

Project- en mitigatieplan

Stationsweg 92 Ede

In opdracht van: Tsedaka

28 januari 2026

Colofon

© 2026 Laneco / Tsedaka

Tekst en samenstelling: 

Tweede lezer: 

Projectnummer: 186.24.11

In opdracht van: Tsedaka

Wijze van citeren: Borgers, A. (2026). *Project- en mitigatieplan Stationsweg 92 Ede*: Laneco, Voorthuizen.



Laneco is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus, brancheorganisatie voor kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging.

Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd, gewijzigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van scanning, internet, druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hierboven aangegeven opdrachtgever en Laneco. Noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Laneco is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van Laneco. De opdrachtgever vrijwaart Laneco voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

INHOUD

1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	PROJECTGEGEVENS	6
2	ECOLOGISCHE INVENTARISATIE	9
2.1	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	9
2.2	NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK.....	9
2.3	RESULTATEN ONDERZOEK EN CONSEQUENTIES.....	12
2.4	CONSEQUENTIES.....	12
3	UITWERKING VOORWAARDEN VERGUNNING	13
3.1	JURIDISCH KADER	13
3.2	ALTERNATIEVEN	14
3.3	BELANG VAN DE INGREEP	15
3.4	GUNSTIGE STAAT VAN INSTANDHOUDING	17
4	MAATREGELEN	18
4.1	ALGEMENE MAATREGELEN.....	18
4.2	SPECIFIEK VOOR ZOMER- EN PAARVERBLIJFPLAATS GEWONE DWERGVLEERMUS	18
4.3	SPECIFIEK VOOR MASSAWINTERVERBLIJFPLAATSEN GEWONE DWERGVLEERMUIS	20
BIJLAGE 1	LITERATUURLIJST.....	22
BIJLAGE 2	LOCATIES TIJDELIJKE MITIGATIE.....	23
BIJLAGE 3	VOORBEELD TIJDELIJKE VOORZIENINGEN	25
BIJLAGE 4	PERMANENTE INBOUWKASTEN VLEERMUIZEN.....	26
BIJLAGE 5	LOCATIE PERMANENTE VOORZIENINGEN	27

Separate bijlagen:

- Bijlage A - Quicksan flora en fauna
- Bijlage B - Rapportage nader ecologisch onderzoek
- Bijlage C – Machtigingsformulier
- Bijlage D – Onderzoek levensduur dakbedekking

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De VvE Sparrenhof van de Stationsweg 92 in Ede is voornemens verduurzamings- en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren aan het appartementencomplex, waarbij er werkzaamheden aan de schil van de bebouwing zullen plaatsvinden. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Globale ligging plangebied (rode contour) (ondergrond: PDOK Viewer, 2025).

Uit een door Laneco uitgevoerde quickscan flora en fauna (Lokhorst, 2024) is gebleken dat de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen niet kon worden uitgesloten binnen het plangebied. Wat betreft vleermuizen ging het daarbij om zomer-, kraam- en/of paarverblijfplaatsen van de soorten gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*), kleine dwergvleermuis (*Pipistrellus pygmaeus*), laatvlieger (*Cnephaeus serotinus*), ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) en tweekleurige vleermuis (*Vespertilio murinus*). Ook massawinterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis kon niet worden uitgesloten.

Op basis van een nader ecologisch onderzoek door Laneco (Borgers, 2025) zijn effecten op de wettelijk beschermde soort gewone dwergvleermuis te verwachten. Daarom is een omgevingsvergunning flora- en fauna- activiteit nodig voor dit project. Dit document is een activiteitenplan in het kader van de Omgevingswet voor ruimtelijke ingrepen, dat is opgesteld ter begeleiding van de omgevingsvergunning. Het plan is opgesteld door ecologisch adviesbureau Laneco. Laneco is lid van het Netwerk Groene Bureaus.

1.2 PROJECTGEGEVENS

1. Wat is de naam van het project?

Stationsweg 92 Ede (Sparrenhof)

2. Wie is de aanvrager?

VvE de Sparrenhof

3. Wat is het doel van het project?

De huidige bebouwing zal worden verduurzaamd. Hiertoe zullen werkzaamheden aan de schil van de bebouwing worden uitgevoerd. Het huidige energielabel van de wooncomplexen is gemiddeld B/C tot C. Het streven is dat dit na afronding van de werkzaamheden minimaal het energielabel B wordt.

4. Werkzaamheden

De initiatiefnemer is voornemens om het wooncomplex te renoveren en te verduurzamen met de volgende maatregelen:

- Vervangen van de kozijnen in de loggia's
- Isoleren langsgevels;
- Vervangen dakbekleding en isoleren dak; en
- Betonherstel.

5. Wat is de planning van het project?

Start werkzaamheden: 15-09-2026 (start na verkrijgen omgevingsvergunning).

Einde werkzaamheden: 01-04-2027

6. Wat is de locatie en omschrijving van het project?

Het plangebied is gelegen aan de Stationsweg 92 te Ede (gemeente Ede, provincie Gelderland). Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Tolhuislaan, en aan de achterzijde van het pand, aan de westelijke zijde van het plangebied, bevindt zich het Zwarte Laantje, een wandel- en fietspad. Aan de zuidzijde van het plangebied bevinden zich enkele woonhuizen en daarachter de Laan 1933. In de ruimere omgeving bevinden zich verschillende vrijstaande woonhuizen, enkele rijtjeswoningen en bedrijven die in voormalige woningen gevestigd zijn. Enkele tientallen meters richting het westen bevindt zich een spoorbaan.

De bebouwing binnen het plangebied betreft het appartementencomplex "Sparrenhof", dat zes verdiepingen hoog is. Het pand is opgebouwd uit bakstenen muren met een spouw, waarbij de lange kanten van het pand op de tweede tot en met de vijfde verdieping voorzien zijn van raampartijen en balkons. Daarnaast is ieder appartement voorzien van zonneschermen. Aan de kopse kanten is in het midden een verticale rij ramen aanwezig in het midden van de muur, waar aan de binnenzijde galerijen lopen waaraan de voordeuren van de appartementen gelegen zijn. Aan de zuidzijde bevinden zich tevens kleine ramen, twee op elke verdieping. Het pand is afgedekt met een plat dak bedekt met bitumen en afgewerkt met een daktrim.

Zowel aan de noord- als de zuidzijde van het pand bevinden zich garageboxen. Aan de zuidzijde zijn deze verbonden met het appartementencomplex, aan de noordzijde staan deze niet in verbinding met het pand. Vooralsnog zijn er geen plannen werkzaamheden aan deze bergingen te plegen. Aan de voor- en achterzijde van het pand zijn parkeervakken aanwezig. De parkeergelegenheid aan de achterzijde kan bereikt worden via een geasfalteerde weg aan de zuidzijde van het pand en via een in-/uitrit die aansluit op de Tolhuislaan.

In (de directe omgeving van) het plangebied is veel opgaand groen aanwezig. Aan de voorzijde van het pand bevindt zich een intensief onderhouden gazon met daarop een volwassen rode beuk (*Fagus sylvatica*). Naast deze beuk is een rhododendron (*Rhododendron spec.*) aanwezig. Tevens zijn aan de voorzijde een volwassen atlasceder (*Cedrus libanii*) en een rode kastanje (*Aesculus x Carnea*). Dit zijn alle drie monumentale bomen. Het gazon wordt begrensd door haagbeuk (*Carpinus betulus*). De parkeervakken aan de voorzijde grenzen aan een groenstrook met daarin verschillende algemeen voorkomende struiken en heesters, waaronder een beukenhaag.

Langs het wandelpad aan de achterzijde staat een rij met afwisselend zomereik (*Quercus robur*) en gewone beuk. Onder deze bomen, langs het pad is sneeuwbes (*Symphoricarpos albus*) aanwezig. Tevens zijn er enkele laurierstruiken (*Prunus spec.*) aanwezig tussen het wandelpad en het parkeerterrein.

Foto's van het plangebied tijdens de quickscan flora en fauna in 2024 zijn weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Foto's van het plangebied tijdens de quickscan flora en fauna op 4 december 2024 (foto's: Laneco, 2024).

7. Duur omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de duur van drie jaar, gerekend vanaf het moment van toekenning. Deze tijd wordt aangehouden om ruimte te houden in de planning en eventuele vertragingen op te vangen.

2 ECOLOGISCHE INVENTARISATIE

2.1 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

In 2024 is door Laneco een quickscan flora en fauna (Lokhorst, 2024) uitgevoerd voor deze locatie (zie ook separate bijlage A). Hierbij is geconstateerd dat binnen het plangebied effecten op de volgende beschermde soorten niet kunnen worden uitgesloten:

- Gebouwbewonende vleermuizen:
 - Gewone dwergvleermuis;
 - Gewone grootoorvleermuis;
 - Kleine dwergvleermuis;
 - Laatvlieger;
 - Ruige dwergvleermuis; en
 - Tweekleurige vleermuis.

Voor andere (beschermde) soorten worden geen effecten verwacht. Wel is gewezen op de (specifieke) zorgplicht en de kaders met betrekking tot het broedseizoen.

2.2 NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK

Uit nader ecologisch onderzoek (Borgers, 2025) in het plangebied blijkt dat de geplande werkzaamheden negatieve effecten kunnen hebben op:

- Eén zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis in de zuidelijke kopgevel;
- Twee gecombineerde zomer- en paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis in de zuidelijke kopgevel en in de langsgevel oost; en
- Twee massawinterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis in de noordelijke en zuidelijke kopgevel.

Aantasting van deze verblijfplaatsen als gevolg van de werkzaamheden, is mogelijk in strijd met de Omgevingswet. Er moet een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit worden aangevraagd voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

De resultaten van het nader onderzoek naar vleermuizen zijn in de volgende paragrafen toegelicht, waarbij alleen de onderzoeksmethode is beschreven van de soorten waarvoor vergunning wordt aangevraagd (gewone dwergvleermuis). Zie ook separate bijlage B.

Verblijfplaatsen van overige gebouwbewonende vleermuizen of andere soorten zijn niet aangetroffen gedurende het nader ecologisch onderzoek.

2.2.1 Vleermuizen

Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd conform het 'Vleermuisprotocol 2021 geactualiseerd voor meervleermuis' zoals opgesteld door het Netwerk Groene Bureaus (NGB, 2020). Er is onderzoek gedaan naar zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen. Er is daarnaast onderzoek gedaan naar massawinterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis. Een overzicht van alle uitgevoerde onderzoeksrondes is weergegeven in tabel 3.

Voor de onderzoeksinspanning en inzet van personen is rekening gehouden met de vereisten zoals opgenomen in het Vleermuisprotocol 2021.

Tabel 1: Onderzoeksrondes vleermuizen

Datum	Start/einde (uur)	Periode	Zon op/onder	Wind (Bft)	Temp. (°C)	Weersomstandigheden
<i>Kraamseizoen (zomer- en kraamverblijfplaatsen) 2025:</i>						
15-05-2025	21:25-23:55	Avond	21:25	3	11	Droog, helder
11-06-2025	21:27-00:27	Avond	21:57	0-1	17	Droog, helder
03-07-2025	02:23-05:23	Ochtend	05:23	2	13	Droog, bewolkt
<i>Paarseizoen (paarverblijfplaatsen) 2025:</i>						
11-08-2025	23:58-02:02	Nacht	21:11	2	17	Droog, helder
22-08-2025	00:00-02:00	Nacht	20:53	2	14	Vanaf 01:00 regen* helder
27-08-2025	00:00-02:00	Nacht	20:35	1	16	Droog, licht bewolkt
16-09-2025	20:53-22:53	Avond	19:53	2-3	13	Droog, bewolkt
01-10-2025	19:48-21:48	Avond	19:18	1	12	Droog half bewolkt
27-10-2025	17:52-19:52	Avond	17:22	2	10	Droog, half bewolkt

**ronde is vanwege regen opnieuw uitgevoerd op 27-08-25*

Methode

Het onderzoek naar vleermuizen is verricht met behulp van een batdetector D240X. De batdetector vertaalt het voor mensen onhoorbare ultrasone geluid van vleermuizen naar hoorbare geluiden. Vleermuizen zijn op naam gebracht door interpretatie van het ritme en de klank van hun sonargeluid, gecombineerd met zichtwaarnemingen van vliegstijl en grootte. De geluiden zijn waar nodig opgenomen en later geanalyseerd in het programma Batsound en/of Batexplorer.

Kraamseizoen (zomer- en kraamverblijfplaatsen) 2025

Conform het Vleermuisprotocol zijn in de zomer drie onderzoeksrondes uitgevoerd tussen 15 mei en 15 juli. Dit waren twee avondrondes en één ochtendronde. De onderzoeken zijn uitgevoerd met een tussenperiode van minimaal twintig dagen tussen de eerste en de laatste ronde. De avondrondes zijn door vier personen uitgevoerd om 75% overzicht te hebben op de bebouwing. De positionering van de onderzoekers is weergegeven in figuur 3. De avondrondes zijn uitgevoerd vanaf zonsondergang tot circa 2,5 uur na zonsondergang vanwege de mogelijke aanwezigheid van gewone grootoorvleermuis. Omdat de meeste vleermuissoorten 's ochtends langere tijd bij hun verblijfplaats zwermen, kon de ochtendronde door één persoon worden uitgevoerd.

Vanwege de mogelijke aanwezigheid van gewone grootoorvleermuis is deze ronde vanaf drie uur voor zonsopkomst tot zonsopkomst uitgevoerd.



Figuur 3: Positionering vleermuisonderzoekers tijdens het kraamseizoen (ondergrond: PDOK Viewer, 2025)

Paarseizoen (paarverblijfplaatsen) 2025

In het najaar zijn vijf avondrondes uitgevoerd om te zoeken naar paarplaatsen van vleermuizen. Het najaarsonderzoek is in de periode 1 augustus tot 30 september uitgevoerd vanaf een uur na zonsondergang om te zoeken naar paarroepende vleermuizen. Twee van de drie onderzoeksrondes zijn rond middernacht uitgevoerd in verband met potentiële aanwezigheid van ruige dwergvleermuis en het onderzoek naar massawinterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis. Deze rondes zijn uitgevoerd tussen 1 augustus en 10 september met minimaal tien tussenliggende dagen. De twee avondrondes voor paarverblijfplaatsen zijn uitgevoerd tussen 15 augustus en 30 september. Tussen de eerste en de laatste avond zat een minimale tussenpose van twintig dagen. De avondrondes zijn uitgevoerd door twee personen, omdat vleermuizen in het paarseizoen continu paarroepend rondvliegen, of stationair paarroepend aanwezig zijn. Daarnaast is het plangebied relatief klein, waardoor een ronde binnen vijf minuten afgelegd kan worden. Tot slot is tussen 1 oktober en 30 november onderzoek gedaan naar paarverblijfplaatsen van tweekleurige vleermuis. Deze rondes zijn uitgevoerd met twee personen vanaf een half uur na zonsondergang met een duur van twee uur.

2.3 RESULTATEN ONDERZOEK EN CONSEQUENTIES

2.3.1 Vleermuizen

Tijdens de onderzoeksrondes naar vleermuizen zijn de soorten gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis waargenomen.

In het zomer- en kraamseizoen zijn een drietal zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis vastgesteld. Het betreft twee verschillende zomerverblijfplaatsen op de zuidelijke kopgevel met één in- of uitvliegend dier. Daarnaast is één zomerverblijfplaats vastgesteld op de oostelijke langsgevel met twee uitvliegende dieren. Er zijn geen kraamverblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld tijdens het onderzoek in het kraamseizoen.

In het paarseizoen zijn twee paarverblijfplaatsen vastgesteld van gewone dwergvleermuis, één op de zuidelijke kopgevel en één op de oostelijke langsgevel. Dit betreft locaties waar in het zomer- en kraamseizoen ook zomerverblijfplaatsen zijn vastgesteld. Daarnaast zijn twee massazwermplekken van gewone dwergvleermuis vastgesteld op zowel de noordelijke als zuidelijke kopgevel. Daarbij vlogen op beide zwermplekken tien tot twaalf dieren tegelijkertijd rond, waarbij de bovenste woonlagen werden aangetikt rond open stootvoegen.

De groenstructuren en de grasvelden rond het plangebied worden gebruikt door enkele vleermuizen als foerageergebied. Daarbij foerageerden er maximaal drie gewone dwergvleermuizen en twee laatvliegers tegelijkertijd boven de groenstructuren. De groenstructuren hebben een functie als foerageergebied voor vleermuizen er is echter geen essentieel foerageergebied van vleermuizen vastgesteld in en rond het plangebied. Daarvoor is het aantal foeragerende dieren te klein en zijn er in de omgeving van het plangebied voldoende alternatieven.

2.4 CONSEQUENTIES

De beoogde ingreep heeft een aantastend effect op verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis. Voor de beoogde werkzaamheden is een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Hierbij dient ook een compensatie en mitigatie te worden gerealiseerd.

Nadere effectbeoordeling

Na afronding van het nader ecologisch onderzoek is gebleken dat er op beide kopgevels diverse verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen, waaronder twee massawinterverblijven van gewone dwergvleermuis. Op basis van deze informatie is de beoogde ingreep bijgesteld, door het na-isoleren van de kopgevels uit de werkzaamheden te halen. Daarnaast zijn maatregelen genomen in dit projectplan om verstoring van massawinterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis te voorkomen. Hierdoor hebben de werkzaamheden alleen een aantastend effect op de zomer- en paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis op de langsgevel van het complex.

3 UITWERKING VOORWAARDEN VERGUNNING

3.1 JURIDISCH KADER

Door de geplande werkzaamheden aan de bebouwing binnen het plangebied kunnen tijdelijke verstorende en permanent aantastende effecten op de aanwezige verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis niet worden uitgesloten. Door deze aantasting leidt uitvoering van de werkzaamheden tot een overtreding van de bepalingen uit de Omgevingswet, zoals weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: Wettelijke bepalingen uit de Omgevingswet

Soort	Verbod		Belang
Gewone dwergvleermuis (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	Artikel 11.46, lid 1b Bal	Opzettelijk verstoren van dieren	Artikel 8.74k Bkl
	Artikel 11.46, lid 1d Bal	Het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren	

Omgevingsvergunningen voor soorten uit de habitatrichtlijn (artikel 11.46 lid 1, Bal) worden alleen vergeven als aan de volgende eisen wordt voldaan (Artikel 8.74k, Bkl):

A Er zijn geen alternatieven (er bestaat geen andere bevredigende oplossing);

B Er is sprake van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn.

Dit betekent dat de ingreep nodig is:

1. in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
2. voor het voorkomen van ernstige schade aan met name gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
3. 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;
4. voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daarvoor benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten;
5. om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken individuen van beschermde soorten te vangen en te houden

C Het duurzaam voortbestaan van de populatie is niet in het geding (er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan).

3.2 ALTERNATIEVEN

Er bestaat geen andere bevredigende oplossing

Planologisch

De bebouwing aan de Stationsweg 92 te Ede bestaat uit 139 adressen. De woningen zijn verouderd en gedateerd met het oog op de laatste duurzaamheidseisen. De kozijnen moeten worden vervangen. Tevens is de bebouwing onvoldoende geïsoleerd en is onderhoud aan het dak noodzakelijk. Momenteel is er sprake van een gemiddeld energielabel B tot C.

Gevolgen voor alle bewoners zijn een hoge energierekening en weinig comfort. Om het pand voor de toekomst te behouden zijn verduurzamingsmaatregelen voorzien die de eerder genoemde problemen oplossen, waaronder ook het isoleren van het dak en de spouwmuur van de langsgevels van de begane grond van het complex. De kopgevels van de bebouwing worden niet geïsoleerd, omdat er nog isolatie aanwezig is in een groot gedeelte van de spouwmuur. De langsgevels van de begane grond staan niet in verbinding met de spouwmuur van de kopgevels, blijkt uit bouwtekeningen van het complex.

Voor dergelijke bebouwing is het financieel niet haalbaar om van binnenuit te isoleren. De woningen zijn immers al volledig in gebruik en ingericht, waardoor de woonruimte voor langere tijd onbruikbaar zou zijn. De kozijnen moeten worden vervangen om tocht en vochtdoorslag te voorkomen. Daarbij worden aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen achter zonneschermen mogelijk aangetast. Daarnaast is het noodzakelijk om het dak te vervangen en te isoleren om de beoogde verduurzaming te realiseren.

Om de energetisch verbeterende maatregelen uit te voeren zijn technisch geen alternatieven beschikbaar om de verblijfplaatsen die zijn aangetroffen niet aan te tasten. Er zijn geen alternatieven voor de manier van uitvoeren van de verduurzamingsmaatregelen die eenzelfde effect sorteren.

De gekozen werkwijze voor het verduurzamen van de bebouwing is de werkwijze met de minste schade voor de gewone dwergvleermuis. Het eventueel slopen van het pand en opnieuw bouwen, veroorzaakt meer schade voor de beschermde soorten. Met name vanwege de aanwezigheid van massawinterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis in de kopgevels. Vanwege de aanwezigheid van deze verblijfplaatsen is ook gekozen om de kopgevels niet te isoleren, ook omdat de kopgevels nog grotendeels isolatie bevatten. Bij de variantenafweging is dus al rekening gehouden met het zo min mogelijk aantasten van verblijfplaatsen van vleermuizen. Met de getroffen mitigerende en compenserende maatregelen wordt er zo min mogelijk schade toegebracht aan de soort.

Ecologisch

Voor de aangetroffen (beschermde) verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis worden mitigerende maatregelen getroffen door het aanbieden van tijdelijke nest- en verblijfplaatsen. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen, in de vorm van vier platte vleermuiskasten binnen 200 meter van de aangetroffen verblijfplaats. De tijdelijke

voorzieningen worden geplaatst voor april 2026 aan gebouwen in de omgeving zie bijlage 2.

De kasten worden op minimaal drie tot vier meter hoogte geplaatst, waarbij onder de kasten geen elementen zijn die de uitvliegruimte beperken. Bij het bepalen van de locaties is ook getracht de invloed van versturende factoren, zoals licht, te beperken. Uitvliegopeningen worden op verschillende windrichtingen gericht om een zo groot mogelijke variëteit aan beschikbare microklimaten te creëren. Voor het aanbrengen van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen wordt gebruik gemaakt van vleermuiskasten conform het vigerende kennisdocument van gewone dwergvleermuis van BIJ12.

Omdat als gevolg van de verduurzamingsmaatregelen een verblijfplaats van gewone dwergvleermuis permanent wordt aangetast, zijn aanvullend permanente voorzieningen voorzien. Dit wordt in hoofdstuk 4 verder uitgewerkt.

Planning

De verduurzamingswerkzaamheden zullen worden uitgevoerd in de periode september 2026 t/m medio april 2027. De voorbereidende werkzaamheden (ongeschikt maken) worden uitgevoerd in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis (1 augustus t/m 15 oktober). Gedurende de werkzaamheden worden voldoende alternatieve verblijfplaatsen aangeboden. Hierdoor zijn er geen redelijke alternatieven met minder ecologische impact. In hoofdstuk 4 wordt hier verder op ingegaan.

3.3 BELANG VAN DE INGREEP

3.3.1 Habitatrichtlijn

Voor soorten genoemd in de Habitatrichtlijn dient er sprake te zijn van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn. Bij projecten in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling dient minimaal één van de volgende belangen van toepassing te zijn:

1. in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
2. voor het voorkomen van ernstige schade aan met name gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
3. 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;

Vergunning voor de gewone dwergvleermuis wordt daarom aangevraagd:

- 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.

Voor het Milieu wezenlijke gunstige effecten

Op de COP26 in Glasgow werd op de valreep een nieuw mondiaal klimaatakkoord vastgesteld dat hopelijk zal leiden tot het nemen van integrale en grootschalige maatregelen door alle betrokken landen. (Rijksoverheid, 2021)

Op Europese schaal zijn afspraken gemaakt naar aanleiding van dit mondiaal klimaatakkoord met het 'fit for 55 pakket', waarin doelen zijn vastgelegd van een klimaatneutrale EU in 2050 en een vermindering van broeikasgasemissie met 55 procent in 2030. (Ministerie van Buitenlandse Zaken, 2021)

In lijn met de Parijse klimaatdoelen hebben we in Nederland in de vorm van het Klimaatakkoord afspraken gemaakt over de reductie van CO₂-uitstoot. Om die afspraken na te komen is een forse inspanning nodig op energiebesparing en het gebruik van alternatieve energiebronnen. Het isoleren van de panden en daarmee het beperken van het warmteverlies draagt bij aan het verminderen van de uitstoot. Deze ingreep dient daarmee ook deze gestelde klimaatdoelen en daarom het groot openbaar belang.

De provincie Gelderland heeft het Gelders Programma Klimaat 2021-2030 opgesteld waarin afspraken zijn opgenomen met betrekking tot het beperken van de uitstoot van broeikasgassen. De doelen zijn in lijn met het klimaatakkoord en streven naar een afname van de uitstoot van broeikasgassen van 55% ten opzichte van het jaar 1990. In het Gelders Programma Klimaat zijn per sector specifieke doelen opgenomen, waarbij in de Gelderse gebouwde omgeving in 2030 minimaal 2,3 Mton minder CO₂ moet worden uitgestoten dan in 2021. De voorgenomen ingreep draagt bij aan het behalen van deze provinciale doelstellingen.

Daarnaast heeft de gemeente Ede een Omgevingsvisie opgesteld, waarbij de uiteindelijke ambitie een klimaatneutraal Ede is. Hierin opgenomen is het plan 'Wijkgerichte energietransitie', wat tot doel heeft de uitstoot van CO₂ te reduceren. In dit programma staat voorop om energie te besparen en woningen te isoleren. De voorgenomen werkzaamheden passen binnen dit plan van de gemeente Ede en dragen bij aan het behalen van de doelstellingen.

Het streven is dat het appartementencomplex na afronding van de werkzaamheden energielabel minimaal B of beter heeft, waar dit in de huidige situatie energielabel B tot C is. Een beter energielabel heeft daarbij de voorkeur, echter niet ten kosten van de aangetroffen verblijfplaatsen van vleermuizen in de kopgevels. Het uitvoeren van de werkzaamheden voor de 139 woningen draagt zodoende bij aan het behalen van de mondiale klimaatdoelen zoals opgesteld in het klimaatakkoord, en daarmee ook het behalen van de klimaatdoelen van Europa, Nederland, de provincie Gelderland en de gemeente Ede.

3.4 GUNSTIGE STAAT VAN INSTANDHOUDING

C: doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

De gewone dwergvleermuis is de meest algemeen voorkomende vleermuissoort, die vrijwel overal in Nederland kan worden aangetroffen (BIJ12, 2024; NDFF, 2014 t/m 2024). De verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis komen zover bekend voor in gebouwen in spouwmuren, achter betimmering, andere kieren in de nok van het gebouw, onder daken, achter luiken, in scheuren in metselwerk, vleermuiskasten en overige geschikte openingen en ruimtes.

De gewone dwergvleermuis is één van de minst kritische in Nederland voorkomende vleermuissoorten wat betreft verblijfplaatsen. De regionale staat van instandhouding van gewone dwergvleermuis in de provincie Gelderland is weergegeven in tabel 3. De nationale verspreiding van deze soorten is naar verwachting gelijkend met de lokale en regionale verspreiding (NDFF, 2014 t/m 2024). De landelijke staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis was in 2013 als gunstig genoemd en in 2022 matig positief.

Tabel 3: Staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis in Gelderland (Zoogdiervereniging, 2019)

Beoordeling provinciale staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis

Beoordelingscriterium	Huidige situatie	Trend (laatste 10 jaar)	Referentie-waarde 1994
Aandeel Gelderland in de landelijke populatie	Evenredig (12%)		
Populatieomvang	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Verspreidingsgebied	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Kwaliteit leefgebied	Ongunstig - slecht	Verslechterend	Wordt niet gehaald
Toekomstperspectief	Ongunstig - slecht	n.v.t.	n.v.t.
Eindbeoordeling svi Gelderland	Ongunstig - slecht	Verslechterend	Onbekend

Door het nemen van maatregelen wordt voorkomen dat de vleermuizen gedood worden en zullen altijd voldoende alternatieve verblijfplaatsen aanwezig zijn in de vorm van (tijdelijke) vleermuiskasten. Hierdoor zullen de voorgenomen werkzaamheden geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van gewone dwergvleermuis.

4 MAATREGELEN

In dit hoofdstuk worden de mitigerende en compenserende maatregelen uitgewerkt. Er worden maatregelen voorgeschreven om effecten te minimaliseren, zodat er geen negatieve effecten op de staat van instandhouding van wettelijk beschermde soorten optreden. Er moet overigens altijd worden voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot de (specifieke) zorgplicht en het broedseizoen.

4.1 ALGEMENE MAATREGELEN

- Alle genoemde maatregelen worden onder begeleiding van een ter zake kundig ecooloog uitgevoerd.
- Mocht er worden overgegaan tot het kappen van bomen, het verwijderen van struweel en/of het slopen van (delen van) panden, dient dit te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen (globaal 15 maart t/m 15 juli), of er moet na gericht onderzoek door een ecooloog zijn geconcludeerd dat er geen broedende vogels aanwezig zijn (broedvogelcontrole).
- Verlichting tijdens werkzaamheden wordt beperkt en in geen geval direct op gebouwen en groene elementen gericht. Er wordt gebruik gemaakt van verlichting met een naar beneden gerichte, gebundelde lichtstraal zonder lichtdispersie naar de omgeving.
- Ook in de nieuwe situatie dient het gebruik van verlichting te worden beperkt. Er wordt gebruik gemaakt van verlichting met een naar beneden gerichte, gebundelde lichtstraal zonder lichtdispersie en een maximale hoogte van 2 meter. De verlichting wordt in geen geval op lijnvormige en opgaande groene elementen gericht.

4.2 SPECIFIEK VOOR ZOMER- EN PAARVERBLIJFPLAATS GEWONE DWERGVLEERMUS

Mitigerende maatregelen

Voorafgaand aan de werkzaamheden worden vier tijdelijke platte vleermuiskasten geplaatst binnen een straal van 200 meter vanaf de huidige verblijfplaats van vleermuizen. De kasten zullen wat betreft vorm en maatvoering voldoen aan de eisen van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis:

- De vleermuiskasten VMT1a van Unitura (of gelijkwaardig) hebben een minimaal inwendige afmeting van 15x30 centimeter en een dikte van 2cm;
- De kasten worden uitsluitend opgehangen aan gemetselde of ruwe gevels van gebouwen op een hoogte van minimaal vier meter, waarbij rekening wordt gehouden met vrije uitvliegopeningen;
- De kasten worden niet in de buurt van verlichting geplaatst;
- De kasten worden op verschillende windrichtingen geplaatst;
- De beoogde locaties voor het plaatsen van tijdelijke vleermuiskasten zijn weergegeven in bijlage 2;
- Een voorbeeld van de tijdelijke kasten is weergegeven in bijlage 3;

- De kasten worden geplaatst vóór de actieve periode (voor 1 april 2026), waarbij rekening wordt gehouden met een gewenningsperiode van 3 maanden (1 april t/m 1 juli 2026);
- Na het aanbrengen van permanente voorzieningen geldt wederom een gewenningsperiode van drie maanden in de actieve periode van vleermuizen (1 april t/m 15 oktober) alvorens de kasten verwijderd kunnen worden na controle van een ecooloog op het gebruik van deze kasten.

Ongeschikt maken

- Minimaal 5 dagen voorafgaand aan de werkzaamheden, na de gewenningsperiode van de tijdelijke voorzieningen en buiten de kwetsbare periode van gewone dwergvleermuis worden de oorspronkelijke verblijfplaatsen en potentiële andere verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt. Dit betekent dat de woningen ongeschikt gemaakt worden vanaf 1 augustus tot uiterlijk 15 oktober 2026.
- De kopgevels van het complex worden niet ongeschikt gemaakt, vanwege de aanwezigheid van massawinterverblijven van gewone dwergvleermuis. Hier vinden dan ook geen werkzaamheden plaats.
- Het ongeschikt maken vindt plaats na minimaal 3 dagen met een avondtemperatuur van meer dan 10°C en onder ecologisch toezicht. Dit om verplaatsing van de verblijfplaats binnen het gebouw te voorkomen;
- Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd door het afsluiten van alle openingen en het aanbrengen van exclusion flaps door een deskundige partij. Hiermee wordt aan eventueel aanwezige vleermuizen de kans geboden een ander onderkomen te zoeken;
- Na het ongeschikt maken en voorafgaand aan de werkzaamheden wordt door een ecooloog middels een onderzoek overdag gecontroleerd of de bebouwing goed ongeschikt gemaakt is. Hierna wordt conform het Vleermuisprotocol gecontroleerd of er geen vleermuizen aanwezig zijn door middel van een controle in de avond met minimaal 75% overzicht. Indien dat wel het geval is, worden aanvullende maatregelen genomen. Nacontrole gebeurt alleen bij een minimale avondtemperatuur van 10°C, <5 Bft en geen neerslag, waarbij de omstandigheden in de voorgaande avonden tevens aan deze voorwaarden voldeden;

Compenserende maatregelen

- Voor de aantasting van één gecombineerde zomer- en paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis worden in totaal vier permanente voorzieningen gerealiseerd. De voorzieningen worden gerealiseerd door Het inmettelen/inbouwen van vier permanente vleermuiskasten. Hiervoor zal het type 'VMPM1s Vleermuiskast' van Unitura (zie bijlage 4) of vergelijkbaar worden aangebracht. Deze vleermuiskast heeft de afmetingen 89,4x22x5,2cm en diepte van binnen van 2,5cm;
- De permanente voorzieningen (zoals hierboven genoemd) worden gerealiseerd op een locatie(s) die gelijk of beter van kwaliteit is aan de oorspronkelijke situatie wat betreft situering hoogte (minimaal 2,5 meter, bij voorkeur hoger), nabij een relatief donkere groene aanvliegroute/bomenrij, vrije in- en

uitvlieg ruimte en zijn lichtvrij en vrij van verstoring en buiten bereik van predatoren. De locatie van de compenserende maatregelen is weergegeven in bijlage 5. Omdat de langsgevels vrijwel volledig uit kozijnen en borstwering bestaan zijn er geen geschikte opties voor het inbouwen van voorzieningen op de langsgevel. Het inbouwen van voorzieningen in de kopgevels van het complex is niet mogelijk omdat in de kopgevels verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn die niet worden aangetast tijdens de werkzaamheden. Daarom worden de inbouwvoorzieningen gerealiseerd in de liftopbouw bovenop het dak van het complex, zie figuur 4.



Figuur 4: Foto's van de liftopbouw bij het complex op de Stationsweg 92 Ede (foto: DAZA Dakadvies, 2025).

- De aangetroffen zomer- en paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis op de langsgevel van het complex, wordt na afloop van de werkzaamheden tevens weer geschikt gemaakt, door materialen te verwijderen die gebruikt zijn bij het natuurvrij maken van de langsgevel.

4.3 SPECIFIEK VOOR MASSAWINTERVERBLIJFPLAATSEN GEWONE DWERGVLEERMUIS

Mitigerende maatregelen

De maatregelen voor massawinterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis in de kopgevels van het complex zijn preventief om aantasting en/of verstoring te voorkomen. Daarom worden de werkzaamheden aan het complex uitgevoerd onder de volgende randvoorwaarden:

- De werkzaamheden aan het dak worden handmatig uitgevoerd, om verstoring door trillingen en geluid in de spouwmuur te voorkomen;

- De spouwmuur van de kopgevels komt onder geen geval open te liggen bij de beoogde werkzaamheden;
- De werkzaamheden aan het dak worden uitgevoerd in de actieve periode van vleermuizen tussen 1 augustus en 15 oktober en/of bij een minimale temperatuur van 10 graden Celsius in de avond;
- Bij de werkzaamheden wordt geen materiaal of materieel (kranen, hoogwerkers of steigers) geplaatst voor de kopgevels van het complex om belemmering van de invliegopeningen te voorkomen.

BIJLAGE 1 LITERATUURLIJST

Lokhorst S.R. (2024). *Quickscan flora en fauna Stationsweg 92 te Ede*. Laneco, Voorthuizen.

Borgers A. (2025). *Rapportage nader ecologisch onderzoek Stationsweg 92 Ede*. Laneco, Voorthuizen.

BIJ12 (2024). *Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, versie 2.0*. Utrecht, Nederland
Geraadpleegd in november 2025 van
<https://www.bij12.nl/kennisdocumenten/kennisdocument-gewone-dwergvleermuis/>

Netwerk Groene Bureaus (2021) *Vleermuisprotocol 2021*. Odijk, Nederland.

Norren, van E. (red.), 2019. Staat van instandhouding Gelderland. Factsheets voor 24 soorten in Gelderland. Rapport 2019.09. Zoogdiervereniging, Nijmegen. Geraadpleegd in januari 2026 via <https://www.zoogdiervereniging.nl/sites/default/files/2021-01/2019.09%20SVI%20Gelderland%2030%20nov%20def.pdf>

Websites

Rijksoverheid (2021). *5 vragen over het klimaatakkoord in Glasgow*. Geraadpleegd in januari 2026 van <https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-buitenlandse-zaken/het-werk-van-bz-in-de-praktijk/weblogs/2021/5-vragen-over-het-klimaatakkoord-in-glasgow>

Ministerie van Buitenlandse Zaken (2021). *Fit-for-55-pakket van Europese Commissie moet leiden tot bereiken van klimaatdoelen door de EU*. Geraadpleegd in januari 2026 van <https://ecer.minbuza.nl/-/fit-for-55-pakket-van-europese-commissie-moet-leiden-tot-bereiken-van-klimaatdoelen-door-de-eu>

Provincie Gelderland (2021). Programma Klimaat 2021-2030. Geraadpleegd in januari 2026 via https://media.gelderland.nl/Programma_Klimaat_2021_2030_DEF_2f366a1de6.pdf

Gemeente Ede. (2020). Beleidsdoelstellingen Gemeente Ede. Geraadpleegd in januari 2026 via <https://www.ede.nl/aanvragen-en-regelen/duurzaamheid>

BIJLAGE 2 LOCATIES TIJDELIJKE MITIGATIE

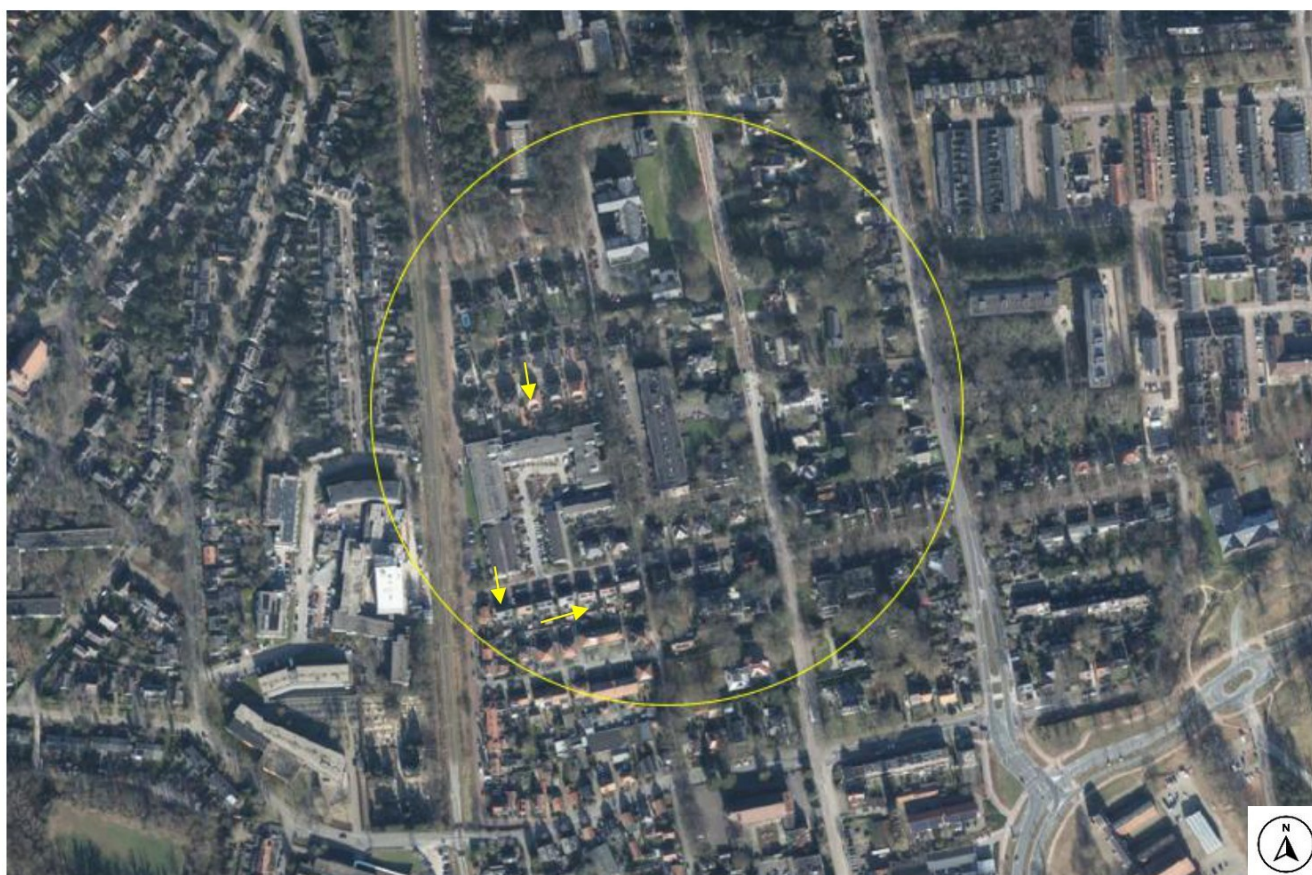
De beoogde locaties voor de tijdelijke kasten worden geplaatst binnen de zoekcirkel zoals hieronder weergegeven. Daarbij is rekening gehouden met 50-200 meter afstand tussen de aangetroffen verblijfplaatsen en de mitigerende maatregelen.

De vier tijdelijke vleermuiskasten worden geplaatst voor 1 april 2026.

Op 28 januari is toestemming verleend op de volgende adressen:

- Tolhuislaan, nr. 13, 1 stuks op het noorden;
- Laan 1933, nr. 35, 1 stuks op het noorden; en
- Laan 1933, nr. 15 2 stuks op het westen.

De tijdelijke kasten worden 29 januari 2026 geplaatst door een natuuraannemer.

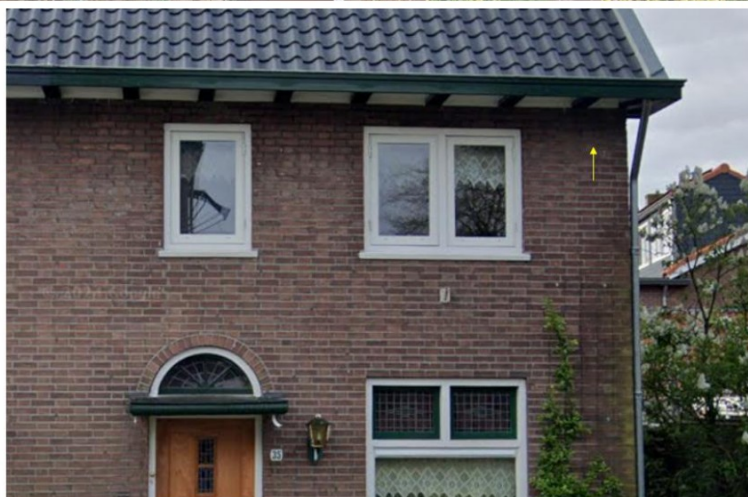


Zoekcirkel tijdelijke vleermuiskasten binnen 200 meter van de aangetroffen verblijfplaats en exacte locaties met toestemming voor het plaatsen van tijdelijke kasten (ondergrond: PDOK Viewer, 2025).

Tolhuislaan
nummer 13



Laan 1933
nummer 35



Laan 1933 – nummer 15



BIJLAGE 3 VOORBEELD TIJDELIJKE VOORZIENINGEN

	Eisen	Tijdelijke vervanging	Permanente vervanging
Zomer- of paar-verblijfplaats	Lage eisen: Aantal dieren: + Grootte verblijfsruimte: + Temperatuurbuffering: + Temperatuurgradiënten: +	Minimale interne afmeting: Breedte: 15 cm Hoogte: 30 cm Diepte: 2 cm (1 laag) Diepte: 1,5 cm per laag (> 1 laag) Plaatsing: Aan gebouwen Aan kunstgevel (boeiboorden) Paalkast (Meerlaags)	Minimale interne afmeting: Breedte: 15 cm Hoogte: 80 cm Diepte: 2 cm (1 laag) Diepte: 1,5 cm per laag (> 1 laag) Plaatsing: In gebouw(del)en

Maatvoering zomer- of paarverblijfplaats conform zowel het Kennisdocument gewone dwergvleermuis van BIJ12



Specificaties

	Materiaal	Multiplex Grip mortel		Formaat	Buiten Binnen	45 x 21 x 6,5 cm 30 x 17 x 2 cm
	Gewicht	1,6 kg		Kleur	Grijs	

*Voorbeeld van de toegepaste tijdelijke kast voor vleermuizen.
Type 'VMT1a' van Unitura (bron: Unitura, 2025)*

BIJLAGE 4 PERMANENTE INBOUWKASTEN VLEERMUIZEN



Voorbeeld van de toe te passen inbouwkasten voor vleermuizen (Unitura, 2025)

BIJLAGE 5 LOCATIE PERMANENTE VOORZIENINGEN



Vier locaties met vleermuiskasten in de opbouw van het appartementencomplex (ondergrond: PDOK Viewer, 2025).