

Activiteitenplan

Van Weedestraat 97 te Soest



MATEBOER
Milieutechniek

Daadkracht
door **Aandacht**



Activiteitenplan

Van Weedestraat 97 te Soest

Projectnummer: EC247246/SK
Datum: 16 april 2025
Versie: 1.0
Opdrachtgever: Domus Vastgoedontwikkeling B.V.
Auteur: ing. H. Batterink
Kwaliteitscontrole: M. Hazelzet BSc
Handtekening: *Ontbreekt in verband met digitale verwerking.
Dit document is aantoonbaar vrijgegeven.*

Mateboer Milieutechniek

IBAN NL86 RABO 0397 3417 41
BIC RABONL2U
BTW nr. NL801654920B01
KVK nr. 05051184

www.mateboer.nl
info@mateboer.nl

Kampen

Ambachtsstraat 27
8263 AJ Kampen
T. 038-331 50 20

Postbus 99
8260 AB, Kampen

Almere

Steurstraat 7
1317 NZ Almere
T. 036-530 24 10

Joure

Madame Curieweg 29
8501 XC Joure
T. 0513-72 68 26

Zwolle

Branderweg 15a
8042 PD Zwolle
T. 038-331 50 20

Groningen

Eemsgolaan 17
9727 DW Groningen
T. 050 -208 23 54



INHOUDSOPGAVE

	Pagina:
1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Opbouw rapport	3
2 PLANGEBIED, WERKZAAMHEDEN EN PLANNING	4
2.1 Beschrijving plangebied en directe omgeving	4
2.2 Voorgenomen ingreep en toekomstig gebruik	4
3 ECOLOGISCH ONDERZOEK, METHODE EN RESULTATEN	5
3.1 Quicksan ecologie	5
3.2 Nader onderzoek vleermuizen	5
4 EFFECTEN EN STAAT VAN INSTANDHOUDING	7
4.1 Effecten op verblijffunctie	7
4.2 Effecten op gunstige staat van instandhouding	7
5 MAATREGELEN	9
5.1 Stappenplan	9
5.2 Tijdelijke verblijfplaatsen	9
5.3 Toolboxmeeting en logboek	10
5.4 Natuurvrij maken	10
5.5 Controleronde	11
5.6 Permanente verblijfplaatsen	12
5.7 Vrijstelling en zorgplicht andere soorten	12
6 WETTELIJK BELANG EN ALTERNATIEVENAFWEGING	14
6.1 Wettelijk belang	14
6.2 Alternatievenafweging	14
GERAADPLEEGDE BRONNEN	15

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Overzichtstekening plangebied
- Bijlage 2: Quicksan & Nader onderzoek
- Bijlage 3: Kaarten met aangetoonde verblijfplaatsen vleermuizen
- Bijlage 4: Overzichtskaart tijdelijke voorzieningen
- Bijlage 5: Foto's tijdelijke voorzieningen
- Bijlage 6: Ontwerpplannen
- Bijlage 7: Overzichtstekening permanente voorzieningen
- Bijlage 8: Logboek en calimiteitenformulier



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Mateboer Milieutechniek heeft in opdracht van Domus Vastgoedontwikkeling B.V. een activiteitenplan opgesteld naar aanleiding van de bevindingen uit het uitgevoerde ecologische nader onderzoek, ter plaatse van de Van Weedestraat 97 te Soest (Mateboer Milieutechniek, 2023-b).

Het ecologisch onderzoek wijst uit dat binnen het plangebied één zomer-/paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. De voornoemde soort is onder de Omgevingswet beschermd. De soort mag niet worden verstoord, verwond, gedood en verblijfplaatsen mogen niet worden vernield of beschadigd (artikel 11.37 en 11.46 van het Bal).

Aangezien de beoogde ontwikkeling (sloop) een negatief effect heeft op de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis wordt een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aangevraagd.

Onderdeel van de vergunningsaanvraag is het opstellen van een activiteitenplan en inzicht te geven in het belang van de ingreep, de alternatievenafweging, de werkzaamheden en de planning. In deze rapportage worden deze factoren nader toegelicht en worden de benodigde mitigerende maatregelen uitgewerkt.

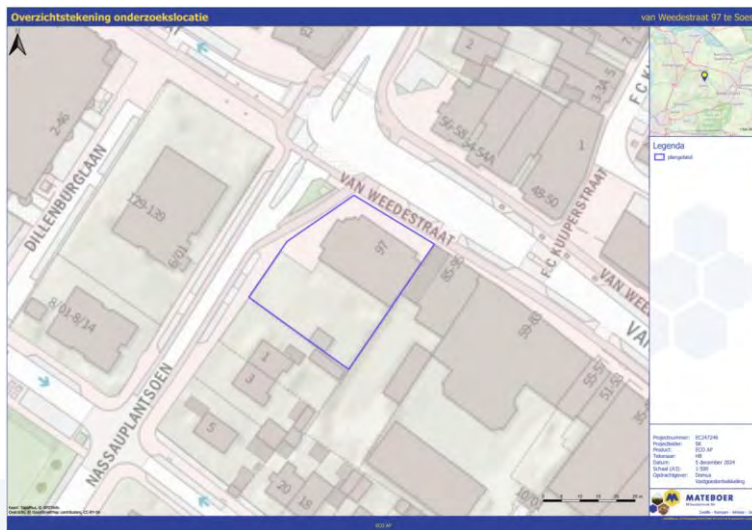
1.2 Opbouw rapport

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, de werkzaamheden en de planning. Een beschrijving van de onderzoeksmethode en de resultaten van het ecologisch onderzoek worden beschreven in hoofdstuk 3. Aansluitend gaat hoofdstuk 4 in op de effecten van de werkzaamheden en de staat van instandhouding van de betreffende soorten. In hoofdstuk 5 worden de mitigerende maatregelen opgesomd. De alternatieven afweging en onderbouwing van het wettelijke belang zijn te vinden in hoofdstuk 6.

2 PLANGEBIED, WERKZAAMHEDEN EN PLANNING

2.1 Beschrijving plangebied en directe omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Van Weestraat 97 te Soest (zie bijlage 1 en figuur 2.1, 2.2 & 2.3). Het betreft een bedrijfspand dat vele ramen bevat en deels is opgebouwd uit plaatmateriaal en deels uit bakstenen met open stootvoegen. Op de benedenverdieping van het pand is een winkel aanwezig. Achter het pand is een parkeerplaats aanwezig met verschillende struiken en een schuurtje. Aan de oostkant is een bomenrij aanwezig die op het naastgelegen perceel staan.



Figuur 2.1 Overzichtstekening plangebied



Figuur 2.2 Vooraanzicht plangebied



Figuur 2.3 Achteraanzicht plangebied

2.2 Voorgenomen ingreep en toekomstig gebruik

In het kader van de herontwikkeling wordt ter plaatse van de plangebied het bestaande bedrijfspand gesloopt en worden appartementen gebouwd (zie bijlage 6). De werkzaamheden staan gepland vanaf het jaar van 2025.



3 ECOLOGISCH ONDERZOEK, METHODE EN RESULTATEN

De planontwikkeling is getoetst aan de Omgevingswet middels een quickscan en een nader onderzoek naar vleermuizen.

3.1 Quickscan ecologie

Methode

Bij de quickscan ecologie is gebruik gemaakt van beschikbare literatuur en verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). Ook is er gekeken naar de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden. Deze literatuurstudie is de basis geweest voor het uitvoeren van een veldbezoek dat op 15 juni 2023 heeft plaatsgevonden. Tijdens dit veldbezoek is het onderzoeksgebied en de nabije omgeving geïnspecteerd door een ecooloog van Mateboer Milieutechniek op de (mogelijke) aanwezigheid van en potentie voor beschermde soorten. Daarbij is ook aandacht besteed aan de mogelijke relatie tussen het plangebied en beschermde natuurgebieden. Vervolgens is er bepaald welke effecten kunnen optreden op beschermde soorten en gebieden en of er vervolgstappen noodzakelijk zijn. (Mateboer Milieutechniek, 2023)

Resultaten

Uit de quickscan ecologie blijkt dat voor gebouwbewonende vleermuizen (gewone- en ruige dwergvleermuis) aanvullend onderzoek noodzakelijk is om de aan- of afwezigheid te kunnen vaststellen van vaste verblijfplaatsen (zomer-, kraam-, paar-, en milde winterverblijfplaatsen). Geschikte locaties hiervoor zijn aanwezig in de vorm van open stootvoegen en openingen onder metalen lijsten. (Mateboer Milieutechniek, 2023)

3.2 Nader onderzoek vleermuizen

Methode

Het nader onderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2021 van het Netwerk Groene Bureaus. In verband met de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van de gewone- en ruige dwergvleermuis zijn in totaal vier veldbezoeken uitgevoerd. De veldbezoeken zijn uitgevoerd tijdens, voor de onderzochte soorten, gunstige weersomstandigheden (zie tabel 3.1). (Mateboer Milieutechniek, 2024)

Tabel 3.1: Uitgevoerd veldwerk met datum, tijden, omstandigheden en onderzochte soorten.

Datum	Zonsopgang/ -ondergang	Start/einde	Wind	Temperatuur	Neerslag
22-05-2024	21:40	21:10 – 23:40	3 Bft	15 °C	Droog
26-06-2024	05:20	03:20 – 05:20	1 Bft	18 °C	Droog
26-08-2024	20:41	22:00 – 00:05	1 Bft	16 °C	Droog
23-09-2024	19:35	20:30 – 22:30	2 Bft	14 °C	Droog

Resultaten

Kraamperiode

In het plangebied en de directe omgeving zijn tijdens de veldbezoeken meerdere gewone dwergvleermuizen waargenomen. Ook zijn een overvliegende laatvlieger en een foeragerende rosse vleermuis waargenomen in de omgeving van het plangebied. Deze leken geen binding met de bebouwing binnen het plangebied te hebben. Er is één zomerverblijfplaats aangetoond waar twee gewone dwergvleermuizen invlogen. Deze vlogen in boven de regenpijp aan de zuidzijde van het pand (zie bijlage 2 en figuur 3.1).



Figuur 3.1: locatie verblijfplaatsen gewone dwergvleermuis

Paarperiode

In het plangebied en de directe omgeving is tijdens de veldbezoeken in de paarperiode dezelfde verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis geconstateerd. Ook zijn er meerdere overvliegende en enkele foeragerende individuen waargenomen van de gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger die geen binding met de bebouwing binnen het plangebied leken te hebben. (Mateboer Milieutechniek, 2024)



4 EFFECTEN EN STAAT VAN INSTANDHOUDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de effecten van de werkzaamheden en de huidige staat van instandhouding van de betreffende soort.

4.1 Effecten op verblijffunctie

Als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden wordt binnen het plangebied één zomer- / paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vernietigd.

Door de vernietiging van de verblijfplaats is er sprake van een vergunningsplichtige activiteit zoals beschreven staat in artikel 11.46 lid 1d uit het Bal.

4.2 Effecten op gunstige staat van instandhouding

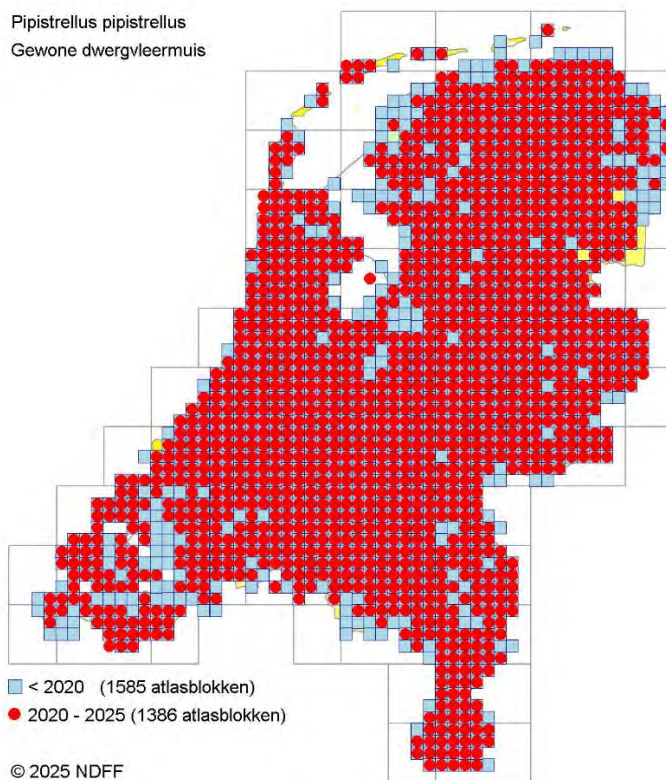
Met betrekking tot de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis in Nederland zijn er geen aanwijzingen van toe- of afname in Nederland (zie box 1). Het voorkomen van deze soort strekt zich uit over heel Nederland. De voorgenomen werkzaamheden leiden daarom mogelijk tot negatieve effecten met betrekking tot de staat van instandhouding op lokaal niveau, in het geval dat er geen mitigerende maatregelen getroffen zouden worden.

Omdat bij de voorgenomen planontwikkeling één zomer- / paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis wordt aangetast is er sprake van een schadelijke handeling zoals benoemd in de Omgevingswet, waarin staat dat deze soorten niet mogen worden verstoord en dat vaste rust- en verblijfplaatsen niet mogen worden vernield of beschadigd.

Individuele gewone dwergvleermuis beschikken doorgaans over meerdere zomer-, paar- en kleine winterverblijfplaatsen die in het seizoen gebruikt worden en verplaatsen zich regelmatig binnen hun netwerk aan verblijfplaatsen. Om effecten zo veel mogelijk te minimaliseren worden tijdelijke- en permanente maatregelen genomen. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 5.

Box 1: Staat van instandhouding van gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024)

De gewone dwergvleermuis komt in het overgrote deel van Nederland voor. Hier wordt de gewone dwergvleermuis in groene bebouwde omgeving, langs kanalen, vaarten, in tuinen en parken met vijvers, in lanen, tussen boomkruinen, boven open plekken in bos, langs bosrand, straatlantaarns, in en langs lanen, bomenrijen, singels, houtwallen en holle wegen waargenomen. Verblijfplaatsen zijn onder meer te vinden in gebouwen, in spouwmuren, achter betimmering en daklijsten, of onder dakpannen. De populatietrend is matige positief, toch neemt het aantal verblijfplaatsen mogelijk neemt wel af vanwege toenemende na-isolatie van gebouwen en dichten van kieren en gaten in gebouwen.



Figuur 4.1: Indicatieve kaart van de aanwezigheid van gewone dwergvleermuis in Nederland (bron: verspreidingsatlas.nl)

5 MAATREGELEN

5.1 Stappenplan

De planontwikkeling leidt tot negatieve effecten voor de gewone dwergvleermuis. Door het nemen van tijdelijke- en permanente mitigerende maatregelen wordt voorkomen dat de planontwikkeling de staat van instandhouding van de lokale populatie negatief beïnvloedt. Door het uitvoeren van maatregelen kunnen de negatieve effecten van de planontwikkeling teniet worden gedaan. De te nemen maatregelen zijn conform het kennisdocument van de gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024) en worden genoteerd in een ecologisch werkprotocol die wordt opgesteld na de vergunningverlening. De maatregelen worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van deze soorten.

De te nemen maatregelen zijn in te delen in de volgende vijf stappen:

- **Tijdelijke verblijfplaatsen** aanbieden als tijdelijke opvang van het verlies van de verblijfplaats voor de periode tussen de ingreep en de realisatie van de nieuwe situatie.
- **Toolboxmeeting** uitvoeren en invullen van een **logboek**.
- Onderzoeklocatie voor de ingreep **ongeschikt maken** voor beschermde soorten.
- **Controleronde** om afwezigheid beschermde soorten op moment van ingreep aan te tonen.
- In de nieuwe situatie, **permanente verblijfplaatsen** voor beschermde soorten creëren.

5.2 Tijdelijke verblijfplaatsen

Op basis van het nader onderzoek naar vleermuizen is ter plaatse van het onderhavige plangebied één zomer- / paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aangetoond. De opdrachtgever is voornemens de werkzaamheden vanaf najaar 2025 uit te voeren.

Om de verblijfplaatsen tijdelijk te compenseren zijn er op 31 maart 2025 vier tijdelijke voorzieningen aangebracht op bebouwing ten zuidwesten van het plangebied (zie bijlage 4 en 5). Deze locaties zijn bepaald op basis van het kennisdocument van BIJ12 voor de gewone dwergvleermuis en expert judgement. De vier tijdelijke verblijfplaatsen zijn van het type VMTH1a zoals weergegeven in figuur 5.1. Door de plaatsing van de tijdelijke voorzieningen op 31 maart 2025 is ruim voldaan aan de minimale gewenningsperiode die drie maanden in de periode tussen april en oktober betaamd (BIJ12, 2024). De tijdelijke verblijfplaatsen zijn opgehangen met een oriëntatie naar het zuidoosten en zuidwesten. De keuze hiervoor is gebaseerd op de aanwezige verblijfplaats binnen het plangebied (zuidoost). De tijdelijke verblijfplaatsen zijn op een afstand van ongeveer 50 meter van het huidige plangebied gerealiseerd op een hoogte van minimaal 3,5 meter, vrij van obstakels en verlichting.



Figuur 5.1 Vleermuiskast VMTH1a (Unitura, 2024-a)

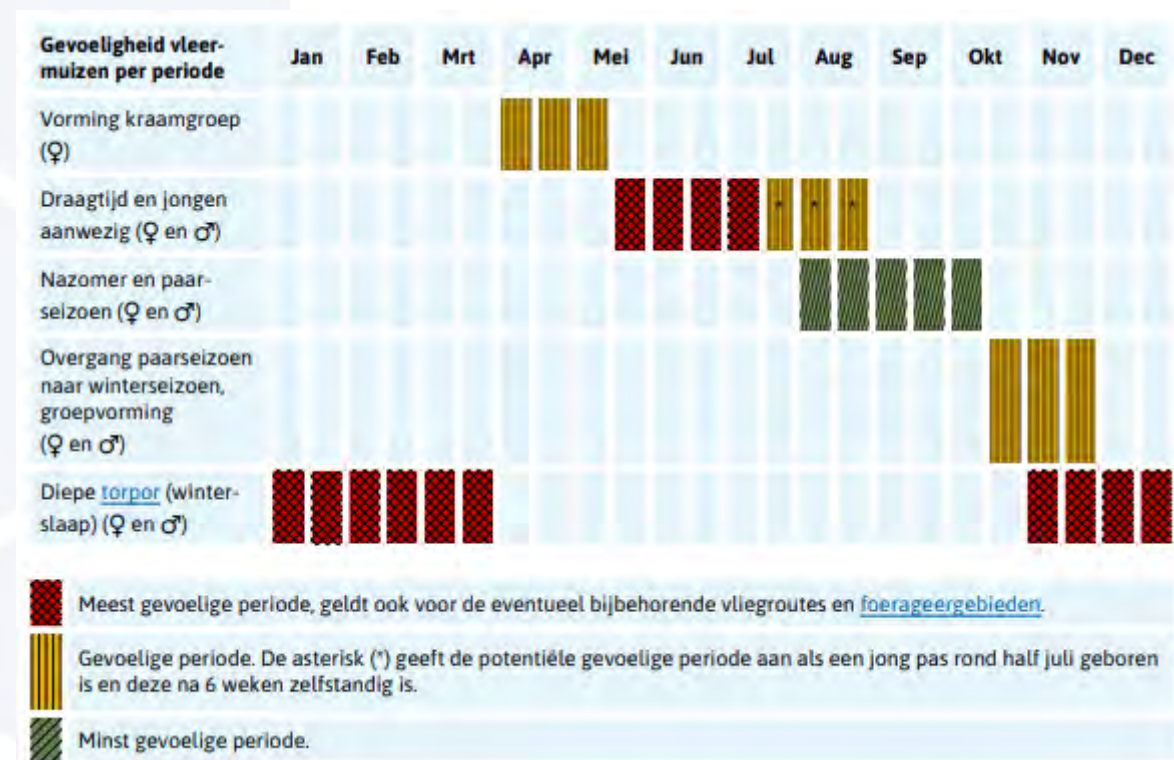
5.3 Toolboxmeeting en logboek

De ecologische begeleiding start met het geven van een toolboxmeeting, voorafgaand aan het begin van de werkzaamheden (ongeschikt maken). De toolboxmeeting betreft een afspraak op locatie met de aannemer en heeft als doel om bewustwording te creëren over de te verwachten soortgroep (gewone dwergvleermuis). De combinatie van de toolboxmeeting, de ecologische begeleiding en de controle van het logboek wordt voldoende geacht om de uitvoering van het ecologisch werkprotocol te borgen. Tijdens de ecologische begeleiding worden in het logboek alle bevindingen van de veldbezoeken genoteerd. Het ecologisch werkprotocol met daarin het logboek en calamiteitenformulier dient gedurende de werkzaamheden bijgehouden te worden door de uitvoerders en de begeleidende ecooloog.

5.4 Natuurvrij maken

De opdrachtgever is voornemens vanaf najaar 2025 de werkzaamheden uit te voeren. Aangezien niet kan worden uitgesloten dat tijdens de uitvoeringsperiode de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van de woning dient het plangebied ongeschikt te worden gemaakt.

Het pand wordt tussen 1 augustus en 15 oktober 2025 natuurvrij gemaakt. Dit is de minst gevoelige periode om deze werkzaamheden uit te voeren en zo is de termijn van de gewenningsperiode voor de tijdelijke vleermuiskasten gehandhaafd (zie figuur 5.2). Het natuurvrij maken wordt gedaan door onder begeleiding van een ecooloog.



Figuur 5.2 Overzicht van gevoelige periodes voor de gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024).



Het ontoegankelijk/ongeschikt maken het gebouw gebeurt door het dichtzetten van de openingen boven de regenpijp. Door de opening dicht te maken wordt de toegang afgesloten en zo ongeschikt gemaakt. Wel zal er een exclusion flap worden aangebracht zodat een mogelijk individu te allen tijde uit kan vliegen. Door het gebruik van exclusion flaps kunnen de vleermuizen de verblijfplaats verlaten maar niet meer terugkeren. Voordat de aanwezige openingen worden dichtgezet, worden deze visueel gecontroleerd op de aanwezigheid van vleermuizen. De overige stootvoegen en openingen worden tevens ongeschikt gemaakt door exclusion flaps te plaatsen en vulschuim te gebruiken. Hiermee wordt voorkomen dat vleermuizen verplaatsen naar andere geschikte openingen.

5.5 Controlerende

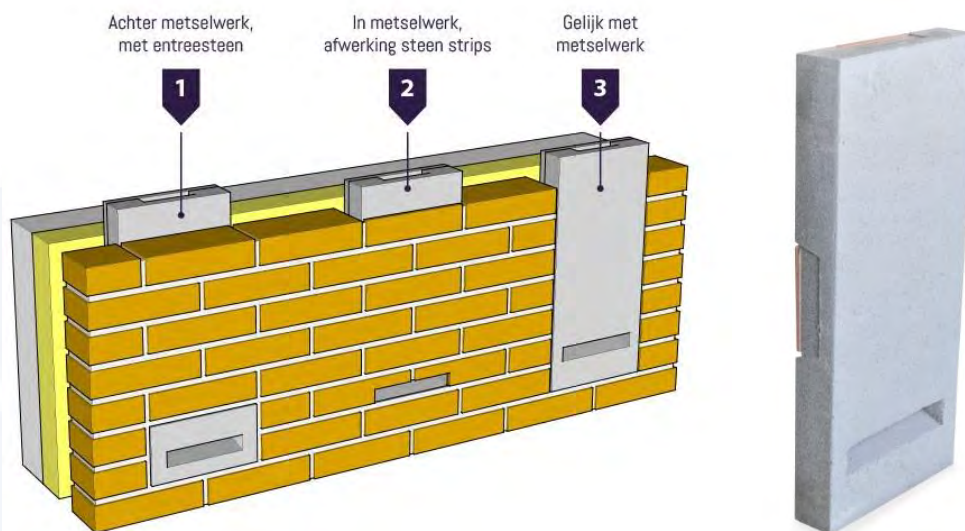
Om er zeker van te zijn dat de natuurvrij maatregelen effectief zijn geweest, wordt tenminste 72 uur nadat het gebouw ongeschikt is gemaakt een controlerende gedaan op de aanwezigheid van vleermuizen. Deze wordt gedurende de avonduren uitgevoerd. Met behulp van een batdetector wordt vastgesteld of er nog vleermuizen in- of uitvliegen. Pas na vrijgave wordt de sloop uitgevoerd. De bevindingen van deze controlerende worden in het logboek gerapporteerd (bijlage 8).

5.6 Permanente verblijfplaatsen

Gewone dwergvleermuis

Door de voorgenoemde werkzaamheden wordt een zomer- / paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vernietigd. Bij het creëren van permanente voorzieningen wordt conform het kennisdocument van de gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024) gewerkt en worden ten minste vier permanente verblijfplaatsen (Unitura type VMPM1 of vergelijkbaar) gerealiseerd binnen het plangebied (zie als voorbeeld figuur 5.3).

Tenminste één kast wordt op dezelfde windrichting ingemetseld als de oude verblijfplaats. De overige drie kasten worden op willekeurige windrichtingen ingemetseld. De vleermuiskasten komen op een hoogte van minimaal vier meter met ten minste drie meter vrije uitvliegruimte voor en onder de kasten. In bijlage 7 is een overzichtstekening van de indicatieve locaties van de permanente voorzieningen opgenomen.



Figuur 5.3: Voorbeeld permanente verblijfplaatsen voor vleermuizen (Unitura.nl, 2024-b)

5.7 Vrijstelling en zorgplicht andere soorten

Voor alle soorten, wel of geen vrijstelling, geldt dat voldaan moet worden aan de algehele zorgplicht. Dit wordt nader toegelicht in box 2. De zorgplicht geldt voor alle werkzaamheden.



Box 2: Omschrijving zorgplicht

Een belangrijk overkoepelend instrument is de zorgplicht (artikel 1.6 -1.8 Omgevingswet), waarin gesteld wordt dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor de fysieke leefomgeving. Deze zorgplicht houdt in elk geval in dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt, voor de fysieke leefomgeving:

- dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel;
- de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zo veel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Naast algemene regels kunnen overheden specifieke zorgplichten opnemen in hun verordeningen en omgevingsplannen.

De specifieke zorgplicht zijn concrete maatregelen welke eenieder dient op te volgen als verantwoordelijke voor een voorgenomen activiteit:

- welke verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kunnen hebben (artikel 11.6 Bal);
- welke betrekking hebben tot dieren en planten in het wild (artikel 11.27 Bal);
- welke betrekking hebben op houtopstanden (artikel 11.116 Bal).

Een handeling valt onder een specifieke zorgplicht als degene die de activiteit verricht weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die handeling nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving.

Het nalaten van de zorgplicht is een overtreding van de Omgevingswet en kan gevolgen hebben.

De volgende algemene richtlijnen dienen te worden opgevolgd tijdens de werkzaamheden:

- Indien individuen van dieren worden aangetroffen, dienen deze de gelegenheid te krijgen om te kunnen vluchten. Aanvullend op bovenstaande maatregel kan ervoor worden gekozen om minder mobiele dieren te verplaatsen tot buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.
- Werkzaamheden uitvoeren in de daglichtperiode.

Er dient extra gelet te worden op aanwezigheid van broedvogels. Broedende vogels (in gebruik zijnde broedlocaties/nesten) zijn beschermd en mogen derhalve niet verstoord worden. Het broedseizoen van mogelijk te verwachte broedvogelsoorten is een globale periode (in ieder geval tussen 15 maart en 15 augustus), waarin de kans op broedgevallen aanwezig is. Omdat alle broedgevallen beschermd zijn, vallen ook broedgevallen buiten deze globale periode onder het verstoringsverbod.



6 WETTELIJK BELANG EN ALTERNATIEVENAFWEGING

6.1 Wettelijk belang

Voor de gewone dwergvleermuis kan alleen een vergunning aangevraagd worden indien een activiteit nodig is op basis van de in de wet genoemd belang en indien er geen alternatieven zijn. Het planvoornemen is nodig op basis van volksgezondheid, openbare veiligheid of dwingende redenen van groot openbaar belang (Artikel 8.74k lid 1, sub b, 3° BKL). Deze belangen worden hieronder nader toegelicht.

Door het slopen van dit pand komt er ruimte vrij voor de bouw van 26 woningen. Dit is in deze tijd met de huidige krapte op de woningmarkt van groot openbaar belang.

6.2 Alternatievenafweging

Behouden van de bebouwing in de huidige staat

Bij het niet uitvoeren van de beoogde ontwikkeling blijven de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis voor de korte termijn behouden. Qua energiehuishouding voldoet het bedrijfspand niet aan de huidige eisen. Wanneer het pand in de huidige staat behouden blijft, zal deze zeker op termijn worden geïsoleerd. Behoud van de panden levert zodoende geen winst op voor vleermuizen.

Tot slot zorgt het niet uitvoeren van de activiteit er ook voor dat de locatie geen woonfunctie krijgt, terwijl de locatie bij ontwikkeling een bijdrage levert aan de behoefte die er in Nederland is aan woningen.

Alternatieve locatie

Het plangebied betreft een locatie aan de doorgaande weg, Van Weedestraat 97 te Soest, waar een bedrijfspand kan worden herontwikkeld ten behoeve van de bouw van 26 woningen. De ligging van het bedrijfspand aan een doorgaande weg van Soest in combinatie met een grote woningnood maakt de locatie zeer geschikt voor de bouw van dit type duurzame woningen.



GERAADPLEEGDE BRONNEN

BIJ12 (2024). Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, versie 2.0. Publicatienummer BIJ12-2024-004. BIJ12, Utrecht.

Mateboer Milieutechniek (2023). Quicksan Ecologie Van Weestraat 97 te Soest. Rapport EC237076/SK. Mateboer Milieutechniek, Zwolle.

Mateboer Milieutechniek (2024). Nader onderzoek vleermuizen Van Weestraat 97 te Soest. Rapport EC237093/SK. Mateboer Milieutechniek, Zwolle.

Unitura. (2024-a). *Vleermuiskast VMTH1a*. Geraadpleegd op december 3, 2024, van Unitura: <https://unitura.nl/product/vmtha1-tijdelijke-vleermuiskast>

Unitura. (2024-b). *Vleermuiskast VMPM1*. Geraadpleegd op december 3, 2024, van Unitura: <https://unitura.nl/product/vmpm1-permanente-vleermuiskast/>



Bijlage 1: Overzichtstekening plangebied





Legenda

plangebied

Projectnummer: EC247246
Projectleider: SK
Product: ECO AP
Tekenaar: HB
Datum: 5 december 2024
Schaal (A3): 1:500
Opdrachtgever: Domus Vastgoedontwikkeling



Bijlage 2: Quicksan & Nader onderzoek





MATEBOER
Milieutechniek BV



Rapport

Quickscan Ecologie

Van Weedestraat 97 te Soest

Kampen

Ambachtsstraat 27
8263 AJ Kampen
Postbus 99
8260 AB Kampen
Tel.: 038—331 50 20

Almere

Steurstraat 7
1317 NZ Almere
Tel.: 036—530 24 10

Joure

Madame Curieweg 29
8501 XC Joure
Tel.: 0513—72 68 26

Zwolle

Zwartewaterallee 56
8031 DX Zwolle
Tel.: 038—331 50 20

www.mateboer.nl



MATEBOER

Projectontwikkeling BV
Bouw BV
Milieutechniek BV

Rapport

Quickscan Ecologie

Van Weestraat 97 te Soest

Opdrachtgever: Bureau voor planvorming & Advies

Projectnummer Mateboer:	Projectnummer Bureau voor planvorming & Advies:	Datum:	Status:
EC237076/SK	-	23 juni 2023	Definitief
Opgesteld door:	Paraaf:	Gecontroleerd door:	Paraaf:
M. Hazelzet BSc		J. Tiesinga BSc	

KAMPEN
Ambachtsstraat 27
8263 AJ Kampen
Postbus 99
8260 AB Kampen
Tel.: 038 - 331 50 20

ALMERE
Steurstraat 7
1317 NZ Almere
Tel.: 036 - 530 24 10

JOURE
Madame Curieweg 29
8501 XC Joure
Tel.: 0513 - 72 68 26

ZWOLLE
Zwartewaterallee 56
8031 DX Zwolle
Tel.: 038 - 331 50 20

IBAN NL86 RABO 0397 3417 41
BIC RABONL2U
BTW nr. NL801654920B01
KvK nr. 05051184

www.mateboer.nl

Milieutechniek BV



INHOUDSOPGAVE

	Pagina:
1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Huidige situatie en voorgenomen plannen	3
1.3 Verantwoording en gebruik gegevens	5
1.4 Opbouw rapport	5
2 TOETSINGSKADER EN ONDERZOEKSMETHODE	6
2.1 Toetsingskader Wet natuurbescherming	6
2.2 Toetsingskader Provinciaalbeleid	7
2.3 Onderzoeksmethode	8
3 GEBIEDSBESCHERMING.....	9
3.1 Natura 2000-gebieden.....	9
3.2 Natuurnetwerk Nederland	10
4 SOORTENBESCHERMING.....	11
4.1 Flora	11
4.2 Vleermuizen.....	11
4.3 Grondgebonden zoogdieren.....	12
4.4 Broedvogels	12
4.5 Amfibieën	12
4.6 Reptielen.....	13
4.7 Vissen.....	13
4.8 Ongewervelden	13
5 SAMENVATTING BELANGRIJKSTE CONCLUSIES	14
6 GERAADPLEEGDE BRONNEN	15

BIJLAGEN

Bijlage 1: Verbodsartikelen soortenbescherming



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Mateboer Milieutechniek B.V. heeft van Bureau voor planvorming & Advies opdracht gekregen voor het uitvoeren van een quickscan ecologie in verband met de herontwikkeling van de locatie Van Weedestraat 97 te Soest.

De ecologische quickscan is uitgevoerd in het kader van de Wet Natuurbescherming. Met als doel het inzichtelijk maken van de potentiële aanwezigheid van beschermde natuurwaarden (flora, fauna en natuurgebieden) en de (mogelijke) negatieve effecten op deze natuurwaarden.

Bij de werkzaamheden zijn geen, middels de Wet natuurbescherming, beschermde houtopstanden betrokken. Zodoende wordt dit onderdeel niet behandeld in voorliggende rapportage.

1.2 Huidige situatie en voorgenomen plannen

Het plangebied is gelegen aan de Van Weedestraat 97 te Soest (figuur 1.1). Het plangebied betreft een pand met veel ramen, en het pand bestaat deels uit plaatmateriaal en deels uit steen (figuur 1.2). Op de benedenverdieping van het pand is een winkel aanwezig. Achter het pand is een parkeerplaats aanwezig (figuur 1.3) met verschillende struiken en een schuurtje. Aan de oostkant is een bomenrij aanwezig die op het naastgelegen perceel staan.

De beoogde herontwikkeling bestaat uit het slopen van het pand, bouwrijp maken van het perceel en het realiseren van appartementen.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied (binnen de blauwe belijning).



Figuur 1.2 Overzichtsfoto van het plangebied.



Figuur 1.3 Overzichtsfoto van het plangebied



1.3 Verantwoording en gebruik gegevens

Voorliggend onderzoek is uitgevoerd door M. Hazelzet BSc. Zij is door opleiding, ervaring en zelfstudie gekwalificeerd voor het doen van ecologisch onderzoek.

Dit rapport is uitsluitend samengesteld voor gebruik door de opdrachtgever. Het rapport is alleen geldig in originele en volledige vorm. Ieder ander dan de opdrachtgever, die het rapport gebruikt zonder specifieke referentie, doet dit op eigen risico. Mateboer Milieutechniek B.V. accepteert op voorhand geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever neemt naar aanleiding van het door Mateboer Milieutechniek B.V. uitgevoerde onderzoek.

De gebruikte informatie betreffende de verspreiding van soorten is deels afkomstig uit de Nationale Databank Flora en Fauna en mag niet zonder toestemming worden verstrekt aan derden of op enige andere wijze openbaar gemaakt worden.

In het algemeen kan gesteld worden dat een ecologisch onderzoek geldig is voor een periode van drie jaar, tenzij in deze periode de ecologische omstandigheden wezenlijk zijn veranderd en/of de Wet natuurbescherming of de inzichten hieromtrent zijn gewijzigd. Bij uitstel van de uitvoering van een project met meer dan drie jaar wordt aanbevolen de resultaten van de quickscan opnieuw te toetsen.

1.4 Opbouw rapport

In hoofdstuk 2 wordt een korte toelichting gegeven op de Wet natuurbescherming en wordt beschreven welke onderzoeksmethode is toegepast. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de beschermde natuurgebieden en in hoofdstuk 4 op de soortenbescherming. Een samenvatting van de belangrijkste conclusies is te vinden in hoofdstuk 5. Afgesloten wordt met hoofdstuk 6 waarin de bronnen staan vermeld.



2 TOETSINGSKADER EN ONDERZOEKSMETHODE

2.1 Toetsingskader Wet natuurbescherming

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden. De provincie is (in de meeste gevallen) bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met gevolgen voor Natura 2000-gebieden én voor beschermde dier- en plantensoorten. Daarmee zorgt zij tevens voor de verlening van vergunningen en ontheffingen. Bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, is het Rijk bevoegd gezag. De wettekst van de Wet natuurbescherming is te vinden op <https://wetten.overheid.nl/>.

Zorgplicht (artikel 1.11)

De Wet natuurbescherming kent een zorgplicht. Deze houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor de beschermde natuurgebieden en in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij de uitvoering van handelingen dienen negatieve gevolgen zoveel mogelijk te worden voorkomen, dan wel beperkt of ongedaan te worden gemaakt. De zorgplicht is altijd van toepassing, ongeacht vrijstelling of ontheffing.

Gebiedsbescherming (hoofdstuk 2)

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en wordt in Nederland beschermd middels de Wet natuurbescherming. Deze wet biedt een beschermingskader voor de aangewezen beschermde gebieden en de flora en fauna binnen deze gebieden. De wet bepaalt dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitatten kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning. Zodoende dienen plannen beoordeeld te worden op hun gevolgen voor de Natura 2000-gebieden.

Als uit de beoordeling blijkt dat geen effecten optreden dan is het aanvragen van een vergunning voor een project of handeling niet nodig. Zijn (significant) negatieve effecten niet uit te sluiten dan is een nadere beoordeling nodig (bijvoorbeeld een voortoets en/of passende beoordeling). Artikel 2.8 bevat de voorwaarden waaraan moet zijn voldaan voor het vaststellen van een plan of het verlenen van een vergunning.

Soortenbescherming (hoofdstuk 3)

De Wet natuurbescherming kent drie categorieën van beschermde soorten:

- *Soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1)*
Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels, zoals genoemd in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Deze groep wordt vaak onderverdeeld in soorten met een jaarrond beschermd nest en soorten waarvan het nest alleen in het broedseizoen (nestopbouw, ei-leg, broeden en voeren van jongen in het nest) beschermd is;
- *Soorten van de Habitatrichtlijn (artikel 3.5)*
Soorten, niet zijnde vogels, van de Habitatrichtlijn bijlage IV onderdeel a, het Verdrag van Bern bijlage II en het Verdrag van Bonn bijlage I;
- *Overige soorten (artikel 3.10)*
Soorten die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven, genoemd in onderdeel A van de bijlage bij artikel 3.10. Hieronder vallen ook de soorten waarvoor provincies vrijstelling hebben verleend.



De verbodsbepalingen voor vogel- en habitatrictlijnsoorten zijn letterlijk overgenomen uit de Vogel- en Habitatrictlijn. Voor de nationaal beschermde soorten gelden verbodsbepalingen die geïnspireerd zijn op de Habitatrictlijn, maar in sommige opzichten minder streng zijn. In bijlage 1 zijn de verbodsbepalingen per regime weergegeven.

Plannen/ingrepen dienen beoordeeld te worden op hun gevolgen voor beschermde soorten. Als uit de beoordeling blijkt dat geen verbodsartikelen worden overtreden dan is het nemen van vervolgstappen niet nodig. Leidt de ingreep (mogelijk) wel tot het overtreden van de verbodsartikelen, dan is het nemen van vervolgstappen (bijvoorbeeld aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing) wel nodig.

2.2 Toetsingskader Provinciaalbeleid

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuur(gebieden). Door verbindingen tussen natuurgebieden te maken, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. De bescherming van het NNN bestaat hieruit (artikel 2.10.4., eerste lid, Barro): dat geen activiteiten worden mogelijk gemaakt die per saldo leiden tot (significante) aantasting van de wezenlijk kenmerken en waarden, of tot een (significante) vermindering van de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte of samenhang van het NNN. Tenzij, sprake is van een groot openbaar belang, er geen reële alternatieven zijn en negatieve effecten worden gecompenseerd. De provincies zijn verantwoordelijk voor de bescherming van het NNN. Zij hebben beleid omtrent het NNN uitgewerkt in provinciale verordeningen.

Plannen/ingrepen in het NNN dienen beoordeeld te worden op hun gevolgen voor het NNN. Als uit de beoordeling blijkt dat geen (significante) negatieve effecten optreden dan is het nemen van vervolgstappen niet nodig. Leidt de ingreep (mogelijk) wel tot (significante) negatieve effecten, dan is het nemen van vervolgstappen (bijvoorbeeld aanvullend onderzoek of het aanvragen van een vergunning) wel nodig.

Flora- en fauna

Voor een aantal algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren vallend onder 'Beschermingsregime andere soorten' heeft de Provincie Utrecht vrijstelling verleend voor handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden (Wnb Art 3.10 lid 2a). De Provincie Utrecht heeft in haar omgevingsverordening vastgesteld dat verschillende diersoorten op de vrijstellingslijst van soorten staan (artikel 6.51). Deze soorten zijn opgesomd in bijlage 9 van de omgevingsverordening. (Provincie Utrecht, 2023)

Daarnaast heeft de Provincie Utrecht *broedvogelsoorten* aangewezen waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (ook buiten het broedseizoen). (Provincie Utrecht, 2023)



2.3 Onderzoeksmethode

Het onderzoek is uitgevoerd middels een bureauonderzoek en een veldbezoek.

Bureauonderzoek

Middels een bureauonderzoek is in beeld gebracht of het plangebied in of in de directe omgeving van beschermde natuurgebieden ligt. Tevens is nagegaan welke beschermde planten- en diersoorten bekend zijn in het plangebied en directe omgeving. Hiervoor is gebruik gemaakt van actuele verspreidingsgegevens uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) via Quickscanhulp¹, kennisdocumenten en soort specifieke rapporten. De geraadpleegde bronnen zijn te vinden in hoofdstuk 6.

Veldbezoek

De informatie uit het bureauonderzoek is als basis gebruikt bij het veldbezoek dat is uitgevoerd op 15 juni 2023 (22 °C, helder, 1Bft, droog). Tijdens dit veldbezoek is zowel het plangebied als de directe omgeving hiervan onderzocht op de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten. Daarbij is ook aandacht besteed aan de mogelijke relatie tussen het plangebied en beschermde natuurgebieden.

Op basis van het bureauonderzoek en het veldbezoek is inzicht verkregen in de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde in of rondom het plangebied. Vervolgens is beoordeeld welke effecten kunnen optreden op beschermde soorten en gebieden en of het nemen van vervolgstappen (zoals het uitvoeren van vervolgonderzoek of het aanvragen van een ontheffing) nodig is.

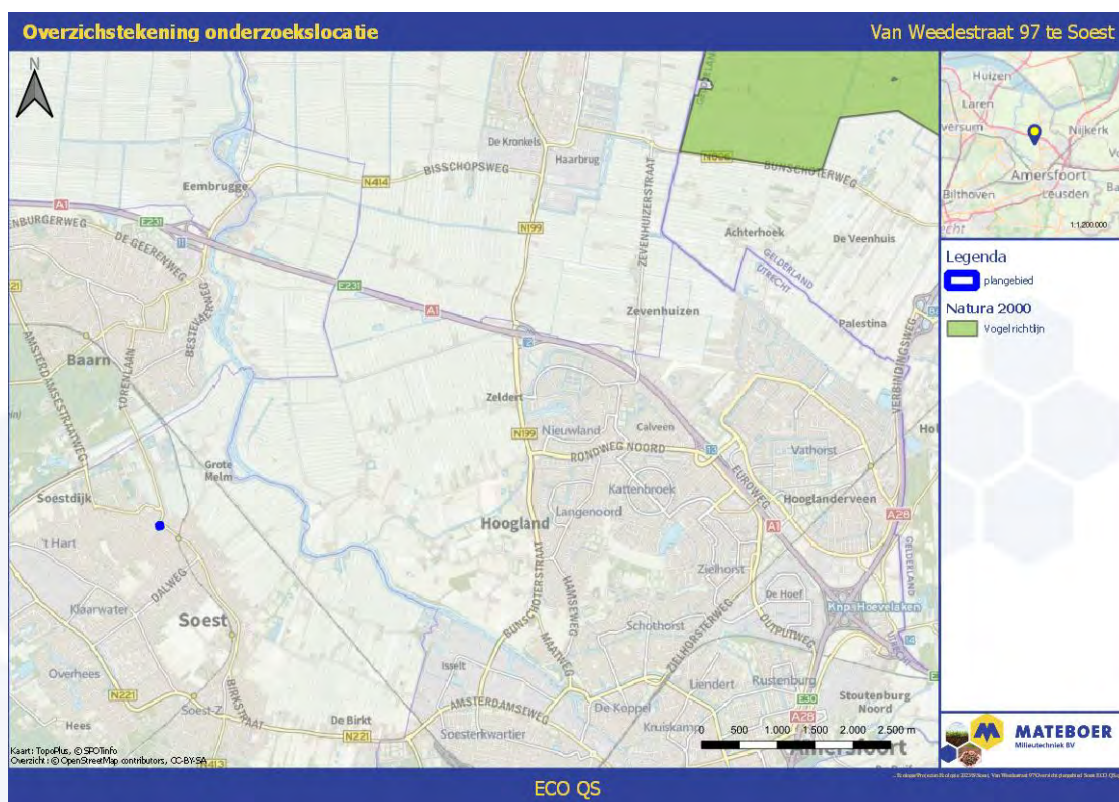
¹ Quickscanhulp.nl stelt gegevens uit de NDFF (Nationale Databank Flora en Fauna) op een praktische manier beschikbaar voor ecologen en andere professionals. Met de geleverde gegevens kan op een snelle en makkelijke manier een inschatting worden gemaakt van de aanwezige beschermde flora en fauna in en nabij een plangebied. De NDFF verzamelt natuurgegevens in Nederland en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens (ndff.nl).

3 GEBIEDSBESCHERMING

In dit hoofdstuk worden de mogelijke effecten van de voorgenomen plannen op nabijgelegen natuurgebieden beschreven. Daarnaast wordt beschreven of een vervolgtraject (zie ook hoofdstuk 2) noodzakelijk is.

3.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft Arkemheen op circa 8,5 kilometer afstand hemelsbreed ten noordoosten van het plangebied (figuur 3.1).



Figuur 3.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied Arkemheen

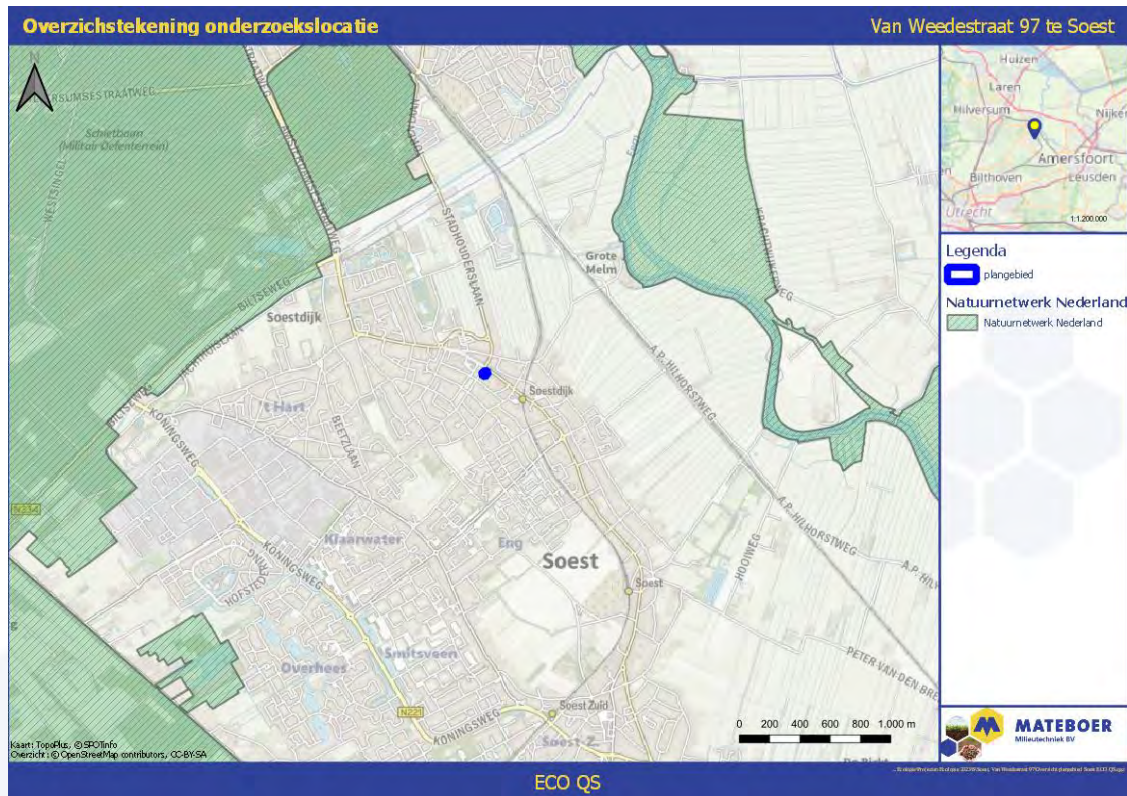
Gezien de tussenliggende afstand kan, als gevolg van de voorgenomen ingreep, alleen sprake zijn van externe werking² op Natura 2000-gebieden. Externe negatieve effecten kunnen ontstaan door stikstofdepositie, geluidsoverlast en grondwateronttrekking. Gezien de aard van de voorgenomen plannen en de tussenliggende afstand is het onwaarschijnlijk dat deze een negatief effect hebben op het dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied Arkemheen.

Desondanks, kan door het bevoegd gezag (Provincie Utrecht) een Aerius-calculatie verplicht worden gesteld op basis van de voorgenomen plannen.

² Van externe werking is sprake als een activiteit niet plaats vindt binnen een Natura 2000-gebied, maar er wel negatieve effecten op heeft.

3.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op circa 1,2 kilometer afstand van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. De ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN is weergegeven in figuur 3.2.



Figuur 3.2 De ligging van het onderzoekgebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland

Gezien de tussenliggende afstand zijn als gevolg van de voorgenomen plannen/ingreep/ werkzaamheden geen (significante) negatieve effecten op de kenmerken en waarden van het NNN te verwachten. Vervolgonderzoek ten aanzien van het NNN is niet nodig.



4 SOORTENBESCHERMING

Dit hoofdstuk beschrijft de aangetroffen en te verwachten beschermde soorten en leefgebieden binnen het plangebied en de directe omgeving. Tevens is beschreven of de voorgenomen plannen effecten hebben op beschermde soorten en leefgebieden en is getoetst aan de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Wanneer het nemen van vervolgstappen (zoals het soortgericht onderzoek dan wel het aanvragen van een ontheffing) nodig is, is dit tevens vermeld.

4.1 Flora

Op basis van de gegevens van Quickscanhulp zijn binnen een straal van één kilometer geen beschermde plantensoorten te verwachten. Tijdens het veldbezoek zijn eveneens geen beschermde plantensoorten waargenomen in het plangebied. Deze worden op basis van het aanwezige biotoop ook niet verwacht. Aangetroffen plantensoorten betreffen niet-beschermde soorten zoals reuzenlebensboom, brandnetel, klimop, laurierkers en puntrederik. Het nemen van vervolgstappen is voor flora niet aan de orde.

4.2 Vleermuizen

Op basis van de gegevens van Quickscanhulp zijn binnen een straal van één kilometer de gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis te verwachten.

Verblijfplaatsen

Vleermuizen zijn wat hun keuze voor verblijfplaatsen betreft, globaal in te delen twee typen vleermuizen: gebouwbewonende en boombewonende vleermuizen (Dietz et al. 2011).

Boom bewonende soorten

Soorten zoals de ruige dwergvleermuis en de rosse vleermuis maken gebruik van holtes en spleten in bomen als verblijfplaats en worden soms ook achter loshangend schors waargenomen.

Gebouw bewonende soorten

Andere soorten zoals gewone dwergvleermuis worden uitsluitend in gebouwen aangetroffen. Hier bevinden de verblijfplaatsen zich voornamelijk op zolders, onder dakpannen, in spouwmuren en achter houten betimmering.

In de muren van de het pand zijn open stootvoegen aanwezig. Tevens zijn openingen aanwezig onder de metalen lijsten. De openingen kunnen mogelijk toegang geven voor vleermuizen tot de aanwezige spouwmuren (zie figuur 3.3).

In verband met de voorgenomen herontwikkeling worden mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verwijderd. Hiermee wordt mogelijk een overtreding van de Wet natuurbescherming begaan en derhalve dienen vervolgstappen in de vorm van een nader onderzoek naar vleermuizen te worden uitgevoerd.



4.3 Grondgebonden zoogdieren

Op basis van de gegevens van Quickscanhulp zijn binnen een straal van één kilometer meerdere grondgebonden zoogdieren te verwachten. Hieronder valt de das en eekhoorn en de in de Provincie Utrecht vrijgestelde soorten bosmuis, egel, haas, huisspitsmuis, konijn, rosse woelmuis.

In het plangebied en de directe omgeving ervan zijn tijdens het veldbezoek geen waarnemingen (zoals sporen, uitwerpselen en verblijfplaatsen) gedaan die duiden op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van dassen (burchten, mestputjes) en eekhoorns (nesten, holle bomen). Daarnaast vormt het plangebied en de omgeving geen essentieel leefgebied voor deze soorten. Tijdens het veldbezoek zijn eveneens geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van andere beschermde (en niet vrijgestelde) zoogdieren. Vervolgstappen zijn in deze situatie niet noodzakelijk voor grondgebonden zoogdieren.

4.4 Broedvogels

Broedvogels met een jaarrond beschermd nest

Op basis van de gegevens van Quickscanhulp zijn binnen een straal van één kilometer diverse jaarrond beschermde soorten te verwachten. Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen waarnemingen gedaan van jaarrond beschermde nesten. Als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden zijn geen negatieve effecten te verwachten op broedvogels met een jaarrond beschermd nest. Zo worden geen nesten verwijderd en is geen sprake van versturende werking door de werkzaamheden. De werkzaamheden vinden plaats op een locatie waar in de bestaande situatie reeds verstoring aanwezig is door wegverkeer.

Overige broedvogels

In en rondom het plangebied zijn diverse meer algemeen voorkomende vogelsoorten waargenomen, zoals houtduif en merel maar geen nesten. Op het schuurtje hangt een vogelhuis (zie figuur 4.1).

Om overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen de werkzaamheden en het verwijderen van het vogelhuisje buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot en met half juli) uitgevoerd te worden of kan voorafgaand aan werkzaamheden (wanneer in het broedseizoen wordt gestart met de werkzaamheden) een broedvogelcheck worden uitgevoerd.



Figuur 4.1 Vogelhuis op schuur

4.5 Amfibieën

Op basis van de gegevens van Quickscanhulp zijn binnen een straal van één kilometer de amfibieën bruine kikker, gewone pad, groene kikker en kleine watersalamander te verwachten. Tijdens het veldbezoek is in het plangebied en de directe omgeving geen geschikt voortplantingsbiotoop vastgesteld voor deze soorten.

In het plangebied is het door het aanwezige groen en bladerhopen wel mogelijk dat amfibieën overwinteren in het plangebied. Echter zijn de te verwachten soorten door de provincie Utrecht



vrijgesteld in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het nemen van vervolgstappen voor deze soortgroep is niet nodig.

4.6 Reptielen

Uit de gegevens van Quickscanhulp blijkt dat binnen een straal van één kilometer de ringslang te verwachten is. Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat in het plangebied geen geschikt habitat (zoals (heide)vegetatie en broeihopen in de buurt van permanent oppervlaktewater) aanwezig is voor inheemse reptielen. Het nemen van vervolgstappen is voor deze soortgroep niet nodig.

4.7 Vissen

Binnen een straal van één kilometer blijkt uit de gegevens van de Quickscanhulp dat er geen vissen te verwachten zijn. Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat in het plangebied geen permanent oppervlaktewater aanwezig is. Hierdoor kan worden uitgesloten dat vissen aanwezig zijn in het plangebied. Het nemen van vervolgstappen is voor deze soortgroep niet nodig.

4.8 Ongewervelden

Op basis van de gegevens van Quickscanhulp blijkt dat binnen een straal van één kilometer grote vos en sleedoornpage te verwachten zijn.

Grote vos

De grote vos komt voor binnen vochtige, open bossen, bosranden, boomgaarden en andere plekken met grote vrijstaande bomen. Als waardplant heeft de grote vos vooral de iep maar ook zoete kers, populier en sommige wilgensoorten. (Vlinderstichting, 2023)

Aangezien de waardplanten in en naast het plangebied niet aanwezig zijn is het plangebied niet geschikt voor de grote vos. Het nemen van vervolgstappen voor deze soort is niet aan de orde.

Sleedoornpage

De sleedoornpage komt voor in sleedoornstruwelen, houtwallen en bosranden. Als waardplant heeft de sleedoornpage de sleedoorn en enkele andere gecultiveerde *Prunus*-soorten (zoals de pruim). (Vlinderstichting, 2023)

Aangezien de waardplanten in en naast het plangebied niet aanwezig zijn is het plangebied niet geschikt voor de sleedoornpage. Het nemen van vervolgstappen voor deze soort is niet aan de orde.



5 SAMENVATTING BELANGRIJKSTE CONCLUSIES

In onderstaande tabel (5.1) is overzichtelijk weergegeven welke beschermde natuurgebieden en soort(groep)en aanwezig dan wel te verwachten zijn in het plangebied en directe omgeving. Tevens is weergegeven of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen heeft op deze beschermde natuurwaarden en wat de te nemen vervolgstappen zijn.

Tabel 5.1 Overzichtstabel aanwezigheid beschermde natuurwaarden en vervolgstappen.

Gebiedsbescherming	Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Aanvullend onderzoek	Vergunningplicht	Vervolgstappen
Natura 2000	Ca. 8,5 m	Mogelijk	Mogelijk	-	Geen*
Natuurnetwerk Nederland	Ca. 1,2 km	-	-	-	-
Soortgroep	Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Aanvullend onderzoek	Overtreding Wet natuurbescherming	Vervolgstappen
Broedvogels	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Mogelijk	Buiten het broedseizoen werken of vooraf aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uitvoeren
Vleermuizen	Ja	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek uitvoeren

Voor niet genoemde beschermde soorten/gebieden zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming niet aan de orde. Wel dient altijd rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht (zie hoofdstuk 2).

*Door het bevoegd gezag (Provincie Utrecht) kan een Aeries-calculatie verplicht worden gesteld op basis van de voorgenomen plannen.



6 GERAADPLEEGDE BRONNEN

Bij12 (2017). *Kennisdocument Das (Meles meles)*. Versie 1.0. Publicatienummer BIJ12-2017-003. Utrecht: BIJ12.

BIJ12. (2017). *Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus)*. Versie 1.0. Publicatienummer BIJ12-2017-004. Utrecht: BIJ12.

Broekhuizen, S., K. Spoelstra, J.B.M. Thissen, K.J. Canters & J.C. Buys (2016). *Atlas van de Nederlandse zoogdieren*. Leiden: Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden.

Dietz, C., O. von Helversen & D. Nill. (2011). *Vleermuizen, Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika*. Fontein/Tirion Uitgevers B.V., Utrecht.

Hunink, S. (2022). *Lijst beschermde soorten Wet natuurbescherming*. NatuurInclusief, Borculo.

Netwerk Groene Bureaus. (2017). *Soorteninventarisatieprotocollen in het kader van de Wet natuurbescherming*. Werkgroep 'Standaarden en protocollen'. Netwerk Groene Bureaus. Opgehaald van www.netwerkgroenebureaus.nl

Ravon (2023). *Soorten*. Geraadpleegd via <https://www.ravon.nl/Soorten/Soortinformatie> op 15 juni 2023.

Vergeer, J., Dijk, A. van, Boele, A., Hustings, F. & van Bruggen, J. (2016). *Handleiding Sovon broedvogelonderzoek*. Sovon Vogelonderzoek Nederland en Centraal bureau voor de Statistiek, Nijmegen.

Vlinderstichting (2023). *Vlinders*. Geraadpleegd via <https://www.vlinderstichting.nl/vlinders> op 15 juni 2023.

Zoogdierversameniging (2023). *Zoogdiersoorten*. Geraadpleegd via <https://www.zoogdierversameniging.nl/zoogdiersoorten> op 15 juni 2023.



Bijlage 1: Verbodsbepalingen soortenbescherming

Overzichtstabel met verbodsbepalingen op soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming

Vogelrichtlijn (§ 3.1)	Habitatrichtlijn (§ 3.2)	Overige soorten (§ 3.3)
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art. 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	-
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	-
-	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

Nader onderzoek vleermuizen

Van Weedestraat 97 te Soest



MATEBOER
Milieutechniek

Daadkracht
door **Aandacht**



Nader onderzoek vleermuizen

Van Weedestraat 97 te Soest

Projectnummer: EC237093/SK
Datum: 18 oktober 2024
Versie: 1.0
Opdrachtgever: Domus Vastgoedontwikkeling B.V.
Auteur: M. Hazelzet BSc
Kwaliteitscontrole: S. Kamminga BSc
Handtekening: *Ontbreekt in verband met digitale verwerking.
Dit document is aantoonbaar vrijgegeven.*

Mateboer Milieutechniek

IBAN NL86 RABO 0397 3417 41
BIC RABONL2U
BTW nr. NL801654920B01
KVK nr. 05051184

www.mateboer.nl
info@mateboer.nl

Kampen

Ambachtsstraat 27
8263 AJ Kampen
T. 038-331 50 20

Postbus 99
8260 AB, Kampen

Almere

Steurstraat 7
1317 NZ Almere
T. 036-530 24 10

Joure

Madame Curieweg 29
8501 XC Joure
T. 0513-72 68 26

Zwolle

Branderweg 15a
8042 PD Zwolle
T. 038-331 50 20

Groningen

Eemsgolaan 17
9727 DW Groningen
T. 050 -208 23 54



Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Kwaliteitsborging	4
2	PLANGEBIED EN BEOOGDE ONTWIKKELING	5
3	ONDERZOEKSMETHODE.....	6
4	ONDERZOEKSRISICOTOEGANG EN EFFECTENBEOORDELING	7
5	CONCLUSIE.....	8
6	BIBLIOGRAFIE	9

Bijlage 1: Overzichtskaart plangebied

Bijlage 2: Overzichtskaart aangetoonde verblijfplaatsen



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In opdracht van Domus Vastgoedontwikkeling B.V. heeft Mateboer Milieutechniek een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Van Weestraat 97 te Soest (zie bijlage 1).

De aanleiding voor het nader onderzoek betreft de voorgenomen werkzaamheden en de resultaten van de uitgevoerde quickscan ecologie (Mateboer Milieutechniek, kenmerk EC237076/SK, d.d. 23 juni 2023). Uit de quickscan ecologie blijkt dat het plangebied in potentie verblijfplaatsen herbergt van gebouw bewonende vleermuissoorten door de aanwezigheid van open staatvoegen en openingen onder de metalen daklijsten.

De opdrachtgever is voornemens om het pand te slopen, de grond bouwrijp te maken en nieuwe appartementen te realiseren.

Het doel van het nader onderzoek is vaststellen of binnen het plangebied of directe omgeving daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Aan de hand van de resultaten wordt beoordeeld of de beoogde werkzaamheden negatieve effecten hebben op beschermde soorten en of sprake is van schadelijke handelingen zoals benoemd binnen de Omgevingswet. Indien de betreffende soorten niet aanwezig blijken te zijn, zijn ten aanzien van de Omgevingswet 'onderdeel soorten' geen beperkingen voor de planontwikkeling. De algemene zorgplicht (werken volgens natuurkalender, goedgekeurde gedragscode en dergelijke) wordt echter te allen tijde in acht genomen. De resultaten van het voorliggende nader onderzoek kunnen de basis vormen van een eventuele vergunningsaanvraag met bijbehorende activiteitenplan.

1.2 Kwaliteitsborging

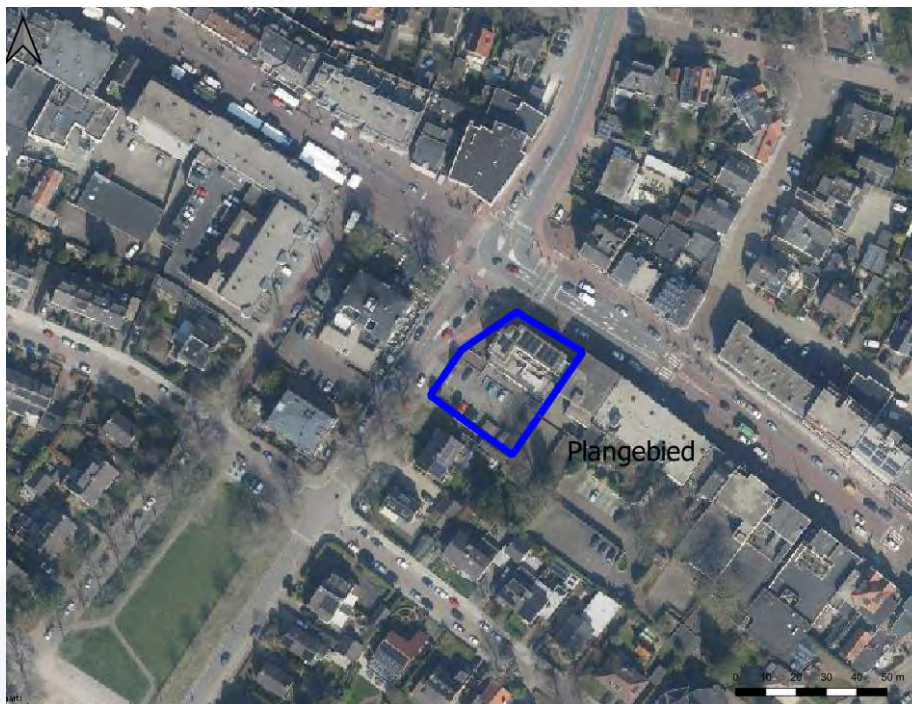
Mateboer Milieutechniek is door Normec Certification gecertificeerd voor de NEN-EN-ISO 9001:2015 en heeft een eigen kwaliteitssysteem. De medewerkers van Mateboer Milieutechniek zijn voor de uitvoer van flora- en faunaonderzoeken VCA gecertificeerd en voldoen aan alle van de door het Ministerie van LNV genoemde voorwaarden, welke zijn gesteld voor een deskundige (RvO, 02-01-2024). Daarnaast is Mateboer als kandidaat aangesloten bij Netwerk Groene Bureaus (NGB).

Dit rapport is uitsluitend samengesteld voor gebruik door de opdrachtgever. Het rapport is alleen geldig in originele en volledige vorm. Ieder ander dan de opdrachtgever, die het rapport gebruikt zonder specifieke referentie, doet dit op eigen risico. Mateboer Milieutechniek accepteert op voorhand geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever neemt naar aanleiding van het door Mateboer Milieutechniek uitgevoerde onderzoek.

In het algemeen kan gesteld worden dat een ecologisch onderzoek geldig is voor een periode van 3 jaar, tenzij de voorgenomen werkzaamheden wijzigen, of in deze periode de ecologische omstandigheden wezenlijk zijn veranderd, de Omgevingswet of de inzichten hieromtrent zijn gewijzigd. Bij uitstel van de uitvoering van een project met meer dan 3 jaar wordt aanbevolen de resultaten van de inventarisatie opnieuw te toetsen.

2 PLANGEBIED EN BEOOGDE ONTWIKKELING

Het plangebied is gelegen aan de Van Weedestraat 97 te Soest (zie figuur 2.1 en bijlage 1). Het plangebied betreft een pand met veel ramen. Het pand bestaat deels uit plaatmateriaal en deels uit steen. Op de benedenverdieping van het pand is een winkel aanwezig. Achter het pand is een parkeerplaats aanwezig met verschillende struiken en een schuurtje. Aan de oostkant is een bomenrij aanwezig die op het naastgelegen perceel staat.



Figuur 2.1 Overzicht plangebied

De beoogde herontwikkeling bestaat uit het slopen van het pand, bouwrijp maken van het perceel en het realiseren van appartementen.



3 ONDERZOEKSMETHODE

Om na te gaan of in het plangebied aan de Van Weedestraat 97 te Soest verblijfplaatsen aanwezig zijn van gebouwbewonende vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis, zijn meerdere veldbezoeken uitgevoerd in combinatie met een bureauonderzoek. Het plangebied is door afwezigheid van puntdak en grotere invliegopeningen niet geschikt voor de laatvlieger.

Het veldwerk is op verschillende dagen uitgevoerd. Tijdens deze veldbezoeken is de gehele onderzoekslocatie, alsmede de directe omgeving beoordeeld. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijke aanwezigheid, aantallen en exacte locatie van verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van vleermuizen. Tijdens deze veldbezoeken zijn alle relevante waarnemingen en gedragingen van waargenomen diersoorten vastgelegd.

Voorliggend onderzoek is een toets van de ecologische potenties van de onderzoeklocatie en betreft een volwaardig soort(en) specifiek onderzoek. Tijdens de veldbezoeken is gewerkt conform de soortinventarisatieprotocollen van het Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging. Wanneer het vanwege de situatie nodig werd geacht is de onderzoeksintensiteit of het onderzoeksmoment aangepast. Wanneer is afgeweken van het protocol zal dit vermeld zijn in onderhavig rapport. Met de gegevens die volgen uit het veldonderzoek en het bureauonderzoek kan een beoordeling gegeven worden over de mogelijke effecten van de voorgenomen werkzaamheden op de onderzochte soorten. Indien negatieve effecten op de onderzochte soort worden verwacht zal een advies gegeven worden over de te nemen vervolgstappen.

Met behulp van de gekozen onderzoeksintensiteit en onderzoeksmethode kan worden gesteld dat voldaan is aan wat redelijkerwijs van een nader ecologisch onderzoek verwacht kan worden vanuit de Omgevingswet.

De inventarisaties zijn uitgevoerd op basis van het 'Vleermuisprotocol 2021', ontwikkeld door Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging. Dit protocol wordt jaarlijks in het Vleermuisvakberaad geëvalueerd door deskundigen van het Netwerk Groene Bureaus, de Zoogdiervereniging en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (Netwerk Groene Bureaus, 2023)

Tijdens de veldbezoeken is de bebouwing ter plaatse van het plangebied onderzocht op kraam-/zomerverblijfplaatsen en balts-/paarverblijfplaatsen van vleermuizen. Het plangebied is niet geschikt voor een massawinterverblijf door gebrek aan geschikt habitat. Tevens is gekeken naar de functionaliteit van het plangebied voor vleermuizen. Hierbij is ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving gelet op foeragerende of overvliegende exemplaren.

De aanwezigheid en het gebruik van het plangebied door vleermuizen is onderzocht met behulp van de volgende detectieapparatuur: Petterson D240x en warmtebeeldcamera

De veldbezoeken en omstandigheden zijn weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1. Uitgevoerd veldwerk met datum, tijden en omstandigheden.

Datum	Zonsopgang/ -ondergang	Start/einde	Wind	Temperatuur	Neerslag
22-05-2024	21:40	21:10 – 23:40	3 Bft	15 °C	Droog
26-06-2024	05:20	03:20 – 05:20	1 Bft	18 °C	Droog
26-08-2024	20:41	22:00 – 00:05	1 Bft	16 °C	Droog
23-09-2024	19:35	20:30 – 22:30	2 Bft	14 °C	Droog

4 ONDERZOEKSRESULTATEN EN EFFECTENBEOORDELING

Kraamperiode

In het plangebied en de directe omgeving zijn tijdens de veldbezoeken meerdere gewone dwergvleermuizen waargenomen. Ook zijn een overvliegende laatvlieger en een overvliegende en foeragerende rosse vleermuis waargenomen. Er is één zomerverblijfplaats aangetoond waar twee gewone dwergvleermuizen invlogen. Deze vlogen in boven de regenpijp aan de zuidzijde van het pand (zie bijlage 2 en figuur 4.1).

Paarperiode

In het plangebied en de directe omgeving is tijdens de veldbezoeken in de paarperiode dezelfde verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis geconstateerd.

Er zijn meerdere overvliegende individuen en enkele foeragerende individuen waargenomen. Waargenomen soorten betreffen de gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger.

Effectenbeoordeling

Met de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden wordt één zomer-/paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verwijderd.

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is een Omgevingsvergunning voor een Flora en Fauna activiteit noodzakelijk. Deze dient aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag op basis van een activiteitenplan.



Figuur 4.1: Zomer- en paarverblijfplaats.



5 CONCLUSIE

In onderstaande tabel (5.1) is overzichtelijk weergegeven welke soort(groep)en (mogelijk) aanwezig zijn in het plangebied en directe omgeving. Tevens is weergegeven of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot schadelijke handelingen binnen de Omgevingswet en wat de benodigde vervolgstappen zijn om doorgang van de voorgenomen plannen mogelijk te maken.

Tabel 5.1 Overzichtstabel aanwezigheid beschermde soorten en vervolgstappen.

Soortgroep	Ingrep verstorend	Schadelijke handeling Omgevingswet	Vergunning plichtige activiteit	Overige vervolgstappen
Vleermuis	Ja	Ja	Ja	Activiteitenplan opstellen en aanvragen Omgevingsvergunning.

Ten alle tijden dient rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht.



6 BIBLIOGRAFIE

Netwerk Groene Bureaus. (2023). *Vleermuisprotocol 2021*. Opgeroepen op Juli 28, 2023, van NBG:
<https://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/soortinventarisatieprotocollen/vleermuisprotocol>



Bijlage 3: Kaarten met aangetoonde verblijfplaatsen vleermuizen





Legenda

plangebied

Soort

Gewone Dwergvleermuis

Type waarneming

Verblijfplaats

Projectnummer: EC247246
Projectleider: SK
Product: ECO AP
Tekenaar: HB
Datum: 5 december 2024
Schaal (A3): 1:500
Opdrachtgever: Domus Vastgoedontwikkeling

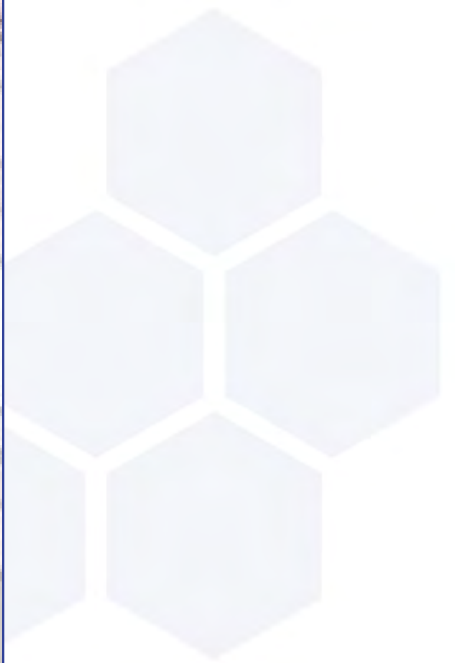


Bijlage 4: Overzichtskaart tijdelijke voorzieningen





- Legenda
- plangebied
 - ◆ Tijdelijke voorziening vleermuis



Projectnummer: EC247246
Projectleider: SK
Product: ECO AP
Tekenaar: MH
Datum: 11 april 2025
Schaal (A3): 1:500
Opdrachtgever: Domus Vastgoedontwikkeling



MATEBOER
Milieutechniek BV
Zwolle - Kampen - Almere - Joure



Bijlage 5: Foto's tijdelijke voorzieningen



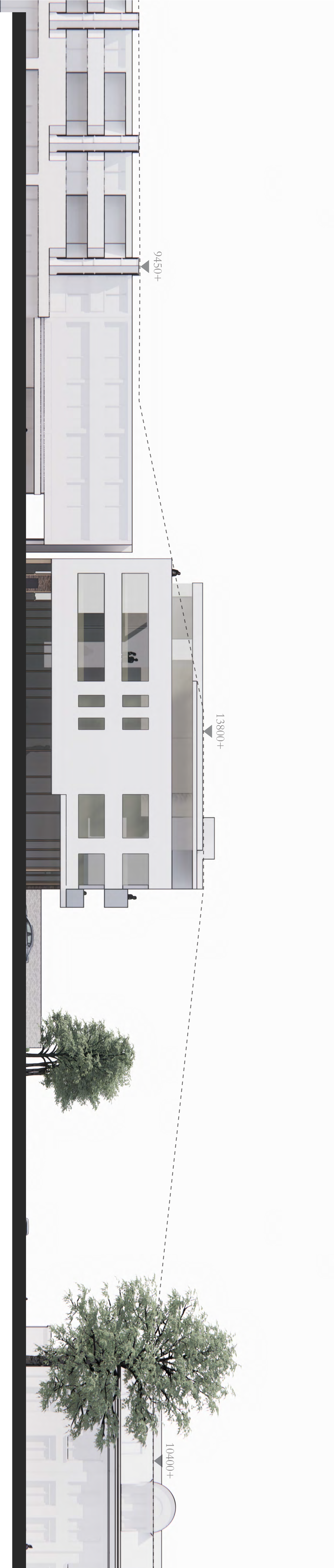


Bijlage 6: Ontwerpplannen





SNEDE OVER NASSAUPLANTSOEN



SNEDE OVER VAN WEDESTRAAT

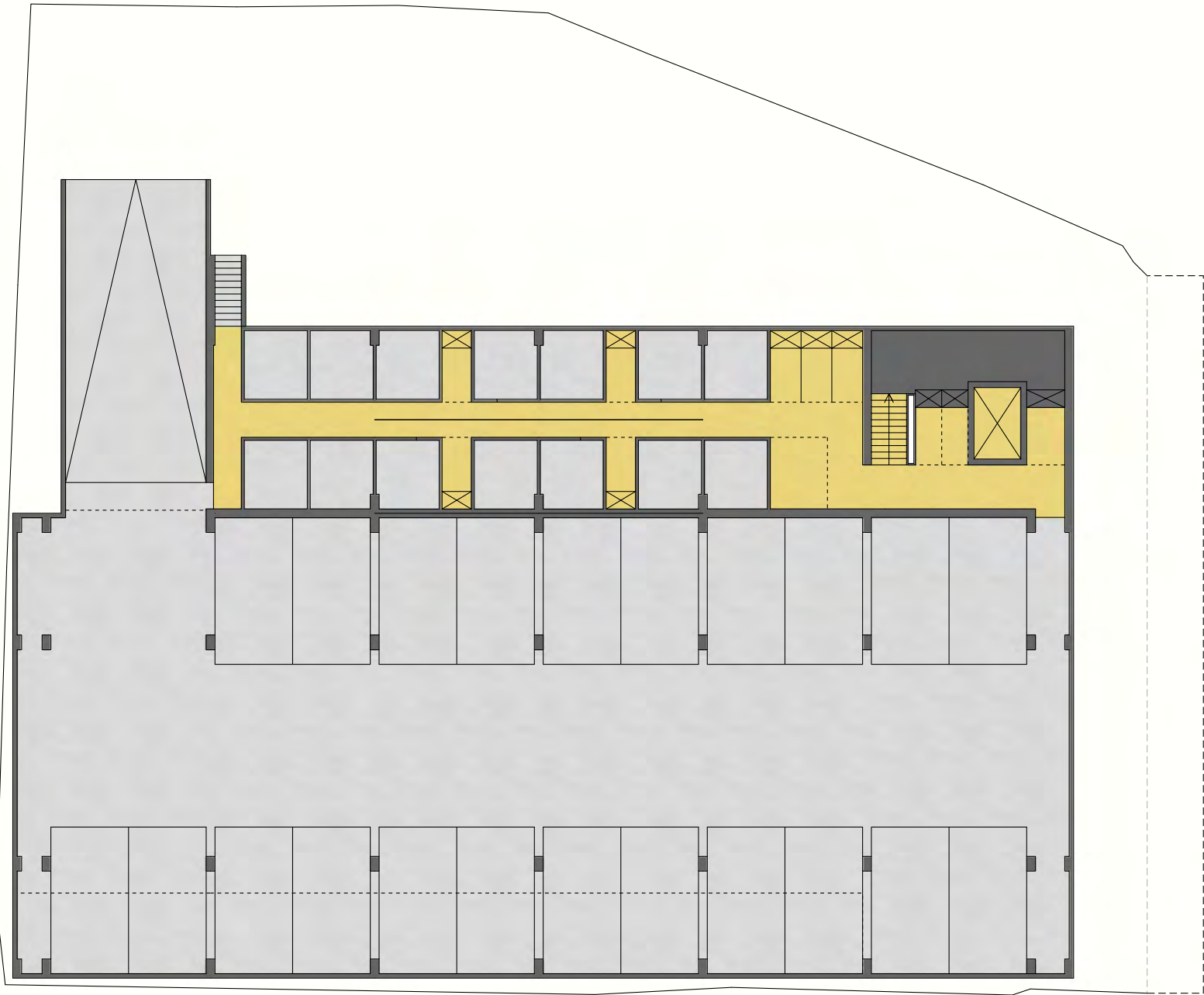
Van Weedestraat 97 Soest | plattegronden

18 december 2024



situatie

1.500

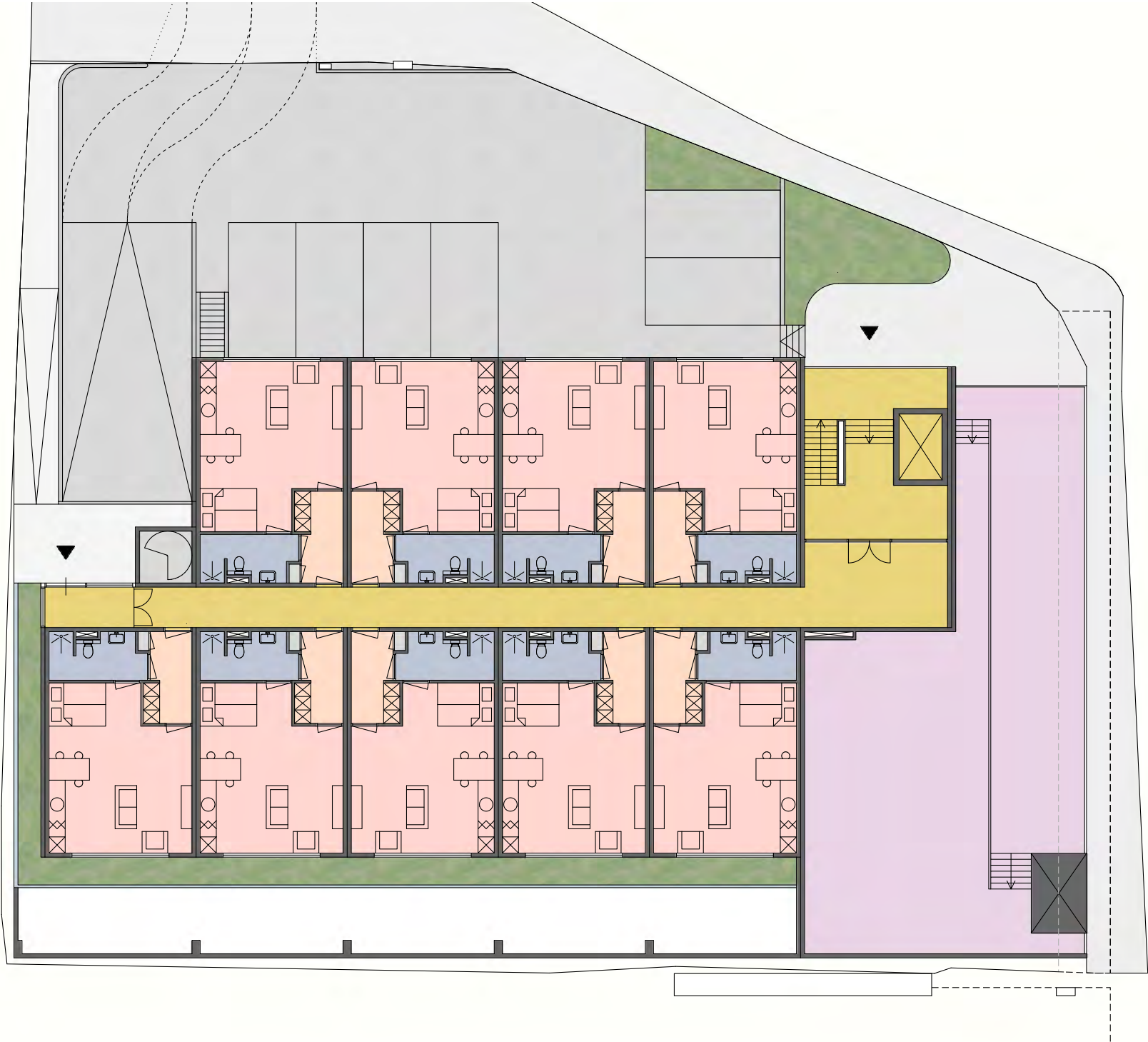


souterrain

1.200

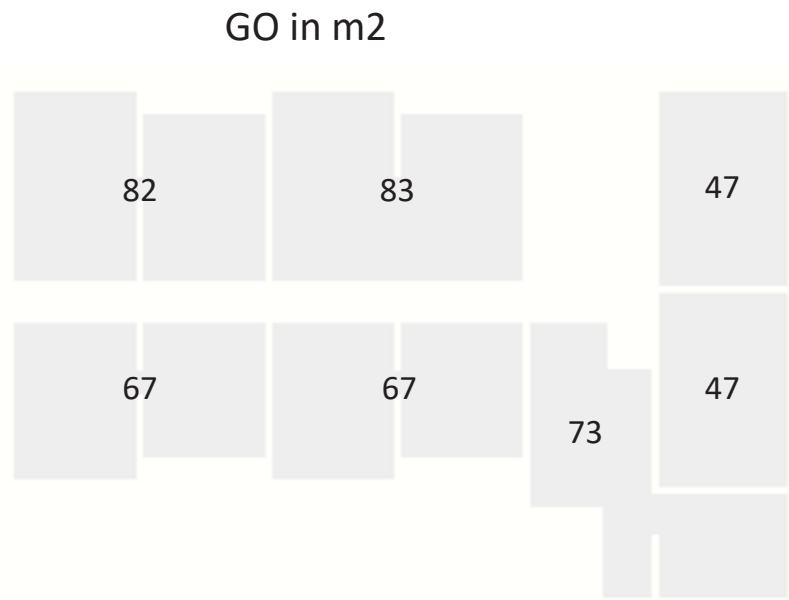
GO in m2

43	43	43	43	
43	43	43	43	43



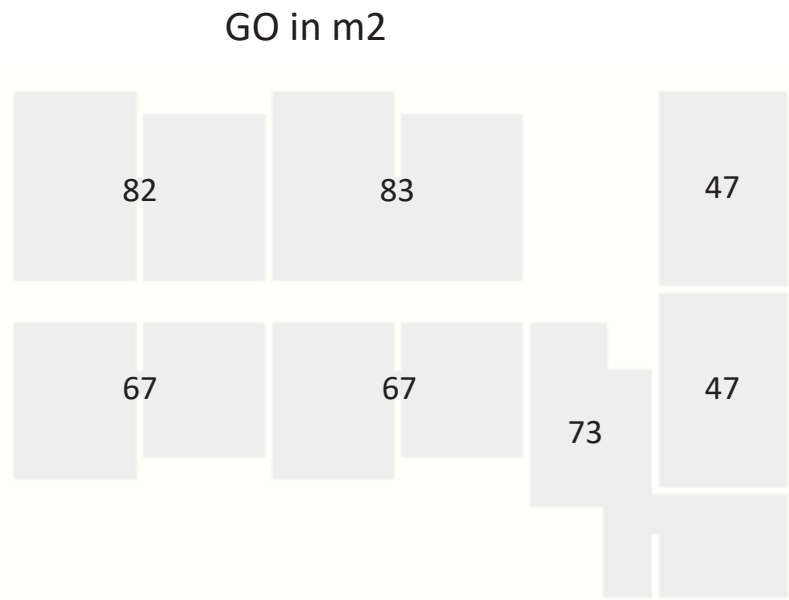
begane grond

1.200



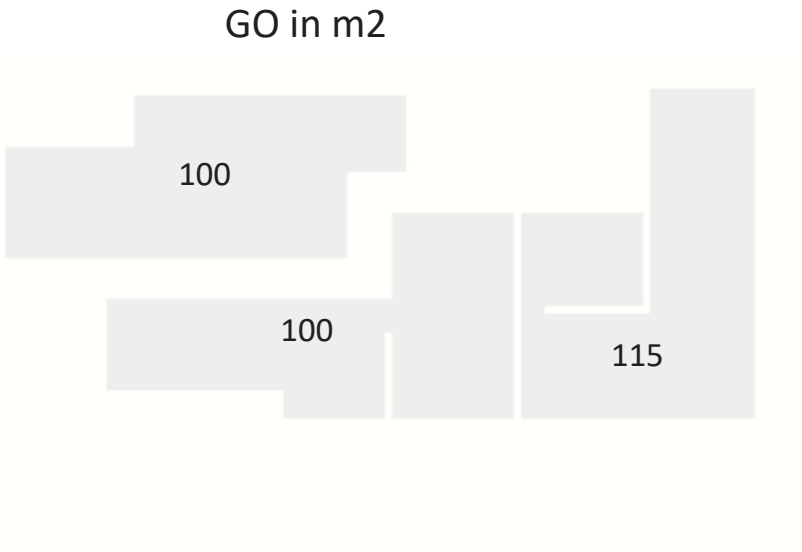
eerste verdieping

1.200



tweede verdieping

1.200



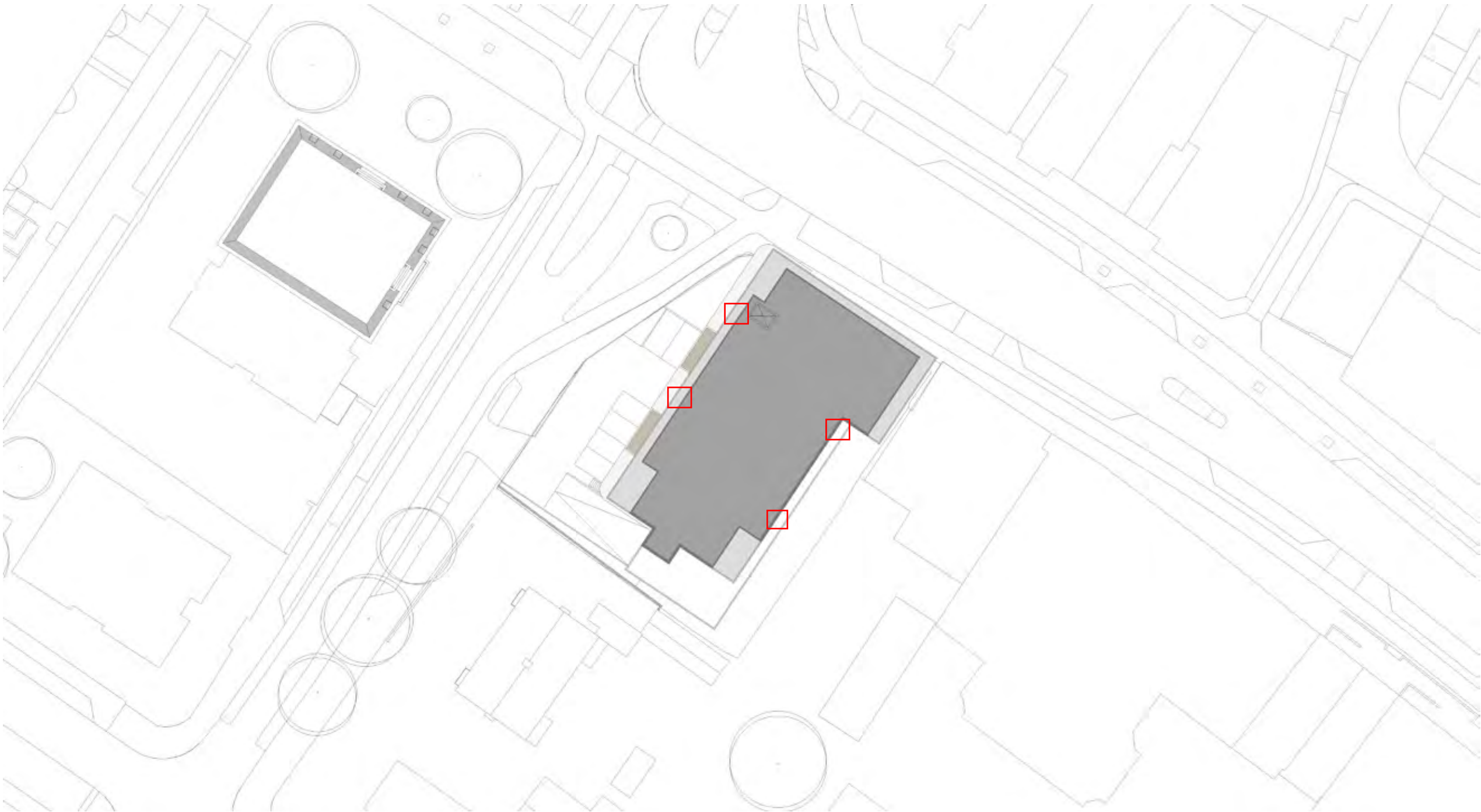
derde verdieping

1.200



Bijlage 7: Overzichtstekening permanente voorzieningen





situatie

1.500



Bijlage 8: Logboek en calimiteitenformulier





LOGBOEK 'ECOLOGISCHE BEGELEIDING'

ALGEMEEN

Datum:	Temp. (gem.):	Weertype:
Ecoloog:		
Subject:		
Methode:		
Planlocatie:		
Uitgangspunten:		
Maatregelen genomen tijdens het bezoek om flora en fauna soorten of persoonlijke veiligheid te beschermen:		

BEVINDINGEN

Planlocatie en bevindingen:	
Beschermde flora- en fauna:	
Advies/maatregelen:	
Opmerkingen:	
Zijn er andere soorten waarmee rekening moet worden gehouden?	

CONTACTPERSOON

Naam:	Handtekening:
Datum:	
Ecoloog	
Naam:	Handtekening:
Datum:	



CALAMITEITENFORMULIER

ALGEMEEN

Datum:	Temp. (gem.):	Weertype:
Ecoloog:		
Melder calamiteit:		
Werk door derden stilgelegd:	ja/nee:	
Soort werkzaamheden:		

CALAMITEIT

Calamiteit heeft betrekking op de volgende soort(en):	
Aanleiding tot de calamiteit:	
Aard en toedracht van de calamiteit:	☐ Er is een andere soort waargenomen Soort: ☐ Exemplaren zijn doodgegaan Soort: Aantal exemplaren: ☐ Nest-, rust of voortplantingsplaats aangetroffen Soort:
Maatregelen naar aanleiding van de calamiteit:	

CONTACTPERSOON

Naam: Datum:	Handtekening:
Ecoloog	
Naam: Datum:	Handtekening: