

RAPPORT

Werken conform het SMP Apeldoorn

Landgoed de Wellen

Klant: BPD Ontwikkeling B.V.

Referentie: BJ7565-103-BJ7565-XX-RP-EO-0001

Status: Concept/01

Datum: 01 augustus 2024

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Laan 1914 no.35
3818 EX Amersfoort
Netherlands
Water & Maritime

+31 88 348 20 00 **T**
+31 33 463 36 52 **F**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Werken conform het SMP Apeldoorn

Sub titel: Landgoed de Wellen
Referentie: BJ7565-103-BJ7565-XX-RP-EO-0001
Uw kenmerk
Status: Concept/01
Datum: 01 augustus 2024
Projectnaam: BJ7565-103
Projectnummer: BJ7565-103
Auteur(s): Anoeek van den Bosch

Opgesteld door: Anoeek van den Bosch

Gecontroleerd door: Linda Wortel

Datum: 23-07-2024

Goedgekeurd door: Luuk Brinkman

Datum: 19-08-2024

Classificatie

Projectgerelateerd

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat mogelijk persoonsgegevens van medewerkers van HaskoningDHV Nederland B.V.. Voordat publicatie plaatsvindt (of anderszins openbaarmaking), dient dit document te worden geanonimiseerd of dient toestemming te worden verkregen om dit document met persoonsgegevens te publiceren. Dit hoeft niet als wet- of regelgeving anonimiseren niet toestaat.

Inhoud

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel rapportage	1
1.3	Leeswijzer	1
2	SOORTMANAGEMENTPLAN GEMEENTE APELDOORN	2
2.1	Gebruiksmogelijkheden ontheffing	2
2.2	Werken volgens het SMP Apeldoorn	2
3	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN VOorgenomen INGReEP	11
3.1	Plangebied Landgoed de Wellen	11
3.2	Voorgenomen ingreep	12
4	AANWEZIGE BESCHERMDE SOORTEN & EFFECTBEOORDELING	15
4.1	Vleermuizen	15
4.2	Vogels	17
4.3	Steenmarter	20
5	BESCHERMINGSPLAN VOOR DE BEOOGDE ONTWIKKELING	22
5.1	Werken buiten de kwetsbare periode	22
5.2	Werkprotocol natuurvrij maken	25
5.2.1	Vleermuizen	25
5.2.2	Vogels	26
5.2.3	Steenmarter	27
5.3	Logboek	28
5.4	Generieke taakstelling natuur inclusieve maatregelen	28
5.4.1	Vleermuizen	32
5.4.2	Vogels	35
5.4.3	Steenmarter	37
5.4.4	Maatregelen omgeving	39
5.5	Maatwerk mitigatie, voor speciale functies	41
5.6	Natuurboekhouding	43

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

BPD Ontwikkeling B.V. is voornemens Landgoed de Wellen in Apeldoorn te herontwikkelen. De herontwikkeling omvat voorbereidende werkzaamheden als het slopen van gebouwen, het kappen van enkele bomen en het dempen van een poel. Vervolgens zal het terrein opnieuw ingericht worden als woonwijk. Voor de doorgang van het project is het noodzakelijk om te werken binnen de kaders van de natuurwetgeving, zoals vastgelegd in de Omgevingswet. Om deze reden is er ecologisch onderzoek uitgevoerd, naar de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden binnen de invloedssfeer van het project. Dit heeft plaatsgevonden middels een quickscan (2021¹) en nader soortgericht onderzoek (2021²) op Landgoed de Wellen. Vervolgens is een beoordeling gedaan van de actualiteit van deze gegevens, waarbij tevens het Soorten managementplan (SMP) van de gemeente Apeldoorn is geraadpleegd (2024³). Aan de hand van de uitkomsten van deze onderzoeken is beoordeeld of binnen het voornemen onder de Omgevingswet geformuleerde verbodsbepalingen worden overtreden.

1.2 Doel rapportage

Aan de hand van bovengenoemde studies is het (mogelijk) voorkomen van de beschermde soort-/soortgroep-en: huismus, gierzwaluw, vleermuizen en steenmarter vastgesteld binnen de te slopen bebouwing op landgoed de Wellen⁴. Het voornemen leidt daarmee tot vernietiging van leefgebiedsfuncties van beschermde soorten en tot een overtreding van verbodsbepalingen van de Omgevingswet. BPD Ontwikkelingen B.V. heeft RHDHV gevraagd om voor de gebouwgebonden soorten in beeld te brengen hoe onder het Soortenmanagementplan (SMP) en de bijbehorende gebiedsontheffing van de gemeente Apeldoorn gewerkt kan worden. Deze rapportage betreft een project specifiek plan met de noodzakelijke voorzorgs- en compensatiemaatregelen die genomen moeten worden om negatieve effecten op beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen dan wel te mitigeren. Deze maatregelen zijn in overeenstemming met de voorwaarden, zoals gesteld het SMP-Apeldoorn. Deze rapportage kan daarmee gebruikt worden als een onderbouwing voor een machtiging tot meeliften op de gebiedsontheffing van de gemeente Apeldoorn⁵.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het beschermingsplan voor gebouwbewonende soorten volgens het SMP Apeldoorn beschreven en het bijbehorende stappenplan. Specifiek betreft het de stappen die doorlopen dienen te worden door projectontwikkelaars. Hoofdstuk 3 geeft een algemene indruk van het plangebied en beschrijft de voorgenomen ontwikkelingen. Hoofdstuk 4 is een samenvatting van de onderzoeksresultaten, met aanvulling van gegevens uit het SMP Apeldoorn. Hoofdstuk 5 betreft het beschermingsplan voor beschermde soorten binnen de boogde ontwikkeling en beschrijft de noodzakelijke voorzorgs- en compensatiemaatregelen die genomen moeten worden om negatieve effecten op beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen dan wel te mitigeren.

¹ Otte Groenadvies (2021). Quickscan flora en fauna, Deventerstraat 459 Apeldoorn, d.d. 22 maart 2021, rapportkenmerk: 21.36, Nijverdal.

² Otte Groenadvies (2021). Nader onderzoek diverse soorten, Deventerstraat 459, Apeldoorn, d.d. 14 december 2021, rapportkenmerk: 21.67, Nijverdal.

³ Royal HaskoningDHV (2024). Bureaustudie Landgoed de Wellen, d.d. 2 mei 2024, referentie: BJ7565-RHD-XX-XX-RP-EO-001. & Royal HaskoningDHV (2024). Soortgericht onderzoek zolderruimtes, Rapportage is nog niet gereed.

⁴ Ook komen er (mogelijk) beschermde soorten voorkomen in het aanwezige groen op landgoed de Wellen. Nader soortgericht onderzoek naar deze soorten en eventueel noodzakelijke vergunningsaanvragen ten aanzien van deze soorten, worden verzorgd door ecologisch adviesbureau Ecogroen.

⁵ Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in Werking getreden waarin de Wnb is opgenomen. De werking van de wet, gebaseerd op de Vogel- en Habitatrichtlijn, is hierdoor niet gewijzigd.

2 SOORTMANAGEMENTPLAN GEMEENTE APELDOORN

De gemeente Apeldoorn heeft sinds 2019 een SMP.⁶ Een SMP is een onderbouwing voor een gebiedsgerichte ontheffing, gericht op gebouwbewonende soorten waarmee de duurzame instandhouding van deze soorten wordt geborgd. Het doel van het SMP is tevens dat procedures in het kader van wetgeving worden versimpeld. Hiervoor is in 2019 het voorkomen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, tweekleurige vleermuis, huismus en gierzwaluw in de gemeente in kaart gebracht. In april 2022 is de gebiedsgerichte ontheffing uitgebreid met de steenmarter.⁷ In het SMP zijn maatregelen beschreven om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen en/of te minimaliseren.

2.1 Gebruiksmogelijkheden ontheffing

De gebiedsontheffing kan voor verschillende ingrepen aan woningen en gebouwen die invloed kunnen hebben op beschermde soorten worden ingezet. Het gaat hierbij om de volgende ingrepen:

- Beheer en onderhoud van gebouwen (zoals schilderwerk, voegwerk, werkzaamheden aan dakgoten en dakpannen);
- Renovatie van gebouwen;
- Verduurzaming van gebouwen (zoals dak- en spouwisolatie);
- Sloop van gebouwen;
- Verwijderen van asbest;
- Vervangen van gevelbetimmering, boeiboorden en luiken;
- Plaatsen van zonnepanelen.

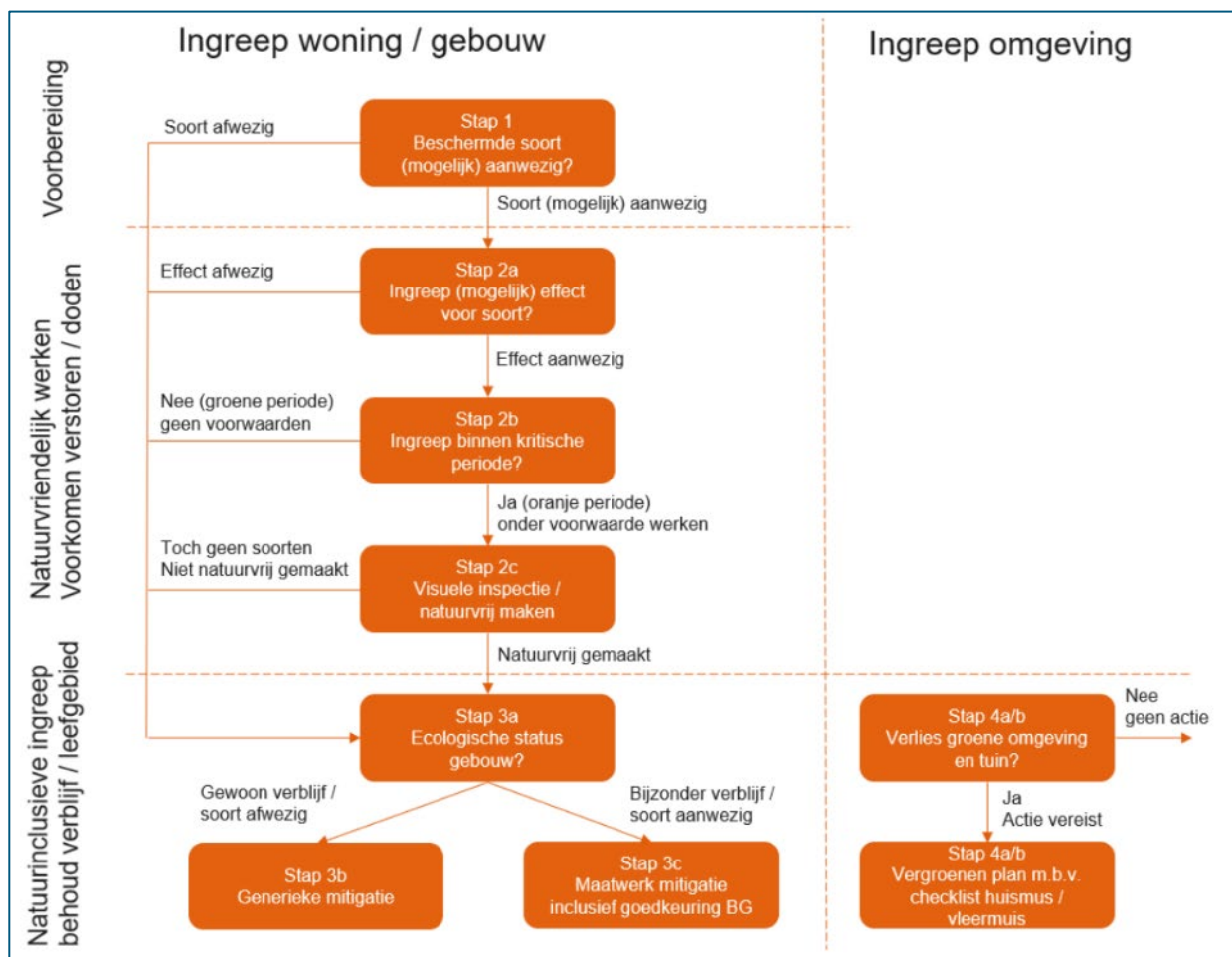
Voor de herinrichting van Landgoed de Wellen worden onder andere gebouwen gesloopt. Dit is een ingreep die onder de gebiedsontheffing van de gemeente Apeldoorn valt.

2.2 Werken volgens het SMP Apeldoorn

In hoofdstuk 6 van het SMP is voor projectontwikkelaars het beschermingsplan voor gebouwbewonende soorten beschreven. Door het volgen van het stappenplan wordt inzichtelijk gemaakt welke maatregelen bij welke werkzaamheden en het voorkomen van welke soorten genomen moeten worden (Figuur 2-1). Indien volgens de gebiedsontheffing gewerkt wordt is het volgen van het stappenplan verplicht.

⁶ Arcadis (2019). Soortmanagementplan (SMP) gebouwbewonende soorten Apeldoorn. Gebiedsgerichte bescherming van vogels en vleermuizen bij onderhoud, renovatie en verduurzaming. In opdracht van gemeente Apeldoorn en in samenwerking met provincie Gelderland en woningcorporaties Ons Huis, De Goede Woning en Woonmensen, d.d. 12 maart 2019, Maastricht.

⁷ Provincie Gelderland (2022). Besluit wijziging Verleende ontheffing Wet natuurbescherming – soortbescherming, zaaknummer: 2021-003913, d.d. 21 april 2022,



Figuur 2-1 Het stappenplan die projectontwikkelaars moeten volgen indien zij willen werken onder de gebiedsontheffing.⁶

Stap 1: bepalen (kans) aanwezigheid beschermde soorten

Aan de hand van de GIS-bestanden uit het SMP moet bepaald worden of beschermde gebouwbewonende soorten aanwezig (kunnen) zijn in de te slopen woningen en/of gebouwen op Landgoed de Wellen. Uit de GIS-analyse in combinatie met resultaten van de uitgevoerde onderzoeken blijkt het (mogelijk) voorkomen van de beschermde soort-/soortgroep-en: huismus, gierwaluw, vleermuizen en steenmarter binnen de te slopen bebouwing op landgoed de Wellen. Dit is nader toegelicht in Hoofdstuk 4.

Bij de aanwezigheid van gebouwbewonende soorten wordt in het SMP onderscheidt gemaakt in bijzondere en niet bijzondere verblijfsfuncties. Hierbij worden kraam- en massawinterverblijfplaatsen van vleermuizen en verblijfplaatsen van kolonies huismussen en gierwaluwen aangeduid als bijzonder verblijfsfuncties. Deze verblijfplaatsen hebben namelijk een belangrijke functie in het kader van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort. Vanuit het eerder uitgevoerde nader onderzoek is gebleken dat in het plangebied bijzondere functies aanwezig zijn⁸. Ook dit wordt nader toegelicht in Hoofdstuk 4.

⁸ Otte Groenadvies (2021). Nader onderzoek diverse soorten, Deventerstraat 459, Apeldoorn, d.d. 14 december 2021, rapportnummer: 21.67, Nijverdal.

Stap 2a: bepalen kans op effect vanuit ingreep

In het SMP is een kruistabel opgenomen waarmee inzichtelijk wordt gemaakt welk voornemen voor welke soorten kan leiden tot negatieve effecten (Tabel 2-1). Er wordt gewerkt met een kleurensysteem waarbij een rode kleur een conflict ingreep en oranje een mogelijk conflict ingreep aangeven indien de soorten aanwezig zijn. Een groene kleur geeft geen conflict aan omdat de ingreep buiten de voorkeursplek van de verblijfplaats valt. Na raadplegen van de tabel kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke ingrepen in het plangebied (sloop bebouwing) (mogelijk) leiden tot een conflict ingreep (rode en oranje kleur). In dit geval moet gewerkt worden buiten de kwetsbare soorten van de desbetreffende soort(en) (stap 2b). De effectenbeoordeling voor de soorten die voor kunnen komen binnen het plangebied is verder uiteengezet in Hoofdstuk 4.

Tabel 2-1. Kans op wettelijke overtreding Wnb per ruimtelijke ingreep op basis van kruistabel 'ingreep' versus 'soorten' zoals opgenomen in het SMP van de gemeente Apeldoorn. De ingrepen voor de herinrichting van landgoed de Wellen zijn zwart omlijnd.⁶

Ruimtelijke ingreep	Impact ingreep	Gewone dwergvleermuis	Laatvlieger	Gewone grootvleermuis	Huismus	Gierzwaluw
Sloop bebouwing	Gevel / dak(rand)					
Renovatie compleet	Gevel / dak(rand)					
Spouwmuurisolatie	Gevel / dakrand					
Isolatie dak	Dak / dakrand					
Schilderwerk buiten inclusief schilderen luiken en insteigeren	Gevel					
Vervangen kozijnen (spouw tijdelijk open)	Gevel					
Gevelreiniging	Gevel					
Verwijderen bomen en struiken in tuin	Tuin					
Plaatsen zonnepanelen en -boilers	Dak					
Bouw dakkapel	Dak / dakrand					
Asbest verwijderen	Gevel/ dak(rand)					

rood = conflict ingreep (bij aanwezigheid); oranje = mogelijk conflict ingreep (bij aanwezigheid); groen = geen conflict (ingreep buiten de voorkeursplek van verblijfplaats)

Stap 2b: werken buiten de gevoelige periode

In gebruik zijnde verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten zijn erg kwetsbaar. Afhankelijk van de periode van het jaar en de functie van de verblijfplaats wordt deze bewoond. Gedurende de periode dat een verblijfplaats in gebruik is kunnen werkzaamheden leiden tot negatieve effecten op deze verblijfplaats.

Gedurende deze periode kunnen dan ook geen werkzaamheden uitgevoerd worden. Buiten deze kwetsbare periode kunnen met het nemen van maatregelen wel werkzaamheden worden uitgevoerd.

Indien voorafgaand aan de kwetsbare periode maatregelen zijn genomen om de verblijfplaats ongeschikt te maken kunnen werkzaamheden wel plaatsvinden tijdens de kwetsbare periode. Dit dient door een ecooloog te worden begeleid.

In het ontheffingsbesluit is een natuurkalender opgenomen waarin per maand de gevoeligheid van de soort(groep) is aangegeven (Tabel 2-2). Hierbij betekent een rode kleur dat er in die periode geen werkzaamheden uitgevoerd mogen worden tenzij voorafgaand aan deze periode het gebouw natuurvrij is gemaakt. De oranje kleur geeft aan dat er mitigerende maatregelen getroffen moeten worden als er in die periode gewerkt wordt. De groene kleur geeft aan dat de werkzaamheden zonder extra maatregelen kunnen worden uitgevoerd. In Hoofdstuk 5 wordt in het werkprotocol beschreven hoe omgegaan zal worden met kwetsbare periodes en het natuurvrij maken binnen dit project.

Tabel 2-2. Natuurkalender zoals opgenomen in het besluit wijziging verleende ontheffing Wet natuurbescherming – soortbescherming.⁷

ST = steenmarter												
HM = huismus												
GZ = gierzwaluw												
VL = vleermuissoorten												
	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
ST												
HM	*	*	*	*								*
GZ					**			**				
VL (1)								#	#			

(1) Geldt voor alle vleermuissoorten met uitzondering van de grootoorvleermuis (zie hieronder)

(*) indien het niet vriest

(**) afhankelijk van specifiek ecologisch oordeel van het moment (trek- en weersinvloeden)

(#) mits avondcontrole voor uitsluiten kraamactiviteit (laatvliegers)

Stap 2c: Visuele inspectie/ natuurvrij maken

Het uitvoeren van de werkzaamheden in de oranje periode is niet te vermijden en is alleen mogelijk onder strikte voorwaarden. In het SMP is beschreven dat als in de oranje periode gewerkt wordt de aanwezige soorten 'ontmoedigd' moeten worden. Dit houdt in dat de soorten de betreffende gebouwen (tijdelijk) verlaten en in de directe omgeving op zoek gaan naar een alternatieve verblijfplaats. Dit dient begeleidt te worden door een ecooloog. Veelal gaat het hierbij om vleermuizen. Bij deze 'ontmoediging' dienen verplicht de volgende acties te worden genomen:

- Bij dakwerkzaamheden wordt door de ecooloog vooraf een visuele inspectie uitgevoerd. Als hieruit blijkt dat het gebouw bij nader inzien volledig ongeschikt en onbewoond is kan door worden gegaan met stap 3, anders wordt verdergegaan met deze stap.
- De bekende verblijfplaatsen worden onder begeleiding van een ecooloog handmatig gestript. De sloop van het gebouw vindt daarna plaats in kleine stappen. Hierdoor krijgen eventuele aanwezige

vleermuizen de kans om zelfstandig te vertrekken. Verder dient de ecooloog maatregelen voor te stellen die opgevolgd moet worden waardoor negatieve effecten op individuen beperkt worden.

- De verblijfplaatsen worden voorafgaand aan het voornemen ongeschikt gemaakt. Dit dient minimaal drie dagen (avondtemperatuur boven 10°C) te gebeuren. Bij kolonies is dit minimaal vijf dagen van tevoren. Voor het bepalen van de meest geschikte periode dient een ecooloog te worden ingeschakeld.
- Steigers en vangnetten worden niet in de nabijheid van in- en uitvliegopeningen opgesteld.
- Als de verblijfplaatsen verlaten zijn dient door de betrokken ecooloog een natuurvrij-verklaring te worden afgegeven.

Algemene soorten en niet-bijzondere verblijfsfuncties

Indien in het gebouw algemene soorten en niet-bijzondere verblijfsfuncties aanwezig zijn kan gebruik worden gemaakt van het standaard werkprotocol dat is opgenomen in bijlage J van het SMP. Per type werkzaamheid is een standaard werkprotocol opgesteld. Er geldt een eigen verantwoordelijkheid voor het hanteren van het standaard werkprotocol en het inschakelen van een ter zake kundige ecooloog.

Bijzondere verblijfsfuncties en/of soorten

Indien in het gebouw een bijzondere verblijfsfunctie en/of bijzondere soorten aanwezig zijn is het opstellen van een ecologisch werkprotocol op maat voor het uitvoeren van de werkzaamheden verplicht. Het ongeschikt maken van deze verblijfplaatsen vraagt namelijk maatwerk. Dit ecologisch werkprotocol dient te worden opgesteld door een ecooloog. Dit ecologisch werkprotocol moet te allen tijde op locatie aanwezig te zijn en de betrokken partijen dienen bekend te zijn met de inhoud hiervan.

De ecooloog die de werkzaamheden begeleidt dient een ecologisch logboek bij te houden waarin bevindingen en mondeling gegeven aanwijzingen worden vastgelegd. Dit logboek dient gedurende de uitvoering van de werkzaamheden continue geactualiseerd en beschikbaar gesteld te worden aan de projectleider en betrokken aannemer. Indien wordt afgeweken van het ecologisch werkprotocol worden passende maatregelen getroffen om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen. Dit wordt vooraf met de ecooloog en de projectleider besproken.

Indien in het gebouw geen verblijfplaatsen van beschermde soorten meer aanwezig zijn wordt deze door de ecooloog natuurvrij verklaard door middel van een Natuurvrijverklaring. De ecooloog controleert hierbij of het ongeschikt maken van het gebouw op de juiste manier heeft plaatsgevonden en er geen kans bestaat dat beschermde soorten aanwezig zijn in het gebouw. Deze verklaring wordt schriftelijk vastgelegd en ondertekend door de ecooloog. Zonder deze verklaring mogen geen werkzaamheden plaatsvinden.

Het project specifieke werkprotocol waarin alle bovenstaande uitgangspunten ten aanzien van dit project en de aanwezige soorten zijn opgenomen, is uiteengezet in Hoofdstuk 5.

Stap 3a: Bepalen ecologische status

Voor het bepalen van de mitigatieopgave dient de initiatiefnemer na te gaan wat de ecologische status is van het gebouw. Dit kan gedaan worden door het raadplegen van het GIS-bestand en de resultaten van de visuele inspectie. Uit deze analyse kan het volgende blijken en van toepassing zijn:

- Generieke taakstelling
Dit zijn gebouwen zonder ecologische status of met gewone verblijfplaatsen van algemene soorten. Voor deze gebouwen dient een standaard mitigatie taakstelling te worden uitgevoerd. Hiervoor is geen goedkeuring nodig van bevoegd gezag en kan gewerkt worden volgens het SMP. Wel moeten voor de bestaande/nieuwe woningen natuur inclusieve maatregelen worden genomen. Zie stap 3b.
- Maatwerk mitigatie

Dit zijn gebouwen waarbij een bijzondere verblijfsfunctie en/of bijzondere soort aanwezig is. Het gaat hierbij om een kraamkolonie of massawinterverblijfplaats van vleermuizen en kolonie van huismus of gierzwaluw. Voor deze categorie zijn meer restricties en kent een hogere taakstelling. De natuur inclusieve maatregelen van bestaande/nieuwe woningen vraagt meer maatwerk en er is goedkeuring nodig van bevoegd gezag. Zie stap 3c.

De bepaling van de ecologische status van de bebouwing op landgoed de Wellen is uitgewerkt in Hoofdstuk 4. Er geldt dat er zowel gewerkt kan worden met de generieke taakstelling als dat maatwerk mitigatie nodig is voor bijzondere verblijfsfuncties.

Stap 3b: Generieke mitigatie

Voor alle te slopen gebouwen wordt in de beoogde nieuwbouw een standaardpakket aan maatregelen genomen ongeacht of er beschermde soorten voorkomen in het gebouw. Hiermee wordt een plus gecreëerd met betrekking tot het aanbod van verblijfplaatsen en wordt de gunstige staat van instandhouding van de soorten gegarandeerd. Het aantal voorzieningen per nieuw gebouw wordt bepaald door het minimaal aantal verblijven dat nodig is voor de soort om zich op duurzame wijze te kunnen vestigen. De standaard mitigatieopgave per te slopen gebouwen staat in Tabel 2-3. Binnen de opgave is onderscheidt gemaakt tussen grondgebonden woningen, appartementen (drie tot zes woonlagen) en flats/woontorens.

Tabel 2-3. Overzicht van de standaard mitigatieopgaven voor te slopen gebouwen zoals opgenomen in het besluit wijziging verleende ontheffing Wet natuurbescherming – soortbescherming.⁷

BIJLAGE 1 TABEL MITIGATIE OPGAVEN (WIJZIGING VAN TABELLEN 19 EN 20 SMP)							
GENERIEK – MAATREGELEN DIE GELDEN BIJ REGULIERE WONING- EN GEBOUWAANPASSINGEN							
soort	type verblijf	taakstelling woningen/gebouwen lager 3 m	taakstelling afzonderlijke grondgebonden woningen (t/m 2 woningen)	taakstelling rijtes- of geschakelde woningen (vanaf 3 woningen)	taakstelling gestapeld gebouw/flat tot 3-5 woonlagen	taakstelling gestapeld gebouw/flat v.a. 5 woonlagen	taakstelling overige panden
							(richtlijn)
gierzwaluw	nestplek	nvt	1 per woning	1 per woning	0,3 per woning	0,3 per gebouw (woningen tot 5 verd)	1 per 100 m2 bvo mits > 3 m hoogte anders nvt
huismus	nestplek	1 per woning	1 per woning	1 per woning	0,3 per woning	0,3 per woning (woningen tot 5 verd)	1 per 100 m2 bvo
vleermuizen	kl zomer/najaar tot 10 dieren (evt combi met kraamverblijf)	1 per woning	1 per woning	1 per woning	0,5 per woning	0,25 per woning	1 Per 100 m2 bvo
	gr zomer/najaar tot 25 dieren	nvt	nvt	0,1 per woning, wiskundig afronden, minimaal 1	1 per gebouw	2 per gebouw	0,1 Per 100 m2 bvo > 3m
	massawinterverblijf	nvt	nvt	nvt	2 per gebouw (evt in combi)	4 per gebouw (evt in combi)	ter beoordeling
	kraamverblijf (evt combi met gr zomerverblijf)	nvt	nvt	0,1 per woning, afronden naar boven, minimaal 1	2 per gebouw (evt in combi)	4 per gebouw (evt in combi)	0,1 Per 100 m2 bvo > 3m
NB indien onderste rij(en) dakpannen of boelboorden toegankelijk worden gemaakt geldt uitgangspunt: 1 nestplek per meter							

Voor het natuurinclusieve ontwerp dienen enkele aspecten meegenomen te worden, namelijk:

- De keuze van standaardmaatregelen uit de Mitigatiecatalogus
In bijlage H van het SMP is een mitigatiecatalogus opgenomen die voor de realisatie van natuurinclusieve verblijfplaatsen gebruikt dient te worden. Deze mitigatiecatalogus is een verzameling van natuurinclusieve maatregelen die gehanteerd dienen te worden bij het voornemen. Een uitgangspunt hierbij is dat alleen gewerkt wordt met bewezen effectieve maatregelen. Dit zijn maatregelen waarvan bewezen is dat ze daadwerkelijk werken. Deze catalogus is een levend document dat jaarlijks wordt geëvalueerd en bijgewerkt.
- De ruimtelijke verdeling van de mitigatiemaatregelen binnen het plangebied
De deskundig ecoloog dient de locaties van de mitigatiemaatregelen te bepalen zodat de kans dat deze verblijfplaatsen in gebruik worden genomen zo groot mogelijk is. Hierbij zijn per soort ook voorkeuren voor bepaalde woningtypen:
 - Bij kleine verblijfplaatsen van vleermuizen is een voorkeur voor kopgevels van grondgebonden woningen
 - Bij grote verblijfplaatsen of kraamverblijfplaatsen van vleermuizen is een voorkeur voor appartementen en flats en eventueel kopgevels van grondgebonden woningen.
 - Bij massawinterverblijfplaatsen van vleermuizen gaat de voorkeur uit naar flats.
 - Bij verblijfplaatsen van huismus dient een pannendak aanwezig te zijn dat toegankelijk is voor de soort.
 - Bij gierzwaluw is een voorkeur voor appartementen of flats. Indien dit niet mogelijk is dan grondgebonden woningen met een kopgevel en/of overstek.
- Tijdelijke mitigatie bij aanvang SMP
Indien gebrek is aan alternatieve verblijfplaatsen dient tijdelijke mitigatie geplaatst te worden bij aanvang van het SMP. Het is mogelijk om duurzame maatregelen te nemen die ook meetellen in het kader van de voorgeschreven mitigatietaak.
- Registratie en management van natuurboekhouding
De keuzes die worden gemaakt dienen te worden vastgelegd in de natuurboekhouding. Hierbij is het van belang dat er een overzicht is van de verdwenen en nieuwe verblijfplaatsen in een gebied. Deze natuurboekhouding dient regelmatig bijgewerkt te worden door de deskundig ecoloog. In bijlage I van het SMP is beschreven welke informatie opgenomen moet worden in de natuurboekhouding.

Het natuur inclusieve ontwerp voor de generieke mitigatie voor dit project is beschreven in paragraaf 5.2.1.

Stap 3c: Maatwerk mitigatie inclusief goedkeuring BG

Als in een gebouw een bijzondere verblijfsfunctie en/of bijzondere soort aanwezig is dan geldt erboven op de generieke mitigatie een extra mitigatieopgave. In Tabel 2-4 is de taakstelling omschreven. Binnen de opgave is onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen, appartementen (3 tot 6 woonlagen) en flats/woontorens. Bij de aanwezigheid van een bijzondere functie is het natuur inclusieve ontwerp maatwerk. De voorkeur gaat uit naar het behouden van de bijzondere functie omdat deze functies van groot belang zijn voor de staat van instandhouding van de soort. De ecoloog bepaalt aan de hand van de plannen of dit met beperkte ontwerpaanpassingen mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is wordt door de ecoloog in samenspraak met de ontwerper en aannemer op dezelfde plek een vergelijkbare voorziening gerealiseerd. Hierbij is het van belang dat de verblijfplaats direct beschikbaar is als de functie verloren is gegaan. De ecoloog dient het ontwerp en plan van aanpak schriftelijk vast te leggen en ter goedkeuring voor te leggen aan bevoegd gezag. Het plan dient ook geregistreerd te worden in de natuurboekhouding.

Tabel 2-4. Overzicht van de mitigatieopgaven voor te slopen gebouwen met bijzondere verblijfsfuncties en/of bijzondere soorten zoals opgenomen in het besluit wijziging verleende ontheffing Wet natuurbescherming – soortbescherming.⁷

MAATWERK – EXTRA MAATREGELEN TOV TABEL REGULIER SPECIFIEK GELDEND VOOR DE SOORT WAARVOOR MAATWERKMAATREGELEN NODIG ZIJN (BIJ AANTASTING VERBLIJFPLEKKEN)							
soort	type verblijf	taakstelling woningen/gebouwen lager 3 m	taakstelling afzonderlijke grondgebonden woningen (t/m 2 woningen)	taakstelling rijtes- of geschakelde woningen (vanaf 3 woningen)	taakstelling gestapeld gebouw/flat tot 3-5 woonlagen	taakstelling gestapeld gebouw/flat v.a. 5 woonlagen	taakstelling overige panden
							(richtlijn)
gierzwaluw (indien van toepassing)	kolonie	nvt	2 per woning (extra)	2 per woning (extra)	0,1 per woning (extra)	0,1 per woning extra (tot 5e verdieping)	1 per 100 m ² bvo, (extra) mits > 3 m hoogte anders nvt
huismus (indien van toepassing)	kolonie	2 per woning (extra)	2 per woning (extra)	2 per woning (extra)	0,1 per woning (extra)	0,1 per woning extra (tot 5e verdieping)	1 per 100 m ² bvo, (extra) tot 6 m hoogte
vleermuizen (indien van toepassing)	massawinterverblijf	nvt	nvt	nvt	1 per gebouw (extra)	2 per gebouw (extra)	ter beoordeling
vleermuizen (indien van toepassing)	kraamverblijf	nvt	1 per woning	0,2 per woning, afronden naar boven	1 per gebouw (extra)	2 per gebouw (extra)	0,1 Per 100 m ² bvo, (extra)

Stap 4: Maatregelen omgeving

Voor gebouwbewonende soorten zijn niet alleen de gebouwen met de verblijfplaatsen van belang maar ook de directe omgeving. De soorten hebben namelijk een voorkeur voor gebieden met een groen karakter. Een voornemen dat invloed heeft op openbaar en gemeenschappelijk groen dienen ter toetsing voorgelegd te worden aan de ecologen van de gemeente Apeldoorn. De bevindingen van deze toetsing worden gerapporteerd in het jaarverslag SMP en ter informatie gedeeld met bevoegd gezag. De effecten van de herontwikkeling van Landgoed de Wellen in relatie tot het noodzakelijk groen voor gebouwbewonende soorten is onderdeel van Hoofdstuk 4.

Het groen dat verloren gaat dient binnen hetzelfde gebied gemitigeerd te worden. Op welke manier het leefgebied behouden dient te worden is opgesplitst in twee soorten/soortgroepen, namelijk huismus en vleermuizen.

Huisumus (stap 4a)

Geschikt leefgebied voor de huismus bestaat uit een combinatie van broedlocaties (verblijfplaatsen), voedselaanbod (granen, bessen, insecten, etc.) en dekking in de vorm van dichte struiken. Om een goede toetsing van het voornemen te kunnen doen dient de initiatiefnemer aan te geven hoe deze de aanwezige essentiële elementen behoudt of mitigeert. Hierbij wordt een actieradius van 200 meter aangehouden. Het gaat om de volgende elementen:

- Dichte struiken die gebruikt kunnen worden als veilige vluchtplek tegen roofdieren en als zanglocatie;
- Open zandige plekken die gebruikt kunnen worden als stofbad tegen ongedierte;
- Ruigten en/of bloemrijk grasland dat als foerageergebied gebruikt kan worden.

Vleermuizen (stap 4b)

Het leefgebied van vleermuizen bestaat uit verschillende onderdelen waar gebouwen voor verblijfplaatsen een onderdeel van zijn. Daarnaast dient het leefgebied van vleermuizen te bestaan windluwe plaatsen als tuinen en bosranden die gebruikt kunnen worden als foerageergebied. Om van de verblijfplaatsen naar het foerageergebied te komen worden vliegroutes gebruikt die bestaan uit lijnvormige elementen zoals

bomenrijen en watergangen. Deze lijnvormige elementen kunnen ook dienen als migratieroute van soorten die buiten Nederland overwinteren. Indien deze elementen voor het voornemen niet behouden kunnen worden dient er gemitigeerd te worden. Het gaat om de volgende typen maatregelen:

- Versterken van samenhang bijvoorbeeld door de aanplant van bomenlanen, hagen en waterkanten. Hierdoor worden vliegroutes en foerageergebieden versterkt.
- Versterken kwaliteit netwerk door bijvoorbeeld het plaatsen van vleermuisvriendelijke verlichting en het uitvoeren van ecologisch beheer. Hierdoor wordt het foerageergebied versterkt.
- Vergroten omvang en/of kwaliteit van stapstenen en natuurkernen door gerichte natuurinrichting van het gebied en ecologisch beheer.

De maatregelen beoogd voor de omgeving van Landgoed de Wellen worden toegelicht in paragraaf 5.4.4.

3 BESCHRIJVING PLANGEBIED EN VOORGENOMEN INGREEP

3.1 Plangebied Landgoed de Wellen

Het plangebied Landgoed de Wellen is gelegen in het noordoosten van de gemeente Apeldoorn in de provincie Gelderland. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Terwoldseweg en in het zuiden door de Deventerstraat (N344). Ten oosten van het plangebied is kleinschalig landschap aanwezig dat bestaat uit akkers, boerderijen, bosschages, en een vergelijkbaar parkachtig terrein als het plangebied. Ten noorden van het plangebied is recent een agrarisch gebied met landschapselementen ontwikkeld tot woonwijk. Ten zuiden van het plangebied ligt Bedrijvenpark Oost en de woonwijk Osseveld-Oost. Ten westen van het plangebied is de woonwijk Sprenkelaar uit de jaren 80 gelegen.

Het plangebied betreft een parkachtig terrein met veel bosschages, lijnvormige elementen, kruidenrijke graslanden en waterpartijen waarbinnen een GGZ-instelling ligt. Er zijn zowel nieuwe als oude (monumentale) gebouwen aanwezig. In het plangebied is enige verharding aanwezig in de vorm van betonklinkers en asfalt. Op het terrein bevinden zich tevens dierenweides en enkele watervoerende elementen als een poel, een sloot en een vijver. In onderstaande figuur is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven (Figuur 3-1).



Figuur 3-1. De ligging van het plangebied (rood omlijnd) in de omgeving. Bron: Esri 2024

3.2 Voorgenomen ingreep

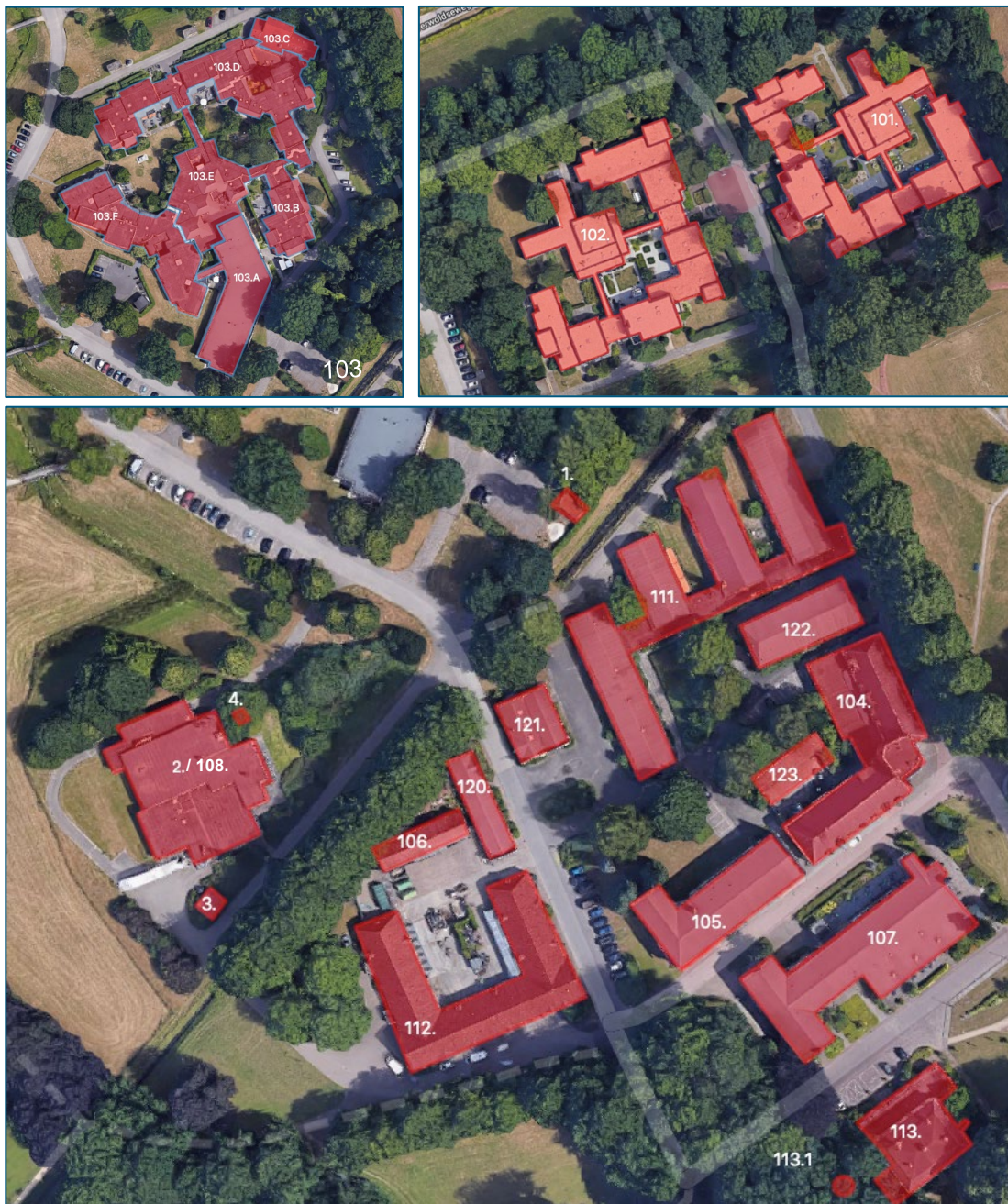
BPD Ontwikkeling B.V. is voornemens om landgoed De Wellen te herontwikkelen naar een woonbuurt. Figuur 3-2 laat de beoogde nieuwe inrichting zien.



Figuur 3-2 De beoogde nieuwe inrichting van Landgoed de Wellen, Bron: Stedenbouwkundigplan juli 2024.

Voor de realisatie van de nieuwbouw moet het merendeel van de huidige bebouwing in het plangebied worden gesloopt. Dit betreffen de volgende gebouwen: Marke (101), Venne (102), Buurse (103), Schoolgebouw (105), Loods boerderij (106), Zegge/Inn Den Cloosterman (107⁹), Keuken (2/108), Dagactiviteiten (111), Muziekbarak (120), loods (121), Oude Linnenkamer (122) en overkapping (123) (zie Figuur 3-3). Als laatst bevindt zich in de noordelijke dierenweide nog een ezelstal (204) die gesloopt wordt. De werkplaatsen (104) en Villa (113) blijven behouden. BPD is voornemens ook de boerderij (112) te slopen binnen het voornemen, over de mogelijkheden hiervoor wordt momenteel echter nog overlegd met de gemeente. Gebouw 112 wordt in deze beoordeling wel meegenomen als zijnde bebouwing die mogelijk gesloopt gaat worden.

⁹ Gebouw 107 zal later worden gesloopt dan de overige bebouwing, in verband met een speciale functie (massa winterverblijf) voor de gewone dwergvleermuis. Voor de sloop van dit gebouw zal separaat een machtiging voor het werken onder het SMP Apeldoorn aangevraagd worden, wanneer er een passende tijdelijke mitigatie opgave is vastgesteld. Hierover wordt afgestemd met de Provincie Gelderland. Gebouw 107 zal daarom verder niet meer benoemd worden in de "SMP-Plan".

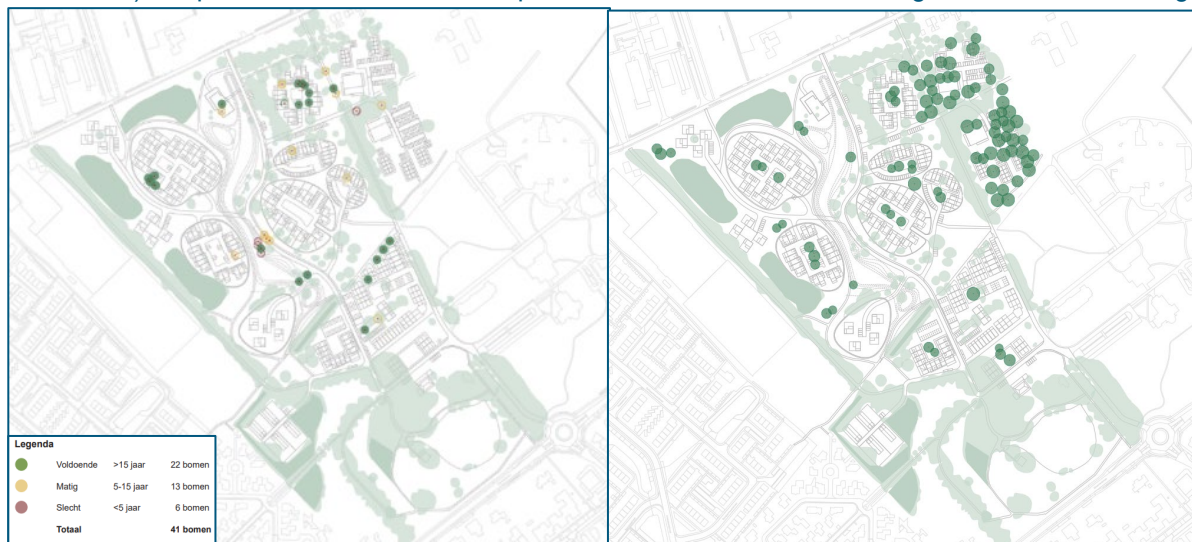


Figuur 3-3. Linksbovenin Buurse (103), rechtsbovenin Marke (101) en Venne (102) en onderin Schoolgebouw (105), Loods boerderij (106), Zegge/Inn Den Cloosterman (107), Keuken (2/108), Dagactiviteiten (111), Boerderij (112), - Muziekbarak (120), Loods (121), Oude Linnenkamer (122) en Overkapping (123) die worden gesloopt. Bron: Otte Groenadvies, 2021.

Naast de sloop van de aanwezige bebouwing, leidt de omvorming tot woonbuurt tot ruimtebeslag op aanwezige groene delen van het terrein. Het gaat voornamelijk om percelen die nu in gebruik zijn als dierenweide, waar het aanwezige groen, in de vorm van gazon en weide, in de eindsituatie bebouwd zal worden. Naast nieuwe woningen zal in deze percelen ook de noodzakelijke infrastructuur worden aangelegd.

Het uitgangspunt is om de aanwezige struwelen en houtopstanden op het terrein zo veel mogelijk te sparen, enkele bomen moeten echter wijken voor het nieuwe ontwerp. In Figuur 3-4 is weergegeven om welke

bomen het gaat. Voor een drietal bomen langs de huidige infrastructuur wordt verkend of het verplanten van deze bomen een mogelijkheid is. Voor het voornemen worden in de eindsituatie ook bomen aangeplant. Op het moment van schrijven is alleen een eerste indicatie van de aan te planten bomen bekend (zie Figuur 3-4 Rechts). De precieze locaties en aan te planten soorten worden verder uitgewerkt in het inrichtingsplan.



Figuur 3-4. Links: de bomen die voor het voornemen gekapt moeten worden. Rechts: Een eerste indicatie van een mogelijke aanvulling van de boomstructuur in het plangebied Bron: BPD Ontwikkeling B.V., 2023.

Wat betreft het water in het gebied worden de huidige watersystemen zoveel mogelijk gehandhaafd. Van de aanwezige watervoerende elementen zullen echter wel twee poelen (nummer 2 en 3 in Figuur 3-5 links) moeten worden gedempt. In de beoogde eindsituatie is het de bedoeling dat de wijk groen en natuurlijk wordt opgezet. Hiervoor vinden ook aanpassingen plaats aan de huidige watersystemen zoals het plaatselijk verbreden van watergangen en het realiseren van natuurvriendelijke oevers (zie Figuur 3-5 rechts).



Figuur 3-5. Links: Aanwezige watervoerende elementen binnen het plangebied. Bron: Otte Groenadvies, 2021. Rechts: Impressie van de inpassing van het oppervlaktewater in het plangebied. Bron: BPD Ontwikkeling B.V., 2023. De poelen 3 en 4 worden o.a. gewijzigd tot 1 poel met een wadi richting de aanwezige wetering.

4 AANWEZIGE BESCHERMDE SOORTEN & EFFECTBEOORDELING

In dit hoofdstuk is beschreven welke beschermde gebouwbewonende soorten (mogelijk) voorkomen binnen het plangebied. Hierbij is conform stap 1 van het stappenplan voor projectontwikkelaars gebruikgemaakt van de GIS-kaarten met informatie over de geschiktheid voor en verspreiding van beschermde gebouw bewonende soorten in de bijlages van het SMP. Voor woningen die modelmatig matig of hoog geschikt zijn bevonden (kaartmateriaal Bijlage E van het SMP), is aangenomen dat er soorten aanwezig (kunnen) zijn. Verder is gekeken naar:

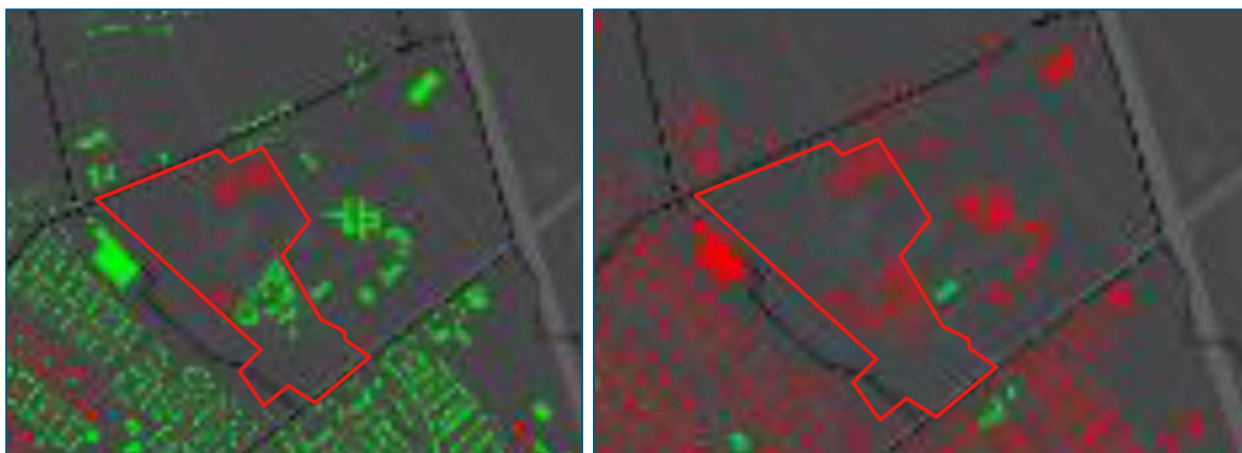
- De resultaten van het veldonderzoek uitgevoerd voor SMP gericht op het bepalen van belangrijke functies voor diersoorten, namelijk verblijfsfuncties en verblijven van gebouwbewonende vleermuizen, nesten van gierzwaluwen en huismussen (kaartmateriaal Bijlage G van het SMP).
- De resultaten van veldonderzoek uitgevoerd in opdracht van de projectontwikkelaar.
- Actuele waarnemingen NDFF van verblijfplaatsen.

4.1 Vleermuizen

Voorkomen

In het kaartmateriaal van het SMP is weergegeven dat delen van het landgoed een hoge geschiktheid hebben voor gewone dwergvleermuis (tevens potentie massa-winterverblijf). Uitsneden van het kaartmateriaal over de gewone dwergvleermuis zijn weergegeven in onderstaande figuur (Figuur 4-1). Voor gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en tweekleurige vleermuis wordt de geschiktheid laag ingeschat (zie kaartmateriaal in Bijlage 1).

In de quickscan uitgevoerd in 2021 wordt aangegeven dat verschillende gebouwen in het plangebied geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Dit is beoordeeld aan de hand van aanwezigheid van voor vleermuis geschikte elementen als kieren en naden die toegang geven tot spouwmuren of ruimten tussen de dakpannen. Het gaat om de volgende gebouwen: 101, 102, 103 B t/m F, 104, 105, 108, 111, 112, 113, 120, 121 en 122. Dit betreffen meer gebouwen dan modelmatig bepaald in het SMP¹⁰.



Figuur 4-1 Kaartmateriaal van de modelmatige geschiktheidsanalyse van bebouwing binnen landgoed de Wellen, voor de gewone dwergvleermuis. Links een kaart over de geschiktheid voor zomer/paar/kraamverblijven en rechts een kaart over de geschiktheid voor massawinterverblijven. Groen betekent hoog geschikt, rood betekent laag geschikt.

¹⁰ Otte groen advies (2019). Quickscan flora- fauna Deventerstraat 459 te Apeldoorn. Rapportnummer 19165., d.d. 3 december 2019, Nijverdal & Otte groen advies (2021). Quickscan flora en fauna, Deventerstraat 459 Apeldoorn. Rapportnummer: 21.36., d.d. 22 maart 2021, Nijverdal.

Op de verspreidingskaarten van het SMP zijn waarnemingen en verblijfplaatsen bekend van gewone dwergvleermuis binnen het plangebied (zie Figuur 4-2 Links). Het gaat om zomer/paarverblijven en een kraamverblijf net buiten het plangebied. Daarnaast is er een kraamverblijf van gewone grootoorvleermuis bekend op het landgoed, deze bevindt zich echter buiten de grenzen van het plangebied (zie Figuur 4-2 Rechts). Laatvlieger en tweekleurige vleermuis zijn tevens waargenomen in de directe omgeving van het plangebied, echter waarnemingen van verblijfplaatsen ontbreken.



Figuur 4-2 Links: Kaartmateriaal van de verspreidingskaart van de gewone dwergvleermuis binnen landgoed de Wellen. Een rode stip betekent een waarneming een blauwe driehoek betekent een waargenomen verblijfplaats. Een zwart vierkant betekent een waargenomen kraamverblijfplaats. Rechts: Kaartmateriaal van het kraamverblijf van de gewone grootoorvleermuis binnen landgoed de Wellen.

Tijdens het veldonderzoek uitgevoerd in 2021¹¹, zijn waarnemingen gedaan van: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en gewone grootoorvleermuis. Binnen het plangebied zijn daarbij de volgende verblijfplaatsfuncties aangetroffen:

- Gewone dwergvleermuis:
 - Zomerverblijfplaatsen in gebouw: 101, 105, 112;
 - Paarverblijfverblijfplaatsen in gebouw: 101, 105, 112;
- Ruige dwergvleermuis
 - Zomerverblijfplaatsen in gebouw: 105, 112.

Tijdens onderzoek uitgevoerd in 2024, specifiek naar zolderruimtes binnen het plangebied, is ondanks de modelmatig bepaalde lage geschiktheid een vermoedelijke zomerverblijfplaats van een gewone grootoorvleermuis gevonden in gebouw 106¹².

In de NDFF zijn er van de afgelopen 3 jaar geen nieuwe waarnemingen van vleermuizen bekend binnen het plangebied. Hoewel de onderzoeksgegevens daarmee nog redelijk actueel zijn, is het nooit uit te sluiten dat er in de afgelopen drie jaar binnen het plangebied verblijfplaatsfuncties zijn ontstaan of verplaatst. Vleermuizen zijn namelijk erg mobiel en wisselen regelmatig van verblijfplaats. Alle waargenomen vleermuissoorten maken echter deel uit van het SMP van de gemeente Apeldoorn. Het voorkomen van verblijfplaatsen van andere soorten in het plangebied wordt niet verwacht¹³.

Effectbeoordeling

Het voorkomen van verblijfplaatsen van meer vleermuissoorten: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis, is in de vleermuisgeschikte bebouwing is niet uitgesloten.

¹¹ Otte Groenadvies (2021). Nader onderzoek diverse soorten, Deventerstraat 459, Apeldoorn, d.d. 14 december 2021, rapportnummer: 21.67, Nijverdal.

¹² Royal HaskoningDHV (2024). Soortgericht onderzoek zolderruimtes, Rapportage is nog niet gereed.

¹³ Hierover is tevens afgestemd met John Mulder (telefonisch overleg, 24 april 2024), omgevingsdienst Veluwe IJssel.

Gedurende de sloop kunnen verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen verloren gaan en kunnen tevens dieren worden verwond of gedood. Overtreding van Bal artikel 11.46, lid 1a, 1b en 1d, van de Ow is daarmee niet uit te sluiten. Negatieve effecten op vliegroutes of foerageergebied zijn niet aan de orde doordat er geen lijnvormige houtopstanden gekapt worden. Tevens blijft een groot deel van de opgaande vegetatie en de watervoerende elementen behouden. Indien de toename van kunstlicht in het plangebied groot is, kan dit echter wel verstrend werken voor lichtgevoelige soorten als de gewone grootoorvleermuis. In dat geval is een overtreding van de Ow niet uitgesloten. Het uiteindelijke lichtplan dient beoordeeld te worden op verstrendende effecten op de potentiële foerageer- en migratieroutes van vleermuizen en de mitigerende maatregelen. Hoe het beste rekening gehouden kan worden met vleermuizen binnen het lichtplan is beschreven in paragraaf 5.4.4.

Alle te slopen vleermuisgeschikte bebouwing met uitzondering van gebouw 106 worden binnen het SMP gezien als “gewone” verblijfplaats. Hiervoor geldt een Generieke taakstelling. Voor dit gebouw dient een standaard mitigatie taakstelling te worden uitgevoerd. Hiervoor is geen goedkeuring nodig van bevoegd gezag en kan gewerkt worden volgens het SMP. Wel moeten voor de bestaande/nieuwe woningen natuur inclusieve maatregelen worden genomen. De invulling voor deze opgave voor dit project wordt beschreven in paragraaf 5.4.

Het potentiële zomerverblijf van een gewone grootoorvleermuis in gebouw 106 worden gezien als “bijzondere” verblijfplaatsen. Voor deze categorie zijn meer restricties en kent een hogere taakstelling. De natuur inclusieve maatregelen van bestaande/nieuwe woningen vraagt meer maatwerk en er is goedkeuring nodig van bevoegd gezag. De invulling voor deze opgave wordt besproken in paragraaf 5.5.

4.2 Vogels

Huismus

Voorkomen

In het kaartmateriaal van het SMP is weergegeven dat delen van het landgoed een hoge geschiktheid hebben voor huismus. Een uitsnede van het kaartmateriaal over huismus is weergegeven in onderstaande figuur (Figuur 4-1Figuur 4-3, rechts).



Figuur 4-3 Links: Kaartmateriaal van de modelmatige geschiktheidsanalyse van bebouwing binnen Landgoed de Wellen, voor de huismus. Groen betekent hoog geschikt, rood betekent laag geschikt. Rechts: Kaartmateriaal van de verspreidingskaart van de huismus binnen Landgoed de Wellen. Een rode stip betekent een waarneming een blauwe punt betekent een waargenomen nestlocatie.

In quickscan uitgevoerd in 2021 wordt aangegeven dat verschillende gebouwen binnen het plangebied geschikt zijn als nestlocaties voor huismus. Het gaat om gebouwnummer 103C, 105& 112¹⁴. Dit lijkt redelijk overeen te komen met de modelmatige bepaling uit het SMP¹⁵.

Ook zijn er op de verspreidingskaarten van het SMP enkele waarnemingen bekend van de soort (anders dan nestlocatie) (Figuur 4-3, links). Tijdens het veldonderzoek uitgevoerd in 2021¹⁶ ¹⁷, zijn géén waarnemingen gedaan van de huismus. Ook in NDFF zijn geen actuele waarnemingen bekend van huismus in het plangebied.

Effectbeoordeling

Op basis van het uitgevoerde onderzoek lijken kolonies huismussen te ontbreken binnen het landgoed. Voor de groen gekleurde gebouwen in Figuur 4-3 dient echter aangenomen te worden dat hier dieren kunnen voorkomen. Het uitgangspunt is dat het hier momenteel dan enkel zou gaan om een solitair nest. Het voornemen kan daarmee leiden tot het beschadigen en/of vernietigen van nestlocaties of andere essentiële onderdelen van het leefgebied van de soort. Daarbij kunnen individuen worden verstoord, verwond en/of gedood. Dit zijn overtredingen van Bal artikel 11.37, lid 1a, 1b en 1d, van de Ow. Negatieve effecten op de functionele leefomgeving van de huismus worden grotendeels op voorhand voorkomen doordat een groot deel van de opgaande vegetatie behouden blijft.

Met het uitgangspunt dat het binnen het plangebied enkel gaat om solitaire nesten, wordt de te slopen huisgeschikte bebouwing binnen het SMP gezien als “gewone” verblijfplaats. Hiervoor geldt een Generieke taakstelling. Voor deze gebouwen dient een standaard mitigatie taakstelling te worden uitgevoerd. Hiervoor is geen goedkeuring nodig van bevoegd gezag en kan gewerkt worden volgens het SMP. Wel moeten voor de bestaande/nieuwe woningen natuur inclusieve maatregelen worden genomen. De invulling voor deze opgave wordt beschreven in paragraaf 5.4.

Gierzwaluw

Voorkomen

In het kaartmateriaal van het SMP is weergegeven dat het landgoed op één gebouw na een lage geschiktheid heeft voor de gierzwaluw. Een Uitsnede van het kaartmateriaal over gierzwaluw is weergegeven in onderstaande figuur (Figuur 4-4Figuur 4-1Figuur 4-3).

¹⁴ Otte groen advies (2019). Quickscan flora- fauna Deventerstraat 459 te Apeldoorn. Rapportkenmerk 19165., d.d. 3 december 2019

¹⁵ Otte groen advies (2019). Quickscan flora- fauna Deventerstraat 459 te Apeldoorn. Rapportkenmerk 19165., d.d. 3 december 2019, Nijverdal & Otte groen advies (2021). Quickscan flora en fauna, Deventerstraat 459 Apeldoorn. Rapportkenmerk: 21.36., d.d. 22 maart 2021, Nijverdal.

¹⁶ Otte groen advies (2021). Nader onderzoek diverse soorten, Deventerstraat 459, Apeldoorn. Rapportkenmerk: 21.67., d.d., 14 december 2021, Nijverdal.

¹⁷ Royal HaskoningDHV (2024). Soortgericht onderzoek zolderruimtes, Rapportage is nog niet gereed.



Figuur 4-4 Links: Kaartmateriaal van de modelmatige geschiktheidsanalyse van bebouwing binnen landgoed de Wellen, voor de gierzwaluw. Groen betekent hoog geschikt, rood betekent laag geschikt. Rechts: Kaartmateriaal van de verspreidingskaart van de gierzwaluw binnen landgoed de Wellen. Een rode stip betekent een waarneming een blauwe punt betekent een waargenomen nestlocatie.

In de quickscan uitgevoerd in 2021 wordt aangegeven dat gebouwen binnen het plangebied geschikt zijn als nestlocaties voor gierzwaluw. Het gaat om gebouwnummer 112¹⁸. Dit lijkt redelijk overeen te komen met de modelmatige bepaling uit het SMP¹⁹.

Op de verspreidingskaarten van het SMP zijn enkele waarnemingen bekend van de soort (anders dan nestlocatie) (Figuur 4-4, links). Tijdens het veldonderzoek uitgevoerd in 2021²⁰²¹, zijn géén waarnemingen gedaan van de gierzwaluw. Ook in NDFF zijn geen actuele waarnemingen bekend van huismus in het plangebied. De soort komt vooral voor in de woonwijk ten westen van het plangebied.

Effectbeoordeling

Op basis van het uitgevoerde onderzoek lijken kolonies gierzwaluwen te ontbreken binnen het landgoed. Voor het groen gekleurde gebouwen in Figuur 4-4 dient echter aangenomen te worden dat hier dieren kunnen voorkomen. Het uitgangspunt is dat het hier momenteel dan enkel zou gaan om een solitair nest. Het voornemen kan daarmee leiden tot het beschadigen en/of vernietigen van nestlocaties of andere essentiële onderdelen van het leefgebied van de soort. Daarbij kunnen individuen worden verstoord, verwond en/of gedood. Dit zijn overtredingen van artikel 11.37, lid 1a, 1b en 1d, van de Ow.

Met het uitgangspunt dat het binnen het plangebied enkel gaat om solitaire nesten, wordt de te slopen gierzwaluwgeschikte bebouwing binnen het SMP gezien als “gewone” verblijfplaats. Hiervoor geldt een Generieke taakstelling. Voor deze gebouwen dient een standaard mitigatie taakstelling te worden uitgevoerd. Hiervoor is geen goedkeuring nodig van bevoegd gezag en kan gewerkt worden volgens het SMP. Wel moeten voor de bestaande/nieuwe woningen natuur inclusieve maatregelen worden genomen. De invulling voor deze opgave wordt beschreven in paragraaf 5.2.2.

¹⁸ Otte groen advies (2019). Quickscan flora- fauna Deventerstraat 459 te Apeldoorn. Rapportkenmerk 19165., d.d. 3 december 2019

¹⁹ Otte groen advies (2019). Quickscan flora- fauna Deventerstraat 459 te Apeldoorn. Rapportkenmerk 19165., d.d. 3 december 2019, Nijverdal & Otte groen advies (2021). Quickscan flora en fauna, Deventerstraat 459 Apeldoorn. Rapportkenmerk: 21.36., d.d. 22 maart 2021, Nijverdal.

²⁰ Otte Groenadvies (2021). Nader onderzoek diverse soorten, Deventerstraat 459, Apeldoorn, d.d. 14 december 2021, rapportkenmerk: 21.67, Nijverdal.

²¹ Royal HaskoningDHV (2024). Soortgericht onderzoek zolderruimtes, Rapportage is nog niet gereed.

4.3 Steenmarter

Voorkomen

In april 2022 is de gebiedsgerichte ontheffing van de gemeente Apeldoorn uitgebreid met de steenmarter.²² De bijbehorende verspreidingskaart laat waarnemingen van steenmarter zien in de direct omgeving van Landgoed de Wellen, maar niet in het plangebied.

In quickscan uitgevoerd in 2021 is niet duidelijk aangegeven welke gebouwen binnen het precies plangebied geschikt zijn als verblijfplaats voor de steenmarter²³. RHDHV heeft aan de hand van veldonderzoek bepaald dat het zou gaan om gebouw²⁴: 106, 112, 123 en 204.

Tijdens het veldonderzoek uitgevoerd in 2021²⁵, is de steenmarter op zes locaties in het plangebied aangetroffen (zie Figuur 4-5). Dit betroffen looproutes van de soort langs de aanwezige bosschages. Tevens is er één oud uitwerpsel aangetroffen op de zolder van gebouw 112. Dit gebouw is echter ontoegankelijk verklaard voor de steenmarter, waardoor verblijfplaatsen van de soort zijn uitgesloten.



Figuur 4-5 Locatie plangebied (rood), Waarnemingen steenmarter (oranje), oud uitwerpsel steenmarter op zolder van de boerderij (blauw) (Pdok, z.d.) Bron: Otte Groenadvies, 2021.

Tijdens onderzoek uitgevoerd in opdracht van de projectontwikkelaar in 2024, specifiek naar zolderruimtes binnen het plangebied, is met behulp van een wildcamera in april 2024 in de schuur (gebouw 106) over een

²² Provincie Gelderland (2022). Besluit wijziging Verleende ontheffing Wet natuurbescherming – soortbescherming, zaaknummer: 2021-003913, d.d. 21 april 2022,

²³ Otte groen advies (2019). Quickscan flora- fauna Deventerstraat 459 te Apeldoorn. Rapportenmerk 19165., d.d. 3 december 2019

²⁴ Royal HaskoningDHV (2024). Soortgericht onderzoek zolderruimtes, Rapportage is nog niet gereed.

²⁵ Otte Groenadvies (2021). Nader onderzoek diverse soorten, Deventerstraat 459, Apeldoorn, d.d. 14 december 2021, rapportenmerk: 21.67, Nijverdal.

tijdspan van twee weken eenmaal een steenmarter waargenomen. Verder zijn er en tijdens een veldbezoek juli 2024 zijn vraatsporen waargenomen in gebouw 106 in de vorm van eierschalen.

In de NDFF is er van de afgelopen drie jaar één nieuwe waarneming bekend van de soort langs de Deventerstraat, de zuidgrens van het plangebied.

Effectbeoordeling

Met het voornemen gaat mogelijk bebouwing verloren waar de soort passerend of foeragerend voorkomt. Daarnaast gaat er ruigteland verloren wat onderdeel kan zijn van foerageergebied van de soort. Meer beschutte locaties als struwelen blijven door het voornemen onaangetast. Voornamelijk in de aanlegfase kan niet uitgesloten worden dat rust- en of verblijfplaatsen van de steenmarter verloren gaan. Hierbij kunnen dan ook (jonge) individuen worden verwond en/of gedood. Overtreding van Bal artikel 11.54, lid 1a en 1b, van de Ow ten aanzien van de steenmarter is daarmee niet uitgesloten. In de eindsituatie wordt de wijk groen opgezet waardoor deze weer beschikbaar is als leefgebied voor de soort. De steenmarter is een flexibele soort en kan ook voorkomen in bebouwd gebied waardoor permanent negatieve effecten worden uitgesloten.

Met het uitgangspunt dat het binnen het plangebied enkel gaat om enkele tijdelijke verblijfplaatsen van de steenmarter geldt een compensatieplicht. Uit de uitbreiding van de ontheffing wordt niet geheel duidelijk wat wordt gezien als een gewone of speciale verblijfplaats van de steenmarter. Aangezien het binnen de bebouwing op landgoed niet gaat om voortplantingslocatie wordt uitgegaan van een “standaard” mitigatie taakstelling. Hiervoor is geen goedkeuring nodig van bevoegd gezag en kan gewerkt worden volgens het SMP. Wel moeten voor de bestaande/nieuwe woningen natuur inclusieve maatregelen worden genomen. De invulling voor deze opgave wordt beschreven in paragraaf 5.2.3.

5 BESCHERMINGSPLAN VOOR DE BEOOGDE ONTWIKKELING

Binnen Landgoed de Wellen dient volgens onderstaand plan rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van beschermde gebouwbewonende soorten.

5.1 Werken buiten de kwetsbare periode

Negatieve effecten op in gebruik zijnde verblijfplaatsen dienen conform stap 2b van het stappenplan voor projectontwikkelaars voorkomen te worden. In Tabel 5-1 is voor de relevante gebouwbewonende soorten de natuurkalender uit het SMP weergegeven, hierbij geldt:

- In de „rode periode” mogen in principe geen sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd.
 - Het is mogelijk om in een rode periode te slopen door het gebouw in de groene of oranje periode na een visuele inspectie ongeschikt (natuurvrij) te maken voor beschermde soorten. Natuurvrij maken dient zo kort mogelijk voor de ingreep plaats te vinden, maar met voldoende tijd tussen natuurvrij maken en ingreep om dieren de kans te geven de locatie te verlaten.
 - Een andere mogelijkheid is om na een visuele inspectie in de groene of oranje periode vast te stellen dat een gebouw bij nader inzien niet geschikt is en/of onbewoond is, dan hoeft niet meer „natuurvriendelijk” gewerkt te worden.
- In de „groene periode” mogen alle sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd.
- Werken in de „oranje periode” is veelal niet te vermijden. Dit is alleen mogelijk onder strikte voorwaarden.

Tabel 5-1 Natuurkalender zoals opgenomen in het besluit wijziging verleende ontheffing Wet natuurbescherming – soortbescherming⁷. Perioden waarin werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zijn groen, perioden waarin geen werkzaamheden uitgevoerd mogen worden zijn rood, perioden waarin werkzaamheden alleen onder strikte voorwaarden plaats mogen vinden zijn oranje.

ST = steenmarter HM = huismus GZ = gierzwaluw VL = vleermuissoorten													
	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	
ST													
HM	*	*	*	*								*	*
GZ					**			**					
VL (1)								#	#				

(1) Geldt voor alle vleermuissoorten met uitzondering van de grootoorvleermuis (zie hieronder)

(*) indien het niet vriest

(**) afhankelijk van specifiek ecologisch oordeel van het moment (trek- en weersinvloeden)

(#) mits avondcontrole voor uitsluiten kraamactiviteit (laatvliegers)

Voor de gewone grootoorvleermuis is een afzonderlijke natuurkalender van toepassing en wel als volgt:

	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Kraam Verblijf												
Winter Verblijf												
Zomer verblijf												
Paar verblijf												

De herontwikkeling van Landgoed de Wellen vraagt om sloop van bebouwing. De projectontwikkelaar krijgt het totale landgoed 31 maart 2025 in bezit. Het streven is dat de huidige eigenaar (GG-net) opdracht geeft voor de sloop van bebouwing op het landgoed in de periode tussen december 2024 - maart 2025. De sloop van gebouw 103 zal pas in april 2025 gebeuren. Het uitgangspunt in het werkprotocol voor de sloop, beschreven in de volgende paragraaf, is daarom een slooperperiode van december 2024 tot april 2025. Er is daarbij vaak sprake van slopen in een rode periode, dit is enkel mogelijk door het gebouw in de groene/oranje periode natuurvrij te maken. In onderstaande tabel is aangegeven hoe per gebouw rekening gehouden moet worden met de kwetsbare perioden van de soorten die ervoor kunnen komen.

Tabel 5-2 Een overzicht van de soorten die voor kunnen komen in de te slopen bebouwing op landgoed de Wellen en hoe er met de sloop van deze bebouwing rekening gebouwen moet worden met de kwetsbare periodes van deze soorten.

Gebouw met mogelijke functie voor:	Gewone/ruige-dwergvleermuis	Huismus	Gierzwaluw	Steenmarter	Rekening houden met kwetsbare periodes door:
101	x				September tot half oktober 2024 natuurvrij maken door een natuuraannemer. Na formele natuurvrij-verklaring van een begeleidend ecooloog kan sloop plaatsvinden.
102	x				September tot half oktober 2024 natuurvrij maken door een natuuraannemer. Na formele natuurvrij-verklaring van een begeleidend ecooloog kan sloop plaatsvinden.
103 B, D, E F	x				September tot half oktober 2024 natuurvrij maken door een natuuraannemer. Na formele natuurvrij-verklaring van een begeleidend ecooloog kan sloop plaatsvinden.
103 C	x	x			September tot half oktober 2024 natuurvrij maken door een natuuraannemer. Na formele natuurvrij-verklaring van een begeleidend ecooloog kan sloop plaatsvinden.
105	x	x			September tot half oktober 2024 natuurvrij maken door een natuuraannemer. Na formele natuurvrij-verklaring van een begeleidend ecooloog kan sloop plaatsvinden.
106	Zomerverblijfplaats gewone grootoorvleermuis (Winterverblijf uitgesloten)			x	Gebouw is te open om goed natuurvrij te kunnen maken, daarom: In de periode september 2024 tot en met januari 2025, na formele natuurvrij-verklaring van een begeleidend ecooloog direct slopen.

Gebouw met mogelijke functie voor:	Gewone/ruige- dwergvleermuis	Huismus	Gierzwaluw	Steenmarter	Rekening houden met kwetsbare periodes door:
108	x				September tot half oktober 2024 natuurvrij maken door een natuuraannemer. Na formele natuurvrij-verklaring van een begeleidend ecooloog kan sloop plaatsvinden.
111	x				September tot half oktober 2024 natuurvrij maken door een natuuraannemer. Na formele natuurvrij-verklaring van een begeleidend ecooloog kan sloop plaatsvinden.
112	x (Winterverblijf uitgesloten)	x	x	x	Gebouw is te open om goed natuurvrij te kunnen maken, daarom: In de periode september 2024 tot en met januari 2025, na formele natuurvrij-verklaring van een begeleidend ecooloog direct slopen.
120	X				September tot half oktober 2024 natuurvrij maken door een natuuraannemer. Na formele natuurvrij-verklaring van een begeleidend ecooloog kan sloop plaatsvinden.
121	x				September tot half oktober 2024 natuurvrij maken door een natuuraannemer. Na formele natuurvrij-verklaring van een begeleidend ecooloog kan sloop plaatsvinden.
122	x				September tot half oktober 2024 natuurvrij maken door een natuuraannemer. Na formele natuurvrij-verklaring van een begeleidend ecooloog kan sloop plaatsvinden.
123				x	Gebouw is te open om goed natuurvrij te kunnen maken, daarom: In de periode september 2024 tot en met januari 2025, na formele natuurvrij-verklaring van een begeleidend ecooloog direct slopen.
204				x	Gebouw is te open om goed natuurvrij te kunnen maken, daarom: In de periode september 2024 tot en met januari 2025, na formele natuurvrij-verklaring van een begeleidend ecooloog direct slopen.

5.2 Werkprotocol natuurvrij maken

5.2.1 Vleermuizen

In het plangebied zijn verblijfplaatsen van gewone/ruige dwergvleermuis aanwezig. Na het raadplegen van de natuurkalender uit het SMP blijkt dat er geen geschikte periodes zijn voor vleermuizen waarbinnen geen extra maatregelen genomen moeten worden (groen). Er wordt in de oranje periode gewerkt of in de rode periode als verblijfplaatsen in de oranje periode ongeschikt zijn gemaakt. Dit kan alleen onder strikte voorwaarden, conform stap 2c van het stappenplan voor projectontwikkelaars.

Om tijdens de sloop in de oranje of rode periode te kunnen werken moeten vleermuizen buiten de kwetsbare periode zodanig „ontmoedigd” worden, dat ze de betreffende bebouwing verlaten en in de directe omgeving op zoek gaan naar een alternatieve verblijfplaats. Deze ontmoediging wordt als volgt georganiseerd:

Voor gebouwen 101, 102, 103 B t/m F, 105, 108, 111, 120, 121 en 122 geldt dat:

- De bebouwing in de periode september tot half oktober 2024 in de minst kwetsbare periode natuurvrij gemaakt moet worden.
- Dit vindt plaats minimaal 3 dagen voorafgaand aan de sloop van de bebouwing, met avondtemperaturen boven 10°C.
- De meest passende methode voor het natuurvrij maken van de bebouwing is in dit geval is het toepassen van exclusionflaps.
- Dit wordt gedaan door (de omgeving van) de opening af te dekken met glad materiaal, zoals een stevig soort folie (bijvoorbeeld vijverfolie). De vleermuizen kunnen hier dan niet landen om naar binnen te kruipen of de locatie vliegend bereiken.
- Tussen de folie die op de muur rond de opening is aangebracht en de folie die de opening afdekt, moet een kier aanwezig zijn waardoor de vleermuizen wel uit de verblijfplaats kunnen.
- Voor kleine openingen, zoals open stootvoegen, zijn verschillende exclusionflaps verkrijgbaar. Voor grotere openingen is maatwerk nodig. Denk daarbij aan een kier onder dakpannen, een kier onder een waterdorpel, een open dilatatievoeg of een scheur in een muur.
- Voor deze werkzaamheden huurt de projectontwikkelaar een “natuuraannemer” in, die ter zake kundig is op het gebied van het ongeschikt maken van bebouwing voor vleermuizen.
- De week na het ongeschikt maken, wordt het gebouw gecontroleerd op uit- of invliegende vleermuizen.
- Indien uitvliegende vleermuizen worden vastgesteld, worden aanvullend delen van het gebouw onder ecologische begeleiding ongeschikt gemaakt en vindt na afloop een nieuwe controle op uitvliegende vleermuizen plaats;
- Deze stap wordt herhaald, net zo vaak tot er geen uitvliegende vleermuizen meer worden waargenomen.
- Zodra de gebouwen afdoende zijn ontmoedigd, wordt door de betrokken ecooloog een formele natuurvrij-verklaring afgegeven. Deze verklaring wordt schriftelijk vastgelegd en ondertekend door de ecooloog. Zonder deze verklaring mogen geen sloopwerkzaamheden plaatsvinden.
- Voor gebouw 112, en gebouw 106, geldt dat deze te open zijn om te kunnen dienen als potentieel winterverblijf voor individuele vleermuizen. Dit maakt het tevens niet mogelijk om deze bebouwing natuurvrij te maken met behulp van exclusionflaps. De gebouwen dienen daarom in de periode september 2024 tot januari 2025²⁶ na visuele inspectie direct gesloopt te worden. De begeleidend ecooloog dient bij de visuele inspectie vast te stellen of deze bebouwing op dat moment bewoond is door beschermde soorten of niet.

²⁶ Na januari begint de kwetsbare periode van andere mogelijk voorkomende gebouwbewonende soorten.

- Indien er beschermde soorten worden opgemerkt, dient door de begeleidend ecooloog bepaald te worden hoe deze het best verjaagd kunnen worden, alvorens het slopen van het gebouw.
- Indien beschermde soorten ontbreken, wordt door de betrokken ecooloog een formele natuurvrij-verklaring afgegeven. Deze verklaring wordt schriftelijk vastgelegd en ondertekend door de ecooloog. Zonder deze verklaring mogen geen sloopwerkzaamheden plaatsvinden.
- Indien sloop van gebouw 112 en 106 niet mogelijk is in de periode december 2024 t/m januari 2025, kan dat pas weer plaatsvinden vanaf september 2025.

Naast de gewone/ruige dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis dient met de sloop van de bebouwing rekening gehouden te worden met niet-bijzondere verblijfsfuncties van huismus, gierzwaluw en steenmarter.

5.2.2 Vogels

De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden buiten de kwetsbare periode of zodanig te worden uitgevoerd dat effecten op eventueel aanwezige beschermde soorten kunnen worden voorkomen. De sloop van de bebouwing is beoogd in de periode december 2024 tot en met maart 2025, grotendeels buiten de kwetsbare periode van de huismus en volledig buiten de kwetsbare periode van de gierzwaluw.

Huisumus

Huismussen kunnen voorkomen in gebouw 103 C, 105 en 112. Uit het nader soortgericht onderzoek volgt dat kolonies ontbreken. Bij sloop in de beoogde periode december 2024 tot en met maart 2025, is er deels sprake van werken in de groene periode. Voor de huismus zijn in dat geval voor de beoogde sloop geen aanvullende maatregelen ten aanzien van natuurvrij maken noodzakelijk.

Wanneer de sloop plaat zal vinden na februari 2025, dit is al zeker voor gebouw 103, geldt dat er gewerkt wordt in het kwetsbare broedseizoen van de huismus (in de periode maart tot en met augustus). In dat geval geldt voor die specifieke bebouwing, dat deze voorafgaand aan het kwetsbare broedseizoen natuurvrij gemaakt moet worden voor de huismus. Hierbij geldt dat:

- De periode september 2024 tot en met februari 2025, de minst kwetsbare periode is voor de huismus. Om tevens rekening te houden met de kwetsbare periode van andere soorten die voor kunnen komen zoals de gewone dwergvleermuis, dient het natuurvrij maken plaats te vinden in de periode september t/m half oktober 2024.
- Het natuurvrij maken vindt plaats met avondtemperaturen boven het vriespunt. Om tevens rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen geldt een minimale avondtemperatuur van 10°C.
- Het natuurvrij maken kan door toegangspunten als openingen onder dakpannen en spleten in muren, goed af te sluiten.
- Daarnaast kan onder de onderste rij dakpannen een vogelschroot aangebracht worden.
- Tijdens het ongeschikt maken van gebouw 103 C, 105 en 112 dient de begeleidend ecooloog alert te zijn op aanwezigheid van mogelijke individuele huismussen.
- Indien er onverhoopt huismussen worden opgemerkt, dient door de begeleidend ecooloog bepaald te worden hoe deze het best verjaagd kunnen worden, alvorens het afsluiten van het gebouw.
- Alvorens de sloop dient de begeleidend ecooloog een laatste visuele inspectie uit te voeren en bij afwezigheid van beschermde soorten een formele natuurvrij-verklaring afgegeven.
- Deze verklaring wordt schriftelijk vastgelegd en ondertekend door de ecooloog. Zonder deze verklaring mogen geen sloopwerkzaamheden plaatsvinden.

Gierzwaluw

De gierzwaluw kan voorkomen in gebouw 112. Uit het nader soortgericht onderzoek volgt dat kolonies ontbreken. De sloop van dit gebouw is beoogd in de periode december 2024 – maart 2025, wat betekent dat er sprake is van werken in de groene periode. Voor de gierzwaluw zijn in dat geval voor de beoogde sloop geen aanvullende maatregelen ten aanzien van natuurvrij maken noodzakelijk. Echter wanneer de sloop plaat zal vinden na maart 2025, geldt dat er gewerkt wordt in het kwetsbare broedseizoen van de gierzwaluw (in de periode april tot en met augustus). In dat geval geldt voor die specifieke bebouwing, dat deze voorafgaand aan het kwetsbare broedseizoen natuurvrij gemaakt moet worden conform hetzelfde protocol als voor de huismus.

5.2.3 Steenmarter

De steenmarter kan voorkomen in gebouw 106, 112, 123 en 204. Uit nader soortgericht onderzoek volgt dat de soort naar waarschijnlijkheid enkel in gebouw 106 daadwerkelijk voorkomt en daar een foerageerplek heeft. Doordat de sloop van veel van deze gebouwen beoogd is in de periode december 2024 tot en met maart 2025, is er gedeeltelijk sprake van werken in de groene periode. Voor de steenmarter zijn in dat geval voor de beoogde sloop geen aanvullende maatregelen ten aanzien van natuurvrij maken noodzakelijk.

Wanneer de sloop plaat zal vinden na januari 2025, geldt dat er (in de periode februari tot en met augustus) gewerkt wordt in het kwetsbare voortplantingsseizoen van de steenmarter in 2025. In dat geval geldt voor die specifieke bebouwing:

- De gebouwen zijn te open om voldoende af te dichten voor de soort. Daarom geldt dat ze na een visuele inspectie van de begeleidend ecooloog en een formele natuurvrij-verklaring, direct gesloopt dienen te worden. De sloop dient dan plaats te vinden vóór de kwetsbare periode van de steenmarter, in de periode september t/m januari.

5.3 Logboek

De begeleidend ecooloog zal tijdens de begeleiding een ecologisch logboek bijhouden om de bevindingen en mondelinge aanwijzingen vast te leggen. Dit logboek wordt tijdens de werkzaamheden continu geactualiseerd en beschikbaar gesteld aan de projectleider en de betrokken aannemer. Eventuele afwijkingen ten opzichte van het ecologisch werkprotocol worden besproken met de projectleider. Waar nodig worden passende maatregelen getroffen om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen.

5.4 Generieke taakstelling natuur inclusieve maatregelen

Bij alle nieuwe gebouwen wordt een standaardpakket aan maatregelen genomen ongeacht of er beschermde soorten voorkwamen in de originele bebouwing of niet. Hiermee wordt een plus gecreëerd met betrekking tot het aanbod van verblijfplaatsen en wordt de gunstige staat van instandhouding van de soorten gegarandeerd. Het noodzakelijke aantal voorzieningen per nieuw gebouw is vastgelegd in het SMP en is bepaald aan de hand van het minimaal aantal verblijven dat nodig is voor de soort om zich op duurzame wijze te kunnen vestigen. Deze standaard mitigatieopgave is gebaseerd op bebouwing die verloren gaat en staat beschreven in Tabel 5-3. Binnen de opgave wordt onderscheid gemaakt tussen woningen lager dan 3 meter, afzonderlijke grondgebonden woningen, geschakelde woningen en flats (3-5 woonlagen en vanaf 5 woonlagen).

Tabel 5-3. Overzicht van de standaard mitigatieopgaven voor de te slopen gebouwen zoals opgenomen in het besluit wijziging verleende ontheffing Wet natuurbescherming – soortbescherming.⁷

GENERIEK = MAATREGELEN DIE GELDEN BIJ REGULIERE WONING- EN GEBOUWAANPASSINGEN							
soort	type verblijf	taakstelling woningen/gebouwen lager 3 m	taakstelling afzonderlijke grondgebonden woningen (t/m 2 woningen)	taakstelling rijtes- of geschakelde woningen (vanaf 3 woningen)	taakstelling gestapeld gebouw/flat tot 3-5 woonlagen	taakstelling gestapeld gebouw/flat v.a. 5 woonlagen	taakstelling overige panden
							(richtlijn)
gierzwaluw	nestplek	nvt	1 per woning	1 per woning	0,3 per woning	0,3 per gebouw (woningen tot 5 verd)	1 per 100 m2 bvo mits > 3 m hoogte anders nvt
huismus	nestplek	1 per woning	1 per woning	1 per woning	0,3 per woning	0,3 per woning (woningen tot 5 verd)	1 per 100 m2 bvo
vleermuizen	kl zomer/najaar tot 10 dieren (evt combi met kraamverblijf)	1 per woning	1 per woning	1 per woning	0,5 per woning	0,25 per woning	1 Per 100 m2 bvo
	gr zomer/najaar tot 25 dieren	nvt	nvt	0,1 per woning, wiskundig afronden, minimaal 1	1 per gebouw	2 per gebouw	0,1 Per 100 m2 bvo > 3m
	massawinterverblijf	nvt	nvt	nvt	2 per gebouw (evt in combi)	4 per gebouw (evt in combi)	ter beoordeling
	kraamverblijf (evt combi met gr zomerverblijf)	nvt	nvt	0,1 per woning, afronden naar boven, minimaal 1	2 per gebouw (evt in combi)	4 per gebouw (evt in combi)	0,1 Per 100 m2 bvo > 3m
NB indien onderste rij(en) dakpannen of boeiboorden toegankelijk worden gemaakt geldt uitgangspunt: 1 nestplek per meter							

In april 2022 is de gebiedsgerichte ontheffing van de gemeente Apeldoorn uitgebreid met de steenmarter.²⁷ Hierin is aanvullend aangegeven dat per vastgestelde verblijfplaats één geschikte alternatieve locatie gezocht dient te worden voor het plaatsen van een marterkast. Daarnaast wordt voor de generieke mitigatie per 100 te renoveren of te slopen woningen/ gebouwen gezocht naar een geschikte locatie voor één marterkast.

De eigenschappen van de te slopen bebouwing op Landgoed te Wellen, zijn bepalend voor generieke taakstelling voor natuur inclusieve maatregelen in de nieuwbouw. De te slopen bebouwing op landgoed de Wellen betreft gedeeltelijk (functionele) gebouwen lager dan 3 meter (gebouw 120, 121 en 123). Vrijstaande grondgebonden woningen ontbreken. Wel zijn er geschakelde woningen aanwezig (gebouw 101, 102 en 103). Deze hebben een functie als GGZ-instelling. Hierin bevinden zich daarom kamers voor de cliënten, maar ook behandelruimtes en vergaderzalen. Het valt daarmee niet vast te stellen om hoe veel woningen het exact gaat. Bij het berekenen van de generieke taakstelling zijn deze gebouwen daarom behandeld als de categorie “overige panden”. Daarnaast is er bebouwing aanwezig als een boerderij, een schoolgebouw, barakken etc. (gebouw 104, 105, 106, 107, 108, 111 en 112). Deze bebouwing is tevens behandeld als “overige panden”²⁸.

Van alle gebouwen die vallen onder de categorie “overige panden” zijn de eigenschappen beschreven in Tabel 5-4. De gehanteerde bron voor de Bruto Vloeroppervlakte (BVO) is het onderhoudsplan van landgoed de Wellen. Indien niet exact achterhaald kon worden wel deel van het BVO zich hoger dan 3 meter bevindt, is daarover een aanname gedaan. Het uitgangspunt is dat de aanname altijd een overschatting zal zijn van het daadwerkelijke percentage.

²⁷ Provincie Gelderland (2022). Besluit wijziging Verleende ontheffing Wet natuurbescherming – soortbescherming, zaaknummer: 2021-003913, d.d. 21 april 2022.

²⁸ Hoewel voor gebouw 107 separaat een machtiging voor werken onder het SMP Apeldoorn zal worden aangevraagd, wordt de bijbehorende mitigatieopgave als wel meegenomen in dit SMP-Plan, om deze opgave al op te kunnen nemen in het ontwerp voor de beoogde nieuwbouw.

Tabel 5-4 Eigenschappen van de te slopen bebouwing op Landgoed te wellen, die valt onder de categorie "overige panden". Het betreft de eigenschappen die bepalend zijn voor generieke taakstelling voor natuur inclusieve maatregelen in de nieuwbouw. BVO staat voor Bruto Vloeroppervlakte en de bijbehorende eenheid is vierkante meter. Indien er aannames zijn gedaan over de BVO boven de 3 meter is dat beschreven.

Gebouw	Aantal verdiepingen	BVO totaal	BVO > dan 3m	BVO < dan 3m
101	Vrijwel geheel één verdieping	2460	Aanname 50% > 3m 1230	1230
102	Vrijwel geheel één verdieping	2460	Aanname 50% > 3m 1230	1230
103 B, C, D, E F	Vrijwel geheel één verdieping	4788	Aanname 80% > 3m 957	3830
105	2 bouwlagen en een kap, de 2 ^e bouwlaag en de kap > 3m	1500	100	500
106	Twee verdiepingen verdieping nok > 3m	152	Aanname 50% > 3m 76	76
107	2/3 ^e heeft 2 bouwlagen en een kap 1/3 ^e heeft één bouwlaag de 2 ^e bouwlaag en de kap > 3m	968	645	322
108	Geheel één verdieping	960	Aanname 50% > 3m 480	480
111	Geheel één verdieping Nok > 3m	160	Aanname 100% > 3m 160	-
112	Twee verdiepingen 2 ^e bouwlaag > 3m	1900	950	950
122	2 bouwlagen en een kap, de 2 ^e bouwlaag en de kap > 3m	384	256	128
Totaal				
		15732	6084	8746

Het type nieuwbouwwoningen dat beoogd is op landgoed de Wellen en de ruimtelijke indeling ervan is weergegeven in Figuur 5-1. Deze inrichting betreft nog een stedenbouwkundig plan, de daadwerkelijke invulling van de woonvlekken kan met de opstalontwikkeling nog (beperkt) wijzigen.



Figuur 5-1 De ruimtelijke spreiding van het type nieuwbouw dat beoogd is op landgoed de Wellen.

In Tabel 5-5 is het beoogde aantal te slopen woningen op het landgoed uiteengezet en aan de hand daarvan is tevens de mitigatieopgave per soort vastgesteld. Binnen het voornemen worden de volgende type gebouwen gesloopt: “woningen/gebouwen lager dan 3 meter” en “overige panden”.

Tabel 5-5 Het aantal te slopen woningen op landgoed de Wellen uiteengezet en de bijbehorende de mitigatieopgave per soort.

Type woning	Aantallen woningen	Vleermuis	Huismus	Gierzwaluw
Lager dan 3m Gebouw: 120, 121 & 123	3	3 kleine zomerverblijven	3 nestlocaties	NVT
Overige panden Gebouwnummer: 105, 106, 107, 111, 112, & 122	Totaaloppervlakte BVO: 15.732 Oppervlakte BVO < 3m: 8.746 Oppervlakte BVO > 3m: 6.084	158 kleine zomerverblijven (Voor 10 dieren) 6 grote zomerverblijven (Voor 25 dieren) 6 massawinterverblijven ²⁹ 6 kraamverblijven	158 nestlocaties	61 nestlocaties
Totaal:				
		161 kleine zomerverblijven (10 dieren) 6 grote zomerverblijven (25 dieren), 6 massawinterverblijven 6 kraamverblijven	161 nestlocaties	61 nestlocaties

Voor de mitigatieopgave heeft het behouden van bestaande verblijfplaatsen de voorkeur. Binnen het huidige voornemen, sloop en nieuwbouw is dat echter niet mogelijk. Daarna is de realisatie van natuur inclusieve verblijfsruimten in de gebouwconstructie, waarbij vrije ruimten slim worden benut, het meest wenselijk. Gezien het gaat om de ontwikkeling van moderne woningen, zullen deze ruimtes naar verwachting sterk geïsoleerd worden en daardoor veelal niet geschikt zijn als verblijfplaats voor gebouwbewonende soorten. Daarom wordt er voornamelijk gekozen voor prefab inbouwmaatregelen gemaakt van duurzame materialen. Er is daarbij gekozen voor standaard maatregelen uit de Mitigatiecatalogus (Bijlage H van het SMP). Een uitgangspunt hierbij is dat alleen gewerkt wordt met bewezen effectieve maatregelen. Dit zijn maatregelen waarvan bewezen is dat ze daadwerkelijk werken³⁰.

5.4.1 Vleermuizen

Binnen het voornemen worden circa 120 kopgevels van grondgebonden woningen gerealiseerd. Deze kunnen het best worden gebruikt als locatie voor de mitigatieopgave voor zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Voor de kraam- en massawinterverblijven geldt dat deze het meest effectief zijn wanneer ze worden geplaatst op een grotere hoogte. De gevels van de nieuwe appartementencomplexen zijn hier daarom het meest geschikt voor. Hoe de verschillende type verblijfplaatsen verdeeld dienen te worden over de gevels van de nieuwbouw is aangegeven in Tabel 5-6 en Tabel 5-7.

²⁹ Het aantal massawinterverblijfplaatsen is ter beoordeling. Er is in dit geval bepaald dat er twee zullen worden gerealiseerd per nieuwbouw appartementencomplex. Dit is twee massawinterverblijven maal 3 appartementencomplexen, wat leidt tot een taakstelling voor 6 massawinterverblijfplaatsen.

³⁰ Arcadis, 2021. Mitigatiecatalogus Gebouwbewonende soorten. Leidraad natuurinclusief bouwen, renoveren en verduurzamen - Versie December 2021. Referentie: D10015716:70.

Tabel 5-6 De verdeling van inbouwvoorzieningen over kopgevels van de beoogde grondgebonden woningen, om de mitigatieopgave aanzien van de gewone dwergvleermuis te behalen.

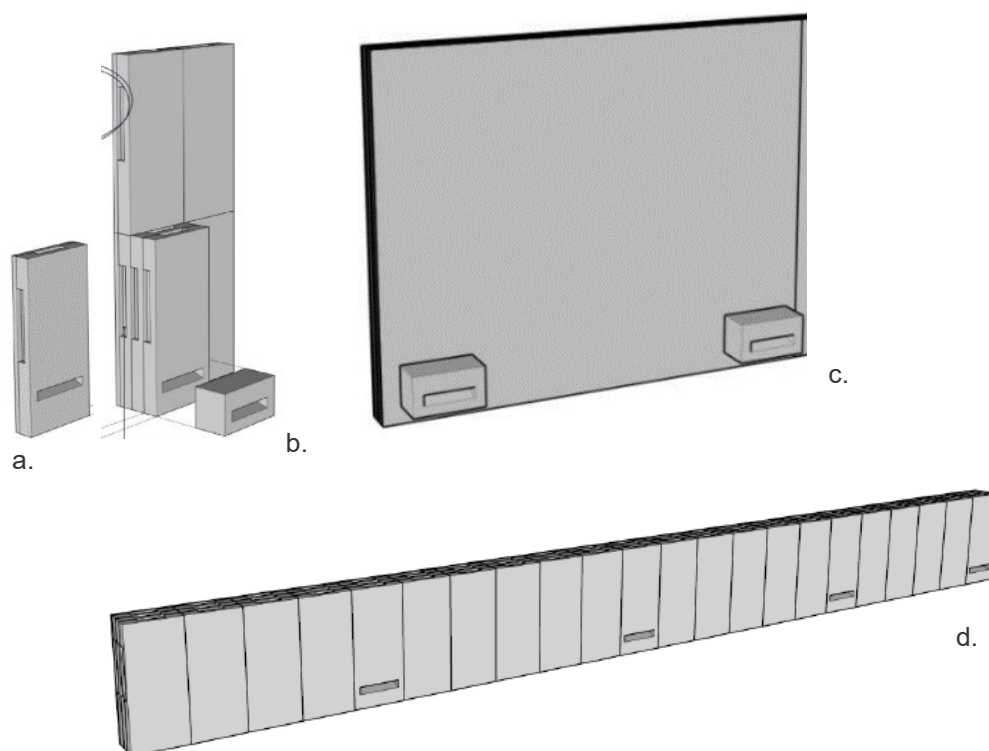
Grondgebonden woning	161 kleine zomerverblijven	6 grote zomer verblijven
Circa 120 kopgevels	1 tot 2 kleine zomer verblijven per kopgevel	6 kopgevels met aanvullend ook geschalde kasten om een groot zomerverblijf te realiseren Het verticaal schakelen heeft daarbij de voorkeur over horizontaal schakelen.

Tabel 5-7 De verdeling van inbouwvoorzieningen over de gevels in de beoogde appartementencomplexen, om de mitigatieopgave ten aanzien van vleermuizen te behalen.

Appartementencomplexen	6 massawinter-verblijven	6 kraam-verblijven
3 appartementen-complexen, met 4 woonlagen en in totaal 12 gevels	Per complex, 2 gevels met geschakelde kasten om een massawinterverblijfplaats te realiseren. Het verticaal schakelen heeft daarbij de voorkeur over horizontaal schakelen.	Per complex, 2 gevels met een met een kraamkast, om een kraamverblijf te realiseren. Het verticaal schakelen heeft daarbij de voorkeur over horizontaal schakelen.
In verband met het winterverblijf in gebouw 107, een speciale functie, waarvoor maatwerk mitigatie noodzakelijk is, dienen per appartementencomplex nog eens twee extra massawinterverblijfplaats gerealiseerd te worden. Dit betekent een aanvullende opgave van 6 massawinterverblijfplaatsen ³¹ .	Dat betekent dat alle gevels geschakelde kasten dienen te bevatten, geschikt als massawinterverblijfplaats.	

In Figuur 5-2 is een impressie gegeven van hoe de beoogde inbouwvoorzieningen voor vleermuizen er uit zien. De technische vereisten voor inbouwvoorzieningen voor vleermuizen, zoals beschreven in de mitigatiecatalogus, zijn weergegeven in Tabel 5-8.

³¹ Hoewel voor gebouw 107 separaat een machtiging voor werken onder het SMP Apeldoorn zal worden aangevraagd, wordt de bijbehorende mitigatieopgave als wel meegenomen in dit SMP-Plan, om deze opgave al op te kunnen nemen in het ontwerp voor de beoogde nieuwbouw.



Figuur 5-2 Een impressie van hoe de beoogde inbouwvoorzieningen voor vleermuizen er uit zien. Bron: Mitigatie catalogus. a.) een klein zomerverblijf, b.) een groot zomerverblijf, c.) een kraamverblijf, d.) een massawinterverblijf.

Tabel 5-8 Technische vereisten voor inbouwvoorzieningen voor vleermuizen, zoals opgenomen in de Mitigatie catalogus.

Verblijf	Richtlijn	Toelichting/ opmerking
Maatvoering	- Minimaal 2 compartimenten van 22 mm diepte en minimaal 1 compartiment van 30 mm diepte (luchtdaag) - Minimaal 1,5 m² met drie compartimenten (voorkeur) - Bij onvoldoende ruimte 0,4 m² met 2 compartimenten - Openingen tussen compartimenten 40 mm diameter	22 mm voor kleine soorten; 30 mm voor laatvlieger. Kasten kleiner dan 1,5m ² zijn alleen geschikt als klein verblijf.
Invliegopening	- Entreesteen of - Opening van minimaal 25 -30 mm bij 40 mm	Bij te grote openingen komen er ook vogels in, dit kan voorkomen worden door tunnelingang. Minimum van 25 mm breed is bevoeld voor grotere soorten als laatvlieger. Indien de kast alleen voor kleinere soorten bedoeld is, kunnen openingen van minimaal 15 mm bij 40 mm gebruikt worden.
Locatie	Bij voorkeur op alle gevels aanbrengen zodat variatie in microklimaat wordt geboden. Bij grondgebonden woningen maximaal 2 kasten per gevelzijde	In veranderd klimaat is het belangrijk om zoveel mogelijk variatie in microklimaat aan te brengen zodat bij weersextremen (bijv. warm weer) de vleermuizen de meest optimale locatie kunnen kiezen.

Hoogte	> 2,5 meter	I.v.m. roofdieren (kat, steenmarter).
Verlichting	Geen directe verlichting op invliegopening	Vleermuizen mijden verlichting.
Bepanting	- Uitvliegroute vrij van obstakels als takken of bomen - Voldoende opgaand groen als foerageergebied en/of vliegroute in de omgeving van de verblijfplaats (zie voor meer informatie §7.1.1)	Toegankelijkheid verblijf Een vleermuisvriendelijke omgeving kan de functionaliteit van verblijfplaatsen verbeteren.
Windrichting	Bij meerdere voorzieningen zorgen voor variatie in windrichting	Variatie in microklimaat (bezonning)
Materiaal	Ruw duurzaam materiaal	Voldoende hang- en kruipmogelijkheden
Optimalisatie	- Creëren van opening naar de spouw of vrije dakruimte; zie betreffende maatregel - Warmte lek vanuit woning creëren richting verblijfplaats, of anderszins de warmtebuffering in verblijf verbeteren, gelaagde verblijfruimte aanbieden om afstand tot buitentemperatuur en variatie te vergroten.	Grotere variatie aan microklimaat Zorgen voor stabielere warme temperatuur in de kast.

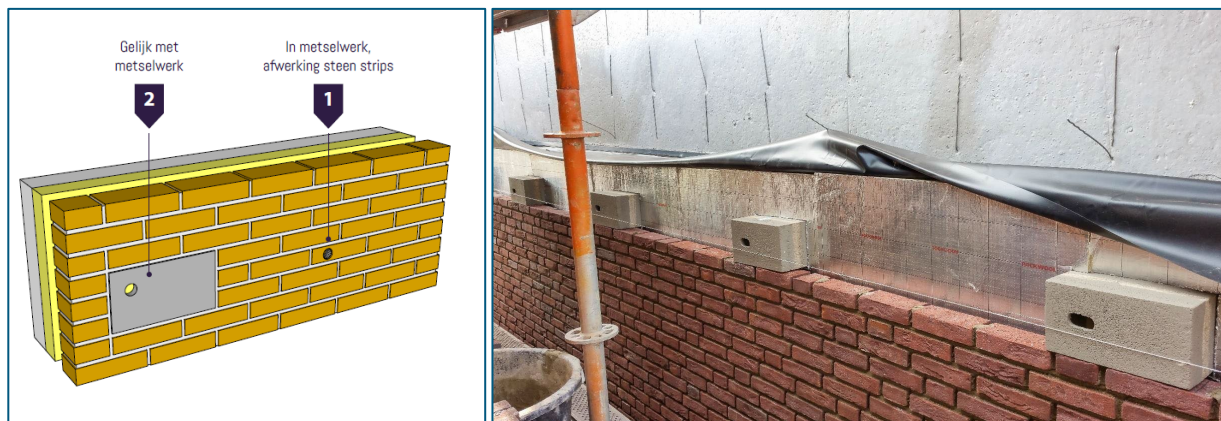
5.4.2 Vogels

Voor het realiseren van de mitigatieopgave voor de huismus kan het beste gekozen worden voor de kopgevels van de van grondgebonden woningen die worden gerealiseerd. Gierzwaluwen hebben een voorkeur voor hogere locaties. De gevels van de appartementencomplexen zijn daarom het meest geschikt voor het realiseren van de mitigatieopgave voor deze soort. Hoe de verschillende type nestkasten verdeeld dienen te worden over de nieuwe gevels is aangegeven Tabel 5-10.

Tabel 5-9 De verdeling van inbouwvoorzieningen in het ontwerp om de mitigatieopgave voor huismussen en gierzwaluwen te behalen.

Grondgebonden woning	Huisumus, 161 nestlocaties
Circa 120 kopgevels	1 tot 2 huismuskasten per kopgevel
Appartementen met 3 tot 5 woonlagen	Gierzwaluw, 61 nestlocaties
3 appartementen-complexen, met 4 woonlagen en in totaal 12 gevels	5 Gierzwaluwkasten per gevel

In Figuur 5-3 is een impressie gegeven van hoe de inbouwvoorzieningen voor de huismus en gierzwaluw er in gevels uit zien. De technische vereisten voor inbouwvoorzieningen voor huismussen en gierzwaluwen, zoals beschreven in de mitigatiecatalogus, zijn opgenomen in Tabel 5-10.



Figuur 5-3 Een impressie van hoe inbouwvoorzieningen voor vogels in gevels er uit zien. Links: huismusnestkasten, Rechts: gierzwaluwnestkasten. Bron: Mitigatie catalogus.

Tabel 5-10 Technische vereisten voor inbouwvoorzieningen voor huismussen en gierzwaluwen gevels, zoals opgenomen in de Mitigatie catalogus.

Huismus

Verblijf	Richtlijn	Toelichting/ opmerking
Maatvoering	- Meerdere nestplekken bij elkaar, openingen met minimale tussenruimte van 50 cm. - Broedruimte 150 x 150 x 200 mm (optimaal).	Bij onvoldoende ruimte 150 x 80 mm (terugvaloptie).
Invliegopening	Minimaal 35 mm in diameter	N.v.t.
Locatie	In de gevel	N.v.t.
Hoogte	Nestplek op minimaal 3 meter hoogte.	I.v.m. uitvliegruimte en predatoren.
Verlichting	N.v.t.	N.v.t.
Bepanting	- Een huismusvriendelijke omgeving met voldoende: - Dekking in de directe omgeving van de verblijfplaats - Voldoende inheems groen (bij voorkeur struiken) - Niet te veel grote bomen - Droge zandige plekken - Water - Zie voor meer informatie §7.1.2	I.v.m. dekking bij het foerageren Een huismusvriendelijke omgeving kan de functionaliteit van verblijfplaatsen verbeteren.
Windrichting	Niet in de volle zone: gevel met noord /oost-expositie of in de schaduw van een dakgoot.	Nesten mogen niet te heet worden in de middagzon maar zich ook niet op een te koude locatie bevinden.
Materiaal	- Duurzaam materiaal - Materiaal onbehandeld met chemische middelen.	I.v.m. behoud van voorziening en gezondheid inwoners.
Optimalisatie	Meerdere nesten bij elkaar.	N.v.t.

Gierzwaluw

Verblijf	Richtlijn	Toelichting/ opmerking
Maatvoering	- Meerdere nestplekken geclusterd bij elkaar, openingen met minimale tussenruimte van 50 cm. - Per woonhuis 1 tot 4 verblijven, per woningblok 4 tot 10 nesten en 10 tot 20 nesten in een groter gebouw - Broedruimte minimaal 350 cm² en optimaal 800 cm²	Meerdere nesten vanwege status als koloniebroeder.
Invliegopening	- Horizontaal 30 x 65 mm - Verticaal 32 x 65 mm - 40 mm boven de bodem (van binnen gemeten)	N.v.t.
Locatie	Achter gevelbeplating, vrij van obstakels zoals balustraden, vlaggenmasten, platte daken, wegen	I.v.m. uitvliegruimte (3m hoog 1m breed).
Hoogte	- Nestplek op minimaal 3 meter hoogte, indien hoger mogelijk is heeft dit de voorkeur. - Geen wegverkeer in uitviegroete (anders minimaal 5 meter hoogte hanteren)	I.v.m. uitvliegruimte (3m hoog 1m breed).
Verlichting	N.v.t.	N.v.t.
Bepanting	- Uitviegroete vrij van obstakels als takken of bomen - Een huismusvriendelijke omgeving met voldoende: - Dekking in de directe omgeving van de verblijfplaats - Voldoende inheems groen (bij voorkeur struiken) - Hooguit enkele grote bomen - Droge zandige plekken (mag onder een heg) - Water (vijver) - Zie voor meer informatie §7.1.2	I.v.m. uitvliegruimte (3m hoog 1m breed). I.v.m. dekking bij het foerageren Een huismusvriendelijke omgeving kan de functionaliteit van verblijfplaatsen verbeteren.
Windrichting	Niet in de volle zone: gevel met noord-expositie, oost-expositie of in de schaduw van een dakgoot.	Nesten mogen niet te heet worden in de middagzon en tegen regeninslag.
Materiaal	- Duurzaam materiaal - Materiaal onbehandeld met chemische middelen. - Gevelbeplating van voldoende ruw hout	I.v.m. behoud van voorziening en gezondheid inwoners.
Optimalisatie	Meerdere nesten bij elkaar.	N.v.t.

5.4.3 Steenmarter

Tijdens het in 2024 uitgevoerd veldonderzoek³² zijn camerabeelden en vraatsporen van één steenmarter vastgesteld in gebouw 106. Hiervoor dient één geschikte alternatieve locatie gezocht te worden. Aanvullend wordt voor de generieke mitigatie per 100 te renoveren of te slopen woningen/ gebouwen gezocht naar een geschikte locatie voor één marterkast. Met de beoogde sloop van 13 gebouwen op landgoed de wellen dienen daarmee in totaal 2 marterkasten op het terrein geplaatst te worden. Deze marterkasten moeten worden aangebracht op locaties waar geen overlast valt te verwachten en worden daarom geplaatst in de (beschutte) groenstructuren langs de randen van het terrein, zoals indicatief weergegeven in Figuur 5-4.

³² Royal HaskoningDHV (2024). Soortgericht onderzoek zolderruimtes, Rapportage is nog niet gereed.



Figuur 5-4 Boven: De verdeling van de marterkasten over landgoed de Wellen om de mitigatieopgave ten aanzien van de steenmarter te behalen. Onder: Een impressie van hoe de marterkasten geïnstalleerd dienen te worden. Bron: Mitigatie catalogus.

5.4.4 Maatregelen omgeving

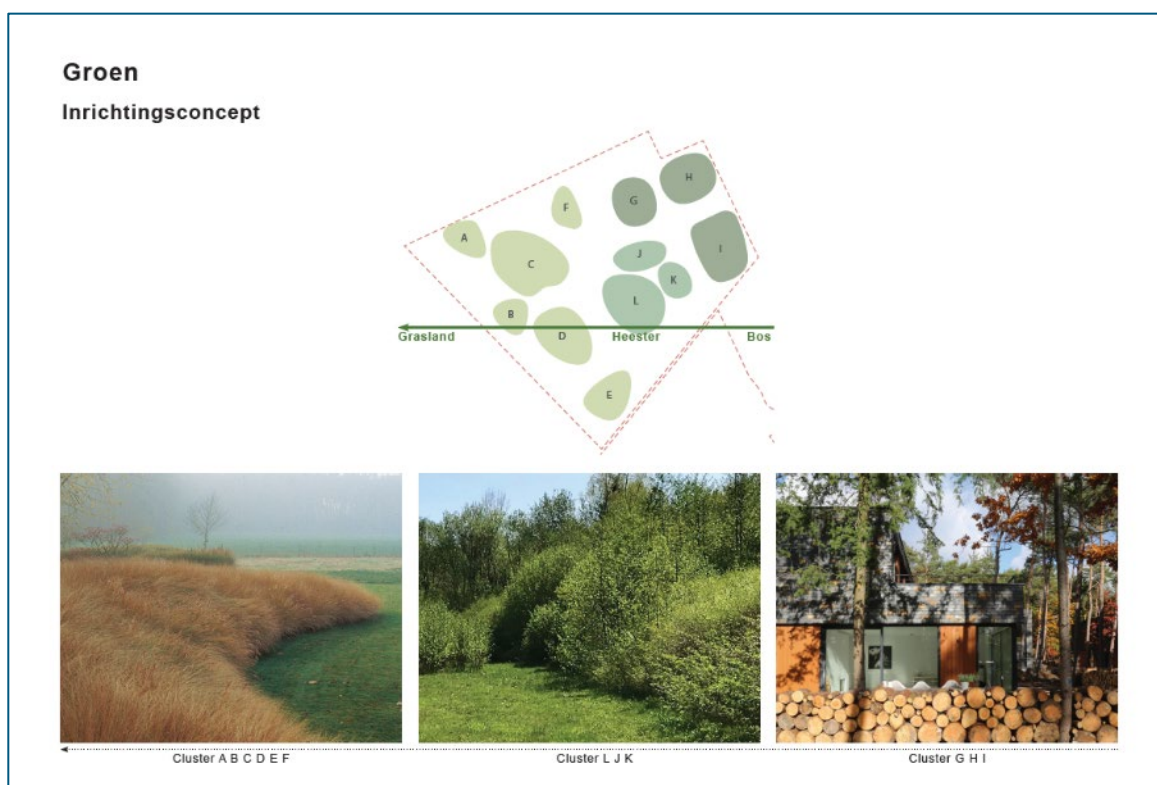
Huismus

Geschikt leefgebied voor de huismus bestaat uit een combinatie van broedlocaties (verblijfplaatsen), voedselaanbod (granen, bessen, insecten, etc.) en dekking in de vorm van dichte struiken. Om binnen het voornemen essentiële elementen te realiseren zijn er binnen een actieradius van 200 meter van de aangebrachte mussendakpannen en nestkasten de volgende elementen aanwezig:

- Dichte struiken die gebruikt kunnen worden als veilige vluchtplek tegen roofdieren en als zanglocatie;
- Open zandige plekken die gebruikt kunnen worden als stofbad tegen ongedierte. Deze kunnen worden gerealiseerd door opgehoogde borders met zand aan te leggen, of zand aan te brengen onder nieuw aangeplant struweel;
- Ruigten en/of bloemrijk grasland dat als foerageergebied gebruikt kan worden.

Dit is nu grofweg beschreven in het beeldkwaliteit plan, maar zal nader moeten worden vastgelegd. De geschiktheid als functioneel leefgebied voor de huismus van de uiteindelijke inrichting dient beoordeeld te worden door de begeleidend ecooloog.

Voor de beeldgeving is onderstaande figuur de beoogde inrichting voor de verschillende clusters op landgoed de Wellen weergegeven.



Figuur 5-5 Het concept voor de inrichting van het groen na herinrichting van landgoed de Wellen. Bron: concept stedenbouwkundig ontwerp.

Vleermuizen

Het leefgebied van vleermuizen bestaat uit verschillende onderdelen waar gebouwen voor verblijfplaatsen een onderdeel van zijn. Daarnaast dient het leefgebied van vleermuizen te bestaan windluwe plaatsen als tuinen en bosranden die gebruikt kunnen worden als foerageergebied. Om van de verblijfplaatsen naar het foerageergebied te komen worden vliegroutes gebruikt die bestaan uit lijnvormige elementen zoals bomenrijen en watergangen. Deze lijnvormige elementen kunnen ook dienen als migratieroute van soorten die buiten Nederland overwinteren. Deze elementen kunnen binnen het voornemen behouden blijven en dient daarom niet te worden mitigeert.

Wel kan dient binnen het voornemen rekening gehouden te worden met lichtgevoelige soorten als de gewone grootoorvleermuis. Het netwerk wordt versterkt door het plaatsen van vleermuisvriendelijke verlichting. De volgende maatregelen kunnen genomen worden om verlichting vleermuisvriendelijk te maken:

- Geen verlichting (pre);
- De duur van nachtelijke verlichting te verkorten, door enkel aan te schakelen bij aanwezigheid van mensen;
- Uitstraling van verlichting beperken doormiddel van speciale armaturen, het afschermen van de bovenzijde van lampen is daarbij van belang;
- Lamp mag niet hoger dan 6 meter zijn

In het beeldkwaliteit plan is momenteel opgenomen dat de lichtmasten worden opgesteld in een enkelzijdige opstelling en dat er langs de voetpaden in het parklandschap geen verlichting wordt toegepast. Alle armaturen schijnen naar beneden om strooilicht - en daarmee verstoring van de aanwezige fauna - te voorkomen.



Figuur 5-6 Een impressie van vleermuisvriendelijke verlichting. Bron: Mitigatie catalogus.

Het uiteindelijke lichtplan dient beoordeeld te worden door de begeleidend ecoloog.

5.5 Maatwerk mitigatie, voor speciale functies

Als in een gebouw een bijzondere verblijfsfunctie en/of bijzondere soort aanwezig is dan geldt erboven op de generieke mitigatie een extra mitigatieopgave. Deze mitigatieopgave is gebaseerd op bebouwing die verloren gaat en staat beschreven in Tabel 5-11 Binnen de opgave wordt onderscheid gemaakt tussen woningen lager dan 3 meter, afzonderlijke grondgebonden woningen, geschakelde woningen en flats (3-5 woonlagen en vanaf 5 woonlagen).

Tabel 5-11 Extra mitigatietaak voor woningen met een bijzondere ecologische status voor de betreffende soort en verblijfsfunctie.

MAATWERK = EXTRA MAATREGELEN TOV TABEL REGULIER SPECIFIEK GELDEND VOOR DE SOORT WAARVOOR MAATWERKMAATREGELEN NODIG ZIJN (BIJ AANTASTING VERBLIJFPLEKKEN)							
soort	type verblijf	taakstelling woningen/gebouwen lager 3 m	taakstelling afzonderlijke grondgebonden woningen (t/m 2 woningen)	taakstelling rijtes - of geschakelde woningen (vanaf 3 woningen)	taakstelling gestapeld gebouw/flat tot 3-5 woonlagen	taakstelling gestapeld gebouw/flat v.a. 5 woonlagen	taakstelling overige panden
							(richtlijn)
gierzwaluw (indien van toepassing)	kolonie	nvt	2 per woning (extra)	2 per woning (extra)	0,1 per woning (extra)	0,1 per woning extra (tot 5e verdieping)	1 per 100 m ² bvo (extra) mits > 3 m hoogte anders nvt
huismus (indien van toepassing)	kolonie	2 per woning (extra)	2 per woning (extra)	2 per woning (extra)	0,1 per woning (extra)	0,1 per woning extra (tot 5e verdieping)	1 per 100 m ² bvo (extra) tot 6 m hoogte
veermuizen (indien van toepassing)	massawinterverblijf	nvt	nvt	nvt	1 per gebouw (extra)	2 per gebouw (extra)	ter beoordeling
veermuizen (indien van toepassing)	kraamverblijf	nvt	1 per woning	0,2 per woning, afronden naar boven	1 per gebouw (extra)	2 per gebouw (extra)	0,1 Per 100 m ² bvo (extra)

Bij de aanwezigheid van een bijzondere functie is het natuur inclusieve ontwerp maatwerk. De voorkeur gaat uit naar het behouden van de bijzondere functie omdat deze functies van groot belang zijn voor de staat van instandhouding van de soort. Binnen het huidige voornemen, sloop en nieuwbouw is dat echter niet mogelijk. Er dient daarom op een vergelijkbare plek een vergelijkbare voorziening te worden gerealiseerd. Hierbij is het van belang dat de verblijfplaats direct beschikbaar is als de functie verloren is gegaan. De begeleidend ecooloog dient het ontwerp en plan van aanpak schriftelijk vast te leggen en ter goedkeuring voor te leggen aan bevoegd gezag. Het plan dient ook geregistreerd te worden in de natuurboekhouding.

Binnen landgoed de Wellen is er één gebouw waarbinnen bijzonder verblijfsfuncties aanwezig zijn. Dit betreft:

- Gebouw 106: Een zomerverblijfplaats van de gewone grootoorveermuis.

Onderstaand beschreven hoe deze bijzondere functies gemitigeerd wordt.

Zomerverblijfplaats gewone grootoorveermuis: gebouw 106

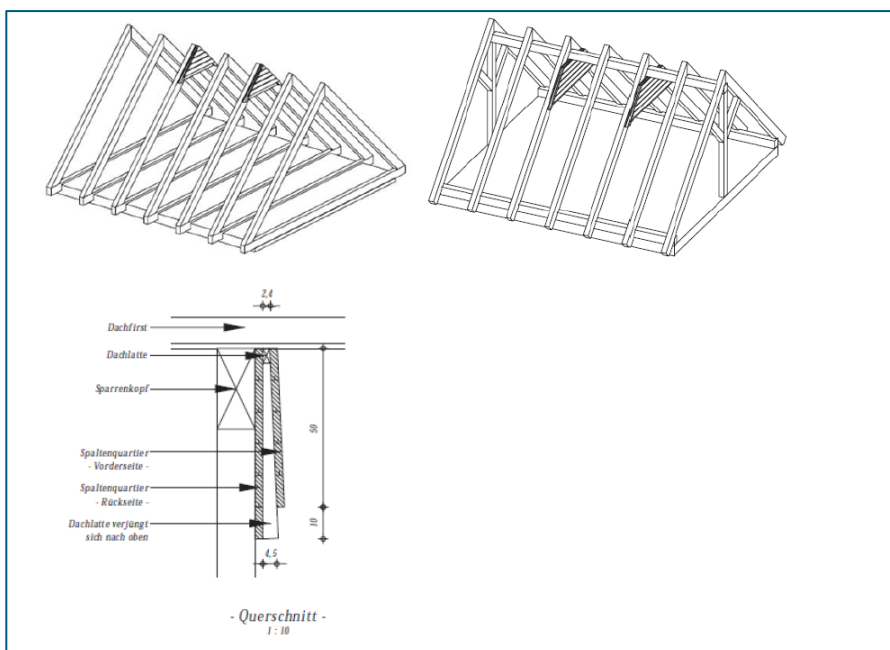
Er is geen standaard mitigatietaak voor zomerverblijfplaatsen voor grootoren in "overige panden". Om een vergelijkbare verblijfplaats te realiseren is mitigatie in een schuur/zolderruimte wenselijk. Daarom wordt deze gerealiseerd in de twee parkeerschuren die worden gebouwd. Eén daarvan is beoogd op de locatie van het originele verblijf. De zolder van de parkeerschuur zal toegankelijk worden gemaakt middels een invliegopening in het dak, of in de voor- of achtergevel. Figuur 5-7 geeft een impressie van hoe de

parkeerschuur er mogelijk uit komt te zien en hoe een eventuele toegang in het dak technisch gerealiseerd kan worden.



Figuur 5-7 Links: Een impressie van hoe de parkeerschuren er mogelijk uit komen te zien. Rechts Een voorbeeld uitwerking invliegopeningen naar de zolderruimte van het dak. Bron: vleermuizenindestad.nl.

Naast dat de balken in het dak van de parkeerschuur geschikt zijn als hanglocatie voor de gewone grootoor, worden tevens wegkruipmogelijkheden gerealiseerd in de nok, zoals weergegeven in Figuur 5-8.



Figuur 5-8 Een voorbeeld uitwerking van Wegkruipmogelijkheden in de balkconstructie van de zolder. Door hier een tussenruimte van circa 2,5 tot 4,5 centimeters wordt de zolder ook geschikt voor soorten die voorkeur hebben voor spleetvormige verblijfplaatsen (Bron: Arbeitskreis Wildbiologie an der Justus-Liebig-Universität Gießen).

Deze maatwerk mitigatie is er niet tegelijk met de sloop van het originele verblijf. BPD heeft echter ter overbrugging in februari dit jaar 32 kasten geplaatst aan bomen en bebouwing die behouden blijft. Hier kan de gewone grootoorvleermuis in de zomer gebruik van maken.

5.6 Natuurboekhouding

De keuzes die worden gemaakt in het natuur inclusieve ontwerp dienen te worden vastgelegd in de natuurboekhouding. Hierbij is het van belang dat er een overzicht is van de verdwenen en nieuwe verblijfplaatsen in een gebied. Deze natuurboekhouding dient regelmatig bijgewerkt te worden door de deskundig ecoloog. Conform bijlage I van het SMP is onderstaande informatie noodzakelijk in de natuurboekhouding. Per bullet is indien nodig aangeven welk stuk hiervoor gebruikt/geraadpleegd dient te worden.

Natuurvrij maken van een gebouw:

Bij het natuurvrij maken de gebouwen op landgoed de Wellen is documentatie nodig die wordt opgesteld en beheerd door de begeleidend ecoloog. Dit zal worden vastgelegd in de gezamenlijke database van SMP Apeldoorn. Deze informatie zal ook op locatie aanwezig moeten zijn bij de betrokken aannemer en bij de projectleider van de initiatiefnemer. Het gaat om de volgende informatie en documentatie bij het natuurvrij maken:

- SMP Apeldoorn
- Gebiedsontheffing Wnb
- Projectgegevens (initiatiefnemer, locatie, aantal woningen, deelgebied; woonwijk)
 - *Onderhevige rapportage: Royal HaskoningDHV, augustus 2024a, Werken conform het SMP Apeldoorn.*
- Ecologische status conform uitkomsten ecologisch onderzoek
- Wel / niet geschikt voor relevante gebouwbewonende soorten.
- Wel / geen aanwezigheid bijzondere functies en/of soorten.
 - *Rapportage: Royal HaskoningDHV, mei 2024. Bureaustudie Landgoed de Wellen. &*
 - *Rapportage: Royal HaskoningDHV, augustus 2024b. Onderzoek gebouwbewonende soorten.*
- Resultaten visuele inspectie, met twee mogelijke uitkomsten
 - *Het door de begeleidend ecoloog bij te houden logboek.*
- Ecologisch werkprotocol, voor zover (daadwerkelijk) kans op beschermde soorten
 - *Onderhevige rapportage: Royal HaskoningDHV, augustus 2024a, Werken conform het SMP Apeldoorn.*
- Voorbereiding ontmoediging
- Planning van de ontmoediging;
- Methode van ontmoedigen op basis van uitkomsten visuele inspectie;
 - *Onderhevige rapportage: Royal HaskoningDHV, augustus 2024a, Werken conform het SMP Apeldoorn &*
 - *Het door de begeleidend ecoloog bij te houden logboek.*
- Ecologische begeleiding door de projectecoloog en bevindingen in logboek
- Natuurvrij verklaring.
 - *Het door de begeleidend ecoloog bij te houden logboek.*