



# Activiteitenplan

Diverse locties Lochem



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief ➤

**Opdrachtgever:**

Woningcorporatie Viverion

Larenseweg 28

7241 CN Lochem

**Opdrachtnemer:**

Eelerwoude

[Onze vestigingen](#)

088-1471100

[info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)

[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

**Projectgegevens:**

Projectnummer: 208429

Datum: 3-12-2025

Projectleider:

Opgesteld:

Gecontroleerd:

Status: Definitief

Versie: 1

© 2025 Eelerwoude

*Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.*

# Inhoudsopgave

1	Algemene informatie .....	5
1.1	Inleiding project.....	5
1.2	NAW-gegevens .....	5
1.3	Periode vergunning .....	5
2	Plangebied.....	6
2.1	Huidige situatie.....	6
3	Methode .....	8
3.1	Methode inventarisatie .....	8
3.1.1	Vleermuizen .....	8
3.1.2	Vogels.....	8
3.1.3	Overige beschermde soorten .....	9
3.2	Actualiteit inventarisatiegegevens .....	9
4	Aangetroffen soorten.....	10
4.1	Vleermuizen.....	10
4.2	Broedvogels .....	13
5	Werkzaamheden en planning .....	15
5.1	Werkzaamheden en werkwijze .....	15
5.2	Eindbeeld .....	15
5.3	Planning werkzaamheden .....	15
6	Effecten .....	16
6.1	Effect werkzaamheden: kwaliteit .....	16
6.1.1	Vleermuizen .....	16
6.1.2	Broedvogels .....	16
6.2	Effect werkzaamheden: kwantiteit.....	16
6.2.1	Vleermuizen .....	16
6.2.2	Broedvogels .....	17
7	Schadelijke handelingen .....	18
7.1	Vogelrichtlijn.....	18
7.2	Habitatrichtlijn.....	18
8	Doel en wettelijk belang .....	20
8.1	Doel en belang.....	20
9	Alternatieven .....	21

9.1	Alternatieve locatie .....	21
9.2	Alternatieve inrichting .....	21
9.3	Alternatieve werkwijze .....	21
9.4	Alternatieve planning .....	21
10	Staat van instandhouding .....	22
10.1	Staat van instandhouding .....	22
10.1.1	Vleermuizen .....	22
10.1.2	Broedvogels .....	22
10.2	Afbreuk staat van instandhouding .....	23
10.3	Zorgvuldig handelen .....	23
11	Maatregelen .....	24
11.1	Algemene Maatregel .....	24
11.1.1	Maatregelen vleermuizen .....	24
11.1.2	Maatregelen broedvogels .....	29
11.2	Doel maatregel .....	31
11.3	Effectiviteit maatregel .....	31
11.3.1	Vleermuizen .....	31
11.3.2	Broedvogels .....	31
11.4	Afhankelijkheid derden .....	31
11.5	Monitoring .....	31
	Literatuurlijst .....	32
	Bijlage 1 – overzicht woningen per complex .....	33

# 1 Algemene informatie

## 1.1 Inleiding project

Woningstichting Viverion is van plan om medio 2026 groot onderhoud uit te voeren aan een aantal woningen in Lochem. De woningen worden daarbij gerenoveerd en verduurzaamd. In verband met de voorgenomen renovatiewerkzaamheden heeft Eelerwoude nader onderzoek uitgevoerd naar de gebouwgebonden soorten: huismus, gierzwaluw en vleermuizen (Nader onderzoek Diepenheim Lochem, d.d. 10 september 2025). Tijdens dit onderzoek zijn op meerdere locaties nest- en verblijfplaatsen aangetroffen van onder andere vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. De voorgenomen werkzaamheden hebben gevolgen voor de aanwezige natuurwaarden. Met dit activiteitenplan wordt daarom een vergunning aangevraagd voor het verstoren en aantasten van de nest- en verblijfplaatsen van de genoemde beschermde soorten.

Op basis van de onderzoeksresultaten is vastgesteld dat voor diverse woningen een omgevingsvergunning *flora- en fauna-activiteit* noodzakelijk is voor de volgende soorten:

- gewone dwergvleermuis;
- huismus;
- gierzwaluw.

Zowel het uitgevoerde nader onderzoek als de noodzaak voor het aanvragen van een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit worden in dit activiteitenplan behandeld. Voor de soorten waarvoor deze vergunning wordt aangevraagd worden ook de mitigerende en compenserende maatregelen beschreven, evenals een doel en belang en alternatievenafweging.

## 1.2 NAW-gegevens

Woningcorporatie Viverion



Larenseweg 28

7241 CN Lochem

## 1.3 Periode vergunning

De vergunning wordt aangevraagd voor een periode van 5 jaar vanaf het moment dat de vergunning verleend wordt. Werkzaamheden hebben een kortere doorlooptijd, maar in verband met eventuele uitloop en vertragingen wordt voor een langere periode een vergunning aangevraagd.

## 2 Plangebied

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit totaal 84 adressen, verdeeld over twee complexen: complex 1110 en complex 1120 (zie ook bijlage 1). De woningen liggen in de wijk Zuiderenk, binnen de bebouwde kom van Lochem. De woningen hebben kleine tuinen, er is openbaar groen, met name bestaande uit gras met bomen en plantvakken met cultivars. Hieronder een weergave van enkele onderzochte rijtjeswoningen gegeven. Alle woningen hebben pannendaken en spouwmuren. Verlichting betreft verlichting uit de raampartijen en straatverlichting. In onderstaande afbeeldingen (1 t/m 3) is een overzicht weergegeven van een aantal woningen.



*Afbeelding 1: Albert Cuyplaan 2, 4, 8 t/m 16, 24, 26, 28, 32, 1 t/m 11; Frans Halslaan 19 t/m 19, 25 t/m 29; Jacob van Ruysdaellaan 2, 4, 10 t/m 20, 7, 9, 11, 15, 17; Jan Steenlaan 2 t/m 18, 7 t/m 17*



*Afbeelding 2: Albert Hahnweg 159, 161, 163, 167, 169*



*Afbeelding 3: Prins Frisolaan 43,47,51,59; Prins Clauslaan 51, 55, 59, 63, 65, 67, 99, 105, 127; Prins Willem Alexanderlaan 28 t/m 34 40,42*

In onderstaande afbeelding 4 is het plangebied met de woningen waar werkzaamheden worden verricht op kaart weergegeven.



# 3 Methode

## 3.1 Methode inventarisatie

### 3.1.1 Vleermuizen

Bij de uitvoering van het vleermuisonderzoek is gewerkt conform het 'Protocol voor vleermuisinventarisaties' dat in maart 2025 is geactualiseerd door deskundigen van het Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging. Het protocol is daarmee aangepast naar de meest recente wetenschappelijke inzichten.

Het vleermuisonderzoek heeft zich gericht op het vaststellen van de soortensamenstelling, de aantallen, de gebruiksfunctie van het gebied en het vaststellen van verblijfplaatsen (kraamverblijven, winterverblijfplaatsen, zomerverblijven etc.), vliegroutes en foerageergebieden. Het onderzoek heeft zich geconcentreerd op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen en laatvlieger vanwege de geschiktheid van het type bebouwing voor deze soorten. Uiteraard is tijdens de veldbezoeken ook aandacht besteed aan eventuele andere beschermde vleermuissoorten binnen het plangebied. Tijdens het vleermuisonderzoek is gebruik gemaakt van een batdetector Pettersson D240X en waar nodig in combinatie met een Batlogger M en een warmtebeeldcamera.

In Lochem zijn vijf veldbezoeken uitgevoerd: drie in de kraamperiode en twee in de baltsperiode voor de algemenere soorten zoals gewone- en ruige dwergvleermuis, laatvlieger. Aanvullend zijn er nog extra rondes voor satellietverblijven van de meervleermuis uitgevoerd. Het kraamonderzoek heeft zich gericht op de aanwezigheid van zomer- en/of kraamverblijfplaatsen van vleermuizen. Deze bezoeken hebben plaatsgevonden tijdens het uitvlieg- of invliegtijdstip van vleermuizen, respectievelijk rond zonsondergang en zonsopkomst. Het baltsonderzoek heeft zich gericht op het vaststellen van balts-, paar-, en/of winterverblijfplaatsen van vleermuizen. Deze bezoeken hebben plaatsgevonden tijdens de baltsactiviteit van vleermuizen, na zonsondergang tot middernacht. Tijdens dit tijdstip is de meeste baltsactiviteit bij vleermuizen waar te nemen. De veldbezoeken hebben plaatsgevonden tijdens voor vleermuizen gunstige weersomstandigheden.

### 3.1.2 Vogels

Bij broedvogelinventarisaties van huismus en gierzwaluw is gewerkt volgens het Kennisdocument Huismus en het Kennisdocument Gierzwaluw (Bij12, 2023a en b). Hierbij worden waarnemingen die op broedgevallen of een territorium duiden in verschillende inventarisatierondes genoteerd op kaart. Vervolgens wordt op basis van deze waarnemingen een kaart met territoria vastgesteld.

#### *Huisumus*

Het onderzoek naar huismus is uitgevoerd in twee bezoeken in de periode april – mei met één veldmedewerker per deelgebied. De bezoeken hebben plaatsgevonden tijdens gunstige weersomstandigheden. Tijdens het bezoek is onder andere gelet op zingende mannetjes en nest indicatieve waarnemingen zoals nestbouw, transport van voedsel en alarmroepen.

#### *Gierzwaluw*

Het gierzwaluwonderzoek is uitgevoerd in drie bezoeken met één veldmedewerker per deelgebied, waarvan minimaal 1 bezoek plaatsvond tussen 1 juni en 15 juli. Deze bezoeken hebben in een aantal situaties plaatsgevonden in de avond voorafgaand aan het vleermuisonderzoek en tijdens gunstige weersomstandigheden. Tijdens het onderzoek zijn bezette nesten geteld (in- en uitvliegende dieren). Tijdens

dit tijdstip zoeken gierzwaluwen hun nesten op om te gaan slapen. Gedurende dit onderzoek worden tevens laagvliegende vogels genoteerd, met onderscheid tussen luidruchtige vluchten op huishoogte en bezoek van (waarschijnlijke) nestplaats.

### **3.1.3 Overige beschermde soorten**

Het veldwerk naar de groep van overige soorten is uitgevoerd tijdens en/of na afloop van de veldbezoeken naar vleermuizen en vogels. Dit betreft grotendeels algemeen voorkomende en vrijgestelde beschermde soorten, maar ook de aanwezigheid van een aantal beschermde (nacht actieve) soorten kon niet op voorhand worden uitgesloten zoals egel en steenmarter.

## **3.2 Actualiteit inventarisatiegegevens**

De onderzoeken zijn in het voorjaar en de zomer van 2025 uitgevoerd en derhalve actueel. Het onderzoek is uitgevoerd door medewerkers van Eelerwoude en medewerkers van onderzoeksbureau Teia.

# 4 Aangetroffen soorten

Onderstaande resultaten zijn tevens weergegeven, en in sommige gevallen uitgebreider, in het nader onderzoekrapport van Eelerwoud (*Nader onderzoek Diepenheim Lochem d.d.10 september 2025*) Voor meer informatie wordt naar dit rapport verwezen.

## 4.1 Vleermuizen

### Voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen

Gelet op de waargenomen aantallen vleermuizen binnen het plangebied, gaat het niet om kraamverblijfplaatsen en massawinterverblijfplaatsen, maar om kleine aantallen in zomerverblijfplaatsen en balts-, paar- en/of winterverblijfplaatsen. Gewone dwergvleermuizen leven in netwerken van meerdere (lokale) populaties. Het is dan ook aannemelijk dat de populatie van de gewone dwergvleermuis binnen het plangebied onderdeel uitmaakt van een netwerk van verschillende (deel)populaties. De lokale populatie wordt gevormd door één of meerdere kraamkolonies buiten het plangebied, en enkele niet-voortplantende groepen vrouwtjes en de mannetjes binnen het plangebied.

In de te onderzoeken woningen van Viverion is één zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aangetoond middels een aantikkend exemplaar aan de achterzijde van het dak van de Prins Clauslaan 127 in Lochem. Tijdens de baltsrondes is hier eveneens een gewone dwergvleermuis baltsend waargenomen. Het verblijf wordt derhalve aangemerkt als een zomer- en baltsverblijfplaats.

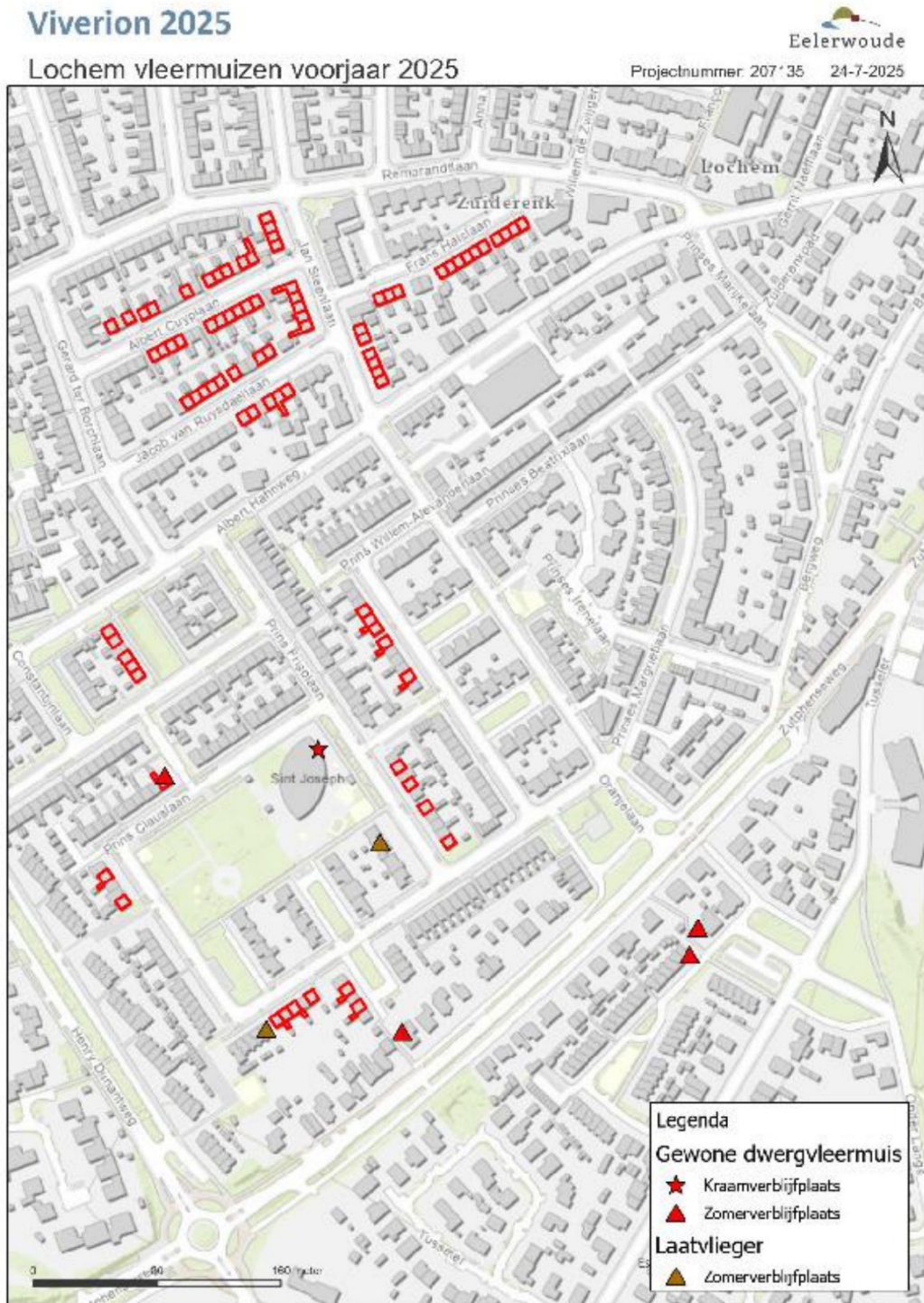
Daarnaast zijn er verschillende baltsverblijfplaatsen vastgesteld in Lochem aan de Jan Steenlaan 4, Jan Steenlaan 18, Albert Cuyplaan 1, Jacob van Ruysdaellaan 18, Albert Hahnweg 159, Prins Willem-Alexanderlaan 28 en Prins Clauslaan 63. In onderstaande tabel (zie tabel 1) is een overzicht gegeven van de verblijfplaatsen per locatie (adres). In afbeelding 5 is de locatie van de zomerverblijfplaats (tevens baltsverblijfplaats) weergegeven en in afbeelding 6 zijn alle paarverblijfplaatsen weergegeven.

Tabel 1. Aangetroffen verblijfplaatsen in onderzochte bebouwing in Lochem.

Adres	Complex	Soort	Verblijfplaats	Aantal	Bijzonderheden
Jan Steenlaan 4	1111	Gewone dwergvleermuis	Baltsverblijfplaats	1	Stenig gebouw met plat dak.
Jan Steenlaan 18	1111	Gewone dwergvleermuis	Baltsverblijfplaats	1	Stenen huis met hoekige dak.
Albert Cuyplaan 1	1111	Gewone dwergvleermuis	Baltsverblijfplaats	1	Rijtjeshuis van 2 verdiepingen
Jacob van Ruysdaellaan 18	1111	Gewone dwergvleermuis	Baltsverblijfplaats	1	Rijtjeshuis
Albert Hahnweg 159	1120	Gewone dwergvleermuis	Baltsverblijfplaats	1	Rijtjeshuis
Prins Willem-Alexanderlaan 28	1120	Gewone dwergvleermuis	Baltsverblijfplaats	1	Rijtjeshuis
Prins Clauslaan 127	1120	Gewone dwergvleermuis	Zomer- en baltsverblijfplaats	1	Aantikkend tussen onderste dakpan en dakgoot.
Prins Clauslaan 63	1120	Gewone dwergvleermuis	Baltsverblijfplaats	1	Rijtjeshuis

## Foeragegebieden, migratie- en vliegroutes

Door de voorgenomen werkzaamheden treedt er geen verstoring op van foeragegebieden en vliegroutes die onderdeel uitmaken van (essentieel) leefgebied van de betreffende vleermuissoorten. Groenstructuren blijven ook na de ontwikkeling behouden, werkzaamheden betreffen werkzaamheden aan bebouwing.



Afbeelding 5. Locaties zomerverblijfplaats (rode driehoek) in de te renoveren woningen (Bron: ESRI).



Afbeelding 6. Locaties baltsverblijfplaatsen vlermuizen in te renoveren bebouwing (Bron: ESRI).

## 4.2 Broedvogels

Tijdens het vogelonderzoek zijn in het gebied twee soorten vastgesteld waarvan de nestplaatsen jaarrond zijn beschermd; huismus en gierzwaluw. Hieronder wordt per soort ingegaan op hoe zij het gebied gebruiken, daarnaast worden deze waarnemingen in de bijlagen op kaart weergegeven.

### Soortbeschrijving huismus

Huismussen zijn bijzonder vindingrijk als het gaat om het vinden van een nestplaats. Ze nestelen meestal in holtes, bij voorkeur in huizen. De soort kan gedurende het hele jaar gebruik maken van de verblijfplaatsen. De huismus is een echte cultuurvolger en bovendien uitermate veelzijdig, wel is het een veeleisende soort als het de leefomgeving betreft. Zo moeten er altijd voldoende foerageerplekken, dekking biedende struwelen en mogelijkheden voor zandbaden in de directe omgeving van de nestlocatie aanwezig zijn.

### Soortbeschrijving gierzwaluw

De gierzwaluw is een trekvogel en alleen in de maanden mei, juni en juli in Nederland. Ook de gierzwaluw is voor zijn verblijfplaats in Nederland afhankelijk van de mens. Als verblijfplaats kiest de soort holtes en kieren tussen dakpannen en de tengels (panlatten) en diverse andere holtes, bijvoorbeeld achter regenpijpen of onder boeiboorden. Deze vogels houden er een bijzondere leefwijze op na; de soort slaapt en paart in de lucht en komt alleen 'aan land' om te broeden.

In Lochem zijn meerdere nesten van huismussen en gierzwaluwen aangetroffen waarvan in totaal 14 nesten van huismus en 19 nesten van gierzwaluw in de onderzochte bebouwing. Alle nesten bevonden zich onder het dak, waarbij huismussen zich via de dakgoot onder de dakpannen begeven en gierzwaluwen met name onder de kantpannen invlogen. Gierzwaluwnesten bevinden zich op de hoeken ook vaak achter regenpijpen. In onderstaande tabel (zie tabel 2) is weergegeven waar nestplaatsen van beide soorten zijn aangetroffen per adres. In onderstaande afbeelding (Zie afbeelding7) is op kaart weergegeven waar de nestplaatsen zich bevinden.

Tabel 2. Aangetroffen nestplaatsen in onderzochte bebouwing in Lochem.

Adres	Complex	Soort	Verblijfplaats
Albert Cuyplaan 32	1111	Gierzwaluw	1 Nest
Albert Cuyplaan 28	1111	Huisumus	1 Nest
Albert Cuyplaan 28	1111	Gierzwaluw	1 Nest
Albert Cuyplaan 26	1111	Huisumus	1 Nest
Albert Cuyplaan 26	1111	Gierzwaluw	1 Nest
Albert Cuyplaan 21	1111	Huisumus	1 Nest
Jacob van Ruysdaellaan 12	1111	Gierzwaluw	1 Nest
Jacob van Ruysdaellaan 10	1111	Gierzwaluw	4 Nest
Jacob van Ruysdaellaan 2	1111	Huisumus	1 Nest
Jacob van Ruysdaellaan 2	1111	Gierzwaluw	3 Nest
Jacob van Ruysdaellaan 7	1111	Gierzwaluw	2 Nest
Jan Steenlaan 18	1111	Gierzwaluw	4 Nest
Jan Steenlaan 17	1111	Gierzwaluw	1 Nest
Jan Steenlaan 11	1111	Gierzwaluw	1 Nest
Albert Hahnweg 167	1120	Huisumus	1 Nest
Albert Hahnweg 161	1120	Huisumus	1 Nest
Prins Willem-Alexanderstraat 28	1120	Huisumus	1 Nest

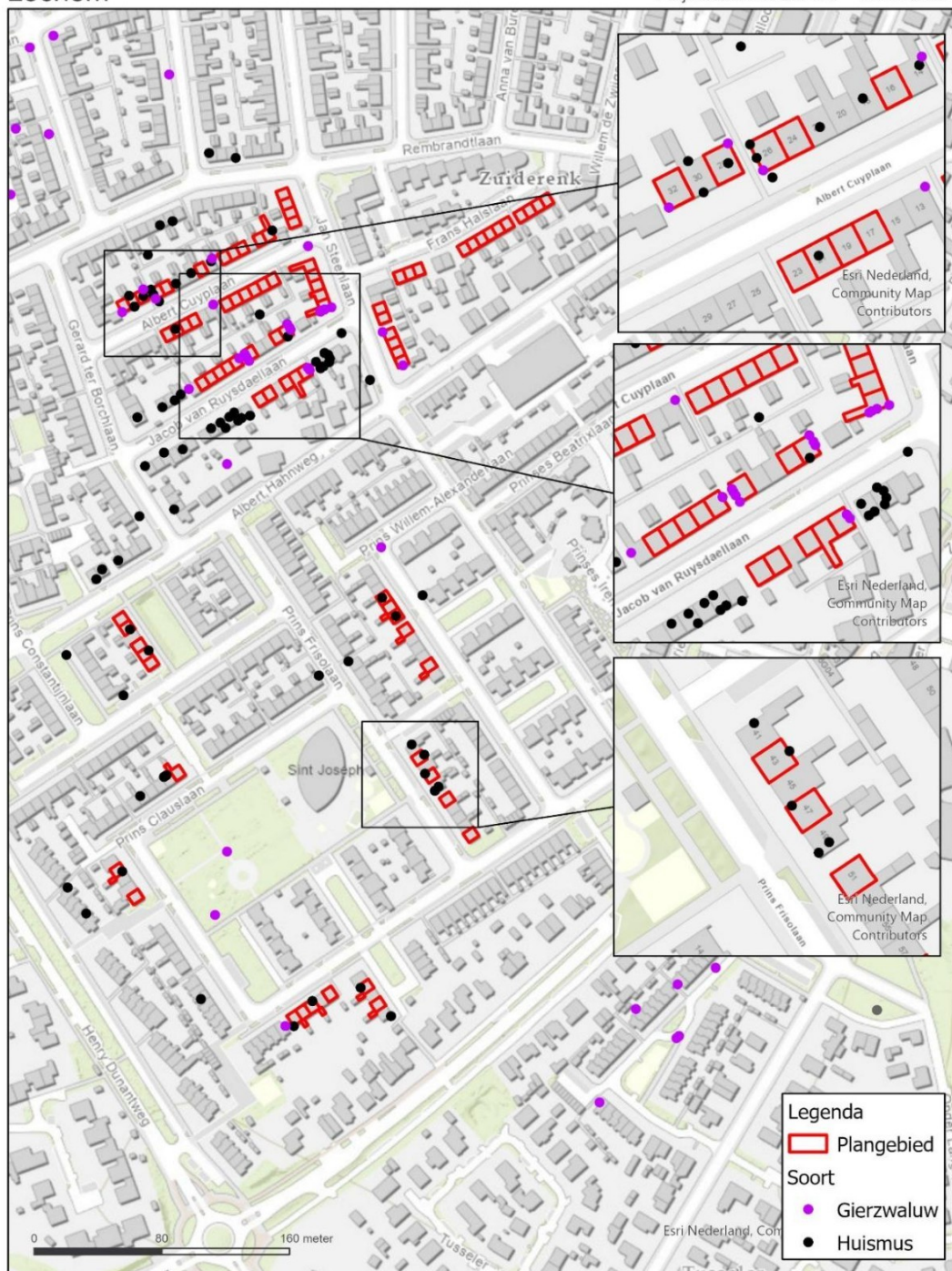
Prins Willem-Alexanderstraat 30	1120	Huismus	1 Nest
Prins Frisolaan 43	1120	Huismus	1 Nest
Prins Frisolaan 47	1120	Huismus	1 Nest
Prins Clauslaan 105	1120	Huismus	1 Nest
Prins Clauslaan 67	1120	Huismus	1 Nest
Prins Clauslaan 63	1120	Huismus	1 Nest
Prins Clauslaan 55	1120	Huismus	1 Nest

## Woningcorporatie Viverion

Lochem



Projectnummer: 207135 20-11-2025



Afbeelding 7. Locaties nestplaatsen huismus en gierzwaluw op kaart (Bron: ESRI).

# 5 Werkzaamheden en planning

## 5.1 Werkzaamheden en werkwijze

Ten behoeve van de renovatiewerkzaamheden is de initiatiefnemer voornemens de volgende werkzaamheden uit te voeren aan de betreffende woningen (zie tevens de eerder opgenomen kaart met woningen binnen het plangebied). Aan de beplanting, verlichting en eventuele waterelementen rondom de woningen worden geen wijzigingen aangebracht.

Op hoofdlijnen gaat het om de volgende werkzaamheden:

- aanbrengen en of aanvullen van spouwmuurisolatie waar noodzakelijk;
- mogelijk werkzaamheden aan dak of dakisolatie van buitenaf;
- aanbrengen dakisolatie;
- vervangen dakpannen;
- vervangen van kozijnen;
- vervangen van glas;
- bodem/vloerisolatie.

## 5.2 Eindbeeld

Na de werkzaamheden zijn de aanwezige woningen duurzaam en toekomstbestendig. Aan beplanting en verlichting in de omgeving van de woningen worden geen wijzigingen aangebracht.

## 5.3 Planning werkzaamheden

Woningcorporatie Viverion is voornemens de eerder beschreven woningen te verduurzamen. Dit gebeurt door het aanbrengen van spouwmuur- en dakisolatie, het vervangen van de dakpannen en kozijnen, en het aanbrengen van vloerisolatie.

De woningen zijn onderverdeeld in twee complexen (zie bijlage 2: adressen per complex); complex 1120 en complex 1111. De volgende planning wordt aangehouden:

- Per mei 2026: complex 1120 (Albert Hahnweg, Prins Willem-alexanderlaan, Prins Frisolaan, Prins Clauslaan)
- Per september 2026: complex 1111 (Albert Cuyplaan, Jan Steenlaan, Jacob van Ruysdaellaan, Frans Halslaan).

# 6 Effecten

## 6.1 Effect werkzaamheden: kwaliteit

### 6.1.1 Vleermuizen

Tijdens het onderzoek is 1 zomerverblijfplaats en zijn 7 baltsverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. In complex 1120 zijn in totaal 1 zomerverblijfplaats en 3 baltsverblijfplaatsen aangetroffen. In complex 1111 zijn 4 baltsverblijfplaatsen vastgesteld (zie ook paragraaf 4.1, tabel 1). Deze verblijfplaatsen bevinden zich in woningen waar verduurzamingswerkzaamheden gepland staan. Door de verduurzamingswerkzaamheden worden deze verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis mogelijk vernietigd. Er worden mitigerende- en compensatiemaatregelen voor gewone dwergvleermuis genomen. Er worden zowel tijdelijke als permanente vleermuis kasten. Hierbij wordt uitgegaan van compensatiefactor 4. De plaatsing van de kasten moet voldoen aan de minimale gewenningsperiode van vleermuizen van 3 maanden in de actieve periode (1 april – 31 okt) (Bij12 gewone dwergvleermuis, 2024). Door gebruik te maken van verschillende windrichtingen wordt er diversiteit aangeboden waardoor de kwaliteit toeneemt. Hiernaast zal de nieuwe bebouwing weer geschikt worden gemaakt voor vleermuizen met inbouwkasten voor gewone dwergvleermuis. Zie hiervoor hoofdstuk 11.

### 6.1.2 Broedvogels

Nesten van huismus en gierzwaluw zijn jaarrond beschermd. Beide soorten zijn broedend vastgesteld in een aantal te renoveren woningen in Lochem. In complex 1120 zijn in totaal 4 huismus nesten aangetroffen. In complex 1111 zijn 10 huismusnesten en 19 gierzwaluwnesten aangetroffen (zie ook 4.2: tabel 2). De geplande renovatiewerkzaamheden omvatten onder andere het vervangen van de dakpannen en het aanbrengen van dakisolatie. Hierbij zullen de nestplaatsen die zich onder de dakpannen bevinden, komen te vervallen. Er geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Hieronder wordt het effect van de voorgenomen werkzaamheden per deelgebied besproken.

De nestplaatsen dienen buiten het kwetsbare broedseizoen van de huismus (globaal 1 maart tot 30 augustus) en gierzwaluw (medio april tot september) ongeschikt te worden gemaakt. Voor zowel het verstoren als het aantasten van de nestplaatsen is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit noodzakelijk. Er worden preventieve maatregelen getroffen om negatieve effecten op broedvogels te voorkomen of te beperken. Zie hiervoor hoofdstuk 11.

## 6.2 Effect werkzaamheden: kwantiteit

### 6.2.1 Vleermuizen

Voor gebouwbewonende vleermuissoorten geldt dat zij een netwerk aan verblijfplaatsen hebben. In de toekomstige situatie blijft dit netwerk gehandhaafd, doordat de omgeving van het plangebied ongewijzigd blijft, er tijdelijke kasten worden opgehangen en in de gerenoveerde bebouwing vleermuisverblijfplaatsen (inbouwkasten) worden gerealiseerd. Het voordeel van de inbouwkasten is dat deze in een later stadium niet per ongeluk kunnen worden afgesloten of kunnen worden verwijderd (bijvoorbeeld door nieuwe bewoners).

Door de huidige verblijfplaatsen minimaal met factor 4 te compenseren blijft de kwantiteit behouden.

## 6.2.2 Broedvogels

Door voor iedere aangetaste of verdwenen nestplek direct twee tot drie nieuwe nestkasten te plaatsen, wordt ruimschoots ingezet op het bieden van geschikte alternatieve verblijfplaatsen. Deze ruime compensatie vergroot de kans aanzienlijk dat vogels een passende nestlocatie vinden en succesvol gebruikmaken van de geboden voorzieningen (Bij12, 2024).

# 7 Schadelijke handelingen

## 7.1 Vogelrichtlijn

**Het opzettelijk doden of vangen van nature in Nederland levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn (artikel 5.1, lid 2 onder g Ow gelezen in samenhang met artikel 11.37 lid 1 onder a Bal)**

Omgevingsvergunning voor het doden en vangen is niet nodig. Er worden voldoende maatregelen vanuit de zorgplicht genomen om doden en vangen te voorkomen. Incidentele slachtoffers vallen niet onder de reikwijdte van artikel 3.1. Omgevingsvergunning voor het doden en vangen van vogels is dan ook niet nodig.

**Het opzettelijk wegnemen, vernielen of beschadigen van nesten van vogels, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid (artikel 5.1, lid 2 onder g Ow gelezen in samenhang met artikel 11.37 lid 1 onder b Bal)**

Er zijn nesten van huismus en/of gierzwaluw aanwezig in de te verduurzamen woningen. Deze nesten worden beschadigd of vernield als gevolg van de werkzaamheden. Het aanvragen van een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor deze schadelijke handeling wordt noodzakelijk geacht.

**Het rapen en onder zich hebben van eieren van vogels bedoeld in het eerste lid (artikel 5.1, lid 2 onder g Ow gelezen in samenhang met artikel 11.37 lid 1 onder c Bal)**

N.v.t.

**Het opzettelijk storen van vogels als bedoeld in het eerste lid (artikel 5.1, lid 2 onder g Ow gelezen in samenhang met artikel 11.37 lid 1 onder d Bal)**

Het opzettelijk storen met een wezenlijke invloed op de staat van instandhouding van de betreffende vogelsoorten is niet van toepassing. Er worden diverse maatregelen getroffen om de betreffende soorten te allen tijde een (alternatieve) verblijfplaats aan te bieden en na afronding zijn de nieuwbouwwoningen of de directe omgeving weer geschikt voor de soorten. Omgevingsvergunning voor het opzettelijk storen met wezenlijke invloed is dan ook niet nodig.

## 7.2 Habitatrictlijn

**Het opzettelijk doden of vangen van in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrictlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, met uitzondering van de soorten, bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied (artikel 5.1, lid 2 onder g Ow gelezen in samenhang met artikel 11.46 lid 1 onder a Bal)**

Een Omgevingsvergunning voor het doden en vangen is niet nodig. Er worden voldoende maatregelen genomen om doden en vangen te voorkomen vanuit de zorgplicht. Incidentele slachtoffers vallen niet onder de reikwijdte van de wet. Vergunning voor het doden en vangen van dieren is dan ook niet nodig.

**Het opzettelijk verstoren van dieren als bedoeld in het eerste lid (artikel 5.1, lid 2 onder g Ow gelezen in samenhang met artikel 11.46 lid 1 onder b Bal)**

Hoewel het opzettelijk verstoren van de aanwezige beschermde diersoorten niet geheel vermijdbaar is, kunnen bij een juiste handelswijze deze wel tot een minimum beperkt worden, gelet op de zorgplicht. Vergunning voor het opzettelijk verstoren van het dier is dan ook niet nodig.

**Het opzettelijk vernielen of rapen van eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur (artikel 5.1, lid 2 onder g Ow gelezen in samenhang met artikel 11.46 lid 1 onder c Bal)**

N.v.t.

**Het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid (artikel 5.1, lid 2 onder g Ow gelezen in samenhang met artikel 11.46 lid 1 onder d Bal)**

Er zijn verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aanwezig in de te verduurzamen woningen. Deze verblijfplaatsen zullen verloren gaan als gevolg van de werkzaamheden. Het aanvragen van een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor deze schadelijke handeling wordt noodzakelijk geacht.

**Het opzettelijk plukken en verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen van planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrictlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied (artikel 5.1, lid 2 onder g Ow gelezen in samenhang met artikel 11.46 lid 1 onder e Bal)**

N.v.t.

# 8 Doel en wettelijk belang

## 8.1 Doel en belang

Het doel van de verduurzamingswerkzaamheden van de woningen is enerzijds om de energiedoelstellingen te halen en anderzijds toekomstbestendige woningen te realiseren. In het Energieakkoord is afgesproken dat de bebouwde omgeving in Nederland in 2050 energieneutraal is. Dat betekent dat grote aantallen bestaande woningen, huur- en koopwoningen, laag- en hoogbouw, rijtjeswoningen, appartementen en vrijstaande huizen verduurzaamd moeten worden. De verduurzaming van de bestaande woningen draagt bij aan het behalen van duurzaamheidsdoelstellingen.

De situatie van de te renoveren woningen voldoet zonder aanpak niet aan de huidige kwaliteitseisen voor binnenklimaat volgens vigerende landelijke normen zoals het Bouwbesluit 2012. Zie bijvoorbeeld artikel 3.21 uit het Bouwbesluit met betrekking tot wering van vocht van buiten en artikel 5.3 met betrekking tot thermische isolatie. Ook woningen in eigendom van Viverion zijn niet of slecht geïsoleerd, zonder kwalitatief luchtverversingssysteem en er is in veel gevallen sprake van vochtintrede via kozijnen, gevels en schoorstenen. Door de grote temperatuurverschillen, beperkte isolatie en te veel vocht in de woningen ontstaat condensatie en schimmelvorming, wat het binnenklimaat voor bewoners verslechtert. Dit is een landelijk erkend probleem bij alle niet goed geïsoleerde of gebrekkig na-geïsoleerde woningen. Daarmee is het ook een speerpunt bij diverse, mede door de rijksoverheid betrokken akkoorden zoals het Lente-akkoord en het Klimaatakkoord. Met dit convenant wordt daarnaast beoogd “om energiereductie in de herbouwproductie te combineren met wensen van de consument/eindgebruiker, zoals comfort, gezond binnenklimaat, energielastenverlaging en waardevermeerdering”.

Het verduurzamen van bestaande woningen op zowel kleine als grote schaal, draagt daarnaast bij aan maatschappelijke opgaves (zowel sociaal als economisch) en heeft een positief effect op het milieu. Het verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen en daarmee uitstoot van CO<sub>2</sub>, draagt bovendien bij aan het verbeteren van de luchtkwaliteit en daarmee aan de volksgezondheid. Het verbeteren van het binnenmilieu van woningen, scholen en kindercentra is daarnaast één van de speerpunten uit de Nationale aanpak Milieu en Gezondheid van de overheid ([www.rivm.nl](http://www.rivm.nl)). Door de grootschalige woningverbetering zullen de woningen technisch in betere staat verkeren en beter geïsoleerd zijn. Door isolatie van woningen en het verbeteren van de ventilatie kunnen enerzijds de energielasten sterk worden verlaagd en anderzijds het comfort en het binnenmilieu verbeterd worden. De plannen van Viverion dragen daarmee bij aan de verbetering van de volksgezondheid door de woningen dusdanig te isoleren dat vocht en tocht in huis worden geweerd dan wel zoveel mogelijk worden beperkt.

De vergunning wordt aangevraagd over de volgende wettelijke belangen:

### **Vogelrichtlijn**

- in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid.

### **Habitatrichtlijn**

- in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

# 9 Alternatieven

## 9.1 Alternatieve locatie

Een alternatieve locatie is niet aan de orde. Het betreffen locatie specifieke maatregelen, het gaat om veiligheids- en verduurzamingsmaatregelen van de betreffende woningen.

## 9.2 Alternatieve inrichting

Bij de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de aanwezige soorten door te werken buiten de kwetsbare periodes. Ook worden de te renoveren woningen na afronding weer geschikt gemaakt als nest- en verblijfplaats. Met de keuze voor de betreffende voorzieningen wordt zekerheid verkregen dat de aanwezige soort ook in de toekomstige situatie gebruik zal gaan maken van de gerenoveerde woningen. Er is geen andere methode waarbij dezelfde veiligheids- en verduurzamingsmaatregelen aan de betreffende woningen getroffen kunnen worden met minder negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten.

## 9.3 Alternatieve werkwijze

Een alternatieve werkwijze, zoals het ontzien van de spouwmuur of de daken, zou niet resulteren in het beoogde doel; het veilig en duurzaam maken van de woningen. Het behouden van de nest- en verblijfplaatsen in zijn huidige vorm is daarbij niet mogelijk. Door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen wordt afdoende rekening gehouden met de aangetroffen beschermde soorten. In deze situatie is de gekozen werkwijze het beste voor de aanwezige soorten. In deze situatie is er geen gunstigere oplossing voorhanden.

## 9.4 Alternatieve planning

Waar mogelijk wordt gewerkt buiten het broedseizoen van vogels. Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt, worden de woningen vooraf ongeschikt gemaakt en er worden altijd alternatieve voorzieningen gerealiseerd. Daarnaast wordt gewerkt buiten de kwetsbare periode van vleermuizen. Werkzaamheden bij de verblijfplaatsen voor vleermuizen worden uitgevoerd in de periode dat de verblijfplaatsen niet in gebruik zijn of deze worden buiten de kwetsbare periode ongeschikt gemaakt. Voorafgaand aan de werkzaamheden zijn al alternatieve voorzieningen gerealiseerd en worden verblijfplaatsen voor vleermuizen ongeschikt gemaakt. Er is geen alternatieve planning waarbij minder negatieve effecten optreden voor de genoemde soorten.

# 10 Staat van instandhouding

## 10.1 Staat van instandhouding

### 10.1.1 Vleermuizen

#### *Gewone dwergvleermuis*

De gewone dwergvleermuis is de meest algemene vleermuissoort binnen Nederlandse woonkernen. Ook tijdens het uitgevoerde onderzoek was dit de meest voorkomende vleermuissoort. De gewone dwergvleermuis heeft dan ook de status ‘thans niet bedreigd’ op de meest recente Nederlandse Rode Lijst Zoogdieren (Norren et al., 2020).

De gewone dwergvleermuis is oorspronkelijk een rotswandbewoner en heeft in Nederland een voorkeur voor gebouwen en bouwwerken als verblijfplaats (Bij12,2024). Gewone dwergvleermuis houdt van een gevarieerde omgeving met veel kleinschalige landschapselementen en veel water. Grote open gebieden en een omgeving uitsluitend bestaande uit bossen worden meestal gemeden.

De omgeving van Lochem vormt een voor gewone dwergvleermuizen geschikt leefgebied. Er zijn hier verscheidene houtwallen en bosschages aanwezig. Ook zijn enkele waterelementen aanwezig in de omgeving. Er zijn geen aanwijzingen voor een bedreigde lokale stand van instandhouding.

Het aantal te verduurzamen woningen betreft slechts een klein percentage van alle voor verblijfplaatsen geschikte woningen in de woonkernen. De voorgenomen verduurzaming zal in combinatie met maatregelen geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van de soort.

### 10.1.2 Broedvogels

#### *Huismus*

De huismus wordt in het gehele land aangetroffen maar laat een dalende trend zien. Hierdoor staat de huismus op de Nederlandse Rode Lijst Vogels als ‘gevoelig’ (Kleunen et al., 2017). De landelijke staat van instandhouding van de huismus als broedvogel in Nederland is zeer ongunstig (Foppen & Vogel, 2022).

Huismussen zijn bijzonder vindingrijk als het gaat om het vinden van een nestplaats. Ze nestelen meestal in holttes, bij voorkeur in huizen. Deze verblijfplaatsen worden jaarrond gebruikt en zijn jaarrond beschermd. Huismussen zijn het talrijkst bij oudere huizen in een deels groene, liefst wat rommelige omgeving aan stadsranden of op het platteland.

Specifiek voor Overijssel geldt dat de populatie tussen 1990-2017 stabiel is gebleven, tussen 2008-2017 wordt hierbij een lichte afname vermeld (Boele, et al., 2019). Het is opvallend dat er sinds de jaren 90 geen sterke afname heeft plaatsgevonden in Overijssel zoals dit wel het geval is geweest in de provincies Noord en Zuid-Holland. Dit wordt ondersteund door afbeelding 7 waarin is te zien dat de afname in hoog Nederland veel minder sterk was dan in laag Nederland (Boele, et al., 2019). In totaal namen de aantallen huismussen in hoog Nederland af met 1% per jaar ten opzichte van 2.4% in laag Nederland tussen 1978 en 2020 (Manen, 2020).

#### *Gierzwaluw*

De landelijke staat van instandhouding van de gierzwaluw als wegtrekkende broedvogel wordt beoordeeld als gunstig (Foppen & Vogel, 2022). De gierzwaluw broedt voornamelijk in daken van gebouwen. Deze verblijfplaatsen zijn jaarrond beschermd omdat het een zeer plekgetrouwe soort betreft. Er zijn weinig

gegevens bekend over de populatietrend van gierzwaluw omdat deze soort erg moeilijk te inventariseren is. Inmiddels doet SOVON een poging om de landelijk trend van de 'ongrijpbare' gierzwaluw vast te stellen met het relatief nieuwe programma MUS. Hieruit is gebleken dat de populatietrend erg fluctueert. Op dit moment lijkt het aantal gierzwaluwen als broedvogel in Nederland af te nemen (SOVON, 2023).

## 10.2 Afbreuk staat van instandhouding

Door de voorgenomen ontwikkeling verdwijnen 8 verblijfplaatsen van vleermuizen, 14 nestplaatsen van huismussen en 19 nestplaatsen van gierzwaluwen. Omdat er tijdelijke alternatieve nestplaatsen worden gerealiseerd, in de omliggende wijken van nature geschikte alternatieven aanwezig zijn én in de toekomstige situatie permante voorzieningen voor deze soorten worden opgenomen, hebben de werkzaamheden geen grote of onomkeerbare gevolgen voor de lokale populaties. Daarnaast worden aanvullende maatregelen genomen, zoals het voorafgaand aan de broedperiode van huismus en gierzwaluw, en buiten de kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis, ongeschikt maken van het leefgebied en het zorgvuldig plannen van de start van de werkzaamheden. Hierdoor wordt de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie niet aangetast.

## 10.3 Zorgvuldig handelen

Tijdens de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat alle handelingen die een nadelig effect zouden kunnen hebben op beschermde en onbeschermde dieren en planten achterwege worden gelaten. Hierbij kan gedacht worden aan het werken in één richting en het gefaseerd uitvoeren van de werkzaamheden, zodat dieren kunnen vluchten. Daarnaast worden maatregelen getroffen, zodat beschermde diersoorten niet negatief beïnvloed worden door de werkzaamheden. Er worden bijvoorbeeld geen werkzaamheden uitgevoerd tijdens het broedseizoen en de kraamperiode. Ook worden geen werkzaamheden uitgevoerd gedurende de winterrustperiode van de betreffende vleermuissoorten. Voorafgaand aan de werkzaamheden worden maatregelen genomen om te voorkomen dat dieren gebruik maken van de verblijfplaatsen. Daarnaast worden handelingen achterwege gelaten of extra maatregelen genomen om te voorkomen dat door de te nemen werkzaamheden nadelige effecten op flora en fauna worden veroorzaakt. Globaal wordt ervoor gezorgd dat werkzaamheden niet na zonsondergang worden uitgevoerd, zodat verstoring op de nachtactieve soorten als vleermuizen zoveel mogelijk wordt voorkomen. Ook worden zo weinig mogelijk verstoringsbronnen ingezet als aggregaten of verlichting. Maatregelen worden in een ecologisch werkprotocol opgenomen. Dit protocol is tijdens de werkzaamheden op de locatie aanwezig en onder betrokken medewerkers bekend. Tijdens de werkzaamheden staat een ter zake kundige paraat voor vragen en onvoorziene situaties.

# 11 Maatregelen

Om negatieve effecten op gewone dwergvleermuis, huismus en gierzwaluw zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk. De maatregelen worden hieronder nader toegelicht. Te nemen maatregelen zijn op hoofdlijnen:

## Algemeen

- opstellen van een ecologisch werkprotocol;
- ecologische begeleiding tijdens de werkzaamheden.

## Vleermuizen

- tijdelijke vleermuiskasten aanbieden;
- gewenningsperiode hanteren van minimaal 3 maanden in de periode 1 april – 1 november;
- ongeschikt maken verblijfplaatsen;
- controleronde ongeschikt maken;
- permanente verblijfplaatsen realiseren.

## Broedvogels

- tijdelijke verblijfplaatsen aanbieden;
- gewenningsperiode hanteren van 3 maanden voor huismus;
- ongeschikt maken nestplaatsen;
- permanente nestplaatsen realiseren.

## 11.1 Algemene Maatregel

### Ecologisch werkprotocol

Alle te nemen maatregelen worden in een ecologisch werkprotocol samengevat, evenals de aanvullende voorwaarden uit de vergunning. Dit protocol is tijdens de werkzaamheden op de locatie aanwezig en onder alle betrokken medewerkers bekend. Ook eventuele aanvullende voorwaarden uit de omgevingsvergunning worden hierin meegenomen. De uitvoerder ziet erop toe dat het protocol gevolgd wordt.

### Ecologische begeleiding

Tijdens de werkzaamheden staat een ecologisch adviseur paraat. Mocht de uitvoerder bijzonderheden ten aanzien van vleermuizen, broedvogels of andere soorten bemerken, dan neemt hij contact op met de ecologisch adviseur. Betreffende adviseur is werkzaam als adviseur ecologie bij Eelerwoude en heeft ruime ervaring met de betreffende soorten, het uitvoeren van flora- en fauna quickscans en nader onderzoek en toetsingen aan de omgevingswet, alsmede de begeleiding hiervan. De ecologische begeleiding van de werkzaamheden wordt vastgelegd in een logboek.


### 11.1.1 Maatregelen vleermuizen

#### Tijdelijke vleermuiskasten

Bij vrijwel elke woning in het onderzoeksgebied en daarbuiten zijn ruimtes onder of tussen gevelpannen, schoorstenen of spouwmuren aanwezig. Verwacht wordt dan ook dat, indien er een verblijfplaats tijdelijk ongeschikt raakt, vleermuizen snel uitwijken naar andere locaties die ze al kennen in de wijk. Tezamen met de opgehangen kasten zorgt dit er dan ook voor dat er te allen tijde genoeg verblijfplaatsmogelijkheden overblijven. De kasten zijn opgehangen conform de eisen uit het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024). Er moet worden gecompenseerd voor 8 verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis met

compensatiefactor 4 (dus 32 kasten). Op 22 september 2025 zijn door Van Wijnen 35 vleermuizenkasten (type VMN1) geplaatst op verschillende adressen in Lochem (zie tabel 3). Hiermee bevinden ze zich 1,5 maand binnen de gewenningsperiode 2025 en moeten ze nog 1,5 maand vanaf april 2026 blijven hangen. Deze resterende periode gaat in vanaf april 2026 en is voldaan medio mei 2026. De kasten zijn bevestigd aan de kopse kant van de woningen en op een minimale hoogte van 4 meter. Daarbij is rekening gehouden met de plaatsing: ze hangen niet boven ramen, niet achter begroeiing en niet achter andere obstakels. In onderstaande afbeelding 8, is op kaart weergegeven waar de tijdelijke kasten hangen.

Tabel 3: Overzicht van de reeds geplaatste tijdelijke vleermuiskasten op verschillende adressen in Lochem.

Straat + huisnummer	Aantal kasten per woning	Type Kast
Albert Cuyplaan 25	3	<p data-bbox="995 723 1066 748">VMN1</p> 
Gerard ter Borchlaan 1	3	
Albert Hahnweg 147	3	
Prins Frisolaan 12	3	
Prins Constantijnlaan 12, 44, 46, 56	12	
Prins Clauslaan 67A	2	
Prins Clauslaan 87A,139,151	9	



Afbeelding 8: locaties tijdelijke voorzieningen vleurmuizen. (Bron: ESRI).

### Ongeschikt maken verblijfplaatsen

Om te voorkomen dat er vleurmuizen worden gedood tijdens de verduurzaming dienen verblijfplaatsen tijdig ongeschikt te worden gemaakt. Het ongeschikt maken van de woningen voor vleurmuizen vindt plaats buiten de kwetsbare periode. De kwetsbare periode in dit geval betreft de winterperiode (1 november t/m 31 maart).

Ongeschikt maken vindt daarom plaats in de periode 1 april t/m 31 oktober. Deze data kunnen afwijken in verband met (slechte) weersomstandigheden. Het ongeschikt maken wordt gedaan door middel van ‘exclusion flaps’ en het afdichten van de toegangswegen. Het gaat hierbij om open stootvoegen, eventuele spleten rond kozijnen en dorpels en de ruimtes tussen gevelpannen en de buitengevel. Bij het ongeschikt maken worden ‘exclusion flaps’ toegepast waarbij er om de meter een flap aanwezig is. Hiertussen wordt schuimrubber toegepast.

Het ongeschikt maken van de bebouwing wordt gecontroleerd op effectiviteit door een controleronde. Deze controleronde wordt 's nachts, onder voor vleermuizen gunstige weersomstandigheden. Indien tijdens deze ronde geen in- of uitvliegende vleermuizen worden aangetroffen wordt het plangebied vrijgegeven. Indien er onverhoopt toch in- of uitvliegende vleermuizen worden aangetroffen dan zijn er aanvullende maatregelen nodig om het gebouwongeschikt te maken, gevolgd door een controleronde. In dit geval vindt het ongeschikt maken voor de woningen in complex 1120 plaats tussen 1 april en 15 mei 2026, en voor complex 1111 in de 1<sup>e</sup> week van september.

### Permanente maatregelen

Als permanente maatregel voor de verloren zomer- en baltverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, worden in de gevels van de gerenoveerde bebouwing voorzieningen van het type VMPPM1 ingemetseld (afbeelding 9). In het onderstaande overzicht (tabel 4) is per adres aangegeven hoeveel kasten er worden geplaatst en op welke locatie. Bij voorkeur worden de kasten gekoppeld door met een beitel het tussenschot te verwijderen. Op deze wijze kunnen de kasten ook dienstdoen als grote zomer- en als kraamverblijfplaats.

Tabel 4: Overzicht van locaties waar permanente vleermuisvoorzieningen (32) worden gerealiseerd.

Straat + huisnummer	Aantal kasten per woning	Type Kast
Albert Hahnweg 159	2	<p data-bbox="1038 1149 1129 1173">VMPPM1</p> 
Prins Willem-Alexanderlaan 32, 34	4	
Prins Frisolaan 51, 59	4	
Prins Clauslaan 59, 99	6	
Jan Steenlaan 2 en 10	4	
Jacob van Ruysdaellaan 2, 7, 12	6	
Albert Cuyplaan 1,2 en 28	6	



Afbeelding 9: locaties permante voorzieningen vleermuizen. (Bron: ESRI).

## 11.1.2 Maatregelen broedvogels

Op 25 november 2025 (week 48) zijn 28 tijdelijke kasten (type HMT2) voor huismus opgehangen op verschillende adressen (tabel 5 en afbeelding 10). Hiermee is aan de factor 2 compensatie eis voldaan. De kasten moeten altijd 4 meter hoog en minstens 1 meter uit elkaar hangen en binnen 200 meter van bestaande nestplaatsen. Voor huismus wordt een gewenningsperiode van 3 maanden gehanteerd, voor gierzwaluw is dit niet aan de orde. Voor de gierzwaluw wordt er gewerkt buiten de kwetsbare broedperiode waardoor tijdelijke compensatie niet aan de orde is. De werkzaamheden in complex 1111 (waar gierzwaluw aanwezig is) starten in september 2026.

Tabel 5: Overzicht van locaties waar permanente huismus worden gerealiseerd.

Straat + huisnummer	Aantal kasten per woning	Aantal kasten	Type Kast
Rembrandtlaan 9, 21,33,58,64,78	1	6	<p style="text-align: center;">HMT2</p> 
Gerard ter Borchlaan 2	1	1	
Oranjeweg 3, 37	1	2	
Henry Dunantweg 115, 125	2	4	
Meidert Hobbemelaan 32	1	1	

### Ongeschikt maken nestplaatsen huismus en gierzwaluw

- Het ongeschikt maken van huismusnestplaatsen verblijfplaatsen wordt gedaan door het plaatsen van gootrollen of Borstelrollen (afbeelding 10 en 11). Deze kunnen worden geplaatst buiten het broedseizoen (maart t/m augustus 2026) en buiten vorstperioden.
- Aaneengesloten vorstperioden van drie of meer dagen (temperaturen overdag zijn lager dan 0 graden Celsius) in de periode december t/m februari zijn ook kwetsbare perioden voor de huismus. In deze perioden kan er niet ongeschikt gemaakt worden. Het ongeschikt van de woningen in complex 1120 wordt vóór maart 2026 uitgevoerd en het complex 1111 in de eerste week van september 2026.
- Verblijfplaatsen van de gierzwaluw zijn uitsluitend aangetroffen in complex 1111. Voor werkzaamheden met betrekking tot gierzwaluwen wordt gestart vanaf de tweede helft van september 2026, wanneer de soort niet meer in Nederland aanwezig is. Werkzaamheden in de eerste helft van september zijn eveneens toegestaan, mits er geen broedgevallen meer zijn en een ecooloog de locatie heeft vrijgegeven.



Afbeelding 10: Gootrollen of gootborstels, voorkomt dat huismussen onder de eerste rij van de dakpannen broeden.

## Woningcorporatie Viverion

Lochem

Eelerwoude

Projectnummer: 207135 20-11-2025



Afbeelding 11: locaties tijdelijke nestvoorzieningen huismus (Bron: ESRI).

### **Permanente verblijfplaatsen**

Aangezien de renovatiewerkzaamheden beperkt blijven tot het vervangen van de dakranden en het aanbrengen van dakisolatie, blijft de toekomstige situatie geschikt als nestelgebied voor huismussen. Het is daarbij van belang dat de ruimte onder de eerste twee rijen dakpannen toegankelijk blijft, zodat huismussen daaronder kunnen blijven nestelen. Voor huismus betekent dit in de praktijk dat aan beide zijden van de woning op de derde panlat vogelschroot wordt geplaatst (indien het plaatsen van vogelschroot noodzakelijk wordt geacht). Dit voorkomt dat huismussen onder het gehele dak kunnen komen, maar geeft wel broedgelegenheid onder de eerste twee rijen pannen, op dezelfde wijze als van 'nature' het geval is. Er mag geen isolatiemateriaal onder de eerste twee rijen dakpannen worden geplaatst. Dit geldt eveneens voor de gierzwaluw. De werkzaamheden in complex 1111, zijn vóór het nieuwe broedseizoen (april 2027) afgerond zodat de woningen weer toegankelijk zijn voor gierzwaluwen. Dit wordt gedaan door het laten overhangen van gevelpannen van circa 3,3cm. Zo blijft de natuurlijke situatie intact. Derhalve is het niet noodzakelijk geacht om permante nestvoorzieningen in de gevel te realiseren.

## **11.2 Doel maatregel**

Met de voorgenomen maatregelen wordt zorggedragen voor aanwezige verblijven in de nieuwe situatie en wordt de gunstige staat van instandhouding van de soorten (lokaal) gegarandeerd. Daarnaast worden de maatregelen uitgevoerd in het kader van zorgvuldig handelen (zorgplicht).

## **11.3 Effectiviteit maatregel**

### **11.3.1 Vleermuizen**

Veel soorten vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis maken gebruik van een netwerk aan verblijfplaatsen. Ze wisselen regelmatig van verblijfplaats. Vaak is het gebruik van een verblijfplaats afhankelijk van het seizoen en het weer. Regelmatig worden nieuwe verblijfplaatsen in gebruik genomen, als deze voldoen aan de eisen. De tijdelijke vleermuiskasten worden al langer en op verschillende plaatsen succesvol gebruikt bij verstoring van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis. In de nieuwe situatie worden woningen weer geschikt gemaakt. Vooral de combinatie van verschillende maatregelen is van belang om voldoende te compenseren voor gebouw bewonende vleermuizen.

### **11.3.2 Broedvogels**

Er worden verblijfplaatsen aangeboden op locaties in de directe omgeving van waar nu broedparen zijn vastgesteld. Hierdoor is de kans op succes het grootst. De maatregel is bewezen effectief.

## **11.4 Afhankelijkheid derden**

Woningcorporatie Viverion is niet afhankelijk van derden, aangezien alle maatregelen worden gerealiseerd in woningen in het eigendom van Woningcorporatie Viverion.

## **11.5 Monitoring**

De mitigerende maatregelen ten behoeve van vleermuizen en broedvogels worden ruim voor aanvang van de werkzaamheden aangebracht en zijn bewezen effectief. Monitoring van gewone dwergvleermuis, huismus en gierzwaluw is daarom niet noodzakelijk.

# Literatuurlijst

- Boele, A., Van Bruggen, J., Hustings, F., Koffijberg, K., Vergeer, J., & Van der Meij, T. (2019). Broedvogels in Nederland in 2017. Nijmegen: Sovon Vogelonderzoek Nederland.
- Foppen, R. & Vogel, (2022) Staat van instandhouding van soorten van de Vogelrichtlijn zonder instandhoudingsdoelen in Natura 2000-gebieden. Sovon-rapport 2022/81. Sovon Vogelonderzoek Nederland, Nijmegen
- Kleunen, A. van, Foppen, J. en Turnhout, C. van, . Basisrapport voor de Rode Lijst vogels 2016 volgens Nederlandse en IUCN-criteria. Sovon-rapport 2017/34. Sovon Vogelonderzoek Nederland, Nijmegen
- Manen, W. v. (2020). Huismus en Ringmus in Nederland meer dan 40 jaar gevolgd. [https://stats.sovon.nl/static/publicaties/limosa\\_2020-93-2\\_p49-58\\_huismus-ringmus-40-jaar\\_willemv-manen.pdf](https://stats.sovon.nl/static/publicaties/limosa_2020-93-2_p49-58_huismus-ringmus-40-jaar_willemv-manen.pdf): Assen: Limosa.
- Norren, E. van, Dekker J. en Limpens H., 2020. Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens Nederlandse en IUCN-criteria. Rapport 2019.026. Zoogdierverseniging, Nijmegen
- SOVON. (2023). *Gierzwaluw*. Opgehaald van stats.sovon.nl: <https://stats.sovon.nl/stats/soort/7950>
- Bij12 (2024). Kennisdocument Gewone Dwergvleermuis, Versie 2.0, april 2024

# Bijlage 1 – overzicht woningen per complex

## **Complex 1120:**

Straat Huisnummer

Albert Hahnweg 159

Albert Hahnweg 161

Albert Hahnweg 163

Albert Hahnweg 167

Albert Hahnweg 169

Prins Clauslaan 127

Prins Willem-Alexanderlaan 28

Prins Willem-Alexanderlaan 30

Prins Willem-Alexanderlaan 32

Prins Willem-Alexanderlaan 34

Prins Willem-Alexanderlaan 42

Prins Frisolaan 43

Prins Frisolaan 47

Prins Frisolaan 51

Prins Frisolaan 59

Prins Clauslaan 51

Prins Clauslaan 55

Prins Clauslaan 59

Prins Clauslaan 63

Prins Clauslaan 65

Prins Clauslaan 67

Prins Clauslaan 99

Prins Clauslaan 105

## **Complex 1111:**

Straat Huisnummer

Albert Cuyplaan 2

Albert Cuyplaan 4

Albert Cuyplaan 8

Albert Cuyplaan 10

Albert Cuyplaan 12

Albert Cuyplaan 16

Albert Cuyplaan 24

Albert Cuyplaan 26

Albert Cuyplaan 28

Albert Cuyplaan 32

Albert Cuyplaan 1

Albert Cuyplaan 3

Albert Cuyplaan 5

Albert Cuyplaan 7

Albert Cuyplaan 9

Albert Cuyplaan 11

Albert Cuyplaan 17

Albert Cuyplaan 19

Albert Cuyplaan 21  
Albert Cuyplaan 23  
Jan Steenlaan 2  
Jan Steenlaan 4  
Jan Steenlaan 6  
Jan Steenlaan 8  
Jan Steenlaan 10  
Jan Steenlaan 12  
Jan Steenlaan 14  
Jan Steenlaan 16  
Jan Steenlaan 18  
Jan Steenlaan 7  
Jan Steenlaan 9  
Jan Steenlaan 11  
Jan Steenlaan 13  
Jan Steenlaan 15  
Jan Steenlaan 17  
Jacob van Ruysdaellaan 2  
Jacob van Ruysdaellaan 4  
Jacob van Ruysdaellaan 10  
Jacob van Ruysdaellaan 12  
Jacob van Ruysdaellaan 14  
Jacob van Ruysdaellaan 16  
Jacob van Ruysdaellaan 18  
Jacob van Ruysdaellaan 20  
Jacob van Ruysdaellaan 7  
Jacob van Ruysdaellaan 9  
Jacob van Ruysdaellaan 11  
Jacob van Ruysdaellaan 15  
Jacob van Ruysdaellaan 17  
Frans Halslaan 1  
Frans Halslaan 3  
Frans Halslaan 5  
Frans Halslaan 7  
Frans Halslaan 9  
Frans Halslaan 11  
Frans Halslaan 13  
Frans Halslaan 15  
Frans Halslaan 17  
Frans Halslaan 19  
Frans Halslaan 25  
Frans Halslaan 27  
Frans Halslaan 29



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief ▶

[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)