

Veldbiologische Werken

Ecologisch onderzoek en advies

Gewone dwergvleermuis – *Pipistrellus pipistrellus*

Memo

Mitigatieplan

Heidebrouwerij te Ede

(ontheffing GS Gelderland zaaknummer 2020-010704)

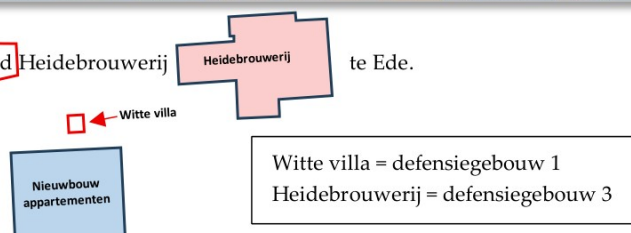
d.d. 20 oktober 2025 (bijgesteld 20 november 2025)

Naar aanleiding van de verleende ontheffing renovatie van de voormalige Heidebrouwerij te Ede (zaaknummer 2020-010704) t.a.v. Gewone dwergvleermuis, is in overleg met de initiatiefnemer Homerus Ontwikkeling BV dit mitigatieplan t.a.v. Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) opgesteld.

Locatie



Kaart 1: Locatie plangebied Heidebrouwerij te Ede.



Voorbereidingsfase (reeds uitgevoerd, zie ook: Ecologisch werkprotocol (VELDBIOLOGISCHE WERKEN / RAPPORT VBW C 2025-133 N – 19 SEPTEMBER 2025).

Tijdelijke maatregelen

- Naast het gebouw Heidebrouwerij ligt het gebouw “de witte villa” (zie kaart 1). Deze witte villa is op **14 en 15 mei 2020** (door Veldbiologische Werken VOF in opdracht van Gemeente Ede) geschikt gemaakt als tijdelijke (van permanente aard) vervangende kraam-, paar-en winterverblijfplaats voor Gewone dwergvleermuizen door stootvoegen open te boren van 1,5 tot 2 cm breed, op minimaal 3 meter hoogte in de ongeïsoleerde spouwmuren. Zie onderstaande foto's – Veldbiologische Werken.
- Daarnaast zijn 4 vleermuiskasten "model A" opgehangen aan de muren van de witte villa en zijn 4 vleermuiskasten “model A” opgehangen aan bomen nabij de witte villa. In de omgeving van de Heidebrouwerij liggen diverse andere gebouwen die geschikt zijn als (winter-)verblijfplaats voor Gewone dwergvleermuizen, bijvoorbeeld de aangrenzende Van Essenkazeme.



Foto's aangebrachte vleermuisverblijven (stootvoegen met toegang tot spouw en vleermuiskasten) in witte villa.

[BRON: VELDBIOLOGISCHE WERKEN 2020]



Foto's aangebrachte vleermuisverblijven aan bomen.

[BRON: VELDBIOLOGISCHE WERKEN 2020]

- Het ongeschikt maken van de Heidebrouwerij is uitgevoerd op **7 april 2023** (voor aanvang kraamperiode) door Miecon (*MIECON heeft ecologische deskundigheid over de ecologie en mitigatie van vleermuizen*) in opdracht van Gemeente Ede. Dit ongeschikt maken is gebeurt m.b.v. exclusion flaps die geplaatst zijn bij elke open stootvoeg/ventilatiesleuf en ventilatieroosters (conform punt 16 ontheffing) in de gevel van de Heidebrouwerij. (zie ook: NOTITIE MIECON DATUM 8 MEI 2023 KENMERK 2023-0070 ONTMOEDIGING HEIDEBROUWERIJ TE EDE). Zie onderstaande foto's Miecon.



Foto's onklaar maken Heidebrouwerij m.b.v. exclusion flaps en borstels.

[BRON: NOTITIE MIECON DATUM 8 MEI 2023 KENMERK 2023-0070 ONTMOEDIGING HEIDEBROUWERIJ TE EDE]

Permanente maatregelen

- De initiatiefnemer Homerus Ontwikkeling BV heeft aangegeven dat de voormalige Heidebrouwerij inpandig geïsoleerd zal worden. Daarbij zullen de spouwruimtes in tact blijven, almede stootvoegen, ventilatiesleuven en ventilatieroosters.
- De spouwen en openingen tot de spouwen (stootvoegen, ventilatiesleuven en ventilatieroosters) van de Heidebrouwerij zijn bij de renovatiewerkzaamheden niet veranderd en qua aantal en hoedanigheid.
- Na verwijderen van de steigers rondom de Heidebrouwerij zullen de door Miecon aangebrachte exclusion flaps en borstels worden verwijderd. Dit verwijderen zal plaatsvinden voor aanvang van het actieve seizoen van vleermuizen (uit te voeren van **half december 2025**).
- Alle open stootvoegen, ventilatiesleuven en ventilatieroosters en daarmee de achterliggende spouwen van de Heidebrouwerij zullen derhalve weer beschikbaar komen voor verblijfplaatsen voor vleermuizen. Het gebouw wordt als het ware weer opengesteld voor vleermuisverblijf (alle functies van kraam- zomer- paar-/balts- en winterverblijf).
- Voordeel van deze methode is dat het gehele gebouw weer beschikbaar wordt voor vleermuisverblijven. Daarmee worden dus ook de locaties waar kraamverblijf (3 uitvliegopeningen, ca. 40 dieren) en paar-/baltsverblijven weer beschikbaar.



Het gebouw Heidebrouwerij, met daarin reeds jaren een kraamverblijfplaats van Gewone dwergvleermuizen. Twee invliegopeningen zijn aangegeven (oranje pijlen), de derde valt rechts buiten beeld op de punt van het gebouw.

[Bron: Ontheffing zaaknummer 2020-010704 – Bijlage 2, Figuur 2, Blad 14 van 16].

Deze kraamverblijfplaats (met invliegopeningen) wordt na renovatie weer volledig beschikbaar!

- Tijdens het onklaar maken van de Heidebrouwerij werd door Miecon bij een aantal ventilatiesleuven uitwerpselen van vleermuizen gevonden die mogelijk duiden op mogelijk meer gebruik van het gebouw. Zie onderstaande kaart en foto's.



Op vijf plaatsen werden tijdens het onklaar maken van de Heidebrouwerij door Miecon uitwerpselen van vleermuizen gevonden. Twee vindplaatsen werden op een noordgevel aangetroffen, één op de oostgevel, en twee op een zuidgevel.

[BRON: NOTITIE MIECON DATUM 8 MEI 2023 KENMERK 2023-0070 ONTMOEDIGING HEIDEBROUWERIJ TE EDE

Ook deze mogelijke verblijfplaatsen komen na renovatie weer volledig beschikbaar!.



Door Miecon aangetroffen vleermuisuitwerpselen (vlnr: noordgevel, westgevel en 2x zuidgevel).

[BRON: NOTITIE MIECON DATUM 8 MEI 2023 KENMERK 2023-0070 ONTMOEDIGING HEIDEBROUWERIJ TE EDE

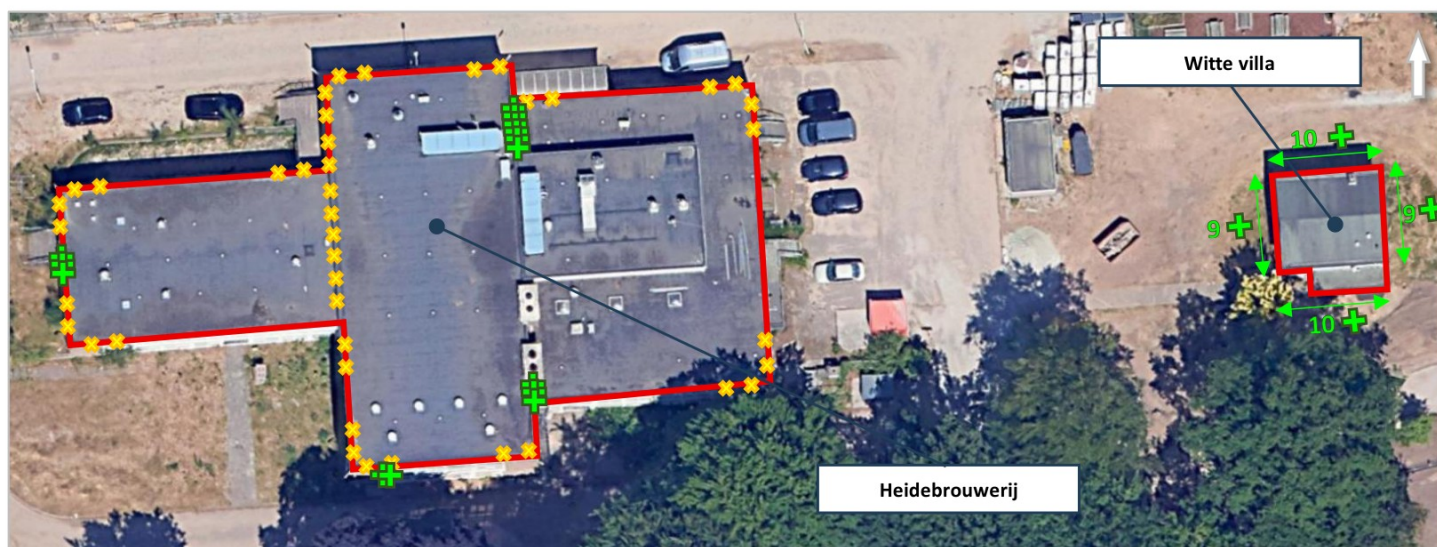
Ook deze mogelijke verblijfplaatsen komen na renovatie weer volledig beschikbaar.

Zie ook extra PDF-bijlage: 2025-11-13 CONCEPT PLANNING STAYWOUD EDE 3.0

- **Medio november 2025** zullen alle werkzaamheden aan de buitenzijde van de Heidebrouwerij worden afgerond. Intern zullen nog werkzaamheden plaatsvinden.
- **In het platte dak komen alleen nog een aantal ronde ventilatie doorvoeren, zoals er ook al in zaten voor de renovatie. In het dak zit geen spouwconstructie of anderszins openingen, daar kunnen dus geen vleermuizen zitten. Bij uitvoering van deze werkzaamheden, zijn derhalve geen extra mitigatiemaatregelen nodig.**
- **Half december 2025** worden alle openingen in het metselwerk van de gevels weer vrijgemaakt (verwijderen exclusion flaps en tubes welke door Miecon zijn aangebracht). De spouw wordt zodoende weer toegankelijk en beschikbaar voor vleermuizen. Alle bestaande openingen (118 stuks – zie kaart onder) worden hierbij weer open gemaakt, dus geen extra openingen nodig.
- De steigers rondom het gebouw van de Heidebrouwerij worden verwijderd en afgevoerd van **9 december 2025 t/m 18 december 2025**.
- Schilderwerk van de betonnen elementen van de gevels is dan al uitgevoerd. Metselwerk wordt niet geschilderd.
- Schilderwerk van de gevelkozijnen wordt gedaan in de maand **april 2026**. Deze werkzaamheden vallen dan buiten de meest kwetsbare periodes van vleermuizen (het kraamseizoen van 1 mei tot 1 augustus en de winterperiode van 15 oktober tot 1 april).
- De schilderwerkzaamheden dienen uitgevoerd te worden overdag bij daglicht en de hoogwerker / rolsteiger mag 's nachts geen in- en uitvliegopeningen blokkeren.
- Na renovatie de Heidebrouwerij zal verdere groeninrichting van het plangebied plaatsvinden.
- Bij de groeninrichting dient rekening gehouden te worden met de in- en uitvliegopeningen van vleermuizen. De in- en uitvliegopeningen mogen niet geblokkeerd worden.
- In het inrichtingsplan is hiermee rekening gehouden. De uit-/invliegopeningen voor vleermuizen zitten dermate hoog dat alleen serieuze bomen die zouden kunnen blokkeren. Zulke bomen worden sowieso niet vlak bij de gevel geplaatst.
- De buitenverlichting van het plangebied rondom de Heidebrouwerij zal onveranderd gelijk blijven aan de huidige situatie.
- Indien bovengenoemde afrondende werkzaamheden, qua voorgeschreven planning en werkwijze, worden uitgevoerd zullen deze niet verstorend zijn voor vleermuizen en zijn extra mitigerende maatregelen niet noodzakelijk.

Renovatie Witte villa

- Na de gewenningsperiode voor vleermuizen na hernieuwd beschikbaar komen van de Heidebrouwerij, zal de witte villa gerenoveerd gaan worden.
- De verwachte start van de renovatiewerkzaamheden van de witte villa wordt pas op zijn vroegst verwacht oktober 2026. Hiermee wordt dus ruimschoots voldaan aan de gewenningsperiode voor de hernieuwd beschikbaar gekomen verblijfsplaatsen van de Heidebrouwerij.
- Alle andere in de omgeving aangebrachte tijdelijke vleermuiskasten (4 vleermuiskasten "model A" opgehangen aan bomen nabij de witte villa) blijven behouden.
- De vleermuisvoorzieningen (38 stuks) van de witte villa worden in de actieve periode van vleermuizen, globaal lopend van 1 april tot 15 oktober en buiten de kwetsbare kraamperiode (1 mei tot half juli) onklaar gemaakt voor vleermuizen door gebruik van exclusion flaps.
- Na renovatie van de witte villa worden de exclusion flaps verwijderd en zal ook dit gebouw (stootvoegen en spouw) weer beschikbaar komen voor vleermuisverblijf.
- Conform ontheffing zaaknummer 2020-10704 Tabel 2 blad 9 van 16 moeten de als tijdelijke verblijfplaats aangebrachte openingen in de spouwmuur van de witte villa tevens direct als permanente vervangende kraam-, paar-en winterverblijfplaats voor gewone dwergvleermuizen.
- De renovatie van de witte villa zal verder plaatsvinden onder ecologische begeleiding en conform de voorwaarden uit de ontheffing.



Aantallen openingen in gevel geschikt voor toegankelijkheid vleermuizen

Heidebrouwerij			Witte villa		
noordgevel	5 ventilatiesleuven (à 4 openingen)	20	noordgevel	10 stootvoegen (à 1 opening)	10
oostgevel	4 ventilatiesleuven (à 4 openingen) 9 stootvoegen (à 1 opening)	25	oostgevel	6 stootvoegen (à 1 opening) 1 kast model A met toegang tot spouw	9
zuidgevel	8 ventilatiesleuven (à 4 openingen) 2 stootvoegen (à 1 opening)	34	zuidgevel	10 stootvoegen (à 1 opening)	10
westgevel	12 ventilatiesleuven (à 4 openingen) 3 stootvoegen (à 1 opening)	39	westgevel	6 stootvoegen (à 1 opening) 1 kast model A met toegang tot spouw	9
Totaal aantal openingen in gevels		118	Totaal aantal openingen in gevels		38
✱ ventilatiesleuf (à 4 openingen)			✚ stootvoeg (à 1 opening)		

In de gevels van de Heidebrouwerij zijn in totaal 118 openingen geteld (allen thans nog voorzien van excusionflaps in combinatie met borstels). Behalve enkele losse open stootvoegen betreffen het vooral ventilatiesleuven met elk 4 openingen. De ventilatiesleuven in de gemetselde muren van de Heidebrouwerij zitten allemaal dicht bij elkaar (op onderlinge afstand van circa 3 meter) en bevinden zich vooral ook bij hoekpunten van het gebouw bovenin de gevel. Dit is gunstig, want zo kunnen vleermuizen doorkruipen naar delen met geschikt klimaat. Openingen in gevels zijn geheel rondom het gebouw aanwezig. Naast deze openingen is de aluminium daktrim (na renovatie) dusdanig gemonteerd dat er een tussenruimte is waarachter vleermuizen kunnen gaan verblijven.



Openingen onderin de gevels zijn wel aanwezig maar zijn niet meegenomen in de bovenstaande telling. Deze zitten te laag bij de grond (circa 0,5 cm. boven maaiveld) dat ze ongeschikt zijn voor vleermuisverblijf (geen aanvliegmogelijkheid, kans op predatie). In andere delen van gevels van de Heidebrouwerij hebben geen openingen gezeten, aangezien deze delen bestaan uit ramen en kozijnen (zie foto's).

In de witte villa zijn in totaal 38 openingen (stootvoegen) aanwezig.



Ik hoop dat deze informatie toereikend is voor uw doeleinden. Indien u nog vragen heeft verneem ik die graag.

Met vriendelijke groet,

Veldbiologische Werken