



**FF SOLUTIONS**

RI-Buitenbouw B.V.

## Activiteitenplan soortenbescherming

Edeseweg 147, te Bennekom

**Oplossingen flora en fauna binnen het wettelijk kader**

FF Solutions is een merknaam  
onder RI-Buitenbouw B.V.  
Duifhuis 34, 3862 JG te Nijkerk

[info@ri-buitenbouw.nl](mailto:info@ri-buitenbouw.nl)  
[info@bouwbulderweg.nl](mailto:info@bouwbulderweg.nl)  
06-51098912

Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516  
BTW-nr. NL 8521 84 657 B01  
KvK 56556497



# Inhoudsopgave

|     |                                                       |    |
|-----|-------------------------------------------------------|----|
| 1   | Algemene informatie                                   | 3  |
| 2   | Werkzaamheden en planning                             | 4  |
| 2.1 | Beschrijving werkzaamheden                            | 4  |
| 2.2 | Vergunningplichtige werkzaamheden                     | 5  |
| 2.3 | Planning werkzaamheden                                | 5  |
| 3   | Methode ecologisch onderzoek                          | 6  |
| 4   | Resultaten ecologisch onderzoek                       | 6  |
| 4.1 | Vleermuizen                                           | 6  |
| 4.2 | Overige soorten                                       | 6  |
| 5   | Mitigerende en compenserende maatregelen              | 7  |
| 5.1 | Gewone dwergvleermuis                                 | 7  |
| 5.2 | Algemene broedvogels en overige (zorgplicht-)-soorten | 11 |
| 5.3 | Borging kwaliteit                                     | 11 |
| 6   | Verbodsbepalingen                                     | 13 |
| 7   | Effecten op de staat van instandhouding               | 14 |
| 7.1 | Gewone dwergvleermuis                                 | 14 |
| 8   | Belang van het project                                | 15 |
| 9   | Alternatievenafweging                                 | 17 |
| 10  | Eerder verleende vergunningen en ontheffingen         | 18 |
| 11  | Eindconclusie                                         | 19 |
| 12  | Bijlage                                               | 20 |
|     | Bijlage 1 Bronnen                                     | 20 |

# 1 Algemene informatie

**Titel** Activiteitenplan soortenbescherming  
**Subtitel** Edeseweg 147, te Bennekom

**Opdrachtgever** Zenzo Bennekom B.V.  
Spaceshuttle 38  
3824 ML Amersfoort

**Projectadres** Edeseweg 147, te Bennekom  
**Projectnummer** 171EB01A-23

**Datum** 17 februari 2025  
**Status** Concept

**Bijbehorende documenten**

- FF Solutions. (2023, 20 maart). *Quickscan Wet natuurbescherming, Edeseweg 147, te Bennekom*
- FF Solutions. (2023, 16 oktober). *Nader onderzoek vleermuizen, Edeseweg 147, te Bennekom*

**Auteur(s)** S.T. Brouwer  
BSc Wiskunde en Toepassingen, Universiteit Utrecht  
Oud-vrijwilliger IVN Nijkerk bij Landschapsbeheer en Weidevogelbescherming  
Gecertificeerd Imker

**Kwaliteitscontrole** G.R. Bouw  
Werkvoorbereider Wet natuurbescherming, Ruimtelijke ontwikkeling niveau 3  
Planvormer Wet natuurbescherming, ruimtelijke ontwikkeling niveau 4  
European Tree Worker (ETW)  
European Tree Technician (ETT)  
Boom technisch adviseur, Norminstituut handboek bomen  
HBO Minor bomen en stedelijke omgeving  
Gecertificeerd Boom Veiligheid Controleur



## 2 Werkzaamheden en planning

### 2.1 Beschrijving werkzaamheden

Binnen de voorgenomen ontwikkeling bestaat het voornemen om aanwezige panden te amoveren ten behoeve van nieuwbouw. Tevens zullen er omvormingen plaatsvinden aan de ruimten rond de aanwezige bebouwing. Werkzaamheden zullen plaatsvinden op de locatie zoals zichtbaar in Fig. 2.0 en Fig. 2.1.

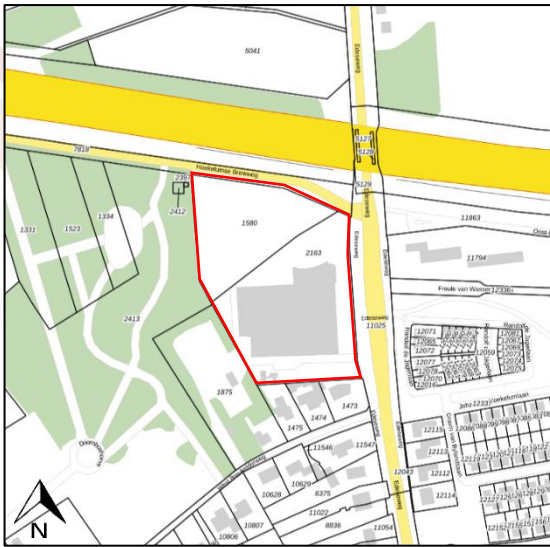


Fig. 2.0, Topografische aanduiding projectlocatie (rood omrand) (achtergrondbron: [www.pdok.nl](http://www.pdok.nl))



Fig. 2.1, Topografische aanduiding projectlocatie (rood omrand) (achtergrondbron: [www.pdok.nl](http://www.pdok.nl))

Het schetsontwerp van de nieuwbouw is weergegeven in Fig. 2.2.



Fig. 2.2, Schetsontwerp nieuwbouw (bron: aangeleverd door Zenzo Bennekom B.V.)

Binnen het bouwprogramma is sprake van onderstaande bebouwing:

- i. Religieus centrum;
- ii. 10 zorgappartementen;
- iii. 64 sociale appartementen;
- iv. 36 appartementen;
- v. 7 rijwoningen;
- vi. 16 beneden-bovenwoningen.

## 2.2 Vergunningplichtige werkzaamheden

Vanuit de vaststellingen van het nader onderzoek (zie hoofdstuk 4) wordt het volgende duidelijk omtrent werkzaamheden welke vergunningplichtig zijn:

- o Uit het nader onderzoek is gebleken dat er één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is in de bebouwing. Het slopen van de bebouwing zal leiden tot het opheffen van een vaste rust- of verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en het verstoren van individuen. Het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden is vergunningplichtig.

## 2.3 Planning werkzaamheden

Binnen de voorgenomen werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met kwetsbare perioden van de betrokken beschermde soorten (zie hoofdstuk 5 voor nadere toelichting). Rekening houdend met de betrokken beschermde soorten en te ondernemen acties, komt de gehele concept planning neer op het onderstaande.

Tab. 2.2, Globale (concept) planning

| Periode                                                                                                    | Activiteit                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Half feb. 2024                                                                                             | Realisatie tijdelijke mitigatie voor vleermuizen |
| Binnen periode half april – half okt. 2025 (of in een opvolgend jaar bij uitloop), beoogd 1 september 2025 | Ongeschikt maken huidige bebouwing               |
| Na ongeschikt maken en vrijgeven bebouwing (beoogd medio 2026)                                             | Algehele sloop van bebouwing                     |
| Medio 2026 – eind 2028                                                                                     | Algehele bouw en aanbieden permanente mitigatie  |

De werkzaamheden waarop de omgevingsvergunning betrekking zal hebben lopen (beoogd) van 1 september 2025 tot 31 december 2028. De startdatum van de omgevingsvergunning zal gezet worden op (de beoogde datum) 1 augustus 2024, de einddatum van de omgevingsvergunning zal gezet worden op 31 december 2029. Er is in de einddatum rekening gehouden met een onvoorziene uitloop van één jaar.

### 3 Methode ecologisch onderzoek

Er zijn voor het ecologisch onderzoek een Quicksan en nader onderzoek uitgevoerd. Binnen dit hoofdstuk wordt de methode van beide onderzoeken behandeld.

#### Quicksan

Er heeft een Quicksan (inventariserend onderzoek) plaatsgevonden in maart 2023 (veldbezoek). De onderzoeksmethode voor deze Quicksan wordt uitgebreid behandeld binnen de Quicksan.

#### Verdiepend onderzoek

Er heeft een nader onderzoek naar vleermuizen plaatsgevonden in 2023. Het onderzoek is verricht conform het NGB Vleermuisprotocol 2021 en BIJ12-kennisdocumenten. De onderzoeksmethodiek wordt benoemd in hoofdstuk 3 van het nader onderzoek. Tijdens alle veldbezoeken is gelet op de aanwezigheid van andere soorten dan reeds genoemde, en indien aanwezig worden deze benoemd binnen het nader onderzoek.

### 4 Resultaten ecologisch onderzoek

Binnen dit hoofdstuk worden de resultaten van het ecologisch onderzoek per onderzochte soortgroep besproken. Hierbij zal ingegaan worden op resultaten van zowel de Quicksan als nader onderzoek. Er zal een beknopte samenvatting worden gegeven, de volledige rapporten van de Quicksan en het nader onderzoek worden meegeleverd.

#### 4.1 Vleermuizen

Uit de Quicksan komt naar voren dat verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen niet uit te sluiten zijn. Uit het nader onderzoek is gebleken dat er één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is in de bebouwing. Essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes voor vleermuizen zijn niet aanwezig.

#### 4.2 Overige soorten

Er zijn algemene broedvogels waargenomen rond de projectlocatie tijdens het nader onderzoek. Nesten van algemene broedvogels rond de projectlocatie kunnen binnen het broedseizoen begonnen worden.

De projectlocatie en omgeving kan tevens in gebruik genomen door zorgplichtsoorten en/of soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt.

## 5 Mitigerende en compenserende maatregelen

Er zullen maatregelen getroffen moeten worden om negatieve effecten te voorkomen. Indien deze maatregelen onvoldoende zijn om alle negatieve effecten te voorkomen, dienen er maatregelen getroffen te worden om schade te beperken in combinatie met een vergunning verleend door de provincie.

### 5.1 Gewone dwergvleermuis

In dit hoofdstuk zal uiteengezet worden welke maatregelen genomen worden ten behoeve van het beschermen van de gewone dwergvleermuis.

#### 5.1.1 Buiten kwetsbare periode werken

Er zal zo veel mogelijk gewerkt worden buiten de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis. Tijdens de sloopwerkzaamheden wordt één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vernietigd, deze verblijfplaats kan jaarrond in gebruik genomen zijn (zowel in de actieve zomerperiode, als tijdens de winterrustperiode). Nader onderzoek heeft aangetoond dat de verblijfplaats geen kraamfunctie kent. Conform BIJ12-kennisdocument *Gewone dwergvleermuis (versie 2024)* kan bij een verblijfplaats die jaarrond in gebruik genomen kan zijn, waarbij geen kraamfunctie aanwezig is, gehandeld worden binnen de periode half april tot en met half oktober om hiermee de instandhouding van de soort zo min mogelijk in het geding te laten komen en verstoring te beperken. In Tab. 5.0 is weergegeven in welke perioden gehandeld kan worden, rekening houdend met de kwetsbare perioden.

Tabel 5.0, Kwetsbare perioden gewone dwergvleermuis (bron: BIJ12-kennisdocument Gewone dwergvleermuis)

|                                                                                                                                                 | jan                                                                                                          | febr | mrt | apr | mei | juni | juli | aug | sept | okt | nov | dec |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|-----|-----|------|------|-----|------|-----|-----|-----|
| Activiteiten die jaarrond gebruikte verblijfplaatsen of daaraan gerelateerde vliegroutes of foerageergebieden beïnvloeden (zonder kraamfunctie) |                                                                                                              |      |     |     |     |      |      |     |      |     |     |     |
| Legenda                                                                                                                                         |                                                                                                              |      |     |     |     |      |      |     |      |     |     |     |
|                                                                                                                                                 | Activiteiten kunnen in principe niet uitgevoerd worden.                                                      |      |     |     |     |      |      |     |      |     |     |     |
|                                                                                                                                                 | Activiteiten kunnen alleen uitgevoerd worden als de weersomstandigheden en het seizoensverloop het toelaten. |      |     |     |     |      |      |     |      |     |     |     |
|                                                                                                                                                 | Activiteiten kunnen uitgevoerd worden, mits noodzakelijke maatregelen worden genomen.                        |      |     |     |     |      |      |     |      |     |     |     |

De bestaande verblijfplaats wordt binnen dit voorliggend project (na verlening van vergunning) ongeschikt gemaakt tijdens de periode half april – half oktober 2025, en dus ook na 1 juli 2024 om te voldoen aan de gewenningsperiode voor de tijdelijke verblijfplaatsen (zie hoofdstuk 5.1.2). Specifiek is beoogd om het ongeschikt maken op te starten op 1 september 2025. Indien klimatologische omstandigheden gunstig zijn (zie Hoofdstuk 5.1.3), kan de periode van handelen doorlopen tot eind oktober 2025. Binnen het project zal Tab. 5.0 leidend zijn in het bepalen van de periode van handelen indien wijzigingen in de planning optreden.

#### 5.1.2 Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen

Binnen de voorgenomen ontwikkeling wordt één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis ongeschikt gemaakt. Er zijn binnen de ontwikkeling tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd. De vervangende verblijfplaatsen zijn binnen 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaatsen gerealiseerd, buiten invloedsferen van de werkzaamheden en onder geschikte omstandigheden geplaatst. Er zijn geplaatst;

- o 12 stuks Vleermuiskast VMT1a (gemonteerd per drie stuks aan een douglas paal);

- 2 stuks Vleermuistil VMPT1.

Bij het plaatsen van bovenstaande kasten is er ruimschoots rekening gehouden met dat voor de vervanging van één paarverblijfplaats vier kasten opgehangen moeten worden. De kasten voldoen ook aan de minimale maatvoering zoals benoemd in BIJ12-kennisdocument *Gewone dwergvleermuis (versie 2024)*.

Bovengenoemde mitigatie is gerealiseerd op de posities zoals zichtbaar in Fig. 5.1. Posities zijn afgestemd op de huidige locatie van het paarverblijf.



Fig. 5.1, Locaties tijdelijke mitigatie (achtergrondbron: kadaster)

Een visualisatie van gerealiseerde mitigatie is zichtbaar in Fig. 5.2 t/m 5.7.



Fig. 5.2, Tijdelijke mitigatie (bron: FF Solutions)



Fig. 5.3, Tijdelijke mitigatie (bron: FF Solutions)



Fig. 5.4, Tijdelijke mitigatie (bron: FF Solutions)



Fig. 5.5, Tijdelijke mitigatie (bron: FF Solutions)



Fig. 5.6, Tijdelijke mitigatie (bron: FF Solutions)



Fig. 5.7, Tijdelijke mitigatie (bron: FF Solutions)

Conform BII12-kennisdocument *Gewone dwergvleermuis (versie 2024)* geldt voor vervangende paarverblijfplaatsen een gewenningsperiode van drie maanden, waarbij louter de periode begin april t/m eind oktober (actieve seizoen) meetelt. De vervangende paarverblijfplaatsen zijn half februari 2024 geplaatst, de rijping van de kasten is voldaan vanaf 1 juli 2024.

Opmerking: De tijdelijke mitigatiekasten zijn allen al van binnen geïnspecteerd met een zaklamp. Tijdens een inspectie is in beide vleermuispaalkasten een individu van de gewone dwergvleermuis aangetroffen.

### 5.1.3 Ongeschikt maken bestaande verblijfplaats(en)

De huidige paarverblijfplaats wordt tijdig voorafgaand aan de eigenlijke activiteiten ongeschikt gemaakt. Het ongeschikt maken zal op onderstaande methode worden uitgevoerd;

Het ongeschikt maken zal plaatsvinden in de periode half april – half oktober 2025 conform Hoofdstuk 5.1.1.. Specifiek is beoogd om het ongeschikt maken op te starten op 1 september 2025. Indien klimatologische omstandigheden gunstig zijn (zie onderstaand), kan de periode van handelen doorlopen tot eind oktober 2025. Openingen in de gevel en boeidelen worden afgedicht met exclusion flaps en vulschuim. Het ongeschikt maken zoals bovenstaand beschreven zal onder begeleiding van een ecologisch deskundige plaatsvinden. Er zal aangehouden worden dat het ongeschikt maken gebeurt onder geschikte weersomstandigheden (avondtemperatuur van minimaal 10°C, droog of maximaal lichte motregen, windkracht < 5 Bft.). Deze geschikte omstandigheden dienen aanwezig te zijn voor minimaal drie dagen aangesloten na het ongeschikt maken van de panden. (Minimaal) drie dagen na het ongeschikt maken zal een uitvliegcontrole worden uitgevoerd om vast te stellen of vleermuizen uit het gebouw zijn vertrokken, deze controle vindt plaats onder klimatologische omstandigheden zoals benoemd in het Vleermuisprotocol. Vervolgwerkzaamheden kunnen worden opgepakt na het vrijgeven van panden.

### 5.1.4 Aanbieden permanente alternatieve verblijfplaatsen

Ten behoeve van de compensatie van de op te heffen paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, zullen permanente verblijfsvoorzieningen worden geïntegreerd in het ontwerp van de nieuwbouw. Er wordt gekozen tot het opnemen van inbouwkasten.

Er wordt één paarverblijfplaats opgeheven, voor iedere op te heffen verblijfplaatsen dienen vier nieuwe verblijfplaatsen aangeboden te worden. Binnen voorliggend project worden de volgende inbouwkasten aangeboden:

- 16x een gekoppelde (dubbele) inbouwsteen van het type IB VL 06, met daar bovenop een inbouwsteen van het type IB VL 07 (Vivara pro). Een koppeling zoals zichtbaar in Fig. 5.8 zal hiermee ontstaan. De kasten en hun koppeling voldoen aan de minimale maatvoering zoals benoemd in BIJ12-kennisdocument *Gewone dwergvleermuis (versie 2024)*.

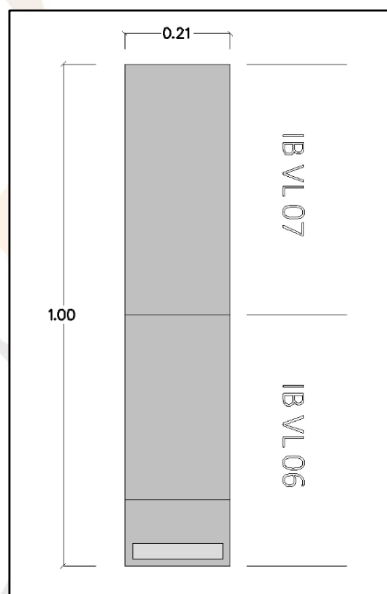


Fig. 5.8, Koppeling van IB VL 06 met IB VL 07 zoals beoogd in het project



Fig. 5.9, Voorbeeld van integratie van inbouwstenen voor vleermuizen (achtergrondbron: Vivara pro)

Vivara pro meldt het volgende omtrent de plaatsing van de inbouwstenen:

“De vleermuis inbouwsteen kan worden toegepast bij nieuwbouw of renovatie. De voorzijde met sleuf is gemaakt op maatvoering van een standaard waalformaat (3 lagen hoog). De voorzijde van de inbouwsteen (met de sleuf) wordt gelijk met de voorzijde van de gevel geplaatst. De isolatie in de spouw kan gewoon doorgaan achter de steen dus veroorzaakt geen koudebrug. Wanneer een inbouwsteen toch ten koste gaat van de dikte van het isolatiemateriaal, plaats dan aan de achterkant van het neststeen een stukje dunner, hoogwaardig isolatiemateriaal. Zo behoud je de isolatiewaarde.”

In Fig. 5.9 is weergegeven hoe inbouwstenen in (stenen)muren worden ingebouwd. Inbouwstenen dienen gekoppeld te worden volgens specificaties van de leverancier, dit houdt in dat blokjes aan de zij-/bovenkant (gemaakt van een dun stukje houtbeton) uitgebrouwen moeten worden, waarna inbouwstenen tegen elkaar geplaatst kunnen worden.

De locaties waarop inbouwstenen worden ingebouwd in de nieuwbouw zijn nog onbekend, omdat nieuwbouwtekeningen nog niet concreet bekend zijn. Het intekenen van de inbouwstenen zal plaatsvinden onder begeleiding van een ecologisch deskundige, hierbij wordt rekening

gehouden met zaken als: inbouwen op een minimale hoogte van vier meter, met vrije in- en uitvliegruimte, et cetera.

### 5.1.5 Opheffen tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen

Indien de opdrachtgever de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen wil opheffen, dient er rekening gehouden te worden met;

- Gewenningsperiode waarin permanente verblijfplaatsen aanwezig dienen te zijn, tegelijk met tijdelijke kasten, zodat permanente voorzieningen kunnen rijpen.
- Buiten de kwetsbare periode verwijderen, maar in actieve periode.
- Verwijdering onder begeleiding deskundige.

Ook kan de opdrachtgever ervoor kiezen de tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen te behouden.

## 5.2 Algemene broedvogels en overige (zorgplicht-)soorten

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op de te nemen maatregelen welke worden toegepast om schade aan algemene broedvogels en overige (zorgplicht-)soorten te voorkomen.

### 5.2.1 Maatregelen voor algemene broedvogels

Ter voorkoming van schade aan algemene broedvogels zullen werkzaamheden waar mogelijk buiten het broedseizoen worden opgepakt. Indien binnen het broedseizoen gewerkt zal worden, zal door een deskundige een broedvogelcontrole worden uitgevoerd alvorens werkzaamheden. Eventuele nestplaatsen welke aanwezig zijn worden beschermd, in een door de ecologisch deskundige te bepalen omgeving rondom het nest zullen geen werkzaamheden worden opgepakt.

### 5.2.2 Maatregelen voor overige (zorgplicht-)soorten

Tijdens de voorgenomen ontwikkelingen dient altijd gehouden te worden aan de zorgplicht voor soorten welke voor kunnen komen binnen de projectlocatie. Maatregelen welke aangehouden kunnen worden, zijn;

- Ecologisch deskundige schouwt locatie op aanwezige dieren voorafgaand aan de werkzaamheden, bijvoorbeeld onder struikgewas of in bladhopen;
- Rijsnelheid van machines wordt zo afgesteld dat dieren zo veel mogelijk kunnen wegvluchten;
- Draag zorg voor het veilig weggkomen van eventueel aanwezige soorten door openlaten vluchtwegen.

## 5.3 Borging kwaliteit

De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het uitvoeren van voorliggend activiteitenplan. De opdrachtgever draagt de verantwoording dat alle personen die werkzaam zijn binnen de opdracht van het werkbesteding op de hoogte zijn van voorliggend activiteitenplan en de maatregelen ter harte nemen. Het dient aanwezig te zijn op de werkplek en de genoemde werkzaamheden zijn leidend tijdens uitvoeren werkzaamheden, afwijken van het activiteitenplan kan in strijd zijn met de Omgevingswet. Om deze reden moet voorliggend activiteitenplan altijd aanwezig zijn in het werkgebied, zodat controlerende instanties en alle betrokkenen het activiteitenplan en werkprotocol tijdens hun werkzaamheden kunnen raadplegen.

Het is mogelijk dat tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden calamiteiten ontstaan omtrent voorkomende beschermde soorten, bijvoorbeeld indien tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch beschermde soorten worden waargenomen. In overleg met een deskundige kan het werk hierop aangepast worden indien nodig. Wat dit activiteitenplan tot een levend document maakt.

Er dient een ecologisch logboek bijgehouden te worden. In dit logboek wordt vastgelegd wanneer en waar ingrepen hebben plaats gevonden, welke (mitigerende) maatregelen zijn getroffen en waar deze maatregelen zijn uitgevoerd. Uit de gegevens moet duidelijk blijken om wat voor soort verblijfplaats het gaat en welke soorten het betreft.



## 6 Verbodsbepalingen

Binnen de voorgenomen ontwikkeling wordt een vaste rust- en verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis opgeheven en worden individuen verstoort. In het voorliggende activiteitenplan worden maatregelen genoemd welk schade beperkt, waardoor schade aan de instandhouding van soorten wordt voorkomen. Echter, het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit blijft noodzakelijk. Onderstaande wetgeving is van toepassing;

| Art. 11.46 (Bal) Aanwijzing vergunningplichtige gevallen soorten Habitatrichtlijn: schadelijke handelingen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                                                                                                         | <p>Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten, geldt voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>het in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk doden of opzettelijk vangen van in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn;</li> <li>het opzettelijk verstoren van dieren als bedoeld onder a;</li> <li>het in de natuur opzettelijk vernielen of rapen van eieren van dieren als bedoeld onder a;</li> <li>het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld onder a; en</li> <li>het opzettelijk plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen van planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onder b, bij de habitatrichtlijn of bijlage I bij het verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied.</li> </ol> |
| 2.                                                                                                         | <p>Het verbod geldt niet als:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>het verrichten van de activiteit op grond van een andere wet is toegestaan en is voldaan aan artikel 16, eerste lid, van de habitatrichtlijn; of</li> <li>de activiteit uitvoering geeft aan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>een instandhoudingsmaatregel als bedoeld in de artikelen 3, eerste lid en tweede lid, onder b, c en d, en 4, eerste lid, eerste zin, en tweede lid, van de vogelrichtlijn of artikel 6, eerste lid, van de habitatrichtlijn; of</li> <li>een passende maatregel als bedoeld in artikel 6, tweede lid, van de habitatrichtlijn.</li> </ol> </li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3.                                                                                                         | Onder de soorten, bedoeld in het eerste lid, onder a, worden niet begrepen de soorten, bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de schadelijke handelingen als benoemd in Tab. 6.0. Middels het nemen van maatregelen zal voorkomen worden dat individuen gedood worden.

Tab. 6.0, Beschermde soorten binnen projectlocatie en verbod(en)

| Soort                                                         | Schadelijke handeling(en)            |                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gewone dwergvleermuis<br>( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> ) | Art. 11.46, lid 1, onderdeel b (Bal) | Het opzettelijk verstoren van vleermuizen                                                  |
|                                                               | Art. 11.46, lid 1, onderdeel d (Bal) | Het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van vleermuizen |

## 7 Effecten op de staat van instandhouding

### 7.1 Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is de meest voorkomende vleermuissoort in Nederland (Kennisdocument gewone dwergvleermuis. BIJ12, versie 1.0 - 2017). De populatieomvang van de gewone dwergvleermuis wordt geschat op 300.000 tot 600.000 dieren (Vleermuizen. Limpens en Thissen, 2014. In Wot-rapport 124, 2014). Over de periode 2015-2020 lijkt er een matige toename te zijn in het aantal waarnemingen van de gewone dwergvleermuis. De populatietrend wordt geschat op een toename van ongeveer 3% (Netwerk Ecologische Monitoring 2021 in Telganger November 2021). Bijna de gehele oppervlakte van Nederland kan gezien worden als verspreidingsgebied voor de gewone dwergvleermuis (Gewone dwergvleermuis. Verspreidingsatlas.nl, 2022).

De gewone dwergvleermuis is voor zijn leefgebied afhankelijk van gebouwen met invliegopeningen (open spouwmuren) en van voldoende voedselaanbod. In de periode 2008-2018 is het aantal van deze gebouwen min of meer gelijk gebleven (Factsheets voor 25 soorten. Logemann et al, 2018). Isolatiewerkzaamheden zorgen voor een verbetering van de energieprestaties van gebouwen, maar ook voor een aantasting van de verblijfplaatsen en daarmee het leefgebied van de gewone dwergvleermuis.

De landelijke staat van instandhouding wordt door Logemann et al (Factsheets voor 25 soorten, 2018) beoordeeld als ongunstig - ontoereikend, maar gunstig als genoeg mitigerende maatregelen genomen worden. De Zoogdiervereniging beoordeelt in de laatste update (2018) de staat van instandhouding als onbekend (Gewone dwergvleermuis. Zoogdiervereniging.nl, 2018).

Binnen het gehele stedelijke gebied van Bennekom komt de gewone dwergvleermuis voor, afgaande op bekende verspreidingsgegevens (NDFF, 2025). Er zijn echter geen gegevens bekend van de instandhouding van de gewone dwergvleermuis in Ede. Naar aanleiding van bekende verspreidingsgegevens wordt echter veronderstelt geen afwijking in de lokale instandhouding te hebben voor de gewone dwergvleermuis ten opzichte van de landelijke instandhouding.

Door het uitvoeren van de werkzaamheden gaat één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis (tijdelijk) verloren. Op lange termijn gaan er geen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren op lokaal niveau door realisatie van geschikte, en voldoende, vervangende permanente verblijfsvoorzieningen. Het aantasten van één verblijfplaats heeft geen of hooguit een marginale invloed op de relatief forse populatie welke in Nederland aanwezig is. Hiernaast wordt tijdens de werkzaamheden door het uitvoeren van maatregelen voorkomen dat dieren gewond of gedood worden. De te nemen maatregelen zullen waarborgen dat de lokale instandhouding van de gewone dwergvleermuis geen schade ondervindt.

Er wordt geen negatief effect verwacht op de gewone dwergvleermuis op lokaal niveau. De maatregelen die genomen worden op lokaal niveau werken eveneens positief voor de regionale en nationale populatie, zodat zowel regionaal als nationaal geen negatieve effecten te verwachten zijn.

## 8 Belang van het project

Het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit kan alleen worden gedaan indien er sprake is van een erkend belang. In voorliggend hoofdstuk wordt het erkend belang van de ontwikkeling uiteengezet.

### Woningbehoeften

In een groot deel van Nederland, waaronder de provincie Gelderland, is een groot tekort aan woningen. Dit treft voornamelijk huishoudens met een laag inkomen en huishoudens met een middeninkomen. Het Rijk ambieert om landelijk 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Het streven is dat minimaal tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Gemeenten, provincies en Rijk maken samen afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. De provincie Gelderland levert een bijdrage aan het oplossen van het nationale woningtekort, met een randvoorwaardelijk bod van 100.000 woningen tot en met 2030.

De *Woondeal 2022-2030 Regio Foodvalley*<sup>1</sup> meldt dat ook in Regio Foodvalley de druk op de woningmarkt erg hoog is en wordt er een forse groei verwacht. Om deze druk op te vangen, streeft Regio Foodvalley er vanaf 2022 tot en met 2030 naar om ruim 25.000 extra woningen te realiseren (bruto toe te voegen woningen). Dit betekent een enorme schaa sprong in de woningvoorraad. Het kabinet wees Regio Foodvalley dan ook als één van de 17 grootschalige woningbouwlocaties aan. De Woondeal moet ervoor zorgen dat er sneller én meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd. Regio Foodvalley bestaat uit 8 gemeenten die gelegen zijn in 2 provincies. De gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen in de provincie Gelderland en de gemeenten Rhenen, Renswoude en Veenendaal in de provincie Utrecht. Daarnaast participeren de Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk ook in de Woondeal voor Regio Amersfoort.

In Tab. 8.0 is weergegeven wat het huidige regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave in te realiseren woningen betreft. Gemeente Ede heeft een bruto te realiseren woningen van 7.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Binnen voorliggend project wordt voorzien in de bouw van 133 woningen, waarbij er sprake is van 64 sociale appartementen, 10 zorgappartementen, 7 rijwoningen, 16 beneden-bovenwoningen en 36 appartementen. De ontwikkeling sluit aan bij het voorzien in de woningbehoefte die speelt in gemeente Ede en sluit aan bij Woondeal 2022-2030 Regio Foodvalley.

Tab. 8.0, Huidig regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave (bron: Woondeal 2022-2030 Regio Foodvalley)

|               | Te realiseren<br>woningen<br>bruto | Bruto plan-<br>capaciteit | Betaalbaarheid               |                              |                                 |                            |
|---------------|------------------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
|               |                                    |                           | Sociale<br>huur <sup>2</sup> | Midden-<br>huur <sup>3</sup> | Betaalbare<br>koop <sup>4</sup> | Betaalbaar-<br>heid totaal |
| Barneveld     | 5.380                              | 5.380                     | 1.325                        | 148                          | 1.964                           | 3.437                      |
| Ede           | 7.000                              | 5.835                     | 2.087                        | 183                          | 1.267                           | 3.537                      |
| Nijkerk       | 3.857                              | 3.857                     | 1.279                        | 249                          | 528                             | 2.056                      |
| Renswoude     | 324                                | 545                       | 67                           | 3                            | 79                              | 149                        |
| Rhenen        | 431                                | 452                       | 106                          | 46                           | 124                             | 276                        |
| Scherpenzeel  | 841                                | 841                       | 237                          | 82                           | 156                             | 475                        |
| Veenendaal    | 4.800                              | 5.043                     | 1.278                        | 409                          | 1.169                           | 2.856                      |
| Wageningen    | 2.750                              | 2.169                     | 814                          | 296                          | 332                             | 1.442                      |
| 2022 t/m 2025 | 13.295                             | 13.588                    | 4.007                        | 873                          | 2.918                           | 7.798                      |
| 2026 t/m 2030 | 12.088                             | 10.534                    | 3.186                        | 543                          | 2.701                           | 6.430                      |
| <b>Totaal</b> | <b>25.383</b>                      | <b>24.122</b>             | <b>7.193</b>                 | <b>1.416</b>                 | <b>5.619</b>                    | <b>14.228</b>              |
|               | 100%                               | 95%                       | 28%                          | 6%                           | 22%                             | 56%                        |

<sup>1</sup> <https://www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl/documenten/2-Woondeal-2022-2030-regio-foodvalley.pdf>

De *Stadsvisie Ede, Omgevingsvisie Ede-Stad 2030* meldt tevens dat het gebied waarbinnen de projectlocatie ligt reeds onderdeel is van het bestaande stedelijk netwerk. Binnen dit gebied dient volgens de *Stadsvisie* de bestaande hoogwaardige infrastructuur en voorzieningen zo veel mogelijk te worden benut en versterkt, onder andere voor woningbouw.

#### Verduurzaming door sloop en nieuwbouw

In het Klimaatverdrag van Parijs hebben 195 landen afgesproken in 2050 de stijging van de gemiddelde wereldtemperatuur beperkt te hebben tot ruim onder 2 graden Celsius, en zo mogelijk 1,5 graden Celsius. In Nederland zijn afspraken gemaakt in het Energieakkoord van 2013 en in het Klimaatakkoord van 2019. In het Energieakkoord is afgesproken dat alle burgers in 2050 in een energieneutraal huis wonen.

Het doel van het nationale Klimaatakkoord is in Nederland 49% minder broeikasgassen uit te stoten in 2030 in vergelijking met 1990. Om dit doel te bereiken, hebben bedrijven, maatschappelijke organisaties en overheden in het nationale Klimaatakkoord maatregelen en afspraken vastgelegd. Het vervangen van de bestaande, verouderde bebouwing door duurzamere (BENG) woningen, waarin energiebesparing en andere energieprestatieverbeterende maatregelen meegenomen zijn, zorgt voor een vermindering van het gebruik van fossiele brandstoffen. Dit zorgt voor een verlaging van de uitstoot van broeikasgassen. Een lagere uitstoot van broeikasgassen leidt tot een verbeterde luchtkwaliteit. Hiermee draagt de verduurzaming binnen het projectgebied ook bij aan de verbetering van de volksgezondheid.

#### Verwijderen van asbest

De bebouwing binnen de projectlocatie bevat asbest (zie Asbestinventarisatie van Hofstede c.s. Bedrijfsadviseurs b.v., rapportnummer sbv.bnk.16027.r02). Naast reeds bekende asbesthoudende gebouwdelen is het tevens niet uit te sluiten dat nog niet ontdekt asbesthoudend materiaal aanwezig is. Zoals algemeen bekend is, is asbest schadelijk voor de volksgezondheid. Gebruik van asbesthoudend materiaal is daarom al geruime tijd verboden. Desondanks is nog veel asbest in (oude) gebouwen aanwezig. Asbest kan zijn toegepast in plaatmateriaal, dakbedekking, kitten, verf, isolatiemateriaal etc.. Asbest kan vrijkomen wanneer asbesthoudende materialen worden bewerkt, wanneer het materiaal verweert of wanneer er brand ontstaat. Vooral bij een brand kunnen asbestdeeltjes zich over een groot gebied verspreiden wat een gevaarzetting vormt voor de openbare veiligheid en volksgezondheid (Eysink et al. (2017). *Gezondheidseffecten van asbest*).

Het projectgebouw is niet meer in gebruik als congreslocatie, maar wordt tijdelijk verhuurd om vandalisme te voorkomen. Echter is het voor de huurder niet wenselijk om de huur voor langere termijn voort te zetten. Het pand zal bij het aflopen van huurperiode leeg komen te staan, omdat er geen andere partij interesse heeft getoond. Zowel tijdens het huidige gebruik, als bij leegstand, bestaat het risico op het ontstaan van illegaal gebruik, is er een verhoogd risico op het ontstaan van brand dan wel illegale sloop. Ook bestaat er het risico op het verweren van asbesthoudend materiaal. De sloop van de bebouwing en de hieraan gekoppelde asbestsanering is noodzakelijk om de gevaarzetting die gevormd wordt door de aanwezigheid van het asbesthoudend materiaal weg te nemen. Er wordt hiermee voorkomen dat asbest verspreid naar de omliggende omgeving, waarmee wordt voorkomen dat gezondheidsschade optreedt.

De ontwikkeling is, afgaande op het voorgaande, mede van belang om te voorzien in de woningbehoeften die aanwezig zijn in gemeente Ede, het verduurzamen van bebouwing en het verwijderen van asbest. De ontwikkeling is hiermee in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten (Art. 8.74k, lid1, b3 van Besluit kwaliteit leefomgeving).

## 9 Alternatievenafweging

Binnen dit hoofdstuk zal ingegaan worden op alternatieven voor de werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Alternatieve locatie: Het slopen van de bestaande bebouwing in het kader van duurzame nieuwbouw en het slopen van de bebouwing om asbesthoudend materiaal te verwijderen, is locatiespecifiek, waardoor hierin geen alternatieven in locaties zijn. De projectlocatie is gelegen binnen het bestaande stedelijk gebied en sluit aan bij het principe om woningbouwprojecten in eerste instantie plaats te laten vinden binnen het stedelijke gebied. Een alternatieve locatie buiten het bestaande stedelijke gebied voorziet hierom niet een in wenselijk alternatief.

Alternatieve planning: De huidige voorgenomen planning is reeds afgestemd op kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis. De gekozen planning in het activiteitenplan omtrent uit te voeren werkzaamheden is hierom goed verenigbaar met de jaarcyclus van de gewone dwergvleermuis. Een alternatieve planning van de werkzaamheden levert geen voordelen op voor de soort.

Alternatieve inrichting of werkwijze: Binnen de voorgenomen ontwikkeling wordt de huidige bebouwing gesloopt in het kader van duurzame nieuwbouw en het verwijderen van asbesthoudend materiaal. Het verduurzamen en behouden van de huidige bebouwing vormt geen wezenlijk alternatief waarbij schade of verstoring aan de gewone dwergvleermuis voorkomen of verminderd wordt, en waarbij alsnog het erkend belang wordt gediend. Indien huidige bebouwing verduurzaamd en behouden wordt, zal eveneens sprake zijn van het verstoren en tijdelijk, danwel permanent, opheffen van een vaste rust- of verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Het voorgaande mede omdat technische gebreken in de bebouwing verholpen moeten worden en asbesthoudend materiaal verwijderd dient te worden. De enige alternatieven die er zijn ten opzichte van de energietransitie en de verduurzaming zijn 'niets doen' of als tussenvorm 'minder doen'. Gemaakte afspraken in het Klimaatakkoord zullen hiermee echter niet nagekomen worden. Tevens zijn tussenvormen in verduurzaming niet effectief wegens gebreken welke aanwezig zijn in de bebouwing. Ongeacht de wijze waarop verduurzaamd zal worden (sloop of behoud van de bebouwing), zullen verblijfplaatsen van aanwezige beschermde soorten niet ontzien kunnen worden. Tevens zal bij tussenvormen van verduurzaming de gemaakte afspraken in het Klimaatakkoord niet nagekomen worden. Hiernaast leiden tussenvormen niet tot het wegnemen van de gevaarstelling die aanwezig asbest vormt.

Er zijn binnen deze ontwikkeling geen alternatieven aanwezig om het algemeen erkend belang te dienen.

## 10 Eerder verleende vergunningen en ontheffingen

Binnen de projectlocatie en omgeving zijn, zo ver bij FF Solutions bekend, geen andere ontheffingen of vergunningen verleend welke cumulatieve effecten kunnen veroorzaken op de gewone dwergvleermuis.



## 11 Eindconclusie

Binnen de voorgenomen ontwikkeling bestaat het voornemen om aanwezige panden te amoveren ten behoeve van nieuwbouw. Tevens zullen er omvormingen plaatsvinden aan de ruimten rond de aanwezige bebouwing.

Binnen de voorgenomen ontwikkeling wordt een vaste rust- en verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis opgeheven en worden individuen verstoord. Met de voorgenomen werkzaamheden wordt niet verwacht dat de staat van instandhouding van genoemde soort in het geding komt na het nemen van maatregelen. Voor het uitvoeren van de ontwikkeling dient desalniettemin een omgevingsvergunning aangevraagd te worden, omdat het niet toegestaan is om zonder een omgevingsvergunning verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis op te heffen en/of verstoren.

Als erkend belang wordt aangedragen dat deze ontwikkeling uitgevoerd wordt in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten (Art. 8.74k, lid1, b3 van Besluit kwaliteit leefomgeving).

Maatregelen ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden genoemd in hoofdstuk 5 van dit activiteitenplan. Een werkprotocol moet worden opgesteld naar aanleiding van de te verlenen vergunning. Deze dient altijd aanwezig te zijn in het werkgebied. Alle betrokkenen wordt verplicht het werkprotocol door te lezen. Er dient een ecologisch logboek bijgehouden te worden waarin alle ingrepen vastgelegd worden, welke en waar mitigerende maatregelen getroffen worden.

Bij calamiteiten wordt direct een deskundige geraadpleegd. De adviezen van de deskundige zullen bepalend zijn voor het vervolg van het uit te voeren werk.

Dhr. G.R Bouw

Nijkerk, 17 februari 2025



## 12 Bijlage

### Bijlage 1 Bronnen

#### Literatuur

---

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing flora- en faunawet ruimtelijke ingreep.

Ministerie van I&M (2012). Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Ministerie van LNV (2004). Besluit van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit TRCJZ/2004/57, houdende vaststelling van rode lijsten flora en fauna.

Ministerie van LNV (2009). Besluit van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van 28 augustus 2009, 25344, houdende vaststelling van geactualiseerde Rode lijsten flora en fauna.

---

#### Internet

---

|                 |                                                                                              |                          |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Omgeving        | <a href="http://www.google.nl/maps">www.google.nl/maps</a>                                   |                          |
|                 | <a href="http://www.pdok.nl">www.pdok.nl</a>                                                 |                          |
|                 | <a href="http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000">www.synbiosys.alterra.nl/natura2000</a> | (Natura 2000)            |
|                 | <a href="http://www.nationaalgeoregister.nl">www.nationaalgeoregister.nl</a>                 | (NNN gebieden)           |
|                 | <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a>                     |                          |
| Soortinformatie | <a href="http://www.bij12.nl">www.bij12.nl</a>                                               | (BIJ12-kennisdocumenten) |
|                 | <a href="http://www.zoogdierenvereniging.nl">www.zoogdierenvereniging.nl</a>                 |                          |
|                 | <a href="http://www.vleermuisnet.nl">www.vleermuisnet.nl</a>                                 |                          |
|                 | <a href="http://www.vleermuizenindestad.nl">www.vleermuizenindestad.nl</a>                   |                          |
|                 | <a href="http://www.ravon.nl">www.ravon.nl</a>                                               |                          |
|                 | <a href="http://www.vogelbescherming.nl">www.vogelbescherming.nl</a>                         |                          |
| Waarnemingen    | <a href="http://www.waarnemingen.nl">www.waarnemingen.nl</a>                                 |                          |
|                 | <a href="http://www.verspreidingsatlas.nl">www.verspreidingsatlas.nl</a>                     |                          |
|                 | <a href="http://www.ndff-ecogrid.nl">www.ndff-ecogrid.nl</a>                                 |                          |

---