



Kemelstede 2-4 te Breda

Rapport vervolgonderzoeken flora en fauna



Colofon

Opdrachtgever

BVR Vastgoed Ontwikkeling B.V.
Ettenseweg 48
4706 PB
Roosendaal

Datum

09-01-2026

Projectnummer

Po8214

Ondertekenaar

Maarten van Emmerik
maarten.van.emmerik@movares.nl

Projectteam

KPe, MvE, RdM

Bron kapt

RdM

Review

RdM

Kenmerk

MEM-25014296

Inhoudsopgave

7 Bronnen

15

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Werkwijze	7
3.1	Huismussen	7
3.2	Vleermuizen	8
4	Resultaten	11
4.1	Huismussen	11
4.1.1	Nestlocaties	11
4.1.2	Leefgebied	11
4.1.3	Omgevingscheck	11
4.2	Vleermuizen	11
4.2.1	Verblijfplaatsen	11
4.2.2	Foeragerende vleermuizen	12
4.2.3	Vliegroutes	12
4.3	Overige soorten	12
5	Effectenbeoordeling en toetsing	13
5.1	Huismussen	13
5.2	Vleermuizen	13
5.3	Overige soorten	13
6	Conclusie	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Opdrachtgever is voornemens de bebouwing van het oude kantoor van ABN AMRO aan de Kemelstede 2-4 te Breda te slopen en hier nieuwbouw te realiseren. Middels een verkennend natuurwaardenonderzoek (quickscan), uitgevoerd door Movares I BRO Adviseurs B.V.¹, is vastgesteld dat de bebouwing binnen het plangebied geschikte nest- en verblijfplaatsen bevatten voor huismus en vleermuizen. Naar aanleiding hiervan is huismus- en vleermuisonderzoek uitgevoerd in het seizoen van 2025, om nesten van huismus en verblijfplaatsen van vleermuizen vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten. In dit rapport worden de resultaten van dit nader onderzoek gepresenteerd.

1.2 Doel

Dit onderzoek zal antwoord geven op de volgende vragen:

- Zijn er nestplaatsen van de huismus aanwezig in de betreffende bebouwing?
- Zo ja, hoeveel nestplaatsen van huismus betreft het hier?
- Zijn er verblijfsfuncties van vleermuizen aanwezig in de betreffende bebouwing?
- Zo ja, welke soort, aantal en verblijffunctie m.b.t. vleermuizen betreft het hier?
- Leiden de werkzaamheden tot verlies of verstoring van nest- en/of verblijfplaatsen of leefgebied?

- Leidt de sloop tot vergunningsplichtige flora- en fauna-activiteiten uit de Omgevingswet en is een vergunningsaanvraag noodzakelijk?

Indien bij aanwezigheid van beschermde soorten het treffen van maatregelen noodzakelijk is, omdat de huidige nest- en verblijfplaats komt te vervallen/wordt verstoord, dan zullen deze (ten behoeve van een vergunningsaanvraag) voldoende moeten worden onderbouwd middels een separaat activiteitenplan. Hierbij moet vast komen te staan dat de functies die de bebouwing hebben voor de soort(en) behouden blijven. Ook dient te worden getoetst of de huidige staat van instandhouding van de soort(en) niet in het geding is.

Ten behoeve van het eventueel indienen van een vergunningsaanvraag dienen ook aspecten als doel, (wettelijk) belang en alternatievenafweging te worden onderbouwd. Deze eventuele vervolgfase ten behoeve van een vergunningstraject maakt geen deel uit van onderhavig vervolgonderzoek.

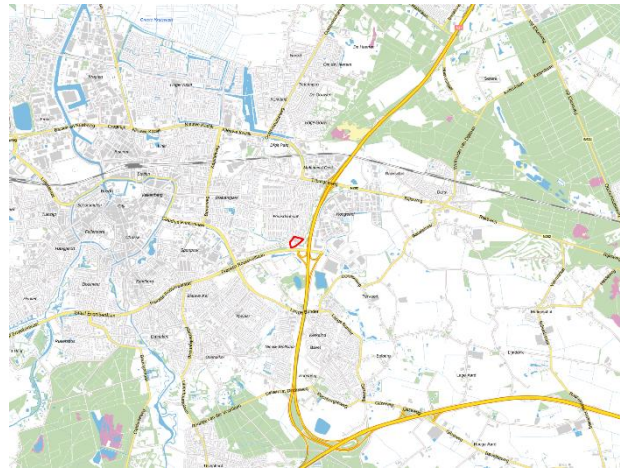
¹ Movares I BRO Adviseurs B.V. is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, laatst aangevuld 11 februari 2021). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EZ genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het oosten van Breda, in de wijk Heusdenhout. Ten oosten van het plangebied ligt de A27 en ten zuiden de Franklin Rooseveltlaan. Het plangebied bestaat momenteel uit twee bedrijfsgebouwen met bijbehorende parkeerplaatsen en opgaand groen.

In figuur 1 is de topografische ligging van het plangebied weergegeven. In figuur 2 is een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving weergegeven. De figuren 4 t/m 6 geven een impressie van het plangebied, middels foto's die zijn genomen tijdens het verkennende veldbezoek.



Figuur 1: Topografische kaart ligging plangebied (1:25.000)



Figuur 2: Luchtfoto plangebied en directe omgeving

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens de gebouwen binnen het plangebied te slopen en nieuwbouw te realiseren. Een deel van de bomen op de parkeerplaats ten zuiden van de huidige bebouwing wordt verwijderd. Het struweel en de bomen welke langs de zuidostrand tegen de sloot staan blijven behouden. De nieuwe bouwblokken krijgen verschillende hoogtes, van 17,5 tot 74 meter. In figuur 3 is een concept van de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 3: Concept contouren toekomstige situatie



Figuur 4: Zuidwesten van het plangebied



Figuur 5: Oosten van het plangebied



Figuur 6: Parkeerplaats in het westen van het plangebied

3 Werkwijze

3.1 Huismussen

Ten aanzien van de huismus zijn tussen 1 april en 15 mei 2025 twee veldbezoeken uitgevoerd, met een tussenliggende periode van minimaal 10 dagen, in de ochtenduren tussen 8.00 uur en 12.00 uur. Tabel 1 geeft een overzicht van de uitgevoerde veldbezoeken voor huismussen. Tijdens de veldbezoeken is gelet op de aanwezigheid van roepende huismussen. Mannetjes huismussen roepen met name in het voorjaar ('s ochtends) vaak vanaf de dakranden/goten waar hun nesten zich bevinden. Tevens is gedurende de veldbezoeken in de ochtend gelet op huismussen die (met nestmateriaal of voedsel) onder dakpannen of andere nestlocaties verdwijnen. Op basis van de veldbevindingen is bepaald of zich onder het dakpannen dak van de te renoveren woningen broedlocaties van de huismus bevinden. De onderzoeksinspanning is conform hetgeen is gesteld in het kennisdocument van de huismus (BIJ12, versie 2.1 februari 2023).

De afwezigheid van broedende huismussen kan voldoende aannemelijk worden gemaakt als er gedurende minimaal 1 uur geen waarnemingen zijn verricht die duiden op de aanwezigheid van een nest- of rustplaats tijdens:

- twee gerichte veldbezoeken in de optimale periode 1 april tot en met 15 mei; of

- drie gerichte veldbezoeken in de periode 10 maart tot en met 20 juni waarvan minimaal één bezoek in de optimale periode heeft plaatsgevonden.

De inventarisatie moet bij voorkeur onder de volgende omstandigheden plaatsvinden:

- gunstige weersomstandigheden (geen regen, geen kou en/of een maximale windsterkte van windkracht 4 (afhankelijk van lokale omstandigheden), of te hoge temperaturen);
- op geluidsluwe momenten (bijvoorbeeld de zondagmorgen in stedelijk gebied);
- op geschikte momenten op de dag wanneer de meeste activiteit is waar te nemen: vaak zijn dit enkele uren na zonsopkomst wanneer de temperatuur is opgelopen (de huismus wordt dan actief aangezien het een warmteminnende soort is; er is daardoor sprake van een piek in de ochtend) en de laatste uren voor zonsondergang; en
- met een tussenperiode van minimaal 10 dagen.

Tabel 1: Bezoeken i.v.m. huismusinventarisaties

Datum	Type onderzoek	Tijdsduur onderzoek	Weer	Temperatuur
29-04-2025	Nestlocaties huismus	09.00 – 11.00	Wind gemiddeld 2 Bft Zonnig Geen neerslag	17°C
14-05-2025	Nestlocaties huismus	10.00 – 12.00	Wind gemiddeld 2 Bft Zonnig Geen neerslag	19°C

3.2 Vleermuizen

Voor vleermuizen zijn in de periode 15 mei tot en met 30 september 2025 in totaal vijf aanvullende veldbezoeken uitgevoerd. Dit betreft de meest gunstige periode van het jaar waarin vleermuizen aantoonbaar van een onderzoeksgebied gebruik kunnen maken. Gedurende de periode 15 mei tot en met 15 juli hebben de meeste soorten hun zomer- en kraamverblijfplaatsen bezet en zijn druk bezig met het grootbrengen van jonge dieren. Vanaf eind juli vallen de kraamkolonies uiteen, verspreiden de vrouwtjes zich en gaan op zoek naar het gezelschap van baltsende mannetjes. Winterverblijfplaatsen zijn zeer lastig aan te tonen. Van zomerverblijfplaatsen, kraamverblijven en paarverblijfplaatsen mag zekerheidshalve aangenomen worden dat deze ook als winterverblijfplaats gebruikt kunnen worden, zolang de temperatuur niet te laag wordt (vorst).

De laatvlieger heeft als enige soort geen standaard invlieg-tijd. Het zwermgedrag is bij deze soort ook korter en kan al plaatsvinden vanaf 1 á 2 uur na het uitvliegmoment. In de periode 15 mei tot en met 15 juli hebben twee gerichte avondrondes (tot circa 2 uur na zonsondergang) plaatsgevonden met een tussenliggende periode van minimaal 20 dagen, ten behoeve van het aantonen/uitsluiten van zomer- en kraamverblijfplaatsen van de laatvlieger. Hiervan dient er één avondronde in juni plaats te vinden. Daarnaast heeft er in de periode mei – juli tevens een ochtendronde (vanaf circa 2 uur voor zonsopkomst) plaatsgevonden ten behoeve van het aantonen/uitsluiten van zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Deze bezoeken zijn uitgevoerd met 4 onderzoekers per veldbezoek, om minimaal 75% van de bebouwing te kunnen overzien. Hier-voor is het plangebied in deelgebieden gedeeld (figuur 7).

Vervolgens hebben in de periode 15 augustus tot en met 30 september twee avondrondes, met een tussenliggende pe-riode van minimaal 20 dagen, plaatsgevonden ten behoeve van het aantonen/uitsluiten van de functie paarverblijf-plaats. Omdat de vleermuizen bij deze bezoeken gedu-rende langere tijd baltsend rond hun paarverblijfplaats aanwezig zijn kunnen deze bezoeken door twee onderzoe-kers per veldbezoek worden uitgevoerd.

Het plangebied valt niet binnen de omtrek van een be-kende kraamgroep of satellietverblijfplaats van meervleer-muis. Ten behoeve van het indiceren van een massawinter-verblijfplaats, zijn er 2 ronden na middennacht en tussen 1 augustus en 10 september uitgevoerd. Deze ronden heb-ben een minimale tussenliggende periode van 10 dagen. Tabel 2 geeft een overzicht van de uitgevoerde veldbezoeken voor vleermuizen.

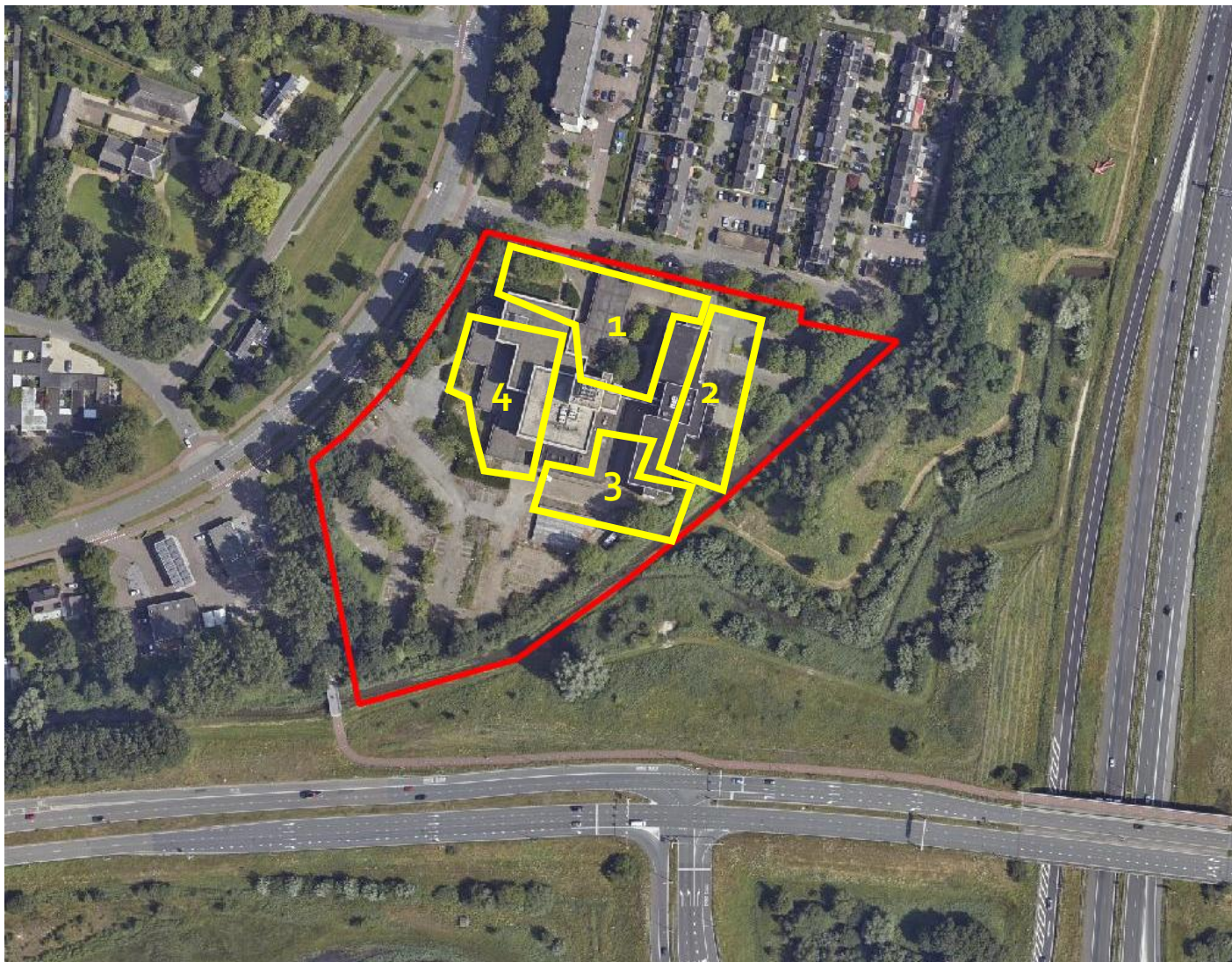
De inventarisatiemethode is conform de richtlijnen van het protocol voor vleermuisonderzoek (vleermuisprotocol 2021 (geactualiseerd voor meervleermuis)), dat is opge-steld door het vleermuisvakberaad van het Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging. Dit protocol schrijft voor dat de onderzoeksinspanningen afhankelijk zijn van de te verwachten soorten en functies. Het protocol heeft tot doel het belang van de functies van onderzoeks-locaties voor soorten vleermuizen effectief en efficiënt vast te stellen dan wel uit te sluiten. In het bijzonder wan-neer de aanwezigheid van gebiedsfuncties of soorten wordt uitgesloten, zou een onderzoek volgens het protocol als juridisch voldoende moeten worden aangemerkt.

Tijdens de veldbezoeken is voornamelijk gelet op uitvlie-gende, invliegende of zwermende vleermuizen. Daarnaast is er ook gelet op foeragerende en passerende vleermui-zen. Tijdens de twee laatste veldbezoeken is voornamelijk

gelet op sociale geluiden. In de periode 15 augustus tot en met 30 september produceren mannetjes vleermuizen so-ciale geluiden vanuit een verblijfplaats of vliegend rondom bebouwing om vrouwtjes te lokken.

Alle veldbezoeken zijn uitgevoerd met behulp van een bat-logger (M2) met opnamemogelijkheid en weergave van so-nogrammen. Deze logger zet het voor het menselijk ge-hoor niet hoorbare ultrasone geluid van vleermuizen om naar frequenties die wel hoorbaar zijn. Op basis van de ge-luidsfrequenties en ritmes kunnen verschillende soorten vleermuizen worden onderscheiden. De opnamemogelijk-heid is belangrijk omdat de geluidsopnames kunnen wor-den gebruikt voor het determineren van soorten die op ba-sis van hun geluid moeilijk zijn te onderscheiden (met name Myotis-soort) en waarbij het sonogram uitsluitsel kan geven.

Tijdens de veldbezoeken waren de weersomstandigheden voor het waarnemen van vleermuizen gunstig. De weers-omstandigheden voldoen aan de protocollaire eisen voor vleermuisonderzoek: temperatuur niet lager dan 12 °C, de windsnelheid niet meer dan 3 Beaufort en geen sprake van neerslag (zie tabel 2).



Figuur 7: Deelgebieden vleermuisonderzoek in geel omlijnd

Tabel 2: Bezoeken i.v.m. vleermuisinventarisaties

Datum	Type onderzoek	Deelgebied	Tijdsduur onderzoek	Zon op/onder	Weer	Temperatuur
19-05-2025	Vleermuizen (kraam- en zomerverblijf)	1 t/m 4	21.33 – 00.33	21.33	Wind gemiddeld 3 Bft Helder Geen neerslag	20°C
20-06-2025	Vleermuizen ochtend (zomerverblijf)	1 t/m 4	02.13 – 05.20	05.20	Wind gemiddeld 2 Bft Helder Geen neerslag	14°C
21-06-2025	Vleermuizen (kraam- en zomerverblijf)	1 en 2	22.02 – 01.02	22.02	Wind gemiddeld 1 Bft Helder Geen neerslag	25°C
24-06-2025	Vleermuizen (kraam- en zomerverblijf)	3 en 4	22.02 – 01.02	22.02	Wind gemiddeld 2 Bft Helder Geen neerslag	22°C
09-08-2025	Vleermuizen (massawinterverblijf)	1 t/m 4	00.00 – 02.00	21.13	Wind gemiddeld 1 Bft Helder Geen neerslag	16°C
26-08-2025	Vleermuizen (massawinter- en paarverblijf)	1 t/m 4	00.00 – 02.00	20.41	Wind gemiddeld 1 Bft Half bewolkt Geen neerslag	20°C
17-09-2025	Vleermuizen (paarverblijf)	1 t/m 4	21.00 – 23.00	19.48	Wind gemiddeld 3 Bft Geheel bewolkt Geen neerslag	18°C

4 Resultaten

4.1 Huismussen

4.1.1 Nestlocaties

Tijdens de veldbezoeken zijn er geen huismussen waargenomen binnen het plangebied. Er kan om die reden redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen nestlocatie voor huismus aanwezig zijn binnen het plangebied.

4.1.2 Leefgebied

Het groen binnen het plangebied werd tijdens de veldbezoeken niet bezocht door huismussen. De voorgenomen ingreep zal dan ook niet leiden tot het verloren gaan van leefgebied van de huismus.

4.1.3 Omgevingscheck

De huismus is een soort die zowel voorkomt in de stadcentra als op het platteland, maar een voorkeur heeft voor bebouwde gebieden. Hierbij heeft huismus als vaste rust- en verblijfplaats en nestlocatie een voorkeur voor woningen die openingen hebben die toegang verlenen tot geschikte nestlocatie tussen het dak en het dakbeschot met tevens voldoende groen in de omgeving van de woningen. Direct aangrenzend zijn meer woningen beschikbaar waar huismussen onder kunnen nestelen doordat de meeste panden in de omgeving een pannendak hebben. Tijdens het veldbezoek zijn er echter geen waarnemingen gedaan van huismussen in de directe omgeving van het plangebied.

4.2 Vleermuizen

4.2.1 Verblijfplaatsen

Binnen het plangebied zijn in totaal 1 zomerverblijf en 1 paarverblijf van de gewone dwergvleermuis aangetroffen (figuur 8). Zowel de zomerverblijfplaats als de paarverblijfplaats bevinden zich in de gevel van de oostelijk gelegen



Figuur 8: Resultaten vervolgonderzoek

bebouwing. Bij de zomerverblijfplaats is het uitvliegen van 1 individu waargenomen tijdens het veldbezoek van 19 mei (figuur 8). De verblijfplaats bevindt zich onder de dakrand.

Daarnaast is tijdens het veldbezoek van 9 augustus een paarverblijf aangetroffen. Hier is het baltsen en invliegen van één individu van de gewone dwergvleermuis waargenomen, bij een kier in de betimmering (figuur 9).

4.2.2 Foeragerende vleermuizen

Tijdens vrijwel ieder veldbezoek zijn enkele (1-2) foeragerende gewone dwergvleermuizen rondom het groen in het plangebied waargenomen. Later in de avond trokken deze weg en vloog er slechts incidenteel een individu over. Gezien de vleermuizen hier niet de hele avond aanwezig waren en regelmatig een kwartier of langer verdwenen is het niet de verwachting dat het plangebied essentieel foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis betreft. Daarnaast is er in de directe omgeving genoeg groen aanwezig dat kan dienen als foerageermogelijkheid. De voorgenomen plannen zullen niet leiden tot een afname in essentieel foerageergebied.

In het najaar was het plangebied is een vrij rustige locatie met betrekking tot vleermuizen. Er zijn geen grote aantallen vleermuizen waargenomen, foeragerend noch in een vliegroute. In het voorjaar zijn veelvuldig foeragerende en overvliegende individuen van de gewone dwergvleermuis waargenomen.

4.2.3 Vliegroutes

Tijdens de veldbezoeken zijn in de directe omgeving geen eenduidig vliegpatronen aangetroffen welke door meerdere individuen werd gevolgd.

4.3 Overige soorten

In de betreffende woningen kunnen ook vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden. Hiermee dient rekening te worden gehouden door buiten het broedseizoen of na een controle te werken.



Figuur 9: Locatie paarverblijf achter kier in betimmering

5 Effectenbeoordeling en toetsing

5.1 Huismussen

Tijdens het onderzoek zijn er geen waarnemingen van huismussen binnen het plangebied gedaan. Hierdoor kan de aanwezigheid van een nestgelegenheid van huismus op voorhand worden uitgesloten. Met de geplande werkzaamheden zal geen direct negatief effect op de staat van instandhouding plaatsvinden.

Daarnaast zijn in de directe omgeving en in de omgeving van het plangebied geen waarnemingen van huismussen gedaan, waardoor het verlies van essentieel leefgebied kan worden uitgesloten.

5.2 Vleermuizen

Binnen het plangebied zijn 1 zomerverblijfplaats en 1 paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Met de voorgenomen werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren. Het verwijderen van verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuizen is conform artikel 11.46 lid 1 onder b en d Bal een vergunningsplichtige activiteit. De gemeente Breda is in het bezit van een SMP. De resultaten van de vleermuizen, kunnen samen met de gebiedsontheffing van het SMP worden gebruikt om een overtreding op de omgevingswet te voorkomen. Maatregelen dienen te worden verwerkt in een ecologisch werkprotocol, waarna de gemeente een machtiging af kan geven voor het gebruik van het SMP.

Er is geen essentieel foerageergebied of een vliegroute aanwezig binnen het plangebied. Negatieve effecten met betrekking tot deze functies kan worden uitgesloten.

5.3 Overige soorten

Andere diersoorten als vogels, zoogdieren en amfibieën kunnen in het plangebied aanwezig zijn. Hiervoor geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat men zorg moet dragen voor aanwezige individuen, ook algemene soorten. Men moet deze dieren de tijd geven om het plangebied te verlaten. Weinig mobiele soorten als egel of pad kunnen met beleid naar buiten het plangebied worden verplaatst.

Daarnaast zijn broedende vogels en hun nesten tijdens het broedseizoen beschermd. Geadviseerd wordt om het opgaand groen binnen het plangebied buiten het broedseizoen te verwijderen, om verstoring van broedende vogels te voorkomen. Het broedseizoen loopt gemiddeld van half maart tot half augustus. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval.



6 Conclusie

Binnen de bebouwing en in de directe omgeving van de Kemelstede 2-4 te Breda zijn er geen nestlocaties en/of foerageergebied van de huismus aangetroffen. Wel zijn er binnen de bebouwing in het plangebied één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aangetroffen. Deze verblijfplaatsen gaan verloren met de voorgenomen werkzaamheden, waardoor ze vergunningsplichtig zijn. Hiervoor dient een flora- en fauna-vergunning aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag, in dit geval de Omgevingsdienst Brabant-Noord (ODBN).

Wel dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

Tabel 3: Overzicht aanwezigheid beschermde soorten en te nemen type maatregelen

Soortgroep	Aanwezig	Aantal	Overtreding	Maatregelen/Vervolgstappen
Huisumus	Nee	-	Nee	-
Vleermuizen	Ja	1 zomerverblijfplaats en 1 paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis	Ja	Ecologisch werkprotocol opstellen en handelingswijze conform SMP Breda uitvoeren.
Overige soorten ²	Mogelijk	-	Te voorkomen	Rekening houden met broedseizoen en zorgplicht

² Dit betreft soorten die niet honkvast zijn en/of waarvan de nest/verblijfplaats niet jaarrond is beschermd. Echter mogen de nesten/verblijfplaatsen met eieren of jongen niet worden verstoord/verwijderd. Hieromtrent dient per complex de situatie qua planning en werkzaamheden te worden afgestemd met de begeleidend ecooloog.

7 Bronnen

- Dietz C., O. von Helversen & D. Nill 2011. Vleermuizen. Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika. De Fontein/Tirion Uitgevers, Utrecht.
- Kennisdocument Huismus, versie 2.1 BIJ12 februari 2023
- Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, versie 2.0 BIJ12 april 2024
- Kennisdocument Ruige dwergvleermuis, versie 1.0 BIJ12 juli 2017
- Kennisdocument Laatvlieger, versie 11 augustus 2025
- Limpens, H., J. Regelink & R. Koelman 2010. Vleermuizen en planologie. Zoogdiervereniging, Nijmegen
- Ministerie van Economische Zaken 2016. Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen. Lees hier wat de Wet natuurbescherming daarover regelt. Versie 1.3, december 2016. Ministerie van Economische Zaken, Den Haag.
- Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging (2025) Vleermuisprotocol 2021 (geactualiseerd voor meervleermuis), maart 2025.
- SOVON Vogelonderzoek Nederland 2018. Vogelatlas van Nederland. Kosmos Uitgevers, Utrecht.



movares  smart
urban
engineering