



## Activiteitenplan

Bonegraafseweg 8-12 te Ochten

### Projectgegevens

Rapportnummer : N230401.001  
Datum rapportage : 21 maart 2025  
Versienummer : 2 (14-08-2025)

## Activiteitenplan

### Bonegraafseweg 8-12 te Ochten

Opdrachtgever : Augustinus Onroerend Goed B.V.,  
Bonegraafseweg 8-12  
4051 CH OCHTEN

Contactpersoon Aelmans Milieu :  
Handtekening :

Collegiale toets :  
Handtekening :

Rapportstatus : definitief

**Aelmans Milieu**  
is een handelsnaam van Aelmans Milieu Oss B.V.

Berlicumseweg 6D  
5248 NT ROSMALEN  
T +31 (0) 412 - 655 05 8  
oss@aelmans.com  
www.aelmans.com/milieu



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Milieu Oss B.V. van toepassing die u vindt op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com).  
Aelmans Milieu Oss B.V., h.o. Aelmans Milieu, is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 16077486.

Dit rapport is opgesteld in opdracht, is vertrouwelijk en mag niet worden gedupliceerd of aan derden openbaar worden gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever. Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontleen aan dit rapport.

Aelmans Milieu is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Aelmans Milieu is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Aanleiding van de vergunningsaanvraag.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Staat van instandhouding.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Omschrijving van de maatregelen.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Waarborging.....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Wettelijk belang.....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Planning.....</b>	<b>10</b>

Bijlage 1	Alternatieve verblijfplaatsen
Bijlage 2	Nieuwe situatie
Bijlage 3	Voor onderzoeken
Bijlage 4	Kennisdocument Gewone Dwergvleermuis BIJ12
Bijlage 5	Literatuurlijst



# 1 Inleiding

Naar aanleiding van de geplande sloop- en bouwwerkzaamheden aan de Bonegraagseweg 8-12 te Ochten heeft Augustinus Onroerend Goed B.V. aan Aelmans Milieu, opdracht gekregen voor het opstellen van een vergunningsaanvraag voor een flora en fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet. Het voornemen bestaat om de opstallen op het adres volledig te slopen en op het terrein twee nieuwe appartementen complexen te realiseren.



De opstallen betreffen 4 oudere bedrijfswoningen welke zwaar verouderd zijn en een viertal garages. De panden werden antikraak verhuurd maar gezien de leeftijd en staat van de panden voldoen deze niet meer aan de eisen als bedrijfswoning. Hierdoor is een grondige renovatie of totale sloop van de panden noodzakelijk. Inmiddels staan de panden leeg en zijn niet meer in gebruik waardoor een sociaal maatschappelijk onhoudbare situatie is ontstaan. De panden zijn niet meer in onderhoud en staan leeg wat voor onveilige situaties kan leiden door instortingsgevaar en criminaliteit.

Het voornemen bestaat om op het terrein twee appartementencomplexen te realiseren die voldoen aan de huidige bouweisen en de geluidsnormen gezien de naastgelegen fabriek over tijd is uitgebreid. Daarbij is er gezien de huidige woningnood vraag voor meer woningruimte wat op het

huidige terrein gerealiseerd kan worden. Het voornemen bestaat om 2 appartementen complexen te realiseren met in totaal circa 78 appartementen. Daarnaast worden er meerdere parkeergelegenheden aangelegd.

In de meest noordelijke woning is een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetoond. Door de sloop van dit pand gaat deze verblijfsplaats verloren.

## 2 Aanleiding van de vergunningsaanvraag

Voor de omgevingsvergunning is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Blom (Quickscan Wet natuurbescherming Bonegraafseweg 8, 10 en 12 te Ochten, kenmerk: 2022-1012, d.d. 21 april 2023), zie bijlage 3. Hierin is geconcludeerd dat enkel een nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen noodzakelijk is. Het noordelijke terrein van de onderzoekslocatie is ingericht als siertuin. Het overgrote deel van deze tuin is ingericht als gazon. Op de siertuin staat een schuurtje welke ten tijde van de quickscan en het naderonderzoek nog in gebruik was. Hierdoor is er geen geschikt habitat aanwezig voor de steenmarter om hier te verblijven. Ook zijn er geen sporen (prenten, fecaliën en prooiresten) ten tijde van de quickscan aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van de steenmarter. Zodoende kunnen verblijfplaatsen van de steenmarter op de onderzoekslocatie worden uitgesloten. Mogelijk dient de onderzoekslocatie incidenteel als foerageergebied. Echter zijn er in de directe omgeving voldoende soortgelijke en geschiktere gebieden aanwezig.

Door Aelmans Milieu is het nader onderzoek naar vleermuizen (Nader onderzoek Bonegraafseweg 8-12 te Ochten, kenmerk: N230401, d.d. 5 november 2024), zie bijlage 4. Uit de rapportage volgt dat op de onderzoekslocatie op één plek achter de boeiboorden een verblijfplaats is waargenomen (figuur 1). Gezien de verblijfplaats door één individu werd gebruikt en samen ging met veel paargeluiden is het aannemelijk dat hier een zomerverblijfplaats aanwezig is welke mogelijk ook als paar- en winterverblijfplaats gebruikt kan worden. Derhalve is voor de sloop een vergunning voor een flora en fauna activiteit noodzakelijk. Tijdens het naderonderzoek zijn geen andere beschermde soorten waargenomen. Indien er op of nabij de onderzoekslocatie sprake was van essentiële verblijfplaatsen of leefgebied van de steenmarter had deze soort waargenomen moeten worden.



Figuur 1: de locatie van de waargenomen verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis (oranje stip en paarterritorium (rood gearceerd)).



### 3 Staat van instandhouding

Door de geplande sloop van de panden zal de aanwezige verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verdwijnen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd. Derhalve is de sloop volgens artikel §4 van de Omgevingswet niet toegestaan zonder vergunning. In dit kader zal er een vergunning voor een flora- en fauna-activiteit volgens de Omgevingswet moeten worden aangevraagd bij de provincie Limburg.

Het te slopen pand biedt een zomerverblijfplaats en mogelijk een paar- en winterverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis, welke door de sloop verloren gaat. Er zijn geen massawinterverblijven of kraamkolonies aangetroffen in de te slopen panden. Tijdens het nader onderzoek zijn geen kraamkolonies aangetroffen in de nabij gelegen panden. Zodoende kan geconstateerd worden dat de lokale hoofdpopulatie vleermuizen niet in de te slopen panden verblijven. De sloop heeft derhalve geen invloed op de lokale staat van instandhouding van de populatie gewone dwergvleermuizen gezien het om één verblijfplaats en paarterritorium gaat van een mannetje. Ook kan de sloop van het gebouw niet significant zijn voor de nationale instandhouding van de populatie gewone dwergvleermuizen. Het verlies van één zomer-, paar- en mogelijke winterverblijfplaats welke door één gewone dwergvleermuis gebruikt worden, is niet significant op de nationale populatie gewone dwergvleermuizen.

Om het effect van de werkzaamheden te minimaliseren zullen er mitigerende maatregelen worden toegepast. Zo worden er 4 vleermuiskasten of 2 paalkasten in de directe omgeving opgehangen (bijlage 1). Hiervoor wordt een gewenningsperiode van 3 maanden gehanteerd in de periode waarin vleermuizen actief zijn. Vervolgens worden er voor de invliegopeningen naar de huidige verblijfplaats exclusion flaps geplaatst. Indien dit niet voldoende is wordt onder ecologische begeleiding de ruimte deels opengebroken zodat hier tocht en lichtinval ontstaat en weersinvloeden zullen plaatsvinden. Hierdoor wordt de huidige verblijfplaats ongeschikt voor vleermuizen.

In de nieuwbouw zullen 4 nieuwe permanente verblijfplaatsen gerealiseerd worden, zodat in de toekomst de locatie nog steeds gebruikt kan worden als verblijfplaats en de situatie gelijkend zal zijn met de huidige situatie en de lokale populatie enkel een tijdelijk effect zal ervaren van de werkzaamheden. De permanente verblijfplaatsen zullen voldoen aan de eisen van het kennisdocument opgesteld door BIJ12.

## 4 Omschrijving van de maatregelen

Benodigde artikelen:

- Tijdelijke vleermuiskasten (lijkend op)
  - 4 x <https://unitura.nl/product/vmt1a-tijdelijke-vleermuiskast/>
  - 2 x <https://vivarapro.nl/product/vk-sk-04-vleermuis-paalkast-houten-paal-compleet/>
- Exclusion flaps (lijkend op)
  - <https://unitura.nl/product/ef1-exclusion-flap/>
- Permanente vleermuiskasten (lijkend op)
  - 4 x <https://vivarapro.nl/product/ib-vl-06-vleermuisinbouwkast/>
  - Of 4 x <https://vivarapro.nl/product/ib-vl-08-vleermuisinbouwkast/>
  - Of 4 x <https://unitura.nl/product/vmpm1s-vleermuis-zomerverblijfplaats/>
  - Of 4 x <https://unitura.nl/product/vmpm2-permanente-vleermuiskast/>
  - Of 4 x <https://unitura.nl/product/vmpm3-permanente-vleermuiskast/>
  - Of een combinatie van min. 4 van de hierboven genoemde modellen

Aangezien het pand jaarrond gebruikt zal worden, worden de geplande sloopwerkzaamheden uitgevoerd in een periode dat vleermuizen actief zijn. In de directe omgeving worden meerdere kasten aan naburige panden opgehangen (min 4), die aanwezig zijn in de periode waarin vleermuizen actief zijn. Gewone dwergvleermuizen hebben de tijd nodig om aan nieuwe verblijfplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode moet zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen aanwezig zijn. De specifieke locaties van deze tijdelijke verblijfplaatsen worden nader bepaald. Het voornemen bestaat om de vleermuiskasten aan de gevels van de aangrenzende panden te plaatsen. De vervangende verblijfplaatsen worden bij voorkeur zo dicht mogelijk, maar altijd binnen 100 à 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats geplaatst en altijd in het leefgebied. Hoe dichter de vervangende verblijfplaats bij de oorspronkelijke verblijfplaats wordt gerealiseerd, hoe groter de kans is op succes.



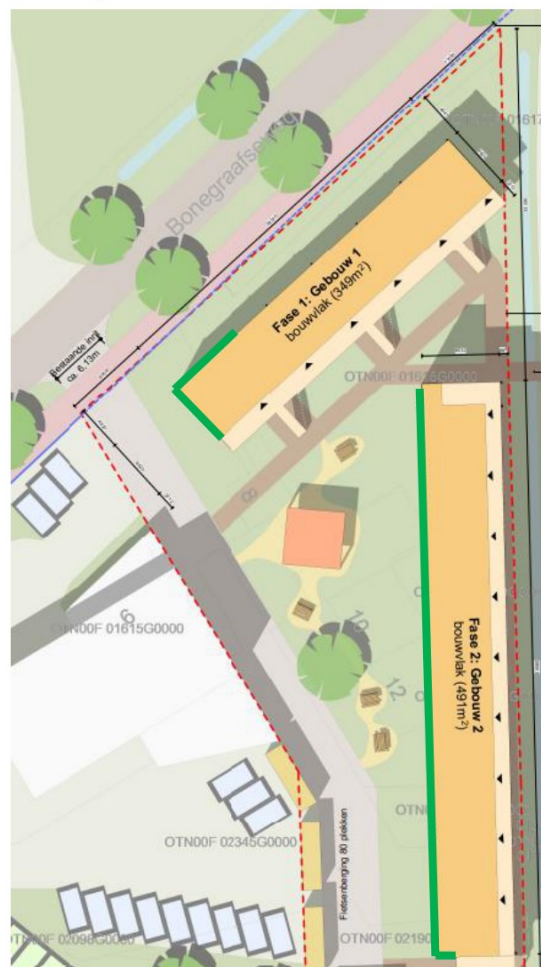
Figuur 2: locaties van de tijdelijke kasten met rood de gevelkasten en blauw de paalkasten.



Voor de gewone dwergvleermuis geldt een gewenningsperiode van minimaal drie maanden in het actieve seizoen (april t/m oktober). In deze periode moeten de kasten aanwezig zijn. Na deze 3 maanden mogen de oude verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt worden. Dit zal voornamelijk gebeuren met behulp van exclusion flaps, welke na het plaatsen gecontroleerd worden op hun werking. Met het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaats worden ook alle andere mogelijke toegangsoeningen ongeschikt gemaakt. Voor grote openingen wordt gebruik gemaakt van maatwerk en zal er met behulp van folie en/of hout de opening ongeschikt gemaakt worden.

Het uitvoeren van de mitigerende maatregelen en het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen zal onder ecologische begeleiding worden uitgevoerd. Dit zodat de tijdelijke en permanente verblijfplaatsen ecologisch verantwoord worden geplaatst en de openingen verantwoord worden afgedicht zodat schade aan mogelijk aanwezige individuen voorkomen wordt. Vervolgens wordt de sloop onder ecologische begeleiding gestart.

Tijdens de bouw worden er vaste verblijfplaatsen gerealiseerd in de nieuwbouw. Deze permanente verblijfsplaatsen worden in de zuid- en westgevels van de nieuwbouw gerealiseerd. Het voornemen is om 1 kast in gebouw 1 te realiseren en drie kasten in gebouw 2. In totaal worden 4 kasten geplaatst ter compensatie van de verblijfsplaats in het te slopen pand. Deze kasten voldoen aan de eisen van BIJ12 en worden op minimaal 4 meter hoogte in de nieuwbouw aangebracht (Bijlage 4).



Figuur 3: de toekomstige situatie met hierop in groen aangegeven de geschikte gevels voor de permanente verblijfplaatsen.

## 5 Waarborging

De ontheffingsaanvraag zal worden ingediend door de heer J.J. Jager MSc, een afgestudeerd bioloog. Het plaatsen van de mitigerende maatregelen en het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen zal onder ecologische begeleiding plaatsvinden.

Ook bij aanvang van de sloopwerkzaamheden zal er ecologische begeleiding plaatsvinden. Daarbij zullen de werkzaamheden vanuit één werkrichting worden uitgevoerd. Hierdoor kunnen aanwezige dieren van de werkzaamheden af vluchten. Alle werkzaamheden worden volgens het principe Zorgvuldig Handelen uitgevoerd.

Het ecologisch werkprotocol zal tijdens of na het verlenen van de verunning worden opgesteld. Hierin wordt beschreven wanneer welke handelingen worden uitgevoerd en waarbij de aanwezigheid van een ecooloog verplicht is. Ook zal hierin worden meegenomen hoe de werkzaamheden invulling geven aan de zorgplicht. Tot slot zullen eventueel volgende eisen vanuit de vergunningsaanvraag hierin worden meegenomen.

## 6 Wettelijk belang

De locatie Bonegraafseweg 8-12 ligt buiten de bebouwde kom van Ochten nabij een fabriek. De woningen zijn zwaar verouderd en voldoen niet meer aan de wonings- en geluidsnormen voor wonen nabij een fabriek. Derhalve staan de panden momenteel leeg. Bij aanhoudende leegstand wordt het risico op mogelijk gebruik voor criminele activiteiten of vandalisme groter. Daarbij wordt er door de leegstand geen onderhoud meer gepleegd waardoor er sprake zal zijn van achterstallig onderhoud wat uiteindelijk kan resulteren in een risico op instortingsgevaar. Bij vandalisme en inbraak in de panden is er ook een kans op gaslekken door het verwijderen van koperen leidingen en brand door brandstichting. De leegstaande panden leiden hierdoor tot een sociaalmaatschappelijk onhoudbare situatie die tot onveilige situaties kan leiden die schadelijk zijn voor de volksgezondheid en veiligheid.

Daarbij is er in Nederland een tekort aan woonruimte. In en nabij steden is de vraag naar woningen het grootst. Gezien de ligging nabij het centrum en het formaat van de locatie biedt dit de potentie voor de realisatie van woningen en appartementen. Om te voldoen aan de eisen van woonruimte moeten de panden gesloopt of grondig gerenoveerd worden. Om het pand te behouden en naar huidige maatstaaf voor wonen te verbouwen zal grof onderhoud noodzakelijk zijn. Voor de verbouw zouden de muren en gevels deels gesloopt en of deels na geïsoleerd moeten worden waarbij de huidige verblijfplaatsen eveneens zouden moeten wijken. De sloop van het pand maakt het mogelijk om de bestaande ruimte beter te benutten en meer woningen te realiseren dan een grondige verbouwing van het bestaande pand. Derhalve wordt het pand gesloopt. Bij zowel een renovatie als bij nieuwbouw wordt de huidige verblijfplaats aangetast en is een vergunning noodzakelijk.

Gezien de huidige bebouwing al reeds is gevestigd aan de rand van Ochten en leegstand tot een sociaal onhoudbare situatie leidt is een alternatief gebied zoeken niet nuttig. Tevens is er in de directe omgeving geen gebied aan te wijzen waar een gelijksoortig plan kan worden uitgevoerd. Hierdoor zijn er geen gebieden aan te wijzen waar gebouwd kan worden waar minder beschermde soorten voorkomen. Door de sloop biedt de locatie ruimte voor de realisatie van onder andere woonruimte. Door op een bestaande bouwlocatie, te bouwen wordt voorkomen dat er groen (in het buitengebied) moet wijken voor de realisatie van woningbouw. Daarbij wordt het gebied geschikter voor de huidige voorkomende soorten door het toevoegen van meerdere nieuwe permanente verblijfplaatsen.

Zoals aangetoond in het aanvullend onderzoek zal de sloop effect hebben op één zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, welke mogelijk ook gebruikt kan worden als paar- en winterverblijfplaats. Door de totaalsloop van het pand zal deze verblijfplaats verdwijnen. Het verdwijnen van deze verblijfplaats zal geen effect hebben op de huidige staat van instandhouding of het voortbestaan van deze soort. Daarbij wordt de huidige verblijfplaats overmatig gecompenseerd zodat de werkzaamheden een minimaal effect zullen hebben op deze soort. Hierdoor wegen de sociaalmaatschappelijke redenen meer dan de bescherming van deze soorten op de locatie.

Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke belangen van de beoordelingsregels flora- en fauna activiteit soorten habitatrichtlijn (artikel 8.74k) in het belang van de volksgezondheid, openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

Door in samenwerking met en onder begeleiding van een ecoloog het sloopp proces uit te voeren wordt conform de zorgplicht zo veel mogelijk schade voorkomen. Daarbij wordt er op toegezien dat het sloopp proces zoveel mogelijk in één richting wordt uitgevoerd. Dit geeft aanwezige soorten de mogelijkheid om richting een veiliger gebied te kunnen vluchten. Dit is beter dan van verschillende kanten te starten met slopen waardoor dieren ingesloten kunnen worden en niet meer weg kunnen vluchten.



## 7 Planning

De planning vanuit de aannemer is als volgt:

- De start van de sloopwerkzaamheden staat gepland in de maand augustus 2025,
- Oplevering van het bouwrijpe terrein staat gepland op december 2025 waarna de bouw gestart wordt.
- De bouw zal tot november 2027 duren, maar mogelijk verschuift dit i.v.m. vertragingen tijdens de bouw.

Uit deze data volgt het tijdschema van de mitigerende maatregelen zoals weergegeven in tabel 1. Hierin wordt er vanuit gegaan dat de ontheffing voor augustus 2025 is verleend door de provincie zodat het ongeschikt maken op tijd kan worden uitgevoerd.

**Tabel 1**

*planning van de uit te voeren mitigerende maatregelen*

activiteit	september 2024	April 2025	Mei 2025	Juni 2025	Juli 2025	Aug 2025	Dec 2025	Jan 2026	Feb 2026
Plaatsen alternatieve verblijfplaatsen vleermuizen	27 sep								
Gewenningsperiode vleermuis									
Ongeschikt maken huidige verblijfplaatsen vleermuizen									
Controle maatregelen vleermuizen									
Start sloop									
Controle van duurzame verblijfplaatsen									

De alternatieve verblijfplaatsen worden verwijderd nadat de permanente verblijfplaatsen gerealiseerd zijn. Dit zal gebeuren na een gewenningsperiode van 3 maanden waarin beide verblijfplaatsen beschikbaar zijn. In de laatste maand worden de alternatieve verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt voordat ze aan het einde van de derde maand verwijderd worden.

## **Bijlage 1**

### Alternatieve verblijfplaatsen

## **Bijlage 2**

### Nieuwe situatie

## **Bijlage 3**

Voor onderzoeken



## **Bijlage 4**

Kennisdocument Gewone  
Dwergvleermuis BIJ12

## **Bijlage 5**

### Literatuurlijst

## Literatuurlijst

- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) – Hoofdstuk 11 (<https://www.omgevingsweb.nl/wp-content/uploads/po-assets/379207.pdf>)
- Bij12 Kennisdocumenten ([www.bij12.nl/onderwerp/natuurinformatie/kennisdocumenten-soorten-natuurbescherming/](http://www.bij12.nl/onderwerp/natuurinformatie/kennisdocumenten-soorten-natuurbescherming/))
- De zoogdiervereniging ([www.zoogdiervereniging.nl](http://www.zoogdiervereniging.nl))
- Gelders natuurnetwerk ([geoportaal.gelderland.nl/portaal/apps/webappviewer/index.html?id=6e75f771b9ea4401848acefe9f489843](http://geoportaal.gelderland.nl/portaal/apps/webappviewer/index.html?id=6e75f771b9ea4401848acefe9f489843))
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (<https://minInv.nederlandsesoorten.nl/content/rode-lijsten>)
- Natura 2000 (<https://www.natura2000.nl/>)
- Natuurbeheerplan Gelderland (<https://geoportaal.gelderland.nl/portaal/apps/webappviewer/index.html?id=d8fc942b0c7646ff8900c26f05effef9>)
- NGB Soortinventarisatieprotocollen ([www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/soortinventarisatieprotocollen](http://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/soortinventarisatieprotocollen))
- NDFF Verspreidingsatlas ([www.verspreidingsatlas.nl/](http://www.verspreidingsatlas.nl/))
- Rijksoverheid ([www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl))
- Slagboom en Peters ([app.slagboomenpeeters.com](http://app.slagboomenpeeters.com))
- Waarneming ([www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl))