

BioEcologie B.V.
T.a.v.
Dreef 2A
4401 EC Yerseke

Onderwerp

Definitief besluit op de aanvraag
omgevingsvergunning flora en fauna voor
de herontwikkeling van de Oude Pastorie
aan de Oostvoorstraat 27 in Wissenkerke

Zaaknummer

815742

Behandeld door**Verzonden**

Middelburg, 25 juni 2026

Geachte

Op 26 januari 2026 hebben wij uw aanvraag ontvangen. U vraagt, namens de gemeente Noord-Beveland (hierna: uw cliënt), een omgevingsvergunning aan voor een flora- en fauna-activiteit (hierna: vergunning) als bedoeld in artikel 5.1 lid 2, onder g, Omgevingswet (hierna: Ow).

Uw cliënt vraagt vergunning aan om af te wijken van het verbod als bedoeld in artikel 11.46 lid 1 sub b en d van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) om de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) opzettelijk te verstoren en om één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis te beschadigen of te vernielen.

Deze vergunning wordt aangevraagd op grond van artikel 8.74K lid 1 sub b onder 3° van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl); 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.

Deze vergunning wordt aangevraagd voor de periode van 1 september 2026 tot en met 1 september 2029. Deze aanvraag heeft betrekking op de herontwikkeling van de Oude Pastorie aan de Oostvoorstraat 27 in Wissenkerke.

De ontvangst van deze vergunning is op 9 februari 2026 bevestigd. In deze brief maken wij u onze beslissing op uw vergunning bekend.

OMGEVINGSVERGUNNING FLORA- EN FAUNA-ACTIVITEIT MET ZAAKNUMMER: 815742

Wij besluiten:

- I. Aan uw cliënt de aangevraagde vergunning van artikel 11.46 lid 1 onder b en d van het Bal om de gewone dwergvleermuis opzettelijk te verstoren én om één zomerverblijfplaats van deze soort te beschadigen of te vernielen, te verlenen.
- II. Dat de vergunning geldig is voor de periode vanaf 1 september 2026 tot en met 1 september 2029.
- III. Dat de vergunning mag worden gebruikt om de herontwikkeling van de Oude Pastorie aan de Oostvoorstraat 27 in Wissenkerke uit te voeren (zie figuur 1 en 2 in bijlage 1). Tevens worden diverse aanbouwen in de achtertuin gesloopt. Het weghalen van groen maakt geen onderdeel uit van de aangevraagde vergunning.
- IV. De voorschriften in onderdeel I onderdeel uit te laten maken van de vergunning.
- V. Dat de vergunning voor wat betreft voorschrift 11 geldig is voor tien jaar.
- VI. De volgende documenten deel uit te laten maken van de vergunning:
 - a. Aanvraagformulier van 26 januari 2026, ons kenmerk: 815742-01;
 - b. Bijlagen bij de aanvraag zoals aangeleverd op 26 januari 2026:
 - i. Quickscan, Oostvoorstraat 27, Wissenkerke, uitgevoerd en opgesteld door BioEcologie, datum: 6-2-2025, ons kenmerk: 815742-02;

- ii. Mitigatieplan, GNB, Ontheffingsaanvraag, uitgevoerd en opgesteld door BioEcologie, datum: 26-1-2026, ons kenmerk: 815742-03;
- iii. Nader onderzoek vleermuis en huismus, Oostvoorstraat 27, Gem. Wissenkerke, uitgevoerd en opgesteld door BioEcologie, datum: 27-10-2025, ons kenmerk: 815742-04;
- c. Aanvullende gegevens, zoals ontvangen op 5 maart 2026:
 - i. Beantwoording vragen Provincie, ons kenmerk: 815742-05;
- d. Zienswijze en bijbehorende documenten, zoals ontvangen op 13 april 2026:
 - i. Aangepast mitigatieplan, ons kenmerk: 815742-06;
 - ii. EWP Gem. Noord-Beveland, ons kenmerk: 815742-07;
- e. Aanvullende gegevens, zoals ontvangen op 13 mei 2026:
 - i. 2^e Beoordeling Provincie 815742_260417 Antwoord, ons kenmerk: 815742-08;
 - ii. Aangepast mitigatieplan, uitgevoerd en opgesteld door BioEcologie, V3. 260513, ons kenmerk: 815742-09,

Alle relevante wet- en regelgeving waar dit besluit op is gebaseerd en waaraan is getoetst vindt u in bijlage 1.

Leest u vooral onderdeel 1 zorgvuldig door, hierin staan de voorschriften die wij aan de vergunning verbinden. Het is belangrijk dat u zich houdt aan deze voorschriften. Doet u dit niet, dan kunnen we de vergunning intrekken of wijzigen. Dit staat in artikelen 18.10 lid 1 en 4 van de Ow. De motivering van dit besluit vindt u in onderdeel 2 'Overwegingen'.

Wilt u tijdens de looptijd van de vergunning iets veranderen aan de uitvoering van uw ingreep. Neem dan altijd contact met ons op voordat u veranderingen doorvoert. Wij helpen u dan inschatten of de gewenste verandering past binnen uw vergunning. U kunt ons bereiken via het e-mailadres. Noem hierbij altijd het zaaknummer.

Zienswijze

Wij hebben u in het kader van artikel 4:7 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) tot en met 13 april 2026 in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk uw zienswijze over het voorgenomen besluit bij ons naar voren te brengen.

U heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt om op 13 april 2026 een zienswijze en een aangepast ecologisch werkprotocol in te dienen. Deze documenten is geregistreerd onder kenmerk: 815742-06 en 815742-07. Op 13 mei 2026 heeft u nog aanvullende informatie met ons gedeeld. Deze informatie is geregistreerd onder kenmerk: 815742-08 en kenmerk: 815742-09. **Deze zienswijze en aanvullende informatie hebben geleid tot aanpassing van het besluit.** Voor de inhoudelijke behandeling verwijzen wij naar onderdeel C Zienswijzen.

Controleer of overige regelgeving van toepassing is

De vergunningsaanvraag is getoetst aan de artikelen met betrekking tot het onderdeel flora- en fauna-activiteiten van de Ow, het Bal en het Bkl. Het kan zijn dat u voor het uitvoeren van de ingreep ook een andere vergunning nodig heeft. Bijvoorbeeld volgens andere onderdelen van de Ow. Denk ook aan regelgeving van andere overheden zoals de gemeente of het waterschap. U bent zelf verantwoordelijk om te controleren of andere wet- en regelgeving van toepassing is.

Tot slot moet u altijd voldoen aan de zorgplichten voor natuur. Dat betekent dat u moet voorkomen dat de ingreep schade aanricht aan beschermde planten en dieren en hun leefomgeving.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten van Zeeland,
Namens deze,

Noem in uw contact met ons steeds het zaaknummer. Dit staat bovenaan deze brief.

Bijlagen:

1. Van toepassing zijnde artikelen uit stelsel Omgevingswet;
2. Luchtfoto's van het plangebied;
3. Invulformulier logboek;
4. Eisen voor het plaatsen van alternatieve vleermuisverblijfplaatsen.

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden kunnen schriftelijk bezwaar maken tegen dit besluit bij: Gedeputeerde Staten van Zeeland, t.a.v. de secretaris van de commissie voor bezwaarschriften, Postbus 6001, 4330 LA Middelburg.

In het bezwaarschrift neemt u ten minste op uw naam en adres, de dagtekening van het bezwaarschrift, tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend.

U moet het bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is bekendgemaakt. Doorgaans is dat de dag na de datum van verzending. Overschrijding van de inzendtermijn kan ertoe leiden dat met uw bezwaren geen rekening wordt gehouden.

Als u overweegt bezwaar te maken, kunt u een informatiefolder aanvragen op telefoonnummer

0118-631000. U kunt de informatie ook downloaden via www.zeeland.nl/beleid-en-regelgeving/bezwaar-maken.

Wij wijzen u erop dat het bezwaar niet de werking van het besluit schorst. U kunt een verzoek doen tot het treffen van een voorlopige voorziening. U richt het verzoek aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Breda, team bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Voor de behandeling van het verzoek is griffierecht verschuldigd.

Onderdeel 1. VOORSCHRIFTEN

Algemene voorschriften

1. Voer de ingreep uit volgens de beschrijving in de vergunningaanvraag en de bijlagen bij deze aanvraag.
2. De initiatiefnemer en alle partijen die de werkzaamheden uitvoeren moeten op de hoogte zijn van de volgende zaken:
 - De vergunning;
 - De vergunningsvoorschriften;
 - De wijze waarop de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd.

Houdt een logboek bij (bijlage 3) om dit vast te leggen. Dit moet op verzoek worden getoond aan de inspecteurs van de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland (hierna: RUD-Zeeland).

De vergunning, inclusief alle bijbehorende bijlagen en het logboek, moet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden op het plangebied aanwezig zijn.

3. De ecologisch deskundige moet bij het ongeschikt maken van de locatie voor de gewone dwergvleermuis worden betrokken. Verder zal hij/zij aanwijzingen geven over hoe de renovatie uitgevoerd moet worden.

Betrek de ecologisch deskundige ook bij de realisatie van permanente voorzieningen voor de betrokken soorten.

Hij/zij is altijd oproepbaar tijdens de werkzaamheden. Hij/zij legt zijn/haar aanwijzingen vast in het logboek. Hij/zij legt ook vast hoe hier uitvoering aan wordt gegeven.

Het bevoegd gezag gebruikt de volgende definitie van een ecologisch deskundige:

- Een persoon die expertise heeft met de situatie en soorten waarover hij/zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden;
 - Hij/zij heeft minimaal 3 jaar aantoonbare ervaring met het uitvoeren van soortgericht onderzoek, eventueel onder begeleiding van een ervaren ecologisch deskundige.
4. Wanneer tijdens de controle of tijdens de werkzaamheden andere beschermde soorten worden aangetroffen, worden de werkzaamheden ter plaatse stopgezet.

Neem ook contact op met het bevoegd gezag, Provincie Zeeland om te overleggen hoe met deze soorten om te gaan. Dit kan via het e-mailadres natuurbescherming@zeeland.nl. Dit geldt voor andere beschermde soorten, dan waarvoor de vergunning is verleend.
 6. Voordat u start met de werkzaamheden moet u bij de RUD-Zeeland melden wanneer u begint. Doe dit minimaal twee weken vooraf. U doet dit via het e-mailadres handhaving.groen@rud-zeeland.nl. Noem in uw contact steeds het zaaknummer. U kunt dit zaaknummer vinden bovenaan de brief.
 7. Binnen twee dagen, nadat u klaar bent met de werkzaamheden moet u dit melden bij de RUD-Zeeland via handhaving.groen@rud-zeeland.nl. Noem in uw contact steeds het zaaknummer. U kunt dit zaaknummer vinden bovenaan de brief.

Stuur de volgende documenten mee met de melding:

- Het logboek;
- Een onderbouwing (met foto's) van de in bijlage 4 genoemde eisen voor de gerealiseerde tijdelijke en definitieve alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis (voorschrift 10). Ook moet worden onderbouwd hoeveel definitieve voorzieningen worden gerealiseerd voor de gewone dwergvleermuis.

Specifieke voorschriften gewone dwergvleermuis

Voorschriften alternatieve verblijfplaatsen

8. Realiseer **voorafgaand** aan het ongeschikt maken van de Oude Pastorie minimaal vier alternatieve zomerverblijfplaatsen van het type [VK WS 01 van vivara pro](#) of vergelijkbaar. Daarnaast moet de al gerealiseerde BioTower® functioneel blijven.

Laat de alternatieve zomerverblijfplaatsen minimaal drie maanden hangen in het vleermuisactieve seizoen (1 april tot en met 31 oktober daaropvolgend. Deze drie maanden gelden als gewenningsperiode).

Controleer de functionaliteit van de zomerverblijfplaatsen én repareer deze kasten als dat nodig is. Verwijder ook eventuele takken die de aanvliegroute blokkeren.

Het onderhoud en indien nodig de reparatie mogen alleen plaats vinden in de periode 1 november tot en met 31 maart daaropvolgend.

9. Realiseer definitieve zomerverblijfplaatsen in de vorm van een vleermuisvriendelijke schoorsteen of door het terugbrengen van open loodslabben naar de oorspronkelijke situatie. Integreer deze zomerverblijfplaatsen bij voorliggende ingreep in de Oude Pastorie, nadat de renovatie is afgerond.

Deze voorzieningen moeten in overeenstemming met de richtlijnen van de Nationale Kennisbank Natuurinclusief Bouwen (hierna: NKNB), die voor het aanpassen van schoorstenen zijn opgesteld, worden gerealiseerd.

Het aantal definitieve voorzieningen moet zo worden gekozen dat deze voldoende ruimte biedt voor het aantal vleermuizen dat gebruik maakt van de oorspronkelijke voorziening. Leg deze onderbouwing vast in het logboek. Deze onderbouwing moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag, Provincie Zeeland. Dit kan via het e-mailadres natuurbescherming@zeeland.nl.

10. De tijdelijke vleermuiskasten, de BioTower® en de inbouwvoorzieningen moeten voldoen aan een aantal eisen (zie bijlage 4 van dit besluit).

De ecologisch deskundige geeft een onderbouwing (met foto's) van de in bijlage 4 genoemde eisen. Bijlage 4 geldt voor de tijdelijke vleermuiskasten en de inbouwvoorzieningen.

De ecologisch deskundige legt deze onderbouwing vast in het logboek. Deze onderbouwing moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag, Provincie Zeeland. Dit kan via het e-mailadres natuurbescherming@zeeland.nl.

11. Zodra de nieuwbouw met de inbouwvoorzieningen gereed is én wanneer dit is gemeld bij de RUD-Zeeland (voorschrift 7), vervalt de onderhoudsplicht van de vleermuiskasten (voorschrift 8).

Eventueel kunnen de tijdelijke vleermuiskasten dan worden verwijderd. Dit kan alleen als:

- De ecologisch deskundige heeft vastgesteld dat de vleermuiskasten op dat moment niet wordt gebruikt door de gewone dwergvleermuis;
- Er een gewenningsperiode van drie maanden is verlopen voordat de vleermuiskasten worden verwijderd.

Borg de functionaliteit van de inbouwvoorzieningen, die in gebruik zijn genomen, op de lange termijn. Herstel de functionaliteit zo spoedig mogelijk, wanneer deze verminderd is. Verwijder de bron van de verstoring, als er sprake is van verstoring van de inbouwvoorzieningen. Herstel van verblijfplaatsen moet gebeuren op aanwijzing van een ecologisch deskundige.

Onderhoud en de reparatie, indien nodig, worden uitsluitend uitgevoerd in de periode 1 april tot en met 31 oktober daaropvolgend.

Voorschriften werkwijze

12. Maak de Oude Pastorie voorafgaand aan de renovatie ongeschikt voor de gewone dwergvleermuis.
- Het ongeschikt maken mag **niet** plaatsvinden:
 - In de periode van winterslaap (15 november tot en met 15 maart daaropvolgend). Zie ook onderstaande natuurkalender.
 - Het ongeschikt maken mag **wel** plaatsvinden:
 1. In de periode aan de randen van de winterslaap (1-15 november én 15-30 maart) als:
 - De temperatuur tot één uur na zonsondergang > 10°C;
 - Er **geen** harde wind is van >5 Bft;
 - Er geen regen is (maximaal motregen);
 - De ecologisch deskundige heeft beoordeeld dat de vleermuizen nog actief zijn. Dit wordt vastgelegd in het logboek.
 2. In de actieve periode vanaf 1 april tot en met 31 oktober daaropvolgend.

De betrokken ecologisch deskundige bepaalt de meest geschikte periode voor het ongeschikt maken en legt dit vast in het logboek.

Tabel 1: Natuurkalender gewone dwergvleermuis

Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec

13. Het ongeschikt maken van de Oude Pastorie voor de gewone dwergvleermuis gebeurt op de volgende manier (bron: [Kennisdocument gewone dwergvleermuis](#)):
- Alle openingen die toegang geven tot de Oude Pastorie moeten ongeschikt worden gemaakt. Dit geldt ook voor openingen die niet in gebruik zijn of waarvan het gebruik niet is vastgesteld.
 - Volg de richtlijnen, zoals beschreven in het bij de aanvraag gevoegde EWP Gem. Noord-Beveland, ons kenmerk: 815742-07;
 - Maak de openingen dicht met behulp van “exclusion flaps”. Bij afstanden van meer dan 2 meter tussen de stootvoegen, moet telkens een “exclusion flap” aangebracht worden;
 - Het dichtmaken van openingen met vulschuim mag worden toegepast onder voorwaarden. Gebruik vulschuim alleen als de achterliggende spouw open is én aaneengesloten is met openingen waar een “exclusion flap” aanwezig is;
 - De aanwezigheid van een afgesloten spouwmuurdeel moet worden voorkomen;
 - De ecologisch deskundige geeft aanwijzingen over welke openingen dicht gemaakt mogen worden;
 - Deze aanwijzingen moeten worden vastgelegd in het logboek;
 - Het gebruik van giftig én erg uitdijend materiaal is **niet toegestaan**;
 - Het gebruik van materiaal dat doorgangen in de binnenruimte blokkeert is **niet toegestaan**;
 - Het gebruik van purschuim en bijenbekjes is **niet toegestaan**;
 - Het maken van tochtgaten in de spouwmuren is **niet toegestaan**;
 - Het gebruiken van een endoscoop om de aanwezigheid van vleermuizen uit te sluiten, is **niet toegestaan**.
14. Nadat de Oude Pastorie ongeschikt is gemaakt, controleert een ecologisch deskundige of de gewone dwergvleermuis de Oude Pastorie heeft verlaten. Hierbij geldt:
- De controlerende wordt uitgevoerd minimaal drie dagen na het ongeschikt maken;

- De resultaten van de controleronde zijn maximaal één maand geldig. Indien de Oude Pastorie niet binnen deze termijn wordt gerenoveerd, moet er een nieuwe controleronde plaats vinden;
- Als bij de controleronde gewone dwergvleermuizen worden aangetroffen, worden de in voorschrift 13 genoemde maatregelen opnieuw getroffen. Hierbij wordt rekening gehouden met de voorwaarden in voorschrift 12:
 - Indien nodig, worden de werkzaamheden uitgesteld totdat de ecologisch deskundige heeft vastgesteld dat de vleermuis de Oude Pastorie heeft verlaten;
 - Het vangen en verplaatsen van dieren is **niet toegestaan**;

De ecologisch deskundige legt de volgende zaken vast in het logboek:

- De resultaten van deze controleronde;
- De eventuele extra getroffen maatregelen;
- De datum waarop is vastgesteld dat de gewone dwergvleermuis de Oude Pastorie heeft verlaten.

Onderdeel 2. OVERWEGINGEN

A. Weergave van de feiten

A1. Vergunningsaanvraag

Uw cliënt vraagt vergunning aan om de gewone dwergvleermuis opzettelijk te verstoren en om één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis te beschadigen of te vernielen. Deze vergunning wordt aangevraagd 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.

Deze aanvraag heeft betrekking op de herontwikkeling van de Oude Pastorie aan de Oostvoorstraat 27 in Wissenkerke. Het project betreft een grondige renovatie van de Oude Pastorie. Specificatie van de werkzaamheden is als volgt: vernieuwen dak en dakkapellen, gevelrenovatie, vervangen kozijnen en glas. Tevens worden diverse aanbouwen in de achtertuin gesloopt. De vergunningsaanvraag heeft uitsluitend betrekking op de renovatie van de Oude Pastorie. Verwijdering van groen maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag. De aanvraag wordt uitgebreider beschreven in het bij de aanvraag gevoegde "Mitigatieplan, GNB, Ontheffingsaanvraag", ons kenmerk: 815742-03.

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer: 815742.

Uw aanvraag van 26 januari 2026 was niet compleet. Daarom hebben wij u op 9 februari 2026 gevraagd om voor 23 februari 2026 de aanvraag aan te vullen. Deze termijn is verlengd naar 27 februari 2026. Wij ontvingen de gegevens op 27 februari 2026. Deze gegevens waren echter niet compleet, daarom is met uw goed vinden besloten om op 3 maart 2026 de aanvraag aan te houden. De aanvraag is verder aangevuld op 5 maart 2026.

Vanaf dat moment was de aanvraag compleet en dus konden we de aanvraag verder in behandeling nemen.

A2. Bevoegd gezag

Gedeputeerde Staten (hierna: GS) van Zeeland zijn het bevoegd gezag.

Daarnaast heeft de aangevraagde ingreep geen nadelige gevolgen voor dier- of plantensoorten die zich bevinden in een andere provincie. Instemming van GS van andere provincies is daarom niet aan de orde bij dit besluit.

A3. Procedure

Op de aanvraag is de reguliere procedure uit hoofdstuk 4 van de Awb van toepassing.

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn van 8 weken te verlengen met 6 weken. De verlenging is op 13 maart 2026 medegedeeld.

Wij hebben u in het kader van artikel 4:7 lid 1 van de Awb tot 13 april 2026 in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk uw zienswijze over het voorgenomen besluit bij ons naar voren te brengen.

U heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt om op 13 april 2026 een zienswijze en een aangepast ecologisch werkprotocol in te dienen. Deze documenten is geregistreerd onder kenmerk: 815742-06 en 815742-07. Op 13 mei 2026 heeft u nog aanvullende informatie met ons gedeeld. Deze informatie is geregistreerd onder kenmerk: 815742-08 en kenmerk: 815742-09.

Vervolgens hebben wij, na afweging van de ingediende zienswijze en aanvulling, een definitief besluit op de aanvraag genomen. Van het besluit zal mededeling worden gedaan op

<http://www.officiëlebekendmakingen.nl>. Tegen dit besluit staat bezwaar open.

B. Toetsing

B1. Waar toetsen en beoordelen wij de aanvraag op?

Wij toetsen aan de artikelen van het onderdeel flora- en fauna-activiteiten van de Omgevingswet, het Bal en het Bkl. Ook toetsen wij de aanvraag aan het provinciale beleid voor de soortenbescherming.

GS verlenen voor de ingreep alleen een vergunning wanneer uit het aanvraagformulier en de daarbij behorende stukken de zekerheid is verkregen dat de ingreep voldoet aan de voorwaarden waarop een vergunning kan worden verleend.

Naar ons oordeel bevat uw vergunningsaanvraag en de daarbij gevoegde stukken, de benodigde objectieve informatie om de voorgenomen ingreep te kunnen beoordelen.

B2. Beoordeling van het wettelijk kader

Er moet beoordeeld worden of er voldoende is aangetoond dat:

1. Er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
2. Er is een wettelijk belang;
3. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de gewone dwergvleermuis in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

1) Er bestaan geen andere bevredigende oplossingen

Voor alle wettelijk beschermde soorten geldt dat aangetoond moet worden dat er geen andere bevredigende oplossing (alternatief) is voor de door uw cliënt geplande ingreep.

Alternatieve locatie

In het document "Beantwoording vragen Provincie", ons kenmerk: 815742-05, is beschreven dat de aangevraagde ingreep uitsluitend plaats vindt binnen het bestaande gebouw aan de Oostvoorstraat 27 te Wissenkerke. De renovatie en interne verbouwing zijn direct gekoppeld aan de specifieke functie en structuur van de Oude Pastorie. Andere omliggende panden sluiten niet aan bij het doel om het cultuurhistorisch waardevolle Oude Pastorie te behouden en een Historisch Centrum te realiseren. De Oude Pastorie zelf is dus de enige geschikte locatie, waarbij de cultuurhistorische waarde een belangrijke overweging vormt. Andere locaties of grootschalige sloop zouden ecologisch en cultureel minder verantwoord zijn.

Alternatieve inrichting

In het document "Beantwoording vragen Provincie", ons kenmerk: 815742-05, is beschreven dat de herontwikkeling is ontworpen om negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis te beperken. Slechts de noodzakelijke ingrepen worden uitgevoerd, zoals sloop van de oude berging, vervanging van het dak en interne renovatie, zonder uitbreiding van de bouwmassa. Andere ingrepen, zoals volledige sloop of verplaatsing van de Oude Pastorie zijn niet gekozen omdat deze een grotere ecologische en cultuurhistorische impact zouden hebben gehad.

Door gebruik te maken van een alternatieve verblijfplaats in de vorm van een BioTower® direct naast de Oude Pastorie, blijft de functionele leefomgevingen van de vleermuis behouden, waardoor verstoring van de populatie wordt geminimaliseerd.

Alternatieve planning

In het document "Beantwoording vragen Provincie", ons kenmerk: 815742-05, is beschreven dat de werkzaamheden gepland zijn buiten de kwetsbare perioden voor de gewone dwergvleermuis. De Oude Pastorie en de andere panden worden voorafgaand aan de renovatie en sloop ongeschikt gemaakt. Dit ongeschikt maken vindt plaats in de periode van 15 september tot en met 31 oktober daaropvolgend. In het document "Mitigatieplan, GNB, Ontheffingsaanvraag", ons kenmerk: 815742-03, is beschreven dat de gemeente ernaar streeft om de renovatiewerkzaamheden in oktober 2026 te starten. De planning houdt daarmee rekening met het jaarlijkse ritme van de gewone dwergvleermuis en voorkomt negatieve effecten op kraam- en actieve periodes.

Alternatieve werkwijze

In het document “Beantwoording vragen Provincie”, ons kenmerk: 815742-05, is beschreven dat de werkzaamheden worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol. In het document “Mitigatieplan, GNB, Ontheffingsaanvraag”, ons kenmerk: 815742-03, is beschreven dat openingen in gevels, daken en spouwmuren zorgvuldig worden afgedicht met exclusion flaps, en vulschuim zodat vleermuizen diervriendelijk de Oude Pastorie kunnen verlaten. Bouwverkeer, geluid en stof worden beperkt door gerichte fasering en planning.

Uit bovenstaande overweging volgt dat de gekozen locatie, inrichting, planning en werkwijze van de herontwikkeling van de Oude Pastorie de meest geschikte methode is. Er is daarmee geen andere bevredigende oplossing mogelijk in voorliggende situatie.

2) Wettelijk belang

De vergunning voor de gewone dwergvleermuis wordt aangevraagd 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.

Aanvraag:

In het document “Mitigatieplan, GNB, Ontheffingsaanvraag”, ons kenmerk: 815742-03, is beschreven dat de Oude Pastorie sinds de aankoop door de gemeente in 2012 niet structureel in gebruik is geweest. De Oude Pastorie verkeert daarom in een staat van achteruitgang. Door de langdurige leegstand is de Oude Pastorie gevoelig voor verdere achteruitgang, vandalisme en verwaarlozing.

De aangevraagde ingreep bestaat uit een interne verbouwing en renovatie van de Oude Pastorie. Deze interne verbouwing en renovatie zijn noodzakelijk om de Oude Pastorie weer veilig en functioneel te maken. In de Oude Pastorie worden onder andere ruimten gerealiseerd voor een Historisch Centrum, het gemeentelijk archief en werkplekken voor medewerkers en vergaderruimtes.

Naast de structurele veiligheid heeft de renovatie ook een maatschappelijk belang. De renovatie van de Oude Pastorie draagt bij aan het herstel van de leefomgeving in het gebied. De renovatie voorkomt dat de Oude Pastorie verder verwaarloost wordt. Door de leegstand is de sociale veiligheid in en rond de Oude Pastorie afgenomen, mede doordat het verlaten terrein kwetsbaar is voor ongewenste activiteiten. Het plan voorziet daarom in een nieuw ontwikkeling van het terrein, waardoor een veiligere en beter beheerde omgeving ontstaat. De herontwikkeling voorziet in een nieuw functioneel gebruik van de Oude Pastorie, passend binnen de bestaande bebouwing en het dorpsgezicht van Wissenkerke.

Reactie:

In de aanvraag is beschreven dat de Oude Pastorie in staat achteruitgaat. In de aanvraag zijn echter geen bronvermeldingen of rapporten toegevoegd waaruit dit zou blijken. Ook is geen achtergrondinformatie gegeven waarom uw client behoefte heeft aan een nieuw archief, nieuwe werkplekken en vergaderruimten. Uit de aanvraag wordt eveneens niet duidelijk waarom de veiligheid van de Oude Pastorie nu niet geborgd kan worden. In de aanvraag is eveneens beschreven dat de herontwikkeling past binnen de bestaande bebouwing en het dorpsgezicht van Wissenkerke. Ook hiervan is geen onderbouwing gegeven.

Het is in algemene zin aannemelijk dat de Oude Pastorie in de huidige staat gevoelig is voor vandalisme. Ook is in algemene zin aannemelijk dat dit kan zorgen voor een onveilig gevoel. Echter is in de aanvraag niet duidelijk gemaakt waarom de ingreep nodig is 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.

Conclusie:

Zonder nadere onderbouwing of bronvermelding moet de vergunning worden geweigerd.

3) Gunstige staat van instandhouding

Er moet worden aangetoond dat door het uitvoeren van de ingreep geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de gewone dwergvleermuis in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Aanvraag:

Staat van instandhouding

In het document “Mitigatieplan, GNB, Ontheffingsaanvraag”, ons kenmerk: 815742-03, is beschreven dat de gewone dwergvleermuis in vrijwel geheel Nederland algemeen voorkomt. Ook is de soort wijdverspreid in zowel stedelijke als landelijke gebieden. De dichtheid is met name hoog in gebieden waar bebouwing wordt afgewisseld met groen en water. Dit zorgt voor gunstige omstandigheden voor verblijfplaatsen en voedselbeschikbaarheid. De gewone dwergvleermuis heeft in Nederland een gunstige staat van instandhouding.

In het document “Nader onderzoek vleermuis en huismus, Oostvoorstraat 27, Gem. Wissenkerke”, ons kenmerk: 815742-04, is beschreven dat de staat van instandhouding in Zeeland overwegend als matig tot slecht wordt beoordeeld. Dit geldt voor de veelvoorkomende gebouwbewonende vleermuissoorten in Zeeland. Veel van deze soorten ondervinden ernstige bedreigingen door habitatverlies, zoals sloop, renovatie, of isolatie van oude gebouwen en ongeschikte herbestemming van karakteristieke monumenten.

Verder is in de aanvraag nog beschreven dat de gewone dwergvleermuis afhankelijk is van een samenhangend geheel van verblijfplaatsen, foerageergebieden en verbindende elementen zoals vliegroutes. Deze samenhang wordt aangeduid als de functionele leefomgeving.

Onderzoek

In het document “Quickscan, Oostvoorstraat 27, Wissenkerke”, ons kenmerk: 815742-02, staat beschreven dat het plangebied in de kern van Wissenkerke ligt, in een verder landelijke omgeving. Het plangebied bestaat uit een vervallen geschakelde Oude Pastorie met een pannendak en verwaarloosde dakkappen. Uit de omgeving zijn waarnemen bekend van de gewone dwergvleermuis. Daarnaast biedt de Oude Pastorie geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen, zoals openingen achter ontbrekende kantplanken en openstaande loodslabben. De Oude Pastorie heeft aan alle zijden potentiële invliegopeningen. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een park, achtertuinen, heggen, bomen en struiken. Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis. Er zijn geen lijnvormige elementen aanwezig die mogelijk dienen als vliegroutes.

In het document “Nader onderzoek vleermuis en huismus, Oostvoorstraat 27, Gem. Wissenkerke”, ons kenmerk: 815742-04, zijn de waarnemingen uit het ecologisch onderzoek beschreven. Tweemaal is één uitvliegende gewone dwergvleermuis waargenomen op één locatie. Daarmee kan worden geconcludeerd dat in het plangebied één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Het aanwezige groen binnen het plangebied heeft voor vleermuizen een functie als niet-essentieel foerageergebied. Het groen rondom het plangebied kan de functie als foerageergebied overnemen.

Alternatieven

Wanneer verblijfplaatsen verloren gaan of tijdelijk ongeschikt worden, moeten alternatieve verblijfplaatsen worden aangeboden. Deze moeten functioneel gelijkwaardig zijn aan de oorspronkelijke verblijfplaatsen. Ook moeten deze alternatieve verblijfplaatsen onderdeel blijven uitmaken van hetzelfde netwerk van verblijfplaatsen.

Bij renovatiewerkzaamheden aan monumentale panden vormt het realiseren van permanente inbouwvoorzieningen voor vleermuizen veelal een aandachtspunt, aangezien bouwkundige aanpassingen vaak beperkt mogelijk zijn. In dergelijke situaties is het realiseren van een duurzame, alternatieve verblijfplaats in de directe nabijheid de meest geschikte oplossing.

Uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek is gebleken dat omliggende panden in de omgeving van de Oude Pastorie geen geschikte alternatieve verblijfplaatsen bieden voor vleermuizen.

Daarbij moet ook rekening te worden gehouden met de beperkte borging van opbouwkasten op particulier eigendom. In de aanvraag is beschreven dat er geen verdere medewerking van particuliere omwonenden is. Het plaatsen van tijdelijke voorzieningen aan bomen is in voorliggend geval ook geen mogelijkheid. Dit omdat vleermuizen dergelijke voorzieningen doorgaans niet benutten wanneer zij vooraf geen gebruik maakten van boomholtes.

Volgens de aanvraag is het toepassen van paalkasten wel mogelijk, evenals het gebruik van vleermuistorens, aangezien het gaat om het compenseren van een zomerverblijfplaats. In overleg tussen u en uw cliënt is daarom besloten één alternatieve voorziening te realiseren in de vorm van een BioTower®. Deze BioTower® is geplaatst op het grasveld, direct ten westen van de Oude Pastorie, dat in eigendom is van uw cliënt. De BioTower® is van duurzaam houtmateriaal en heeft een functionele levensduur van minimaal tien jaar. Hierdoor is langdurig beheer en onderhoud beter geborgd. Rondom de BioTower® is aanvullende beplanting aangebracht.

De BioTower® moet voldoen aan de eisen die zijn vastgelegd in het [Kennisdocument gewone dwergvleermuis](#). Eén van deze eisen is de gewenningsperiode voor alternatieve verblijfplaatsen. Deze gewenningsperiode bedraagt drie maanden binnen het actieve seizoen, dat loopt van begin april tot en met eind oktober daaropvolgend. Gedurende deze volledige periode moeten zowel de oorspronkelijke verblijfplaats als de alternatieve verblijfplaats gelijktijdig beschikbaar zijn. De BioTower® is gerealiseerd in december 2025. Dit betekent volgens de aanvraag dat de vereiste gewenningsperiode van drie maanden is verlopen in juni 2026.

Op de toegevoegde kaart (zie figuur 2 in bijlage 2 van dit voorgenomen besluit) is de gerealiseerde locatie van de BioTower® weergegeven. Deze locatie bevindt zich op ongeveer vijf meter van de achtertuin van de Oude Pastorie. De locatie is gekozen om de voorziening zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke verblijfplaats te realiseren. Op deze locatie is minimale straatverlichting aanwezig. De dichtstbijzijnde verlichting bevindt zich ongeveer 20 meter in de Weststraat. Nabijgelegen gebouwen liggen minimaal 25 meter verderop, waardoor de omgeving rondom de BioTower® relatief donker blijft. De situering nabij bebouwing en groenstructuren zorgt voor gunstige omgevingscondities.

De aanwezige groenstructuren zijn het grasveld en de omliggende achtertuinen met bomen, hagen en struikgewas. In de opgestelde overzichtskaart (figuur 2) is aangegeven waar zich andere groenstructuren bevinden. Deze groenstructuren hebben een blijvend karakter.

De locatie sluit aan bij de herinrichting van de achtertuin tot parkeerterrein en voorkomt dat de voorziening later opnieuw moet worden verplaatst. Hierdoor wordt langdurige ecologische verstoring vermeden.

De BioTower® is door u ontworpen. Deze voorziening is volgens de aanvraag zo ontworpen dat er wordt voorzien in een diversiteit aan microklimaten. Ook voorziet de BioTower® volgens de aanvraag in voldoende capaciteit voor meerdere vleermuissoorten en levensfasen. Naast mogelijkheden voor vleermuizen zijn er in de BioTower® nestvoorzieningen voor huismussen. Ook bestaat het onderste deel van de BioTower® uit een insectenhotel. De verschillende type nest- en verblijfplaatsen en het insectenhotel zijn los van elkaar gesitueerd.

De BioTower® heeft een totale hoogte van circa 5,5 meter en heeft 32 verblijfplaatsen voor vleermuizen. Deze verblijfplaatsen zijn onderling met elkaar verbonden. De afmeting van een vleermuisverblijfplaats binnen deze BioTower® is 800 millimeter hoog, 160 millimeter breed en 18 millimeter diep.

De vleermuisverblijfplaatsen zijn opgebouwd uit vier lagen, met in het midden een ruim compartiment rondom de paal. Op deze manier biedt de BioTower® in totaal 32 separate verblijfplaatsen aan van vier lagen per stuk + een inwendige grote verblijfplaats. Deze centrale ruimte biedt vleermuizen voldoende bewegingsvrijheid en draagt bij aan een stabiel microklimaat binnen de BioTower®.

De BioTower® is uitgevoerd met vier lagen en een neutrale houtkleur, waarmee rekening is gehouden met temperatuurbuffering en microklimaatstabiliteit. De vleermuisverblijfplaatsen zijn zodanig ontworpen dat zij de temperatuurbuffering van natuurlijke holtes nabootsen. Meerdere lagen dempen temperatuurschommelingen. Het gebruik van hout zorgt ervoor dat de BioTower® overdag niet oververhit raakt en 's nachts niet te snel afkoelt. De buitenwand zorgt voor een stabiel microklimaat

binnen in de BioTower®. Op deze manier wordt een geschikte omgeving geboden voor de gewone dwergvleermuis.

Volgens de aanvraag zorgt de BioTower® voor overcompensatie ten opzichte van de ecologische behoefte voor één zomerverblijfplaats. Dit geldt volgens de aanvraag zelfs met toepassing van de 50%-regel. Dit omdat de BioTower® diverse opties en compartimenten biedt.

Cumulatie

In de aanvraag is beschreven wanneer cumulatieve effecten kunnen ontstaan. Namelijk als ontwikkelingen leiden tot een afnemend aanbod van verblijfplaatsen. Daarnaast kan verlies en versnippering van foerageergebied leiden tot cumulatieve effecten. Een toename van verstoring in zowel de bouw- en gebruiksfase kan leiden tot vermijdingsgedrag, waardoor geschikt leefgebied feitelijk onbruikbaar wordt. Dit geldt ook voor een toename in lichtverstoring, geluid en menselijke activiteit. Samen kunnen deze drie effecten zorgen voor verzwakking van de lokale populatie.

Werkwijze

In het document "Mitigatieplan, GNB, Ontheffingsaanvraag", ons kenmerk: 815742-03, is beschreven dat er wordt gewerkt buiten de kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis. Een ecologisch deskundige bepaalt wanneer dit veilig kan, rekening houdend met het leefgebied en essentiële elementen zoals vliegroutes. Voor jaarrond gebruikte locaties zonder kraam- of massawinterfunctie is half april tot half oktober de meest geschikte periode is om de Oude Pastorie ongeschikt te maken voor de gewone dwergvleermuis.

Voor de Oude Pastorie betekent dit dat het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in de periode van 15 september tot en met 31 oktober daaropvolgend. De sloop- en renovatiewerkzaamheden mogen pas starten nadat een natuurvrijverklaring is afgegeven. Verder is beschreven dat het ongeschikt maken wordt uitgevoerd in overeenstemming met de "Landelijke Leidraad Natuurvrij Maken" zoals opgenomen in de bijlage van het mitigatieplan. In het mitigatieplan is ook beschreven dat de volgende methoden worden toegepast:

- Het aanbrengen van exclusion flaps op de openingen rondom de dakgoot, kopgevel, daklijsten, betimmeringen, loodslabben en boeiborden;
- Het gebruiken van vulschuim om spleten/kieren af te dichten rondom de dakgoot, kopgevel, daklijsten, betimmeringen, loodslabben en boeiborden;
- Nadat het ongeschikt maken heeft plaatsgevonden, moet na vijf avonden een controleronde plaats te vinden om te checken op uitvliegers.

In de aanvraag is beschreven dat de werkzaamheden worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol.

Reactie

In de aanvraag is beschreven wat de landelijke staat van instandhouding is. Ook is beschreven dat de staat van instandhouding in Zeeland voor veelvoorkomende gebouwbezonende vleermuissoorten matig tot slecht is. In de aanvraag is niet beschreven waarop deze aanname is gebaseerd. Tevens is niet beschreven welke soorten vleermuizen hier worden bedoeld. Ook is geen uitsplitsing gemaakt van de staat van instandhouding per soort. Het is daardoor niet duidelijk of de geschetste staat van instandhouding ook van toepassing is op de gewone dwergvleermuis in Zeeland. Ook wordt niet duidelijk waarom de staat van instandhouding in Zeeland anders is dan op landelijke schaal.

Een lokale staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis in Wissenkerke is niet beschreven. Hierdoor is het niet te beoordelen wat het effect is van de aangevraagde ingreep op de staat van instandhouding.

Daarnaast is in de aanvraag beschreven dat veel vleermuissoorten ernstige bedreigingen ondervinden door habitatverlies. Dit habitatverlies vindt plaats als gevolg van sloop, renovatie, of isolatie van oude gebouwen en ongeschikte herbestemming van karakteristieke monumenten. In de aanvraag is niet ingegaan op de vraag of deze aanname ook van toepassing is op Wissenkerke.

In het onderdeel cumulatie is beschreven wat er in theorie voor kan zorgen dat de lokale populatie gewone dwergvleermuis afneemt. Dit is nog niet concreet uitgewerkt voor de locatie in Wissenkerke.

Er wordt met andere woorden niet duidelijk of er sprake is van andere ingrepen in de omgeving van het plangebied. Ook wordt niet duidelijk wat het effect is van deze mogelijke andere ingrepen.

Uit het onderzoek blijkt dat er één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is aangetroffen. Uit het onderzoek wordt niet duidelijk waar in de Oude Pastorie de verblijfplaats is aangetroffen. De werkzaamheden worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol. Maar dit ecologisch werkprotocol hebben wij nog niet ontvangen. Dus we kunnen ook daar niet uit afleiden welke werkwijze wordt toegepast en of dat de juiste methode is in voorliggende situatie.

Voor wat betreft het plaatsen van de BioTower® wordt uit de aanvraag ook nog niet geheel duidelijk of deze in de toekomst effectief en duurzaam kan voortbestaan. In de aanvraag is beschreven dat de locatie nu minimale verlichting heeft, echter is niet beschreven hoe de situatie is, als het parkeerterrein is gerealiseerd. Neemt de hoeveelheid verlichting bijvoorbeeld toe? En wat is het effect daarvan op de BioTower®? Verder wordt beschreven dat de aanwezige groenstructuren op deze locatie een grasveld en achtertuinen zijn. In de aanvraag is beschreven dat de achtertuinen een blijvend karakter hebben. Echter hoe wordt er geborgd dat particulieren de indeling van de achtertuinen niet veranderen? Er is immers voor gekozen om geen vleermuiskasten aan particulieren woningen te hangen, omdat hier de continuïteit niet geborgd kon worden. Daarnaast is beschreven dat de BioTower® op slechts vijf meter van het plangebied is geplaatst. Hoe wordt voorkomen dat de vleermuizen in de BioTower® niet worden verstoord als gevolg van de werkzaamheden, wordt niet duidelijk uit de aanvraag.

Verder is beschreven dat de BioTower® een functionele levensduur van minimaal tien jaar heeft. Uw client zorgt voor het onderhoud van de BioTower®. Uit de aanvraag wordt niet duidelijk wat dit onderhoud inhoudt. Daarnaast is niet duidelijk of dit onderhoud ook geborgd is nadat de BioTower® is vergaan. Hoe er dan wordt gezorgd voor duurzame verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis is niet beschreven in de aanvraag.

Volgens de aanvraag zijn er geen passende verblijfsstructuren aanwezig voor de gewone dwergvleermuis in de directe nabijheid van de Oude Pastorie. Dit is één van de redenen om te kiezen voor de realisatie van de BioTower®. Uit de aanvraag wordt niet duidelijk welk onderzoek dit betreft. In het bijgevoegde nader onderzoek, ons kenmerk: 815742-04, is dit namelijk niet terug te vinden. Er staat in dat onderzoek, ons kenmerk: 815742-04, beschreven dat “de inventarisaties postend en lopend werden uitgevoerd, waarbij het plangebied en het omliggende gebied meerdere keren werden doorkruist”. In de aanvraag is niet aangegeven welk omliggend gebied hierbij onderzocht is. Op dit moment kan daarom niet worden gesteld dat er geen passende verblijfsstructuren aanwezig zijn. In de aanvraag is beschreven dat geen verdere medewerking van particuliere omwonenden is voor het plaatsen van opbouwkasten. Echter is geen documentatie aangeleverd waaruit zou blijken dat er om medewerking is geraagd. Ook is geen documentatie aangeleverd waaruit blijkt dat er geen medewerking wordt gegeven.

Daarbij heeft het plaatsen van inpandige voorzieningen altijd de voorkeur boven uitwendige voorzieningen (zie het Kennisdocument gewone dwergvleermuis). Uit de aanvraag wordt niet duidelijk waarom er geen mogelijkheden zijn in de omgeving van het plangebied voor het realiseren van inbouwvoorzieningen.

In het verzoek tot aanvulling is al beschreven dat “bij vervanging van vleermuisverblijfplaatsen een vervanging van één op vier het doel is. In feite is hier maar één BioTower® geplaatst. Het plaatsen van vier vleermuiskasten op vier verschillende locaties zorgt immers voor meer variatie dan het plaatsen van één BioTower® op één locatie. Uit het Kennisdocument gewone dwergvleermuis blijkt ook dat vleermuistorens ingezet kunnen worden als zomerverblijfplaats.

In de aanvraag is voldoende duidelijk gemaakt dat er verschillende microklimaten aanwezig zijn in de toren. We vinden het aannemelijk dat de toren kan voorzien in twee alternatieve zomerverblijfplaatsen. In het kennisdocument gewone dwergvleermuis is niet beschreven voor hoeveel vleermuizen een toren even geschikt zou kunnen zijn als een of twee losse vleermuiskasten. We beschouwen de BioTower® daarom als een experimentele maatregel. Experimentele maatregelen tellen voor 50%-mee. Dit betekent dat één BioTower® op één locatie telt voor twee verblijfplaatsen.

Dit betekent dat er in voorliggende situatie bij het verdwijnen van één zomerverblijfplaats als extra compensatie naast de BioTower® moet worden gerealiseerd. De extra compensatie kan bestaan uit de realisatie van één extra vleermuispaalkast of vleermuistoren. Er kan ook worden ingezet op bewezen effectieve maatregelen in de vorm van twee vleermuiskasten. Deze optie voor het plaatsen van twee vleermuispaalkasten/torens is niet overwogen in de aanvraag. In de aanvraag wordt afgeraden om vleermuiskasten aan bomen te plaatsen. Op dit punt wordt de aanvraag onderschreven.

Het feit dat er in de aanvraag wordt gesteld dat er aan de 50% -regel is voldaan door het creëren van 32 verblijfplaatsen in één toren, doet niets af aan het standpunt dat er extra compensatie moet worden gerealiseerd. Omdat er door het plaatsen van ten minste twee voorzieningen op twee locaties een alternatief wordt geboden als een van de twee niet of onvoldoende blijkt te werken voor de gewone dwergvleermuis. Dit is in het verzoek tot aanvulling al aan u medegedeeld, maar omdat hier geen gehoor aan is gegeven, moeten we concluderen dat er te weinig alternatieve voorzieningen zijn geplaatst.

Conclusie

Uit de aanvraag blijkt dat er onvoldoende compensatie is gerealiseerd voor de gewone dwergvleermuis. De functionaliteit van het leefgebied blijft daarmee niet behouden. Daarom kan niet worden gesteld dat geen afbreuk wordt gedaan aan de lokale of regionale staat van instandhouding van de soort. De conclusie van de aanvraag kan daarom niet worden onderschreven. De vergunningaanvraag moet daarom worden geweigerd.

Beoordeling van het provinciaal beleid

I. Beleidsnota Natuurwetgeving

Het soortenbeleid is geregeld in de Beleidsnota Natuurwetgeving: "Meer prioriteit voor Zeeuwse Biodiversiteit". In de Beleidsnota Natuurwetgeving zijn over de gewone dwergvleermuis in relatie tot ruimtelijke ingrepen geen specifieke bepalingen opgenomen.

Vergunningaanvragen met betrekking tot de gewone dwergvleermuis worden daarom getoetst aan de wettelijke criteria. Deze toets heeft plaatsgevonden onder B2 van dit besluit.

II. Zeeuwse Omgevingsvisie

In de Zeeuwse omgevingsvisie staan de Zeeuwse ambities voor 2050 beschreven. De Zeeuwse gemeenten en Provincie werken samen om oude gebouwen toekomstbestendig te maken. Hiermee willen we voorkomen dat we in Zeeland met een overschot te maken krijgen van oude (bedrijfs-), die niet meer aan moderne eisen voldoen. Daarnaast stuurt de provincie aan op ontwikkelingen binnen de bestaande kaders van verstedelijking.

De aangevraagde ingreep zorgt voor herstel en verduurzaming van het cultureel erfgoed. Hieruit blijkt dat geen sprake is van strijdigheid met de Zeeuwse Omgevingsvisie.

C. Zienswijze

Wij hebben u in het kader van artikel 4:7 lid 1 van de Awb tot en met 13 april 2026 in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk uw zienswijze over het voorgenomen besluit bij ons naar voren te brengen.

U heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt om op 13 april 2026 een zienswijze en een aangepast ecologisch werkprotocol in te dienen. Deze documenten zijn geregistreerd onder kenmerk: 815742-06 en 815742-07. Op 13 mei 2026 heeft u nog aanvullende informatie met ons gedeeld. Deze informatie is geregistreerd onder kenmerk: 815742-08 en kenmerk: 815742-09. Deze zienswijze en aanvullende informatie hebben geleid tot aanpassing van het besluit.

Uw zienswijze en aanvullende informatie is tweeledig. Ten eerste heeft u onderbouwd waarom het gekozen wettelijk belang volgens u van toepassing is op de aangevraagde ingreep. Ten tweede heeft u onderbouwd waarom volgens u het uitvoeren van de ingreep geen afbreuk doet aan het streven de gewone dwergvleermuis in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Wij geven hieronder uw zienswijze (al dan niet samengevat) puntsgewijs weer. In de reactie vindt u onze beoordeling van de zienswijze.

1. Belang

1.1 Zienswijze

In de zienswijze is beschreven dat de Oude Pastorie aan de Oostvoorstraat 27 in Wissenkerke is gebouwd tussen 1854 en 1856. Na een ingrijpende renovatie in 1972 werd het gebouw in gebruik genomen als pension. In 2012 kocht de gemeente Noord-Beveland de Oude Pastorie in het kader van het 'Centrumplan Wissenkerke'. Het plan is om in de Oude Pastorie een Historisch Centrum te realiseren. Dit centrum wordt een ontmoetingsplek waar inwoners, scholieren, onderzoekers en toeristen samenkomen om meer te leren over de geschiedenis en het erfgoed van Noord-Beveland. De toekomstige invulling van het gebouw past goed bij de rijke geschiedenis van de Oude Pastorie.

Naast geschiedenis in documentvorm heeft uw cliënt informatie op film. Uw cliënt wil deze met moderne technieken verlevendigen voor bijvoorbeeld scholen. De ruimte hiervoor ontbreekt in het gemeentehuis. Uw cliënt heeft deze ruimte gevonden in de Oude Pastorie. Het gebouw moet hiervoor wel grondig worden aangepakt. Op deze manier kan de Oude Pastorie na de renovatie dienst doen als Historisch Centrum en kan het gemeentelijk archief ook onderdak krijgen in dit gebouw.

De laatste jaren is door verschillende redenen het personeel van de gemeente in aantal toegenomen. Het gemeentehuis, dat al bijna 30 jaar onveranderd is gebleven, biedt onvoldoende ruimte voor het huidige personeelsbestand. Hierdoor is de krapte in werkruimte voelbaar. Het laten voortbestaan van deze situatie leidt tot vermindering van de kwaliteit en continuïteit van de gemeentelijke dienstverlening. De Oude Pastorie kan na renovatie ook extra werkruimte bieden voor personeel van uw cliënt.

Daarnaast zijn de voorgestelde ingrepen nodig in het kader van de volksgezondheid, de openbare veiligheid en andere dwingende redenen van groot openbaar belang. De Oude Pastorie verkeert in een ernstige staat van achteruitgang, hetgeen blijkt uit visuele inspecties en eerdere rapportages over de structurele integriteit. Er zijn onder meer scheurvormingen in de gevels geconstateerd en delen van de dakconstructie verkeren in zodanige staat dat instortingsgevaar niet kan worden uitgesloten. Dit vormt een acuut risico voor gebruikers en voor omwonenden. De Oude Pastorie is een historisch gebouw dat reeds meerdere jaren grotendeels ongebruikt is. De langdurige leegstand heeft geleid tot verdere bouwkundige achteruitgang. In bijlage C van het aangepaste mitigatieplan, ons kenmerk: 815742-06, is een nadere onderbouwing opgenomen van de bouwkundige achteruitgang. Vergelijking van foto's uit augustus 2018 en oktober 2025 toont een duidelijke achteruitgang aan die dringende renovatie- en herontwikkelingsmaatregelen vereist. De Oude Pastorie, die een belangrijk historisch en cultureel erfgoed vertegenwoordigt, moet worden hersteld om de veiligheid te waarborgen en de sociale functie als gemeenschapscentrum te herwinnen. De langdurige leegstand en achteruitgang als gevolg van het gebrek aan onderhoud maken het gebouw kwetsbaar voor vandalisme en verwaarlozing. Dit vergroot de kans op ongewenste activiteiten en draagt bij aan een verminderde belevingskwaliteit van de omgeving.

De voorgestelde interne verbouwing en renovatie zijn noodzakelijk om het gebouw weer veilig, functioneel. Het heractiveren van het terrein zal bijdragen aan een beter beheerde, veiligere en kwalitatief verbeterde leefomgeving. Het maatschappelijk belang van hergebruik van de Oude Pastorie is hiermee aangetoond.

1.2 Reactie

Aan de zienswijze zijn bronvermeldingen en rapporten toegevoegd waaruit blijkt dat er sprake is van bouwkundige achteruitgang en verval van de Oude Pastorie. Hieruit blijkt dat er sprake is een maatschappelijk belang. Ook wordt duidelijk waarom de veiligheid van de Oude Pastorie nu niet geborgd kan worden. Daarnaast is achtergrondinformatie gegeven waaruit blijkt dat uw client behoefte heeft aan een nieuw archief, nieuwe werkplekken en vergaderruimten.

Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de ingreep nodig is 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.

2. Staat van instandhouding

2.1 Zienswijze

In de zienswijze is beschreven dat de gewone dwergvleermuis in Nederland een gunstige staat van instandhouding heeft. Deze wordt bepaald door de populatieomvang, de trends in die populatie, het verspreidingsgebied, de kwaliteit en beschikbaarheid van leefgebieden, en het toekomstperspectief van de soort. In de Nationale Databank Flora en Fauna zijn geen waarnemingen van vleermuizen geregistreerd in Wissenkerke en omgeving. Tijdens de aanvullende onderzoeken zijn wel degelijk één zomerverblijfplaats en vleermuisactiviteiten vastgesteld in Wissenkerke. Hieruit wordt geconcludeerd dat de verblijfplaats deel uitmaakt van een functionele leefomgeving, met omliggende tuinen, groenstructuren en aansluitend agrarisch gebied. Op lokaal niveau blijft de staat van instandhouding in Wissenkerke behouden. In de zienswijze is daarnaast aangegeven dat er in de omgeving van het plangebied geen andere projecten bekend zijn, waardoor er geen sprake is van cumulatie-effecten.

Verder is in de zienswijze beschreven dat de aangetroffen zomerverblijfplaats zich bevindt in het oostelijke deel van het dak aan de achterzijde van het gebouw. Ter plaatse is waargenomen dat een rij oranje dakpannen naast de dakkapel naar beneden is verschoven, waardoor een opening van ongeveer drie dakpannen lengte is ontstaan.

In de zienswijze is ook beschreven dat vier losse vleermuiskasten worden opgehangen aan het Eduard Flipsepad 3-61 te Wissenkerke. Dit zijn gevelkasten van Vivara Pro type VK WS 01. De genoemde adressen bevinden zich binnen op 125 meter van de originele zomerverblijfplaats en de al gerealiseerde BioTower®. Waardoor de nog te realiseren alternatieve verblijfplaatsen aansluiten op hetzelfde netwerk van verblijfplaatsen en leefgebied als de oorspronkelijke verblijfplaats. De BioTower® dient als een aanvullende (vijfde) alternatieve locatie.

De locatie aan het Eduard Flipsepad betreft een hoog gebouw met goede ruimtes, op ruime afstand van ramen en deuren, voor het realiseren van tijdelijke voorzieningen. De vleermuiskasten worden opgehangen in vier verschillende windrichtingen om diverse microklimaten te creëren, wat de acceptatie door de gewone dwergvleermuis bevordert. De installatie van de kasten is gepland voor april, zodat de gewenste gewenningsperiode van drie maanden kan worden gerespecteerd voordat er wordt gestart met het ongeschikt maken van de Oude Pastorie.

Verder is aangegeven dat het realiseren van grootschalige inbouwvoorzieningen in particuliere woningen in de praktijk nauwelijks uitvoerbaar is. Dit omdat hiervoor gevels tot op de spouwmuur moeten worden geopend. Voor particuliere eigenaren vormt een dergelijke bouwkundige ingreep ten behoeve van een gemeentelijk project geen aanvaardbare optie.

Daarnaast maakt de zienswijze duidelijk dat de Oude Pastorie niet geregistreerd staat als rijksmonument volgens www.monumenten.nl. Daarnaast is Wissenkerke volgens de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed niet aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht. Wel wordt de Oude Pastorie door de Gemeente Noord-Beveland aangemerkt als een historisch waardevol en beeldbepalend gebouw met cultuurhistorische waarde. Dit heeft ervoor gezorgd dat er in tegenstelling tot de oorspronkelijke aanvraag wel mogelijkheden zijn voor inbouwvoorzieningen in de Oude Pastorie.

Om het oorspronkelijke aanzicht van de Oude Pastorie zoveel mogelijk te behouden, zonder afbreuk te doen aan de bouwkundige constructie van het gebouw zijn er twee opties voor het plaatsen van voorzieningen voor vleermuizen. Zowel de plaatsing van een vleermuisvriendelijke schoorsteen als het terugbrengen van open loodslabben naar de oorspronkelijke situatie - in overeenstemming met de richtlijnen van het NKNB – zijn mogelijk.

In het bij de zienswijze gevoegde ecologisch werkprotocol is daarnaast opgenomen dat werkzaamheden binnen de invloedssfeer van de BioTower® uitsluitend tijdens de dag en onder ecologische begeleiding mogen plaatsvinden. Dit om verstoring van aanwezige dieren zo veel mogelijk te vermijden. De duurzame instandhouding van de BioTower® is gewaarborgd via gemeentelijk beheer en periodieke inspecties. Mocht de voorziening binnen de instandhoudingstermijn

aan functionaliteit verliezen, zal de situatie worden geanalyseerd en waar nodig aangepast om de functionaliteit te behouden.

De manier waarop het parkeerterrein zal worden ingericht is momenteel nog niet vastgesteld. Toekomstige verlichting bij de aanleg van het parkeerterrein dient echter vleermuisvriendelijk te worden uitgevoerd en gericht te zijn weg van de BioTower®, zodat lichtverstoring wordt voorkomen.

2.2 Reactie

In de zienswijze is niet expliciet beschreven wat de staat van instandhouding is in Wissenkerke. De zienswijze trekt de conclusie dat de plaatselijke staat van instandhouding hetzelfde is als de Nederlandse staat van instandhouding. Dit omdat de verblijfplaats deel uitmaakt van een functionele leefomgeving. De zienswijze maakt duidelijk waar de verblijfplaats is aangetroffen in het gebouw. Ook wordt uit de zienswijze duidelijk dat er geen sprake is van cumulatieve effecten.

In de zienswijze is ook opgenomen hoe het beheer van de BioTower® is geregeld. Hieruit wordt duidelijk dat deze in de toekomst effectief en duurzaam kan voortbestaan. In de zienswijze is voor wat betreft de verlichting opgenomen dat toekomstige verlichting bij de aanleg van het parkeerterrein vleermuisvriendelijk moet worden uitgevoerd en gericht moet zijn weg van de BioTower®, zodat lichtverstoring wordt voorkomen. De aanleg van het parkeerterrein valt buiten de reikwijdte van deze vergunning maar als voorwaarde is opgenomen dat de BioTower® niet verstoord mag worden door verlichting, waarmee dit geborgd is.

In de zienswijze is aangegeven dat het plaatsen van vleermuiskasten bij particuliere woningen geen optie is. Dit omdat dat in de praktijk lastig uitvoerbaar is en de continuïteit niet geborgd kan worden. Daarvoor in de plaats worden mogelijkheden gecreëerd in de Oude Pastorie in de nieuwe situatie. Ter overbrugging worden vier tijdelijke kasten geplaatst aan woningen van een woningcorporatie in de omgeving van het plangebied. Door het plaatsen van deze vier vleermuiskasten en de BioTower® is voldaan aan de compensatiefactor 1:4 waardoor de 50%-regel niet langer van toepassing is.

Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat het uitvoeren van de ingreep geen afbreuk doet aan het streven de populatie van de gewone dwergvleermuis in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

3. Overige opmerkingen

Wij hebben aan dit definitieve besluit een aantal voorschriften verbonden. Deze voorschriften hebben betrekking op de werkwijze (voorschrift 12 tot en met 14) en de te plaatsen alternatieve voorzieningen (voorschrift 8 tot en met 11). De voorschriften 1 tot en met 7 hebben betrekking op algemene voorschriften. Op deze manier kan worden geborgd dat de ingreep wordt uitgevoerd zoals beschreven in de aanvraag, de zienswijze en bijbehorende stukken.

D. Conclusies

U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat er geen andere bevredigende oplossing bestaat en het verlenen van de vergunning levert evenmin strijdigheid op met het provinciaal beleid.

U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat de ingreep nodig is 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.

Ook heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het uitvoeren van de ingreep geen afbreuk doet aan het streven de populatie van de gewone dwergvleermuis in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Wij zijn daarom van oordeel dat de vergunning onder oplegging van voorschriften kan worden verleend.

Bijlage 1 – Van toepassing zijnde artikelen uit stelsel Omgevingswet

Ob = Omgevingsbesluit

Ow = Omgevingswet

Bal = Besluit activiteiten leefomgeving

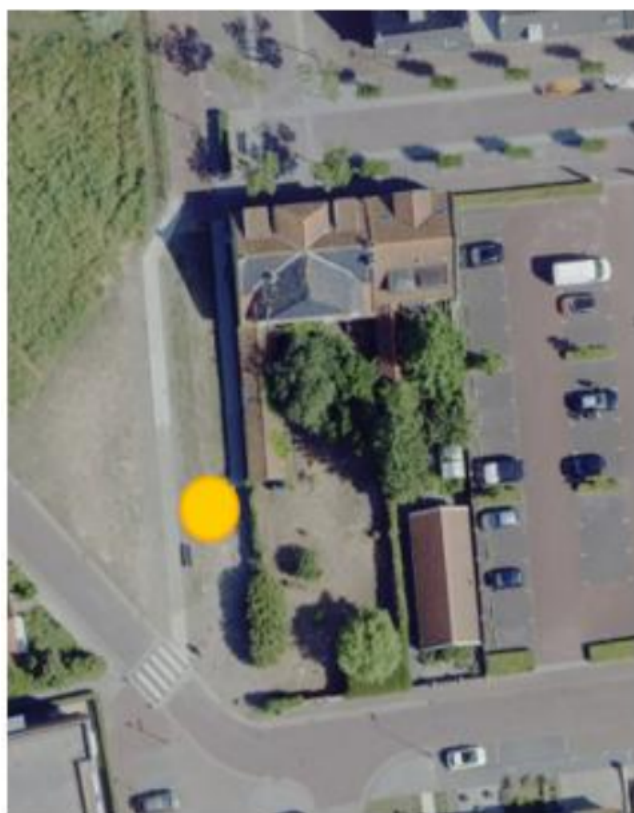
Bkl = Besluit kwaliteit leefomgeving

Omschrijving	Artikelen
Omgevingsvergunningplicht	Artikel 5.1 lid 1 Ow
Afstemmen met ander bestuursorgaan (waaronder andere provincie of land)	Artikel 2.2 lid 1 Ow
Doel van de wet	Artikel 1.3 Ow
Vergunningplichtig gevallen soorten habitatrichtlijn:	Artikel 11.46 lid 1, lid 2 en lid 3 Bal
Beoordelingsregels flora- en fauna-activiteit: soorten habitatrichtlijn	Artikel 8.74k lid 1 Bkl
Bevoegdheid intrekken omgevingsvergunning	Artikel 18.10, eerste en vierde lid Ow
Zorgplicht	11.6 Bal
Zorgplicht Flora en Fauna	Artikel 11.27 Bal

Bijlage 2 – Luchtfoto's van het plangebied



Figuur1- Ligging van het plangebied, rood omlijnd (bron: Kadastrale Kaart).



Figuur 2 - De locatie van de BioTower® (gele stip) ten opzichte van het plangebied (bron: street smart).

Bijlage 3- Invulformulier dat moet worden gebruikt als logboek

Stuur het logboek twee dagen nadat de benodigde werkzaamheden zijn afgerond naar RUD-zeeland via handhaving.groen@rud-zeeland.nl. Onder vermelding van het zaaknummer van de vergunning.

Zaaknummer:			
Nr. voorschrift	Datum & ecologisch deskundige/waarnemer	Wijze van invulling/afwijking voorschrift	Paraaf werkverantwoordelijke

Zaaknummer:

[illegible]

Bijlage 4 – Eisen voor het plaatsen van alternatieve vleermuisverblijfplaatsen (bron: [Kennisdocument gewone dwergvleermuis](#))

- Plaats de alternatieve voorziening zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke locatie;
- De alternatieve verblijfplaatsen voldoen minimaal aan de afmetingen:
 - Voor tijdelijke vervanging:
 - Breedte: 15 centimeter;
 - Hoogte: 30 centimeter;
 - Diepte: 2 centimeter (1 laag);
 - Diepte: 1,5 centimeter per laag (> 1 laag);
 - Voor permanente vervanging:
 - Breedte: 15 centimeter;
 - Hoogte: 80 centimeter;
 - Diepte: 2 centimeter (1 laag);
 - Diepte: 1,5 centimeter per laag (> 1 laag);
- Cluster de alternatieve voorzieningen zo dat er verschillende microklimaten worden aangeboden. Dek ten minste drie verschillende kompasrichtingen;
- Plaats de alternatieve voorziening zo dat predatoren deze niet kunnen bereiken;
- Het materiaal van de alternatieve voorziening is geschikt en voldoende duurzaam zijn;
- De binnenruimte beschikt over ruw en ademend materiaal waaraan vleermuizen zich kunnen vastgrijpen.
- De binnenruimte bevat spleten of kieren waarin de vleermuizen kunnen wegkruipen;
- Er zijn geen irriterende of sterk geurende stoffen aanwezig in en rondom de alternatieve voorziening;
- De binnenruimte van de alternatieve voorziening is tocht- en kiervrij.
- De invliegopening van de alternatieve voorziening is passend voor de gewone dwergvleermuis;
- De invliegopening van de alternatieve voorziening is niet verlicht en is vrij van obstakels. Er moet bijvoorbeeld rekening gehouden worden met de plaatsing ten opzichte van deuren en ramen om te voorkomen dat vleermuizen in gebouwen terecht komen;
- De alternatieve voorziening is vrij van verstoring, veroorzaakt door bijvoorbeeld werkzaamheden of het vaak langslopen van mensen;
- Bij inbouwvoorzieningen is het belangrijk dat de invliegopening herkenbaar is. Verder is het belangrijk dat de ingang van de aangeboden voorziening wat betreft reliëf net wat afsteekt ten opzichte van de gevel (iets naar buiten of iets naar binnen geplaatst). Hierdoor valt de plek akoestisch op voor de vleermuizen;