

Oude Pastorie Mitigatieplan Gewone dwergvleermuis

In opdracht van Gemeente Noord-Beveland
d.d. 26-01-2026



Colofon

Datum	26 januari 2026
Documentnummer	ONT-2026-01-22_GNB
Opdrachtgever	Gemeente Noord-Beveland
Locatie	Oostvoorstraat 27
Plaats	Wissenkerke
Ecoloog	
Adres	Dreef 2A, 4401 EC Yerseke
Telefoon	0113-296106
Email	info@bioecologie.nl
KvK-nummer	91397928
Btw-identificatienummer	865643465 B01
Rekeningnummer	NL 46 RABO 0376 191902



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
RELEVANTIE VOOR FLORA & FAUNA	3
KORTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG	3
2. HUIDIGE SITUATIE	4
BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	4
BESCHRIJVING GEPLANEDE INGREEP	5
3. FLORA & FAUNA	6
UITGEVOERDE ONDERZOEKEN	6
VASTGESTELDE FUNCTIES	6
4. SOORTINFORMATIE	7
SOORTKENMERKEN EN LEEFWIJZE	7
VOEDSEL EN HABITAT (FUNCTIONELE LEEFOMGEVING)	7
JAARCYCLUS – FUNCTIES PER PERIODE	7
VERSPREIDING EN DICHTHEID	8
STAAT VAN INSTANDHOUDING	8
5. WETTELIJKE BEPALINGEN	9
WETTELIJK KADER	9
OVERTREDINGEN OMGEVINGSWET	10
VOORWAARDEN VOOR OMGEVINGSVERGUNNING	10
6. ECOLOGISCHE BEOORDELING	11
IMPACTANALYSE	11
CUMULATIEVE EFFECTEN	11
BEOORDELING	11
ADVIES	12
7. MITIGERENDE MAATREGELEN	13
MITIGERENDE MAATREGELEN TEN GUNSTE VAN DE SOORT	13
ALTERNATIEVE VOORZIENINGEN	14
MITIGATIEADVIES	15
LOCATIE MITIGERENDE VOORZIENING	15
8. CONCLUSIE	16
9. BRONNEN	17
GEBRUIKTE LITERATUUR EN STUDIES	17
WEBSITES	17
10. BIJLAGEN	18
A. IMPRESSIEFOTO'S	18
B. LANDELIJKE LEIDRAAD NATUURVRIJ MAKEN	21

1. Inleiding

De Gemeente Noord-Beveland is voornemens het pand Oude Pastorie, gelegen aan de Oostvoorstraat 27 te Wissenkerke, te herontwikkelen. Het gebouw is sinds meerdere jaren in onbruik en staat grotendeels leeg. De herontwikkeling voorziet in een nieuw functioneel gebruik van het pand, passend binnen de bestaande bebouwing en het dorpsgezicht van Wissenkerke.

De Oude Pastorie betreft een historisch pand, oorspronkelijk gebouwd in de periode 1854-1856. Het gebouw maakt onderdeel uit van het bebouwde gebied van Wissenkerke en wordt omgeven door stedelijke functies. Sinds de aankoop door de gemeente in 2012 is het pand niet structureel in gebruik geweest. De directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit bebouwing, verharding en kleinschalige groenstructuren.

Het planvoornemen bestaat uit de interne verbouwing en renovatie van de Oude Pastorie ten behoeve van de realisatie van een Historisch Centrum. In het pand worden onder andere ruimten gerealiseerd voor het gemeentelijk archief, werkplekken voor medewerkers en vergaderruimtes. De functiewijziging blijft binnen de bestaande bouwmassa; er is geen sprake van uitbreiding van het gebouw of ingrijpende wijziging van het ruimtebeslag (bron: *Gemeente Noord-Beveland*)

De gemeente streeft ernaar de renovatiewerkzaamheden in oktober 2026 te starten. De voorgenomen werkzaamheden vinden plaats binnen bestaand stedelijk gebied, maar kunnen effecten hebben op beschermde soorten die gebruikmaken van gebouwen. Om te voldoen aan de geldende natuurregeling onder de Omgevingswet, dient een mitigatieplan opgesteld te worden.

Relevantie voor Flora & Fauna

Uit de uitgevoerde nader ecologische onderzoeken – naar zowel de huismus als vleermuis – is gebleken dat met zekerheid minimaal één gewone dwergvleermuis aanwezig is in en rondom het plangebied. De soort maakt gebruik van het gebouw als zomerverblijfplaats. Vleermuizen zijn streng beschermde soorten onder de Omgevingswet. Handelingen die kunnen leiden tot verstoring, beschadiging of het verdwijnen van vaste rust- en verblijfplaatsen zijn niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van het bevoegd gezag. Om deze reden is het noodzakelijk mitigerende maatregelen uit te werken in een mitigatieplan.

Korte beschrijving van de aanvraag

De voorgenomen herontwikkeling van de projectlocatie kan leiden tot het aantasten en het verdwijnen van een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Dergelijke effecten zijn zonder mitigerende maatregelen niet toegestaan onder de geldende natuurregeling.

De ecologische beoordeling van de effecten die samenhangen met de voorgenomen werkzaamheden is opgenomen in hoofdstuk 6 van dit rapport. Om negatieve gevolgen voor de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis te voorkomen, zijn mitigerende maatregelen uitgewerkt. Deze maatregelen bestaan uit aangepaste werkwijzen en het realiseren van vervangende verblijfvoorzieningen. De uitwerking hiervan is opgenomen in hoofdstuk 7 van dit rapport.



2. Huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt de planlocatie gedetailleerd beschreven, waarbij aandacht wordt besteed aan de geografische ligging, de directe omgeving, de huidige staat van het gebied en de toekomstige gewenste situatie. Kaarten en visuele hulpmiddelen worden gebruikt om een duidelijk beeld te schetsen van het plangebied en de relevante kenmerken.

Beschrijving van het plangebied

Het plangebied omvat het pand Oude Pastorie en het direct aangrenzende terrein. Het betreft een geschakeld, historisch gebouw van één bouwlaag, voorzien van dakpannen en dakkapellen, gelegen in het dorpscentrum van Wissenkerke. Het pand wordt omgeven door verharding en de aanwezige beplanting is beperkt tot de tuin en enkele aanwezige struiken en bomen, waaronder een oude moerbeiboom.

De directe omgeving bestaat uit een woonwijk met voornamelijk grondgebonden woningen en enkele gebouwen die een publieke of sociale functie hebben. De bebouwing wordt afgewisseld met achtertuinen, hagen, bomen en andere kleine groenstroken. Deze groenstructuren vormen een fijnmazige stedelijke omgeving die geschikt kan zijn als foerageer- en oriëntatiegebied voor gebouwbewonende soorten, zoals vleermuizen. Op korte afstand van het plangebied (circa 200 meter) gaat de bebouwde kom over in agrarisch gebied.



Afbeelding 1: ligging van het plangebied, paars omlijnd (bron: Kadastrale Kaart)



Afbeelding 2: impressiefoto van de Oude Pastorie, voorgevel (bron: eigen beeldmateriaal)

Beschrijving geplande ingreep

De Gemeente Noord-Beveland heeft het voornemen om de Oude Pastorie te herontwikkelen met het oog op de nieuwe functie van het pand. De exacte aanvangsdatum van de renovatiewerkzaamheden is nog niet vastgesteld; het streven is echter om in oktober 2026 te starten.

Op locatie zullen de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- Sloop van de bestaande berging achter de woning.
- Realisatie van een nieuw te bouwen archief achter de woning (afmetingen nog nader te bepalen).
- Aanleg van parkeerplaatsen achter in de tuin.
- Verwijdering en vervanging van het dak van de woning.
- Volledige renovatie en modernisering van het interieur.

Gezien de omvang van het project wordt verwacht dat de werkzaamheden minimaal zes maanden en mogelijk tot een jaar in beslag zullen nemen.



3. Flora & Fauna

Uitgevoerde onderzoeken

- 06-02-2025: Quicksan "QSC-211 Oostvoorstraat 27 Wissenkerke" uitgevoerd door BioEcologie BV
- 27-10-2025: Nader Onderzoek "HM-VLM_KO-53 Kwalitatief Onderzoek Huismus & Vleermuis" uitgevoerd door BioEcologie BV

Vastgestelde functies

De projectlocatie vervult geen functie voor de huismus. Tijdens de uitgevoerde veldcontroles zijn geen individuen, noch broed- of verblijfplaatsen van de huismus vastgesteld. De voorgenomen werkzaamheden hebben daarom geen effect op de lokale huismuspopulatie. Om deze reden wordt in dit rapport niet verder ingegaan op de huismus.

De projectlocatie vervult daarentegen wel een functie voor de vleermuis. Met zekerheid is één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in de achtergevel van het pand. De voorgenomen werkzaamheden zullen daardoor effect hebben op de lokale vleermuispopulatie. Daarnaast heeft de achtertuin een foerageerfunctie. Tijdens de veldcontroles zijn foeragerende vleermuizen waargenomen, waaronder ten minste één ruige dwergvleermuis en één gewone dwergvleermuis. In het vervolg van dit rapport wordt daarom uitsluitend ingegaan op deze soortgroep.

Door uitvoering van het project door de opdrachtgever zal de aanwezige zomerverblijfplaats verdwijnen. Daarmee wordt de Omgevingswet, voor wat betreft de gewone dwergvleermuis, overtreden tijdens de uitvoering van het project. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is daarom een ontheffing (vergunning) op grond van de Omgevingswet vereist.



Afbeelding 3: waarnemingen veldcontroles vleermuis (bron: HM-VLM_KO-53 Kwalitatief Onderzoek Huismus & Vleermuis)

4. Soortinformatie

Vleermuizen zijn essentieel voor ecosystemen als insectenverdelgers, en ze zijn belangrijk voor ecologische beoordelingen in Zeeland. De hier beschreven soortinformatie vormt de basis voor het beoordelen van mogelijke effecten van ruimtelijke ingrepen en het bepalen van passende mitigerende maatregelen. Aangezien er een zomerverblijf is aangetroffen voor de gewone dwergvleermuis, gaat dit rapport alleen verder in op deze vleermuissoort.

Soortkenmerken en leefwijze

De gewone dwergvleermuis is de meest voorkomende vleermuis in Nederland. Ook is de gewone dwergvleermuis één van de kleinste vleermuissoorten van Nederland. Het is een vleermuis die vaak al aan het begin van de schemering buiten jagend te zien is. De vlucht is redelijk snel en onregelmatig. De gewone dwergvleermuis weegt 3,5 tot 8 gram en heeft een spanwijdte van 18 tot 24 centimeter. Kenmerkend is de combinatie van het kleine postuur, de roodbruine vacht, de zwarte oren en het zwarte gezicht. De oren zijn kort en rond; het oorklepje (of tragus) heeft een stompe punt. De vleugels zijn in verhouding lang en smal. De soort kan verward worden met de ruige en de kleine dwergvleermuis. Het grootste verschil tussen de drie soorten is dat de gewone dwergvleermuis iets kleiner is dan de ruige dwergvleermuis en iets groter is dan de kleine dwergvleermuis. De gewone dwergvleermuis wordt gemiddeld 4 jaar en maximaal 16 jaar.

De gewone dwergvleermuis is van oorsprong een rotsbewoner, maar maakt in Nederland vrijwel uitsluitend gebruik van gebouwen en andere bouwwerken als verblijfplaats. De soort leeft overwegend in sociale groepen en gebruikt doorgaans meerdere verblijfplaatsen die samen een netwerk vormen. Individuen wisselen regelmatig tussen deze verblijfplaatsen. Tijdens de nacht foerageren gewone dwergvleermuizen in uiteenlopende landschapstypen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied. Het foerageren vindt verspreid over de nacht plaats, vaak op meerdere locaties binnen het leefgebied.

Voedsel en habitat (functionele leefomgeving)

Het dieet van de gewone dwergvleermuis bestaat voornamelijk uit kleine vliegende insecten, waaronder kriebelmuggen, dansmuggen en schietmotten. Daarnaast worden ook haften, gaasvliegen, nachtvlinders en incidenteel kevers gegeten. De prooien worden in de vlucht gevangen. Voor een gezond voortplantingssucces is een gevarieerd insectenaanbod essentieel; een eenzijdig voedselaanbod kan leiden tot een verminderde ontwikkeling van jongen. Een kraamkolonie kan jaarlijks meerdere miljoenen insecten consumeren.

De gewone dwergvleermuis is afhankelijk van een samenhangend geheel van verblijfplaatsen, foerageergebieden en verbindende elementen zoals vliegroutes. Deze samenhang wordt aangeduid als de functionele leefomgeving. Verblijfplaatsen bevinden zich veelal in gebouwen, bijvoorbeeld achter gevelbetimmering, in spouwmuren, onder dakranden of in andere nauwe ruimtes. Foerageergebieden liggen vaak in groenrijke omgevingen, zoals parken, tuinen, waterpartijen, houtwallen en bosranden. Vliegroutes bestaan veelal uit lijnvormige structuren zoals bomenrijen, hagen en waterlopen, die beschutting bieden tegen wind en predatie en essentieel zijn voor het bereiken van foerageergebieden.

Jaarcyclus – functies per periode

In de jaarcyclus van de gewone dwergvleermuis worden verschillende functionele periodes onderscheiden. In de winterperiode (globaal van november tot en met maart) verblijven dieren in winterverblijfplaatsen en bevinden zij zich tijdens koude periodes in diepe winterslaap (torpor). In deze fase zijn zij zeer gevoelig voor verstoring.

In het voorjaar worden zomer- en kraamverblijfplaatsen betrokken. De kraamperiode loopt globaal van half mei tot half juli en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van drachtige vrouwtjes en afhankelijke jongen. Verstoring in deze periode kan leiden tot het verlies van jongen en is daarom ecologisch zeer



kritisch.

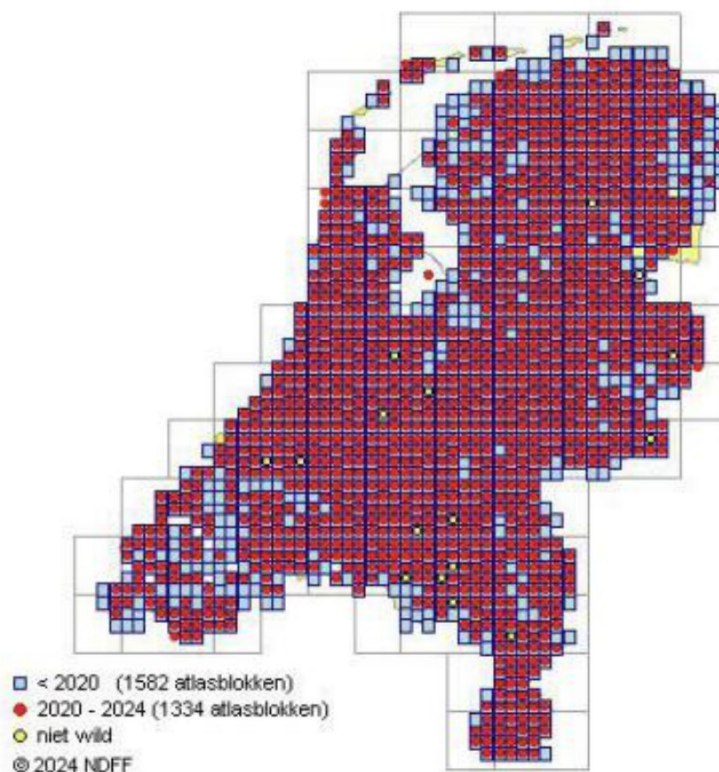
Na de kraamperiode volgt de paarperiode, die zich vooral in de late zomer en herfst afspeelt. In deze fase vinden paringen plaats, vaak in of nabij paarverblijfplaatsen of winterverblijfplaatsen. Gedurende het jaar kunnen gewone dwergvleermuizen meerdere typen verblijfplaatsen gebruiken, afhankelijk van de functionele behoefte.

Verspreiding en dichtheid

De gewone dwergvleermuis komt voor in vrijwel geheel Nederland en is wijdverspreid in zowel stedelijke als landelijke gebieden. De soort heeft een groot verspreidingsgebied in Europa, met uitzondering van het grootste deel van Scandinavië. Binnen Nederland behoort de gewone dwergvleermuis tot de meest algemene vleermuissoorten. De dichtheid is met name hoog in gebieden waar bebouwing wordt afgewisseld met groen en water, wat gunstige omstandigheden biedt voor verblijfplaatsen en voedselbeschikbaarheid

Staat van instandhouding

De gewone dwergvleermuis heeft in Nederland een gunstige staat van instandhouding. Deze wordt bepaald door de omvang en trend van de populatie, het verspreidingsgebied, de kwaliteit en beschikbaarheid van leefgebied en het toekomstperspectief van de soort. Ondanks de gunstige landelijke staat van instandhouding kunnen lokale ingrepen, zoals het verlies van verblijfplaatsen of verstoring van essentiële foerageergebieden en vliegroutes, een negatief effect hebben op de lokale populatie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient daarom te worden beoordeeld of de functionaliteit van het leefgebied behouden blijft en of afbreuk wordt gedaan aan het voortbestaan van de lokale populatie.



Afbeelding 4: verspreiding van de gewone dwergvleermuis (bron: NDFF Verspreidingsatlas Zoogdieren)



5. Wettelijke bepalingen

De Omgevingswet onderscheidt drie beschermingsregimes voor natuur, waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en de Bern- en Bonn-verdragen zijn opgenomen. Daarnaast bevat de wet aanvullende bepalingen voor dier- en plantensoorten die niet onder deze specifieke richtlijnen vallen, maar wel bescherming behoeven. Deze worden aangeduid als 'andere soorten'. De drie beschermingsregimes zijn uitgewerkt in afzonderlijke paragrafen binnen de Omgevingswet. Voor elk regime is vastgelegd welke verboden van toepassing zijn en onder welke voorwaarden het bevoegd gezag ontheffing of vrijstelling kan verlenen.

Wettelijk kader

In de tabel hieronder is een overzicht gegeven van de verboden die gelden per beschermingsregime.

Verbodsartikel	Lid	Toelichting
11.37 Bal: Vogelrichtlijn	1a	Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
	1b	Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
	1c	Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
	1d	Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
	3	Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.
11.46 Bal: Habitatrichtlijn	1a	Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
	1b	Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
	1c	Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
	1d	Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.
	3	Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen.
11.54 Bal: andere soorten	1	Onverminderd artikel 5.1 Ow, tweede lid, aanhef en onder g, is het verboden: in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet: a. Opzettelijk te doden of te vangen; b. De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen, c. Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen.
	2	De verboden, bedoeld in het eerste lid, onderdelen a, en b, zijn niet van toepassing op de bosmuis, de huisspitsmuis en de veldmuis voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevinden



Overtredingen Omgevingswet

De vastgestelde zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis binnen de projectlocatie zal verdwijnen. De gewone dwergvleermuis valt onder de Habitatrichtlijn. Door uitvoering van de werkzaamheden wordt een overtreding begaan en wordt ontheffing aangevraagd voor onderstaand wetsartikel.

- Bal artikel 11.46 lid 1b
- Bal artikel 11.46 lid 1d

Voorwaarden voor Omgevingsvergunning

De voorwaarden voor het verkrijgen van een vergunning zijn vastgelegd in artikel 8:74k Bkl voor de soorten die vallen onder het beschermingsregime van de Habitatrichtlijn. De omgevingsvergunning wordt verleend als:

1. Er geen andere bevredigende oplossing dan het verrichten van de activiteit bestaat;
2. De activiteit nodig is voor de genoemde belangen; en
3. Aan het gestelde ten aanzien van de staat van instandhouding van de soort wordt voldaan.



6. Ecologische beoordeling

Uit de uitgevoerde Quicksan en het nader ecologisch onderzoek blijkt dat vleermuizen gebruikmaken van het plangebied als verblijfplaats. De Oude Pastorie fungeert als vaste rust- en (zomer)verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis in het bijzonder. Deze verblijfplaats is jaarrond beschermd op grond van de Omgevingswet.

Daarnaast vervult het plangebied, en met name de achtertuin, een belangrijke functie als foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis. Het verdwijnen of aantasten van dit gebied leidt tot een afname van het beschikbare voedselaanbod en kan daarmee een negatief effect hebben op de lokale populatie.

Impactanalyse

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied resulteert in het verdwijnen van de aanwezige vaste rust- en verblijfplaats en het bijbehorende foerageergebied. Dit leidt tot een directe negatieve impact op de gewone dwergvleermuis, een gebouwbewonende soort die sterk afhankelijk is van dergelijke structuren. Hierdoor kan de herontwikkeling van de Oude Pastorie, zonder het treffen van mitigerende maatregelen, leiden tot een structureel en significant negatief effect op de lokale vleermuispopulatie. Hoewel de gewone dwergvleermuis in Nederland een gunstige staat van instandhouding heeft, kunnen lokale ingrepen zoals het verlies van vaste rust- en verblijfplaatsen en essentiële foerageergebieden de functionaliteit van het leefgebied aantasten. Door het wegvallen van deze functionaliteit kan afbreuk worden gedaan aan het voortbestaan van de lokale populatie.

Cumulatieve effecten

Cumulatieve effecten ontstaan wanneer de effecten van de voorgenomen herontwikkeling worden opgeteld bij al bestaande of redelijkerwijs te verwachten ingrepen in de omgeving. Voor de gewone dwergvleermuis kunnen de cumulatieve effecten zich met name manifesteren in:

- **Afnemend aanbod van verblijfplaatsen.** De herontwikkeling van de Oude Pastorie leidt tot het verlies van een vaste rust- en (zomer)verblijfplaats en daarmee tot een structurele afname van geschikte verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen in Wissenkerke.
- **Verlies en versnippering van foerageergebied.** Het verdwijnen van de achtertuin als foerageergebied, samen met de mogelijke afname van groenstructuren in de directe omgeving, leidt tot een vermindering van het beschikbare voedselaanbod. Hierdoor neemt de functionele samenhang tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden af.
- **Toename van verstoring.** Bouw- en gebruiksfase kunnen leiden tot een toename van lichtverstoring, geluid en menselijke activiteit. In cumulatie met bestaande verstoringbronnen kan dit leiden tot vermijdingsgedrag, waardoor geschikt leefgebied feitelijk onbruikbaar wordt.
- **Verzwakking van de lokale populatie.** Door het gelijktijdig optreden van verblijfplaatsverlies, afname van foerageergebied en verstoring kan de draagkracht van het gebied afnemen. Dit vergroot de kans op een structureel negatief effect op de lokale populatie van de gewone dwergvleermuis, met mogelijk gevolgen voor voortplantingssucces en overleving.

Beoordeling

Het voorgenomen project leidt tot het verdwijnen van een gebruikte rust- en verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, met een significant effect op individuele dieren en een te verwachten negatief impact op de populatie op lokaal niveau. Met het verkrijgen van een ontheffing en het treffen van passende mitigatiemaatregelen kunnen de negatieve effecten worden geminimaliseerd, waarmee het project voldoet aan de wettelijke bescherming en de staat van instandhouding van de soort op regionaal niveau niet in gevaar wordt gebracht.



Advies

Het verwijderen of beschadigen en verstoren van een vaste rust- of verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is op grond van artikel 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) niet toegestaan zonder omgevingsvergunning. Als een dergelijke plek door de werkzaamheden verloren zou gaan, moet vooraf een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit worden aangevraagd.

Daarnaast is het verplicht om de functionaliteit van de verblijfplaats te waarborgen. Dit betekent dat – onder begeleiding van een ervaren deskundige – passende mitigerende of compenserende maatregelen moeten worden getroffen, zoals het realiseren van gelijkwaardige of betere verblijfplaatsen binnen het leefgebied. Alle handelingen moeten worden uitgevoerd volgens een ecologisch werkprotocol, waarbij de algemene zorgplicht te allen tijde van kracht blijft om schade of doding van dieren te voorkomen.

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de te treffen mitigerende maatregelen.



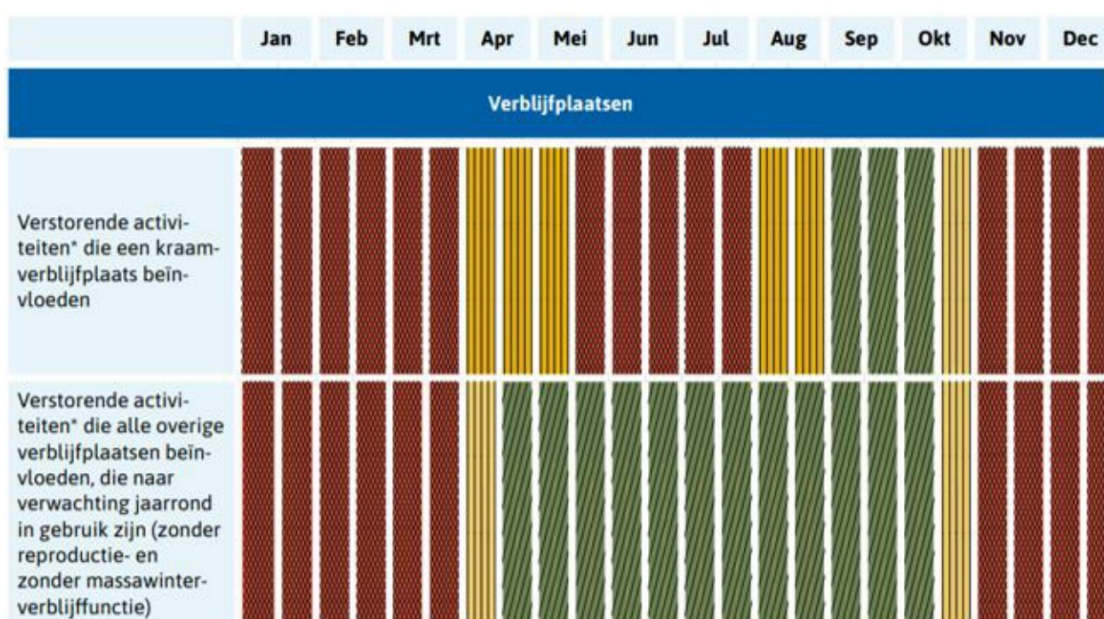
7. Mitigerende maatregelen

In dit hoofdstuk staan de maatregelen beschreven die genomen dienen te worden om schade aan deze beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken.

Mitigerende maatregelen ten gunste van de soort

1. Werken buiten kwetsbare periodes

Om negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis te voorkomen, worden werkzaamheden zoals sloop, bomenkap of het ongeschikt maken van verblijfplaatsen bij voorkeur buiten de kwetsbare periodes uitgevoerd. Een deskundige bepaalt wanneer dit veilig kan, rekening houdend met het leefgebied en essentiële elementen zoals vliegroutes. Als werkzaamheden in kwetsbare periodes nodig zijn, mag dit alleen nadat is vastgesteld dat de vleermuizen de verblijfplaatsen hebben verlaten, bijvoorbeeld door inspectie of het ongeschikt maken van de locatie onder begeleiding van een ecooloog. Voor jaarrond gebruikte locaties zonder kraam- of massawinterfunctie is half april tot half oktober de meest geschikte periode, terwijl verstorende activiteiten die vliegroutes aantasten bij voorkeur plaatsvinden tijdens de winterrust. Op deze manier worden de verblijfplaatsen beschermd en wordt zorgvuldig gehandeld volgens de zorgplicht.

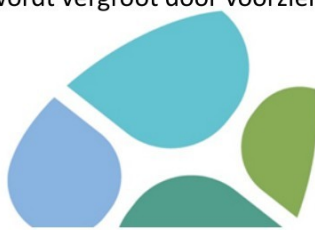


Afbeelding 5: kwetsbare periodes gewone dwergvleermuis (bron: Kennisdocument Gewone Dwergvleermuis)

Concreet betekent dit dat de Oude Pastorie eerst natuurvrij moet worden gemaakt voor vleermuizen voordat werkzaamheden kunnen plaatsvinden. Deze ontmoedigingsmaatregelen worden uitgevoerd in de periode van 15 september tot en met 31 oktober. De werkzaamheden mogen pas starten nadat een natuurvrijverklaring is afgegeven. Het natuurvrij maken wordt uitgevoerd in overeenstemming met de Landelijke Leidraad Natuurvrij Maken, zoals opgenomen in bijlage van dit rapport.

2. Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden

Wanneer verblijfplaatsen verloren gaan of tijdelijk ongeschikt worden, kunnen alternatieve verblijfplaatsen worden aangeboden. Deze moeten functioneel gelijkwaardig zijn aan de oorspronkelijke verblijfplaatsen en onderdeel blijven van hetzelfde netwerk van verblijfplaatsen. Alternatieve voorzieningen moeten tijdig worden aangeboden, zodat vleermuizen de kans krijgen eraan te wennen. De effectiviteit wordt vergroot door voorzieningen dicht bij de oorspronkelijke



verblijfplaats te plaatsen, verschillende microklimaten aan te bieden en voldoende capaciteit te realiseren voor groepsgebruik.

Concreet betekent dit dat werkzaamheden die tot verlies van verblijfplaatsen leiden, pas mogen plaatsvinden nadat de drie maanden durende gewenningsperiode van alternatieve verblijfplaatsen gedurende het actieve seizoen is doorlopen. De alternatieve voorziening dient daarom uiterlijk 15 juni te zijn gerealiseerd, zodat de volledige gewenningsperiode van drie maanden kan verlopen voordat de oorspronkelijke verblijfplaats in de Oude Pastorie definitief wordt afgesloten.

Alternatieve voorzieningen

Uit de nader onderzoeken is gebleken dat omliggende panden geen geschikte alternatieve verblijfplaatsen bieden voor vleermuizen en huismussen, vanwege het ontbreken van passende verblijfsstructuren in de directe nabijheid van de Oude Pastorie. In overleg tussen de Gemeente Noord-Beveland en BioEcologie is daarom besloten om proactief alvast een alternatieve voorziening te realiseren in de vorm van een Bio-Tower®, geplaatst op het grasveld direct ten westen van de Oude Pastorie.

De Bio-Tower® is ontworpen door ecologen van BioEcologie in samenwerking met een bouwkundige partner en heeft als doel een ecologisch optimaal functionerende verblijfplaats te bieden voor meerdere beschermde soorten, met behoud van duurzaamheid en landschappelijke inpassing. Aangezien vleermuissoorten uiteenlopende eisen stellen aan hun verblijfplaatsen, is binnen het ontwerp variatie aangebracht in wanddikte, spleetdiepte en oriëntatie. Hierdoor ontstaan verschillende microklimaten, met variaties in temperatuur en vochtigheid, waardoor de voorziening geschikt is voor meerdere soorten, seizoenen en levensfasen, waaronder soorten met hoge ecologische eisen zoals de laatvlieger. In het bovenste deel van de toren zijn nestvoorzieningen geïntegreerd die dienen als mitigerende compensatie voor de huismus. De nestkamers zijn zodanig vormgegeven dat onderling visueel contact wordt voorkomen, hetgeen bijdraagt aan rust en stabiliteit binnen de kolonie. Het onderste deel van de Bio-Tower® bestaat uit een insectenhotel, dat is opgebouwd uit natuurlijke materialen en bedoeld is om nest-, rust- en overwinteringsmogelijkheden te bieden aan met name solitaire bijen en andere nuttige insecten. Hiermee wordt bijgedragen aan het versterken van lokale insectenpopulaties en aan de ecologische draagkracht van de omgeving.

De Bio-Tower® heeft een totale hoogte van circa 5,5 meter en biedt plaats aan 16 nestvoorzieningen voor huismussen, 32 verblijfplaatsen voor vleermuizen en een geïntegreerd insectenhotel. Rondom de voet van de toren zijn meerdere groenblijvende, inheemse plantensoorten aangebracht ten behoeve van beschutting en ecologische verrijking. Daarnaast wordt een educatief informatiebord geplaatst, waarin de functie van de Bio-Tower®, evenals het belang van vleermuizen en biodiversiteit, wordt toegelicht. Met de realisatie van deze alternatieve voorziening is sprake van een (over)compensatie die ten goede komt aan de lokale biodiversiteit. De Bio-Tower® is gerealiseerd in december 2025, zodat vleermuizen de gelegenheid hebben om aan de nieuwe voorziening te wennen voorafgaand aan de geplande ontmoedigingsmaatregelen in oktober 2026.



Afbeelding 6: Bio-Tower® buitenzijde
(bron: BioEcologie)



Mitigatieadvies

Het advies is om de al gerealiseerde Bio-Tower® in te zetten als alternatieve voorziening ter compensatie van het verdwijnen van de zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

Deze maatregel vormt een duurzame, functioneel effectieve en juridisch aanvaardbare oplossing voor het behoud van het leefgebied van de gewone dwergvleermuis binnen het projectgebied en draagt, door de aanvullende voorzieningen voor andere vleermuissoorten, huismussen en insecten, bij aan een substantiële versterking van de lokale biodiversiteit. Hoewel Gemeente Noord-Beveland niet verplicht was om huismusvoorzieningen te realiseren omdat het onderzoek heeft uitgewezen dat er geen huismusverblijfplaatsen verloren gaan, hebben ze ervoor gekozen om dat wel te doen en dan een visueel aantrekkelijke faunavoorziening met infobord weg te zetten.

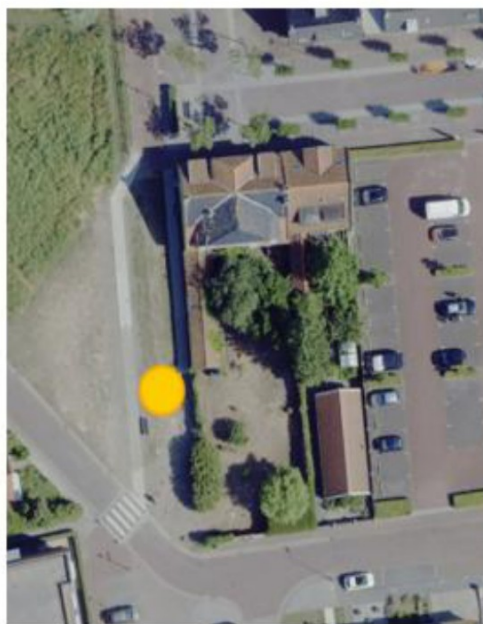


Afbeelding 8 en 9: de gerealiseerde Bio-Tower® ten westen van de Oude Pastorie en de details van de binnenzijde (bron: BioEcologie)

Locatie mitigerende voorziening

Op de toegevoegde kaart is de gerealiseerde locatie van de Bio-Tower® weergegeven, op ongeveer vijf meter van de achtertuin van de Oude Pastorie. De locatie is gekozen om de voorziening zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke verblijfplaats te realiseren. De Bio-Tower® staat op gemeentelijke grond, waarmee langdurige instandhouding, beheer en monitoring zijn gewaarborgd, en er zijn in de directe omgeving geen alternatieve locaties beschikbaar zonder aantasting van geschikt leefgebied. Met minimale straatverlichting en de situering nabij bebouwing en groenstructuren zorgen voor gunstige omgevingscondities, essentieel voor de geschiktheid van verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen.

De locatie sluit aan bij de herinrichting van de achtertuin tot parkeerterrein en voorkomt dat de voorziening later opnieuw moet worden verplaatst, waardoor langdurige ecologische verstoring wordt vermeden. De Bio-Tower® heeft een functionele levensduur van ongeveer tien jaar en behoudt gedurende deze periode de functionaliteit van het lokale vleermuisleefgebied.



Afbeelding 10: locatie Bio-Tower® (bron: Street Smart)



8. Conclusie

Uit de uitgevoerde ecologische QuickScan en de nader onderzoeken blijkt dat de Oude Pastorie aan de Oostvoorstraat 27 te Wissenkerke fungeert als vaste rust- en zomerverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Daarnaast vervult de directe omgeving, met name de achtertuin, een foerageerfunctie voor deze soort. De voorgenomen herontwikkeling van het pand leidt zonder mitigerende maatregelen tot het verdwijnen van deze verblijfplaats en daarmee tot een overtreding van de Omgevingswet.

Omliggende panden bieden geen geschikte alternatieve verblijfplaatsen, waardoor het noodzakelijk is gebleken om een vervangende voorziening te realiseren. In overleg met de Gemeente Noord-Beveland is hiervoor proactief een Bio-Tower® geplaatst ten westen van de Oude Pastorie. Deze voorziening is ecologisch ontworpen, biedt een diversiteit aan microklimaten en voorziet in voldoende capaciteit voor meerdere vleermuissoorten en levensfasen. De Bio-Tower® is gerealiseerd in december 2025, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de vereiste gewenningsperiode voorafgaand aan de geplande ontmoedigingsmaatregelen in oktober 2026.

Met de toepassing van een ecologisch werkprotocol, het uitvoeren van werkzaamheden buiten kwetsbare perioden en het inzetten van de Bio-Tower® als alternatieve verblijfplaats, worden de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis afdoende gemitigeerd. Daarmee blijft de functionaliteit van het leefgebied behouden en wordt geen afbreuk gedaan aan de lokale of regionale staat van instandhouding van de soort.

Geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling van de Oude Pastorie, mits uitgevoerd in overeenstemming met de beschreven mitigerende maatregelen en na verkrijging van de vereiste omgevingsvergunning, ecologisch aanvaardbaar is. De gekozen aanpak met de Bio-Tower® resulteert bovendien in een (over)compensatie die bijdraagt aan een structurele versterking van de lokale biodiversiteit.



9. Bronnen

Gebruikte literatuur en studies

- *QSC-211 Oostvoorstraat 27 Wissenkerke*; BioEcologie BV (6 februari 2025)
- *HM-VLM_KO-53 Kwalitatief Onderzoek Huismus & Vleermuis*; BioEcologie BV (27 oktober 2025)
- *Kennisdocument Gewone Dwergvleermuis*; BIJ12 (Versie 2.0, april 2024)

Websites

Gemeente Noord-Beveland	https://www.noord-beveland.nl/herontwikkeling-oude-pastorie
Kadastrale Kaart	https://kadastralekaart.com
Street Smart	https://streetsmart.cyclomedia.com
Verspreidingsatlas	https://www.verspreidingsatlas.nl
Zoogdiervereniging	https://www.zoogdiervereniging.nl



10. Bijlagen

A. Impressiefoto's



In de achtertuin is veel begroeiing aanwezig met o.a. een moerbeiboom en struiken (eigen beeldmateriaal).



Een algemene impressie van de dakpannen en dakgoot aan de zijgevel waarbij verschillende openingen waarneembaar zijn (eigen beeldmateriaal).



Onder de dakpannen en rondom de dakkapellen aan de voorgevel zijn verschillende openingen waarneembaar (eigen beeldmateriaal).

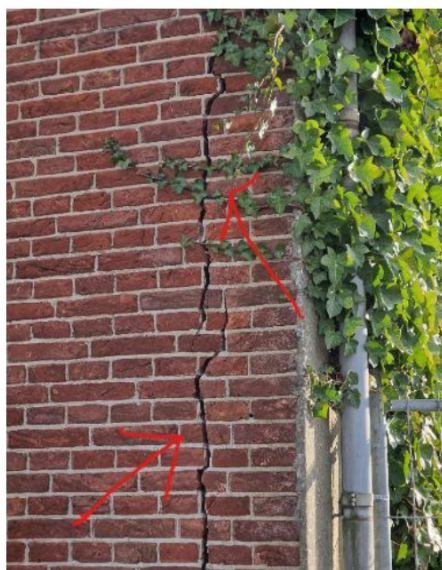




Een algemene impressie van de gestutte zijgevel
(eigen beeldmateriaal).



Er zijn losse dakpannen waarneembaar en uit de
dakgoot aan de voorgevel groeien vlinderstruiken
(eigen beeldmateriaal).



In de voorgevel is een scheur waarneembaar
(eigen beeldmateriaal)



Een algemene impressie van de achtergevel
(eigen beeldmateriaal)



B. Landelijke Leidraad Natuurvrij Maken

Om openingen goed af te dichten is een juiste materiaalkeuze nodig. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten.

- Materialen mogen niet leiden tot het verwonden van dieren.
- Maatregelen moeten terug te draaien zijn (bijvoorbeeld als werkzaamheden vertraging oplopen).
- Materialen moeten voldoende duurzaam zijn (minimaal een jaar) en niet zomaar kapotgaan.

De volgende materialen zijn geschikt voor het afdichten:

- Spouwborstels
- Vulschuim
- Hout
- Vogelschroot
- Exclusion flaps (Unitura/Vivara Pro)

Goot

De dakrand goot kan afgedicht worden door grote spouwborstels toe te passen. Deze kunnen in de dakgoot bevestigd worden of onder de eerste rij dakpannen. Hierdoor wordt voorkomen dat huismussen onder het dak kunnen kruipen. Let bij het bevestigen op de volgende zaken:

- Zorg dat de spouwborstels goed vast zitten en niet door bijvoorbeeld kauwtjes makkelijk losgetrokken kunnen worden.
- Als alternatief kan gebruik gemaakt worden van vogelschroot als het toepassen van spouwborstels niet goed mogelijk is. Let wel op, deze kan soms door vogels beschadigd worden waardoor huismussen of andere vogels alsnog onder de dakruimte kunnen komen. Daarnaast dient dit zowel op als onder panlatten aangebracht worden.
- Indien (mogelijk) vleermuizen onder het dak verblijven met (mogelijke) invliegopening via de dakgoot, dienen exclusion flaps te worden aangebracht.

Dakrand kopgevel

De kopgevel kan door vleermuizen, gierzwaluw en in sommige gevallen ook door huismus gebruikt worden. Ontmoediging kan door de overstekende dakrand af te dichten. Dit kan door:

- Dakrand af te dichten met spouwborstels.
- Dakrand af te dichten met vulschuim (soort schuimband die je makkelijk in smalle kieren kan drukken).
- Dakrand af te dichten met houten latten. Let hierbij op dat dit goed vastgezet wordt door de aannemer zodat het niet los komt te zitten of losgetrokken kan worden door vogels.

Omdat deze kopgevels invliegopeningen voor vleermuizen kunnen bevatten is het belangrijk om hier meerdere exclusion flaps aan te brengen. Bij een standaard kopgevel (bijvoorbeeld rijwoning) dient het volgende aangehouden te worden:

- 1 exclusion flap onder de nokpan.
- Minimaal 2 exclusion flap per dakrand (4 in totaal).
- Indien sporen van vleermuizen worden aangetroffen onder de dakrand wordt tevens op die plek(ken) een exclusion flap aangebracht.

Belangrijk is dat bij het aanbrengen van de exclusion flaps (bijvoorbeeld van Unitura of Vivara Pro) ze van boven toegankelijk gemaakt worden zodat soorten van bovenaf de exclusion flap in kunnen.



Betimmering, loodflap en boeiboorden op dak, gevel en schoorsteen

Onder daklijsten, dakbetimmering, loodflap en boeiboorden zijn vaak ruimtes waar vleermuizen in kunnen. Het kan daarbij zowel gaan om woningen met een plat dak als schuin (pannen)dak. Ook kunnen vleermuisverblijven bevinden onder de loodflap bij schoorstenen. Zodra een opening groter is dan 0,5 cm en enkele cm breed is het geschikt voor diverse vleermuissoorten zoals gewone dwergvleermuizen.

Ontmoediging van daklijsten, betimmering en boeiboorden moet gedaan worden door:

- Spleetvormige ruimtes afdichten met: – Vulschuim. – Spouwborstels. – Houten latten.
- Om de 2 meter een exclusion flap aanbrengen.
- Indien sporen van vleermuizen aangetroffen worden, worden daar tevens exclusion flaps aangebracht. Indien bij regenpijpen gaten zitten naar een dakruimte, dienen deze ook afgedicht te worden in combinatie met een exclusion flap. Bij opstaande loodflap rond schoorsteen met sporen of aanwezigheid van vleermuizen dient gebruik te worden gemaakt van exclusion flap, al of niet in combinatie met vulschuim. Indien aanwezigheid van vleermuizen kan worden uitgesloten door de ecofoon, kan de opstaande loodflap aangedrukt worden. In dat geval is exclusion flap niet nodig.

Gevel en spouwmuur

Via de gevel hebben vleermuizen toegang tot de spouwruiimte. In veel gevallen gebeurt dit via stootvoegen of gaten in de gevel. Bij grotere gaten (meer dan 2,5 cm groot) kunnen tevens broedvogels toegang hebben tot de spouw. Ontmoediging van de gevel wordt als volgt gedaan:

- Open stootvoegen worden afgedicht met vulschuim, stuk spouwborstels of een exclusion flap.
- Bij elke set stootvoegen moet een exclusion flap aanwezig zijn en bij stootvoegen verspreid over de gevel moet om de twee meter een exclusion flap aanwezig zijn.
- Bij grotere gaten (die te groot voor een standaard exclusion flap zijn) kan een houtenplaat met een gat erin en daarop de exclusion flap gebruikt worden.
- Openingen in ramen (bijvoorbeeld kapotte ramen) worden afgedicht met een houtenplaat en een exclusion flap.
- Ontmoedig tevens stootvoegen die laag bij de grond zitten.

Zonnepanelen

Indien zonnepanelen gebruikt worden om te broeden voor huismus en andere broedvogels dient dit tevens ontmoedigd te worden. Dit is noodzakelijk als zonnepanelen tijdelijk van het dak gehaald moeten worden bij het van buitenaf isoleren van daken of vervangen moeten worden. Deze panelen kunnen als volgt ontmoedigd worden:

- De zijkanten, bovenkanten en onderkanten worden afgedicht met spouwborstels zodat huismussen en andere broedvogels er niet in kunnen.
- Zorg dat de spouwborstels goed vastzitten zodat andere dieren ze niet los kunnen trekken.

