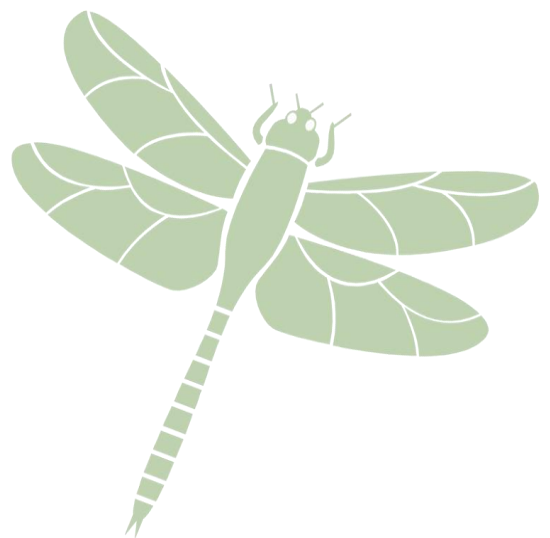


Aanvullend soortspecifiek onderzoek

Omgevingswet Flora- en Fauna-activiteiten

Herontwikkeling plangebied Emerweg 55 te Breda



Opdrachtgever: De Bunte Vastgoed Zuid B.V.
Contactpersoon: de heer J. Pekaar

Kenmerk: BUNT25-Emerweg
Datum: 14 oktober 2025

Opdrachtnemer: Florauna Natuuradvies
Auteur: mevrouw N. Schuurmans MSc



Aanvrager	De Bunte Vastgoed Zuid B.V. Minervum 7290-P 4817ZM Breda
Contactpersoon	de heer J. Pekaar
Telefoon	076 599 17 81
E-mail	jp@debunte.nl
Kenmerk	BUNT25-Emerweg
Datum	14 oktober 2025
Opgesteld door	Florauna natuuradvies Nicole Schuurmans
Telefoon	06 555 15 199
E-mail	info@florauna-natuuradvies.nl

Florauna natuuradvies is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van Florauna natuuradvies; opdrachtgever vrijwaart Florauna natuuradvies voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt d.m.v. fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever hierboven aangegeven en Florauna natuuradvies, nog mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Disclaimer:

Indien bij werkzaamheden in de toekomst toch soorten worden aangetroffen dienen de werkzaamheden stilgelegd te worden en dient gehandeld te worden naar de wet- en regelgeving met betrekking tot de Wet natuurbescherming voor het onderdeel soortenbescherming. Mogelijk is het noodzakelijk om mitigerende maatregelen te treffen.



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Leeswijzer	4
2. ONDERZOEKSLOCATIE	5
2.1. Beschrijving onderzoekslocatie	5
2.2. Geplande ingreep	6
3. ONDERZOEKSMETHODE	7
3.1. Kerkuil	7
3.2. Steenuil	7
3.3. Huismus	8
3.4. Algemene broedvogels	8
3.5. Steenmarter en kleine marterachtigen	8
3.6. Gebouw bewonende vleermuizen	10
3.7. Alpenwatersalamander	11
4. RESULTATEN	12
4.1. Kerkuil	12
4.2. Steenuil	12
4.3. Huismus	12
4.4. Steenmarter en kleine marterachtigen	12
4.5. Gebouw bewonende vleermuizen	13
4.6. Alpenwatersalamander	13
5. CONCLUSIE EN AANBEVELING	15
BIJLAGE I. Geraadpleegde Literatuur	16



1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de Emerweg 55 in Breda is een leegstaande vervallen woonboerderij met verruigde tuin aanwezig. Rondom dit perceel is een volkstuinencomplex gelegen en zijn verschillende watergangen aanwezig die de woonboerderij met verruigde tuin omringen. Het voornemen is om de woonboerderij te slopen, het plangebied waaronder een deel van de volkstuinen vallen, de tuin en de locatie van de woonboerderij te herontwikkelen en een nieuwbouw appartementencomplex te realiseren. Uit de quickscan, uitgevoerd door Tritium advies in 2024 (Santstra, E. en van der Pluijm, E. 2024), is gebleken dat binnen het plangebied potentiële verblijfplaatsmogelijkheden aanwezig zijn voor kerkuil, steenuil, huismus, algemene broedvogels, steenmarter, kleine marterachtigen, gebouw bewonende vleermuizen en de alpenwatersalamander. Deze soorten zijn allen onder de omgevingswet (hierna: Ow) beschermd en er dient vooraf aan ruimtelijke ingrepen verplicht getoetst te worden of beschermde plant- of diersoorten en groei- of verblijfplaatsen door de ontwikkeling worden aangetast. Hieruit volgend is dan ook in de periode februari 2025 – oktober 2025 aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de soorten opgenomen in tabel 1.1

Tabel 1.1. Onderzochte soorten tijdens het aanvullend onderzoek

Onderzochte soort
Kerkuil
Steenuil
Huisumus
Algemene broedvogels
Steenmarter
Kleine marterachtigen
Gebouw bewonende vleermuizen
Alpenwatersalamander

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt omschreven hoe de onderzoek locatie eruit ziet, hoe deze momenteel gebruikt wordt en wat de eigenaar van plan is in het onderzoeksgebied. Hoofdstuk 3 bespreekt de onderzoeksmethodiek. Hoofdstuk 4 geeft de resultaten weer en in hoofdstuk 5 wordt afgesloten met de conclusie en aanbevelingen.



2. ONDERZOEKSLOCATIE

2.1. Beschrijving onderzoekslocatie

De planlocatie is gelegen aan de aan de Emerweg 55a te Breda. In het plangebied is een voormalige woonboerderij aanwezig, een verruigde tuin en aan de zuidzijde zijn volkstuintjes aanwezig in het plangebied. Aan de noordzijde van het plangebied, buiten de grenzen van het plangebied zelf, zijn ook volkstuintjes gelegen. De voormalige woonboerderij is in zeer slechte onderhoudsstaat en gedurende het jaar 2025 is de tijdelijke verhuur ook gestaakt. De tuin is erg verwilderd door het achterstallige onderhoud, waardoor een brede strook braamstruweel heeft ontwikkeld aan de noordoostzijde van het plangebied (figuur 2.1).



Figuur 2.1 Luchtfoto van het plangebied (roodomlijnd) (Bron: PDOK)



3. ONDERZOEKSMETHODE

Voor de voorgenomen plannen heeft Florauna natuuradvies in 2025 een aanvullend soortspecifiek onderzoek gedaan naar beschermde soorten. In dit hoofdstuk wordt de onderzoeksmethode per onderzochte soort beschreven.

3.1. Kerkuil

Het aanvullend onderzoek naar de kerkuil richt zich op de gebruiksfunctie van de kerkuil in het plangebied. De afwezigheid van broedende kerkuilen kan zijn aangetoond als tijdens drie gerichte veldbezoeken verspreid in de periode van begin februari tot en met half oktober geen aanwezigheid kan worden aangetoond. De inventarisatie moet bij voorkeur tijdens goede weersomstandigheden en in een geschikt biotoop plaatsvinden. De beste momenten om te inventariseren zijn 's avonds en 's nachts. De kerkuil reageert niet op het afspelen van de baltsroep op een geluidsrecorder. Tijdens de onderzoeksrondes is gebruik gemaakt van een warmtebeeldcamera. Daarnaast moet bij voorkeur ook overdag gezocht zijn naar sporen die de aanwezigheid van een nestplek aannemelijk maken, zoals braakballen of krietstrepes.

Tabel 3.1. Data uitgevoerde veldbezoeken kerkuilonderzoek

Datum	Tijdstip	Temperatuur	Windkracht	Bewolking	Neerslag	Type onderzoek
11-03-2025	18.30 – 20.45	13,8 °C	2	Geheel	Geen	Luisteren en kijken
15-04-2025	20.30 – 22.30	11,7 °C	1	Bewolkt	Geen	Luisteren en kijken
23-04-2025	20.45 – 23.00	10,4 °C	2	Geheel	Geen	Luisteren en kijken
25-04-2025	14.00 – 16.30	14,6 °C	1	Geen	Geen	Sporenonderzoek
16-05-2025	21.15 – 0.15	12,4 °C	2	Licht	Geen	Luisteren en kijken

3.2. Steenuil

Het aanvullend onderzoek naar de steenuil richt zich op de gebruiksfunctie van de steenuil in het plangebied. Florauna natuuradvies heeft onderzoek gedaan naar nest-indicerend gedrag door het afspelen van een baltsroep in de avond en overdag het zoeken naar sporen en nestplekken. Tevens is gebruik gemaakt van een warmtebeeldcamera. In tabel 3.2 zijn de onderzoeksrondes weergegeven.

Tabel 3.2. Data uitgevoerde veldbezoeken steenuilonderzoek

Datum	Tijdstip	Temperatuur	Windkracht	Bewolking	Neerslag	Type onderzoek
11-03-2025	18.30 – 20.45					Afspelen geluiden, luisteren en kijken
15-04-2025	20.30 – 22.30					Afspelen geluiden, luisteren en kijken
23-04-2025	20.45 – 23.00					Afspelen geluiden, luisteren en kijken
25-04-2025	14.00 – 16.30					Sporenonderzoek



3.3. Huismus

Het aanvullend huismusonderzoek richt zich op de gebruiksfunctie van huismussen in het plangebied. Florauna natuuradvies heeft onderzoek uitgevoerd naar nest-indicerend gedrag van huismussen. Het onderzoek naar verblijfplaatsen van huismussen heeft plaatsgevonden in de periode van 1 april – 20 juni 2025.

De onderzoekslocatie is door 2 personen, met mevrouw N. Kuijs-Schuurmans MSc als constante factor, onderzocht tijdens voor de huismus gunstige weersomstandigheden. In totaal zijn drie veldbezoeken uitgevoerd. De reden voor dit derde bezoek is het kort aantreffen van een kleine groep huismussen in het plangebied. De methodiek van het inventariseren is bepaald aan de hand van de soort specifieke kennisdocumenten van BIJ12 en het soorteninventarisatieprotocol van Netwerk Groene Bureaus, in samenwerking met SOVON. Het onderzoek heeft zich voornamelijk gericht op het gedrag van huismussen in het plangebied. Het onderzoek heeft plaatsgevonden tijdens geluidsluwe momenten tussen zonsopkomst en zonsondergang. Deze bezoeken hebben plaatsgevonden tijdens de periode waarin huismussen nest-indicerend gedrag vertonen. Tevens is er gekeken naar belangrijke foerageergebieden in het onderzoeksgebied.

Tabel 3.3. Data uitgevoerde veldbezoeken huismusonderzoek

Datum	Tijdstip	Temperatuur	Windkracht	Bewolking	Neerslag
25-04-2025	9.30 – 10.45	10,3 °C	1	Bewolkt	Geen
08-05-2025	7.00 – 8.45	8,6 °C	2	Bewolkt	Geen
16-05-2025	6.45 – 7.30	12,5 °C	1	Licht	Geen

3.4. Algemene broedvogels

Als voorbereiding op de kapwerkzaamheden van enkele bomen in het plangebied heeft een controle plaatsgevonden op aanwezigheid van nesten in de bomen. In tabel 3.4 zijn de gegevens van het uitgevoerde onderzoek opgenomen. Deze controle was er op gericht om te zoeken naar nesten in de bomen. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden vóór bladvorming aan de bomen aanwezig was, waardoor de bomen goed beoordeeld konden worden.

Tabel 3.4. Data uitgevoerde veldbezoek broedvogels

Datum	Tijdstip	Temperatuur	Windkracht	Bewolking	Neerslag
06-02-2025	10.00 – 11.30	4,3 °C	3	Geheel	Geen

3.5. Steemarter en kleine marterachtigen

Het aanvullend onderzoek naar steenmarters en kleine marterachtigen richt zich op de aan- dan wel afwezigheid in het plangebied. Florauna natuuradvies heeft onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van steenmarters en kleine marterachtigen door het plaatsen van vier mostela's en vier cameravallen in het veld (afbeelding 3.1) en het lopen van een tweetal rondes op zoek naar sporen. De mostela's en cameravallen hebben na plaatsing ruim 2 maanden in het veld gestaan met tussendoor enkele



uitleesmomenten (tabel 3.6). Juist in verband met de hoge dichtheid van het struikgewas is ervoor gekozen om een overmatige hoeveelheid camera's en mostela's te plaatsen binnen het plangebied.



Figuur 3.1 Locaties mostela's (gele stip) en cameravallen (blauwe stip).

Tabel 3.5. Data uitgevoerde veldbezoeken steenmarter en kleine marterachtigen

Datum	Activiteit
05-06-2025	Plaatsing mostela's en cameravallen
28-06-2025	Uitlezen camera's
08-07-2025	Uitlezen camera's en zoeken naar sporen
23-07-2025	Uitlezen camera's
11-08-2025	Ophalen mostela's en cameravallen en zoeken naar sporen



3.6. Gebouw bewonende vleermuizen

Het aanvullend vleermuisonderzoek richt zich op de gebruiksfunctie van vleermuizen in het plangebied. Er wordt gekeken of er verblijfplaatsen in- en rondom het plangebied aanwezig zijn. Tevens wordt er gekeken naar de soortsaamenstelling en aantallen van de voorkomende vleermuizen in het gebied.

De onderzoekslocatie is door 2 personen onderzocht, waarbij mevrouw N. Schuurmans MSc de constante factor was, tijdens voor vleermuizen gunstige weersomstandigheden. In totaal zijn vijf veldbezoeken uitgevoerd. De methodiek van het inventariseren is bepaald aan de hand van de soort specifieke kennisdocumenten van BIJ12 en het Protocol Vleermuisinventarisaties 2021 (maart 2025) door Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, de Zoogdiervereniging en Gegevensautoriteit Natuur.

Gedurende het aanvullend vleermuisonderzoek naar verblijfplaatsen zijn zes veldbezoeken uitgevoerd aansluitend op de in 2024 uitgevoerde quickscan door Tritium Advies (Santstra, E. en van der Pluijm, E. 2024), zie tabel 3.6 voor de specifieke bezoeken. Het onderzoek heeft zich voornamelijk gericht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen, foerageergebieden en belangrijke vliegroutes van gebouwbewonende vleermuizen die in de omgeving te verwachten zijn op basis van de verspreidingsgegevens en de uitgevoerde quickscan. Het onderzoek heeft plaatsgevonden tijdens de in- en uitvliegtijd van vleermuizen, respectievelijk rond zonsopkomst en -ondergang. Tijdens het paaronderzoek is naast eventuele in- en uitvliegplekken gelet op de balts-, paarroepen en aantikgedrag wat kan wijzen op de aanwezigheid van winterverblijfplaatsen van vleermuizen. Deze bezoeken hebben plaatsgevonden tijdens de piek van de baltsactiviteit. Tevens is er gekeken naar belangrijke vliegroutes en/of foerageergebieden in het onderzoeksgebied. Voor het vleermuisonderzoek is gebruik gemaakt van een batdetector Pettersson M500-384 en een Batlogger M. De opgenomen geluiden zijn, indien noodzakelijk, geanalyseerd met specifieke software BatExplorer, versie 2.0.4.0. Tijdens het veldbezoek is gedurende de kraamperiode ook gebruik gemaakt van een warmtebeeldcamera.

Tabel 3.6. Data uitgevoerde veldbezoeken vleermuisonderzoek

Datum	Tijdstip	Zon op/onder	Type onderzoek	Temperatuur	Windkracht	Bewolking	Neerslag
16-05-2025	21.15 – 0.15	21.29	Zomer en kraam	12,4 °C	2	Licht	Geen
08-06-2025	21.45 – 0.15	21.57	Zomer en kraam	12,6 °C	1	Geen	Geen
04-07-2025	02.15 – 05.35	05.27	Zomer en kraam	10,3 °C	2	Geen	Geen
18-08-2025	20.45 – 0.30	20.57	Paar	17,8 °C	1	Geen	Geen
16-09-2025	19.45 – 0.15	19.52	Paar	14,8 °C	1	Geheel	Geen
07-10-2025	19.00 – 0.00	19.03	Paar	14,3 °C	2	Geheel	Geen



3.7. Alpenwatersalamander

Voor het onderzoek naar de alpenwatersalamander is gekozen voor de schepnetmethode voor het voortplantingswater. Hiervoor zijn in totaal in plaats van de verplichte 2 onderzoeksronden 3 onderzoeksronden uitgevoerd. Er is één keer met een drone over het gebied gevlogen, omdat tijdens de eerste ronde geen water aanwezig was in de watergangen en retentieplas. Daarna is na een aantal natte dagen nog een 3^e ronde uitgevoerd ten behoeve van schepnetbemonstering, echter ook toen stond er geen water in de watergangen en retentieplas.

Tabel 3.7. Data uitgevoerde veldbezoeken alpenwatersalamander

Datum	Tijd	Activiteit
25-04-2025		Schepnet, droogstaande watergangen en retentieplas
21-06-2025		droneonderzoek
21-06-2025		Schepnet, droogstaande watergangen en retentieplas
08-07-2025		Rondgang plangebied ter beoordeling planlocatie als zomer- en winterhabitat



4. RESULTATEN

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken per soort beschreven en daar waar nodig toegelicht.

4.1. Kerkuil

Tijdens de onderzoeksrondes naar de aanwezigheid van de kerkuil is geen enkele activiteit van kerkuilen waargenomen op locatie. Er zijn geen sporen aangetroffen zoals krijtstrepen, braakballen en prooiresten. Ook is tijdens de avonden en nachten geen uilen gezien of gehoord. Negatieve effecten van de voorgenomen plannen op de kerkuil zijn dan ook niet te verwachten.

4.2. Steenuil

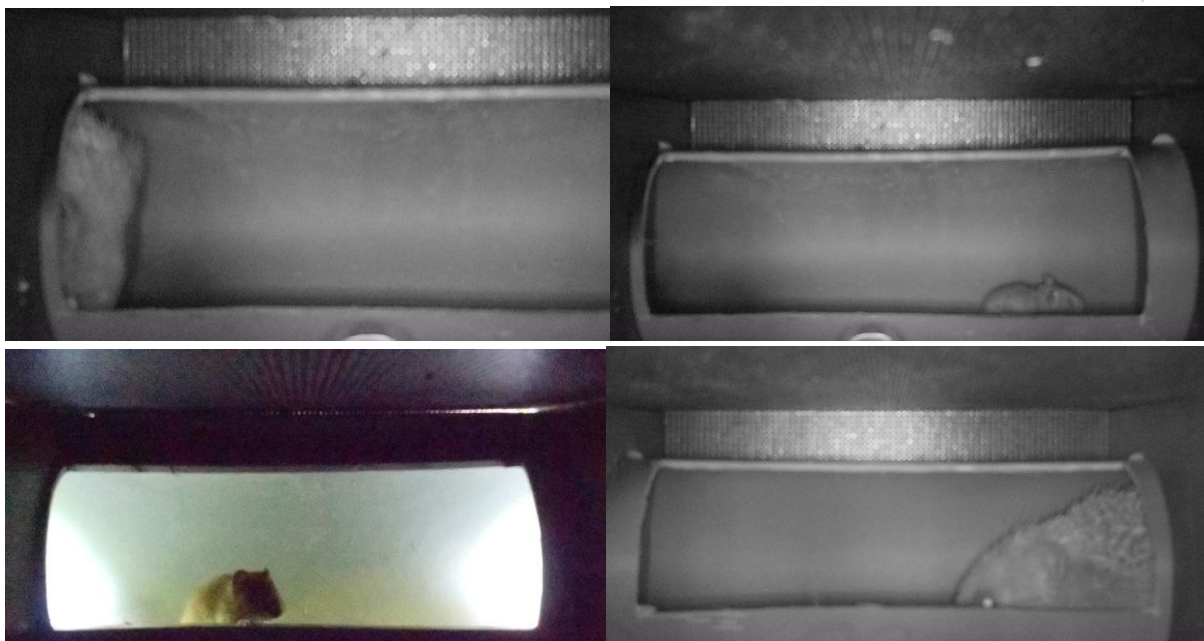
Tijdens de onderzoeksrondes naar de aanwezigheid van de steenuil is geen enkele activiteit van steenuilen waargenomen op locatie. Er werd niet gereageerd op het afspelen van geluiden. Ook niet van wat grotere afstand. Negatieve effecten van de voorgenomen plannen op de steenuil zijn dan ook niet te verwachten.

4.3. Huismus

Tijdens de veldbezoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de huismus zijn in het plangebied geen vaste nestplaatsen van huismussen waargenomen. Wel zijn tijdens de tweede onderzoeksrunde circa 6 huismussen in het struikgewas ten zuidwesten van de te slopen woonboerderij aangetroffen die daar kort verbleven. Mede daarom is nog een derde onderzoeksrunde uitgevoerd. Tijdens deze derde onderzoeksrunde zijn geen huismussen meer waargenomen. Het struikgewas ten zuidwesten van de te slopen woonboerderij kan in dit geval dienen als foerageer- en kwetterplek voor huismussen, echter is deze niet als essentieel aan te merken, omdat er slechts tijdens één van de drie onderzoeksrondes huismussen zijn waargenomen.

4.4. Steenmarter en kleine marterachtigen

Na de analyse van de camerabeelden voor het onderzoek naar steenmarters en kleine marterachtigen is gebleken dat er geen enkele marterachtige is waargenomen op de camera's. Wel zijn egels en verschillende muizen op de camera's vastgelegd (afbeelding 4.1), vrijwel alleen in de mostela's. De losse cameravallen hebben enkel menselijke activiteiten vastgelegd van het plaatsen, wisselen van de geheugenkaarten en batterijen en het ophalen van de camera's.



Figuur 4.1 Waarnemingen van mostela's: egels en muizen.

4.5. Gebouw bewonende vleermuizen

Gedurende het onderzoek zijn geen vleermuizen waargenomen die binding hadden met het plangebied. Er was sowieso binnen het plangebied nauwelijks vleermuisactiviteit. Er zijn wel voorbijvliegende gewone dwergvleermuizen en één keer een laatvlieger waargenomen. In het plangebied is tijdens de onderzoeksrondes naar zomer- en kraamverblijven zo af en toe een foeragerende gewone dwergvleermuis waargenomen boven de tuin aan de noordzijde van de te slopen woonboerderij waargenomen. Deze momenten waren echter kortdurend. Het plangebied heeft voor vleermuizen geen verblijfsfunctie en maakt geen onderdeel uit van een essentieel leef- en foerageergebied. De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatief effect op de lokale vleermuispopulatie en staat van instandhouding.

4.6. Alpenwatersalamander

Tijdens de voortplantingsperiode hebben wij enkele bezoeken aan de planlocatie gebracht, echter stonden alle watergangen en de waterretentielocatie aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied droog. Voortplantingsplaatsen zijn dan ook niet aangetroffen binnen het plangebied. In zijn zomerbiotoop is de alpenwater weinig kritisch en komt op land voornamelijk voor in bos en struweel. In eerste instantie zou door de grote hoeveelheid struweel in het plangebied de planlocatie geschikt kunnen zijn als zomerbiotoop. Echter door de droogstaande watergangen en retentieplas ontbreken vochtige plekken binnen het plangebied. Ook zijn tijdens veldbezoeken waarbij gericht gezocht is naar alpenwatersalamanders in en om de vegetatie zijn geen dieren aangetroffen. Als winterbiotoop zijn vaak vochtige kelders ideaal als overwinteringsplek, kelders zijn niet aanwezig in de te slopen bebouwing. Het is belangrijk dat de overwinteringsplek vorstvrij is, in de tuin is deze op basis van de huidige situatie geen vorstvrije overwinteringsplek te verwachten. Mede door het ontbreken van een voortplantingsbiotoop is de planlocatie niet geschikt als leefgebied voor de



alpenwatersalamander. Nadelige gevolgen van de voorgenomen plannen zijn dan ook niet te verwachten op alpenwatersalamanders.



5. CONCLUSIE EN AANBEVELING

Het onderzoek heeft aangetoond dat er geen verblijfplaatsen, essentiële foerageergebieden en essentiële kwetterplekken of leefgebied van de onderzochte soorten aanwezig is binnen de grenzen van het plangebied. Een vergunning in het kader van de Omgevingswet voor een flora- en fauna- activiteit is niet nodig op basis van de onderzoeksresultaten van het uitgevoerde aanvullend onderzoek.

Wij bevelen echter wel aan om de werkzaamheden uit te voeren in overeenstemming met de algemene zorgplicht (artikel 1.6 van de Omgevingswet), en de specifieke zorgplicht (artikel 11.27 van het Bal) wat inhoudt dat er buiten het broedseizoen gesloopt wordt en dat bij het onverhoopt toch aantreffen van (beschermde) soorten de werkzaamheden direct stil te leggen en een ecologisch deskundige in te schakelen.



BIJLAGE I. Geraadpleegde Literatuur

BIJ12, april 2024. Kennisdocument gewone dwergvleermuis, versie 2.0. BIJ12, Utrecht.

BIJ12, maart 2025. Kennisdocument gewone grootoorvleermuis, versie 2.0. BIJ12, Utrecht.

BIJ12, februari 2023. Kennisdocument huismus, versie 2.1. BIJ12, Utrecht.

BIJ12, juli 2017. Kennisdocument kerkuil, versie 1.0. BIJ12, Utrecht.

BIJ12, juli 2024. Kennisdocument kleine marterachtigen, versie 1.1. BIJ12, Utrecht.

BIJ12, september 2025. Kennisdocument laatvlieger. BIJ12, Utrecht.

BIJ12, juli 2017. Kennisdocument rosse vleermuis, versie 1.0. BIJ12, Utrecht.

BIJ12, september 2024. Kennisdocument ruige dwergvleermuis, versie 2.0. BIJ12, Utrecht.

BIJ12, juli 2017. Kennisdocument steenuil, versie 1.0. BIJ12, Utrecht.

BIJ12, juli 2017. Kennisdocument watervleermuis, versie 1.0. BIJ12, Utrecht.

Sanstra, E.J.M., BSc., van der Pluijm, E.M.N., BSc. (2024). Quickscan Flora en fauna. Tritium Advies, 2024.

Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging en Gegevensautoriteit Natuur (2025). Vleermuisprotocol 2021 vernieuwd.

Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, RAVON en SOVON (2023). Soorteninventarisatieprotocollen 2023.