

## Besluit Flora- en Fauna-activiteit

### Datum

20 november 2025

### Zaaknummer

2024-012643

### Onderwerp

Omgevingswet Flora- en Fauna-activiteit

### Inlichtingen bij

Provincieloket  
026 359 99 99  
[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)

### Blad

1 van 47

Woonstede

T.a.v. [REDACTED]

Telefoonweg 36

6712 GD EDE

### Locatie

Woningbezit Woonstede binnen gemeenten Ede, Scherpenzeel en Wageningen.

### Gemeente

Ede, Scherpenzeel en Wageningen.

### Activiteit

Onderhouds-, renovatie-, verduurzamings-, sloop- en bouwprojecten

### DSO-nummer

2024101500121

Beste [REDACTED]

Op 15 oktober 2024 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een generieke omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ten behoeve van het woningbezit van Woonstede binnen de gemeenten Ede, Scherpenzeel en Wageningen. De aanvraag heeft betrekking op het uitvoeren van werkzaamheden waarbij verbodsbepalingen van het Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving worden overtreden ten aanzien van de volgende soorten: huismus, gierzwaluw, huiszwaluw, spreeuw, boerenzwaluw, zwarte roodstaart, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, meervleermuis, kleine dwergvleermuis, watervleermuis, rosse vleermuis en steenmarter.

Op 21 november 2024 hebben wij op deze aanvraag een besluit genomen. Tegen dit besluit is bezwaar gemaakt door een belanghebbende. Naar aanleiding hiervan, en mede in verband met een geactualiseerde versie van onze *Handreiking generieke omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten voor woningcorporaties*, is in overleg met u vastgesteld dat het oorspronkelijke besluit dient te worden herzien.

Met dit besluit herroepen wij het besluit van 21 november 2024 en stellen wij een nieuw besluit vast waarin de geactualiseerde uitgangspunten en voorwaarden zijn verwerkt. Tevens is in dit besluit de met de bezwaarmaker gemaakte afspraak opgenomen.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem  
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99  
[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)  
[www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

BNG Bank Den Haag  
NL74BNGH0285010824  
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03  
KvK-nummer: 51468751

 provincie  
**Gelderland**

**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

2 van 47

**Besluit**

Wij herroepen de op 15 oktober 2024 aangevraagde en voorts op 21 november 2024 verleende omgevingsvergunning. Daarnaast verlenen wij u hierbij opnieuw de op 15 oktober 2024 aangevraagde omgevingsvergunning. Van dit besluit wordt kennisgegeven in het Provinciaal blad van Gelderland. Dit kunt u raadplegen via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit bezwaar maken. Richt uw bezwaarschrift aan: Gedeputeerde Staten, secretariaat Commissie rechtsbescherming, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem. Graag "bezwaarschrift" vermelden op de envelop en op de brief. Vermeld ook het zaaknummer en DSO-nummer. Deze staan bovenaan deze brief. U kunt uw bezwaarschrift ook elektronisch indienen op het portaal Rechtsbescherming. Hiervoor gebruikt u DigiD, eHerkenning of eIDAS. Meer informatie vindt u op [Bezwaarschriften\(gelderland.nl\)](http://Bezwaarschriften(gelderland.nl)) en bij het Provincieloket 026 359 99 99. Als u een bezwaarschrift indient, schorst dat de werking van het besluit niet. Daarom kunt u bij de rechter een verzoek indienen voor een voorlopige voorziening. Zie [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

**De bijlagen zijn onderdeel van dit besluit**

Bijlage 1 bevat een toelichting op ons besluit. Ook zijn de voorschriften van dit besluit beschreven in bijlage 1. In bijlage 2 is een visueel overzicht van het woningbezit van Woonstede (projectlocaties) opgenomen. Neem de bijlagen goed door.

**Meer informatie**

Heeft u nog vragen? Kijk daarvoor op [gelderland.nl](http:// gelderland.nl). U kunt ook contact opnemen met het Provincieloket via telefoonnummer 026 359 99 99. Houdt u het zaaknummer van deze brief bij de hand. We kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,  
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,



Martine Jongman  
Teammanager Vergunningverlening

**Bijlagen**

- Bijlage 1 – Toelichting en voorschriften
- Bijlage 2 – Overzicht woningbezit Woonstede

## **BIJLAGE 1 – TOELICHTING EN VOORSCHRIFTEN**

De toelichting op deze vergunning is als volgt opgebouwd:

- eerst wordt de activiteit omschreven;
- vervolgens wordt de gevolgde procedure uiteengezet;
- daarna volgt een beschrijving van de historie van de vergunningverlening;
- aansluitend wordt het besluit opgenomen, gevolgd door de bijbehorende voorschriften;
- vervolgens wordt de onderbouwing van het besluit gegeven;
- tot slot volgt de conclusie.

### **Omschrijving activiteit**

Op 15 oktober 2024 ontvingen wij een aanvraag van Woonstede voor een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit op grond van artikel 5.1, lid 2, onder g, van de Omgevingswet (hierna: Ow) en afdeling 11.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal). De flora- en fauna-activiteit wordt in de bijlage bij de Ow omschreven als “een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten”.

Met de door Woonstede beoogde activiteit worden de volgende verbodsbepalingen uit het Bal (mogelijk) overtreden:

- artikel 11.37, lid 1, aanhef en onder b, voor het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten of rustplaatsen, of het opzettelijk wegnemen van nesten, van de huismus, gierzwaluw, huiszwaluw, spreeuw, boerenzwaluw en zwarte roodstaart;
- artikel 11.46, lid 1, aanhef en onder b, voor het opzettelijk verstoren van vleermuizen;
- artikel 11.46, lid 1 aanhef en onder d, voor het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, meervleermuis, kleine dwergvleermuis, watervleermuis en rosse vleermuis;
- artikel 11.54, lid 1 aanhef en onder b, voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de steenmarter.

De aanvraag ziet op het gehele woningbestand van Woonstede binnen de gemeenten Ede, Scherpenzeel en Wageningen, gelegen in de provincie Gelderland.

### **Procedure**

Op deze vergunningaanvraag is titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing. Daarnaast is op dit besluit artikel 7:11 van de Awb van toepassing.

Op 15 oktober 2024 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning in het kader van hoofdstuk 5 van de Ow ontvangen.

Op 21 november 2024 hebben wij een besluit genomen op deze aanvraag. Tegen dit besluit is op 19 december 2024 bezwaar gemaakt door een belanghebbende partij, Stichting Milieuwerkgroepen Ede (hierna: SME). Dit bezwaar is geregistreerd onder ons zaaknummer 2024-015336.

Naar aanleiding van het ingediende bezwaar, en mede in verband met de actualisering van onze *Handreiking generieke omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten voor woningcorporaties*, is in overleg met de aanvrager vastgesteld dat het oorspronkelijke besluit van 21

**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

4 van 47

november 2024 dient te worden herroepen en vervolgens een nieuw besluit dient te worden vastgesteld waarin de geactualiseerde inzichten en gemaakte afspraken zijn verwerkt. In het kader hiervan heeft de aanvrager op 3 september 2025 een geactualiseerd activiteitenplan en een bijgewerkt overzicht van het woningbestand aangeleverd. Met het bijwerken van dit activiteitenplan, en daarmee van de aanvraag, is ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag aanvullend vergunning aangevraagd voor de rosse vleermuis.

De volgende documenten maken onderdeel uit van deze vergunning:

- *Rapport wijzigen generieke omgevingsvergunning woningbezit Woonstede* (Sweco, d.d. 18 juli 2025). Hierna genoemd: het projectplan;
- *Handreiking generieke omgevingsvergunning voor flora en fauna activiteiten* (Provincie Gelderland, afdeling VTH, d.d. 15 november 2025). Hierna genoemd: de handreiking.

**Historie vergunningverlening**

Op 21 november 2024 hebben wij een generieke vergunning voor een flora- en fauna-activiteit op grond van de Ow verleend voor het gehele Gelderse woningbestand van Woonstede (in gemeenten Ede, Scherpenzeel en Wageningen). Dat besluit wordt via onderhavig besluit herroepen.

Voor een beperkt deel van het woningbezit waarvoor nu een generieke vergunning is aangevraagd, is in het verleden wel afzonderlijk ontheffing verleend in het kader van de Wet natuurbescherming, dan wel een vergunning op grond van de Omgevingswet, voor vergelijkbare werkzaamheden. Het betreft in ieder geval de ontheffingen en vergunningen met de volgende kenmerken:

- 2017-013318 (verleend op 1 mei 2018, betreffende locaties Kolkakkerweg 14 tot en met 56 (even) en 11 tot en met 63 (oneven) te Ede).
- 2017-013745 (verleend op 6 augustus 2018, betreffende locaties diverse woningen Vogelbuurt te Ede).
- 2017-014473 (verleend op 15 november 2018, betreffende locaties Kolkakkerweg 2 tot en met 12 (even) en 3 tot en met 9 (oneven), Brinkweg 1 tot en met 23 (oneven), 31, 33 en 2 tot en met 18 (even), Den Brink 1 tot en met 9 (oneven) en 2 tot en met 8 (even), Talmalaan 5, 7, 11 tot en met 21 (oneven) en 2 tot en met 22 (even), Klaprooslaan 1 tot en met 17 (oneven), Verlengde Maanderweg 5 tot en met 27 (oneven) en 28 tot en met 50 (even), Klaas Katerlaan 2 tot en met 6 (even) en Prinsesselaan 10 tot en met 16 (even) en 22 te Ede).
- 2018-006918 (verleend op 5 februari 2019, betreffende locaties diverse woningen Peter van der Voortstraat en Hulweg te Lunteren).
- 2019-003484 (verleend op 27 juli 2020, betreffende locaties diverse woningen aan de Prinses Beatrixlaan, Prinses Irenelaan, Prinses Margrietlaan, Prinses Marijkelaan en Willaerlaan te Scherpenzeel).
- 2019-004316 (verleend op 16 januari 2020, betreffende locaties diverse woningen Wilgenhof te Scherpenzeel).
- 2021-009719 (verleend op 18 oktober 2021, betreffende locaties diverse woningen Vierzinnen te Scherpenzeel).
- 2022-005089 (verleend op 25 augustus 2022, betreffende locaties Ranonkellaan 3, 5, 7, 11, 13, 17, 19, 23 tot en met 29 (oneven), 43 en 4, 8, 10, 14 tot en met 20 (even), 24 tot en met 34 (even), 38 tot en met 42 (even), 46, 48 en 52 te Ede).

**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

5 van 47

- 2022-014530 (verleend op 7 juli 2023, betreffende locaties Hof van Sint Pieter 1 tot en met 39 (oneven), 101 tot en met 155 (oneven), 201 tot en met 255 (oneven) en 301 tot en met 355 (oneven) te Bennekom).
- 2023-004690 (verleend op 15 augustus 2024, betreffende locaties Balilaan 2, 3, 4, 5, 7 en 8, Borneolaan 5, 17, 23, 25, 39, 2 tot en met 8 (even), 12 tot en met 32 (even), 36 tot en met 46 (even), 50 en 56, Celebeslaan 4 tot en met 8 (even), 16 tot en met 20 (even), 26 en 28, Javalaan 3 tot en met 35 (oneven), 39 tot en met 47 (oneven), 51 tot en met 69 (oneven) en 73, 77 tot en met 97 (oneven), 2 tot en met 22 (even), 26 tot en met 30 (even), 34 tot en met 44 (even), 48 tot en met 58 (even) en 62 tot en met 66 (even), Lomboklaan 1 tot en met 9 (oneven), 13, 17, 23 tot en met 29 (oneven), 33 tot en met 43 (oneven), 2, 6 tot en met 18 (even), 24 tot en met 36 (even), 40 tot en met 44 (even), 50, 54, 58, 60, 64 tot en met 68 (even), Soembalaan 3, 9 tot en met 25 (oneven), 22, 26, 38 en 40, Soembaplein 4, 8 en 12, Timorlaan 7 tot en met 13a, Sumatralaan 1 tot en met 9 (oneven), 13, 15, 19 tot en met 35 (oneven), 2, 4, 20 en 40 te Ede).
- 2023-014505 (verleend op 14 augustus 2024, betreffende locaties Vijverlaan 2A1 tot en met 2C7 te Scherpenzeel).
- 2023-015533 (ontwerpbesluit gepubliceerd op 24 oktober 2024, betreffende locaties Stationsweg 124A en Ariënsweg 1-3 te Ede).
- 2023-015631 (verleend op 7 november 2024, betreffende locaties Berkhofweg 27 tot en met 31 (oneven), 39 tot en met 49 (oneven), 34, 36, 40 en 44, Bisschopweg 4 tot en met 8 (even), 12, 14, 18 tot en met 22 (even), 26 tot en met 32 (even), 42 tot en met 62 (even), 66, 70, 72, 76, 78, 82 tot en met 86 (even), Groen van Prinstererstraat 16 tot en met 24 (even), 28, 30, 34, 38 tot en met 42 (even) en 46, Schaepmanstraat 21, 29, 31, 35 tot en met 39 (oneven), 43, 49, 18, 20, 24, 28, 32, 40, 42, 48, 50, 54, 74 tot en met 78 (even), Troelstrastraat 25 tot en met 35 (oneven), 39, 6 tot en met 10 (even), 14, 16, 20 tot en met 26 (even) en 30 tot en met 34 (even), Vaarkamper Engweg 35, 37, 41, 51, 57, 59, 63, 69, 71, 77, 85 en 87, Van der Duyn van Maasdamstraat 1 tot en met 9 (oneven), 15, 19, 21, 27 tot en met 49 (oneven), 55, 59, 63 tot en met 71 (oneven), 2 tot en met 12 (even), 22, 24, 28 en 32 tot en met 36 (even), Van Hallstraat 1 tot en met 7 (oneven), 11, 2, 4, 8 en 10, Van Limburg Stirumstraat 34 tot en met 42 (even), 46 en 48 te Lunteren).
- 2023-015898 (verleend op 4 november 2024, betreffende locaties Akkerwindelaan 23 tot en met 31 (oneven), Weegbreelaan 2 en 14, Hoefbladlaan 1 tot en met 11 (even en oneven), Groeperlaan 2 en 4, Kamillelaan 49 tot en met 65 (oneven), 69, 71, 75 tot en met 83 (oneven), 30, 32, 36 tot en met 48 (even) en 52, Valeriaanlaan 23 tot en met 31 (oneven), 37, 41 tot en met 55 (oneven) te Scherpenzeel).
- 2023-016311 (verleend op 15 augustus 2024, betreffende locaties Groeneweg 15 en Pothovenlaan 2, 6, 8 en 10 te Otterlo).
- 2024-006560 (verleend op 29 augustus 2024, betreffende locaties Rooseveltweg 24 tot en met 198 (even) te Wageningen).

BESLUIT

Gedeputeerde Staten van Gelderland

HEBBEN BESLOTEN

gelet op artikel 7.11 van de Awb,

DE OMGEVINGSVERGUNNING VAN 21 NOVEMBER 2024 PER HEDEN TE HERROEPEN.

En Gedeputeerde Staten van Gelderland

HEBBEN VOORTS BESLOTEN

gelet op artikel 5.1, lid 2, onder g, artikel 5.18 en artikel 5.29 van de Ow, artikel 4.6 Omgevingsbesluit (hierna: Ob), artikel 4.30, lid 2, onder c, artikel 7.8a, artikel 7.8a, lid 2, onder b, artikel 7.8a, lid 2, onder c, artikel 8.74j, artikel 8.74k, lid 1, artikel 8.74l, lid 1, en artikel 8.74o van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl), artikel 11.44, artikel 11.52 en artikel 11.54, lid 1 en lid 2, van het Bal,

DE OMGEVINGSVERGUNNING TE VERLENEN

Zoals aangevraagd door Woonstede, gevestigd aan de Telefoonweg 36, 6712GD Ede,

voor de soorten, verbodsbepalingen en wettelijke belangen zoals weergegeven in tabel 1 van dit besluit.

Tabel 1: soorten, verboden en belangen

Soort	Verbod (Bal)		Belang (Bkl)
Huismus ( <i>Passer domesticus</i> )	artikel 11.37, lid 1, aanhef en onder b	opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten of rustplaatsen, of het wegnemen van nesten, <sup>(1)</sup>	artikel 8.74j, lid 1: in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid
Gierzwaluw ( <i>Apus apus</i> )			
Huiszwaluw ( <i>Delichon urbicum</i> )			
Spreeuw ( <i>Sturnus vulgaris</i> )			
Boerenzwaluw ( <i>Hirundo rustica</i> )			
Zwarte roodstaart ( <i>Phoenicurus ochruros</i> )			

**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

7 van 47

<p>Gewone dwergvleermuis <sup>(2)</sup> (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)</p> <p>Ruige dwergvleermuis (<i>Pipistrellus nathusii</i>)</p> <p>Laatvlieger <sup>(2)</sup> (<i>Eptesicus serotinus</i>)</p> <p>Gewone grootoorvleermuis <sup>(2)</sup> (<i>Plecotus auritus</i>)</p> <p>Meervleermuis <sup>(2)</sup> (<i>Myotis dasycneme</i>)</p> <p>Kleine dwergvleermuis <sup>(2)</sup> (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)</p> <p>Watervleermuis <sup>(2)</sup> (<i>Myotis daubentonii</i>)</p> <p>Rosse vleermuis <sup>(2)</sup> (<i>Nyctalus noctula</i>)</p>	<p>artikel 11.46, lid 1, aanhef en onder b</p> <p>artikel 11.46, lid 1, aanhef en onder d</p>	<p>opzettelijk verstoren</p> <p>beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen <sup>(1)</sup></p>	<p>artikel 8.74k, lid 1: in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.</p>
<p>Steenmarter (<i>Martes foina</i>)</p>	<p>artikel 11.54, lid 1, aanhef en onder b</p>	<p>opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen</p>	

1) Geldt alleen voor nest- en verblijfplaatsen in gebouwen en tot 5 meter van het gebouwde, zie voorschrift 1.

2) Voor bepaalde functies van deze soorten is in een goedkeuringsbesluit noodzakelijk, zie voorschrift 40.

**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

8 van 47

**Voorschriften**

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

*Algemene voorschriften*

1. Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor het woningbestand van Woonstede dat gelegen is binnen de gemeenten Ede, Scherpenzeel en Wageningen, en zoals inzichtelijk is gemaakt in de adressenlijst die in bezit is van provincie Gelderland. Deze adressenlijst wordt gedurende de looptijd van deze vergunning jaarlijks geüpdatet conform voorschrift 18. Toekomstige updates zullen ook in het registratiesysteem/GIS-applicatie worden verwerkt. Het bezit ten tijde van het verlenen van deze vergunning is visueel inzichtelijk gemaakt in bijlage 2 van dit besluit. In sommige gevallen kan de vergunning ook gelden voor particuliere woningen en/of gedeelde (appartementen)complexen, zie voor de voorwaarden voorschriften 19 en 20. Deze vergunning is alleen van toepassing op genoemde gebouwen van het woningbezit en tot een afstand van maximaal 5 meter van de betreffende gebouwen.
2. Deze omgevingsvergunning is geldig van 1 januari 2026 tot 1 januari 2036 voor de werkzaamheden en het woningbezit zoals beschreven in dit besluit. Uiterlijk voor 1 december 2030 vindt een tussentijdse evaluatie plaats op initiatief van de vergunninghouder. Bij de evaluatie worden de resultaten van de monitoring betrokken.
3. De vergunning geldt uitsluitend voor de soorten, verboden en belangen zoals weergegeven in tabel 1 van dit besluit.
4. De vergunninghouder neemt direct contact op met het bevoegd gezag indien er verbodsbepalingen worden overtreden waarvoor geen vergunning is verleend. Dit kan het geval zijn als er negatieve effecten optreden op soorten waarvoor geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is verleend, of als er onverwachte negatieve effecten van de activiteiten optreden. Er wordt contact opgenomen via e-mailadres [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl), onder vermelding van het zaaknummer 2024-012643.
5. Deze vergunning kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de vergunninghouder of in opdracht van de vergunninghouder handelende dan wel gemachtigde (rechts)personen. De vergunninghouder blijft verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van de vergunning.
6. De in voorschrift 5 genoemde (rechts)personen beschikken op de plaats waar de activiteiten van de vergunning worden uitgevoerd over een (digitale) kopie van deze omgevingsvergunning, en tonen deze op verzoek aan de daartoe bevoegde toezichthouders en opsporingsambtenaren.
7. De in voorschrift 5 genoemde (rechts)personen zijn op de hoogte van de inhoud en het doel van deze vergunning en de daaraan verbonden voorschriften, zodanig dat zij daar ook invulling en uitvoering aan kunnen geven.
8. Deze vergunning kan niet zonder toestemming worden overgedragen. Indien de vergunninghouder deze omgevingsvergunning wil overdragen, dan dient voor deze



**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

9 van 47

naamswijziging toestemming te worden gevraagd aan het bevoegd gezag. Dit gebeurt via een wijzigingsaanvraag die wordt ingediend via het Omgevingsloket (DSO), onder vermelding van het zaaknummer 2024-012643.

9. De werkzaamheden waarvoor aanspraak op deze vergunning wordt gemaakt en die vallen onder de generieke omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit van Woonstede worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige<sup>1</sup> op het gebied van de aangevraagde soorten.
10. Indien nieuwe ecologische inzichten, die landelijk geaccepteerd zijn, hiertoe aanleiding of noodzaak geven in het kader van de staat van instandhouding of alternatievenafweging, kan het bevoegd gezag besluiten de omgevingsvergunning hierop ambtshalve te wijzigen. Het bevoegd gezag laat het tijdig aan Woonstede weten voordat er een wijziging wordt doorgevoerd.

**Projectregistratie**

11. Voor de voorgenomen projecten/werkzaamheden van een jaargang dient eenmaal per jaar (uiterlijk voor 1 februari van het betreffende kalenderjaar waarin de uitvoering gepland staat) een overzicht van de (geplande) projecten in die jaargang opgestuurd te worden naar het bevoegd gezag, via e-mailadres [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl) onder vermelding van het zaaknummer 2024-012643. De planning dient door te lopen tot minimaal het moment dat het volgende overzicht opgestuurd wordt. Het overzicht bevat minimaal het betreffende deelgebied, de adressen, type werkzaamheden, de geplande startdatum en doorlooptijd. Per project wordt ook aangegeven welke en hoeveel van de in tabellen 4a en 4b genoemde bijzondere beschermde ecologische waarden, zoals grote kolonies huismussen of gierzwaluwen of kraam- of massawinterverblijfplaatsen, in het projectgebied zijn aangetroffen.
12. Een projectgebied bestaat uit maximaal 200 grondgebonden woningen en beslaat maximaal 10 hectare aaneengesloten oppervlakte zoals beschreven voor de onderzoeksdeelgebieden (zie daarvoor voorschrift 23). De meest beperkende factor is leidend bij het vaststellen van de grootte van het projectgebied.
13. Er dient minimaal een half jaar gewacht te worden voordat binnen een straal van 300 meter van een gereed gemeld deelgebied/project zoals beschreven in voorschrift 12, een nieuw project van Woonstede gestart mag worden.

<sup>1</sup> Provincie Gelderland verstaat onder een deskundige een persoon die voor de situatie, habitats en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en ((soort)specifieke) ecologische kennis heeft. De ervaring en kennis dient te zijn opgedaan doordat de deskundige:

- op HBO-, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of
- als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals bijvoorbeeld een bureau welke is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.

Met betrekking tot soorten of specifieke soorten kan als deskundige ook iemand worden aangemerkt die:

- op MBO-niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt ecologie, natuurbeheer of vergelijkbaar; en/of
- zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals bijvoorbeeld Zoogdiervereniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied) en/of zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of -bescherming.

**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

10 van 47

14. Voor projecten waarbij sprake is van sloop van woningen gevolgd door nieuwbouw op dezelfde locatie geldt dat er maximaal ene half jaar mag zitten tussen het einde van de sloopwerkzaamheden en de start van de nieuwbouw.
15. Per (aaneengesloten) project dient 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden waarvoor aanspraak op deze vergunning wordt gemaakt een startmelding gedaan te worden bij het bevoegd gezat, via e-mailadres [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl) onder vermelding van het zaaknummer 2024-012643. Het moment van ongeschikt maken voor een project wordt gezien als aanvang van de werkzaamheden. Bij de melding worden de contactgegevens van de ecologisch deskundige, die op dat moment de begeleiding verzorgt voor het betreffende project, meegestuurd. Voor de deelgebieden (of projecten) die uitgevoerd gaan worden dient een ecologisch werkprotocol (hierna: EWP) opgesteld te zijn die door vergunninghouder op verzoek van een toezichthouder direct kan worden overhandigd of worden getoond. Indien het digitale registratiesysteem/GIS-applicatie (nog) niet beschikbaar is, wordt het EWP (samen met de verslaglegging van het onderzoek) meegestuurd met de startmelding.
16. De ecologisch deskundige dient tijdens de ecologische begeleiding alle bevindingen bij te houden in een logboek. In het logboek wordt vermeld op welke data hij aanwezig was, welke werkzaamheden zijn uitgevoerd en begeleid. Tevens dienen er duidelijke foto's van de werkzaamheden en de geplaatste voorzieningen te worden opgenomen in het logboek. Het logboek met foto's mag digitaal worden bijgehouden, maar dient op verzoek van een toezichthouder direct te kunnen worden overhandigd of getoond. De aftekenlijst voor de bezoeken van de ecologisch deskundige, eventuele afhandeling calamiteiten en natuurvrijverklaring, moet altijd aanwezig zijn en op verzoek van de toezichthouder direct getoond kunnen worden op de uitvoeringslocatie. Deze aftekenlijst en formulier natuurvrijverklaring is daar bij voorkeur analoog aanwezig, maar mag eventueel ook digitaal met de uitvoerder gedeeld worden door het formulier na elke controle/aftekening te scannen (of fotograferen) en die scan (foto) per e-mail naar de uitvoerder te sturen. Een kopie van de e-mail(s) waarmee het gescande formulier naar de uitvoerder wordt gestuurd, waarop datum en tijd van verzending van de e-mail(s) zichtbaar zijn, moet dan worden toegevoegd aan het logboek. De uitvoerder moet vóór de start van de werkzaamheden in bezit zijn van de volledig afgetekende lijst en formulier natuurvrijverklaring.
17. Voor de gerealiseerde (aaneengesloten) projecten of deelgebieden wordt uiterlijk 2 maanden na het gereedkomen van de laatste (verstorende) werkzaamheden en het aanbrengen van de permanente voorzieningen een afhandeling in de GIS-applicatie gedaan, waardoor duidelijk is waar de standaard mitigatie en de eventuele aanvullende mitigatie voor dat project zich bevindt (mitigatieboekhouding). Het project wordt daarna gereed gemeld bij het bevoegd gezag, via e-mailadres [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl) onder vermelding van het zaaknummer 2024-012643. Indien het digitale registratiesysteem/GIS-applicatie (nog) niet beschikbaar is, worden de locaties van de mitigerende maatregelen op kaart gezet en meegestuurd met de afmelding van het project.
18. De gedurende de looptijd van deze vergunning door Woonstede nieuw aangekochte dan wel verkochte woningen dienen 1 keer per kalenderjaar (vóór 1 februari van het erop

volgende jaar) gemeld te worden bij het bevoegd gezag. Bij die melding wordt een actuele adressenlijst van het woningbestand gevoegd. Voordat er bij de nieuw verkregen panden werkzaamheden mogen plaatsvinden waarvoor aanspraak op deze vergunning wordt gemaakt, dienen deze eerst te zijn meegenomen in het volledige onderzoek naar beschermde soorten. Indien deze nieuwe woningen in aantal meer dan 100 grondgebonden woningen (of 200 wooneenheden in appartementencomplexen) afwijken van de oorspronkelijke aanvraag (of het voorgaande besluit), of als de nieuwe woningen in een andere gemeente liggen dan Ede, Scherpenzeel en Wageningen, moet door de vergunninghouder eerst een verzoek worden ingediend om de vergunning daarop te wijzigen.

19. Het is ook mogelijk om particulieren “mee te laten draaien” op deze generieke vergunning, mits de particuliere woningen onderdeel uitmaken van hetzelfde (aaneengesloten) woonblok als de woningen van Woonstede. Daarvoor moeten de particuliere woningen wel binnen het onderzoeksgebied vallen en daarmee ook al volledig onderzocht zijn en zijn meegenomen in EWP en de startmelding. Er gelden voor deze particuliere woningen dezelfde mitigerende maatregelen en verplichtingen als voor de eigen projectwoningen van Woonstede. Woonstede draagt de verantwoordelijkheid voor het correct uitvoeren van de maatregelen en de ecologische begeleiding. De voorzieningen in de particuliere woningen moeten middels contracten met de particuliere eigenaren duurzaam geborgd zijn of er moet voor gekozen worden om de verplichte standaard voorzieningen in de projectwoningen van Woonstede te faciliteren.
20. (Appartementen)complexen die voor minimaal 50 procent eigendom zijn van Woonstede en waarbij zij slechts deels belanghebbende is in de betreffende Vereniging van Eigenaren (VvE), mogen participeren/ worden uitgevoerd, onder deze vergunning. Dit betekent dat ook die eenheden die in bezit zijn van andere eigenaren maar zich in hetzelfde gebouw bevinden op de vergunning mogen participeren. Daarvoor moet het volledige (appartementen)complex wel binnen het onderzoeksgebied vallen en daarmee ook volledig onderzocht zijn. Het uitvoeren van werkzaamheden aan deze ‘gedeelde’ gebouwen wordt afgestemd binnen de VvE en vindt gelijktijdig plaats. Woonstede draagt de verantwoordelijkheid voor het correct uitvoeren van de maatregelen en de ecologische begeleiding. De compensatie (zie voorschrift 57) moet duurzaam geborgd zijn.

#### *Ecologisch onderzoek*

21. Het ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd conform de vereisten in hoofdstuk 5 van de handreiking.  
Voor het woningbezit van Woonstede, binnen de gemeente Wageningen, geldt dat er nog aanvullend onderzoek naar de meervleermuis moet worden gedaan, omdat er in 2024 een satellietverblijf meervleermuis is vastgesteld die nog niet in de koloniekartaart (blauwe cirkels) van het geactualiseerde vleermuisprotocol 2021 is opgenomen.
22. Het onderzoek per deelgebied vindt maximaal 19 maanden voorafgaand aan de start van de uitvoering (= moment van ongeschikt maken) per deelgebied plaats. Dit is gerekend vanaf de laatste onderzoeksronde in de paarperiode, of de kraamperiode als deze als laatste heeft plaatsgevonden. Als deze termijn door onvoorziene omstandigheden niet gehaald kan worden, kan deze met maximaal een half jaar worden verlengd. Als de

**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

12 van 47

vergunninghouder de termijn van 19 maanden met een half jaar wil verlengen, moet hij het bevoegd gezag hiervoor binnen uiterlijk 16 maanden na de laatste onderzoeksronde, en met goede onderbouwing, om toestemming vragen via e-mailadres [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl) onder vermelding van het zaaknummer 2024-012643. Ook dient in het seizoen van het 2<sup>e</sup> jaar een actualisatie van het onderzoek uitgevoerd te worden naar de eerder waargenomen kwetsbare functies (conform paragraaf 5.3 van de handreiking).

23. Per onderzoeksdeelgebied mogen maximaal 200 grondgebonden woningen en maximaal 10 hectare aaneengesloten oppervlakte worden onderzocht. Dit komt overeen met ongeveer 3,5 kilometer aaneengesloten straatlengte, waarbij ook de stegen, speelveldjes en parkeerplaatsen worden meegerekend. Het hele deelgebied moet binnen een half uur in zijn geheel doorkruist en onderzocht kunnen worden, waarbij alle zijden van alle projectwoningen te onderzoeken zijn. De meest beperkende factor is leidend bij het vaststellen van de grootte van het onderzoeksdeelgebied.
24. Het vleermuisonderzoek dient uitgevoerd te worden met behulp van batdetectors met opnamefunctie en een warmtebeeldcamera's met een minimale thermische sensorresolutie van 640 x 480 en een beeldsnelheid van 50 Hz.
25. De deelgebieden moeten worden onderzocht door ervaren ecologisch onderzoekers die zelfstandig waarnemingen in het veld kunnen interpreteren en die afhankelijk van het type onderzoek de volgende minimale aantallen veldbezoeken hebben uitgevoerd: voor vleermuisonderzoek geldt dat de ecologisch onderzoeker medior<sup>2</sup> moet zijn en minimaal 20 onderzoeksronden naar gebouwbewonende vleermuissoorten in het voorjaar hebben uitgevoerd, voor huismus- en gierzwaluwonderzoek minimaal 10 veldbezoeken per soort. Deze bezoeken moeten onder directe supervisie van een ervaren onderzoeker (minimaal 3 jaar ervaring met veldonderzoek) hebben plaatsgevonden.
26. Alle resultaten (alleen de verblijf- en nestplaatsen) van het onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van deze vergunning dienen op woningniveau te worden ingevoerd in de Nationale Databank Flora en Fauna (NDBFF) én in het registratiesysteem (GIS, indien beschikbaar) dat dient ter controle voor het bevoegd gezag. Dit gebeurt voor uiterlijk 1 februari van het opvolgende kalenderjaar.
27. De onderzoeksresultaten worden beschreven in het EWP. In een bijlage bij het EWP wordt een beschrijving gegeven van de omstandigheden waaronder het onderzoek is uitgevoerd (onderzoeksrapport). Over de uitvoering van het onderzoek wordt tenminste per bezoek beschreven: datum, begin- en eindtijd, weersomstandigheden, aantal onderzoekers,

---

<sup>2</sup> Onder een medior vleermuisonderzoeker wordt verstaan: een ervaren onderzoeker met aantoonbare kennis van de te onderzoeken soorten en functies, en die in staat is de te onderzoeken soorten in het veld te determineren. De medior moet minimaal 20 veldbezoeken voor vleermuizen in het voorjaar en conform het reguliere Vleermuisprotocol 2021 hebben uitgevoerd. Daarnaast moet hij ook minimaal 5 veldbezoeken per fiets onder begeleiding van een senior vleermuisonderzoeker hebben uitgevoerd.

Een senior vleermuisonderzoeker heeft minimaal 3 jaar ervaring met het veld- en advieswerk van vleermuizen, minimaal 20 veldbezoeken op de fiets zelfstandig uitgevoerd, met ruime veldervaring op de te verwachten vleermuissoorten.

namen onderzoekers, uitvoeringswijze (te voet of per fiets), grenzen onderzoeksgebied, overzicht afgelegde routes en toegepaste apparatuur (type).

#### *Ecologische begeleiding*

28. De ecologisch deskundige zoals genoemd in voorschrift 9 begeleidt in elk geval het plaatsen of aanbrengen van mitigerende/compenserende maatregelen en het ongeschikt maken van (potentiële) verblijfplaatsen, houdt het logboek up-to-date en tekent de natuurvrijverklaring, zoals beschreven in hoofdstuk 6 van de handreiking.
29. Bij elk project waarvoor aanspraak op deze omgevingsvergunning wordt gemaakt wordt gewerkt volgens een EWP met daarnaast de registratie zoals opgenomen in voorschrift 16. Het EWP wordt opgesteld op basis van de voorschriften uit deze omgevingsvergunning en handelswijze zoals beschreven in hoofdstuk 6 t/m 9 van de handreiking. Het EWP en een kopie van deze omgevingsvergunning zijn (digitaal) beschikbaar op de uitvoeringslocatie.

#### *Soortspecifiek*

30. Voor het ongeschikt maken van nest- of verblijfplaatsen van vogels of vleermuizen mogen geen gas-expanderende vulmiddelen (zoals purschuim) gebruikt worden en geen netten of andere materialen waarin vogels of vleermuizen verstrikt kunnen raken.
31. De werkzaamheden moeten zo snel mogelijk starten, uiterlijk binnen 6 maanden na het moment van ongeschikt maken. De werkzaamheden per project waarvoor ongeschikt is gemaakt moeten vervolgens zoveel mogelijk aaneengesloten worden uitgevoerd.

#### *Vogels*

32. Als in de broedperiode van vogels gewerkt wordt, dienen aanwezige broedgevallen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden te blijven. Een deskundige op het gebied van vogels dient te bepalen of en welke werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Er is sprake van een broedgeval vanaf het moment van het aanvoeren van nestmateriaal totdat alle jongen zijn uitgevlogen.
33. Bij een woning of gebouw waar een kolonie van 5 gierzwaluwnesten of meer is vastgesteld wordt buiten de broedperiode van de gierzwaluw gewerkt (de broedperiode loopt van 15 april tot 15 augustus) en blijven de nestplaatsen na de werkzaamheden behouden of worden alternatieven binnen 1 meter van de oorspronkelijke nestplaatsen aangeboden. Bij kolonies van 5 nesten of meer (binnen een straal van 50 meter) waarbij niet volledig buiten de broedperiode gewerkt kan worden, bijvoorbeeld vanwege sloop en nieuwbouw, dient minimaal 1 jaar van tevoren (vóór 1 mei) voldoende tijdelijke mitigatie (factor 3 van aangetroffen aantal nesten) te zijn aangebracht binnen 150 meter van de oorspronkelijke locaties en dienen voor de acceptatie in de maand juni regelmatig lokgeluiden te worden afgespeeld. Zie “Handreiking bij het gebruik van geluid voor het lokken van gierzwaluwen” van Gierzwaluwbescherming Nederland of “Kennisdocument Gierzwaluw” van BIJ12. De oorspronkelijke locaties dienen vervolgens vóór 15 april van het daaropvolgend jaar ongeschikt gemaakt te worden. Vanaf 15 april tot 15 mei van dat jaar moeten weer regelmatig lokgeluiden afgespeeld worden op de nieuwe (tijdelijke) locaties.

**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

14 van 47

34. Bij een woning of gebouw waar een kolonie van 10 huismusnesten of meer zijn vastgesteld, wordt altijd buiten de broedperiode van de huismus gewerkt (broedperiode loopt van 1 maart tot 1 september). Bij woningen of gebouwen met een kolonie van 10 huismusnesten of meer (binnen een straal van 50 meter) waarbij niet buiten de broedperiode van de huismus gewerkt kan worden, bijvoorbeeld vanwege sloop en nieuwbouw, wordt minimaal 3 maanden van tevoren voldoende tijdelijke mitigatie (factor 2 van het aangetroffen aantal nesten) aangebracht binnen 150 meter van de oorspronkelijke locatie. Bij deze nieuwe (tijdelijke) locaties moeten binnen een straal van 50 meter van de nestplekken ook voldoende struikvormers, hagen, foerageer- en drinkmogelijkheden en zandige plekken voor stofbaden aanwezig zijn. Indien dit nog niet aanwezig is, moet voldoende plantmateriaal aangeplant, ingezaaid en/of gecreëerd worden dat het in de broedperiode al functioneel is.
35. Alle woningen worden voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt voor huismus. Het ongeschikt maken moet gebeuren onder gunstige weersomstandigheden, dat wil zeggen: overwegend droog, overdag niet vriezend, en een windsterkte van maximaal 4 Beaufort.
36. Indien (potentiële) broedlocaties voor vogels voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt worden gemaakt, dient hierbij rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige vleermuizen of andere dieren die kunnen worden ingesloten, en die ook buiten hun eigen kwetsbare perioden moeten kunnen ontsnappen. Als bijvoorbeeld voor huismussen ongeschikt wordt gemaakt in februari, zal de bebouwing volledig toegankelijk moeten blijven voor vleermuizen tot daarvoor geschikte weersomstandigheden ná 1 april (pas op dat moment mogen vleermuizen definitief worden buitengesloten).
37. Op die locaties waar kolonies van huismus aanwezig zijn, moeten bomen, struikvormers of hagen die ten behoeve van de werkzaamheden verwijderd zijn binnen een straal van 5 meter van de bebouwing, binnen dezelfde oorspronkelijke afstand tot de bebouwing, opnieuw aangeplant worden. Foerageer- en drinkmogelijkheden en zandige plekken voor stofbaden in het plangebied moeten zoveel mogelijk behouden blijven. Dit geldt ook bij het (tijdelijk) realiseren van alternatieve nestplaatsen op een andere locatie (zie voorschrift 34).

*Vleermuizen*

38. Alle te onderhouden, renoveren, verduurzamen of te slopen bebouwing die potentieel geschikt kan zijn als verblijfplaats voor vleermuizen wordt voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt voor vleermuizen. Er mag voor vleermuizen alleen ongeschikt gemaakt worden in het actieve seizoen van deze soortgroep, lopend van 1 april tot 1 november maar daarbij niet in de kwetsbare kraamperiode. De kraamperiode loopt van 1 mei tot 1 augustus. Indien kwetsbare functies zijn vastgesteld (zie tabel 4b en voorschrift 40) en bij aanwezigheid van laatvliegers of meervleermuizen gelden aangepaste perioden; zie de natuurkalender in hoofdstuk 7 van de handreiking en dit besluit.
39. Bij een woning of gebouw waar een kraamverblijf voor gewone dwergvleermuizen met minder dan 50 individuen is vastgesteld en waarbij niet volledig buiten de kwetsbare kraamperiode gewerkt kan worden, bijvoorbeeld vanwege sloop en nieuwbouw, wordt

voldoende tijdelijke mitigatie (factor 4 van aangetroffen aantal) aangebracht binnen 150 meter van de oorspronkelijke locatie. De alternatieve kraamverblijfplaatsen worden aangebracht vóór 1 september van het jaar voorafgaand aan de kraamperiode waarop de oorspronkelijke verblijfplaats ongeschikt zal zijn. Het kraamverblijf wordt vervolgens voor 15 oktober van het jaar voorafgaand aan de uitvoering ongeschikt gemaakt, zodat de vleermuizen ruim voor de kraamperiode al een ander onderkomen gaan zoeken.

40. Voor de volgende functies is maatwerk en een goedkeuringsbesluit noodzakelijk (tabel 4b): massawinterverblijfplaatsen gewone dwergvleermuis, kraamverblijfplaatsen gewone dwergvleermuis met meer dan 50 individuen en kraamverblijfplaatsen van andere vleermuissoorten dan de gewone dwergvleermuis, verblijfplaatsen met 3 of meer gewone grootoorvleermuizen én alle verblijfplaatsen van de meervleermuis, watervleermuis, kleine dwergvleermuis of rosse vleermuis. Voor dit maatwerk en de compensatie moet eerst apart via een maatwerknotitie met EWP, goedkeuring worden gevraagd aan de provincie via e-mailadres [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl), onder vermelding van het zaaknummer 2024-012643. Voor de uitvoering van dit maatwerk en compensatie, is aanvullend onderzoek, afwijkende gewenningsperioden en extra monitoring van toepassing, zie kader onder hoofdstuk 9 van de handreiking en dit besluit. De beslissing op de maatwerknotitie wordt apart beoordeeld en gepubliceerd middels een goedkeuringsbesluit waarop bezwaar en beroep mogelijk is. Vraag indien nodig eerst vooroverleg aan.
41. Het ongeschikt maken van bebouwing voor vleermuizen moet voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten de kwetsbare perioden worden uitgevoerd. Echter tussen het ongeschikt maken en de start van de bouwwerkzaamheden moeten minimaal 3 dagen zitten waarop het weer rond zonsondergang voldoende geschikt is geweest voor vleermuizen om uit te vliegen. Dat houdt in: minimaal 10 graden Celsius, weinig wind (< 5 Beaufort) en overwegend droog. Daar waar de werkzaamheden in de winterperiode moeten plaatsvinden, moet het ongeschikt maken inclusief de benodigde controles (zie voorschrift 46 van dit besluit) dus al vóór 1 november zijn uitgevoerd.
42. Op die locaties waar binnen 200 meter afstand, in de kraamperiode, zwermactiviteit is of foeragerende laatvliegers zijn waargenomen, dient middels een avondcontrole van minimaal een uur gerekend vanaf zonsondergang, en ná 15 juli, de aanwezigheid van kraamactiviteit eerst uitgesloten te worden, voordat op 1 augustus ongeschikt gemaakt mag worden. Indien in of rond de bebouwing nog steeds (kraam)activiteit van laatvlieger wordt vastgesteld, dient minimaal gewacht te worden tot na 15 augustus voordat ongeschikt gemaakt mag worden en dient het eventueel ongeschikt maken voorafgaand aan de winterperiode, al vóór 15 oktober plaats te vinden. Voor kraamverblijven laatvliegers en alle andere verblijffuncties genoemd in tabel 4b van dit besluit is een maatwerknotitie en een goedkeuringsbesluit noodzakelijk (zie voorschrift 40).
43. Het ongeschikt maken voor vleermuizen gebeurt door het afsluiten van alle potentiële in-/uitvliegopeningen met exclusion flaps, zodat vleermuizen de bebouwing kunnen verlaten maar niet via dezelfde opening kunnen terugkeren. Deze exclusion flaps moeten geschikt zijn voor alle mogelijk voorkomende vleermuissoorten, dus ook grotere soorten zoals meervleermuis en laatvlieger. De in-/uitgang van een exclusion flap moet volledig glad zijn (ook aan de muurkant), zodat een vleermuis geen grip kan krijgen om terug te kruipen.

**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

16 van 47

Indien veel openingen dicht bij elkaar of grotere openingen aanwezig zijn die niet makkelijk zijn af te sluiten met een exclusion-flap, zoals dakranden of dilatatievoegen. Mag een deel van de aanwezige openingen worden dichtgezet met schuimvulling (géén pur-schuim!) wel moet een vleermuis daarbij altijd binnen 2,5 meter een geschikte uitvliegopening (mits deze op voorhand ook aanwezig was) met een exclusion flap kunnen bereiken. De ecologisch deskundige controleert zo nodig met een endoscoop of de interne doorgang gegarandeerd kan worden. Alleen locaties die van buitenaf volledig en zonder hulpmiddelen zijn te overzien waar op dat moment geen vleermuizen aanwezig zijn, mogen ook zonder een exclusion flap worden afgesloten.

44. Indien tijdens de werkzaamheden toch vleermuizen worden aangetroffen, wordt het werk ter plaatse onmiddellijk stopgezet. De ecologisch deskundige wordt ingeschakeld en er wordt direct melding gemaakt bij de provincie onder vermelding van het zaaknummer. Nadat de ecologisch deskundige op de werklocatie polshoogte heeft genomen neemt deze contact op met het bevoegd gezag om te overleggen welke aanvullende maatregelen eventueel nog mogelijk zijn of dat de werkzaamheden ter plaatse opgeschort moeten worden.

*Steenmarter*

45. Het ongeschikt maken van een verblijfplaats van steenmarter dient te gebeuren buiten de kwetsbare kraamperiode. De kraamperiode van steenmarter loopt van 1 maart tot 1 augustus.

*Nacontrole*

46. Nadat er ongeschikt is gemaakt en de dieren voldoende tijd hebben gekregen om de gebouwen te verlaten, controleert de ecologisch deskundige of er geen dieren meer aanwezig zijn. Dit gebeurt voor vleermuizen door te controleren op in- of uitvliegers met batdetectors en warmtebeeldcamera's. Het door 1 ecologisch deskundige te controleren gebied dat voor vleermuizen ongeschikt is gemaakt moet binnen 5 minuten in zijn geheel doorkruist en gecontroleerd kunnen worden, waarbij alle zijden van alle projectwoningen te onderzoeken zijn. Daarbij wordt minimaal vanaf zonsondergang tot 1 uur na zonsondergang en bij geschikte weersomstandigheden gecontroleerd. Indien kort na zonsondergang vleermuisactiviteit wordt waargenomen, dienen de uitvliegcontroles herhaald te worden, totdat duidelijk is dat er zich geen vleermuizen meer bevinden binnen het plangebied.
47. Nadat de ecologisch deskundige heeft vastgesteld dat er geen dieren meer aanwezig zijn, wordt het gebouw natuurvrij verklaard. De benodigde controles en natuurvrijverklaring worden afgetekend op een formulier (zie voorschrift 16). De uitvoerder moet vóór de start van de werkzaamheden in bezit zijn van het afgetekende formulier natuurvrijverklaring.

*Mitigatie*

48. De mitigerende maatregelen en voorzieningen moeten voor wat betreft de hoogte, expositie en omgevingsfactoren geplaatst worden conform de richtlijnen uit de geldende kennisdocumenten van BIJ12.



49. Indien tijdelijke voorzieningen nodig zijn, dienen deze te blijven hangen tot de permanente voorzieningen zijn gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening wordt gehouden met de gewenningsperiode(n) van de soorten. Daarnaast mogen de tijdelijke voorzieningen pas verwijderd worden op het moment dat deze niet in gebruik zijn en buiten de meest kwetsbare periode(n) van de betreffende soorten. De voorzieningen dienen verwijderd te worden onder begeleiding van een ecologisch deskundige.
50. De standaard mitigatie en de afhankelijk van de onderzoeksresultaten noodzakelijke aanvullende mitigatie wordt minimaal uitgevoerd conform de aantallen in de tabellen 3, 4a en 4b van de handreiking (tabellen 3, 4a en 4b van dit besluit). Naast de standaard mitigatie conform tabel 3 wordt op basis van de onderzoeksresultaten de aanvullende mitigatie conform de tabellen 4a en 4b vastgesteld.  
De voorstellen voor aanvullende mitigatietaken (maatwerkvoorzieningen) voor de bijzondere verblijfplaats waarvoor conform tabel 4b van de handreiking goedkeuring van het bevoegd gezag nodig is, worden met nog voldoende tijd voor de benodigde gewinning voorafgaand aan de uitvoering en rekening houdend met 8 weken behandeltermijn voorgelegd aan het bevoegd gezag ter beoordeling en besluitvorming.  
Tabel 5 uit de handreiking (en tevens uit dit besluit) kan gebruikt worden voor het omrekenen van standaard en aanvullende mitigatie naar alternatieve voorzieningen.
51. Bij sloop en nieuwbouw is het uitgangspunt dat standaard (een groot deel van) de spouwruimte beschikbaar wordt gesteld voor vleermuizen (inclusief de grotere vleermuissoorten) en daarbij waar mogelijk ook een verbinding met de ruimte onder het dak wordt gecreëerd. Verder dient een deel van het dak of de dakrand ook geschikt en toegankelijk te worden gemaakt voor huismus en gierzwaluw. De omrekenfactoren voor de standaard te compenseren verblijfplaats zijn weergegeven in tabel 5 van de handreiking (gelijk aan tabel 5 van dit besluit).
52. Het hogerop plaatsen van vogelschroot om vogels (weer) toegang te verschaffen onder de dakpannen van geïsoleerde daken, mag niet bij de dakzijde aan de zuidkant van een woning plaatsvinden. Het hoger plaatsen van vogelschroot bij zuidoost en zuidwest geëxposeerde zijden is ter beoordeling van de ecologisch deskundige en is mede afhankelijk van schaduwwerking uit de omgeving. De beschikbare broedruimte onder de dakpannen moet minimaal 8 centimeter hoog zijn en de openingen die toegang kunnen verschaffen minimaal 3,5 centimeter (rond) in doorsnede.
53. Nog niet wetenschappelijk of nog niet als anekdotisch bewezen permanente voorzieningen (als zodanig benoemd op de website van de Nationale Kennisbank Natuurinclusief Bouwen (<http://www.nknbnl>)) mogen maximaal tot 25 procent worden ingezet, mits ook voldaan aan de overige randvoorwaarden. Dit geldt ook voor paalkasten. Voor gebruik van niet bewezen voorzieningen geldt een monitoringsverplichting. Als uit monitoring blijkt dat bepaalde typen permanente voorzieningen goed functioneren, kunnen deze in overleg met het bevoegd gezag mogelijk breder worden ingezet.

54. Minimaal 75 procent van de permanente mitigatievoorzieningen voor vleermuizen moeten zodanig geïsoleerd zijn, of ingebouwd, dat ze ook als (klein) winterverblijf kunnen functioneren.
55. Van de voor vleermuizen te realiseren voorzieningen moet minimaal 25 procent van de standaard mitigatie mogelijkheden bieden voor grotere vleermuissoorten, zoals laatvlieger of meervleermuis. Geïntegreerde verblijfplaatsen of spouwruimte(n) die niet worden geïsoleerd worden bij voorkeur voorzien van een entreesteen. Indien een open stootvoeg wordt gebruikt, moet deze minimaal 2,5 centimeter (max. 3 cm) breed zijn en 5 centimeter hoog. Voor vleermuizen opengestelde spouwruimte moet minimaal > 3 centimeter diep zijn (minimale tussenruimte buitenblad en isolatie) en mag geen open verbinding met dampopen folies of andere pluizende isolatiematerialen hebben waarin ze verstrikt kunnen raken, tenzij deze zijn afgedekt.
56. Minimaal 5 procent van de standaard mitigatie moet ook geschikt zijn voor vrijhangende vleermuissoorten zoals gewone grootoorvleermuis of toegang geven tot een open spouwmuur (> 7 centimeter vrije tussenruimte) of dak- of zolderruimte die hierin voorziet.
57. Ook bij een (appartementen)complex dat slechts gedeeltelijk (minstens 50 procent) in eigendom is van Woonstede en waarbij zij deels belanghebbende is in de betreffende VvE, wordt bij de mitigatieopgave altijd uitgegaan van het totale aantal woningen/wooneenheden dat zich bevindt in dat complex. Dit betekent dat ook de woningen/wooneenheden in dat complex die niet in eigendom zijn van Woonstede worden meegeteld bij het vaststellen van de mitigatieopgave. Daar staat tegenover dat het volledige aaneengesloten complex mag participeren onder deze vergunning, zoals opgenomen in voorschrift 20.
58. Tijdelijke en/of permanente voorzieningen die zijn gerealiseerd (of nog gerealiseerd worden) in het kader van een eerder of apart verleende ontheffing of vergunning maken geen onderdeel uit van de voorzieningen die naar aanleiding van deze generieke omgevingsvergunning gerealiseerd moeten worden. De voorzieningen aangebracht naar aanleiding van eerder of apart verleende ontheffingen/vergunningen dienen aanwezig en functioneel te blijven conform die ontheffingen/vergunningen. Dit geldt niet voor bovenwettelijk aangebrachte voorzieningen.

#### *Monitoring en evaluatie*

59. De definitieve vaststelling van het monitoringsplan (conform hoofdstuk 11 van de handreiking) zal in overleg met het bevoegd gezag plaatsvinden. Dit dient te gebeuren op initiatief van de vergunninghouder en binnen een jaar na het afgeven van deze vergunning. Lopende de vergunning kan de monitoring nog op detail worden aangepast, ook in het geval er een aanpassing van de monitoring gewenst is die aan een specifieke kennisontwikkeling kan bijdragen.
60. Maximaal na een periode van 5 jaar, maar eerder en vaker indien gewenst door de vergunninghouder of het bevoegd gezag, zal de vergunning en de monitoring worden geëvalueerd om te bepalen of er aanpassingen nodig zijn.

**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

19 van 47

*Samenwerking woningcorporatie en gemeente onder SMP*

61. Indien een gemeente waarin Woonstede (een deel van) haar woningbezit heeft liggen een eigen SMP heeft en de gemeente hiervoor een gebiedsvergunning heeft gekregen, is daarvoor (conform paragraaf 9.5 van de handreiking) samenwerking op de onderdelen onderzoek, mitigatie/compensatie en monitoring mogelijk tussen gemeente en woningcorporatie. Ieder behoudt daarbij wel haar eigen vergunning, registratieverplichting en verantwoordelijkheid.

*Informatiedeling met derde partij*

62. Woonstede informeert Stichting Milieuwerkgroepen Ede (SME) over de voorgenomen projecten waarvoor gebruik wordt gemaakt van deze omgevingsvergunning. Dit doet Woonstede door SME inzage te geven in de onderliggende, voor de betrokken soorten relevante documenten (zoals het EWP en het logboek). Woonstede stemt met SME af op welke wijze en op welk moment de informatie wordt gedeeld. De informatie wordt bij voorkeur voorafgaand aan de werkzaamheden, doch uiterlijk 3 maanden na afronding van een project gedeeld met SME.

**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

20 van 47

**BEOORDELING VAN DE AANVRAAG****1. Aanvraag algemeen**

In de bebouwde omgeving komen diverse beschermde soorten voor. Zo broeden er bijvoorbeeld dikwijls huismussen en gierzwaluwen onder dakpannen en maken vleermuizen gebruik van spouwmuren en andere holtes in gebouwen. Wanneer bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen, zoals sloop ten behoeve van nieuwbouw, groot onderhoud, renovatie of verduurzaming, of kleinschalig (regulier) onderhoud, handelingen plaatsvinden die in strijd kunnen zijn met verbodsbepalingen uit de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving ten aanzien van beschermde soorten, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een flora- en fauna-activiteit vereist.

In de huidige praktijk betekent dit dat woningcorporaties, zoals Woonstede, per afzonderlijk project ecologisch onderzoek moeten uitvoeren en, indien nodig, een vergunning moeten aanvragen. Deze werkwijze leidt tot een aanzienlijke administratieve belasting en tijdsdruk, terwijl de aard van de werkzaamheden en de effecten op soorten vaak vergelijkbaar zijn.

Woningcorporaties, -verenigingen en -stichtingen (hierna: corporaties) zoals Woonstede hebben veel gebouwen in hun bezit en kunnen hiervoor hun eigen (onderhouds)planning maken, waardoor ze werkzaamheden projectmatig kunnen aanpakken. Daarmee kunnen ze ook de benodigde ecologische onderzoeken en mitigerende maatregelen projectmatig uitvoeren en werken volgens een gecoördineerde planning en een gestandaardiseerde en navolgbare methodiek. Het is om die reden voor de projecten van een corporatie mogelijk om generiek een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit te verlenen. Hierbij wordt voor een langere periode (meestal 10 jaar) gewerkt met een generiek activiteitenplan, gebaseerd op een gestandaardiseerde werkwijze en uitgaande van de aanwezigheid van gebouwbewonende soorten.

Op 13 februari 2024 heeft provincie Gelderland het document “Handreiking generieke omgevingsvergunning voor flora en fauna-activiteiten voor woningcorporaties” beschikbaar gesteld. Deze heeft zij in oktober 2025 geactualiseerd. Deze handreiking biedt een inhoudelijk kader en fungeert als sjabloon voor generieke aanvragen van woningcorporaties.

Gelet op de omvangrijke (verduurzamings)projecten waartoe woningcorporaties zich hebben verbonden in het kader van het Energie- en Klimaatakkoord, en de noodzaak om deze werkzaamheden binnen de gestemde termijnen ecologisch verantwoord uit te voeren, maakt Woonstede gebruik van de mogelijkheid om een generieke omgevingsvergunning aan te vragen.

Voor de beoordeling van de aanvraag wordt voor het gemak de opbouw van de handreiking gevolgd, te weten:

2. Projectlocaties
3. Activiteiten
4. Aangevraagde soorten
5. Onderzoeksinspanning
6. Ecologische begeleiding
7. Natuurvrij maken
8. Ecologische controle

9. Mitigatie
10. Registratie
11. Monitoring
12. Juridische onderbouwing: alternatievenafweging
13. Juridische onderbouwing: wettelijk belang
14. Juridische onderbouwing: staat van instandhouding aangevraagde soorten
15. Conclusie

## **2. Projectlocaties**

Binnen de provincie Gelderland beschikt Woonstede over woningbezit binnen de bebouwde kom van de gemeenten Ede, Scherpenzeel en Wageningen. In bijlage 2 van dit besluit is het woningbestand waarvoor deze generieke omgevingsvergunning wordt verleend, globaal inzichtelijk gemaakt. Het betreft de locaties van alle woningen en woongebouwen die ten tijde van de aanvraag in eigendom zijn van Woonstede en deel uitmaken van het plangebied waarvoor vergunning wordt verleend. Het bevoegd gezag beschikt daarnaast over een adressenlijst met de specifieke adressen van deze woningen en gebouwen.

In totaal betreft het 12.964 verhuureenheden waarvoor de vergunning geldt. Het overzicht van het woningbestand wordt jaarlijks door Woonstede geactualiseerd en uiterlijk voor 1 februari van ieder kalenderjaar bij het bevoegd gezag ingediend, conform voorschrift 18 van dit besluit.

Omdat het woningbestand in de loop der tijd kan wijzigen, bijvoorbeeld door aankoop of verkoop van woningen, is in dit besluit vastgelegd dat bij een uitbreiding van het woningbestand met meer dan 100 grondgebonden woningen of 200 wooneenheden in appartementencomplexen, dan wel bij toevoeging van woningen buiten de gemeenten Ede, Scherpenzeel en Wageningen, een wijzigingsverzoek moet worden ingediend. In dat geval zal het bevoegd gezag de vergunning actualiseren en het nieuwe woningbestand als referentie vastleggen.

### *Gedeelde complexen*

Een deel van de verhuureenheden van Woonstede kan zich bevinden in gebouwen die niet volledig in haar eigendom zijn. Dit betreft bijvoorbeeld gemengde (appartementen)complexen waarin meerdere eigenaren of verhuurorganisaties betrokken zijn, al dan niet verenigd binnen een Vereniging van Eigenaren (VvE). Voor dergelijke complexen geldt dat ook de overige woningen binnen het aaneengesloten gebouw onder deze generieke vergunning kunnen vallen, mits ten minste 50 procent van het aantal wooneenheden in eigendom is van Woonstede en aan de voorwaarden uit voorschriften 20 en 57 van dit besluit wordt voldaan.

### *Particulieren*

Particuliere woningen die onderdeel uitmaken van hetzelfde aaneengesloten woonblok als woningen van Woonstede, kunnen eveneens meedraaien in de onderhouds-, renovatie- of verduurzamingsprojecten onder deze vergunning. Dit is toegestaan indien wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in voorschrift 19 van dit besluit. Woonstede is ook in die gevallen verantwoordelijk voor de correcte uitvoering van de ecologische maatregelen en voor de borging daarvan in de uitvoering.

### 3. Activiteiten

Deze generieke omgevingsvergunning dekt alle werkzaamheden aan de aangewezen gebouwen en heeft betrekking op:

- slopen van gebouwen of verwijderen van delen daarvan;
- uitbouw binnen 5 meter van het bestaande gebouw;
- asbestsanering;
- dak-, gevel- of vloerisolatie;
- vervangen van dakbedekking of -constructie;
- vervangen van regulier/achterstallig onderhoud aan kozijnen, daklijsten, boeiboorden, schoorstenen, balkons, dakgoten;
- schilder- en/of herstelwerk, waarbij gaten met een diameter van > 15 millimeter of spleten van 7 bij 30 millimeter worden gedicht;
- plaatsen van steigers met of zonder steigerdoek;
- herstel voeg- of metselwerk;
- reinigen of impregneren van de gevel;
- gaten boren of slijpen in dak, binnen- of buitengevel;
- plaatsen of vervangen van zonnepanelen, zonnecollectoren, dakkapellen of dakramen;
- impregneren/verduurzamen van houtconstructies op zolders;
- verwijderen van groen binnen 5 meter van de bestaande bebouwing ten behoeve van de werkzaamheden;
- plaatsen, monteren of aanpassingen aan faunavoorzieningen;
- overige onderhoudswerkzaamheden waarbij effecten op (mogelijke) verblijfplaatsen niet volledig uit te sluiten zijn.

Woonstede voert de werkzaamheden uit in het kader van de verduurzaming van haar gehele woningbestand, met als doel dit in 2050 volledig CO<sub>2</sub>-neutraal te hebben. Woonstede streeft ernaar om in 2028 alleen groene labels (energielabels A tot en met D) in de portefeuille te hebben (uitgezonderd sloopwoningen en woningen in VvE-complexen); ze streeft ernaar tegen die tijd geen lagere energielabels (E, F of G) meer te hebben.

Alle werkzaamheden die mogelijk negatieve effecten kunnen hebben op beschermde soorten of hun verblijfplaatsen, worden zoveel mogelijk projectmatig en gelijktijdig uitgevoerd. Dit voorkomt langdurige verstoring en waarborgt een efficiënte uitvoering binnen de ecologische randvoorwaarden. Ook ogenschijnlijk lichte werkzaamheden, zoals het plaatsen van zonnepanelen kunnen soms al een negatief effect hebben op een kwetsbare nest- of verblijfplaats (zie tabel 4b) en vraagt in dat geval dan ook een maatwerknootitie en goedkeuringsbsluit (zie voorschrift 40).

De verstorende werkzaamheden binnen een projectgebied dienen, overeenkomstig de handreiking, binnen 19 maanden na het bijbehorende ecologisch onderzoek te zijn uitgevoerd. In uitzonderlijke gevallen kan deze termijn met maximaal een half jaar worden verlengd, mits het onderzoek wordt geactualiseerd en vooraf toestemming wordt verkregen van het bevoegd gezag.

Na het natuurvrij maken (ongeschikt maken) van een woning dienen de feitelijke werkzaamheden zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 6 maanden, te starten. De werkzaamheden binnen 1 project dienen vervolgens zoveel mogelijk aaneengesloten te worden uitgevoerd. Binnen een straal van 300 meter rond een projectgebied mag per half jaar slechts 1 project(deel)gebied tegelijkertijd in uitvoering zijn, teneinde cumulatieve effecten op aanwezige soorten te voorkomen.

**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

23 van 47

*Doorlooptijden en klein en groot onderhoud*

De doorlooptijd van een project is afhankelijk van de werkzaamheden die worden uitgevoerd. Kleinschalige werkzaamheden, als schilderwerk, het vervangen van enkele dakpannen of kleine herstelwerkzaamheden, worden beschouwd als klein of regulier onderhoud en zijn doorgaans van korte duur. Meer ingrijpende werkzaamheden, zoals spouwmuurisolatie, voegwerkherstel dakisolatie of dak-vervanging, vernieuwen van goten en dergelijke, worden aangemerkt als groot onderhoud en komen vaak slechts eens in de paar decennia voor. Deze werkzaamheden kennen doorgaans een langere doorlooptijd, afhankelijk van de grootte van het deelgebied en de voorgenomen werkzaamheden.

Het plaatsen van steigers (zonder steigerdoek) en het uitvoeren van schilderwerk of klein onderhoud waarmee op dat moment geen potentiële verblijfplaatsen worden verstoord, wordt niet beschouwd als overtreding. Als steigers een mogelijke invliegopening (open stootvoeg) blokkeren of belemmeren is mogelijk dus wel sprake van verstoring. Indien sprake is van actieve broedgevallen of andere ecologisch kwetsbare situaties, is het (moment van) uitvoeren van de werkzaamheden in dat geval afhankelijk van de beoordeling van de ecologisch deskundige. Bij controle door het bevoegd gezag moet een ecologische onderbouwing overgelegd kunnen worden. Dit geldt voor alle potentiële verblijfplaatsen, dus niet alleen voor die locaties waar daadwerkelijk dieren zijn waargenomen.

Op voorhand is niet altijd uit te sluiten dat een kleine ingreep geen effect heeft op beschermde soorten. Het opnieuw kitten van een dilatatievoeg, vervangen van een kapotte dakpan of repareren van een kierende onderdorpel van een kozijn *kán* een verblijf- of nestplaats afsluiten. Ook gevelreiniging met een hogedrukspuit of chemische middelen, waarbij toevallig onder het boeiboord vleermuizen zitten, is een voorbeeld van werkzaamheden die soms ernstige gevolgen kunnen hebben. Het is aan de andere kant ook niet nodig (en wenselijk) dat voor elke kleine reparatie en complete woning natuurvrij wordt gemaakt en gemitigeerd. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de vergunninghouder en in de eerste plaats de ecologische begeleiding. Als er kans is op het aantasten van de toegang tot een mogelijke nest- of verblijfplaats, dient deze locatie eerst ongeschikt gemaakt te worden of er dient uitgesloten te worden dat er ter plaatse dieren opgesloten dan wel gewond of gedood kunnen worden. Dit moet goed vastgelegd en zo nodig onderbouwd worden in het ecologisch werkprotocol (zie hieronder '6. Ecologische begeleiding'). De effectbeoordeling en de zorgplicht zijn bepalend voor de te treffen maatregelen, niet de kwalificatie van het werk als 'klein onderhoud' of 'groot onderhoud'.

Woonstede heeft met deze vergunning een langere periode (10 jaar) de mogelijkheid om bovenstaande werkzaamheden uit te voeren. Wanneer en waar welke werkzaamheden worden uitgevoerd, wordt jaarlijks inzichtelijk gemaakt en conform voorschriften 11 tot en met 17 van dit besluit gecommuniceerd met provincie Gelderland.

*Maatregelen*

Voor alle verhuureenheden waarbij tijdens de looptijd van deze vergunning werkzaamheden plaatsvinden die een tijdelijk of permanent effect hebben op de functionaliteit van (potentiële) verblijfplaatsen, bijvoorbeeld bij vervanging van dak of isoleren van de spouw, worden standaard en aanvullende voorzieningen aangebracht conform de handreiking. Indien de vereiste

voorzieningen in een projectwoning reeds eerder zijn aangebracht in het kader van groot onderhoud, renovatie, verduurzaming of sloop, hoeven deze bij latere kleinschalige onderhoudswerkzaamheden niet opnieuw te worden toegepast. De werkzaamheden worden zoveel mogelijk gelijktijdig of aansluitend uitgevoerd, zodat de duur van de verstoring en de periode waarin verblijfplaatsen ongeschikt zijn, tot een minimum worden beperkt. Dit draagt tevens bij aan efficiëntie in de uitvoering en het beperken van overlast voor bewoners.

#### **4. Aangevraagde soorten**

Binnen de generieke methodiek die aan deze vergunning ten grondslag ligt, wordt ervan uitgegaan dat in het woningbestand van Woonstede gebouwde bewoonende soorten aanwezig zijn.

De door Woonstede aangevraagde beschermde soorten zijn inzichtelijk gemaakt in tabel 1 van dit besluit: gebouwde bewoonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, meervleermuis, kleine dwergvleermuis, watervleermuis, rosse vleermuis), broedvogels (huismus, gierzwaluw, huiszwaluw, spreeuw, zwarte roodstaart) en steenmarter. Ook de verboden uit het Bal waarvoor vergunning wordt aangevraagd zijn inzichtelijk gemaakt in tabel 1.

Het betreft soorten waarvan de verblijfplaatsen overwegend binnen een gebouw vallen en die foerageren binnen de bebouwde omgeving. Voor watervleermuis en rosse vleermuis geldt dat dit overwegend boombewoonende vleermuissoorten zijn. Omdat deze soorten echter niet met zekerheid uit te sluiten zijn in bebouwing, zijn deze zekerheidshalve meegenomen in de aanvraag.

Zoals bepaald in voorschrift 1 geldt deze vergunning uitsluitend voor de in tabel 1 genoemde soorten, voor zover de verblijfplaats zich in een gebouw of maximaal 5 meter daarvan bevindt.

Voor specifieke soorten of verblijffuncties die extra kwetsbaar is vaak maatwerk nodig. Dit maatwerk dient in bepaalde gevallen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan provincie Gelderland voor een goedkeuringsbesluit (zie tabel 4b van de handreiking en dit besluit). Dit afstemmingsmoment dient als een extra waarborg om te bepalen of de betreffende verblijfplaats het beste behouden, gemitigeerd of gecompenseerd kan worden, met inachtneming van de actuele kennis, zoals kennisdocumenten van BIJ12, over de staat van instandhouding en de effectiviteit van de maatregelen.

#### **5. Onderzoeksinspanning**

Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden worden de verhuureenheden onderzocht op de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten en hun verblijfplaatsen. Het onderzoek wordt uitgevoerd conform hoofdstuk 5 van de handreiking en de voorschriften 21 tot en met 27 van dit besluit.

Het uitgangspunt van deze onderzoeksmethodiek is dat gebouwde bewoonende soorten aanwezig zijn binnen het plangebied. De generieke werkwijze richt zich primair op het vaststellen van de belangrijkste en meest kwetsbare verblijfplaatsen, zoals kolonies van huismussen of gierzwaluwen, en kraam- of massawinterverblijfplaatsen van vleermuizen. Door het onderzoek kort voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden uit te voeren, wordt actuele informatie verkregen over de aanwezige soort-functiecombinaties. Hierdoor kunnen eventuele verschuivingen of nieuwvestigingen binnen het plangebied tijdig worden onderkend.



**Datum**  
20 november 2025

**Zaaknummer**  
2024-012643

**Blad**  
25 van 47

#### *Periode en geldigheid*

De onderzoeken worden per deelgebied maximaal 19 maanden voorafgaand aan de start van de uitvoering – zijnde het moment van ongeschikt maken - uitgevoerd. Voorbeeld: als het laatste onderzoek in september 2024 heeft plaatsgevonden, mag – mits in de juiste perioden – in 2024 ongeschikt gemaakt worden, tot en met uiterlijk april 2026.

Indien zich vertraging voordoet in de uitvoering of indien ecologische omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan de houdbaarheid van het onderzoek op verzoek en na toestemming van het bevoegd gezag met maximaal 6 maanden worden verlengd. De vergunninghouder dient dit verzoek uiterlijk 16 maanden na de laatste onderzoeksrunde van het initiële onderzoek in te dienen. Zie hiervoor ook voorschrift 22 van dit besluit.

Concreet wordt minimaal de standaard onderzoeksinspanning vanaf jaargang 2025 toegepast zoals omschreven in tabel 1a en 1b van de handreiking (gelijk aan tabel 2a en 2b hieronder). De duur en tijdstippen van de bezoeken staan vermeld in hoofdstuk 5 van de handreiking:

Tabel 2a: standaard onderzoeksinspanning onder generieke vergunning, per soort(groep)

Soort	Periode	Aantal bezoeken	Minimale tijdsduur per bezoek (uren)	Aantal onderzoekers per deelgebied
Huismus	15 apr-15 mei	1	2	1
Gierzwaluw	1 jun-10 jul	2	1,5	1
Laatvlieger kraam	15 apr-15 mei	1	2,5	1
Vleermuizen kraam*	15 mei-15 jul	2 (1 keer in de ochtend)	2,5	1
Vleermuizen paartijd	1 sept-21 sept	1	2	1
Steenmarter	Bij leegstand of klachten - op basis van sporen.			

\* Waarvan 1 ronde in juni.

Tabel 2b: vervolg op tabel 2a. **Aanvullende onderzoeksinspanning** voor vleermuizen, indien van toepassing (= situatie afhankelijk).

Soort	Periode	Aantal bezoeken	Minimale tijdsduur per bezoek (uren)	Aantal onderzoekers per deelgebied
Vleermuizen massawinter*	1 aug-31 aug	2	2	1
Meervleermuis kraam (alleen rode cirkels koloniekarta)	15 mei-25 jun	2 (ochtend)	2	1
Meervleermuis satelliet (blauwe en rode cirkels koloniekarta)**	1 jul-31 jul	1 (ochtend)	2	1

\*Alleen bij gebouwen hoger dan 12 meter; en bij > 3 verdiepingen of geschakelde bouw met dilatatievoegen.

\*\* In 2024 is een satellietverblijf meervleermuis vastgesteld in Wageningen, daarmee moet het aanvullend onderzoek in juli ook voor het woningbezit in Wageningen plaatsvinden.

**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

26 van 47

*Onderzoeksomvang en uitvoering*

Voor deze onderzoeksmethodiek is de omvang van een onderzoekdeelgebied beperkt door randvoorwaarden en dient per project vastgelegd te worden op kaart. Per deelgebied mogen maximaal 200 verhuureenheden en maximaal 10 hectare aaneengesloten oppervlakte worden onderzocht. Dit komt overeen met ongeveer 3,5 kilometer aaneengesloten straatlengte, waarbij ook de stegen, achterommen, brandgangen, speelveldjes, parkeerplaatsen enzovoorts worden meegerekend. Het kan zijn dat slecht overzicht in de wijk kleinere deelgebieden vraagt. Dit is ter beoordeling van de ecologisch deskundige. Daarnaast geldt als regel dat het hele deelgebied binnen een half uur in zijn geheel doorkruist moet zijn, waarbij alle zijden van alle gebouwen onderzocht zijn. Let op, de tijdsduur per bezoek is dus langer! (zie tabel 2a en 2b hierboven en hoofdstuk 5.3.1 van de handreiking).

De meest beperkende van voornoemde randvoorwaarden is leidend voor de vaststelling van het onderzoeksdeelgebied. Als het woningbezit binnen een gemeente erg versnipperd is en verspreid ligt, en veel tussenruimte heeft dat niet onderzocht hoeft te worden, is dit qua aantal woningen dus ongunstig, maar geen reden om de intervaltijd te mogen verlengen. Ook hiervoor gelden dezelfde randvoorwaarden.

om de intervaltijd te mogen verlengen. Ook hiervoor gelden dezelfde randvoorwaarden.

Het onderzoek mag zowel te voet als per fiets plaatsvinden; dit is ter beoordeling aan de ecologisch deskundige en is afhankelijk van overzicht, trefkans en de te onderzoeken soortfunctiecombinaties. Het vleermuisonderzoek wordt uitgevoerd met behulp van batdetectors met opnamefunctie en warmtebeeldcamera's met een minimale resolutie van 640 x 480 pixels en een beeldsnelheid van 50 Hz. De deelgebieden worden onderzocht door ervaren ecologisch onderzoekers die zelfstandig waarnemingen in het veld kunnen interpreteren en die afhankelijk van het type onderzoek de volgende minimale aantallen veldbezoeken reeds hebben uitgevoerd onder directe supervisie van een ervaren (senior) onderzoeker (die minimaal 3 jaar ervaring heeft met veldonderzoek naar de betreffende soort(groep)en): voor huismussen minimaal 10 veldbezoeken, voor gierzwaluwen minimaal 10 veldbezoeken, voor vleermuizen geldt dat de onderzoeker medior moet zijn en reeds minimaal 20 onderzoeksronden naar gebouwbewonende vleermuissoorten in het voorjaar moet hebben uitgevoerd. De werkwijze en datums waarop en omstandigheden waaronder het onderzoek is uitgevoerd worden tot slot gerapporteerd in het EWP dat per project opgesteld moet worden.

De gehanteerde onderzoeksmethodiek is erop gericht de belangrijkste verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten in kaart te brengen en adequaat te beschermen. Het standaard ongeschikt maken in de minst kwetsbare perioden zorgt ervoor dat doden of verwonden wordt voorkomen bij gemiste (kleine) verblijfplaatsen of solitaire nesten die bij de onderzoeksmethodiek buiten beschouwing blijven. De ruime standaard mitigatie zorgt minimaal voor een borging van voldoende verblijfplaatsen voor de aanwezige netwerkpopulaties en hun functies en naar verwachting voor een toename van mogelijkheden ten opzichte van de reguliere aanpak. Een klein percentage van de standaardvoorzieningen wordt geschikt gemaakt voor grotere vleermuissoorten zoals de meervleermuis en laatvlieger en vrijhangende vleermuissoorten zoals de gewone grootoorvleermuis.

## 6. Ecologische begeleiding

De ecologische begeleiding bestaat in ieder geval uit de volgende onderdelen:

- a. Alle onderzoekresultaten (verblijf- en nestplaatsen) vastleggen in GIS-applicatie (of kaart) én NDFF.
- b. Op basis van de onderzoekresultaten en beoogde werkzaamheden beoordeelt een ecologisch deskundige welke effecten te verwachten zijn op de voorkomende soorten en functies.
- c. Op basis van het aantal projectwoningen wordt de standaard mitigatie vastgesteld (zie tabel 3 onder hoofdstuk 9 van de handreiking en dit besluit).
- d. Afhankelijk van de onderzoeksresultaten worden de aanvullende (maatwerk) voorzieningen vastgesteld (zie tabellen 4a en 4b van dit besluit en de handreiking).
- e. Op basis van onderdelen a, b, c en d wordt de plaats van de standaard mitigatie en de eventueel noodzakelijke aanvullende mitigatie of maatwerkvoorzieningen bepaald en vastgelegd in de GIS-applicatie (of kaart).
- f. Op basis van de uit te voeren werkzaamheden en het type woningen of gebouw wordt door de ecologisch deskundige de manier van ongeschikt maken en werken vastgesteld (zie ook onder punt 7 en bijlage 3 van de handreiking).
- g. De ecologisch deskundige stelt een ecologisch werkprotocol (EWP) op per project of deelgebied, met daarin opgenomen de uitkomst van onderdeel a, b, c, d, e en f. In een bijlage bij het EWP wordt verslag gedaan van de uitvoering van het onderzoek (onderzoeksrapport; zie paragraaf 5.5 van de handreiking). Daarnaast stelt de ecologisch deskundige een (digitaal) logboek op (zie voorbeeld in bijlage 2 van de handreiking). De gegevens van a tot en met e worden in een GIS-omgeving gezet; indien deze digitale tool nog niet beschikbaar is, wordt het EWP (inclusief bijlage verslaglegging uitvoering onderzoek) als pdf opgestuurd naar het bevoegd gezag (zie onderdeel h hieronder). Op de uitvoeringslocatie is bij de uitvoerenden minimaal een digitale versie van het EWP aanwezig en ook is men op de hoogte van de inhoud en de consequenties voor de uitvoering. Op de uitvoeringslocatie is een aftekenlijst voor de ecologisch deskundige aanwezig, waarop de benodigde controles afgetekend worden. Dit formulier is daar bij voorkeur analoog aanwezig, maar mag eventueel ook digitaal aanwezig zijn door het formulier na elke aftekening te scannen (of fotograferen) en die scan (foto) per e-mail naar de uitvoerder te sturen. Een kopie van de e-mail(s) waarmee het gescande formulier na elke aftekening naar de uitvoerder wordt gestuurd, waarop datum en tijd van verzending van de e-mail(s) zichtbaar zijn, moet dan worden toegevoegd aan het logboek (zie ook hoofdstuk 8 van handreiking).
- h. De ecologisch deskundige geeft de startmelding voor een project (moment van ongeschikt maken) 2 weken daaraan voorafgaand door aan het bevoegd gezag. Bij de startmelding wordt aangegeven wie het aanspreekpunt is voor de ecologische begeleiding. Indien het digitale systeem in GIS nog niet beschikbaar is, wordt het EWP (inclusief bijlage verslaglegging uitvoering onderzoek) als bijlage meegestuurd bij de startmelding.
- i. De ecologisch deskundige controleert de correcte manier (uitvoering) van het ongeschikt maken en stuurt waar nodig bij.
- j. De ecologisch deskundige doet een uitvliegcheck bij zonsondergang voor vleermuizen en een broedvogelcheck voor vogels.
- k. Indien nodig worden aanvullende maatregelen genomen.
- l. De ecologisch deskundige (of de waarnemer) is gedurende de uitvoering van de werkzaamheden altijd bereikbaar in geval van calamiteiten.

**Datum**  
20 november 2025

**Zaaknummer**  
2024-012643

**Blad**  
28 van 47

- m. De ecologisch deskundige controleert de uitvoering van de permanente mitigatie, en tekent af voor akkoord.
- n. Na afronding van het project meldt de ecologisch deskundige het project gereed bij het bevoegd gezag (zie voorschrift 17 van dit besluit).

Deze punten staan beschreven in hoofdstuk 6 van de handreiking en de voorschriften 28 en 29 van dit besluit.

Goede ecologische begeleiding is van cruciaal belang bij de uitvoering van werkzaamheden onder een generieke vergunning, omdat de onderzoeksresultaten, de werkzaamheden en de effecten op de soort op voorhand nog niet concreet genoeg zijn om een goed en bruikbaar EWP op te kunnen stellen.

## 7. Natuurvrij maken

Natuurvrij maken, ook wel 'ongeschikt maken' genoemd, is een maatregelen die wordt getroffen om te voorkomen dat beschermde soorten tijdens de uitvoering van werkzaamheden worden verwond of gedood. Door het ongeschikt maken van gebouwen worden aanwezige dieren ertoe bewogen het werkgebied te verlaten, zodat de werkzaamheden zonder overtreding kunnen plaatsvinden. Het natuurvrij maken kan niet op elk moment van het jaar worden uitgevoerd. Afhankelijk van de soort zijn er meer en minder kwetsbare perioden. Voor vleermuizen zijn de kwetsbare momenten de kraam- en winterperiode, voor vogels is dit de broedperiode en voor huismus ook een periode van vorst. Het natuurvrij maken - inclusief nacontroles - zal dus buiten deze kwetsbare perioden moeten plaatsvinden, overeenkomstig de natuurkalender uit de handreiking (tevens hieronder opgenomen).

*Natuurkalender gebouwbewonende soorten:*

Soort	Jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sept	okt	nov	dec
huismus	1	1	1-2	2				3	3		1	1
gierzwaluw	1	1	1	2				3	3	3	1	1
Vleermuizen*				2				3-4	3	3	4	
laatvlieger				2					3	3		
meervleermuis				2				3	3			
massawinterverblijf				2								
steenmarter	1	1	1-2	2				3	3		1	1

- 1) Ongeschikt maken voor deze soort mag mits minimaal tot 1 april vrije doorgang voor vleermuizen, voor huismus mag dit niet in een koudeperiode met winterse omstandigheden, zoals bij vorst of bij langdurige neerslag (aanhoudend > 1 dag) bij temperaturen onder de 5 graden Celsius.
- 2) Ongeschikt maken mag, mits geen huismusnest, steenmarter of kraamverblijf aanwezig.
- 3) Ongeschikt maken voor deze soort(groep) mag na controle door de ecologisch deskundige op late broedgevallen of jongen van vogels.
- 4) Ongeschikt maken voor deze soort(groep) mag, mits na 1 aug. met extra avondcontrole op locaties waar eerder (< 200 meter) activiteit laatvliegers is vastgesteld, geen laatvliegers worden vastgesteld.

\* Maatwerknatie voor kraamverblijf gewone dwergvleermuis ( $\geq 50$  indiv.) en kraamverblijfplaatsen van alle andere vleermuissoorten is verplicht en tevens alle verblijfplaatsen meervleermuis, watervleermuis, kleine dwergvleermuis en rosse vleermuis.

**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

29 van 47

Omdat geen uitsluitend onderzoek is uitgevoerd, wordt bij werkzaamheden die een potentieel negatief effect kunnen hebben op (mogelijke) verblijfplaatsen standaard ongeschikt gemaakt voor alle in het projectgebied mogelijk voorkomende soorten, en bij alle gebouwen die onder deze vergunning vallen en waar werkzaamheden plaatsvinden. Dit geldt eveneens voor eventuele particuliere woningen die binnen de reikwijdte van de vergunning vallen en daarop meedraaien. Door standaard ongeschikt te maken wordt voorkomen dat er dieren ongemerkt opgesloten raken bij gebouwen waar bij het onderzoek (kleine) verblijf- of solitaire nestplaatsen gemist zijn.

De wijze en het moment van uitvoering dienen te worden afgestemd op de aard van het gebouw, de constructie en de te verwachten soorten. De ecologisch deskundige bepaalt de meest geschikte methode van natuurvrij maken en ziet toe op de correcte uitvoering daarvan. De uitvoering van de werkzaamheden mag pas starten nadat de ecologisch deskundige het werkgebied schriftelijk natuurvrij heeft verklaard.

Zoals in onderdeel '3. Activiteiten' van deze beoordeling al aangegeven zijn de effectbeoordeling en de zorgplicht bepalend voor de benodigde mitigerende maatregelen (natuurvrij maken), en niet de eventuele classificering van de werkzaamheden in 'groot onderhoud' of 'klein onderhoud'. Werkzaamheden kunnen óók schadelijk zijn in de als "niet kwetsbaar" aangemerkte perioden.

Het ongeschikt maken van bebouwing staat beschreven in hoofdstuk 7 van de handreiking en de voorschriften 30 tot en met 45 van dit besluit.

### **8. Ecologische controle**

Na het ongeschikt maken voert de ecologisch deskundige een nacontrole uit. Indien tijdens deze controle blijkt dat er nog steeds soorten aanwezig zijn, worden aanvullende maatregelen getroffen. Daarna wordt opnieuw een controle uitgevoerd. Zodra is vastgesteld dat geen soorten meer aanwezig zijn, verklaart de ecologisch deskundige het gebouw natuurvrij.

De ecologische controles zijn beschreven in hoofdstuk 8 van de handreiking en de voorschriften 40 en 41 van dit besluit. Na de laatste nacontrole dient op de uitvoeringslocatie een door de ecologisch deskundige ondertekende natuurvrijverklaring aanwezig te zijn. Deze mag fysiek of digitaal (via e-mail) beschikbaar zijn, maar moet bij een controle altijd meteen getoond moeten kunnen worden. Het logboek mag digitaal worden bijgehouden.

De werkzaamheden waarvoor het ongeschikt maken heeft plaatsgevonden, mogen pas aanvangen nadat de natuurvrijverklaring is afgegeven en aanwezig is op de werklocatie. Deze werkzaamheden moeten zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 6 maanden na het ongeschikt maken, worden gestart en zoveel mogelijk aaneengesloten worden uitgevoerd.

### **9. Mitigatie**

Het onderzoek dat wordt uitgevoerd onder de generieke vergunning van Woonstede is gericht op het in kaart brengen van de belangrijke verblijfplaatsen, zoals kraam- en (massa)winterverblijven van vleermuizen en grote kolonies van gebouwbewonende vogels. Het doel van dit onderzoek is niet om elke afzonderlijke verblijf- of nestplaats vast te leggen.

**Datum**  
20 november 2025

**Zaaknummer**  
2024-012643

**Blad**  
30 van 47

Alle verhuureenheden worden standaard ongeschikt gemaakt en standaard voorzien van mitigatie conform tabel 3 van de handreiking (en tabel 3 van dit besluit). Deze standaardvoorzieningen worden ook aangebracht bij gebouwen waar tijdens het onderzoek geen verblijfplaatsen zijn vastgesteld.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt, in geval van verblijfplaatsen van zeldzamere soorten, kraam- of winterverblijven van vleermuizen of grote kolonies van vogels, aanvullende (maatwerk)voorzieningen gerealiseerd conform de tabellen 4a en 4b van de handreiking (gelijk aan tabellen 4a en 4b van dit besluit). Op het moment dat de aanvullende mitigatie maatwerk betreft voor een zeer kwetsbare functie (zie overzicht hiervan in tabel 4b), dan wordt de mitigatie/compensatie hiervoor ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag in de vorm van een maatwerknotitie. Het bevoegd gezag beoordeelt deze notitie en neemt daarop een besluit (goedkeuringsbesluit) dat gepubliceerd wordt. Dit staat beschreven in hoofdstuk 9 van de handreiking.

De vereiste mitigatie staat nader uitgewerkt in hoofdstuk 9 van de handreiking en de voorschriften 48 tot en met 58 van dit besluit. Koppelingen van de diverse verblijfplaatsen heeft de voorkeur, mits voldoende spreiding en variatie in microklimaat binnen het plangebied gegarandeerd blijft.

Tabel 3: standaard mitigatie (minimaal aantal te realiseren verblijfplaatsen, onafhankelijk van onderzoeksresultaat)

Soort	Senioren woning < 5 m hoog	Grondgebonden woning > 5 m hoog	Appartementencomplex 3 tot 5 bouwlagen	Flat/woontoren
Huismus	1	1	9 per gebouw (niet hoger dan 10 meter plaatsen)	-
Gierzwaluw	-	1	6 per gebouw	12 per gebouw
VL zomer/ paar	1	1	0,5 per woning	0,25 per woning
VL kraam	-	0,1	1 per gebouw	2 per gebouw
VL massawinter	-	-	1 per gebouw (bij >3 bouwlagen)*	2 per gebouw*
Steenmarter	Voor steenmarter worden geen standaardvoorzieningen aangebracht.			

\* Voor massawinterverblijfplaatsen zijn nog geen bewezen alternatieve voorzieningen beschikbaar. Het is per te realiseren eenheid van de standaard compensatie, toegestaan om 1 keer een combinatie van 2 extra grote kasten (bijvoorbeeld VMPW1 van Unitura) te plaatsen. Bij flats en woontorens moet voor minimaal 1 eenheid een open spouwvlak van 25 m<sup>2</sup> beschikbaar worden gesteld.

Tabel 4a: aanvullende mitigatie, te treffen afhankelijk van onderzoeksresultaten. Voor deze functies is het niet nodig om een maatwerknotitie ter goedkeuring voor te leggen aan het bevoegd gezag.

Soort en functie	Grondgebonden woning	Appartementencompl ex 3 tot 5 bouwlagen	Flat/woontoren
Huismuskolonie ≥ 10 nesten binnen 50 meter	Zelfde aantal nesten realiseren in woonblok of < 50 meter van woonblok	Zelfde aantal per gebouw	-

**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

31 van 47

Gierzwaluwkolonie ≥ 5 nesten binnen 50 meter	Zelfde aantal nesten in zelfde gevel/dak	Zelfde aantal per gebouw	Minimaal 12 per gebouw of meer indien aantal hoger
Kraamverblijf gewone dwergvleermuis < 50 individuen	1 kraamkast in zelfde woning, de 2 <sup>e</sup> binnen < 200 meter	2 per gebouw	3 per gebouw
Steenmarter	1 steenmarterkast op geschikte locatie	1 steenmarterkast op geschikte locatie	1 steenmarterkast op geschikte locatie
Spreeuw	Zelfde aantal als in woning	Zelfde aantal als in gebouw	Zelfde aantal als in gebouw
Huiszwaluw	Zelfde aantal als in woning	Zelfde aantal als in gebouw	Zelfde aantal als in gebouw
Boerenzwaluw	Zelfde aantal als in woning	Zelfde aantal als in gebouw	Zelfde aantal als in gebouw
Zwarte roodstaart	Zelfde aantal als in woning	Zelfde aantal als in gebouw	Zelfde aantal als in gebouw

Tabel 4b: aanvullende mitigatie (maatwerkvoorzieningen), te treffen afhankelijk van onderzoeksresultaat. Tevens overzicht bijzondere verblijfsfuncties waarvoor goedkeuring maatwerknotitie door bevoegd gezag noodzakelijk is.

Soort en functie	Grondgebonden woning	Appartementencomplex 3 tot 5 bouwlagen	Flat/woontoren
(Massa)winter- verblijf gewone dwergvleermuis* (maatwerk)	-	Behouden en 1 extra alternatief  of  2 geschikte alternatieven* op dezelfde locatie	Behouden en 1 extra alternatief  of  3 geschikte alternatieven* op dezelfde locatie
Kraamverblijf gewone dwergvleermuis ≥ 50 individuen* (maatwerk)	Verblijfplaats behouden en 1 extra kraamkast < 200 meter  of  minimaal 3 geschikte alternatieven* < 200 meter, waarvan 1 op dezelfde locatie	Verblijfplaats behouden en 1 extra kraamkast in complex  of  minimaal 3 geschikte alternatieven* < 200 meter, waarvan minimaal 2 op dezelfde locatie	Verblijfplaats behouden en 1 extra kraamkast in flat  of  minimaal 3 geschikte alternatieven* < 200 meter, waarvan

**Datum**  
20 november 2025

**Zaaknummer**  
2024-012643

**Blad**  
32 van 47

			minimaal 2 op dezelfde locatie
Kraamverblijf van een andere vleermuissoort dan gewone dwergvleermuis* (maatwerk)	Verblijfplaats behouden en 1 extra kraamkast < 200 meter  of  minimaal 3 geschikte alternatieven* < 200 meter, waarvan 1 op dezelfde locatie	Verblijfplaats behouden en 1 extra kraamkast in complex  of  minimaal 3 geschikte alternatieven* < 200 meter, waarvan minimaal 2 op dezelfde locatie	Verblijfplaats behouden en 1 extra kraamkast in flat  of  minimaal 3 geschikte alternatieven* < 200 meter, waarvan minimaal 2 op dezelfde locatie
Verblijfplaats meervleermuis* (maatwerk)	Verblijfplaats behouden en 1 extra voorziening < 200 meter  of  minimaal 3 geschikte alternatieven* < 200 meter, waarvan 1 in dezelfde woning	Verblijfplaats behouden en 1 extra voorziening in complex  of  minimaal 3 geschikte alternatieven* < 200 meter, waarvan minimaal 2 in dezelfde gebouw	Verblijfplaats behouden en 1 extra voorziening in flat  of  minimaal 3 geschikte alternatieven* < 200 meter, waarvan minimaal 2 in dezelfde flat

\* Betreft altijd maatwerk dat eerst ter goedkeuring aan het bevoegd gezag moet worden voorgelegd. Zie daarvoor paragraaf 9.3.1. In geval van sloop vindt alternatievenafweging plaats. Behoud is uitgangspunt.

Voor de omrekening van standaard mitigatie en aanvullende mitigatie naar maatwerk en alternatieve oplossingen, bijvoorbeeld het hoger op het dak plaatsen van vogelschroot of het creëren van open spouwruimte, gelden de richtlijnen en voorwaarden zoals opgenomen in tabel 5 van de handreiking (gelijk aan tabel 5 van dit besluit).



**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

33 van 47

Tabel 5: Omrekenfactor voor standaard mitigatie (tabel 3) en aanvullende mitigatie (tabellen 4a en 4b) naar alternatieve oplossingen. De aanvullende mitigatie wordt meegenomen in het monitoringsplan.

Soort en functie	Eenheid standaard inbouwvoorziening	M1 (streckende) of M <sup>2</sup> (vierkante meter)
Huismus standaard (tabel 3)	Per 2 te realiseren nestplaatsen	Hogerop plaatsen van vogelschroot, minstens boven 2 <sup>e</sup> dakpan aan minimaal 1 dakzijde (5-7 m <sup>1</sup> ) van een woning. Niet aan zuidzijde! Toegang minimale doorsnede 3,5 centimeter, hoogte onder dak minimaal 8 centimeter. Of vogelschroot volledig weglaten.
Huismus (10+) aanvullend (tabel 4a)	Per locatie van 1 te compenseren kolonie	Per kolonie bij minimaal 5 woningen hogerop plaatsen van vogelschroot, minstens boven 2 <sup>e</sup> dakpan aan minimaal 1 dakzijde. (5-7 m <sup>1</sup> ). Of bij 3 woningen aan 2 zijden. Niet aan zuidzijde. Of vogelschroot volledig weglaten.
Gierzwaluw standaard (tabel 3)	1 voorziening per te realiseren nestplaats	Inbouwkasten in overstek integreren, dan minimaal 5 per kopgevel. Of over volledige kopgevel geschikte broedruimten realiseren achter de kantpannen, dit telt voor maximaal 5 voorzieningen per kopgevel. Toegang minimaal 30 bij 65 millimeter.
Gierzwaluw (≥ 5 nesten) aanvullend (tabel 4a)	Per kolonie zelfde aantal nestplaatsen realiseren als dat er zijn aangetroffen	Zelfde maximale aantallen als standaard hierboven.
Zomerverblijf vleermuis standaard (tabel 3)	Per 4 te realiseren verblijfplaatsen  Per 10 te realiseren verblijfplaatsen + 1 kraam  Per 20 te realiseren verblijfplaatsen + 2 kraam	1 topgevel van minimaal 5 m <sup>2</sup> ongeïsoleerd. Invliegstenen plaatsen.  1 topgevel van minimaal 15 m <sup>2</sup> ongeïsoleerd (< 150 meter). Invliegstenen plaatsen.  1 volledige kopgevel ongeïsoleerd (< 150 meter). Invliegstenen plaatsen.
Kraamverblijf standaard en < 50 individuen (tabel 3 + 4a)	Per 1 te realiseren kraamverblijf  Per 2 te realiseren kraamverblijf	1 topgevel van minimaal 5 m <sup>2</sup> ongeïsoleerd (< 150 meter). Invliegstenen plaatsen.  1 topgevel van minimaal 15 m <sup>2</sup> ongeïsoleerd (< 150 meter). Invliegstenen plaatsen.

**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

34 van 47

Kraamverblijf (≥ 50 individuen gewone dwergvleermuis) aanvullend* (tabel 4b)	Per te realiseren kraamverblijf (≥ 50 individuen)  Per 2 te realiseren kraamverblijven (≥ 50 individuen)	Maatwerk afhankelijk van aantallen; begint bij 1 topgevel van minimaal 15 m <sup>2</sup> ongeïsoleerd (< 150 meter). Invliegstenen plaatsen.  2 topgevels van minimaal 15 m <sup>2</sup> ongeïsoleerd of 1 volledige kopgevel ongeïsoleerd (< 150 meter). Invliegstenen plaatsen.
Massawinter- verblijf standaard en aanvullend* (tabel 4b)	Per te realiseren massawinterverblijf	Maatwerk afhankelijk van aantallen; begint bij 1 volledig spouwvlak ongeïsoleerd (> 25 m <sup>2</sup> ) toegang > 12 meter, bij voorkeur aan de noordzijde of doorlopend in hoek: noordoost of noordwest. Invliegstenen plaatsen.
Grootoor- vleermuis* kraamverblijf (tabel 4b)	Per te realiseren kraamverblijfplaats	Maatwerk afhankelijk van aantallen; begint met zolder > 5 m <sup>3</sup> of bij vrije spouwruimte (spouw minimaal 7 centimeter diep en > 5 m <sup>2</sup> ). Invliegstenen plaatsen.
Laatvlieger* kraamverblijf (tabel 4b)	Per te realiseren (extra) kraamverblijfplaats  Voor de verblijfplaats zelf wordt ingezet op behoud!	Maatwerk afhankelijk van aantallen; begint bij 1 topgevel van minimaal 15 m <sup>2</sup> ongeïsoleerd met doorlopende verbinding naar ruimte onder dak. Diepte spouw > 3 centimeter. Voldoende invliegruimte onder kantpannen en/ of invliegstenen plaatsen.
Meervleermuis* kraamverblijf (tabel 4b)	Per te realiseren (extra) kraamverblijfplaats.  Voor de verblijfplaats zelf wordt ingezet op behoud!	Maatwerk afhankelijk van aantallen; begint met minimaal 1 kopgevel van 50 m <sup>2</sup> ongeïsoleerd, bij voorkeur op 2 exposities Diepte spouw > 3,5 centimeter. Verbinding met ruimte onder dakvlak. Voldoende invliegruimte onder kantpannen en/of invliegstenen plaatsen.

\* Dit betreffen richtlijnen voor alternatieve oplossingen voor de aanvullende compensatie. Behoud en compensatie van de oorspronkelijke verblijfplaats wordt beoordeeld middels de maatwerknootitie.

Met de toepassing van de standaard mitigatie en de aanvullende, op onderzoeksresultaten gebaseerde (maatwerk)mitigatie, wordt geborgd dat voldoende functionele verblijfplaatsen beschikbaar zijn om de bestaande populaties te behouden en ruimte te bieden voor populatieontwikkeling. De monitoring zal zich mede richten op de effectiviteit en functionaliteit van de toegepaste maatwerkvoorzieningen, zodat de alternatieve maatregelen in de toekomst steeds beter kunnen worden afgestemd op de betreffende soorten en functies.

### *Maatwerknotitie*

Indien de aanvullende mitigatie maatwerk voor bijvoorbeeld massawinterverblijfplaatsen of andere kwetsbare functies betreft (zie het overzicht in tabel 4b), dan dient dat deel van het EWP middels een maatwerknotitie apart ter goedkeuring aan bevoegd gezag te worden overgelegd. De maatwerknotitie wordt binnen 8 weken na ontvangst beoordeeld, waarna door het bevoegd gezag een goedkeuringsbesluit wordt genomen en gepubliceerd in het Provinciaal Blad.

Naar aanleiding van dat goedkeuringsbesluit kunnen belanghebbenden indien nodig bezwaar maken binnen 6 weken na de publicatiedatum van het besluit. De bezwaarfase dient afgewacht te worden voordat de werkzaamheden mogen aanvangen. Zie hoofdstuk 9.3.1 van de handreiking en voorschrift 40 van dit besluit.

Houd er rekening mee dat voor bepaalde kwetsbare functies (maatwerk) aanvullend onderzoek, een lange gewenningsperiode en monitoring van de compensatie en mitigatie nodig is.

Aanvullend onderzoek: Binnen een zone van 200 meter rondom een kraamverblijf laatvlieger of meervleermuis, moet voorafgaand aan de ingreep aanvullend onderzoek naar mogelijke satellietverblijfplaatsen worden uitgevoerd. Dit kan afhankelijk van de tijd van het jaar worden uitgevoerd met 2 extra onderzoekronden in geschikte periode met batdetector en warmtebeeldcamera of met onderzoek op basis van e-DNA.

Gewenningsperiode: Indien de functie op de locatie grotendeels behouden kan worden, maar er wel werkzaamheden of aanpassingen plaatsvinden, betekent dit in ieder geval een gewenningsperiode van een volledige functionele periode van een aantal vooraf in te richten compensaties. Indien de functie ook daadwerkelijk wordt vernield en volledig elders gecompenseerd moet worden, kunnen aanzienlijk langere gewenningsperiodes nodig zijn (> 3 jaar).

Monitoring: Behalve het monitoren van de functionaliteit kan het ook nodig zijn het microklimaat van de bestaande verblijfsfunctie en de compensatie te monitoren (zie ook hoofdstuk 11) houd hier met de planning rekening mee.

### *Tijdelijke voorzieningen*

Door de ruime toepassing van standaardvoorzieningen worden na uitvoering van de werkzaamheden meer verblijfplaatsen gerealiseerd dan strikt noodzakelijk is voor de op dat moment aanwezige soorten. Zodoende kan een deel van deze “overcapaciteit” benut worden voor daaropvolgende werkzaamheden in de directe omgeving. Wanneer voldoende tijd tussen opeenvolgende projecten wordt aangehouden, is tijdelijke mitigatie doorgaans niet noodzakelijk. Alleen in het geval van sloop, of wanneer een project ruimtelijk te ver van eerder afgeronde projecten is gelegen, kan tijdelijke mitigatie nodig zijn.

## 10. Registratie

Het registratiesysteem onder de generieke omgevingsvergunning bestaat uit verschillende onderdelen en rapportages. Dit is nodig om als bevoegd gezag de uitvoering van de methodiek steekproefsgewijs te controleren en wanneer evaluaties plaatsvinden. Er zijn drie schaalniveaus te onderscheiden waarop de projecten inzichtelijk gemaakt moeten kunnen worden:

1. De algemene projectregistratie in GIS, waarin alle deelgebieden die vallen onder de generieke omgevingsvergunning van de corporatie zijn opgenomen, en waarin een overzicht van het tot dan toe gerealiseerde deel van het onderzoek en de mitigatieboekhouding is terug te vinden.
2. De specifieke projectregistratie. Dit is de registratie per deelgebied met daarin de adressen van het woningbezit, de planning en werkzaamheden van het project (wanneer bekend), het ecologisch onderzoek met onderzoekresultaten en effectbeoordeling (wanneer uitgevoerd) en de uitwerking van het EWP voor de uitvoering (wanneer gepland). De verblijfplaatsen en voorzieningen die in het kader van mitigatie of compensatie worden aangebracht, worden bijgehouden in een salderingsboekhouding met GIS-applicatie (of kaart). Deze moet digitaal inzichtelijk zijn voor het bevoegd gezag ten behoeve van toezicht en handhaving.
3. Op de uitvoeringslocatie moet altijd een analoge of digitale kopie van de omgevingsvergunning en het EWP aanwezig zijn, en een aftekenlijst en natuurvrijverklaring.

Voor meer details over de registratieverplichting, zie hoofdstuk 10 van de handreiking en de voorschriften van dit besluit.

## 11. Monitoring

De monitoring zal zich onder meer richten op de functionaliteit en effectiviteit van de aangebrachte mitigatie en het (succesvol) behoud van bestaande verblijfplaatsen. Daarnaast kan de functionaliteit van innovatieve voorzieningen gemonitord worden. Dit zal uiteindelijk bijdragen aan een betere ecologische kennis voor de soortbescherming.

Omdat de aanwezigheid van soorten direct na afronding van de werkzaamheden nog geen goed beeld geeft van de effectiviteit van de maatregelen, vindt de monitoring plaats in meerdere meetrondes verspreid over meerdere jaren. De monitoring start uiterlijk 2 jaar na afronding van een project en wordt vervolgens periodiek herhaald overeenkomstig het vastgestelde monitoringsplan.

Het definitieve monitoringsplan wordt, in overleg tussen de vergunninghouder en de ecologisch deskundige, opgesteld en afgestemd met het bevoegd gezag. Indien daar aanleiding toe is, bijvoorbeeld op basis van nieuwe inzichten of kennishiaten, kan het bevoegd gezag in overleg met de vergunninghouder en de ecologisch deskundige besluiten het monitoringsplan te actualiseren.

Indien de gemeente waarbinnen het woningbezit van de vergunninghouder is gelegen beschikt over een SMP, kan de vergunninghouder – na afstemming met het bevoegd gezag en de betreffende gemeente – deelnemen aan de monitoring die in het kader van dat SMP wordt uitgevoerd.

*Monitoring bij maatwerkvoorzieningen (tabel 4b)*

Voor de kwetsbare functies waarvoor een maatwerknotitie en goedkeuringsbesluit nodig is op grond van tabel 4b, is aanvullende monitoring verplicht, dit moet onderdeel uit maken van de maatwerknotitie. Bij het behoud van een kwetsbare functie, waarbij werkzaamheden plaatsvinden aan de woning, is ook compensatie nodig. De compensatie van de functie dient minimaal een jaar tegelijkertijd met de (ongestoorde) oorspronkelijke verblijfplaats aanwezig te zijn.

Let op! In die gevallen waarbij behoud absoluut niet mogelijk is zal rekening moeten worden gehouden met een langere gewenningsperiode.

Na de ingreep zal met behulp van temperatuurloggers het microklimaat van de oorspronkelijke verblijfplaats en synchroon hieraan de compensaties gemonitord moeten worden, dit dient gedurende minimaal twee jaar na gereed komen project uitgevoerd te worden. Voor kraamfuncties en winterverblijven zijn richtlijnen voor maximale temperatuurverloop van het microklimaat binnen de voorziening opgesteld. Zodoende kan het microklimaat binnen de voorzieningen vergeleken worden en kan waar nodig worden bijgestuurd met bouwkundige aanpassingen.

Voor de verdere uitwerking van de monitoringsinspanning wordt verwezen naar hoofdstuk 11 van de handreiking en de voorschriften 59 en 60 van dit besluit.

**12. Juridische onderbouwing: alternatievenafweging**

Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor een flora- en fauna-activiteit moet onderbouwd kunnen worden dat er geen andere bevredigende oplossingen mogelijk zijn die minder schadelijk zijn voor de betreffende beschermde soorten. Hierbij moet ingegaan worden op drie aspecten, zijnde de mogelijkheid van een alternatieve locatie van de ingreep, een alternatieve werkwijze en een alternatieve periode van uitvoering.

*Locatie*

De locaties waar Woonstede het klein dan wel groot noodzakelijk onderhoud zal uitvoeren, betreffen bestaande woningen binnen haar eigen woningvoorraad. Deze werkzaamheden zijn daarmee locatiegebonden en kunnen niet op een alternatieve locatie plaatsvinden. Het verplaatsen van de werkzaamheden naar een alternatieve locatie zou betekenen dat de noodzakelijke onderhouds- en verduurzamingsopgave aan de bestaande woningen niet wordt uitgevoerd, hetgeen kan leiden tot achterstallig onderhoud, kwaliteitsverlies, sociaal verval en kapitaalvernietiging. Een alternatieve locatie is derhalve niet reëel of bevredigend.

*Werkwijze*

Het duurzaam beheren en in stand houden van het woningbestand vereist periodiek onderhoud en vernieuwing. Het nalaten van deze werkzaamheden zou leiden tot een verslechtering van de woonkwaliteit en uiteindelijk tot onbewoonbare woningen. Daarnaast vloeien de werkzaamheden voort uit (landelijke) afspraken en maatschappelijke belangen, waaronder de doelstellingen van het Energieakkoord en het Klimaatakkoord en het streven naar verbetering van het leef- en binnenklimaat. Het niet uitvoeren van de werkzaamheden is derhalve geen redelijk alternatief.

Waar mogelijk wordt gekozen voor uitvoeringsmethoden die geen verstoring veroorzaken, bijvoorbeeld door werkzaamheden van binnenuit uit te voeren waardoor potentiële verblijfplaatsen

**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

38 van 47

behouden blijven. In de meeste gevallen kunnen verstoringen echter niet volledig worden uitgesloten. Om overtredingen van de soortenbeschermingsbepalingen te voorkomen, worden de betreffende gebouwen voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt voor gebouwbewonende soorten. Eenmaal ongeschikt is de gekozen werkmethode minder relevant. Wel relevant blijft de snelheid waarmee de woningen weer geschikt worden gemaakt en de vraag of de verblijfplaats behouden kan worden.

*Periode*

De opgave die Woonstede heeft liggen om groot en planmatig onderhoud uit te voeren, maar ook om sloop en nieuwbouw, transformatie en herontwikkeling te realiseren, is van dermate grote omvang dat het noodzakelijk is om jaarrond (en daarmee dus ook binnen kwetsbare perioden van gebouwbewonende soorten) werkzaamheden uit te kunnen voeren. De werkzaamheden worden in overleg met de begeleidend ecologisch deskundige en de aannemer zodanig gepland dat er altijd ongeschikt gemaakt kan worden buiten de kwetsbare perioden van de verschillende soorten, waardoor effecten op soorten beperkt blijven en doden en verwonden wordt voorkomen. Door de werkzaamheden zodanig te plannen dat er zoveel mogelijk gelijktijdig of aansluitend wordt uitgevoerd, is het aantal verstoringen van gebouwbewonende soorten en de periode van verstoring zo kort mogelijk. Voor Woonstede betekent gelijktijdige dan wel aansluitende uitvoering bovendien dat kosten beperkt kunnen worden en bewoners zo min mogelijk hinder ondervinden.

Gezien bovenstaande stemmen wij ermee in dat er geen andere bevredigende oplossingen bestaan voor het uitvoeren van de werkzaamheden zoals omschreven onder punt 3 van deze beoordeling. De werkzaamheden zijn locatiegebonden, noodzakelijk vanuit maatschappelijk oogpunt, en worden uitgevoerd op een wijze en in een periode die – met inachtneming van de voorgeschreven maatregelen – de nadelige effecten voor beschermde soorten zoveel mogelijk voorkomt.

**13. Juridische onderbouwing: wettelijk belang**

De onder punt 3 van deze beoordeling genoemde werkzaamheden hebben zijn gericht op het duurzaam behouden en verbeteren van het woningbestand van Woonstede. Achterstallig onderhoud leidt op termijn tot kapitaalvernietiging en draagt niet bij aan een duurzame en circulaire economie. Verval van het woningbestand kan bovendien leiden tot gevaarlijke situaties, een ongezond binnenklimaat en slechte woonomstandigheden, hetgeen negatieve gevolgen kan hebben voor de volksgezondheid en de sociale leefomgeving van bewoners.

Werkzaamheden als het grootschalig renoveren en energetisch opwaarderen van bestaande woningen, maar ook het slopen van onrendabele verouderde woningen, zijn vaak nodig om te kunnen voldoen aan de geldende kwaliteitseisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving of aan de landelijke afspraken met betrekking tot het Energieakkoord en Klimaatakkoord. Veel bestaande woningen beschikken momenteel niet over adequate isolatie of ventilatie, en hebben te maken met vochtproblemen of verouderde bouwmaterialen (waaronder mogelijk asbest). Deze omstandigheden kunnen leiden tot een ongezond binnenklimaat en daarmee tot risico's voor de volksgezondheid.

Het verduurzamen en onderhouden van het woningbestand draagt tevens bij aan de bredere maatschappelijke en milieudoelstellingen. Door verbeterde isolatie en energie-efficiëntie neemt

het gebruik van fossiele brandstoffen af, wat resulteert in een lagere CO<sub>2</sub>-uitstoot. Dit heeft een gunstig effect op het milieu, de luchtkwaliteit en de volksgezondheid. Daarnaast leidt vermindering van het energieverbruik tot lagere woonlasten, wat sociaaleconomisch van belang is voor bewoners van sociale huurwoningen.

Gelet op het bovenstaande stelt het bevoegd gezag vast dat de werkzaamheden plaatsvinden in het belang van de volksgezondheid en de openbare veiligheid, zoals bedoeld in artikel 8.74j, lid 1b, sub 1 van het Bkl, en tevens in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten, zoals bedoeld in artikel 8.74k, lid 1b, sub 3, en artikel 8.74l, lid 1b, sub 3, van het Bkl.

#### **14. Juridische onderbouwing: staat van instandhouding aangevraagde soorten**

De staat van instandhouding van de betrokken soorten is afhankelijk van meerdere factoren, waarvan de invloed van Woonstede zich beperkt tot verblijfplaatsen in gebouwen en de direct aangrenzende omgeving (tot 5 meter rondom het gebouw). Binnen de generieke werkwijze wordt geborgd dat voor deze verblijfplaatsen geen negatieve effecten optreden.

Door toepassing van de generieke methodiek worden gebouwen voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten de kwetsbare perioden ongeschikt gemaakt voor gebruik door gebouwbewonende soorten. Vervolgens wordt voor elke projectwoning standaard een pakket aan mitigerende voorzieningen aangebracht, waaronder voorzieningen voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Daarnaast wordt per 10 projectwoningen standaard ten minste 1 voorziening aangebracht die geschikt is als kraamverblijf voor vleermuizen. Minimaal 25 procent van de voorzieningen is geschikt voor grotere vleermuissoorten, en ten minste 5 procent daarvan is geschikt voor vrijhangende soorten.

Indien tijdens het ecologisch onderzoek belangrijke verblijfplaatsen van vleermuizen of kolonies van huismussen of gierzwaluwen worden aangetroffen, wordt aanvullende mitigatie of maatwerk toegepast conform de tabellen 4a en 4b van de handreiking. Hiermee wordt voorzien in een groter aantal geschikte verblijfplaatsen dan bij de reguliere projectgebonden methodiek, waardoor het aanbod aan functionele verblijfplaatsen behouden blijft en naar verwachting toeneemt.

De meerjarige planning binnen een generieke vergunning maakt het mogelijk de projecten meer gelijkmatig uit te voeren. Men hoeft immers niet meer tussentijds te wachten op een vergunning. Daardoor is beter te sturen op de kwetsbare perioden en tegelijk wordt de mitigatie grootschaliger, gelijkmatiger en voldoende gespreid ingezet.

Het onderzoek is gericht op de belangrijkste verblijfsfuncties binnen een netwerk. Hierop wordt maatwerk toegepast. Het onderzoek wordt in tijd korter (maximaal 1,5 jaar in plaats van 3 jaar) op de werkzaamheden uitgevoerd, waardoor er beter zicht is op de actuele situatie van de soorten en er minder onopgemerkte verplaatsingen zullen plaatsvinden.

Verder kan de monitoring, zoals beschreven in hoofdstuk 11 van de handreiking, zich richten op de functionaliteit en effectiviteit van de aangebrachte mitigatie en vormt de basis voor eventuele bijsturing of actualisering van de maatregelen. Hierdoor blijft de uitvoering adaptief en gericht op behoud van de gunstige staat van instandhouding van de soorten.

**Datum**

20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

40 van 47

Voor grotere vleermuissoorten zoals meervleermuis en laatvlieger en voor vrijhangende soorten zoals de gewone grootoorvleermuis zal een percentage specifiekere voorzieningen in de standaard mitigatie worden meegenomen. Uiteraard zal bij daadwerkelijke waarnemingen of kennis van de aanwezigheid van zeldzamere soorten alsnog maatwerk worden toegepast. Mocht op termijn meer bekend worden over de effectiviteit van de generieke mitigatie en specifieke onderzoekrichtlijnen voor de meer zeldzamere soorten, dan zullen deze worden meegenomen in de evaluatiegesprekken en zal de vergunning daar waar nodig op worden aangepast.

Gelet op het bovenstaande stelt het bevoegd gezag vast dat de uitvoering van de onder punt 3 van deze beoordeling genoemde werkzaamheden niet zal leiden tot een verslechtering van de staat van instandhouding van de aangevraagde soorten. Tevens wordt daarmee geen afbreuk gedaan aan het streven om de populaties van de betrokken soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan, zoals bedoeld in de bepalingen van het Bkl.

**Conclusie**

Op basis van het voorgaande hebben wij bepaald voor welke aangevraagde soorten welke verbodsbepalingen worden overtreden. Deze zijn weergegeven in tabel 1. Voor deze soorten en verboden wordt de vergunning verleend. Dit komt overeen met de aangevraagde soorten en verboden.

Naar aanleiding van het bezwaar en de actualisering van de handreiking, is het oorspronkelijke besluit van 21 november 2024 herroepen en is dit nieuwe besluit genomen waarin de geactualiseerde inzichten, daaruit volgende aanpassingen van de voorschriften en gemaakte afspraken zijn verwerkt.

Gelet op het voorgaande kan de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

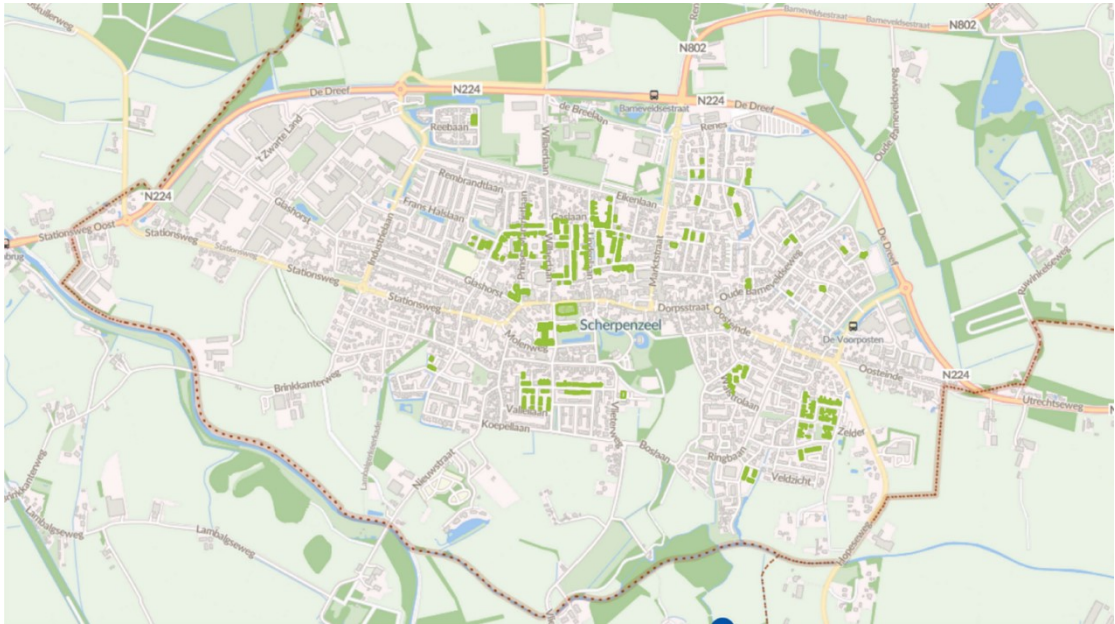


**Datum**  
20 november 2025

**Zaaknummer**  
2024-012643

**Blad**  
41 van 47

## BIJLAGE 2 – OVERZICHT WONINGBEZIT WOONSTEDE



Figuur 1: Locaties bezit Woonstede in Scherpenzeel (groen). Kaart september 2024.

**Datum**

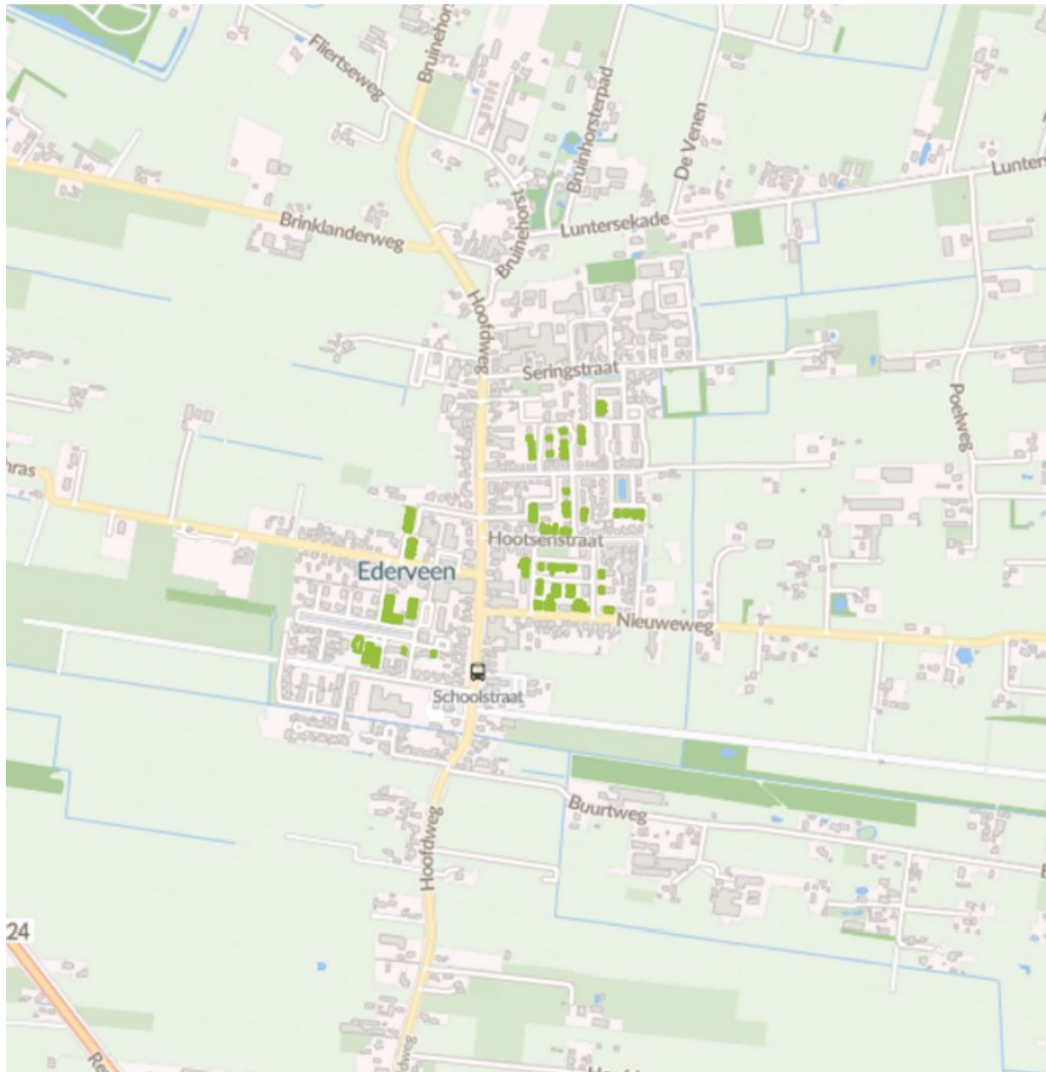
20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

42 van 47



Figuur 2: Locaties bezit Woonstede in Ederveen (groen). Kaart september 2024.

**Datum**

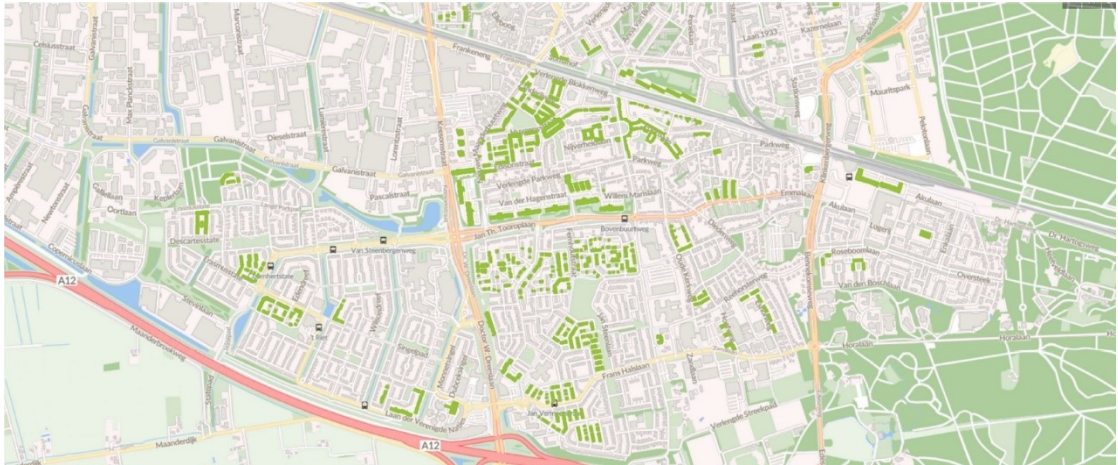
20 november 2025

**Zaaknummer**

2024-012643

**Blad**

43 van 47



Figuur 3: Locaties bezit Woonstede in Ede-Zuid (groen). Kaart september 2024.



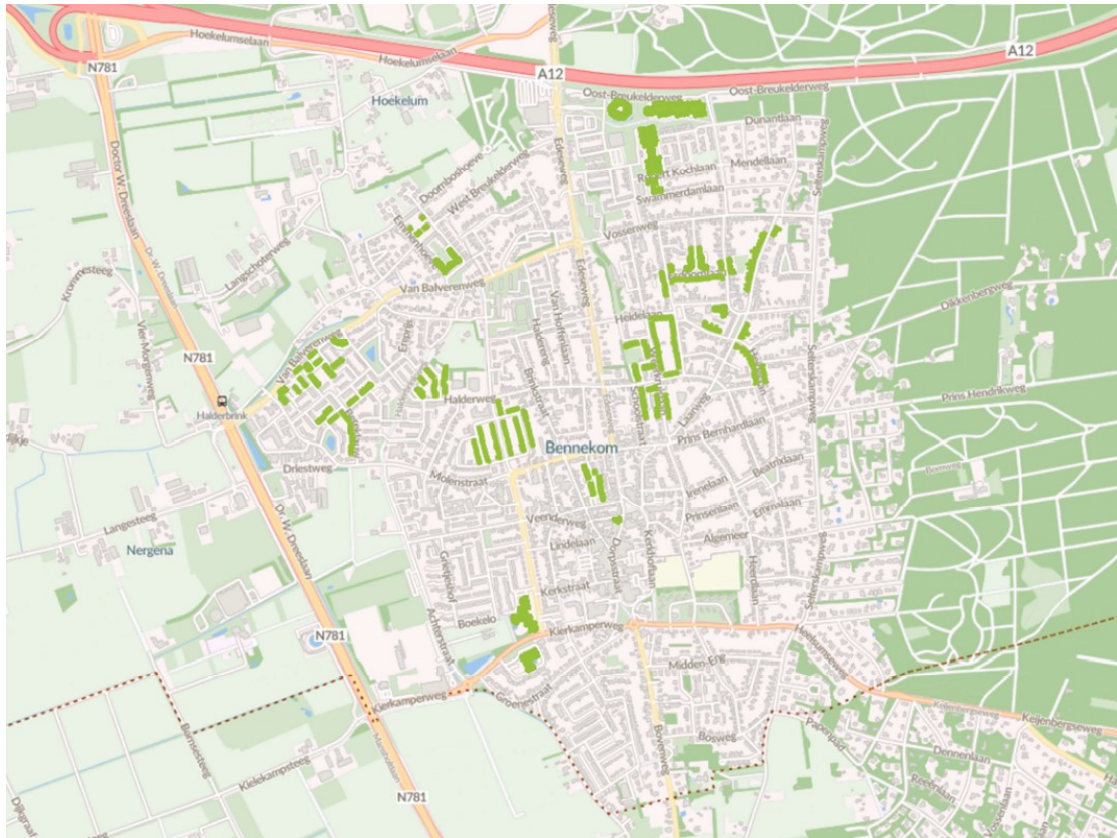
Figuur 4: Locaties bezit Woonstede in Ede-Noord (groen). Kaart september 2024.



**Datum**  
20 november 2025

**Zaaknummer**  
2024-012643

**Blad**  
44 van 47



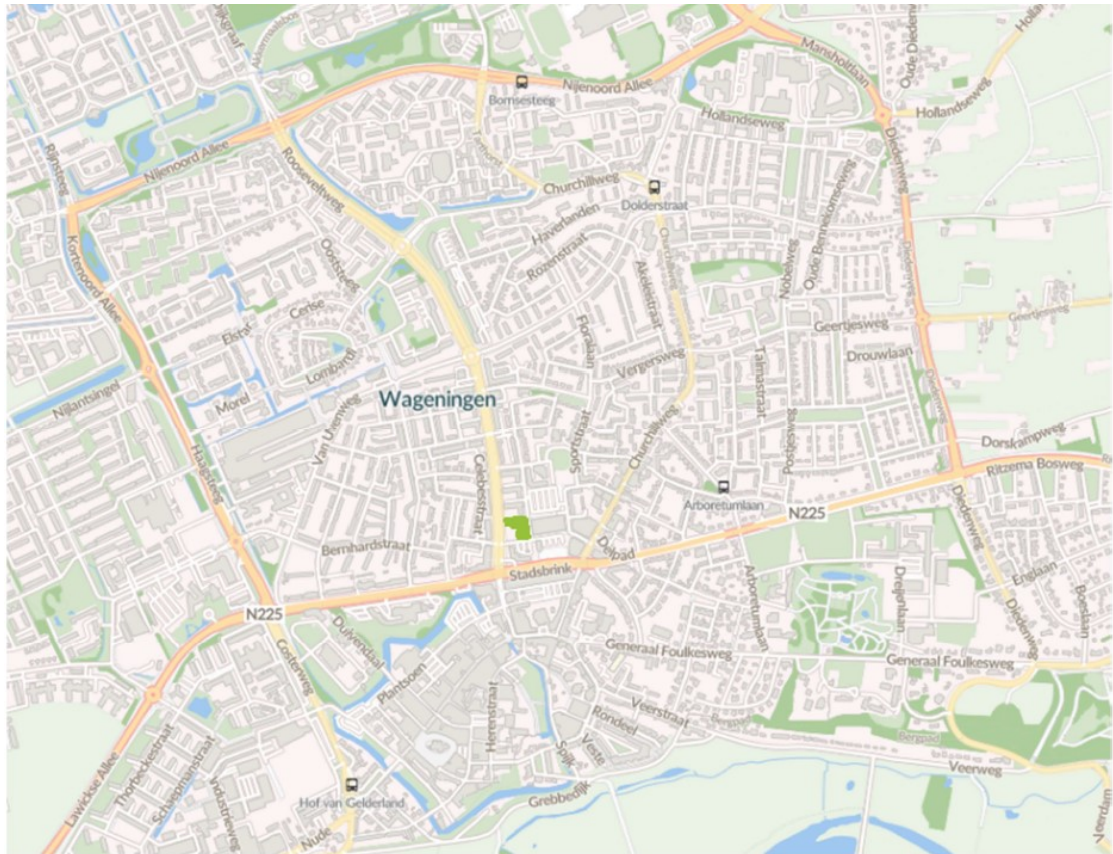
Figuur 5: Locaties bezit Woonstede in Bennekom (groen). Kaart september 2024.

20 november 2025

2024-012643

## Blad

45 van 47



Figuur 6: Locaties bezit Woonstede in Wageningen (groen). Kaart september 2024.

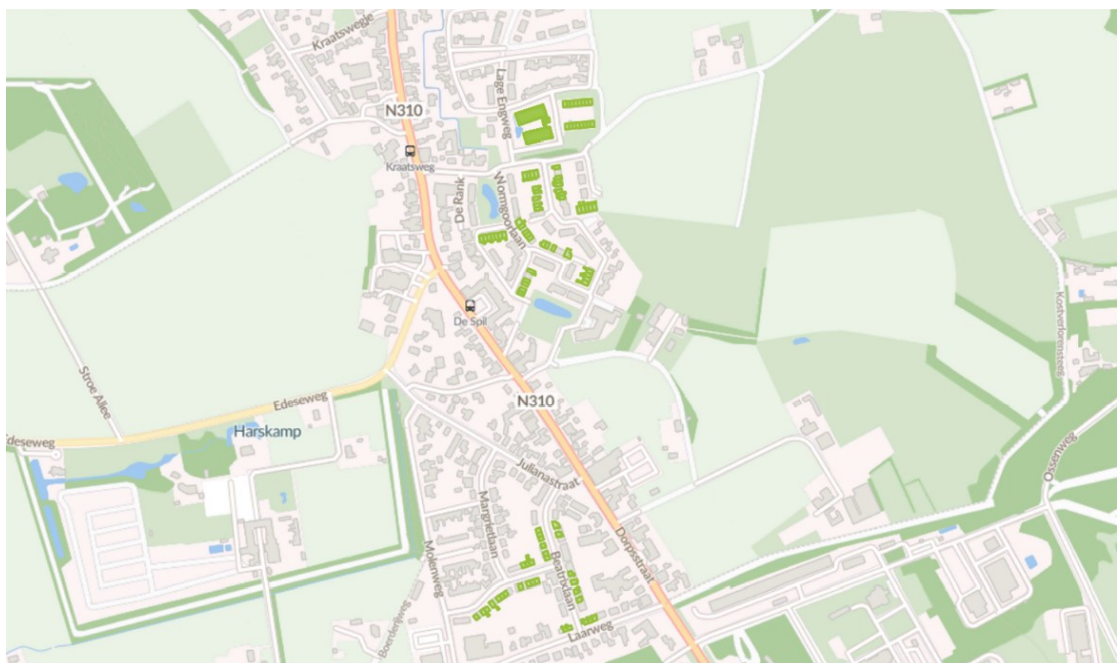
**Datum**  
20 november 2025

**Zaaknummer**  
2024-012643

**Blad**  
46 van 47



Figuur 7: Locaties bezit Woonstede in Otterlo (groen). Kaart september 2024.



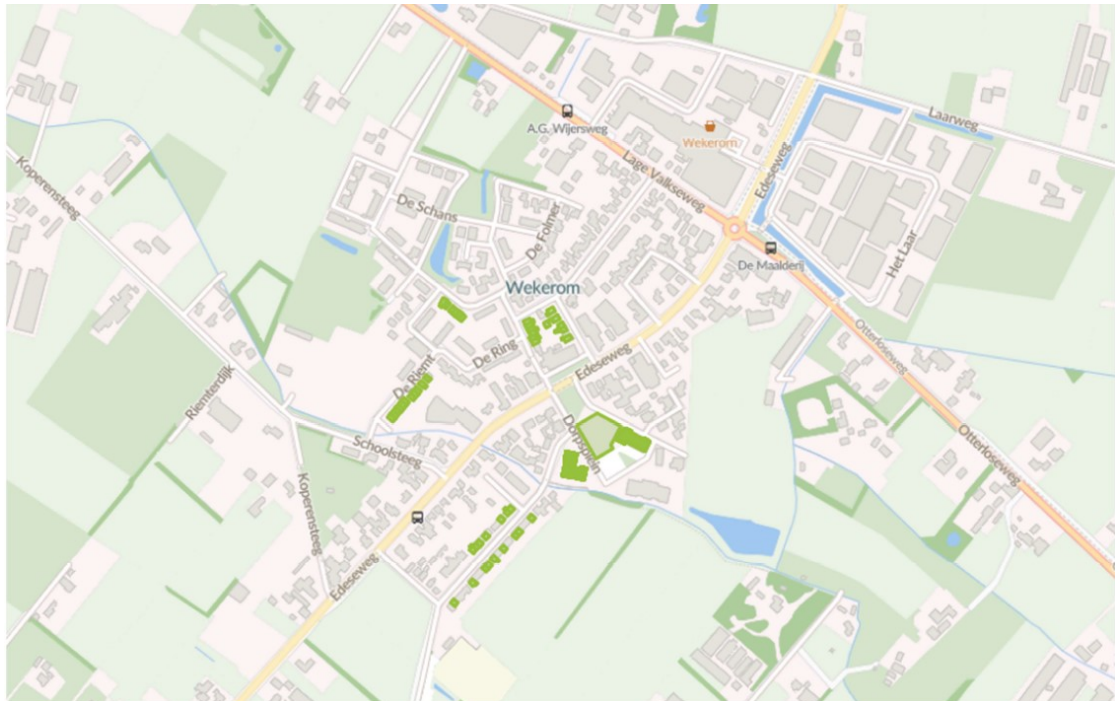
Figuur 8: Locaties bezit Woonstede in Harskamp (groen). Kaart september 2024.



**Datum**  
20 november 2025

**Zaaknummer**  
2024-012643

**Blad**  
47 van 47



Figuur 9: Locaties bezit Woonstede in Wekerom (groen). Kaart september 2024.



Figuur 10: Locaties bezit Woonstede in Lunteren (groen). Kaart september 2024.