



FF SOLUTIONS

RI-Buitenbouw B.V.

Activiteitenplan - Generieke omgevingsvergunning

Baston Wonen

Oplossingen flora en fauna binnen het wettelijk kader

FF Solutions is een merknaam
onder RI-Buitenbouw B.V.
Duifhuis 34, 3862 JG te Nijkerk

info@ri-buitenbouw.nl
info@bouwbulderweg.nl
06-51098912

Rabobank IBAN NL 10RABO0324421516
BTW-nr. NL 8521 84 657 B01
KvK 56556497



Colofon

Titel
Subtitel

Activiteitenplan – Generieke omgevingsvergunning
Baston Wonen

Opdrachtgever

Baston Wonen
Postbus 54
6900 AB Zevenaar

Projectlocatie
Projectnummer

Diverse locaties in gemeente Zevenaar
208GO01-24

Datum
Status

5 januari 2026
Definitief

Auteur(s)


BSc Wiskunde en Toepassingen, Universiteit Utrecht
Oud-vrijwilliger IVN Nijkerk bij Landschapsbeheer en Weidevogelbescherming
Gecertificeerd Imker

Kwaliteitscontrole

G.R. Bouw
Werkvoorbereider Wet natuurbescherming, ruimtelijke ontwikkeling niveau 3
Planvormer Wet natuurbescherming, ruimtelijke ontwikkeling niveau 4
European Tree Worker (ETW)
European Tree Technician (ETT)
Boom technisch adviseur, Norminstituut handboek bomen
HBO Minor bomen en stedelijke omgeving
Gecertificeerd Boom Veiligheid Controleur



Kennismaken met FF Solutions

FF Solutions 'Natuurbescherming'

FF Solutions is een adviesbureau dat zich heeft toegelegd op het in kaart brengen van voorkomende ecologische vraagstukken die zich bij ruimtelijke ontwikkelingen en beheersmaatregelen kunnen voordoen. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling en/of beheersmaatregel zal er rekening moeten worden gehouden met eventuele beschermde soorten, gebieden en/of houtopstanden. Onze ecologen brengen de risico's van de voorgenomen activiteit in kaart en bieden een passende oplossing ten aanzien van de te beschermen soorten, gebieden en/of houtopstanden. Ons uitgangspunt is de natuur respecteren, zorgvuldig handelen en de ruimte te zoeken om het voorgenomen project doorgang te laten vinden.

FF Solutions 'Boomtechniek'

FF Solutions is een adviesbureau dat zich heeft toegelegd op het onder andere in kaart brengen van voorkomende boomvraagstukken die bij ruimtelijke ontwikkelingen zich kunnen voordoen.

FF Solutions is voorzien van de laatste kennis op het gebied van boomtechniek met betrekking tot wet- en regelgeving en groeiomstandigheden van de boom. De kennis is getoetst onder Europees toezicht, het EAC. Middels een puntensysteem wordt de kennis en kwaliteit van de kennis op peil gehouden en geborgd. FF Solutions onderhoudt de vereiste kwalificaties, waardoor de certificering geborgd blijft.

FF Solutions 'Landschappelijke inpassingen'

FF Solutions is een adviesbureau dat zich heeft toegelegd op het o.a. in kaart brengen en tekenen van landschappelijke inrichtingsplannen die bij ruimtelijke ontwikkelingen toegepast kunnen worden.

FF Solutions is voorzien van kennis op het gebied van landschappelijke inpassingen met betrekking tot het in kaart brengen van gebied eigen natuurwaarden. FF Solutions onderhoudt de benodigde kennis door continu zich te blijven verdiepen in natuur- en cultuurwaarden die gesteld worden aan bepaalde gebieden. FF Solutions onderhoudt dan ook diverse kwalificaties die aan dit onderwerp zijn gerelateerd.

Inhoudsopgave

1	Algemene informatie	6
1.1	Aanvrager	6
1.2	Ecologisch adviesbureau	6
1.3	Ecologisch begeleider	6
1.4	Uitvoerder mitigatiemaatregelen	6
2	Projectlocatie(s)	7
2.0	Kaartmateriaal	7
2.1	Woningbestand	9
2.2	Afwijkingen in het woningbestand	9
2.3	Particuliere woningen	9
2.4	Gedeelde (appartementen)complexen	10
2.5	Omvang afzonderlijke projectgebieden	10
3	Activiteiten die vallen onder de generieke omgevings-vergunning	11
3.1	Opsomming van werkzaamheden en activiteiten	11
3.2	Uitvoering (planning)	11
3.3	Kleinschalige ingrepen	12
4	Soorten en verbodsbepalingen	13
4.1	Opsomming van beschermde soorten en verbodsartikelen	13
4.2	Onderbouwing bij beschermde soorten en verbodsartikelen	14
5	Onderzoeksinspanning	15
5.1	Werkwijze onderzoek (algemeen)	15
5.2	Werkwijze onderzoek (soortspecifiek)	16
5.2.1	Huismussen	16
5.2.2	Gierzwaluwen en huiszwaluwen	17
5.2.3	Vleermuizen	17
5.2.4	Samenvatting onderzoeksinspanning soortspecifiek	19
5.3	Houdbaarheid en actualisatie onderzoek	19
5.4	Protocollair onderzoek	20
5.5	Verslaglegging in EWP	20
6	Ecologische begeleiding	21
7	Natuurvrij maken	23
7.1	Periode van natuurvrij maken	23
7.2	Methode van natuurvrij maken	24
7.3	Verantwoordelijkheid	24

8	Ecologische controle en natuurvrij verklaring	25
8.1	Methode van ecologische controle en vervolgstappen	25
9	Mitigatietaakstelling	26
9.1	Tijdelijke mitigatie	26
9.2	Standaard mitigatie (permanent)	27
9.3	Aanvullende mitigatie en maatwerkvoorzieningen (permanent)	28
9.3.1	Maatwerknootitie	30
9.4	Uitvoering	31
9.4.1	Producten	31
9.4.2	Spreiding en plaatsing	32
9.4.3	Alternatieve oplossingen en maatvoering	32
9.5	Samenwerking woningcorporatie en gemeente onder een SMP	34
9.5.1	Onderzoek en monitoring onder een SMP	34
9.5.2	Mitigatie onder een SMP	34
9.6	Mitigatie bij sloop en nieuwbouw	35
10	Registratiesysteem	36
10.1	Algemene projectregistratie woningcorporatie	36
10.2	Specifieke registratie (per project(deel)gebied)	37
10.3	Administratie tijdens uitvoering project	37
11	Monitoring	39
11.1	Monitoring bij maatwerkvoorzieningen en compensatie functies met goedkeuringsbesluit	39
12	Juridische onderbouwing	41
12.1	Geen andere bevredigende oplossing	41
12.2	Erkend belang	42
12.3	Staat van instandhouding	43
13	Eindconclusie	45
	Bijlagen	46
	Bijlage 1; Verhuureenheden Baston Wonen	46
	Bijlage 2; Eigendom Baston Wonen – Babberich	46
	Bijlage 3; Eigendom Baston Wonen – Zevenaar Noord	46
	Bijlage 4; Eigendom Baston Wonen – Zevenaar Zuid	46

1 Algemene informatie

Binnen dit hoofdstuk worden de adressen en contactgegevens opgenomen van de aanvrager en het ecologisch adviesbureau die de aanvraag begeleidt.

1.1 Aanvrager

Woningcorporatie: Baston Wonen
Postadres: Postbus 54
6900 AB Zevenaar
Contactpersoon: [REDACTED]
E-mailadres: [REDACTED]

1.2 Ecologisch adviesbureau

Ecologisch adviesbureau¹: RI-Buitenbouw B.V.
Postadres: Duifhuis 34
3862 JG Nijkerk
Contactpersoon: [REDACTED]
E-mailadres: [REDACTED]

1.3 Ecologisch begeleider

Ecologisch adviesbureau: Nader te bepalen
Postadres: -
Contactpersoon: -
E-mailadres: -

1.4 Uitvoerder mitigatiemaatregelen

Bedrijf: Nader te bepalen
Postadres: -
Contactpersoon: -
E-mailadres: -

¹ RI-Buitenbouw B.V. begeleidt de omgevingsvergunning aanvraag. Er is nog onbekend welk adviesbureau betrokken zal zijn bij de ecologische begeleiding na vergunningverlening.

2 Projectlocatie(s)

Binnen dit hoofdstuk wordt de projectlocatie beschreven die betrekking heeft op de generieke omgevingsvergunning voor Baston Wonen. Op kaart wordt aangegeven welke gemeenten, projectwoningen en complexen vallen onder de generieke omgevingsvergunning. Het totaal aantal woningen (verhuureenheden) op het moment van de aanvraag zal worden benoemd. De projectlocatie en betrokken woningen is gebaseerd op projecten die beoogd zijn door Baston Wonen om uit te voeren in de periode 2025-2035.

2.0 Kaartmateriaal

Het woningbestand van Baston Wonen is gelegen in Babberich en Zevenaar. In Fig. 2.0 t/m 2.2 is op kaart het woningbestand van Baston Wonen zichtbaar. Deze figuren zijn ook als bijlage meegeleverd (zie Bijlage 2, 3, 4).

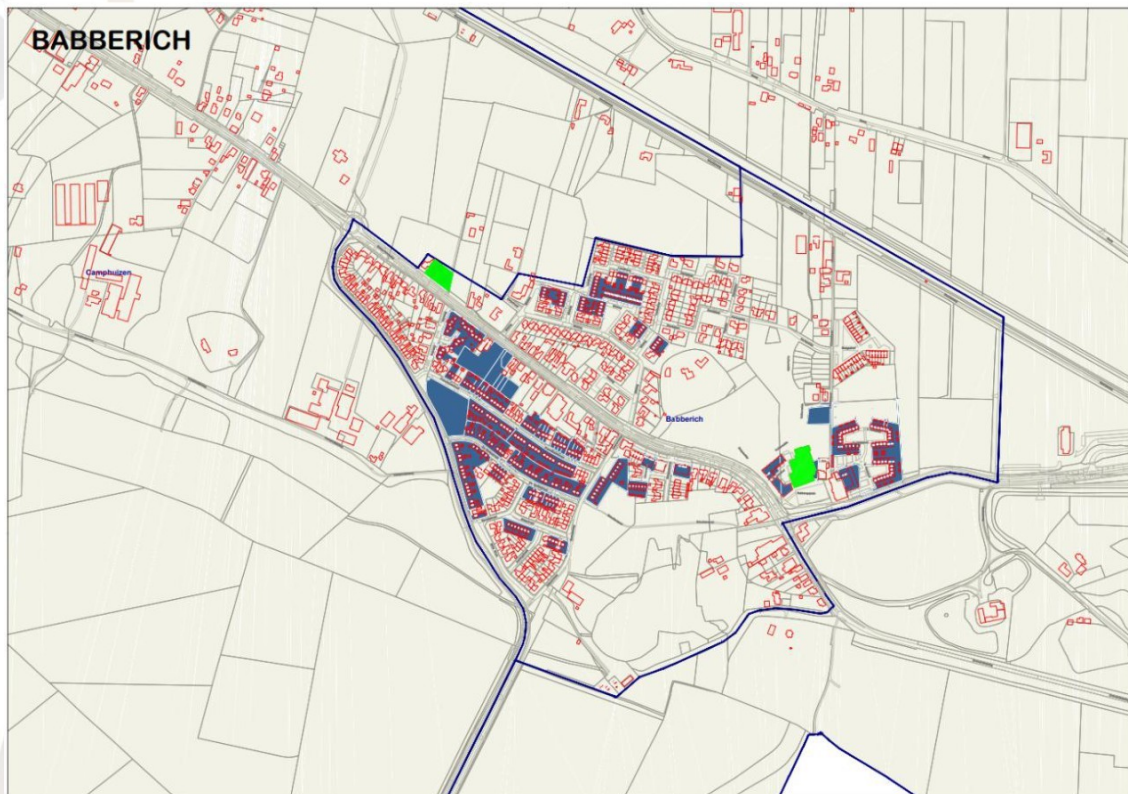


Fig. 2.0, Woningbestand van Baston Wonen in Babberich (blauw gearceerd) (bron: Baston Wonen)

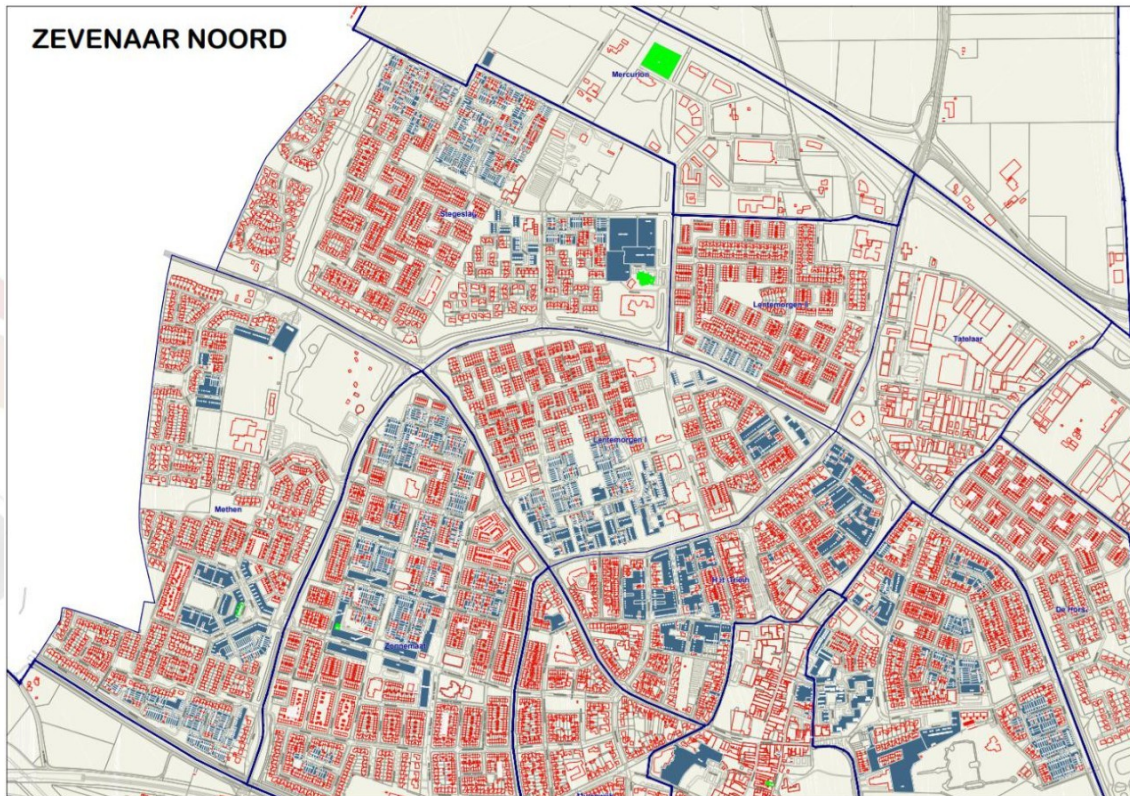


Fig. 2.1, Woningbestand van Baston Wonen in Zevenaar Noord (blauw gearceerd) (bron: Baston Wonen)

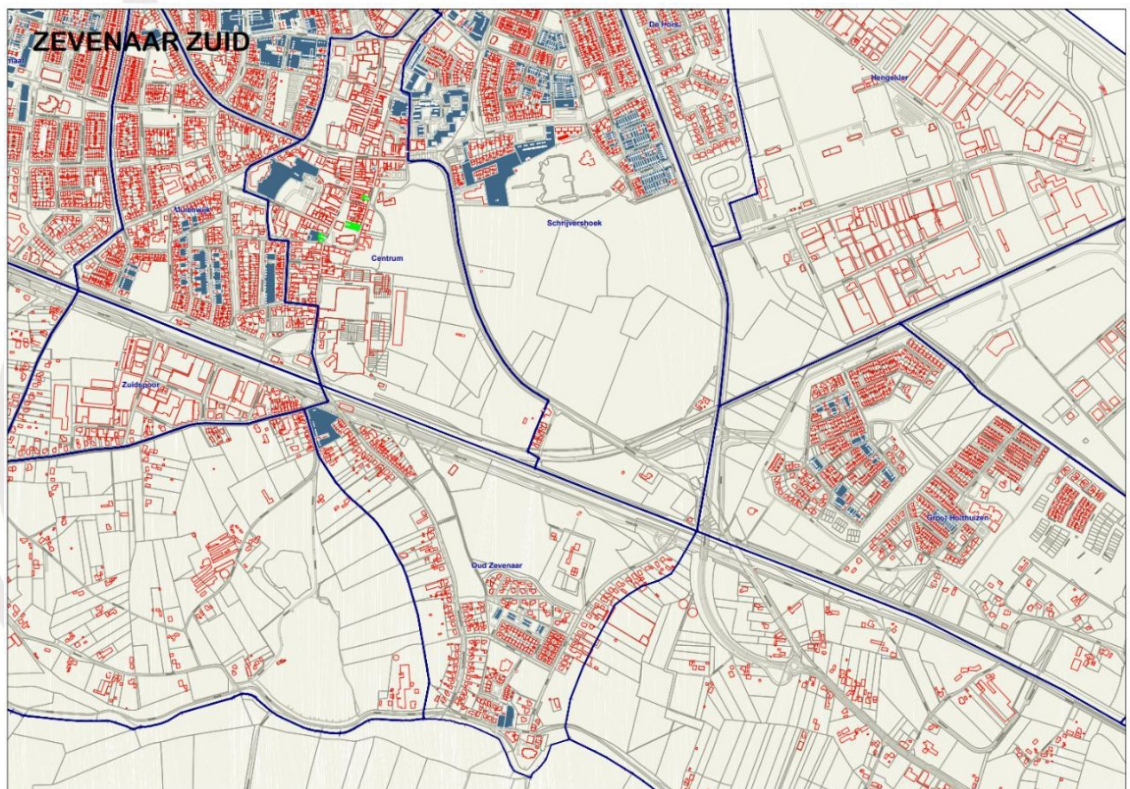


Fig. 2.2, Woningbestand van Baston Wonen in Zevenaar Noord (blauw gearceerd) (bron: Baston Wonen)

2.1 Woningbestand

In Bijlage 1 is een opsomming van de woningen (verhuureenheden) te vinden die vallen onder de generieke omgevingsvergunning. In totaal gaat het om 4.010 verhuureenheden (inclusief parkeerplaatsen). Het woningenbestand wordt bijgehouden in een digitaal registratiesysteem (zie Hoofdstuk 10) en is door toezicht en handhaving bij Baston Wonen opvraagbaar.

2.2 Afwijkingen in het woningbestand

Binnen de periode waarvoor de generieke omgevingsvergunning zal gelden, is het mogelijk dat het woningenbestand van Baston Wonen wijzigt. Zolang het aantal woningen dat aan het woningbestand van de woningcorporatie wordt toegevoegd in totaal niet meer dan 100 grondgebonden woningen (of 200 wooneenheden in een appartementencomplex) afwijkt van hetgeen benoemd in Hoofdstuk 2.0 en Hoofdstuk 2.1, én de nieuwe woningen binnen de bebouwde kom van de in de aanvraag opgenomen gemeente(n) liggen, kunnen deze nieuwe woningen onder dezelfde generieke omgevingsvergunning vallen. In dat geval is er (nog) geen wijziging van de vergunning nodig. De genoemde aantallen gelden ook voor het verkleinen van het woningbestand. Wel moet jaarlijks (voor 1 februari) een update worden gegeven aan de provincie van het voorgaande.

Bij een wijziging van het woningbestand met meer dan 100 grondgebonden woningen (of 200 wooneenheden in een appartementencomplex) ten opzichte van hetgeen benoemd in Hoofdstuk 2.0 en Hoofdstuk 2.1, of bij toevoeging van woningen in een gemeente die niet in de vergunning is opgenomen, dient een wijziging van de vergunning te worden aangevraagd. Het wijzigingsbesluit zal het nieuwe totaal aantal woningen vaststellen als referentiepunt voor eventuele toekomstige aanpassingen. Deze procedure kan zich herhalen bij verdere wijzigingen boven genoemde aantallen.

Werkzaamheden aan woningen waarvoor een wijzigingsverzoek noodzakelijk is, mogen pas worden uitgevoerd nadat het wijzigingsbesluit onherroepelijk is geworden. Voor wijzigingsaanvragen geldt de reguliere voorbereidingsprocedure van de Awb, met een beslistermijn van 8 weken plus een mogelijke verlenging van 6 weken. Om mee te draaien in de uitvoering en onder dezelfde omgevingsvergunning, moeten de aan het woningbestand nieuw toegevoegde woningen wel binnen het onderzoeksgebied vallen en daarmee ook volledig onderzocht zijn. Voor deze nieuwe woningen gelden dezelfde mitigerende maatregelen en verplichtingen als voor de projectwoningen die al eerder deel uitmaakten van de generieke omgevingsvergunning.

2.3 Particuliere woningen

Het is mogelijk particuliere woningen “mee te laten liften” onder de generieke omgevingsvergunning van Baston Wonen, mits deze woningen onderdeel uitmaken van hetzelfde (aaneengesloten) woonblok als de woningen van de woningcorporatie. Dit staat los van de in Hoofdstuk 2.2 genoemde afwijking van maximaal 100 grondgebonden woningen (of 200 wooneenheden in een appartementencomplexen).

Ook voor de particuliere woningen geldt dat deze mee kunnen draaien in de uitvoering en onder dezelfde omgevingsvergunning, mits ze binnen het onderzoeksgebied vallen en daarmee ook volledig zijn onderzocht. Ook gelden dezelfde mitigerende/compenserende maatregelen en verplichtingen als voor de eigen projectwoningen van de corporatie. Baston Wonen draagt de verantwoordelijkheid voor het correct uitvoeren van de maatregelen en de ecologische begeleiding. De voorzieningen moeten duurzaam worden geborgd, bijvoorbeeld via een contract met de particuliere eigenaren, of er moet voor gekozen worden om de verplichte

standaardvoorzieningen in eigen woningbezit te faciliteren en dit door te berekenen aan de particulieren.

2.4 Gedeelde (appartementen)complexen

In sommige gevallen bevinden woningen van Baston Wonen zich in een gebouw dat niet 100 procent in eigendom is van Baston Wonen. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als het gaat om een gemengd appartementencomplex met woningen van verschillende (verhuur)organisaties (of particulieren), en waarbij de woningcorporatie slechts gedeeltelijk belanghebbende is in de Vereniging van Eigenaren (hierna: VvE). Het gehele gedeelde aaneengesloten complex mag meedraaien op de generieke omgevingsvergunning, mits 50 procent van het totale aantal woningen (wooneenheden) dat zich binnen het aaneengesloten complex bevindt in eigendom is van Baston Wonen, en het volledige aaneengesloten complex onderzocht is. Het uitvoeren van werkzaamheden aan gedeelde gebouwen wordt afgestemd met de andere eigenaren/binnen de VvE en vindt gelijktijdig plaats. Baston Wonen draagt de verantwoordelijkheid voor het correct uitvoeren van de maatregelen en de ecologische begeleiding. De voorzieningen moeten middels contracten met de andere eigenaren/VvE duurzaam geborgd zijn.

De onderstaande gedeelde (appartementen)complexen draaien mee op de generieke omgevingsvergunning. Deze complexen zijn in bijlage 1 groen gearceerd.

Tab. 2.3, Gedeelde (appartementen)complexen die meedraaien op de generieke omgevingsvergunning

Sleutelcomplex	Straat	Huisnummers
1124	Masiusplein	25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60
1124	Dokter Honigstraat	10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38
1124	't Schootsveld Parkeerplaats	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46
1125	Masiusplein	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
1210	Lentemorgen	2, 4, 6, 8, 10, 12, 16, 18, 22, 26, 30, 36, 38, 40, 42, 44, 48, 52, 54, 56, 62, 64, 66, 70, 74, 78, 80, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 98
1408	Hunneveldweg	16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 54

2.5 Omvang afzonderlijke projectgebieden

De afbakening van projectgebieden en de planning van de werkzaamheden binnen het woningbestand staan bij de aanvraag van de generieke vergunning nog niet definitief vast. Dit hangt mede af van het type werkzaamheden, de uitvoeringscapaciteit (aannemer) en de financiële middelen. De eenheid van de deelgebieden dient in eerste instantie voor de begrenzing van het onderzoek en als "kapstok" voor de registratie van bijvoorbeeld de (standaard) voorzieningen. Wat vastligt is de maximale omvang van het onderzoeksdeelgebied dat 1 onderzoeker tegelijkertijd mag uitvoeren. En ook is daarmee de maximale omvang van het gebied bepaald waarbinnen, binnen een half jaar en binnen een straal van 300 meter daarvan, tegelijkertijd werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. In de praktijk zijn de projectgebieden waar tegelijkertijd werkzaamheden plaatsvinden meestal kleiner dan de onderzoeksgebieden. De start van de uitvoering (= moment van natuurvrij maken) moet namelijk wel binnen 19 maanden na het onderzoek plaatsvinden (zie daarvoor Hoofdstuk 7). In uitzonderlijke gevallen kan dit nog met een half jaar worden verlengd. Hiervoor is dan wel een actualisatie van het onderzoek en toestemming van het bevoegd gezag nodig (zie daarvoor Hoofdstuk 5).

3 Activiteiten die vallen onder de generieke omgevingsvergunning

Binnen dit hoofdstuk wordt opgenomen welke werkzaamheden en activiteiten worden opgenomen in de generieke omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten voor Baston Wonen. Tevens worden voorwaarden opgenomen die aangehouden worden bij de uitvoering van activiteiten, dit in lijn met richtlijnen vanuit provincie Gelderland.

3.1 Opsomming van werkzaamheden en activiteiten

Onderstaande werkzaamheden en activiteiten worden opgenomen in de generieke omgevingsvergunning:

- 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 of regulier/achterstallig onderhoud aan kozijnen, daklijsten, boeiboorden, schoorstenen, balkons, dakgoten;
- Schilder- en/of herstelwerk waarbij gaten met een diameter van > 15 millimeter of spleten > 7 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, dakkappen 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.

De generieke omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een periode van 10 jaar, lopende van 2025 tot en met 2035. Maximaal na een periode van 5 jaar, maar eerder en vaker indien gewenst door omgevingsvergunninghouder of provincie Gelderland, zal de omgevingsvergunning worden geëvalueerd om te bepalen of er aanpassingen nodig zijn.

3.2 Uitvoering (planning)

Onder de generieke omgevingsvergunning is het de bedoeling dat alle werkzaamheden die mogelijk negatieve effecten kunnen hebben op verblijfplaatsen en beschermde soorten zoveel mogelijk projectmatig en gelijktijdig worden uitgevoerd, net als bij de reguliere methodiek. De verstorende werkzaamheden worden binnen 19 maanden uitgevoerd.

Zoals beschreven in Hoofdstuk 7.1 mag het natuurvrij maken (ongeschikt maken) van de woningen tot maximaal 19 maanden na het ecologisch onderzoek plaatsvinden. In bijzondere of onvoorziene omstandigheden kan deze termijn met maximaal een half jaar worden verlengd, mits het onderzoek wordt geactualiseerd en toestemming wordt verkregen van het bevoegd gezag (zie Hoofdstuk 5.3).

De werkzaamheden binnen het projectgebied moeten zo snel mogelijk na het natuurvrij maken starten, doch uiterlijk binnen 6 maanden na het natuurvrij maken van de woningen. De werkzaamheden per project dienen vervolgens zoveel mogelijk aaneengesloten te worden uitgevoerd.

Voor sloop ten behoeve van nieuwbouw op dezelfde locatie geldt dat er maximaal een half jaar mag zitten tussen het einde van de sloopwerkzaamheden en de start van de nieuwbouw.

Binnen een straal van 300 meter rond een projectgebied mag per half jaar slechts 1 project(deel)gebied van Baston Wonen tegelijkertijd in uitvoering (ongeschikt) zijn. Dit om mogelijke cumulatieve effecten te voorkomen.

3.3 Kleinschalige ingrepen

Het plaatsen van steigers (zonder steigerdoek) en het uitvoeren van schilderwerk of klein onderhoud waarmee op dat moment geen potentiële verblijfplaatsen worden verstoord of gehinderd, wordt niet gezien als overtreding. Dit is mogelijk anders bij actieve broedgevallen, waarbij mogelijk een grotere verstoringafstand geldt. Dit is ter beoordeling van de ecologisch deskundige. Bij controle door toezichthouders of handhavers moet hier dus een ecologische onderbouwing aan ten grondslag liggen. 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 tóch effect kan hebben op beschermde soorten. Zo kan het opnieuw kitten van een dilatatievoeg, het vervangen van een kapotte dakpan of het repareren van een kierende onderdorpel van een kozijn een verblijf- of nestplaats afsluiten. Ook het reinigen van een gevel met een hogedrukspuit, waar toevallig vleermuizen onder het boeiboord 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 een complete woning natuurvrij gemaakt en gemitigeerd wordt. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de vergunninghouder en moet worden beoordeeld door de ecologisch deskundige. Als er kans is op het aantasten van (de toegang tot) een mogelijke nest- of verblijfplaats, dient gezorgd te worden voor een werkwijze waarmee verstoring, verwonding of doding of schade voorkomen wordt (bijvoorbeeld wijziging periode van werken of aangepaste werkwijze). Als voorgaande niet mogelijk is, dient de locatie buiten de kwetsbare periode natuurvrij gemaakt te worden.

De effectbepaling en de zorgplicht zijn bepalend voor de benodigde mitigerende maatregelen, en niet een eventuele classificering van werkzaamheden in termen als 'klein onderhoud' of 'groot onderhoud'.

4 Soorten en verbodsbepalingen

Binnen dit hoofdstuk wordt opgenomen welke beschermde soorten worden opgenomen in de generieke omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten voor Baston Wonen. Op basis van de locatie en habitat wordt een inschatting gemaakt welke soorten binnen de projectlocatie(s) te verwachten zijn.

4.1 Opsomming van beschermde soorten en verbodsartikelen

Onderstaande beschermde soorten worden opgenomen in de generieke omgevingsvergunning, om redenen genoemd in Hoofdstuk 4.2:

Tab. 4.0, De Nederlandse en de Latijnse naam van de aan te vragen soorten.

	Nederlandse naam	Latijnse naam
Vogels met jaarrond beschermde nesten	Huismus	<i>Passer domesticus</i>
	Gierzwaluw	<i>Apus apus</i>
Vleermuizen	Gewone dwergvleermuis	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>
	Ruige dwergvleermuis	<i>Pipistrellus nathusii</i>
	Laatvlieger	<i>Eptesicus serotinus</i>
	Gewone grootoorvleermuis	<i>Plecotus auritus</i>
	Meervleermuis	<i>Myotis dasycneme</i>
	Tweekleurige vleermuis	<i>Vespertilio murinus</i>
	Baardvleermuis	<i>Myotis mystacinus</i>
	Brandt's vleermuis	<i>Myotis brandtii</i>
	Bosvleermuis	<i>Nyctalus leisleri</i>
	Ingekorven vleermuis	<i>Myotis emarginatus</i>
	Vale vleermuis	<i>Myotis myotis</i>
	Kleine dwergvleermuis	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>
	Franjestaart	<i>Myotis nattereri</i>
	Rosse vleermuis	<i>Nyctalus noctula</i>
Marterachtigen	Steenmarter	<i>Martes foina</i>
Algemene broedvogels (*)	Huiszwaluw	<i>Delichon urbicum</i>
	Spreeuw	<i>Sturnus vulgaris</i>
	Boerenzwaluw	<i>Hirundo rustica</i>
	Zwarte roodstaart	<i>Phoenicurus ochruros</i>
(*) Ter beoordeling van ecooloog of deze soorten in een project jaarrond beschermd zijn		

Onderstaande verbodsartikelen uit het Bal (Ow) worden opgenomen in de generieke omgevingsvergunning, om redenen genoemd in Hoofdstuk 4.2:

Tab. 4.1, De verbodsartikelen waarvoor de generieke omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Verbod	Artikel Ow	Artikel Bal
<i>Vogels (Vogelrichtlijn)</i>		
Nesten, rustplaatsen of eieren vernielen of wegnemen.	5.1, lid 2 g	11.37, lid 1 b
<i>Zoogdieren (Habitatrichtlijn)</i>		
Verstoren.	5.1, lid 2 g	11.46, lid 1 b
Voortplantingsplaatsen of rustplaatsen beschadigen of vernielen.	5.1, lid 2 g	11.46, lid 1 d
<i>Zoogdieren (bijlage IX Bal)</i>		
Vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen beschadigen of vernielen.	5.1, lid 2 g	11.54, lid 1 b

4.2 Onderbouwing bij beschermde soorten en verbodsartikelen

De in Tab. 4.0 opgenomen soorten waarvoor een generieke omgevingsvergunning wordt aangevraagd, betreffen soorten waarvan de verblijfplaats overwegend valt binnen/aan een gebouw. Diverse soorten zijn reeds bekend voor te komen in het gebied waarvoor de generieke omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Het voorgaande komt voort uit gegevens vanuit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF), maar ook vanuit bestaande nader onderzoeken.

Soorten die niet of enkel bij hoge uitzondering te verwachten zijn, worden niet opgenomen in de generieke omgevingsvergunning. In de uitzonderlijke gevallen wordt er voor gekozen om het deel van een project met de betreffende soort apart aan te vragen in een separate omgevingsvergunning.

5 Onderzoeksinspanning

Binnen dit hoofdstuk wordt opgenomen hoe onderzoek gedaan wordt naar beschermde soorten onder de generieke omgevingsvergunning. Als uitgangspunt worden hiervoor de richtlijnen aangehouden zoals benoemd door provincie Gelderland in *Handreiking generieke omgevingsvergunning* (versie oktober 2025).

Gezien de grote opgaven waar woningcorporaties voor staan, wordt door provincie Gelderland ingezet op een andere onderzoeksinspanning als bij regulier nader onderzoek. Hierbij worden grotere gebieden onderzocht waarbij men zich voornamelijk richt op de kwetsbare functies en grotere verblijfplaatsen. Per deelgebied (object) wordt zo kort mogelijk voorafgaand aan de uitvoering van werkzaamheden onderzoek verricht.

5.1 Werkwijze onderzoek (algemeen)

Baston Wonen heeft haar woningbestand veelal in complexen onderverdeeld. De complexen waar werkzaamheden zijn voorzien worden door een ecologisch deskundige in logische te onderzoeken deelgebieden verdeeld. Voor het onderzoek en de uitvoering moeten de volgende randvoorwaarden per deelgebied worden vastgelegd en de deelgebieden dienen op kaart inzichtelijk te worden gemaakt:

- Per deelgebied 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, achterommen, brandgangen, speelveldjes, parkeerplaatsen enzovoorts worden meegerekend.
- Daarnaast geldt dat het hele deelgebied binnen een half uur in zijn geheel doorkruist en onderzocht moet worden, dus alle zijden van alle projectwoningen worden daarbij onderzocht. Hierbij wordt uitgegaan van onderzoek per fiets met een gemiddelde snelheid van 7 kilometer per uur inclusief de nodige stops en tijd om notities te maken. Dit is de tijd waarbinnen een ronde gemaakt moet zijn. Een bezoek kent dus meerdere ronden van elk maximaal een half uur.
- De meest beperkende van de bovenstaande randvoorwaarden is leidend. Als het woningbezit binnen een gemeente sterk versnipperd is en verspreid ligt, is dit qua aantal woningen dus ongunstig, maar geen reden om de intervaltijd te mogen verlengen. Zogenaamde “bloemkoolwijken” vragen waarschijnlijk ook kleinere deelgebieden, om toch aan de regel van een half uur te kunnen voldoen. Bij gestapelde bouw in een deelgebied zijn de straatlengte, oppervlakte en tijdsinterval in principe gelijk, mits waar nodig aanvullend onderzoek plaatsvindt naar de aanwezigheid van een massawinterverblijf.
- Voor alle soorten geldt minimaal 1 ervaren onderzoeker per deelgebied per onderzoekronde.
- De deelgebieden mogen per fiets worden onderzocht.
- Het vleermuisonderzoek dient daarbij uitgevoerd te worden met behulp van batdetectors met opnamefunctie, en warmtebeeldcamera's met een minimale thermische sensorresolutie van 640 x 480 en een beeldsnelheid van 50 Hz. Dit zorgt voor een grotere trefkans om ook soorten op afstand of met een zachte sonar waar te nemen.

Ervaringseisen onderzoekers

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 medior² moet zijn en reeds minimaal 20 onderzoeksronden naar gebouwbewonende vleermuissoorten in het voorjaar moet hebben uitgevoerd.

Planning en uitvoering

Bij de planning en uitvoering van het onderzoek dient er rekening mee gehouden te worden dat de onderzoeken voor elk deelgebied binnen 19 maanden voor de start van de uitvoering (= moment van ongeschikt maken) moeten zijn uitgevoerd (deze termijn kan een half jaar verlengd worden, zie daarvoor Hoofdstuk 5.3), en er binnen een straal van 300 meter niet meer dan 1 deelgebied per half jaar in uitvoering mag zijn (zie daarvoor Hoofdstuk 3.2).

Registratie resultaten in NDFF

Na het veldseizoen moeten alle waarnemingen van verblijf- of nestplaatsen op puntlocatie en voor 1 februari van het opvolgende kalenderjaar zijn ingevoerd in het NDFF.

5.2 Werkwijze onderzoek (soortspecifiek)

Hieronder is inzichtelijk gemaakt wat de minimale onderzoeksinspanning is per soort(groep). Dit moet minstens zo worden uitgevoerd.

5.2.1 Huismussen

De standaard onderzoeksinspanning voor huismus, per deelgebied:

<i>Tijdsinpassing:</i>	1 bezoek van minimaal 2 uur.
<i>Periode:</i>	In de periode tussen 15 april en 15 mei. Tussen 7:00 uur en 11:00 uur.
<i>Weersomstandigheden:</i>	Zonnig of licht bewolkt, geen regen, wind niet > 4 Beaufort, temperatuur tussen 10 tot maximaal 25 graden Celsius.
<i>Richtlijnen:</i>	Alle waarnemingen meenemen, zowel een roepend mannetje als ander nestindicerend gedrag. Indien groenstructuren worden waargenomen die als noodzakelijke dekking of kwetterplek functioneren, dienen deze te worden genoteerd en zullen de effecten van de werkzaamheden hierop in het EWP moeten worden meegenomen. Mogelijke broedgevallen van spreeuw, kauw of zwarte roodstaart kunnen hierbij worden meegenomen.

² 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.

5.2.2 Gierzwaluwen en huiszwaluwen

De standaard onderzoeksinspanning voor gierzwaluw en huiszwaluw, per deelgebied:

<i>Tijdsinpassing:</i>	2 bezoeken van elk minimaal 1,5 uur.
<i>Periode:</i>	In de periode tussen 1 juni en 10 juli met een tussenperiode van minimaal 20 dagen. Vanaf 1 uur voor zonsondergang tot een half uur na zonsondergang.
<i>Weersomstandigheden:</i>	Droog, wind niet > 3 Beaufort. Na een zware storm/depressie dient 2 dagen gewacht te worden voordat weer een ronde mag worden uitgevoerd.
<i>Richtlijnen:</i>	Alle nestindicerende waarnemingen meetellen. Mogelijke broedgevallen van boerenzwaluw kunnen hierbij ook worden meegenomen. Bebouwing met een nokhoogte van 6,5 meter of hoger is geschikt voor gierzwaluw.

5.2.3 Vleermuizen

Vleermuizen mogen per fiets onderzocht worden, maar daarvoor is het wel noodzakelijk dat alle onderzoeken worden uitgevoerd door een ervaren vleermuisonderzoeker, met een batdetector met opnamefunctie en een warmtebeeldcamera (minimale sensorresolutie 640 x 480, beeldsnelheid 50 Hz). Per deelgebied geldt een standaard onderzoeksinspanning, die afhankelijk van de situatie (bijvoorbeeld regio of type gebouw) aangevuld moet worden met een aanvullende onderzoeksinspanning. Hieronder is allereerst de standaard inspanning voor vleermuizen beschreven. Vervolgens is onder een apart kopje beschreven in welke gevallen er een aanvullende onderzoeksinspanning nodig is en wat dat aanvullende onderzoek inhoudt.

Stand onderzoeksinspanning

De standaard onderzoeksinspanning voor vleermuizen, per deelgebied:

Voorwaarden en richtlijnen onderzoek laatvlieger kraam (per deelgebied)

<i>Tijdsinpassing:</i>	1 avondbezoek van 2,5 uur vanaf zonsondergang.
<i>Periode:</i>	In de periode tussen 15 april en 15 mei.
<i>Weersomstandigheden:</i>	Droog, temperatuur ≥ 10 graden Celsius, wind niet > 4 Beaufort.
<i>Richtlijnen:</i>	Gericht op kopgevels en geschikte gebouwen. Resultaten meenemen bij eerste avondbezoek in de kraamperiode.

Voorwaarden en richtlijnen onderzoek vleermuizen kraam (per deelgebied)

<i>Tijdsinpassing:</i>	1 avondbezoek én 1 ochtendbezoek met een tussenperiode van minimaal 20 dagen. Avondbezoek minimaal 2,5 uur, vanaf zonsondergang. Ochtendbezoek minimaal 2,5 uur, tot zonsopkomst.
<i>Periode:</i>	In de periode tussen 15 mei en 15 juli.
<i>Weersomstandigheden:</i>	Droog, temperatuur > 10 graden Celsius, wind niet > 4 Beaufort.
<i>Richtlijnen:</i>	Batdetector met opnamefunctie verplicht. Er mag per fiets worden onderzocht. Indien een kraamverblijfplaats is vastgesteld, dan de volgende avond of uiterlijk tot 48 uur daarna bij zonsondergang de uitvliegers tellen.

Voorwaarden en richtlijnen onderzoek vleermuizen paartijd (per deelgebied)

<i>Tijdsinspanning:</i>	Minimaal 2 uur, tussen 3 uur na zonsondergang tot 2 uur voor zonsopkomst.
<i>Periode:</i>	Tussen 1 september en 21 september.
<i>Weersomstandigheden:</i>	Droog, temperatuur > 10 graden Celsius, wind niet > 4 Beaufort.
<i>Richtlijnen:</i>	Alle waarnemingen baltsende individuen meenemen, clusteren tot paarterritoria voor de invoer in NDFF.

Aanvullende onderzoeksinspanning (indien van toepassing)

Naast de standaard onderzoeksinspanning voor vleermuizen is afhankelijk van de situatie nog aanvullende onderzoeksinspanning nodig:

Bij gebouwen hoger dan 12 meter, of met meer dan 3 bouwlagen of geschakelde bouw met dilatatievoegen wordt aanvullend uitgevoerd:

- 2 bezoeken voor middernachtzwermen (massawinterverblijf), beide bezoeken in de periode tussen 1 augustus en 31 augustus, met een tussenperiode van minimaal 10 dagen tussen de bezoeken. Duur van elk bezoek minimaal 2 uur, met start tussen 23:00 en 00:00 uur. Weersomstandigheden: droog, temperatuur > 10 graden Celsius, wind niet > 4 Beaufort. Elk gebouw moet minimaal 4 maal volledig (aan de buitenzijde) zijn geïnspecteerd met een minimale tussentijd van 15 minuten.

Bij gebouwen van 6 verdiepingen of hoger (inclusief lift/trappenhuis) wordt in verband met mogelijke aanwezigheid van een paarverblijf of zwermplaats van de tweekleurige vleermuis aanvullend uitgevoerd:

- Uitvoering conform het op dat moment vigerende vleermuisprotocol (NGB). 2 bezoeken, beide bezoeken in de periode tussen 1 oktober en 1 december, met een tussenperiode van tenminste 20 dagen tussen de bezoeken. Duur van elk bezoek 2 uur, vanaf 30 minuten na zonsondergang. Weersomstandigheden: temperatuur > 0 graden Celsius, wind niet > 4 Beaufort.

In deelgebieden die conform de koloniekartaart meervleermuis van het geactualiseerde vleermuisprotocol 2021 (NGB) vallen binnen de onderzoeksrang van een bekende kraamverblijfplaats (rode cirkels) wordt aanvullend uitgevoerd:

- 2 ochtendronden, beide bezoeken in de periode tussen 15 mei en 25 juni, met een tussenperiode van tenminste 15 dagen tussen de bezoeken. Duur van elk bezoek minimaal 2 uur, met een eindtijd 60 minuten voor zonsopkomst. Weersomstandigheden: droog en geen mist boven watergangen, temperatuur > 8 graden Celsius, wind niet > 3 Beaufort. Uitvliegtelling binnen 3 dagen.

In deelgebieden die conform de koloniekartaart meervleermuis van het geactualiseerde vleermuisprotocol 2021 (NGB) vallen binnen de onderzoeksrang van een bekend satellietverblijf (rode en blauwe cirkels) wordt aanvullend uitgevoerd:

- 1 ochtendronde in de periode tussen 1 en 31 juli. Duur van het bezoek minimaal 2 uur, met een eindtijd van 60 minuten voor zonsopkomst. Weersomstandigheden: droog en geen mist boven watergangen, > 8 graden Celsius, wind niet > 3 Beaufort. Uitvliegtelling binnen 3 dagen.

Bij waarneming van een zeldzame soort:

- o Indien er tijdens een van de onderzoeksronden een zeldzamere vleermuissoort zoals laatvlieger, meervleermuis of gewone grootoorvleermuis is waargenomen, waarvan men kan vermoeden dat deze in het plangebied of de omgeving daarvan een verblijfplaats heeft en die nog niet gevonden is, dient er net zolang onderzocht te worden totdat duidelijk is waar deze soort zich precies bevindt of dat met voldoende zekerheid vastgesteld kan worden dat de verblijfplaats zover buiten het plangebied ligt dat er op grond daarvan geen effecten te verwachten zijn.

5.2.4 Samenvatting onderzoeksinspanning soortspecifiek

Tab. 5.0, Standaard onderzoeksinspanning per soort(groep)

Soort(groep)	Periode	Aantal bezoeken	Aantal onderzoekers per deelgebied
Huismus	15 apr. – 15 mei	1	1
Gierzwaluw	1 jun. – 10 jul.	2	1
Laatvlieger kraam	15 apr. – 15 mei	1	1
Vleermuizen kraam (*)	15 mei – 15 jul.	2 (1x ochtend)	1
Vleermuizen paartijd	1 sept. – 21 sept.	1	1
Steenmarter	Bij leegstand of klachten – op basis van sporen.		
(*) Waarvan 1 ronde in juni.			

Tab. 5.1, Aanvullende onderzoeksinspanning voor vleermuizen, indien van toepassing (situatie afhankelijk)

Soort(groep)	Periode	Aantal bezoeken	Aantal onderzoekers per deelgebied
Vleermuizen massawinter (*)	1 aug. – 31 aug.	2	1
Tweekleurige vleermuis (**)	1 okt. – 1 dec.	2	1
Meervleermuis kraam (alleen rode cirkels koloniekarta)	15 mei – 25 jun.	2	1
Meervleermuis satelliet (blauwe en rode cirkels koloniekarta)	1 jul. – 31 jul.	1	1
(*) Alleen bij gebouwen hoger dan 12 meter; en > 3 verdiepingen of geschakelde bouw met dilatatievoegen.			
(**) Alleen bij gebouwen vanaf 6 verdiepingen (inclusief lift/trappenhuis).			

5.3 Houdbaarheid en actualisatie onderzoek

De resultaten van het ecologisch onderzoek onder de generieke omgevingsvergunning zijn in principe 19 maanden geldig. Dit betekent dat de start van de uitvoering (= moment van natuurvrij maken) tot 19 maanden na de laatste onderzoeksrunde mag plaatsvinden. Als het proces goed verloopt, is de verwachting dat het onderzoek wordt verricht in het jaar voorafgaand aan het uitvoeren van de maatregelen.

Concreet betekent dit het volgende:

- o Onderzoek uitgevoerd in zomer en najaar 2024: natuurvrij maken kan (in de juiste perioden) tot en met april 2026. Aansluitend kunnen de bouwwerkzaamheden starten. Dit gebeurt zo snel mogelijk na het ongeschikt maken, uiterlijk binnen 6 maanden. Indien het project in het najaar van 2026 ongeschikt wordt gemaakt, wordt in 2026 een actualisatie uitgevoerd.

- Onderzoek uitgevoerd in najaar 2024 en zomer 2025: ongeschikt maken kan tot en met het najaar 2026. Aansluitend kunnen de bouwwerkzaamheden starten. Dit gebeurt zo snel mogelijk na het ongeschikt maken, uiterlijk binnen 6 maanden. Indien het project in het voorjaar van 2027 ongeschikt wordt gemaakt, wordt in 2026 een actualisatie uitgevoerd.

Verlengen houdbaarheid en actualisatie onderzoek

Als er bijzondere of onvoorziene omstandigheden optreden, zoals vertraging in de uitvoering of ecologische redenen, is het mogelijk om de houdbaarheid van het onderzoek te verlengen met maximaal een half jaar. Hiervoor is wel een actualisatie van het onderzoek en toestemming van het bevoegd gezag vereist. De vergunninghouder neemt zo spoedig mogelijk nadat bekend is geworden dat er sprake is van uitloop, tot uiterlijk 16 maanden na de laatste onderzoeksrunde van het initiële onderzoek, contact op met het bevoegd gezag om de toestemming te vragen voor deze verlenging.

De actualisatie van het onderzoek bestaat uit een onderzoek naar de belangrijke verblijfplaatsen van vleermuizen. Er wordt 1 onderzoeksrunde per cluster uitgevoerd naar kraamverblijfplaatsen en (indien van toepassing) 1 ronde per cluster naar massawinterverblijfplaatsen. De ronde naar massawinterverblijfplaatsen is alleen nodig indien de woningen binnen het cluster geschikt zijn voor massawinterverblijfplaatsen. Dit blijkt uit de omgevingscheck (zie Hoofdstuk 5.1). Voor kolonies van gierzwaluwen en huismussen wordt ervan uitgegaan dat de locaties ongewijzigd zijn. Daarom is voor huismus en gierzwaluw geen actualisatie van het onderzoek nodig.

5.4 Protocollair onderzoek

Als er voorafgaand aan het verkrijgen van de generieke omgevingsvergunning al onderzoek is uitgevoerd in deelgebieden volgens de reguliere onderzoeksmethodiek (zoals beschreven in de kennisdocumenten van BIJ12 en het vigerende vleermuisprotocol van het NGB), dan mogen de resultaten van dat onderzoek nog tot 3 jaar na het afronden van het onderzoek ingezet worden onder de generieke omgevingsvergunning. Wel geldt dat voor deze projecten de standaard maatregelen en voorzieningen uit de generieke methodiek van toepassing zijn, inclusief eventuele aanvullende (maatwerk)voorzieningen zoals beschreven in deze handreiking.

In zeer kleine deelgebieden, waar de generieke onderzoeksmethodiek minder efficiënt is, mag voor vleermuizen ook onderzoek worden uitgevoerd volgens het vigerende vleermuisprotocol van het NGB. Maar ook dan blijven de hierboven genoemde randvoorwaarden van toepassing.

5.5 Verslaglegging in EWP

In een bijlage bij het EWP (zie daarvoor Hoofdstuk 6) wordt per deelgebied en per onderzoeksrunde beschreven hoe en onder welke omstandigheden het onderzoek is uitgevoerd (onderzoeksrapport). Over het onderzoek wordt minstens per bezoek vermeld: moment bezoek (datum en tijden), weersomstandigheden, aantal onderzoekers, namen onderzoekers, wijze van uitvoering (te voet of per fiets), grenzen onderzoeksgebied.

6 Ecologische begeleiding

Binnen dit hoofdstuk wordt opgenomen waaruit ecologische begeleiding zal bestaan bij de uitvoering van de generieke omgevingsvergunning. Als uitgangspunt worden hiervoor de richtlijnen aangehouden zoals benoemd door provincie Gelderland in *Handreiking generieke omgevingsvergunning* (versie oktober 2025).

De ecologische begeleiding tijdens de uitvoering van de generieke omgevingsvergunning bestaat uit:

- 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 Hoofdstuk 9).
- d) Afhankelijk van de onderzoeksresultaten worden de aanvullende (maatwerk)voorzieningen vastgesteld (Hoofdstuk 9).
- 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.
- 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 Hoofdstuk 5.5). Daarnaast stelt de ecologisch deskundige een (digitaal) logboek op. 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). De ecooog geeft de startmelding voor een project (moment van ongeschikt maken) door aan bevoegd gezag. Bij de startmelding wordt aangegeven wie het aanspreekpunt is voor de ecologische begeleiding.
- 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.
- 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.

Het volledig afgetekende en ondertekende formulier moet vóór aanvang van de werkzaamheden (analoog, of digitaal via e-mail) in bezit zijn van de uitvoerder op de uitvoeringslocatie.

7 Natuurvrij maken

Binnen dit hoofdstuk wordt opgenomen hoe woningen natuurvrij gemaakt worden onder de generieke omgevingsvergunning. Als uitgangspunt worden hiervoor de richtlijnen aangehouden zoals benoemd door provincie Gelderland in *Handreiking generieke omgevingsvergunning* (versie oktober 2025).

7.1 Periode van natuurvrij maken

Natuurvrij maken, ook wel ongeschikt maken genoemd, dient om te voorkomen dat soorten verwond of gedood worden als gevolg van de werkzaamheden. Soorten worden gedwongen buiten het werkgebied hun heenkomen te zoeken. Natuurvrij maken van woningen dient uitgevoerd te worden buiten kwetsbare perioden van soorten, waarbij rekening gehouden wordt met alle mogelijk voorkomende soorten. Natuurvrij maken (ongeschikt maken) kan worden uitgevoerd in onderstaand genoemde perioden, mits het daarna nog drie opeenvolgende dagen geschikt weer is³.

Tab. 7.0, Periode van natuurvrij maken // natuurkalender van gebouwbewonende soorten

Soort(groep)	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	4		
Massawinter				5								
Steenmarter	1	1	1-2	2				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 voor deze soort(groep) mag, mits geen huismus, steenmarter of kraamverblijf vleermuizen aanwezig.

3) Ongeschikt maken voor deze soort(groep) mag na controle door de ecologisch deskundige op late broedgevallen of jongen.

4) Ongeschikt maken voor deze soort(groep) mag, mits na 1 augustus extra avondcontrole op activiteit van laatvliegers of meervleermuizen bij die locaties waar eerder activiteit (ook foerageren < 200 meter) van laatvliegers of meervleermuizen is vastgesteld. Indien laatvlieger aanwezig, dan pas ongeschikt maken na half augustus en niet na half oktober. Verblijfplaats meervleermuis alleen met maatwerknotitie.

5) Massawinterverblijf gewone dwergvleermuis alleen in april ongeschikt maken bij geschikte weersomstandigheden.

De start van de uitvoering (= het moment van ongeschikt maken) mag plaatsvinden tot 19 maanden na het ecologisch onderzoek. Bijvoorbeeld: als de laatste onderzoeksrondte in september 2024 is uitgevoerd, dan mag – in de juiste perioden – in 2025 ongeschikt worden gemaakt, tot en met uiterlijk april 2026. Op verzoek, en mits onderbouwd, kan deze termijn met maximaal een half jaar worden verlengd. Hiervoor is echter wel een actualisatie van het onderzoek vereist en toestemming van het bevoegd gezag (zie Hoofdstuk 5.3).

³ Voor huismussen; overwegend droog, overdag niet-vriezend, en een windkracht < 5 Beaufort. Voor vleermuizen; rond zonsondergang voldoende geschikt voor vleermuizen, dus minimaal 10 graden Celsius, weinig wind (< 5 Bft) en overwegend droog.

Bij het plannen van het moment van ongeschikt maken moet er rekening worden gehouden met kwetsbare functies, zoals kraamverblijfplaatsen of massawinterverblijfplaatsen. Zo moet een kraamverblijfplaats na de kraamperiode ongeschikt worden gemaakt en niet in april, en een massawinterverblijfplaats moet juist niet in het najaar maar in april ongeschikt worden gemaakt.

7.2 Methode van natuurvrij maken

Bij werkzaamheden zoals renovatie, verduurzaming of onderhoud van woningen wordt in principe gebruik gemaakt van wering of exclusion van de soort. Bij sloop of bijvoorbeeld alleen dakrenovatie kan het geleidelijk ontmantelen van een verblijf- of nestplaats ook een optie zijn. Het uitgangspunt is dat doden en verwonden te allen tijde voorkomen moet worden. De methode van ongeschikt maken is afhankelijk van het type gebouw, de constructie en de te verwachten soorten. De ecologisch deskundige bepaalt de meest geschikte methode van ongeschikt maken. Binnen het natuurvrij maken worden in ieder geval onderstaande richtlijnen aangehouden.

- In samenspraak met een ecologisch deskundige bepaalt de aannemer de meest geschikte methode van ongeschikt maken. Wering of exclusion heeft hierbij de voorkeur, maar hier wordt waar nodig van afgeweken.
- Alle voor gebouwbewonende soorten geschikte openingen worden dichtgezet, onder begeleiding van een ecologisch deskundige.
- Het ongeschikt maken vindt louter plaats in geschikte perioden die opgenomen zijn in Hoofdstuk 7.1.
- Voor het ongeschikt maken van 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.
- Bij het toepassen van exclusion flaps over langere afstanden, bijvoorbeeld bij dakranden, wordt (minimaal) om de twee meter een exclusion flap geplaatst.
- Bij het toepassen van exclusion flaps op open stootvoegen mogen enkele openingen volledig worden dichtgezet, mits vanuit elke mogelijke verblijfslocatie binnen 2,5 meter een opening met exclusion flap te bereiken is.

7.3 Verantwoordelijkheid

De ecologisch deskundige ziet toe op een correcte uitvoering van het natuurvrij maken en mag de bebouwing binnen het projectgebied pas natuurvrij verklaren na een controle en akkoord op de afwezigheid van soorten. De uitvoering mag niet starten zolang er geen afgetekende natuurvrijverklaring van de ecologisch deskundige is (zie daarvoor Hoofdstuk 8).

Ondanks deze rol blijft de initiatiefnemer en houder van de omgevingsvergunning te allen tijde eindverantwoordelijk voor het correct naleven van alle voorschriften en het EWP.

8 Ecologische controle en natuurvrij verklaring

Binnen dit hoofdstuk wordt de ecologische controle behandeld die wordt uitgevoerd na het ongeschikt maken van woningen. Als uitgangspunt worden hiervoor de richtlijnen aangehouden zoals benoemd door provincie Gelderland in *Handreiking generieke omgevingsvergunning* (versie oktober 2025).

8.1 Methode van ecologische controle en vervolgstappen

Na het ongeschikt maken (zie Hoofdstuk 7) voert de ecooloog een nacontrole uit om te toetsen of aanwezigheid van beschermde soorten binnen de ongeschikt gemaakte woning(en) uitgesloten kan worden. De ecologische controle vindt plaats op onderstaande wijze:

- De getroffen maatregelen omtrent het ongeschikt maken van woningen wordt overdag (bij daglicht) vanaf het maaiveld op effectiviteit gecontroleerd. Indien blijkt dat een gebouw onvoldoende ongeschikt gemaakt is (e.g. door het aanwezig zijn van openingen), worden gebouwen aanvullend ongeschikt gemaakt. De nacontrole wordt zo nodig herhaalt, na het opnieuw ongeschikt maken en hebben doorlopen van een wachttijd met gunstige weersomstandigheden (nader toegelicht in Hoofdstuk 7).
- 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 batdetector en warmtebeeldcamera. Het door één 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 waar de verblijfplaats gevestigd is.
- Nadat de ecologisch deskundige heeft vastgesteld dat er geen dieren meer aanwezig zijn, wordt het gebouw natuurvrij verklaard door de ecologisch deskundige. Dit wordt vastgelegd op een formulier dat hij/zij ondertekent. Bij sterke voorkeur is dit formulier fysiek aanwezig op de uitvoeringslocatie. Als dit voor de ecologisch deskundige niet haalbaar is, dan mag hij er ook voor kiezen om het formulier na elke aftekening in te scannen (of te fotograferen) en die scan (of foto) per e-mail naar de uitvoerder te sturen. Een kopie van deze e-mail(s), met duidelijke datum en tijd van verzending, moet in dat geval in het logboek worden opgenomen.

De werkzaamheden mogen pas aanvangen nadat de ecologisch deskundige de woningen natuurvrij heeft verklaard en dit heeft afgetekend op het formulier. De volledig afgetekende en ondertekende formulier moet vóór aanvang van de werkzaamheden (fysiek, of digitaal via e-mail) in bezit zijn van de uitvoerder op de uitvoeringslocatie. Bij controle door de toezichthouder of handhaver moet de afgetekende natuurvrijverklaring direct getoond kunnen worden, dus fysiek op de werklocatie dan wel digitaal in de e-mailbox van de uitvoerder.

Indien tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch vleermuizen worden aangetroffen, wordt het werk ter plaatse onmiddellijk stopgezet totdat de vleermuizen uit zichzelf vertrokken zijn. De ecologisch deskundige wordt hierbij geraadpleegd. Indien de vleermuizen niet uit zichzelf vertrekken, moet contact worden opgenomen met de provincie Gelderland om toestemming te vragen voor aanvullende maatregelen.

9 Mitigatietaakstelling

Binnen dit hoofdstuk wordt de mitigatietaakstelling behandeld die wordt opgenomen binnen de uitvoering van de generieke omgevingsvergunning. Als uitgangspunt worden hiervoor de richtlijnen aangehouden zoals benoemd door provincie Gelderland in *Handreiking generieke omgevingsvergunning* (versie oktober 2025).

Binnen de uitvoering van de generieke omgevingsvergunning wordt minder onderzoeksinspanning geleverd dan gebruikelijk voor een reguliere aanvraag omgevingsvergunning. Hier staat echter tegenover dat er standaard ongeschikt gemaakt moet worden voorafgaand aan werkzaamheden en dat standaard mitigatie moet worden aangebracht, ook bij woningen waar bij het onderzoek geen verblijfplaatsen zijn vastgesteld. Daarnaast wordt op basis van de onderzoeksresultaten extra voorzieningen of maatwerk gerealiseerd.

De verblijfplaatsen en voorzieningen die als mitigatie of compensatie worden aangebracht, worden bijgehouden in een salderingsboekhouding in een GIS-applicatie (of kaart). Deze moet digitaal inzichtelijk zijn voor toezicht en handhaving.

9.1 Tijdelijke mitigatie

Bij het ongeschikt maken van woningen wijken beschermde soorten doorgaans uit naar reeds bekende verblijfplaatsen in de omgeving. Bij de reguliere mitigatiemethodiek worden hiervoor vaak tijdelijke voorzieningen aangeboden. In de generieke methode zorgt het aanbrengen van standaard mitigatie voor ruim voldoende alternatieve verblijfplaatsen in een deelgebied, omdat het uitgangspunt is dat alle woningen geschikt zijn voor gebouwbewonende soorten. Door vervolgens de projecten gefaseerd uit te voeren via een logische routing binnen en tussen de deelgebieden, wordt geborgd dat er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn in de directe omgeving.

In sommige situaties kan het nodig zijn om tijdelijk extra voorzieningen te plaatsen. Dit geldt bijvoorbeeld als in een deelgebied belangrijke functies (zoals vermeld in Hoofdstuk 9.3) zijn aangetroffen, terwijl er binnen 200 meter geen vergelijkbaar eigendom van Baston Wonen is waar voldoende alternatieven kunnen worden aangeboden. Deze alternatieven kunnen bestaan uit woningen die nog niet gerenoveerd zijn en voldoende verblijfruimte bieden, bijvoorbeeld in de spouw of onder het dak, of uit een vergelijkbare gerenoveerde wijk waar al voldoende standaard mitigatie aanwezig is.

Tijdelijke mitigatie hoeft alleen te worden toegepast als er ook in de kwetsbare periode voor die functie gewerkt wordt, dus bijvoorbeeld in de broedperiode van de huismus of gierzwaluw en in de kraam- of winterperiode van vleermuizen. De tijdelijke mitigatie moet dan conform de reguliere factor uit de kennisdocumenten van BIJ12 en de daarin voorgeschreven gewenningsperioden binnen 150 meter van de oorspronkelijke locaties gerealiseerd worden. Dit houdt in: factor 2 per aangetroffen nest in het geval van een huismuskolonie, factor 3 per aangetroffen nest in het geval van een gierzwaluwkolonies, factor 4 per aangetroffen kraamverblijf.

Voor gierzwaluw geldt dat tijdens de gewenningsperiode (broedperiode) regelmatig lokgeluiden van gierzwaluwen moeten worden afgespeeld. Zie het kennisdocument van BIJ12 voor de richtlijnen voor het gebruik van lokgeluiden.

Bij massawinterverblijfplaatsen en kraamfuncties van zeldzamere vleermuissoorten wordt uitgegaan van behoud en volledig werken buiten de kwetsbare periode. Afwijkingen hierop dienen onderbouwd te worden in een door het bevoegd gezag te beoordelen maatwerknootitie in het EWP (zie daarvoor Hoofdstuk 9.3.1).

9.2 Standaard mitigatie (permanent)

Per projectwoning (of gebouw) geldt de onderstaande standaard mitigatie (zie Tab. 9.0). Deze voorzieningen mogen per woonblok, of binnen 200 meter in de buurt, deels geclusterd worden. Hierbij dient wel gelet te worden op de verhouding tot overige functies (dekking, migratie, foerageergebied, water) en spreiding in het plangebied.

Tab. 9.0, Standaard mitigatie (minimaal aantal te realiseren verblijfplaatsen)

Soort(groep)	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
VLM zomer/paar	1	1	0,5 per woning	0,25 per woning
VLM kraam	-	0,1	1 per gebouw	2 per gebouw
VLM massawinter	-	-	1 per gebouw (bij > 3 bouwlagen)	2 per gebouw (*)
Steenmarter	Voor steenmarter worden geen standaard voorzieningen 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 speciaal hiervoor ontworpen kasten (bijvoorbeeld VMPW1 van Unitura) te plaatsen. Bij flats en woontorens moet voor minimaal 1 eenheid een open spouwvlak van 25 m² beschikbaar worden gesteld.				

Kortom, onafhankelijk van de onderzoekresultaten wordt er voor elke grondgebonden projectwoning standaard de volgende voorzieningen gerealiseerd: 1 huismusvoorziening, 1 gierzwaluwvoorziening en 1 vleermuisvoorziening. Daarnaast wordt er per 10 projectwoningen ook standaard 1 kraamverblijf voor vleermuizen gerealiseerd. Dit betekent dat in een deelgebied met 200 grondgebonden woningen standaard 200 voorzieningen voor huismus, 200 voorzieningen voor gierzwaluw, 200 verblijfplaatsen voor vleermuizen én 20 kraamverblijven worden gerealiseerd.

Voor vleermuizen geldt bovendien dat minimaal 25 procent van de standaard mitigatie ruimte moet bieden voor grotere vleermuissoorten, zoals laatvlieger of meervleermuis. Minimaal 5 procent van de standaard mitigatie voor vleermuizen moet bovendien ook geschikt zijn voor vrijhangende vleermuissoorten, zoals gewone grootoorvleermuis. Wanneer nieuwe kennisdocumenten (BIJ12) voor laatvlieger of meervleermuis beschikbaar zijn, of zal de standaard mitigatie voor deze soorten daar mogelijk op worden aangepast.

De standaard voorzieningen moeten binnen het deelgebied worden gerealiseerd. Daarbij kunnen de langgevels worden gebruikt om bijvoorbeeld vogelschroot hogerop te plaatsen (of zelfs volledig weg te laten) zodat er ruimte ontstaat voor nestgelegenheid van de huismus, en het inbouwen van vleermuis- of gierzwaluwkasten. Kopgevels kunnen worden benut om voorzieningen voor vleermuizen en gierzwaluwen te clusteren. Ook blinde gevels of liftkokers van flats die in het deelgebied of binnen 200 meter van de betreffende projectwoningen staan kunnen ingezet worden om voorzieningen te plaatsen, zolang er over het geheel genomen maar

een goede (ruimtelijke) verdeling is in het aanbod van de standaard voorzieningen. Uiteraard hebben kansrijke locaties daarbij de voorkeur.

9.3 Aanvullende mitigatie en maatwerkvoorzieningen (permanent)

Bovenop de standaard mitigatie per woning moet er, afhankelijk van de onderzoeksresultaten, ook aanvullende mitigatie binnen het plangebied worden gerealiseerd. Dit is bijvoorbeeld nodig als er grotere kolonies van huismus (10 nesten of meer) of gierzwaluw (5 nesten of meer) in een woning of binnen een straal van 50 meter zijn aangetroffen, of als er zeer kwetsbare verblijffuncties zoals kraamverblijfplaatsen en massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, kraamverblijfplaatsen van minder algemene vleermuissoorten zoals laatvlieger, gewone grootoorvleermuis of meervleermuis of andere verblijfplaatsen van de meervleermuis aanwezig zijn. Om deze functies goed te mitigeren is soms maatwerk nodig.

De ecologisch deskundige zal tijdens het planningsproces met de aannemer allereerst nagaan of de betreffende (bijzondere) verblijfplaats behouden kan worden. Dit vanwege het grote belang voor de staat van instandhouding van de soort. Met een beperkte ontwerpaanpassing is dit vaak goed mogelijk. Daarbij is het dan wel van belang dat de verblijfplaats weer op tijd beschikbaar is voor de functie, dus bijvoorbeeld in het geval van een massawinterverblijf moet deze weer gereed zijn voor 1 augustus.

Indien het in de huidige vorm niet mogelijk is om de (bijzondere) verblijfplaatsen te behouden, zal op dezelfde plek in de woning of het gebouw, of bij sloop ten behoeve van nieuwbouw op dezelfde locatie, een vergelijkbare voorziening moeten worden gerealiseerd en mogelijk nog enkele aanvullende voorzieningen (zie onderstaande tabellen). De alternatieve voorziening dient qua omvang minimaal geschikt te zijn voor hetzelfde aantal vleermuizen als oorspronkelijk aangetroffen.

Op locaties met huismuskolonies geldt dat struikvormers of hagen die ten behoeve van de werkzaamheden zijn verwijderd binnen een straal van 5 meter van een woning, ook weer binnen diezelfde afstand tot de woning moeten worden teruggeplant.

Indien aanvullende mitigatie nodig is binnen een project dat onder de generieke omgevingsvergunning valt, wordt dit opgenomen in het EWP. Wanneer de aanvullende mitigatie maatwerkvoorzieningen betreft voor zeer bijzondere verblijfsfuncties (bijvoorbeeld massawinterverblijfplaats, zie het volledige overzicht in onderstaande tabel), dan moet dat deel van het EWP als maatwerknotitie worden voorgelegd ter goedkeuring aan het bevoegd gezag (zie daarvoor Hoofdstuk 9.3.1).

Tab. 9.1, Aanvullende mitigatie (afhankelijk van onderzoekresultaat). Voor deze functies is het niet nodig om een maatwerknotitie ter goedkeuring voor te leggen aan het bevoegd gezag.

Soort en functie	Grondgebonden woning > 5 m hoog	Appartementencomplex 3 tot 5 bouwlagen	Flat / woontoren
Huismuskolonie ≥ 10 nesten binnen 50 m	Zelfde aantal nesten realiseren in woonblok of < 50 m van woonblok	Zelfde aantal per gebouw	-
Gierzwaluwkolonie ≥ 5 nesten binnen 50 m	Zelfde aantal nesten in zelfde gevel / dak	Zelfde aantal per gebouw	Minimaal 12 per gebouw of meer indien aantal hoger
Kraamverblijf gewone dwergvleermuis < 50 ex.	1 kraamkast in zelfde woning; 2 ^e binnen < 200 m	2 per gebouw	3 per gebouw
Steenmarter	1 steenmarterkast op geschikte locatie	1 steenmarterkast op geschikte locatie	1 steenmarterkast op geschikte locatie
Spreeuw, huiszwaluw, boerenzwaluw, zwarte roodstaart	Zelfde aantal als in woning	Zelfde aantal als in gebouw	Zelfde aantal als in gebouw

Tab. 9.2, Aanvullende mitigatie maatwerkvoorzieningen (afhankelijk van onderzoekresultaat). Tevens overzicht bijzondere verblijfsfuncties waarvoor goedkeuring maatwerknotitie door bevoegd gezag noodzakelijk is (zie daarover Hoofdstuk 9.3.1).

Soort en functie	Grondgebonden woning > 5 m hoog	Appartementencomplex 3 tot 5 bouwlagen	Flat / woontoren
(Massa)winterverblijf gewone dwergvleermuis (*)	-	Behouden en 1 extra alternatief OF 2 geschikte alternatieven (*) in zelfde gebouw	Behouden + 1 extra alternatief OF 3 geschikte alternatieven (*) op dezelfde locatie
Kraamverblijf gewone dwergvleermuis ≥ 50 individuen (*)	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
Kraamverblijf van een andere vleermuissoort dan gewone dwergvleermuis (*)	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 (*)	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 kraamkast in complex OF minimaal 3 geschikte alternatieven (*) < 200 meter, waarvan minimaal 2 in dezelfde gebouw	Verblijfplaats behouden en 1 extra kraamkast in flat OF minimaal 3 geschikte alternatieven (*) < 200 meter, waarvan minimaal 2 op dezelfde flat
(*) Betreft een maatwerkvoorziening die eerst ter goedkeuring aan het bevoegd gezag moet worden voorgelegd. Zie daarvoor Hoofdstuk 9.3.1.			

Let op, in het geval van nieuwbouw na sloop op dezelfde locatie zijn alternatieve oplossingen zoals het geschikt maken van ruimte onder het dak of in de spouw het uitgangspunt (zie Hoofdstuk 9.6).

Maatwerkvoorzieningen kolonie gierzwaluwen

Bij kolonies van gierzwaluwen (5 nesten of meer binnen een straal van 50 meter, zie Tab. 9.1) moet er buiten de broedperiode worden gewerkt. De nestplaatsen blijven daarbij behouden, of er worden binnen 1 meter van de oorspronkelijke nestplaatsen alternatieve voorzieningen gerealiseerd. Als een deel van de 5 nestplaatsen zich niet in de projectwoningen zelf bevindt, maar wel binnen een straal van 50 meter daarvan, moet die locatie als kolonie worden geregistreerd en behandeld. In dat geval hoeft alleen gecompenseerd te worden voor het aandeel in de projectwoningen. Wanneer het niet mogelijk is om buiten de broedperiode te werken – bijvoorbeeld bij sloop –, moet een volledige broedperiode voorafgaand aan het jaar van de ingreep tijdelijke mitigatie zijn geplaatst. Zie daarover ook Hoofdstuk 9.1.

9.3.1 Maatwerknotitie

Indien de aanvullende mitigatie maatwerk voor bijvoorbeeld massawinterverblijfplaatsen of andere kwetsbare functies betreft (zie het overzicht in Tab. 9.2), 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. Het is daarom belangrijk om een maatwerknotitie tijdig in te dienen, zodat eventuele aanpassingen nog in de planning kunnen worden meegenomen. Er kunnen in deze situatie namelijk aanvullende voorschriften voor de uitvoering worden opgelegd.

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

Aanvullend onderzoek: Binnen een zone van 200 meter rondom de verblijffunctie (zoals uit Tab. 9.2) moet aanvullend onderzoek naar mogelijke satellietverblijfplaatsen worden uitgevoerd. Dit kan afhankelijk van de tijd van het jaar met 2 extra onderzoekronden met batdetector en warmtebeeldcamera of met 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, zowel voor de ingreep als na de ingreep te monitoren (zie ook Hoofdstuk 11) houd hier met de planning rekening mee.

Een maatwerknootitie (ter beoordeling voor het bevoegd gezag, en als onderdeel van het EWP) moet in ieder geval de volgende gegevens bevatten om hem (tijdig) te kunnen beoordelen:

- Locatie van de verblijfplaats waarvoor maatwerk noodzakelijk is op een plattegrond.
- Geplande periode van uitvoering werkzaamheden.
- Ecologische onderbouwing moment van ongeschikt maken en gewenningsperiode mitigatie/ compensatie.
- Werkmethode en moment waarop verblijfplaats weer functioneel kan zijn.
- Indien van toepassing: onderbouwing waarom verblijfplaats niet behouden kan blijven (overeenkomstig belang?).
- Locatie van de te realiseren alternatieve verblijfplaats, waar mogelijk op dezelfde plaats, met afhankelijk van de functie, alternatieven binnen een straal van 200 meter (zie Tab. 9.2).
- Dwarsdoorsneden en/of bouwtekening van alternatieve verblijfplaatsen.
- Monitoringsplan

9.4 Uitvoering

9.4.1 Producten

Bij de mitigatie uitvoering wordt rekening gehouden met onderstaande punten:

- De mitigerende maatregelen en voorzieningen worden voor wat betreft de hoogte, expositie en omgevingsfactoren, conform de richtlijnen uit de kennisdocumenten van BIJ12 geplaatst.
- De mitigatie uitvoering (incl. bepalen van maatvoeringen) vindt plaats in overleg en onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Voor maatvoeringen wordt mede aangesloten bij BIJ12 kennisdocumenten.
- Nog niet wetenschappelijk of nog niet als anekdotisch bewezen permanente voorzieningen (niet als bewezen opgenomen in de Nationale Kennisbank Natuurinclusief Bouwen) mogen maximaal tot 25% worden ingezet per deelgebied en soort. Hiervoor geldt dan een monitoringsverplichting (zie Hoofdstuk 11). Als uit monitoring blijkt dat bepaalde type permanente voorzieningen goed functioneren, kunnen ze mogelijk breder worden ingezet.
- Voor gierzwaluwen mag het percentage voorzieningen dat in overstekken of ombouwen wordt aangebracht hoger liggen (tot 75 procent), mits aan de juiste maatvoeringen en spreiding wordt voldaan.
- Dakzijden die volledig op het zuiden geëxponeerd zijn mogen niet voor huismusnestvoorzieningen geschikt worden gemaakt, omdat deze in een hete zomer te warm kunnen worden.
- Het als standaard mitigatie hogerop plaatsen (of volledig weglaten) van vogelschroot voor de huismus en openlaten van de spouwruimte door deze niet of slechts gedeeltelijk te isoleren, is vooralsnog voor 100 procent door provincie Gelderland toegestaan, mits voldoende spreiding gehandhaafd blijft binnen de verschillende deelgebieden en er aan de maatvoeringen, randvoorwaarden en het kennisdocument van BIJ12 voldaan kan worden.

9.4.2 Spreiding en plaatsing

De standaard mitigatie moet voldoende verspreid worden over het deelgebied, of onderbouwd geconcentreerd worden op kansrijke locaties binnen (of in de directe omgeving van) het deelgebied. Als richtlijn kan worden aangehouden dat in elk kwadrant van een deelgebied, dus ongeveer 2,5 hectare van de 10 hectare, voor elke soortgroep voorzieningen aanwezig zijn. Binnen een kwadrant mogen deze voorzieningen wel geclusterd worden op kansrijke of praktische plaatsen. De plaatsing van voorzieningen moet, waar van toepassing, voldoen aan de richtlijnen uit de kennisdocumenten van BIJ12. Dit geldt ook voor de gemiddelde afstanden van de standaard mitigatie tot de “potentiële” verblijfplaatsen (< 200 meter). De ecologisch deskundige ziet hierop toe.

9.4.3 Alternatieve oplossingen en maatvoering

Het aanbrengen van speciale prefab inbouwkasten als mitigatie biedt verschillende voordelen. Zo zijn vleermuiskasten vaak zelfreinigend, gemaakt van diervriendelijk materialen en afgestemd op de specifieke soort qua maatvoeringen. Een ander voordeel is dat hun doel en functie bij plaatsing in een gebouw onmiskenbaar zijn, waardoor ze minder snel (onbedoeld) onklaar worden gemaakt. Het nadeel van het aanbrengen van prefab inbouwkasten als mitigatie is dat de oppervlaktes en inhoud vaak beperkt zijn en daardoor niet ingezet kunnen worden voor alle functies en alle soorten. Het inbouwen is daarbij relatief duur en zorgt soms ook voor koudebruggen. In plaats daarvan kan ook gekozen worden om grotere delen van een woning of gebouw weer toegankelijk te maken voor gebouwbewonende soorten. Bijvoorbeeld door vogelschroot hogerop te plaatsen (of volledig weg te laten), door delen van de spouw niet op te vullen maar aan de binnenzijde van de woning te isoleren of een dunnere isolatieplaat met een hogere isolatiewaarde te plaatsen, kunnen er ook geschikte “natuurlijke” verblijfplaatsen gerealiseerd worden. Voor de open spouwruijnte moet dan wel een invliegsteen ingebouwd worden. Ook kan een extra schil tegen een kopgevel worden gemetseld of bevestigd, waardoor er een volledig nieuwe spouw wordt gerealiseerd. Bij het toepassen van dit soort alternatieve oplossingen moet met een aantal randvoorwaarden rekening worden gehouden (zie *Handreiking generieke omgevingsvergunning* (versie oktober 2025)).

In Tab. 9.3 worden de omrekenfactoren gegeven waarmee de standaard mitigatie (uit Tab. 9.0 in Hoofdstuk 9.2) en de aanvullende mitigatie (uit Tab. 9.1 en Tab. 9.2 in Hoofdstuk 9.3) omgezet kunnen worden in alternatieve voorzieningen. Let op, in het geval van nieuwbouw na sloop is een omrekening naar de alternatieve voorzieningen uit Tab. 9.3 het uitgangspunt voor de standaard en aanvullende mitigatie, aangezien dit veel meer potentiële verblijfsruimte oplevert. Zie daarvoor ook Hoofdstuk 9.6.

Tab. 9.3, Omrekenfactor standaard- en aanvullende mitigatie naar maatwerk

	Eenheid standaard inbouwvoorziening	M1 (streckende) of M2 (vierkante meter)
Huismus standaard (Tab. 9.0)	Per 2 te realiseren nestplaatsen	Hogerop plaatsen van vogelschroot, minstens boven 2e dakpan aan minimaal 1 dakzijde (5-7 m ²) 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 (*) (Tab. 9.1)	Per locatie van 1 te compenseren kolonie	Per kolonie bij minimaal 5 woningen hogerop plaatsen van vogelschroot, minstens boven 2e dakpan aan minimaal 1 dakzijde. (5-7 m ²). Of bij 3 woningen aan 2 zijden. Niet aan zuidzijde. Of vogelschroot volledig weglaten.
Gierzwaluw standaard (Tab. 9.0)	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 (*) (Tab. 9.1)	Per kolonie zelfde aantal nestplaatsen realiseren als dat er zijn aangetroffen	Zelfde maximale aantallen als standaard hierboven
Zomerverblijf vleermuis standaard (Tab. 9.0)	Per 4 te realiseren verblijfplaatsen	1 topgevel van minimaal 5 m ² ongeïsoleerd. Invliegstenen plaatsen.
	Per 10 te realiseren verblijfplaatsen + 1 kraam	1 topgevel van minimaal 15 m ² ongeïsoleerd (<150 meter). Invliegstenen plaatsen.
	Per 20 te realiseren verblijfplaatsen + 2 kraam	1 volledige topgevel ongeïsoleerd (<150 meter). Invliegstenen plaatsen.
Kraamverblijf standaard (Tab. 9.0)	Per 1 te realiseren kraamverblijf	1 topgevel van minimaal 5 m ² ongeïsoleerd (< 150 meter). Invliegstenen plaatsen.
	Per 2 te realiseren kraamverblijf	1 topgevel van minimaal 15 m ² ongeïsoleerd (<150 meter). Invliegstenen plaatsen.
Kraamverblijf (≥ 50 individuen gewone dwergvleermuis) aanvullend (*) (Tab. 9.2)	Per te realiseren kraamverblijf (≥ 50 individuen)	1 topgevel van minimaal 15 m ² ongeïsoleerd (<150 meter). Invliegstenen plaatsen.
	Per 2 te realiseren kraamverblijf (≥ 50 individuen)	2 topgevels van minimaal 15 m ² ongeïsoleerd of 1 volledige kopgevel ongeïsoleerd (<150 m). Invliegstenen plaatsen.
Massawinterverblijf standaard en aanvullend (*) (Tab. 9.2)	Per te realiseren massawinterverblijf	Minimaal 1 volledig spouwvlak ongeïsoleerd (> 25 m ²), toegang > 12 meter, bij voorkeur aan de noordzijde of doorlopend in hoek: noordoost of noordwest. Invliegstenen plaatsen.
Grootoorvleermuis (*) kraamverblijf (Tab. 9.2)	Per te realiseren kraamverblijf	Maatwerk zolder > 5 m ³ of bij vrije spouwruijme (spouw minimaal 7 cm diep en > 5 m ²). Invliegstenen plaatsen.
Laatvlieger (*) kraamverblijf (Tab. 9.2)	Per te realiseren kraamverblijf	Maatwerk 1 topgevel van minimaal 15 m ² ongeïsoleerd met doorlopende verbinding met dakbeschot. Diepte spouw > 3 cm. Invliegstenen plaatsen.
Meervleermuis (*) kraamverblijf (Tab. 9.2)	Per te realiseren (extra) kraamverblijf. Voor de verblijfplaats zelf wordt ingezet op behoud.	Maatwerk 1 topgevel van minimaal 15 m ² ongeïsoleerd. Diepte spouw > 3,5 cm. Invliegstenen plaatsen.
(*) Dit betreffen richtlijnen voor alternatieve oplossingen voor de aanvullende compensatie. Behoud en compensatie van de oorspronkelijke verblijfplaats wordt beoordeeld middels de maatwerknotitie.		

9.5 Samenwerking woningcorporatie en gemeente onder een SMP

Indien een gemeente waarin Baston Wonen een deel van haar een woningbezit heeft liggen een eigen SMP heeft en hiervoor een gebiedsvergunning heeft gekregen, is conform richtlijnen van provincie Gelderland samenwerking op de onderdelen onderzoek, mitigatie/compensatie en monitoring mogelijk. Ieder behoudt daarbij wel zijn eigen vergunning, registratieverplichting en verantwoordelijkheid.

9.5.1 Onderzoek en monitoring onder een SMP

Baston Wonen mag voor wat betreft de onderzoeksinspanning deelnemen aan de nulmeting en monitoring voor de SMP van een gemeente. Zij betaalt daarvoor dan een evenredig deel van de gemaakte onderzoekskosten. De mitigatieopgave van de woningcorporatie voor de standaard voorzieningen blijven gelijk conform haar eigen generieke omgevingsvergunning (zie daarvoor Hoofdstuk 9.5.2). Voor de aanvullende mitigatie en het maatwerk mag ze gebruik maken van de onderzoeksresultaten van de nulmeting van de gemeente, maar pas dan als de gemeente een definitieve gebiedsvergunning voor het SMP heeft verkregen. Op dat moment hoeft Baston Wonen voor die gemeente (of dat stadsdeel waarvoor het SMP van toepassing is) geen onderzoek conform haar eigen generieke vergunning meer uit te voeren. Wel is zij dan verplicht deel te nemen aan de monitoring van de gemeente. Totdat er een definitieve vergunning voor een SMP is, is de woningcorporatie gehouden aan haar eigen onderzoeksinspanning conform de generieke omgevingsvergunning.

9.5.2 Mitigatie onder een SMP

De mitigatieopgave voor de standaard voorzieningen blijft voor Baston Wonen gelijk conform de generieke omgevingsvergunning. Wel kan voor de mitigatieopgave samenwerking en uitwisseling plaatsvinden met de mitigatieopgave die voor de gemeente is vastgesteld in de gebiedsvergunning voor het SMP, meestal op basis van een mitigatieplan. Zo kan de benodigde standaard mitigatie van Baston Wonen voor een deel aangebracht worden in bijvoorbeeld een schoolgebouw in de wijk. Andersom kan Baston Wonen ook mitigatieverplichtingen van particulieren die onder het SMP vallen overnemen. De mitigatieverplichting moet voor beide partijen per saldo wel gelijk blijven. De uitwisseling wordt jaarlijks schriftelijk vastgelegd en moet door beide partijen en de ecologisch deskundige ondertekend worden. Samenwerking en uitwisselingen voor onderzoek en de mitigatieverplichting (salderingsboekhouding) moet in met het jaaroverzicht naar de provincie worden meegestuurd of hier duidelijk in opgenomen zijn. Ook uit de andere registratiesystemen en overzichtskaarten in de GIS-omgeving moet duidelijk worden waarin de samenwerking heeft plaatsgevonden. Op verzoek kunnen zowel de provincie als de vergunninghouders hierover een overleg initiëren. Voor de aanvullende mitigatie en het maatwerk mag Baston Wonen de onderzoeksresultaten van de nulmeting en monitoring als uitgangspunt nemen. De hieruit volgende mitigatieopgave en procedure van het maatwerk blijven verder gelijk aan dat wat daarover is opgenomen in de generieke omgevingsvergunning. Voor gebruikmaking van de onderzoeksresultaten van de nulmeting die ten behoeve van het SMP is uitgevoerd geldt dat dit pas mogelijk is als de gemeente een definitieve gebiedsvergunning voor het SMP heeft verkregen. Vóór die tijd dienen projecten van Baston Wonen te worden uitgevoerd conform de onderzoeksinspanning van de eigen generieke vergunning en de daaruit volgende onderzoeksresultaten.

9.6 Mitigatie bij sloop en nieuwbouw

In geval van sloop en nieuwbouw op dezelfde locatie dienen bouwinclusieve oplossingen conform Tab. 9.3 het uitgangspunt te zijn, zoals voor vleermuizen het openlaten van (delen van) de spouw en daarbij waar mogelijk ook een verbinding met de ruimte onder het dak, en voor huismus en gierzwaluw het geschikt en toegankelijk maken van (een deel van) het dak of de dakrand. De omrekenfactoren per standaard te compenseren verblijfplaats en aanvullende mitigatie zijn weergegeven in Tab. 9.3.



10 Registratiesysteem

Binnen dit hoofdstuk wordt het registratiesysteem behandeld die wordt opgenomen binnen de uitvoering van de generieke omgevingsvergunning. Als uitgangspunt worden hiervoor de richtlijnen aangehouden zoals benoemd door provincie Gelderland in *Handreiking generieke omgevingsvergunning* (versie oktober 2025).

Het registratiesysteem onder een generieke omgevingsvergunning bestaat uit verschillende onderdelen en rapportages. Ten behoeve van controle door het bevoegd gezag zijn er 3 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 woningcorporatie 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).
3. Op de werklocatie moet wel altijd een analoge of digitale kopie van de omgevingsvergunning en het ecologisch werkprotocol aanwezig zijn en een analoge aftekenlijst en natuurvrijverklaring. Het logboek met foto's mag digitaal bijgehouden worden, maar moet op verzoek van toezicht of handhaving direct getoond kunnen worden.

Onderstaand een nadere toelichting van de registratiesystemen.

10.1 Algemene projectregistratie woningcorporatie

Door Baston Wonen wordt een centraal informatiesysteem opgezet, waarin alle gegevens door alle stakeholders in te voeren en op te vragen zijn. Het systeem dat opgezet wordt door Baston Wonen heet SMACK en zal vanaf 1 januari 2025 functioneel zijn. De algemene projectregistratie bestaat uit een duidelijk overzicht op kaart met daarop aangegeven:

- Het woningbezit van de corporatie en de directe omgeving;
- De deelgebieden, de straatnamen met huisnummers en de individuele projectwoningen;
- De woningen of gebouwen met een registratienummer die terug te vinden is in de mitigatieboekhouding en de specifieke projectregistratie per deelgebied.

Aan de algemene projectregistratie wordt een jaarplanning voor het onderzoek en de uitvoering van de werkzaamheden voor het komende jaar gekoppeld. Dit wordt eenmaal per jaar (uiterlijk voor 1 februari van het kalenderjaar waarin de uitvoering gepland staat) met het bevoegd gezag gedeeld. Later worden hieraan de onderzoekresultaten en de standaard voorzieningen (en indien van toepassing de aanvullende (maatwerk)voorzieningen) met een aparte layer toegevoegd. Op basis van het registratienummer (kenmerk woning) moet duidelijk zijn waar (locatie) en welke (type) standaard mitigatie voor die woning is gerealiseerd en - indien van toepassing - waar en hoe de aanvullende (maatwerk)voorzieningen op grond van de onderzoekresultaten voor die woning worden getroffen.

In het digitaal registratiesysteem moet het actuele bestand met de adressen en huisnummers waar werkzaamheden gepland of in uitvoering zijn, voor toezicht en handhaving altijd direct opvraagbaar zijn.

10.2 Specifieke registratie (per project(deel)gebied)

De onderzoeken worden uitgevoerd en ingepland per deelgebied. De uitvoering van de werkzaamheden vinden in principe binnen anderhalf jaar na het onderzoek plaats, dit kan maximaal met een half jaar verlengd worden.

Na het onderzoek per deelgebied wordt een rapportage opgesteld met daarin:

- De onderzochte soorten
- De datums en tijden van de verschillende onderzoeken
- De veldomstandigheden
- Aantal en deskundigheid van de onderzoekers
- De aangetroffen soorten en functies en de locaties van deze functies.

Per deelgebied worden de onderzoekresultaten in NDFF (alleen verblijfplaatsen) en het centrale informatiesysteem SMACK (verblijfplaatsen en essentiële functies) ingevoerd.

Op basis van de onderzoeksresultaten, de uit te voeren werkzaamheden, effectbeoordeling en mitigatietaakstelling (standaard en aanvullend) worden in overleg met de ecooloog en de aannemer de ecologische werkprotocollen (EWP) per project opgesteld. In het EWP staat in ieder geval een beschrijving van de resultaten van het onderzoek, een gemotiveerde alternatievenafweging (dus indien verblijfplaats niet behouden kan worden moet dit worden onderbouwd), hoe en wanneer ongeschikt wordt gemaakt, onder welke ecologische randvoorwaarden de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, en waar, hoeveel en welke voorzieningen moeten worden aangebracht. In een bijlage bij het EWP wordt verslag gedaan van de omstandigheden waaronder het onderzoek is uitgevoerd (zie Hoofdstuk 5.5).

Per deelgebied worden de locaties van de aangebrachte standaard mitigatie en aanvullende mitigatie en/of maatwerkvoorzieningen die zijn gekoppeld aan de registratienummers van de projectwoningen waarvoor zij zijn aangebracht (via “tables and attribute”) in de GIS-omgeving gezet. Het type van de standaard mitigatie, aanvullende mitigatie/soort maatwerkvoorzieningen wordt vermeld in een legenda. De maatwerk voorzieningen krijgen op basis van een kenmerk een uitwerking in een aparte bijlage of verwijzing naar de maatwerknotitie die via een goedkeuringsbesluit al is beoordeeld. Indien het digitale registratiesysteem/GIS-applicatie (nog) niet beschikbaar is, worden de locaties van de mitigerende maatregelen op kaart gezet en toegestuurd naar het bevoegd gezag.

10.3 Administratie tijdens uitvoering project

Op de projectlocatie is altijd een analoge of digitale kopie van de omgevingsvergunning en het EWP aanwezig met de contactgegevens en telefoonnummer van de ecologisch begeleider van het project. Voor controle door de toezichthouder of handhaver is op ieder gewenst moment een (digitaal) logboek met foto's beschikbaar.

Daarnaast bevindt zich op de uitvoeringslocatie een formulier voor de natuurvrijverklaring en een aftekenlijst voor de ecologische begeleiding. De stappen uit het EWP en controle bezoeken van de ecologisch begeleider, bevindingen, afwijkingen van het uitvoeringsplan of calamiteiten

worden afgetekend op de lijst die altijd op de uitvoeringslocatie aanwezig is. De natuurvrijverklaring (akkoord op correct ongeschikt maken) wordt na de benodigde nacontrole(s) door de ecologisch begeleider ingevuld en getekend vóór de start van het project (werkzaamheden). De aftekenlijst voor controles en het formulier natuurvrijverklaring is bij voorkeur analoog op de uitvoeringslocatie aanwezig, maar mag eventueel ook door de ecologisch deskundige digitaal met de uitvoerder gedeeld worden door het formulier na elke controle/aftekenmoment 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 afgetekende lijst en het ondertekende natuurvrijverklaringsformulier moeten vóór aanvang van de werkzaamheden (analoog, of digitaal via e-mail) in bezit zijn van de uitvoerder op de uitvoeringslocatie.

Het logboek waarin door de ecologisch deskundige foto's van de werkzaamheden en de geplaatste voorzieningen worden opgenomen, en eventuele afwijkingen van het EWP worden gemotiveerd, mag digitaal worden bijgehouden, maar moet bij een controle direct aan het bevoegd gezag kunnen worden getoond.

Alle werknemers aanwezig op de uitvoeringslocatie moeten op de hoogte zijn van het doel en de strekking van het EWP en van de consequenties die dit heeft voor de uitvoering van de werkzaamheden.

11 Monitoring

Binnen dit hoofdstuk wordt de monitoring behandeld die wordt opgenomen binnen de uitvoering van de generieke omgevingsvergunning. Als uitgangspunt worden hiervoor de richtlijnen aangehouden zoals benoemd door provincie Gelderland in *Handreiking generieke omgevingsvergunning* (versie oktober 2025).

Bij de monitoring die uitgevoerd wordt bij de uitvoering van de generieke omgevingsvergunning wordt gericht op de functionaliteit van de aangebrachte mitigatie en het (succesvol) behoud van de bestaande verblijfplaatsen. Ook wordt de functionaliteit van innovatieve voorzieningen gemonitord.

Voor de generieke omgevingsvergunning zal na het eerste jaar in overleg met Baston Wonen een definitief monitoringsplan worden opgesteld. Hierbij kan gedacht worden aan de volgende monitoringsinspanning:

1. Voor huismussen en vleermuizen tweejaarlijks monitoren van 10 procent van de aangebrachte mitigatie; standaard voorzieningen en alternatieve voorzieningen die als standaard mitigatie zijn aangebracht (bijvoorbeeld open spouwruimte) die representatief zijn voor het type mitigatie dat is aangebracht.
2. Voor gierzwaluwen driejaarlijks monitoren van 10 procent van de aangebrachte mitigatie (standaard voorzieningen en maatwerk dat als standaard is aangebracht) die representatief is voor het type mitigatie dat is aangebracht.
3. Tweejaarlijks monitoren van alle aanvullend aangebrachte mitigatie/compensatie (behoud, prefab of maatwerkvoorzieningen) op locaties van kolonieplaatsen, kraamverblijfplaatsen (van minstens 50 gewone dwergvleermuizen) en massawinterverblijfplaatsen op grond van de onderzoeksresultaten.
4. Op een voor de soortgroep geschikt moment (zie daarvoor Hoofdstuk 5) eenmaal na 2 jaar, eenmaal na 5 jaar en eenmaal na 8 jaar na de uitvoering van de sloop of renovatie gericht op zoek gaan naar de aanwezigheid van de belangrijke functies (conform Tab. 9.1 en Tab. 9.2) binnen het projectgebied of tot een straal van 200 meter daarbuiten.

Indien de gemeente waarbinnen het woningbezit van Baston Wonen gelegen is inmiddels over een SMP beschikt, kan de woningcorporatie, in plaats van de monitoringsverplichting voortkomend uit de generieke omgevingsvergunning, ook aansluiten bij de monitoring die plaatsvindt in het kader van het SMP. Hiervoor is dan wel afstemming nodig met Provincie Gelderland en de betreffende gemeente.

Let op, nieuwe inzichten kunnen leiden tot aanpassingen van het monitoringsplan. Het bevoegd gezag zal in gesprek gaan met Baston Wonen en de begeleidend ecologisch deskundige als er aanleiding of behoefte is om het monitoringsplan vanwege bestaande kennishiaten of nieuwe inzichten aan te passen.

11.1 Monitoring bij maatwerkvoorzieningen en compensatie functies met goedkeuringsbesluit

Voor de kwetsbare functies waarvoor een maatwerknotitie en goedkeuringsbesluit nodig is op grond van Tab. 9.2, 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.

Voor de monitoring zal allereerst het gebruik van de (behouden) verblijfplaats en benodigde compensaties moeten worden gemonitord. Daarnaast zal voorafgaand aan de werkzaamheden, minimaal voor 1 jaar met behulp van temperatuurloggers het microklimaat van de ongestoorde functie en synchroon hieraan de compensaties gemonitord moeten worden. Na de ingreep dient dit nog twee jaar uitgevoerd te worden. Zodoende kan het microklimaat voor en na de ingreep met elkaar vergeleken worden en kan gekeken worden of met de compensatie vergelijkbare resultaten worden gehaald.



12 Juridische onderbouwing

Binnen dit hoofdstuk wordt de juridische onderbouwing opgenomen op grond waarvoor de generieke omgevingsvergunning verzocht wordt te verlenen. Als uitgangspunt worden hiervoor de beschrijvingen aangehouden zoals benoemd door provincie Gelderland in *Handreiking generieke omgevingsvergunning* (versie oktober 2025).

Voordat een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit zoals bedoeld in artikel 11.37 lid 1, 11.46 lid 1 of 11.54 lid 1 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) afgegeven kan worden, moet op grond van artikel 8.74j, 8.74 k en 8.74 l van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna Bkl) minimaal aan de volgen drie randvoorwaarden voldaan zijn:

1. Er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
2. De activiteit is nodig in het belang van een voor de soortgroep in artikel 8.74 van het Bkl genoemd belang;
3. De activiteiten niet leiden tot een verslechtering van de staat van instandhouding van de soort of de activiteit geen afbreuk doet aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Onderstaand uiteenzetting hoe binnen voorliggend project voldaan wordt aan boven gestelde voorwaarden.

12.1 Geen andere bevredigende oplossing

Andere locatie: Baston Wonen verricht noodzakelijk onderhoud (klein en groot onderhoud) aan de woningen die zij beheren. In het kader van bouwtechnische en/of energetische doelstellingen en verplichtingen (Energieakkoord en Klimaatakkoord) worden ook veel van deze woningen de komende jaren gerenoveerd en in sommige gevallen zelfs gesloopt en herbouwd. Al deze werkzaamheden kunnen niet op een andere plek worden uitgevoerd. Het betreft werkzaamheden aan bestaande woningen en gebouwen die aan de locatie zijn gebonden. Het niet tijdig onderhouden, renoveren of vernieuwen van bestaande woningen leidt tot (sociaal) verval en uiteindelijk kapitaalvernietiging.

Andere periode: De werkzaamheden voor groot onderhoud of renovatie zijn omvangrijk en nemen daarom vaak langere perioden (3 tot 9 maanden) in beslag. Bij sloop en nieuwbouw is dit uiteraard nog langer. Gezien de grote opgave en tijdsdruk die volgt vanuit het Energieakkoord, het tekort aan arbeidskrachten en het gebrek aan alternatieve werkzaamheden in minder geschikte perioden is het daarom niet altijd te voorkomen dat er zoveel mogelijk jaarrond en dus ook in kwetsbare periodes van gebouwbewonende soorten gewerkt moet worden. Daarbij is het ook efficiënter en voor de bewoners minder belastend om de werkzaamheden zoveel mogelijk tegelijkertijd of op zijn minst aansluitend uit te voeren. De werkzaamheden worden in overleg met de ecooloog en de aannemer zodanig gepland dat er altijd ongeschikt gemaakt kan worden buiten de kwetsbare periodes van de verschillende gebouwbewonende soorten, hierdoor blijven de effecten op de soorten beperkt en wordt doden en verwonden in ieder geval voorkomen. Waar mogelijk wordt ook buiten de kwetsbare perioden gewerkt, zoals bij grote huismus- of gierzwaluwkolonies, massawinterverblijven en kraamverblijven, zodat de functionele periode van deze verblijfplaatsen zoveel mogelijk ontzien wordt. Er zijn binnen de uitvoering van de ontwikkeling geen alternatieven voorhanden in termen van perioden van werken. Werkzaamheden worden reeds afgestemd op mogelijk aanwezige soorten.

Andere werkmethode: Bij de meeste bouwwerkzaamheden is er een risico op verstoring of het vernielen van verblijfplaatsen. Denk bijvoorbeeld aan onderhoud aan kozijnen waarbij (onbewust) al gaten dichtgemaakt kunnen worden die toegang verschaffen tot een verblijfplaats. Ook het plaatsen van steigers heeft in sommige gevallen mogelijk al een negatief effect. Behalve voor klein onderhoud moeten dus voor de meeste werkzaamheden voorzorgsmaatregelen genomen worden om de woningen natuurvrij te maken. Het achterwegen laten van het natuurvrij maken kan niet aangedragen worden als geschikte alternatieve werkmethode, omdat hiermee het risico op verstoring en vernielen van verblijfplaatsen blijft bestaan.

In het kader van bouwtechnische en/of energetische doelstellingen en verplichtingen (Energieakkoord en Klimaatakkoord) worden woningen van Baston Wonen de komende jaren gerenoveerd en in sommige gevallen zelfs gesloopt en herbouwd. De enige alternatieven die er voor de uitvoering van de werkzaamheden zijn, zijn 'niets doen' of als tussenvorm 'minder doen'. Gemaakte afspraken in de genoemde akkoorden zullen bij 'niets doen' of als tussenvorm 'minder doen' echter niet nagekomen worden, waardoor deze alternatieven geen geschikt alternatief vormen om het belang (zie Hoofdstuk 12.2) te dienen waartoe werkzaamheden worden uitgevoerd. Wanneer planmatig onderhoud, groot onderhoud, transformatie of herontwikkeling van gebouwen tevens niet uitgevoerd wordt, leidt dit op termijn tot het onbewoonbaar worden van woningen, wat zal leiden tot sloop. Vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten gaan hiermee verloren, waarmee dit voor beschermde soorten geen alternatief vormt.

Binnen de voorgestelde werkmethode wordt bij aantasting van mogelijke verblijfplaatsen standaard mitigatie aangebracht en wordt het potentieel aan verblijfplaatsen dat mogelijk verloren gaat in ruime mate gecompenseerd. Het voorgaande maakt dat tijdens de uitvoering van werkzaamheden altijd voldoende, geschikte vestigingsruimten voor gebouwbewonende soorten aanwezig zijn. Deze 'overcompensatie' biedt een meerwaarde ten opzichte van reguliere aanpakken doordat er meer alternatieve verblijfplaatsen worden gerealiseerd dan er vanuit beleidskaders bij reguliere processen noodzakelijk zijn.

Binnen de uitvoering van de voorstelde werkmethode worden de belangrijkste verblijfplaatsen van een netwerkpopulatie in beeld gebracht. Waar mogelijk wordt ingezet op het behoud van deze verblijfplaatsen. Wegens de technische staat van gebouwen of omdat de tussenvorm 'minder doen' of 'niets doen' het doel van de werkzaamheden niet haalt, is het niet altijd mogelijk belangrijke verblijfplaatsen te ontzien. Maatregelen zoals het opnemen van voldoende mitigatie draagt er echter zorg voor dat de ontwikkelingen niet leiden tot een verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort (vogels) of dat er afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort (vleermuizen) in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Met het bovenstaande in acht genomen volgt dat er geen andere bevredigende oplossingen zijn voor de uitvoering van de in Hoofdstuk 3 genoemde activiteiten van de woningbouwcorporatie Baston Wonen.

12.2 Erkend belang

Het (groot en klein) onderhoud en renovatie aan het woningbestand van Baston Wonen heeft als doel de woningen duurzaam te behouden voor de toekomst. Achterstallig onderhoud van woningen leidt tot kapitaalvernietiging en draagt op die manier niet bij aan een duurzame en meer circulaire economie. Op den duur zal het verval ook tot gevaarlijke situaties, ongezond binnenklimaat en slechte woonomstandigheden leiden. Dit kan een negatief effect hebben op de sociale leefomstandigheden van de bewoners.

Het grootschalig renoveren en energetisch opwaarderen, evenals het slopen van onrendabele verouderde woningen, is nodig om aan de huidige kwaliteitseisen vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving of landelijke afspraken voor het Energieakkoord en Klimaatakkoord te kunnen voldoen. De woningen van Baston Wonen zijn nu vaak slecht geïsoleerd, zonder kwalitatief luchtverversingssysteem en er is soms sprake van vochtintrede via kozijnen, gevels en schoorstenen. Door de grote temperatuurverschillen, beperkte isolatie en te veel vocht in de woningen ontstaat condensatie en schimmelvorming, wat het binnenklimaat voor bewoners verslechtert. Wat weer slecht is voor de volksgezondheid. Ook wordt bij de renovaties het soms nog aanwezige asbest uit de woningen gehaald. Diverse woningen zijn reeds bekend met het aanwezig zijn van asbest (asbestrapporten kunnen indien noodzakelijk separaat aangeleverd worden) en woningen met een bouwjaar voor 1994 zijn asbestverdacht.

Energielabels van het huidige woningbestand van Baston Wonen zijn bekend, hierin is momenteel een verdeling van woningen met energielabel A+ tot en met energielabel G. Bij de verduurzaming van het woningbestand is het uitgangspunt om te voldoen aan 'de Standaard,' waarbij over het algemeen een energielabel A wordt behaald. Het verduurzamen (isoleren) en onderhouden van bestaande woningen, draagt bij aan maatschappelijke opgaves en heeft een positief effect op het milieu. Door het verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen wordt minder CO₂ uitgestoten, wat de opwarming van het klimaat tegengaat, en het draagt bij aan het verbeteren van de luchtkwaliteit en daarmee aan het milieu en de volksgezondheid. Door de verduurzaming gaat ook het energieverbruik en daarmee de stookkosten voor de huurders omlaag, dit is maatschappelijk relevant want het geeft economische voordelen voor de bewoners van sociale huurwoningen.

Met het bovenstaande in acht genomen volgt dat het belang zoals genoemd onder artikel 8.74j lid 1b sub 1 van het Bkl: "volksgezondheid of de openbare veiligheid", en het belang genoemd onder artikel 8.74 k lid 1b sub 3 en artikel 8.74 l lid 1b sub 3 van het Bkl: "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" van toepassing zijn op de in Hoofdstuk 3 genoemde activiteiten van de woningbouwcorporatie Baston Wonen.

12.3 Staat van instandhouding

Het werken onder een generieke omgevingsvergunning moet borgen dat de staat van instandhouding van de aangevraagde soorten gedurende looptijd van de omgevingsvergunning niet zal verslechteren. Bij de generieke methodiek zoals beoogd in voorliggend plan worden de belangrijkste verblijfplaatsen van een netwerkpopulatie, zover die binnen of in de directe omgeving van het plangebied liggen, in beeld gebracht en gemitigeerd. Voor de individuele verblijfplaatsen, die niet in beeld gebracht worden, wordt aan de zorgplicht voldaan door standaard natuurvrij te maken bij aantasting van een mogelijke verblijfplaats en daarnaast wordt het potentieel aan verblijfplaatsen dat mogelijk verloren gaat in ruime mate gecompenseerd.

Het werken volgens een vaste methodiek onder de generieke omgevingsvergunning heeft enkele (ecologische) voordelen ten opzichte van de reguliere methodiek.

1. De onderzoeken zijn actueler, gemiddeld 1,5 jaar tot maximaal 2 jaar oud, hierdoor is er een duidelijker zicht op eventuele verplaatsingen van belangrijke functies in het plangebied, dan met (regulier) onderzoek dat tot 3 jaar oud mag zijn.
2. Alle projectwoningen worden bij onderhoud, renovaties of sloop standaard ongeschikt gemaakt op het moment dat er een risico bestaat op negatieve effecten door verstoren, of het beschadigen of afsluiten van (potentiële) verblijfplaatsen. Dit voorkomt ook het

verstoren, doden of verwonden op die locaties waar geen verblijfplaatsen zijn aangetroffen, maar mogelijk wel gemist zijn.

3. Voor elke projectwoning, wordt standaard in de directe omgeving alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd, onafhankelijk of er ook daadwerkelijk verblijfplaatsen aanwezig waren.

Daarnaast wordt voor de vastgestelde belangrijke verblijfplaatsen van vleermuizen of kolonies huismussen en gierzwaluwen, extra mitigatie of maatwerk geleverd. Dit zorgt samen met de standaardvoorzieningen voor een groter aantal verblijfsmogelijkheden dan bij de reguliere methodiek. Door deze maatregelen zullen er naar verwachting minder slachtoffers vallen en blijft het aanbod aan potentieel geschikte verblijfplaatsen voldoende op peil. Dit zorgt ervoor dat de (netwerk)populatie die gebruik maakt van het plangebied niet achteruitgaat en naar verwachting nog kan uitbreiden. Naar verwachting zal de staat van instandhouding van de betrokken soorten dan ook niet achteruitgaan als gevolg van de activiteiten. Tenslotte wordt de monitoring ingezet om de effectiviteit van de maatregelen te monitoren. Dit draagt bij aan de ontwikkeling van kennis voor soortbescherming en de effectiviteit van de toegepaste mitigatie. Hierdoor kan bijsturing op de toegepaste mitigerende maatregelen plaatsvinden.

Enkele meer zeldzame gebouwbewonende vleermuissoorten zijn ook aan de omgevingsvergunning toegevoegd. Deze soorten worden op dit moment niet of heel zelden aangetroffen bij aangevraagde projecten van woningcorporaties in Gelderland. Omdat binnen de generieke omgevingsvergunning geen uitsluitend onderzoek plaatsvindt zou daarmee de juridisch houdbaarheid van de generieke omgevingsvergunning mogelijk onder druk komen te staan. Immers kunnen deze zeldzamere soorten niet met 100% zekerheid worden uitgesloten op basis van protocollair onderzoek, dit geldt overigens ook voor de meer algemenere soorten. Het is niet zeker of de zeldzamere soorten eerder niet zijn aangetroffen, omdat ze niet voorkomen, of omdat ze ook met protocollair onderzoek gemist zijn. De sonar van bijvoorbeeld de gewone grootoorvleermuis is zo zacht dat deze eenvoudig gemist wordt.

Bij het werken volgens de generieke methodiek wordt uitgegaan van het potentieel voor een verblijfplaats, waarbij standaard gemitigeerd en natuurvrij wordt gemaakt. Daarmee treedt ook een sterk vangnet in werking voor (zeldzamere) soorten en verblijfplaatsen die bij de reguliere methode misschien ook gemist zouden zijn. Mocht op termijn meer bekend zijn over de specifieke eisen die de zeldzamere soorten stellen aan de mitigatie en de effectiviteit van de toegepaste mitigatie, dan kan dit een (vast) onderdeel gaan vormen van de standaard mitigatietaakstelling.

Uiteraard moet bij waarnemingen van de meer zeldzamere soorten in eerste instantie ingezet worden op behoud en waar nodig maatwerk en monitoring.

Met het bovenstaande in acht genomen verwachten wij dat de uitvoering van de in Hoofdstuk 3 genoemde activiteiten van de woningcorporatie Baston Wonen niet leiden tot een verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort (vogels) of dat er afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort (vleermuizen) in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

13 Eindconclusie

Baston Wonen zal werkzaamheden uitvoeren in het kader van sloop en nieuwbouw en verduurzaming van het woningbestand van de corporatie. Baston Wonen vraagt voor deze activiteiten, die betrekking hebben op flora- en fauna-activiteiten, een generieke omgevingsvergunning aan bij provincie Gelderland voor de looptijd van 10 jaar. Het woningbestand die wordt opgenomen in de aanvraag bestaat ten tijde van de aanvraag uit 3.893 verhuureenheden.

Binnen de generieke omgevingsvergunning wordt gevraagd toestemming tot verlenen voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden waarbij vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten opgeheven of verstoort kunnen raken. Met de voorgenomen werkzaamheden wordt niet verwacht dat de staat van instandhouding van de in de generieke omgevingsvergunning opgenomen beschermde soorten in het geding komt na het nemen van maatregelen. Deze maatregelen bestaan onder andere uit het aanbrengen van mitigatie.

Als erkend belang wordt aangedragen dat de werkzaamheden uitgevoerd worden 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 genoemd onder artikel 8.74j lid 1b sub 1 Bkl, 8.74k lid 1b sub 3 Bkl, en artikel 8.74 l lid 1b sub 3 van het Bkl).

Bij calamiteiten wordt in het werk direct een deskundige geraadpleegd. De adviezen van de deskundige zullen bepalend zijn voor het vervolg van het uit te voeren werk.



Nijkerk, 5 januari 2026



Bijlagen

Bijlage 1; Verhuureenheden Baston Wonen

Bijlage 2; Eigendom Baston Wonen – Babberich

Bijlage 3; Eigendom Baston Wonen – Zevenaar Noord

Bijlage 4; Eigendom Baston Wonen – Zevenaar Zuid

