

Brummen, Graaf van Limburg Stirum- plein 1

Projectplan omgevingsvergunning Flora- en Fauna-activiteit
Gemeente Brummen





sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

In opdracht van:

Contactpersoon:

Opsteller:

Collegiale toetsers:

Datum oplevering: 3 februari 2025

Projectnummer: 240231.01

Foto voorblad: SAB

Kwaliteit van het ecologisch onderzoek en het geleverde product staan bij SAB hoog in het vaandel. Mede daarom zijn wij aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus (NGB); de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus. Om aan onze standaard te voldoen, wordt ecologisch onderzoek enkel uitgevoerd door deskundigen zoals bedoeld door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en zoals is beschreven in artikel 7.197j, lid 2, onder a van de Omgevingsregeling. Ecologen in opleiding tot deskundige werken altijd onder begeleiding van een deskundige. Dat neemt niet weg dat ecologisch onderzoek altijd een momentopname is.

De bescherming van Rode lijstsoorten en soorten van bijlage IX van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) onder de specifieke zorgplicht Omgevingswet (Ow) is nieuw. De concrete interpretatie van de beschreven onderzoekslast en invulling van te nemen maatregelen, is nu nog niet duidelijk. Dit zal door middel van jurisprudentie op termijn duidelijk(er) worden. Tot die tijd maken wij op basis van wat redelijkerwijs kan worden gevraagd een eigen inschatting van de onderzoekslast en te nemen maatregelen voor de betreffende soorten. Indien dit in de toekomst leidt tot onvolledigheden of onjuistheden in dit rapport, zijn wij hiervoor niet aansprakelijk te stellen.

SAB is niet aansprakelijk voor vervolgschade, alsmede schade die voortvloeit uit toepassing van de resultaten van de werkzaamheden, kaartmateriaal inclusief getoonde begrenzingen of andere gegevens verkregen van SAB. De opdrachtgever vrijwaart SAB voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn. SAB is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	4
1.3	Kwaliteitsborging	4
2	Activiteiten	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie en werkzaamheden	8
2.3	Beschrijving werkzaamheden	9
2.4	Planning	9
3	Effectbeoordeling	10
3.1	Onderzoeksresultaten	10
3.2	Schadelijke handeling	11
3.3	Vergunningplicht	11
4	Preventieve, mitigerende en compenserende maatregelen	12
4.1	Preventieve maatregelen	12
4.2	Mitigerende maatregelen	15
4.3	Compensatie	17
4.4	Planning	18
5	Alternatieven	19
5.1	Alternatieven planlocatie	19
5.2	Alternatieve uitvoeringsmethode	19
5.3	Alternatieve uitvoeringsperiode	20
5.4	Alternatieve inrichting	20
6	Wettelijk belang	21
7	Staat van instandhouding	23
7.1	Gewone dwergvleermuis	23

Literatuur

Bijlage 1 Quick Scan natuur

Bijlage 2 Nader onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de Graaf van Limburg Stirumplein 1 te Brummen bevindt zich een leegstaand schoolpand van de Wilhelminaschool. De gemeente Brummen is voornemens om op deze locatie nieuwbouw te realiseren. Hiertoe wordt de bestaande bebouwing gesloopt.

Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft SAB in 2024 een Quick Scan natuur uitgevoerd (SAB 2025a) en in 2024 nader onderzoek gedaan naar vleermuizen (SAB 2025b). Daarbij is in het pand één kraamverblijfplaats aangetoond van de gewone dwergvleermuis welke ook dienst doet als paarverblijfplaats.

Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling gaat deze verblijfplaats verloren en kunnen tijdens de geplande werkzaamheden gewone dwergvleermuizen verstoord, gewond of gedood worden. In al deze gevallen is sprake van overtreding van verbodsbepalingen van de Omgevingswet. De ruimtelijke ontwikkeling mag alleen uitgevoerd worden indien geen verbodsbepalingen worden overtreden, of indien men in het bezit is van een omgevingsvergunning Flora- en Fauna-activiteit voor de mogelijk te overtreden verbodsbepalingen, waarbij voldoende maatregelen zijn getroffen. In voorliggend projectplan zijn maatregelen uitgewerkt om overtreding van verbodsbepalingen van de Omgevingswet zo veel mogelijk te voorkomen.

1.2 Leeswijzer

De opzet van dit projectplan is gebaseerd op de eisen die de provincie Gelderland hieraan stelt zoals beschreven in het document Toelichting voor aanvraag (soortbescherming) onder Omgevingswet (Ow) voor vergunning van verboden onder Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (Provincie Gelderland 2024). Ieder hoofdstuk begint met de eisen uit dit document in blauw en cursief. Deze informatie wordt vervolgens in het betreffende hoofdstuk behandeld.

1.3 Kwaliteitsborging

Kwaliteit van het ecologisch onderzoek en het geleverde product staat bij SAB hoog in het vaandel. Om te allen tijde aan onze standaard te voldoen, hanteren wij de volgende werkwijze:

- Het onderzoek wordt uitgevoerd conform geldige onderzoeksprotocollen, zoals het vleermuisprotocol (2021), de kennisdocumenten van BIJ12 (2024), de toelichting van de provincie voor een aanvraag (Provincie Gelderland 2024) en de soortinventarisatieprotocollen van het NGB (2023).
- Het afwijken van de protocollen vindt enkel plaats indien dit ecologisch goed te onderbouwen en te rechtvaardigen is.
- Het onderzoek wordt enkel uitgevoerd door deskundigen op het gebied van de betreffende soorten. Ecologen in opleiding tot deskundige zijn tijdens

veldonderzoek altijd onder begeleiding van een deskundige. Onder een ecologisch deskundige verstaan we de definitie zoals aangehouden wordt door de RVO (www.rvo.nl).

- Nadat het eerste conceptrapport gereed is, beoordeelt een collega het rapport op inhoud en vorm. De auteur verwerkt de geplaatste opmerkingen of bespreekt deze met de beoordelaar om zo tot een eensluidend advies te komen.

Een ecologisch deskundige is een persoon met aantoonbare specifieke ecologische kennis en ervaring. Hij of zij geeft ecologisch advies en/of begeleidt werkzaamheden op het gebied van habitats (natuurlijke leefgebieden) en soorten. En heeft voldoende kennis en jarenlange ervaring om ecologisch onderzoek te kunnen doen. Hiermee bedoelen we dat de ecologisch deskundige:

- *de functionaliteit van leefgebieden van beschermde soorten (her)kent;*
- *kennis heeft van algemeen erkende onderzoeksmethoden;*
- *ecologische werkprotocollen kan uitwerken;*
- *specifieke maatregelen kan begeleiden.*

2 Activiteiten

*Het plangebied op kaart, indien van toepassing straatnamen en huisnummers weer-
geven of in een aparte adreslijst toevoegen.*

*Beschrijving van de werkzaamheden of activiteiten, en indien relevant; wijze van uit-
voering, toekomstig gebruik en de oorspronkelijke en beoogde situatie op kaart.*

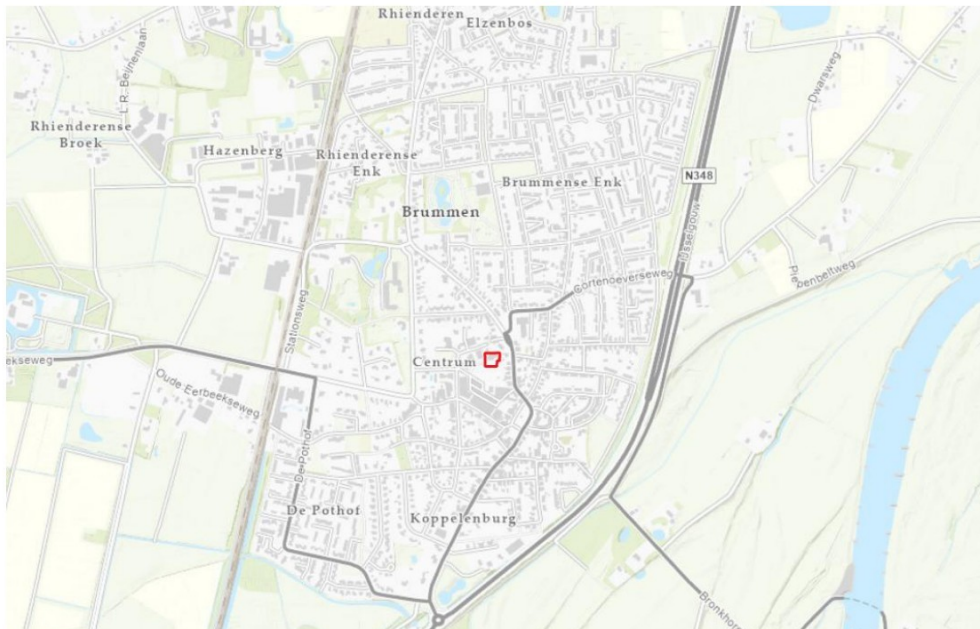
*De planning en fasering; met voorgenomen werkperioden in het jaar en de beoogde
start- en einddatum van het project.*

2.1 Huidige situatie

Het besluitgebied bevindt zich in de kern van Brummen (gemeente Brummen, pro-
vincie Gelderland). In de omgeving van Brummen liggen agrarische gronden. In de
nabijheid liggen natuurgebieden als Rijntakken en Landgoederen Brummen.

De directe omgeving van het besluitgebied kenmerkt zich voornamelijk door de
aanwezigheid van appartementen en woonhuizen. In het noorden grenst het be-
sluitgebied aan een garage en achtertuin van een woning. In het westen grenst het
besluitgebied aan een voetpad en in zowel het zuiden als het oosten grenst het aan
achtertuinen van woningen. Navolgende afbeeldingen geven de globale ligging van
het besluitgebied weer.

Het besluitgebied bestaat uit het leegstaande pand, fietsenstallingen, het school-
plein en het aanwezige groen op het terrein.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied (rood omkaderd). Bron: PDOK.



Figuur 2: Luchtfoto met de begrenzing van het besluitgebied (rode lijn). Bron: PDOK

Het pand is opgetrokken uit bakstenen en afgewerkt met wit stucwerk. Het gebouw heeft een plat dak. De daklijst loopt vanaf de gevel schuin naar buiten. Boven op de daklijst is een groene daktrim aanwezig. Het bijgebouwtje is opgetrokken uit bakstenen en heeft een plat dak met een aluminium daktrim. Op 25 april 2024 zijn tijdens het veldbezoek van de quick scan natuur (SAB, 2025a) navolgende foto's gemaakt.



Figuur 3: Aanzicht voorzijde schoolpand;



Figuur 4: Aanzicht steeg ten westen van het schoolpand;



Figuur 5: Aanzicht aanwezige fietsenstalling;



Figuur 6: Aanzicht schoolplein.

2.2 Toekomstige situatie en werkzaamheden

De onderhavige ontwikkeling betreft de sloop van de voormalige Wilhelminaschool om op de locatie sociale woningbouw te realiseren voor Veluwonen. Het voornemen is een 4-laags appartementencomplex te bouwen met aan de achterzijde ruimte om te parkeren, zie onderstaande afbeeldingen. Het appartementengebouw biedt ruimte voor maximaal 14 appartementen in de sociale huursector.



Figuur 7: Impressie nieuwe appartementencomplex



Figuur 8: Plattegrond beoogde toekomstige situatie.

2.3 Beschrijving werkzaamheden

Werkzaamheden die verricht worden tijdens het bouwrijp maken:

- Sloop oude gebouw;
- Afvoeren puin en geoogste bouwmaterialen;
- Aanleg bouwwegen/tijdelijke verharding;
- Grondwerk daar waar maaiveld omhoog of omlaag moet;
- Aanleg/aanpassen nutsvoorzieningen en riolering;

Werkzaamheden die verricht worden tijdens het woonrijp maken:

- Realisatie appartementencomplex;
- Woonrijp maken buitenruimte:
 - Aanleg nieuwe wegen en paden;
 - Aanleg parkeervoorzieningen;
 - Realisatie straatverlichting;
 - Aanleg nieuwe groene buitenruimte.

In deze fase van de planvorming is een concretere uitwerking van de werkzaamheden nog niet beschikbaar.

2.4 Planning

De beoogde start bouw van het appartementencomplex is eind 2026 of begin 2027. De mitigerende maatregelen voor de vleermuizen worden in de eerste maanden van 2026 gerealiseerd zodat de sloopwerkzaamheden in het najaar, na het natuurvrij maken, kunnen starten, zodra de omgevingsvergunning flora-en fauna-activiteit verleend is. Deze planning is onder voorbehoud van eventuele bezwaren en procedures.

3 Effectbeoordeling

Een samenvatting van de onderzoeksresultaten uit het soortgericht onderzoek.

Effectbeoordeling van de voorgenomen activiteiten op de voorkomende soorten.

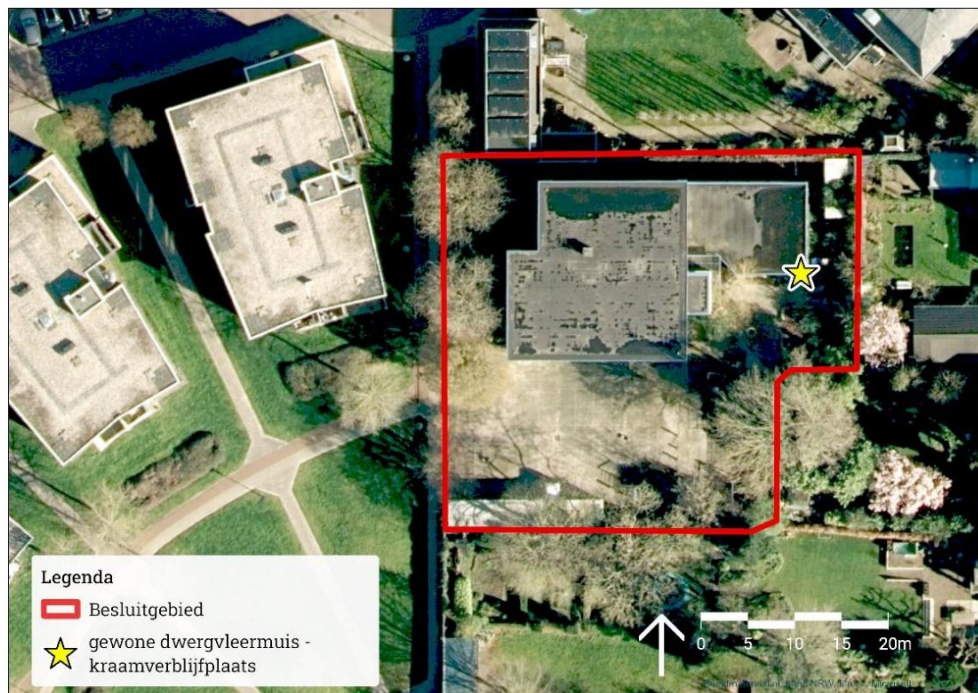
Voor welke soorten een vergunning wordt aangevraagd en voor welke verboden.

Op basis van de quickscan (SAB 2025a) is in het besluitgebied onderzoek verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen van beschermde vleermuizen.

In respectievelijk bijlage 1 en 2 zijn de quickscan en het nader onderzoek die zijn opgesteld voor deze ontwikkeling, opgenomen. De resultaten van het onderzoek (SAB 2025b) zijn hieronder samengevat en het effect van de ontwikkeling voor de aangetroffen soort en functies beoordeeld.

3.1 Onderzoeksresultaten

In het besluitgebied aan de Limburg van Stirumplein 1 is één kraamverblijfplaats aanwezig van de gewone dwergvleermuis welke ook dienstdoet als paarverblijfplaats. Er is geen vliegroute vastgesteld tijdens het onderzoek. In het besluitgebied wordt af en toe gefoerageerd door gewone dwergvleermuizen boven het aanwezige groen binnen het besluitgebied, wat verwijderd zal worden. Er is voldoende soortgelijk foerageergebied in de omgeving van het besluitgebied. Het groen binnen het besluitgebied heeft daarmee geen essentiële functie voor de kraamlocatie en het verwijderen leidt niet tot een schadelijke handeling.



Figuur 9: Locatie van de kraam/paarverblijfplaats in het besluitgebied.

3.2 Schadelijke handeling

Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling wordt het hele pand gesloopt. Hiermee verdwijnt de aanwezige verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Hiermee is sprake van een schadelijke handeling. Hiervoor worden mitigerende maatregelen getroffen (zie Hoofdstuk 4), waardoor verstoring tot een minimum worden beperkt.

3.3 Vergunningplicht

De beschermde status van de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistellus*) in Nederland is gebaseerd op Europese wetgeving, hij is opgenomen in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Op grond daarvan zijn de individuen, voortplantings- en rustplaatsen van deze soort beschermd.

Met de beoogde ontwikkeling is het overtreden van twee verboden aan de orde waarvoor een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden:

- Artikel 11.46, lid 1 b (Bal). Verboden te verstoren;
- Artikel 11.46, lid 1 d (Bal). Verboden voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen of vernielen.

Om een omgevingsvergunning te krijgen voor de activiteiten waarbij verboden mogelijk overtreden worden, worden maatregelen genomen om te voorkomen dat dieren tijdens de sloop in het gebouw aanwezig zijn en daardoor gedood (kunnen) worden, zodat verbodsbepalingen voor het doden van beschermde dieren niet overtreden worden. Worden mitigerende maatregelen uitgewerkt om ervoor te zorgen dat er voor de vleermuizen voldoende alternatieve verblijfplaatsen zijn als ze niet meer van het te slopen gebouw gebruik kunnen maken en worden compenserende maatregelen genomen zodat in het nieuwe gebouw voldoende vergelijkbare verblijfsplaatsen aanwezig zijn.

4 Preventieve, mitigerende en compenserende maatregelen

Indien van toepassing; aangeven welke maatregelen genomen worden om verboden van de Ow en Bal (bijvoorbeeld verstoren broedvogels) of niet beschermde in het wild levende planten en dieren (zorgplicht) te voorkomen.

Aangeven welke mitigerende of compenserende maatregelen getroffen worden om de effecten op de beschermde soorten zoveel mogelijk te mitigeren.

Benoem zowel de tijdelijke als de permanente maatregelen en beschrijf indien van toepassing; type/uitvoering maatregel, datum van aanbrengen en geef de locatie van de maatregelen aan op een kaart. Indien de maatregelen afwijken van de standaard; een motivatie met duidelijke onderbouwing.

Voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling worden een aantal maatregelen genomen. Deze zijn deels ook bedoeld om verboden van de Ow en Bal te voorkomen (preventieve maatregelen) maar ook om te mitigeren voor het komen te vervallen van de verblijfsplaats van de gewone dwergvleermuis voordat nieuwe compenserende verblijfsplaatsen zijn gerealiseerd in het nieuwe gebouw.

4.1 Preventieve maatregelen

4.1.1 Planning

In het besluitgebied is een kraamverblijf van de gewone dwergvleermuis aanwezig welke ook in gebruik is als paarverblijf. Voor deze soort en verblijfsfunctie geldt dat de kraamperiode en de winterrustperiode de meest verstoringgevoelige periodes zijn. In deze periodes zijn er of jongen of zijn de vleermuizen in winterslaap waardoor ze niet goed op veranderingen kunnen reageren. In de rest van het jaar is de gewone dwergvleermuis actief en ook flexibel genoeg om eenvoudig van verblijfplaats te kunnen wisselen. Vanuit het voorzorgsprincipe lopen kwetsbare periodes derhalve van november tot en met maart (winterrustperiode) en van 15 mei tot en met juli (kraamperiode). Buiten deze periodes, dit zijn dus de periodes van april tot en met half mei en augustus tot en met oktober, mogen de meest verstoringende werkzaamheden voor de gewone dwergvleermuis uitgevoerd worden, waarbij de periode september tot half oktober het meest geschikt is. Dat is in dit geval het ongeschikt maken van de bebouwing waarin de verblijfplaatsen zich bevinden zodat het doden van dieren wordt voorkomen. Hierna is het gebouw vrij van vleermuizen, waardoor de sloopwerkzaamheden ook in een kwetsbare periode uitgevoerd kunnen worden.

Tabel 1: Kalender voor verstorende activiteiten die een kraamverblijfsplaats van gewone dwergvleermuizen beïnvloeden (BIJ12 2024)

Soortgroep	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
gewone dwergvleermuis												

- Activiteiten kunnen in principe niet uitgevoerd worden, kwetsbare periode
- Activiteiten kunnen alleen uitgevoerd worden als de weersomstandigheden en het seizoensverloop het toelaten. Specifiek voor kraamverblijfplaatsen geldt dat activiteiten in de periode van april tot half mei, augustus en de tweede helft van oktober alleen uitgevoerd kunnen worden als uit een controle blijkt dat verblijfplaatsen (nog) niet in gebruik zijn
- Activiteiten kunnen uitgevoerd worden mits er geen functies (meer) aanwezig zijn en als alle noodzakelijke maatregelen getroffen zijn

4.1.2 Ongeschikt maken bebouwing

Het gebouw wordt buiten de kwetsbare periodes ongeschikt gemaakt voor de gewone dwergvleermuis. Individuen van deze soort kunnen namelijk tijdens de sloop nog aanwezig zijn en door de werkzaamheden verstoord, verwond of gedood worden. Hoe de bebouwing ongeschikt gemaakt wordt zal ter plekke bepaald worden. Er wordt altijd gekozen tussen navolgende opties. Het betreft dus één manier van ongeschikt maken waarbij per plek wordt bekeken welke optie het beste is om ongeschikt te maken voor de betreffende soorten.

- Exclusion flap plaatsen over (potentiële) uitvliegopening van vleermuizen. Met zo'n oplossing kunnen vleermuizen in hun verblijfplaats via de exclusion flap nog wel naar buiten vliegen. Ze kunnen echter niet meer terugkeren in de verblijfplaats. Navolgende afbeelding toont twee modellen van een dergelijke constructie;
- Afsluiten van een potentiële uitvliegopening van vleermuizen. Dit wordt enkel toegepast indien met zekerheid vastgesteld kan worden dat in de achterliggende ruimte geen dieren meer aanwezig zijn. De opening wordt afgesloten met vogelborstels, dus niet met purschuim, of andere expanderende materialen. Indien niet uitgesloten kan worden dat er in de achterliggende ruimtes dieren aanwezig zijn wordt deze methode toegepast in combinatie met het plaatsen van een exclusion flap. Indien de exclusion flap niet goed past op een (potentiële) uitvliegopening wordt deze opening afgesloten. Direct daarnaast wordt dan een nieuwe uitvliegopening geboord waaroverheen een exclusion flap wordt geplaatst. Zie figuur 10 voor een voorbeeld;
- Verwijderen van (potentiële) verblijfplaats. In geval van mogelijke verblijfplaatsen achter plaatmateriaal, kan ervoor gekozen worden dit plaatmateriaal in zijn geheel te verwijderen. Op deze manier verdwijnt de hele verblijfplaats. Er wordt altijd goed gekeken of niet nog vleermuizen aanwezig zijn. In dat geval wordt altijd gekozen voor het plaatsen van een exclusion flap.



Figuur 10: Exclusion flap en dichtgezette open stootvoeg

Alle openingen in de bebouwing binnen het besluitgebied worden gecontroleerd op sporen en worden ongeschikt gemaakt voor vleermuizen. Niet enkel de bekende verblijfplaatsen. Op deze manier wordt voorkomen dat de vleermuizen een andere verblijfplaats gaan zoeken in de bebouwing in het besluitgebied, nadat de bekende verblijfplaatsen ongeschikt zijn gemaakt.

4.1.3 Nacontrole na ongeschikt maken

Na het ongeschikt maken van de bebouwing wordt middels een avondveldbezoek gecontroleerd of de vleermuizen echt niet meer van het gebouw gebruik maken als verblijfplaats. Deze nacontrole zal als volgt plaatsvinden:

- De nacontrole dient minimaal drie dagen na het gereedkomen van het ongeschikt maken van de bebouwing uitgevoerd worden, waarbij bij zonsondergang sprake was van voor vleermuizen geschikt weer, namelijk minimaal 10 graden Celsius, maximaal windkracht 4 Bft en geen neerslag.
- De nacontrole vindt plaats vanaf zonsondergang tot een uur erna. In deze periode zijn alle gewone dwergvleermuizen uitgevlogen.
- De nacontrole wordt uitgevoerd met twee veldwerkers, zodat het gehele gebouw goed kan worden overzien.

4.1.4 Voorkomen verstoring door kunstmatige verlichting

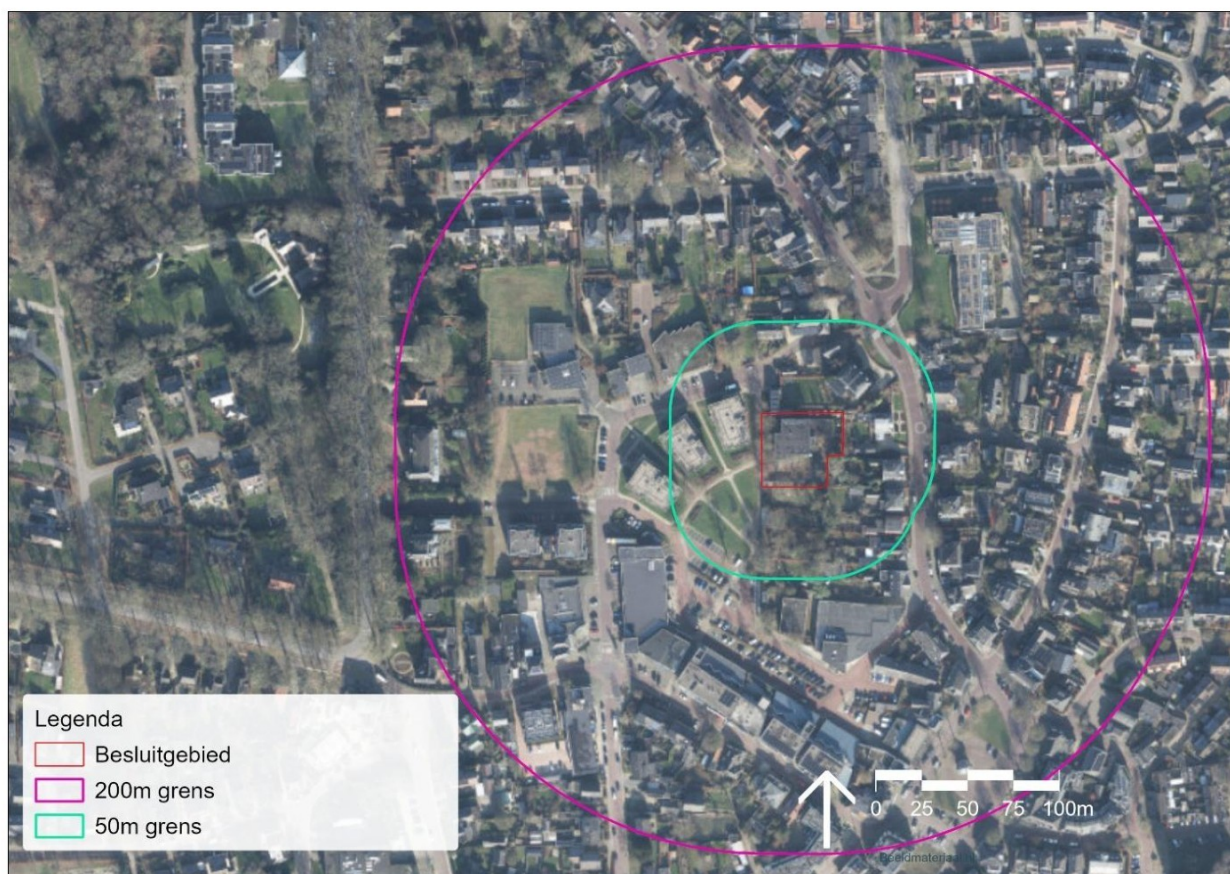
Met bovenstaande mitigerende maatregelen wordt ervoor gezorgd dat voorafgaand aan de daadwerkelijke werkzaamheden geen vleermuizen meer in het besluitgebied zullen verblijven, maar verplaatst zijn naar de directe omgeving. Tijdens de werkzaamheden zal er geen onnodige hoeveelheid bouwverlichting gebruikt worden in het besluitgebied. Indien mogelijk wordt er alleen tussen zonsopgang en zonsondergang gewerkt. Indien dit niet mogelijk zal:

- Minimaal noodzakelijke bouwverlichting toepassen, waarbij de lichtbundels zo laag mogelijk geplaatst worden en enkel naar beneden worden gericht;
- Lichtbundels reiken nooit buiten het besluitgebied;
- Het volledig uitlichten van de locatie ten behoeve van inbraakpreventie en dergelijke is daarnaast ook niet toegestaan. Hiervoor worden alternatieven gebruikt zoals zoals infraroodcamera's.

4.2 Mitigerende maatregelen

4.2.1 Tijdelijke verblijfsvoorzieningen gewone dwergvleermuis

Om de periode tussen het verloren gaan van de huidige verblijfplaatsen door de sloop van het gebouw en de realisatie van het nieuwe gebouw te overbruggen, worden vier tijdelijke kraamverblijven voor de gewone dwergvleermuis geplaatst. Deze worden, indien mogelijk, binnen 50 meter en mocht dat niet lukken binnen maximaal 200 meter, van de huidige verblijfplaatsen aan gebouwen opgehangen (zie figuur).



Figuur 11: Zoekgebied voor de plaatsing van tijdelijke verblijfsvoorzieningen

De tijdelijke kasten worden in de eerste maanden van 2026 opgehangen zodat de vleermuizen gedurende de gehele kraamperiode kunnen wennen aan de verblijven. Het gebouw kan dan in oktober 2026 ongeschikt gemaakt worden. Verder worden de kasten opgehangen volgens de eisen van het kennisdocument gewone dwergvleermuis (BIJ12) zoals:

- Er worden minimaal vier tijdelijke kasten geplaatst: type VK SK 01 van VivaraPro, of een vergelijkbaar model;
- De kasten worden verspreid over verschillende windrichtingen gerealiseerd;
- De kasten worden op minimaal drie meter hoogte boven het onderliggende oppervlak (dus ook bijvoorbeeld een onderliggend dak) opgehangen;
- De kasten worden op een plek opgehangen met zo min mogelijk kunstlicht op de kast gericht (donkere locatie);
- De ruimte om de kast is vrij van obstakels, zodanig dat de gewone dwergvleermuizen een vrije in- en uitvliegroute hebben om goed in de kast in en uit te kunnen vliegen.

De exacte locatie van de tijdelijke voorzieningen is nog niet bekend, maar er is overleg met Veluwonen, zij onderzoeken de plaatsing van de tijdelijke kasten. In figuur 12 zijn de mogelijke locaties weergegeven waar de tijdelijke kasten geplaatst kunnen worden.



Figuur 12: Mogelijke locaties tijdelijke verblijfsvoorzieningen, oranje stippen, op panden van Veluwonen.

4.2.2 Gewenningsperiodes

Met het plaatsen van tijdelijke vervangende voorzieningen is het van belang dat de gewone dwergvleermuizen voldoende tijd krijgen om aan deze voorzieningen te wennen voordat de huidige verblijfplaatsen verloren gaan met de sloopwerkzaamheden. In dit geval wordt hier ook volledig rekening mee gehouden. De minimaal aangehouden gewenningsperiodes zijn:

- Kraamverblijfplaats gewone dwergvleermuis: minimaal één volledig kraamseizoen, dus van begin april tot en met half juli.
- Zomerverblijfplaats en paarverblijfplaats gewone dwergvleermuis: drie maanden in de periode april tot en met oktober

In de nieuwbouw zullen 4 nieuwe verblijfplaatsen gerealiseerd worden die geschikt zijn als kraamverblijf en paarverblijf (zie paragraaf 4.3). Na de realisatie van de nieuwbouw, zullen de tijdelijke voorzieningen pas verwijderd worden nadat de gewenningsperiode verstreken is.

4.3 Compensatie

4.3.1 Realiseren permanente voorzieningen

De nieuwbouw zal geschikt gemaakt worden voor vleermuizen. In de nieuwbouw zullen minimaal 4 nieuwe verblijfplaatsen worden gerealiseerd die geschikt zijn als kraamverblijf en paarverblijf, waarbij rekening wordt gehouden met de eisen die de gewone dwergvleermuis stelt aan zijn verblijfplaats. Een deel van deze verblijfplaatsen zal zo mogelijk qua oriëntatie op een vergelijkbare plek ingebouwd worden als waar het kraamverblijf in de Wilhelminaschool aanwezig is, zie ook figuur 13. Qua locatie van de verblijfplaatsen is er gezocht naar een spreiding qua windrichting. En ook zo dicht mogelijk bij het huidige verblijf.

De verblijfplaatsen worden gerealiseerd door of de spouw geschikt te maken, of kraamvoorzieningen in te bouwen die minimaal voldoen aan de eisen zoals geformuleerd in het Kennisdocument van de gewone dwergvleermuis (2024). De voorkeur heeft hierbij om de spouw geschikt te maken, als dat niet mogelijk is wordt er gebruik gemaakt van inbouwkasten. Zodra de architect bekend is zal dit afgestemd worden.



Figuur 13: Indicatie invulling permanente vleermuisvoorzieningen

4.4 Planning

Hieronder wordt aangegeven wanneer de maatregelen naar verwachting plaatsvinden:

Tabel 2: Planning

Planning maatregelen	
Activiteit	periode
Ophangen tijdelijke gewone dwerg-vleermuis	Januari-maart 2026
Gewenningsperiode gewone dwerg-vleermuis	April 2026 tot en met oktober 2026
Ongeschikt maken gebouw	Oktober 2026
Nacontrole	Oktober 2026 (na ongeschikt maken)
Sloop	Najaar 2026
Realiseren nieuwe verblijven in nieuwbouw	2027
Instandhouden tijdelijke verblijven	Juli 2028

5 Alternatieven

Aangeven welke alternatieven overwogen zijn met minder schadelijke effecten voor de soort, voor wat betreft;

- 1. De planlocatie.*
- 2. De uitvoeringsperiode.*
- 3. De beoogde werkmethode.*
- 4. De inrichting.*

5.1 Alternatieven planlocatie

De gemeente Brummen heeft in haar woonagenda 2019-2023 strategische afwegingen gemaakt en deze vertaald in concrete acties. Om strategische afwegingen te kunnen maken moet de focus van woningbouw liggen op:

- de grote kernen Eerbeek en Brummen, in de kleine kernen wordt beperkte nieuwbouw toegestaan;
- inbreiding voor uitbreiding;
- transformatie van bestaande gebouwen;
- herstructurering van bestaand bebouwd gebied;
- een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de kleine kernen;
- focus ligt op goedkope koopwoningen – midden huur en levensloopgeschikte woningen.

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan alle bovengenoemde punten. Gezien de krapte op de woningmarkt (zie ook hoofdstuk 6) is er geen ruimte om te kiezen tussen locaties die een gelijke geschiktheid hebben. Al met al is er voor de realisatie van de woningen dan ook geen alternatieve locatie voorhanden.

5.2 Alternatieve uitvoeringsmethode

In hoofdstuk 4 is beschreven hoe zorg wordt gedragen dat er gewerkt wordt in de minst kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis. Met het uitgewerkte maatregelen wordt ons inziens de beste wijze van uitvoering aangehouden. Het uitgangspunt van het plan is om zoveel mogelijk vooraf aan de start van de werkzaamheden te mitigeren en er daarna voor te zorgen dat alle beschermde elementen voorafgaand aan de werkzaamheden niet meer toegankelijk zijn. Zo worden ruim van tevoren tijdelijke verblijfvoorzieningen voor de gewone dwergvleermuis gerealiseerd. Vervolgens wordt kort voor de start van de werkzaamheden het gebouw ongeschikt gemaakt voor de beschermde dieren. Zo wordt ervoor gezorgd dat bij het uitvoeren van de geplande ruimtelijke ontwikkeling geen rekening gehouden meer hoeft te worden met de aanwezigheid van gewone dwergvleermuizen. Een ander uitgangspunt is dat met de mitigerende maatregelen de hoeveelheid overtredingen van verbodsbepalingen en de mate van overtreden allebei tot een minimum worden beperkt. Zo wordt het doden van dieren in zijn geheel voorkomen, door van tevoren het gebouw ongeschikt te maken voor de beschermde dieren. Een alternatief zou zijn dieren met verlichting of tocht proberen te verjagen. Dit is

echter een minder betrouwbare methode waarbij de kans dat er dieren toch nog in het gebouw aanwezig zijn en daarbij alsnog gedood worden, een stuk groter is. Het vernielen van nest- en verblijfplaatsen vindt wel plaats. Dit is daarmee de best bekende uitvoeringsmethode.

5.3 Alternatieve uitvoeringsperiode

In hoofdstuk 4 zijn de maatregelen voor de gewone dwergvleermuis uitgewerkt. Er is hier binnen alle mogelijkheden die er zijn gezocht naar de beste te treffen maatregelen ten behoeve van deze soort. Als uitgangspunt bij de periode van uitvoering is dat het gebeurt na het natuurvrij maken in de minste kwetsbare periode, dat is de maand september tot half oktober. In deze maand vindt geen voortplanting plaats, wordt er ook niet gepaard en zijn ze ook nog niet in winterrust. De sloop en overige werkzaamheden worden vervolgens daarna uitgevoerd. Het is dan niet te voorkomen dat verstorende werkzaamheden worden uitgevoerd, echter in mitigatie is dan voorzien. Een alternatief zou zijn om in een andere periode te werken. Deze periode is altijd meer verstorend. Er is daarom geen betere uitvoeringsperiode voorhanden.

5.4 Alternatieve inrichting

Het gaat om sloop/nieuwbouw van 1 gebouw waar een hoge dichtheid aan woningen gerealiseerd gaat worden, daardoor wordt zo goed als het gehele perceel in gebruik genomen, ook voor parkeren. Dat maakt dat er geen winst te behalen valt met alternatieve inrichtingen.

6 Wettelijk belang

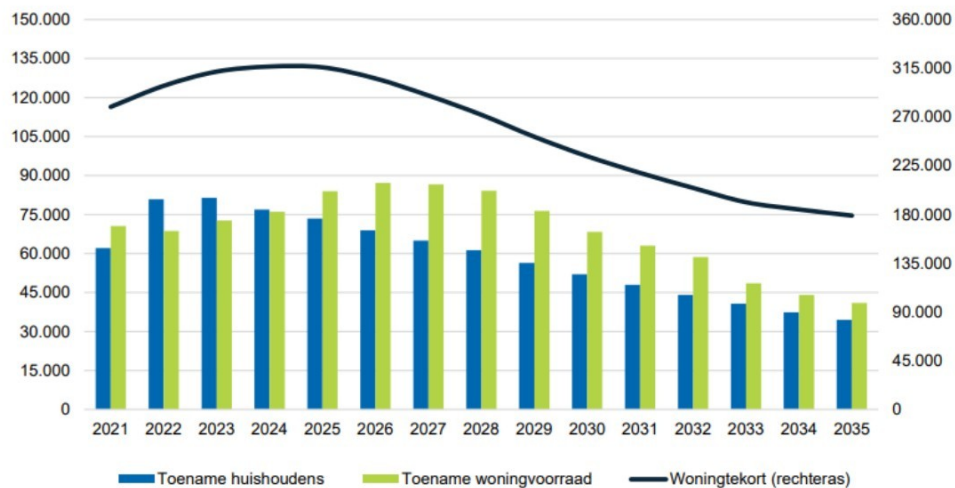
Benoem het wettelijk belang genoemd in Besluit Kwaliteit leefomgeving (Bkl) artikel 8.74 j lid 1 (Vogelrichtlijn) of artikel 8.74 k lid 1b (Habitatrichtlijn) of artikel 8.74l lid 1b (Andere beschermde soorten Bijlage IX Bal) dat van toepassing is en motiveer waarom dit van toepassing is.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het overtreden van verboden ten aanzien van de gewone dwergvleermuis is voor onderhavige ontwikkeling mogelijk omdat wordt voldaan aan het wettelijk belang zoals beschreven in artikel 8.47k, lid 1b, nummer 3 (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.

Het aandeel huishoudens met een verhuishwens in Nederland is toegenomen sinds 2021, 3,6 miljoen huishoudens hebben in 2024 de wens om de komende jaren te verhuizen of sluiten niet uit dat zij dit zullen doen. Bijna 1,8 miljoen zelfstandig wonende huishoudens met een verhuishwens zijn actief op zoek naar een woning. Dat is de helft van de huishoudens met een verhuishwens. De wens onder thuiswonende jongeren om te verhuizen is eveneens hoog. Er zijn 1,4 miljoen thuiswonenden in de leeftijd van 18 jaar en ouder. Van deze groep wil bijna twee derde (65%) verhuizen. De toename van het aantal huishoudens met een verhuishwens in combinatie met de afname van het aantal woningen dat vrijkomt door doorstroming maakt dat de druk op de woningmarkt toeneemt (Ministerie van VRO 2025).

Op dit moment is voor heel Nederland dan ook sprake van woningnood of een woningbehoefte. Zie hiervoor figuur 14, waarbij zichtbaar is dat de komende jaren het woningtekort weliswaar afneemt maar afvlakt bij een tekort van 180.000 woningen in 2035 (Groenemeijer et al. 2021). Hierin zijn sterke regionale verschillen aanwezig.

Provincie Gelderland heeft in 2023 een rapport gepubliceerd waarin de staat van de volkshuisvesting in de provincie wordt beschreven. In hoofdstuk 5.3 wordt er gesproken over de prognose van woningbehoefte. Het volgende wordt er geschreven: "Nieuwe bevolkingsprognoses laten zien dat er in de periode tot en met 2030 méér woningen nodig zijn dan voorzien. De bevolking groeit sneller dan we kunnen bouwen, het bouwtempo zal omhoog moeten. Daarom werken het rijk, gemeenten en de provincie aan de actualisatie en uitbreiding van de bestaande woondeals. Hierbij worden ook afspraken gemaakt over flexwoningen, over toekomstbestendige bouw en over de huisvesting van aandachtsgroepen, waaronder ouderen" (Provincie Gelderland 2023)."



Figuur 14: Verwachte jaarlijkse toename huishoudens en woningvoorraad, en verwachte ontwikkeling woningtekort, 2021-2035 voor geheel Nederland bron: Primos-prognose 2021 (Groenemeijer et al. 2021)

Uit onderzoek blijkt op dat het woningtekort een negatieve impact heeft op de mentale gezondheid van de Nederlandse bevolking, met name jongeren. Zo ervaren zes op de tien jongeren boosheid, frustratie, verdriet en stress over het woningtekort. Belangrijke levensfasen zoals voor het eerst zelfstandig wonen, samenwonen en een gezin stichten worden uitgesteld (Aegon 2023). Volgens onderzoek van EenVandaag onder tweeduizend jongvolwassenen (16 tot 34 jaar) stelt 42 procent dat de wooncrisis invloed heeft op hun mentale welzijn. De stress die ze ervaren, beïnvloedt hun leven. Onderzoek van Vereniging Eigen Huis laat zien dat starters die een koopwoning zoeken regelmatig onzekerheid (45 procent), frustratie (41 procent) en machteloosheid (32 procent) ervaren (www.nji.nl). Omdat met de geplande ruimtelijke ontwikkeling in het besluitgebied bijgedragen wordt aan het terugdringen van het woningtekort in de regio, is deze ontwikkeling derhalve in het belang van de volksgezondheid. Hierdoor wordt aan het wettelijk belang van zowel artikel 8.47j, lid 1b, nummer 1 (Bkl) als artikel 8.47k, lid 1b, nummer 3 (Bkl) voldaan.

7 Staat van instandhouding

7.1 Gewone dwergvleermuis

7.1.1 Lokaal niveau

Uit het uitgevoerde nader onderzoek blijkt dat er een kraam- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in de bebouwing aanwezig is. Met de sloop van het pand verdwijnt deze verblijfplaats. Een dergelijke verblijfplaats is te mitigeren en compenseren met de voorziene maatregelen wordt ervoor gezorgd dat tijdens de sloop, bouw en in de toekomstige situatie de aanwezige verblijfplaats en functie van de gewone dwergvleermuis behouden blijven en het doden van de vleermuizen wordt voorkomen door het gebouw in de minst kwetsbare periode natuurvrij te maken. Al met al verdwijnen er geen substantiële functies en wordt hiermee de lokale staat van instandhouding niet negatief beïnvloed.

7.1.2 Landelijk niveau

Voor wat betreft de landelijke staat van instandhouding voor de gewone dwergvleermuis geldt ook dat met de geplande ruimtelijke ontwikkeling geen significante negatieve invloed te verwachten is. De geplande ruimtelijke ontwikkeling is voor wat betreft de oppervlakte relatief gezien (op landelijk niveau) van een geringe omvang en de situatie zal, na sloop en nieuwbouw, vergelijkbare verblijfsplaatsen bieden ten opzichte van de huidige situatie. Op landelijke schaal zorgt dit er niet voor dat de staat van instandhouding beïnvloed wordt.

Literatuur

Aegon, 2023. Woningkrapte deel 1: gevolgen van krapte op de woningmarkt. Analytics & Datascience.

BIJ12. 2024. Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*, versie 2.0, april 2024. BIJ12, Utrecht.

Gemeente Brummen: <https://www.brummen.nl/inwoner-en-ondernemer/bouwen-en-wonen/woonagenda>

Groenemeijer, L., K. Gopal, M. Stuart-Fox, G. van Leeuwen & D. Omtzigt 2021: Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt. Prognose en scenario's 2021-2035. 29 juni 2021 | r2021-0025LG | 21172-WON

Ministerie van VRO 2025: Tussen wensen en wonen Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024 April 2025

Netwerk Groene Bureaus, 2017. Vleermuisprotocol 2021. Netwerk Groene Bureaus, Odijk.

Provincie Gelderland, 2023. Staat van de volkshuisvesting Gelderland 2023. Hoe gaat het met de woningbouw in Gelderland? Provincie Gelderland. 13 november 2023.

Provincie Gelderland, 2024: Toelichting voor aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit onder de Omgevingswet (Ow) voor verboden genoemd in Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). https://media.gelderland.nl/Toelichting_aanvraag_soorten_Gelderland_27_02_2024_0237033029.pdf

SAB 2025a: Brummen, Graaf van Limburg Stirum-plein 1, Quick scan natuur. 29 oktober 2025, projectnummer 240231

SAB, 2025b: Brummen, Graaf van Limburg Stirum-plein 1, Nader onderzoek Omgevingswet. 17 juni 2025, projectnummer 240231

Bijlage 1 Quick Scan natuur

Bijlage 2 Nader onderzoek



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam