen de invloedssfeer van de gierzwaluw, dienen uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen van de gierzwaluw, welke in ieder geval loopt van 15 april tot en met 31 augustus. Hierbij dienen vroege of late legsels tevens te worden meegenomen. Of hier sprake van is, dient vastgesteld te worden door een ecologisch deskundige. Ook de permanente voorzieningen ter compensatie van de nestplaatsen moeten gereed en beschikbaar zijn voor 15 april.

14. In de permanente situatie wordt het dak toegankelijk gemaakt voor de gierzwaluw. Hierbij is van belang dat:

- a. het dak voor 15 april volgend op het ongeschikt maken/raken van de oorspronkelijke nesten beschikbaar is. Als de werkzaamheden niet voor 15 april afgerond zijn, moeten permanente voorzieningen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden genomen worden;
- b. indien de invliegopening zich op een kopgevel, onder een kantpan bevond, dan dient deze opening weer beschikbaar te zijn na de uitvoering. Dit kan door de kantpan op 21 mm afstand tot de buitenmuur te leggen in plaats van de gebruikelijke standaard 10 mm of door een verlengde overstek te gebruiken voor sneldekpannen, zodat een invliegopening van 35 mm ontstaat;
- c. de opening die toegang biedt tot de ruimte onder de dakpannen zich zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke nestplaats bevindt, idealiter onder dezelfde dakpan;
- d. de opening minimaal 3 cm en maximaal 5 cm hoog is bij een ronde invliegopening en circa 6,5 cm breed en minimaal 3 cm hoog;
- e. er een vrije ruimte (hoogte) onder de dakpannen is van minimaal 13 cm, lengte van minimaal 25 cm en breedte van minimaal 16 cm;
- f. de ondergrond van de voor gierzwaluw toegankelijke broedruimte niet glad is en voldoende grip biedt voor de gierzwaluw;
- g. de onderkant van de invliegopening bevindt zich idealiter 2 à 3 centimeter, maar maximaal 5 cm vanaf de bodem van de broedruimte;



- h. daken met een zuidelijke oriëntatie waar eerder geen nesten bevonden, niet toegankelijk gemaakt worden, tenzij het dakvlak van 9:00-15:00 in de schaduw ligt.
- i. Indien er ook vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied, dienen daken met zuidelijke oriëntaties middels invliegopeningen van 2 centimeter doorsnee toegankelijk te blijven voor vleermuizen.
- j. bij dakisolatie van binnen- of buitenaf niet te warm worden en het dak geventileerd is. Hiervoor is het van belang dat de nok en dakvoet open zijn en de verticale natuurlijke ventilatie niet geblokkeerd wordt. Indien op de 4e pannenrij een lat of weringsborstels geplaatst worden, dan moet hier nog wel voldoende lucht langs of doorheen komen.

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 18 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 Arcade mensen en wonen. De aanvraag betreft het uitvoeren van spouwmuurisolatie en pannendakvervanging aan het Complex 53101 te De Lier met DSO-nummer 20260218 00389 001. De exacte te renoveren woningen zijn weergegeven in appendix I. De werkzaamheden staan gepland te starten op 1 oktober 2027 en duren naar verwachting tot 31 december 2027. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de periode 1 juli 2027 tot en met 15 september 2029.

Relevante documenten

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

- Eco-effectscan Complex 53101 te De Lier, Aqua-Terra Nova BV, rapportnummer: 24144/AQT301FF/IN, 4 oktober 2024 (ODH1675390);
- Soortgerecht onderzoek gierzwaluwen en vleermuizen Complex 53101 te De Lier, Aqua-Terra Nova BV, rapportnummer: 24144/AQT302aFF/TJJ, 5 januari 2026 (ODH1675388);
- Activiteitenplan Complex 53101 te De Lier, Aqua-Terra Nova BV, rapportnummer: 24144/AQT303FF/SRB, 18 februari 2026 (ODH1674410);
- Het verzoek, verzoeknummer: 20260218 00389 004, 6 juli 2026 (ODH1785599);
- Toelichting aanvullende vragen, 1 juni 2026 (ODH1785595);
- Definitief voorstel maatregelenpakket Arcade 53101, Arcade mensen en wonen, 15 september 2025 (ODH1785597);

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 6 maart 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 mei 2026 opgeschort en is verzocht de ontbrekende gegevens aan te leveren. Op 3 juni 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 soorten.



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.

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 gierzwaluw, dit is een van nature in Nederland in het wild levende vogel welke beschermd is op grond van artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Paragraaf 11.2.2 van het Bal, met betrekking op de Vogelrichtlijn, bepaalt voor welke flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor vogels een omgevingsvergunning nodig is. Artikel 8.74j van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) geeft de voorwaarden voor het kunnen verlenen van de omgevingsvergunning. Op grond van artikel 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal geldt een verbod op het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten zonder omgevingsvergunning voor:

- het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren, of het opzettelijk wegnemen van nesten van de gierzwaluw.

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 artikel 8.74j en artikel 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 8.74j en 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl aan de orde is; en



- de activiteit niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort 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

Arcade mensen en wonen is voornemens om werkzaamheden uit te voeren in het plangebied gelegen aan Hofzicht 1-25 en Zwetburgh 1-15 en 12-26 te De Lier. Samengevat zijn de voorgenomen werkzaamheden als volgt:

- Het isoleren van de spouwmuur van de kop- en langsgevels;
- Het vervangen van het pannendak.

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 gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Kennisdocument gierzwaluw (2023, BIJ12) en het Vleermuisprotocol (2021). Daarmee zijn wij van mening dat de onderzoeksinspanning voldoende is en de functies van het plangebied voor de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis voldoende in kaart zijn gebracht.

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

- dertien nesten van de gierzwaluw, waarvan twaalf nesten verloren gaan.

Deze bevinden zich hoofdzakelijk onder kantpannen bij de kopgevels van appartementen aan Hofzicht en Zwetburgh. Een nestplaats bevindt zich onder het dakbeschot. De exacte locaties zijn weergegeven in appendix I. Met de geplande werkzaamheden gaan twaalf van deze nestplaatsen verloren. De nestplaats onder het dakbeschot wordt tijdelijk aangetast en komt na de werkzaamheden weer beschikbaar. Deze schadelijke handelingen zijn vergunningplichtig op grond van artikel 11.37, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bal.

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

- twee zomerverblijfplaatsen; en
- drie paarverblijfplaatsen.

De verblijfplaatsen bevinden zich onder dakpannen van zijgevels en onder het dak bij een schoorsteen aan Hofzicht en Zwetburgh. Van enkele paarverblijfplaatsen is de exacte locatie niet bekend maar is een baltsterritorium vastgesteld. 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' zoals genoemd in artikel 8.74j, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl en '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 8.74k, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bkl.

De belangen van de voorgenomen werkzaamheden zijn in de aanvraag toegelicht in de documenten 'Activiteitenplan Complex 53101 te De Lier, 18 februari 2026 (ODH1674410)', 'Toelichting aanvullende vragen, 1 juni 2026 (ODH1785595)' en ter onderbouwing is bij de aanvraag het volgende document aangeleverd: 'Definitief voorstel maatregelenpakket Arcade 53101, Arcade mensen en wonen, 15 september 2025 (ODH1785597)'.

Samengevat gaat het om het volgende:

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 Parijs². De geplande werkzaamheden dragen bij aan de reductie van CO₂-uitstoot en daarmee aan de internationale en nationale klimaatdoelstellingen om klimaatverandering tegen te gaan. Het terugdringen van de CO₂-uitstoot is essentieel voor het beperken van klimaatverandering en dient daarmee een groot maatschappelijk belang, onder meer op het vlak van veiligheid, natuurbescherming, welzijn en welvaart. Het verminderen van fossiele emissies leidt bovendien tot een verbeterde luchtkwaliteit en heeft daarmee een positief effect op de volksgezondheid.

Het gaat in het plangebied om woningen uit de jaren 1977, met eenmaal energielabel B, achttienmaal C, negenmaal D en eenmaal E. Het gemiddelde energielabel is C. Het beoogde energielabel na renovatie is energielabel A of beter.

De complexen binnen het plangebied zijn verouderd en voldoen derhalve niet meer aan de gestelde wettelijke eisen omtrent isolatie en ventilatie. Door de geplande isolatie van de spouwmuur wordt het binnenklimaat verbeterd. Het dak van complex 53101 is technisch aan het eind van de levensduur. De dakpannen verpulveren waardoor het lekkage kan veroorzaken wat uiteindelijk tot schimmelvorming kan leiden. Er bestaat een samenhang tussen de aanwezigheid van vocht en schimmel in de woning enerzijds en een verhoogd voorkomen van reumatische aandoeningen en ademhalingsproblemen bij kinderen en volwassenen zoals astma, anderzijds³. Door het vervangen van de dakpannen en de spouwmuurisolatie wordt de isolatie en ventilatie verbeterd. Zodoende zijn de werkzaamheden 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 gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis, welke als gevolg van de uitvoering van het project zullen optreden, te rechtvaardigen.

Geen andere bevredigende oplossing

Arcade mensen en wonen heeft het voornemen spouwmuurisolatie en pannendakvervanging uit te voeren aan het Complex 53101 te De Lier. Bij de uitvoering van deze werkzaamheden gaan verblijf- en nestplaatsen van de gewone dwergvleermuis en gierzwaluw verloren. 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 locatiegebonden aangezien het gaat om het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden en na-isolatie.

²<https://www.klimaatakkoord.nl/binaries/klimaatakkoord/documenten/publicaties/2019/06/28/klimaatakkoord/klimaatakkoord.pdf>

³ <https://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/609300022.pdf>



Inrichting en werkzaamheden

Er is overwogen de muren van binnenuit te isoleren. Dit is echter geen alternatief omdat het doel (energielabel A of beter) dan niet bereikt wordt. Daarnaast gaat isolatie aan de binnenzijde ten koste van de beschikbare woonruimte van de huurwoningen en zijn ingrijpende aanpassingen aan onder meer radiatoren, wandafwerking en in sommige gevallen keukens en badkamers noodzakelijk. Dit leidt tot extra kosten en overlast voor de bewoners. Voor het dak is overwogen alleen de binnenzijde te isoleren. Echter zijn de dakpannen aan het verpulveren en de restende levensduur van het dak is minder als twintig jaar. Daarom wordt een complete pannendakvervanging aanbevolen. Tot slot is volledige sloop overwogen. De bebouwing is nog niet in een dermate slechte staat dat sloop noodzakelijk is. Daarbij levert dit veel overlast op voor de huidige bewoners, omdat zij alternatieve huisvesting nodig hebben. Bovendien gaan de vaste rust- en verblijfplaatsen van de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis daarbij definitief verloren. Wat betreft de werkzaamheden worden alle mogelijke mitigerende uitvoeringsmaatregelen getroffen om effecten op de soorten 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 gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis. Daarmee worden mitigerende maatregelen getroffen om effecten op de soorten te verminderen.

Conclusie

Met de gekozen werkwijze, planning en periode van uitvoering, wordt schade aan de gierzwaluw en 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 gierzwaluw komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen De Lier. NDFF is geraadpleegd op 12 augustus 2026 en laat in De Lier 84 waarnemingen zien, verspreid over het gebied. Tijdens het nader onderzoek zijn er in totaal dertien nesten in het plangebied waargenomen. Landelijk is er de laatste twaalf jaar een significante toename (<5% per jaar) van de broedpopulatie vastgesteld en de staat van instandhouding wordt als onbekend omschreven (Sovon, 2024). Als gevolg van de werkzaamheden gaan twaalf nesten van de gierzwaluw verloren. De aangetroffen nestplaatsen in het plangebied maken onderdeel uit van een groter netwerk aan nestplaatsen in de directe omgeving. Tijdens onderzoek naar gierzwaluwen in de gemeente Westland werden in De Lier 34 nestplaatsen in 2024 en 24 nestplaatsen in 2025 vastgesteld.

De gewone dwergvleermuis komt verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen De Lier. Als gevolg van de werkzaamheden gaan twee zomerverblijfplaatsen en drie 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 gierzwaluw en gewone dwergvleermuis tot een minimum te beperken, worden maatregelen voorgesteld zoals beschreven in 'Activiteitenplan Complex 53101 te De Lier, 18 februari 2026 (ODH1674410)' en 'Toelichting aanvullende vragen, 3 juni 2026 (ODH1785595)'.



De voorgestelde maatregelen om de negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden zoveel mogelijk te mitigeren en te compenseren achten wij voldoende. 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).

Gierzwaluw

Als gevolg van de werkzaamheden gaan twaalf nesten van de gierzwaluw verloren. De werkzaamheden in het plangebied, welke zich binnen de invloedsfeer van de aanwezige nesten bevinden, dienen uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen van de gierzwaluw die loopt van 15 april tot 1 september. Dit hebben wij vastgelegd in de voorschriften. In deze periode is de gierzwaluw niet in Nederland aanwezig waardoor geen sprake is van verstoring van de soort gedurende de werkzaamheden. In sommige gevallen kan sprake zijn van late legsels, bijvoorbeeld bij goede weersomstandigheden. In dit geval zijn gierzwaluwen langer in Nederland. De ecologische deskundige dient vast te stellen dat de nestplaatsen werkelijk zijn verlaten.

Omdat de werkzaamheden volledig tussen twee broedseizoenen kunnen worden voltooid zijn er geen voorzieningen ter overbrugging van de tijdelijke situatie nodig. In de permanente situatie wordt het dak geschikt gemaakt voor de gierzwaluw. Hiervoor geldt dat elke strekkende meter dak ruimte biedt voor minimaal één nest. Hiermee wordt rekening gehouden met het semi-koloniale karakter van de gierzwaluw en de verwarring die kan optreden indien nestingen zich te dicht op elkaar bevinden. De kantpan dient zover uit te steken van de buitenmuur dat een opening van tenminste 3,0 maar maximaal 4,5 cm hoge en 5,5 centimeter brede (dus rechthoekig of ovaal) ontstaat, waardoor de gierzwaluw het dakvlak binnen kan komen (Appendix II). Ook kan gekozen worden om waar exacte nestlocaties bekend zijn, de dakpan boven het nest toegankelijk te maken door een houten wig van 3 centimeter dik tussen de dakpannen te steken opdat hier een invliegopening ontstaat. De ingang mag niet te groot zijn om kolonisatie door spreuwen of halsbandparkieten te voorkomen. Onder het dakvlak wordt een ruimte van ten minste 350cm² groot gerealiseerd. De ruimte onder de dakpannen dient minimaal 13 centimeter hoog te zijn. Het kan zijn dat een verhoogde panlat nodig is of een keuze gemaakt moet worden voor een bolle in plaats van platte dakpanvorm om voldoende ruimte te bieden voor de gierzwaluw na isolatie. De ondergrond van de broedruimte mag niet glad zijn om het maken van een nest, uitglijden en daarmee gepaarde pootverwondingen te voorkomen. Plastic dient dus afgedekt te worden met bijvoorbeeld gripgaas of hout. Om oververhitting van (jonge) dieren in de warmere zomermaanden te voorkomen waarbij temperaturen onder het dak aanhoudend boven de veertig graden kunnen stijgen, is het van belang dat daken op het zuiden waar eerder geen nesten zijn aangetroffen, niet toegankelijk gemaakt worden of oververhitting wordt voorkomen door warmtewerende isolatie tussen de broedruimte en dakpan te plaatsen. Indien het dak zelf geïsoleerd wordt dient de broedruimte en/of de ruimte tussen dakbeschot en isolatie geventileerd te worden door een open dakvoet en nok en verhoogde verticaal geplaatste panlatten. Dit om te voorkomen dat de dieren die in de koelere maanden nestelen op een relatief warm dakvlak, in de zomer bij warmer weer sterven en/of legsels mislukken. Hiermee worden er na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit het meest actuele Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12).

Gewone dwergvleermuis

Als gevolg van de werkzaamheden gaan twee zomerverblijfplaatsen en drie paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren. Op 8 juni 2026 zijn er 20 tijdelijke vleermuiskasten van het type 'Mark 1-laags' (Bats & Birds BV) gerealiseerd aan de kopgevels van de woonblokken Zwetburgh 62-76, Swaandrift 17-29 en 1-15 en Markenborgh 63-77. De exacte locaties zijn weergegeven in appendix III. In de permanente situatie worden 20 vleermuiskasten van het type VMPM2s (Unitura) ingebouwd in de gevels van de voorkant en de achterkant van het schoolgebouw (zie appendix IV). Hiermee worden er gedurende en na de werkzaamheden voldoende uitwijkmogelijkheden aangeboden ter compensatie voor hetgeen dat verloren gaat.



Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis, die loopt van 1 april tot en met 31 oktober, en buiten het broedseizoen van de gierzwaluw, die loopt van 15 april tot 1 september. Alle appartementencomplexen worden tussen 8 september 2026 en 31 oktober 2026 afgesloten voor veermuizen. 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 31 oktober. Aangezien de exacte invliegopeningen niet van alle aangetroffen verblijfplaatsen bekend zijn, en ook vanwege het verhuisgedrag van vleermuizen binnen gevels en gebouwen, dienen de gehele gevels van het gebouw 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. 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. Dit hebben wij opgenomen in de voorschriften. De genoemde maatregelen worden getroffen conform de richtlijnen uit de meest recente Kennisdocumenten Gewone dwergvleermuis (BIJ12).

Cumulatie

Bij de toetsing van de effecten op de staat van instandhouding, hebben wij getoetst 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 een omgevingsvergunning, die betrekking heeft op dezelfde lokale populatie van de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis. Het gaat om de volgende beschikking:

ODH1524152, zeven woonblokken aan de Uitterlier 2 tot en met 60 en aan de Van Nijenrodestraat 33 tot en met 85: Er zijn 17 nesten van de gierzwaluw aangetroffen. Op 27 januari 2026 zijn 26 alternatieve nestkasten van het type NK GZ 10 gerealiseerd aan de gevels van gebouwen in de omgeving van het plangebied. De overige 25 voorzieningen zullen vóór 15 april 2027 beschikbaar zijn. In de permanente situatie worden daarnaast de daken weer geschikt gemaakt voor vogels. Via de kopgevels is de ruimte onder het pannendak via wijkende kantpannen toegankelijk. Er zijn twee zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Op 27 januari 2026 zijn twaalf tijdelijke vleermuiskasten van het type Vleermuiskast Mark van Bats & Birds gerealiseerd aan de gevels van gebouwen in de omgeving van het plangebied. In de permanente situatie worden er twaalf zomer- paarkasten van het type VMPM2s van Unitura of vergelijkbaar en twee kraamkasten van het type VMPMK3 van Unitura of vergelijkbaar gerealiseerd in de kopgevels van de gebouwen in het plangebied. De verblijfplaatsen bevinden zich op ca. 800 meter afstand van het plangebied.

Gelet op de compenserende maatregelen en het beperkte effect van deze al verleende beschikking op lokaal niveau is geen sprake van cumulatieve effecten op de staat van instandhouding van dezelfde lokale populaties.

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 gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis.



Samenhangende besluiten

Bij deze beoordeling is uitsluitend gekeken naar mogelijke effecten op de gierwaluw en 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 op grond van 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 2027 en is geldig tot en met 15 September 2029.



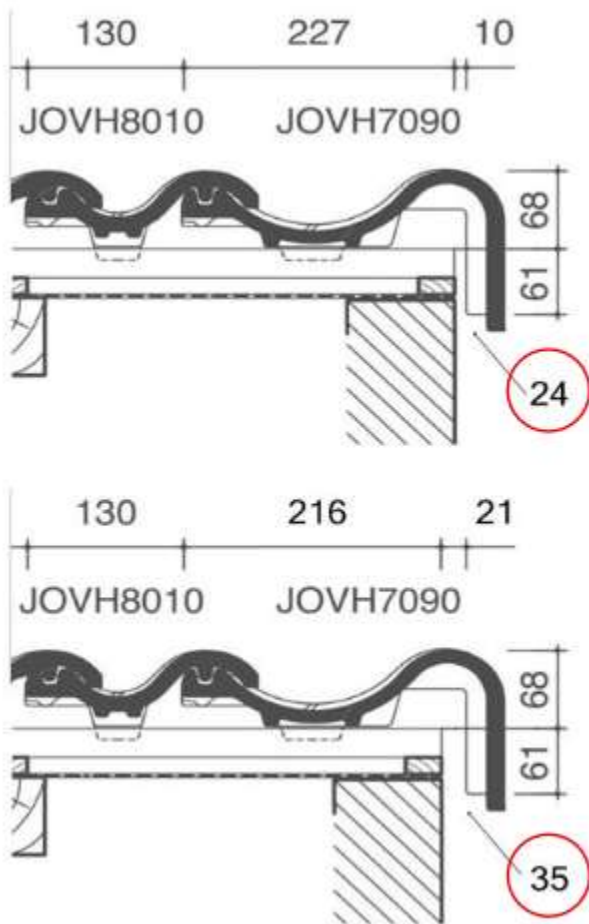
Appendix I Functionaliteit van het plangebied



Figuur 1: Locaties vleermuis verblijfplaatsen en gierzwaluwnesten.



Appendix II Toegankelijkheid kantpannen voor gierzwaluwen.



Figuur 2: Schematische tekeningen van kantpan constructie ontoegankelijk voor gierzwaluwen (boven) en van nieuwe constructie (onder) met ruimte voor gierzwaluw nestplaatsen.



Appendix III Locaties tijdelijke vleermuisvoorzieningen.



Figuur 3: Locaties tijdelijke vleermuisvoorzieningen ten opzichte van het plangebied Complex 24144.



Appendix IV Locaties permanente compenserende voorzieningen in het plangebied.



Figuur 4: Locaties permanente vleermuisvoorzieningen en gierzwaluw vriendelijke kantpannen.