

Oude Pastorie Mitigatieplan Gewone dwergvleermuis

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



Colofon

Datum	13 april 2026
Documentnummer	ONT-2026-01-22_GNB V2
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	8
UITGEVOERDE ONDERZOEKEN	8
VASTGESTELDE FUNCTIES	8
4. SOORTINFORMATIE	11
SOORTKENMERKEN EN LEEFWIJZE	11
VOEDSEL EN HABITAT (FUNCTIONELE LEEFOMGEVING)	11
JAARCYCLUS – FUNCTIES PER PERIODE	11
VERSPREIDING EN DICHTHEID	12
STAAT VAN INSTANDHOUDING	12
5. WETTELIJKE BEPALINGEN	14
WETTELIJK KADER	14
OVERTREDINGEN OMGEVINGSWET	15
VOORWAARDEN VOOR OMGEVINGSVERGUNNING	15
6. ECOLOGISCHE BEOORDELING	19
IMPACTANALYSE	19
CUMULATIEVE EFFECTEN	19
BEOORDELING	20
ADVIES	20
7. MITIGERENDE MAATREGELEN	22
MITIGERENDE MAATREGELEN TEN GUNSTE VAN DE SOORT	22
ALTERNATIEVE VOORZIENINGEN	23
MITIGATIEADVIES	27
LOCATIE MITIGERENDE VOORZIENING	28
8. CONCLUSIE	29
9. BRONNEN	30
GEBRUIKTE LITERATUUR EN STUDIES	30
WEBSITES	30
10. BIJLAGEN	31
A. IMPRESSIEFOTO'S	31
B. LANDELIJKE LEIDRAAD NATUURVRIJ MAKEN	34
C. RAPPORT VISUELE ACHTERUITGANG OUDE PASTORIE	36

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 natuurregelgeving 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 leidt tot het aantasten en het verdwijnen van een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Dergelijke effecten zijn zonder mitigerende maatregelen niet toegestaan onder de geldende natuurregelgeving.

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 (ongeveer 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 maximaal een jaar in beslag zullen nemen.

Stikstof

Op dit moment kan er nog geen stikstofberekening worden uitgevoerd, omdat de benodigde gegevens over het project ontbreken. Dit betreft onder andere de exacte omvang, het soort activiteiten, en de intensiteit van het gebruik. Zonder deze essentiële informatie is het niet mogelijk om de potentiële effecten van het project op de natuur en beschermde soorten betrouwbaar in te schatten. Een berekening op dit moment zou daarom geen representatief beeld opleveren. Zodra deze gegevens beschikbaar zijn, kan een juiste beoordeling worden gemaakt. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de opdrachtgever.



Gemeente Noord-Beveland heeft een informatief artikel gepubliceerd op hun website waarin het project wordt uitgelegd en toegelicht. Onderstaande informatie komt van de website van de Gemeente en is beschikbaar via deze link <https://www.noord-beveland.nl/herontwikkeling-oude-pastorie>

Geschiedenis

De Oude Pastorie aan de Oostvoorstraat 27 in Wissenkerke kent een rijke historie. Het huidige pand, gebouwd tussen 1854 en 1856, is een karakteristiek éénlaagse middengangshuis met een opvallende dakkapel. Na een ingrijpende renovatie in 1972 werd het pand in gebruik genomen als pension.

In 2012 kocht de gemeente Noord-Beveland de Oude Pastorie in het kader van het 'Centrumplan Wissenkerke'. Het gebouw is een beeldbepalend onderdeel van het dorpsgezicht en heeft een belangrijke historische waarde. In de afgelopen jaren zijn er verschillende invullingen van het pand onderzocht en heeft het pand enige tijd te koop gestaan.

Uiteindelijk staat het pand al jaren leeg, mede door de gedachte dat het eventueel een toevoeging kon zijn aan de nog te ontwikkelen multifunctionele accommodatie (MFA). Na de ontwerpfase is uiteindelijk gebleken dat er voor het MFA geen extra ruimte nodig is.



Aanleiding

De laatste jaren is er door verschillende redenen het personeel van de gemeente toegenomen. Het gemeentehuis, dat al bijna 30 jaar onveranderd is gebleven, biedt onvoldoende ruimte voor ons huidige personeelsbestand. Hierdoor is de krapte in werkruimte voelbaar.

Daarnaast heeft het historisch archief behoefte aan meer ruimte en is het idee ontstaan om datgene wat we aan historie hebben, te laten zien aan onze inwoners, leerlingen en bezoekers van ons eiland.



Naast geschiedenis in documentvorm hebben we een schat aan informatie op film en kunnen we met moderne technieken oude verhalen verlevendigen voor bijvoorbeeld scholen. De ruimte hiervoor ontbreekt in het gemeentehuis.

Kortom, we zoeken meer ruimte. En die hebben we gevonden in dit pand. Het gebouw moet hiervoor wel grondig worden aangepakt.

Toekomstig gebruik | Historisch Centrum

Het plan is om in de Oude Pastorie een Historisch Centrum te realiseren. Dit centrum wordt een ontmoetingsplek waar inwoners, scholieren, onderzoekers en toeristen samenkomen om meer te leren over de geschiedenis en het erfgoed van Noord-Beveland. De toekomstige invulling van het pand past goed bij de rijke geschiedenis van de Oude Pastorie.

Daarnaast zal het Historisch Centrum ruimte bieden aan het gemeentelijk archief en de archiefmedewerkers. Ook worden er op de verdieping vergaderruimtes gecreëerd om de huidige huisvestingsdruk op het gemeentehuis te verlichten.



3. Flora & Fauna

Uitgevoerde onderzoeken

- 06-02-2025: Quickscan “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

Uit de QuickScan bleek dat er twee nader onderzoeken uitgevoerd moesten worden: één naar de huismus en één naar vleermuizen. Deze onderzoeken hebben de volgende resultaten opgeleverd:

- Huismussen. 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.
- Vleermuizen. De projectlocatie vervult daarentegen wel een functie voor de vleermuis. Er is met zekerheid één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in de achtergevel van het pand. De voorgenomen werkzaamheden zullen daardoor invloed uitoefenen op de lokale vleermuispopulatie. Daarnaast heeft de achtertuin een foeragerende functie, waarbij tijdens veldbezoeken zowel één ruige dwergvleermuis als één gewone dwergvleermuis zijn waargenomen. Hoewel de achtertuin deze functie vervult, is het geen essentieel groen. De aangrenzende achtertuin van Oostvoorstraat 25 vervult eveneens een foeragerende functie. In hoofdstuk 6 wordt verder ingegaan op andere foerageergebieden in de directe omgeving van de Oude Pastorie.

Gezien het bestaan van de zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis zal deze plek verloren gaan door de uitvoering van het project. Dit leidt tot een overtreding van de Omgevingswet met betrekking tot de gewone dwergvleermuis. Om de werkzaamheden uit te voeren, is daarom een ontheffing (vergunning) vereist op grond van de Omgevingswet. Er zijn verder geen kraam- of paarverblijven gevonden.



Afbeelding 3: kaartweergave van de waarnemingen tijdens de veldcontroles voor vleermuizen
(bron: HM-VLM_KO-53 Kwalitatief Onderzoek Huismus & Vleermuis)

Overige beschermde soorten zijn niet meegenomen in de aanvullende onderzoeken:

- Gierzwaluwen. De projectlocatie wordt als ongeschikt beoordeeld voor gierzwaluwen. Geschikte potentiële verblijfplaatsen in gebouwen moeten voldoen aan specifieke binnenafmetingen (minimale diagonale maat van 20cm), een correct gepositioneerde invliegopening (6,5 bij 3 cm) en passende plaatsingscondities (geschermd tegen hitte/zon en met vrije aanvliegroute). Deze ruimtes zijn veelal te vinden onder open kantpannen en tussenruimtes met de dakgoot en gevel. In het gebouw van de Oude Pastorie zijn deze ruimtes niet aanwezig.
- Boombewonende vleermuizen. De projectlocatie wordt als ongeschikt beoordeeld voor boombewonende vleermuizen. Boombewonende vleermuizen hebben één of meerdere geschikte holtes, spleten of andere boomgebreken benodigd die als rust- of voortplantingsplaats kunnen dienen. Daarbij dient de boom voldoende diameter en ouderdom te hebben om duurzame holtevorming mogelijk te maken en moet sprake zijn van een stabiel en gunstig microklimaat binnen de holte. Ook is een vrije en veilige aanvliegroute van belang, evenals een landschappelijke inbedding in geschikt foerageergebied, zoals bosranden, bomenrijen of watergangen. De enige aanwezige boom van formaat met voldoende diameter en ouderdom – de moerbeiboom – heeft geen holtes, spleten of andere boomgebreken. Andere bomen voldoen niet aan de minimale vereisten.
- Grondgebonden zoogdieren. De tuin biedt weliswaar dekking voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren, maar door het ontbreken van groene verbindingen met omliggende leefgebieden en de aanwezigheid van enkel grasvelden en verharde oppervlakken is de locatie ecologisch geïsoleerd. Hierdoor is het terrein vooral geschikt voor incidenteel gebruik door algemene soorten en biedt het onvoldoende kwaliteit, omvang en connectiviteit voor meer gevoelige of beschermde soorten.
- Reptielen. De projectlocatie wordt als ongeschikt beoordeeld voor reptielen. Reptielen zijn koudbloedig en daarom afhankelijk van externe warmtebronnen voor hun thermoregulatie. De aanwezigheid van voldoende zonexpositie en warme microhabitats is essentieel voor activiteiten zoals foerageren, voortplanting en ontwikkeling. Binnen de projectlocatie is sprake van een sterk beschaduwde milieu als gevolg van dichte tuinbegroeiing en overwoekering. Open, zonbeschenen plekken ontbreken volledig. Hierdoor zijn geen geschikte zonneplaatsen of thermisch gunstige microhabitats aanwezig. Het terrein biedt daarmee onvoldoende mogelijkheden voor effectieve thermoregulatie en is functioneel beperkt als leefgebied voor reptielen.
- Rugstreeppadden. De projectlocatie wordt als ongeschikt beoordeeld voor de rugstreeppad. Voor deze soort zijn ondiepe, tijdelijke en visloze voortplantingswateren, open zandige delen of pioniervegetatie, en ook geschikte schuil- en overwinteringsplaatsen essentieel. Daarnaast is ruimtelijke samenhang met omliggende geschikte leefgebieden van belang voor duurzame vestiging en uitwisseling van individuen. De projectlocatie heeft deze kenmerken niet. Het betreft een nagenoeg omsloten tuin, begrensd door bakstenen muren, betonnen schuttingen, dichte hagen en een houten toegangspoort. Deze fysieke barrières beperken de toegankelijkheid en uitwisseling met de omgeving sterk. Uitsluitend aan de zuidwestzijde is een opening aanwezig naar een aangrenzend grasveld. Dit grasveld wordt echter als ongeschikt beoordeeld, aangezien voortplantingswater ontbreekt en het terrein intensief wordt gebruikt door mensen (onder meer voor het uitlaten van honden), hetgeen leidt tot structurele verstoring. Belangrijk is wel dat tijdens de uitvoering van de renovatie wordt voorkomen dat tijdelijke plassen ontstaan.
- Vaatplanten. Een gebied kan als potentieel geschikt voor beschermde vaatplanten worden aangemerkt wanneer sprake is van passende bodem- en vochtcondities, voldoende lichtbeschikbaarheid, een vegetatiestructuur die aansluit bij natuurlijke groeiplaatsen van beschermde soorten en een extensief of stabiel beheerregime zonder intensieve verstoring. Ontbreken deze randvoorwaarden, dan is vestiging of duurzaam voorkomen van beschermde vaatplanten niet aannemelijk. De tuin is gecultiveerd waar de afgelopen jaren geen onderhoud



heeft plaatsgevonden. In de foto van februari is te zien dat er o.a. narcissen en Italiaanse aronskelken uitschieten. Beschermde vaatplanten hebben vanwege de al aangeplante planten niet de kans om uit te schieten. Er zijn destijds ook geen indicatorsoorten/plantenresten aangetroffen dat duidt op beschermde vaatplanten.

De voorgenomen tuinwerkzaamheden, inclusief de gedeeltelijke realisatie van parkeerplaatsen, omvatten de volgende activiteiten:

- Verwijderen van beplanting: De aanwezige beplanting, waaronder struiken, grasvegetatie en mogelijk bomen, zal worden verwijderd. Het is momenteel niet duidelijk in hoeverre specifieke bomen en heesters behouden blijven of verplant worden; dit zal in een later stadium nader worden bepaald.
- Opstellen en uitvoeren van een nieuw tuinontwerp: Er zal een herinrichting van de tuin plaatsvinden, inclusief de aanplant van nieuwe vegetatie.
- Realisatie van parkeerplaatsen: Dit omvat het afgraven van de bovenste bodemlaag tot de vereiste diepte, het aanbrengen van een funderingslaag, het mechanisch verdichten van de ondergrond en het realiseren van een hemelwaterafvoer.

De exacte invulling, omvang en uitvoering van de herinrichting zijn momenteel niet concreet uitgewerkt.

Het is niet mogelijk een gedetailleerde kaart aan te leveren waarop de exacte situering van individuele beplanting binnen de tuin is weergegeven. Op basis van de foto's gemaakt tijdens de Quicksan in februari 2025 zijn wel de volgende elementen vastgesteld:

- Een moerbeiboom langs de muur/schutting van het aangrenzende perceel.
- Een vlierstruik nabij de Oude Pastorie.
- Een hazelaar ter hoogte van de berging.
- Verder bestaat de tuin uit een diverse en rijke vegetatiestructuur van zaailingen, ruigtekruiden en struweelvorming. Het niet-onderhouden karakter van de tuin heeft geleid tot een gevarieerde vegetatie zonder systematische indeling of aanplant.

De aanwezige bomen en heesters zijn beoordeeld op hun mogelijke ecologische functies. De verwachte negatieve impact van de verwijdering is te verwaarlozen, aangezien:

- Habitatfunctie: De bomen en heesters bevatten geen holtes, scheuren of dichte structuren, wat resulteert in beperkte schuil- en verblijfmogelijkheden.
- Broedgelegenheid voor vogels: De bomen en heesters vertonen een lage dichtheid en structuur; er zijn geen nesten of aanwijzingen van broedactiviteit waargenomen.
- Foerageerfunctie: De bomen en heesters bieden een geringe nectar- en beswaarde, waardoor ze nauwelijks bijdragen aan het lokale voedselaanbod.
- Vleermuisfunctie: De bomen en heesters bieden geen geschikte verblijfplaatsen voor boombewonende vleermuissoorten.
- Ecologische verbinding: De bomen en heesters zijn geïsoleerd en sluiten niet aan op bredere groene structuren in de omgeving.
- Bodemecologische functie: De bodem is regulier onderhouden en gedeeltelijk verdicht; er zijn geen bijzondere ecologische waarden vastgesteld.
- Beschermde soorten: In de bomen en heesters zijn geen aanwijzingen voor rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde soorten gevonden.

De tuin vertoont daarom geen noemenswaardige ecologische waarde. De vergunningsaanvraag richt zich uitsluitend op de sloop van de gebouwen, waarbij de verwijdering van groen niet is inbegrepen. Aangezien de details over de groenverwijdering nog niet zijn vastgesteld, ligt de nadruk van de aanvraag op het pand zelf. Uit het vleermuisonderzoek is gebleken dat het aanwezige groen geen essentiële functie vervult voor vleermuizen.



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.

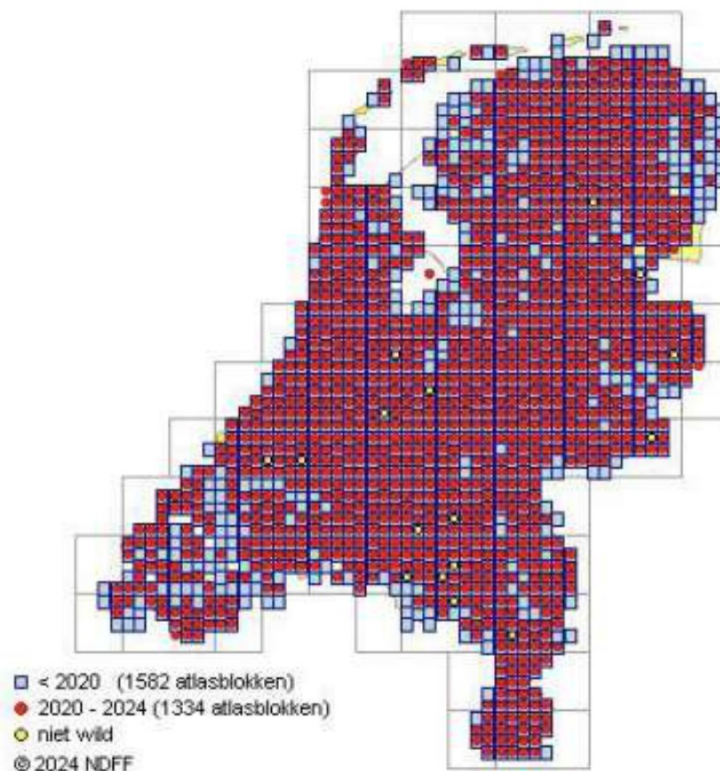
Na de kraamperiode volgt de paarperiode, die zich vooral in de late zomer en herfst afspeelt. In deze fase vinden paringen plaats, vaak in of nabij paarverblijfplaatsen of winterverblijfplaatsen. Gedurende het jaar kunnen gewone dwergvleermuizen meerdere typen verblijfplaatsen gebruiken, afhankelijk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

Staat van instandhouding gewone dwergvleermuis Zeeland



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 voor de gewone dwergvleermuis
- Bal artikel 11.46 lid 1d voor de gewone dwergvleermuis

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. Een omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. Er bestaat geen andere bevredigende oplossing voor het verrichten van de activiteit (alternatievenafweging).
2. De activiteit is noodzakelijk met het oog op één van de in het Bkl genoemde belangen (wettelijk belang).
3. De activiteit leidt niet tot een verslechtering van de betreffende soort (staat van instandhouding).

1. Alternatievenafweging

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er voor het realiseren van het doel van de activiteiten:

- Geen andere locatie beschikbaar is;
- Geen betere inrichting van het gebied of object mogelijk is;
- Geen andere periode beschikbaar is voor het uitvoeren van de activiteiten;
- Geen andere werkmethode mogelijk is.

Ook het niet uitvoeren van de activiteiten is een alternatief dat afgewogen moet worden tegen het wel uitvoeren van de voorgenomen activiteiten.

Alternatieve locatie

De voorgenomen herontwikkeling van de Oude Pastorie vindt uitsluitend plaats binnen het bestaande gebouw aan de Oostvoorstraat 27 te Wissenkerke. De renovatie en interne verbouwing zijn rechtstreeks verbonden met de specifieke functie en structuur van het pand, waardoor een alternatieve locatie buiten dit gebouw niet haalbaar is. Andere omliggende panden zijn in particulier bezit waardoor realisatie van het Gemeentelijk archief plus een historisch centrum bij uitstek in dit monumentale pand wat in bezit is van de Gemeente uitgevoerd moet worden. Het pand zelf vertegenwoordigt dus de enige geschikte locatie, waarbij de cultuurhistorische waarde een cruciale factor is in de besluitvorming. Als monumentaal object moet het zoveel mogelijk in zijn oorspronkelijke staat worden hersteld.

Alternatieve inrichting van het project

Gemeente Noord-Beveland heeft het pand in 2012 gekocht en daarna allerlei verschillende invullingen bedacht voor het pand. Vervolgens heeft het pand ook nog te koop gestaan maar is uiteindelijk niet verkocht. Nu ligt er dus een definitief plan op tafel om het pand te restaureren en zo goed mogelijk terug te brengen in originele glorie. Slechts de noodzakelijke ingrepen worden uitgevoerd, zoals sloop van de oude berging, vervanging van het dak en interne renovatie. Andere ingrepen, zoals volledige sloop of verplaatsing van het gebouw, zijn niet gekozen omdat dit een monumentaal pand betreft. Aan het inrichten van een project voor een monument zitten veel regels vast waardoor de uiteindelijke aanpassingen aan de buitenzijde zo minimaal mogelijk zullen zijn.

Om dit te doen zonder negatieve effecten voor flora & fauna heeft de Gemeente opdracht gegeven voor uitvoering van een Quicksan en vervolgens nader onderzoeken. Naar aanleiding van de nader onderzoeken zijn er mitigerende werkzaamheden uitgevoerd om aanwezige vleermuizen een alternatieve verblijfplaats te bieden. Door gebruik te maken van de vier vleermuiskasten en de Bio-Tower® als een



alternatieve verblijfplaatsen binnen een straal van 200 meter rondom de Oude Pastorie, blijven de functionele leefomgevingen van de vleermuis behouden. Na verlening van de Omgevingsvergunning zal er vervolgens nog ontmoedigd worden. Voordat dit project daadwerkelijk gaat starten is er met andere woorden al veel gedaan vanuit de Gemeente om negatieve effecten op flora & fauna te voorkomen.

Alternatieve planning

De werkzaamheden zijn gepland buiten de kwetsbare perioden voor de gewone dwergvleermuis. De ontmoedigingsmaatregelen en natuurvrijmaking vinden plaats van 15 september tot 31 oktober, voorafgaand aan de renovatie. Hierdoor kunnen de vleermuizen de vier vleermuiskasten en de Bio-Tower® als alternatieve verblijfplaatsen gebruiken, waardoor verstoring van de populatie wordt geminimaliseerd. Door op deze manier te plannen is rekening gehouden met de kwetsbare periode van de vleermuis.

Alternatieve werkwijze

Openingen in gevels, daken en spouwmuren zullen zorgvuldig worden afgedicht met exclusion flaps en vulschuim, zodat vleermuizen diervriendelijk het gebouw kunnen verlaten. Om de impact van bouwverkeer, geluid en stof te minimaliseren, worden gerichte fasering en planning toegepast. Door deze aanpak en het gebruik van de vier vleermuiskasten en de Bio-Tower®, blijft de functionaliteit van het leefgebied gewaarborgd, terwijl de negatieve impact op de lokale populatie van de gewone dwergvleermuis tot een minimum wordt beperkt.

De locatie, inrichting, planning en werkwijze van de herontwikkeling van de Oude Pastorie zijn zorgvuldig afgestemd op zowel ecologische als cultuurhistorische belangen. Het inzetten van de vier vleermuiskasten en de Bio-Tower® als alternatieve verblijfplaatsen en het uitvoeren van werkzaamheden buiten kwetsbare periodes zorgen ervoor dat negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis adequaat worden gemitigeerd. Alternatieve locaties, grootschalige sloop of gewijzigde plannings zouden ecologisch en cultureel minder verantwoord zijn. De gekozen aanpak vertegenwoordigt daarmee de meest geschikte en duurzame optie binnen het wettelijk kader, terwijl de cultuurhistorische waarde van de Oude Pastorie behouden blijft.

2. Wettelijk Belang

De voorgenomen restauratie van de Oude Pastorie is gebaseerd op drie samenhangende belangen:

- 1) Behoud van de monumentale waarde van het pand
- 2) Voorkomen van verdere bouwkundige achteruitgang en verloedering
- 3) Realisatie van noodzakelijke werk- en archiefruimte voor de gemeente Noord-Beveland

Bouwkundige staat en openbare veiligheid

De voorgestelde ingrepen zijn van cruciaal belang in het kader van de volksgezondheid, de openbare veiligheid en andere dwingende redenen van groot openbaar belang.

Het gebouw verkeert in een ernstige staat van achteruitgang, hetgeen blijkt uit visuele inspecties en eerdere rapportages over de structurele integriteit. Er zijn onder meer scheurvormingen in de gevels geconstateerd en delen van de dakconstructie verkeren in zodanige staat dat instortingsgevaar niet kan worden uitgesloten. Dit vormt een acuut risico voor gebruikers en voor omwonenden.

In bijlage C is een nadere onderbouwing opgenomen van de bouwkundige achteruitgang. Vergelijking van foto's uit augustus 2018 en oktober 2025 toont aan dat met name de westelijke zijgevel en het dak van het bijgebouw in de afgelopen zeven jaar aanzienlijk zijn verslechterd. Gezien de directe toegankelijkheid van het aangrenzende grasveld tot aan de bebouwing, is verdere achteruitgang onwenselijk en vormt deze een concreet risico voor de maatschappelijke veiligheid.



Voorkomen van leegstand en maatschappelijke verloedering

De Oude Pastorie is een historisch pand dat reeds meerdere jaren grotendeels ongebruikt is. De langdurige leegstand heeft geleid tot verdere bouwkundige achteruitgang en maakt het pand kwetsbaar voor vandalisme en verwaarlozing.

Naast de bouwkundige aspecten heeft dit ook gevolgen voor de sociale veiligheid in en rond het terrein. Een verlaten en onbeheerde locatie vergroot de kans op ongewenste activiteiten en draagt bij aan een verminderde belevingskwaliteit van de omgeving.

De voorgestelde interne verbouwing en renovatie zijn noodzakelijk om het pand weer veilig, functioneel en duurzaam in gebruik te nemen ten behoeve van het Historisch Centrum en het gemeentelijk archief. Het heractiveren van het terrein zal bijdragen aan een beter beheerde, veiligere en kwalitatief verbeterde leefomgeving.

Gemeentelijk en maatschappelijk belang

Daarnaast bestaat er een dringende behoefte aan extra werkruimte voor de gemeente Noord-Beveland, evenals aan geschikte opslagruimte voor het historisch archief.

Het voortduren van de huidige situatie zou niet alleen leiden tot verdere bouwkundige verwaarlozing van het pand, maar ook tot een vermindering van de kwaliteit en continuïteit van de gemeentelijke dienstverlening. Het maatschappelijk belang van hergebruik van de Oude Pastorie is door de gemeente bevestigd.

Ontheffing en mitigerende maatregelen

Voor de renovatiewerkzaamheden wordt een ontheffing aangevraagd op grond van artikel 11.46, lid 1, onder b en d, van het Besluit activiteiten leefomgeving, vanwege het zwaarwegend maatschappelijk belang van het hergebruik van dit historische pand.

Tegelijkertijd worden passende mitigerende maatregelen getroffen om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen of te beperken. Deze maatregelen omvatten onder meer:

- 1) het realiseren van vier alternatieve verblijfplaatsen;
- 2) de plaatsing van een Bio-Tower®;
- 3) het uitvoeren van werkzaamheden buiten kwetsbare periodes;
- 4) het werken conform een ecologisch werkprotocol.

Hierdoor wordt de verstoring van de gewone dwergvleermuis tot een minimum beperkt en blijft de functionaliteit van het leefgebied gewaarborgd.

3. Staat van instandhouding.

De gewone dwergvleermuis heeft in Nederland een gunstige staat van instandhouding, die wordt bepaald door de populatieomvang, de trends in die populatie, het verspreidingsgebied, de kwaliteit en beschikbaarheid van leefgebieden, en het toekomstperspectief van de soort. Ondanks deze gunstige landelijke toestand kunnen lokale ingrepen, zoals het verlies van verblijfplaatsen en verstoring van essentiële foerageergebieden en vliegroutes, een negatief effect hebben op de lokale populatie. Het is daarom cruciaal om bij ruimtelijke ontwikkelingen te beoordelen of de functionaliteit van het leefgebied behouden blijft en of het voortbestaan van de lokale populatie in gevaar komt.



In de NDFF-database zijn geen waarnemingen van vleermuizen geregistreerd in Wissenkerke en omgeving. Echter, tijdens de aanvullende onderzoeken zijn wel degelijk een zomerverblijfplaats en vleermuisactiviteiten vastgesteld.

Op lokaal niveau blijft de staat van instandhouding in Wissenkerke wel behouden. De verblijfplaats maakt deel uit van een functionele leefomgeving, met omliggende tuinen, groenstructuren en aansluitend agrarisch gebied. Er worden vier losse vleermuiskasten opgehangen binnen een straal van 200 meter van de originele zomerverblijfplaats en de al gerealiseerde Bio-Tower® bevindt zich op ongeveer 25 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats, waardoor deze aansluiting houdt met hetzelfde netwerk van verblijfplaatsen (zie hoofdstuk 7). Dankzij de tijdige plaatsing, de aanwezige variatie in microklimaten en de borging op gemeentelijke grond blijft de functionaliteit van het leefgebied gewaarborgd.

Binnen de directe omgeving zijn geen andere concrete ruimtelijke ingrepen bekend die zouden leiden tot aanvullend verlies van verblijfplaatsen, waardoor relevante cumulatieve effecten worden uitgesloten. De manier waarop het parkeerterrein zal worden ingericht is momenteel nog niet vastgesteld. Toekomstige verlichting bij de aanleg van het parkeerterrein dient echter vleermuisvriendelijk te worden uitgevoerd en gericht te zijn weg van de Bio-Tower®, zodat lichtverstoring wordt voorkomen.

In het ecologisch werkprotocol wordt daarnaast opgenomen dat werkzaamheden binnen de invloedssfeer van de Bio-Tower® uitsluitend tijdens de dag en onder ecologische begeleiding mogen plaatsvinden, om verstoring van aanwezige dieren te vermijden.

De duurzame instandhouding van de Bio-Tower® is gewaarborgd via gemeentelijk beheer en periodieke inspecties. Mocht de voorziening binnen de instandhoudingstermijn aan functionaliteit verliezen, zal de situatie worden geanalyseerd en waar nodig aangepast om de functionaliteit te behouden. Ter aanvulling op de compensatie worden nog vier alternatieve vleermuiskasten gerealiseerd op het adres Eduard Flipsepad 3-61 (zie punt 3). Deze spreiding over meerdere locaties waarborgt de duurzame functionaliteit van het lokale leefgebied van de gewone dwergvleermuis.



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.

Impactanalyse

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied zal leiden tot het verdwijnen van de huidige vaste rust- en verblijfplaats, evenals het bijbehorende foerageergebied. Dit heeft een negatieve impact op de gewone dwergvleermuis, een gebouwbewonende soort die sterk afhankelijk is van dergelijke structuren. Hoewel de gewone dwergvleermuis in Nederland een gunstige staat van instandhouding vertoont, kunnen lokale ingrepen, zoals het verlies van rust- en verblijfplaatsen en essentiële foerageergebieden, de functionaliteit van het leefgebied ondermijnen. Het verdwijnen van deze functionaliteit kan negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de lokale populatie.

De zomerverblijfplaats maakt deel uit van een netwerk van verblijfplaatsen die door de gewone dwergvleermuis worden gebruikt. Het verlies van deze verblijfplaats kan echter worden gecompenseerd, mits alternatieve voorzieningen binnen een straal van 200 meter worden gerealiseerd.

Wat betreft de achtertuin als foerageergebied, zijn naast de achtertuin van Oostvoorstraat 25 meerdere alternatieve groenstroken aanwezig die foerageren mogelijk maken. Deze informatie kan worden teruggevonden in de volgende paragraaf onder afbeelding 6.

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.

Het plangebied is in zijn algemeenheid geschikt als foerageergebied vanwege de aanwezigheid van dichte, gevarieerde tuinvegetatie en een langgerekte lijnvormige structuur (muur/schutting) aan de oostzijde van de tuin, die grotendeels is begroeid met klimop. Deze structuren zorgen voor een verhoogd voedselaanbod in de vorm van insecten. Daarnaast zorgt de beschutte ligging van de tuin voor een gunstig microklimaat (o.a. minder windinvloed), wat de activiteit van insecten bevordert. Dit versterkt de functie van het plangebied als foerageerhabitat voor onder andere vleermuizen. Echter, het is geen onmisbare schakel in



het netwerk van foerageergebieden en levert het – gezien de kleine oppervlakte van de tuin – een beperkte bijdrage op populatieniveau.

De tuin is geen essentieel foerageergebied aangezien meerdere foerageergebieden in de wijk aanwezig zijn: het grasveld naast de Oude Pastorie, een school in de Julianastraat met een groene speelplaats, een parkje in de Beatrixstraat, de algemene begraafplaats aan de Nieuweweg en twee grote (voormalige) boerderijen aan de Dorpsweg. Deze gebieden liggen binnen 180 meter van de projectlocatie, hebben rechtlijnige verbindingen en zijn vergelijkbaar qua beschutting.



Afbeelding 5: foerageergebieden rondom de projectlocatie.

Rood = projectlocatie Oude Pastorie; geel = grasveld naast projectlocatie; oranje = algemene begraafplaats; paars = school met een groene speelplaats; groen = parkje; blauw = grote (voormalige) boerderijen
(Bron: kadastrale kaart)

Beoordeling

Het voorgenomen project leidt tot het verdwijnen van een gebruikte rust- en verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. 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.



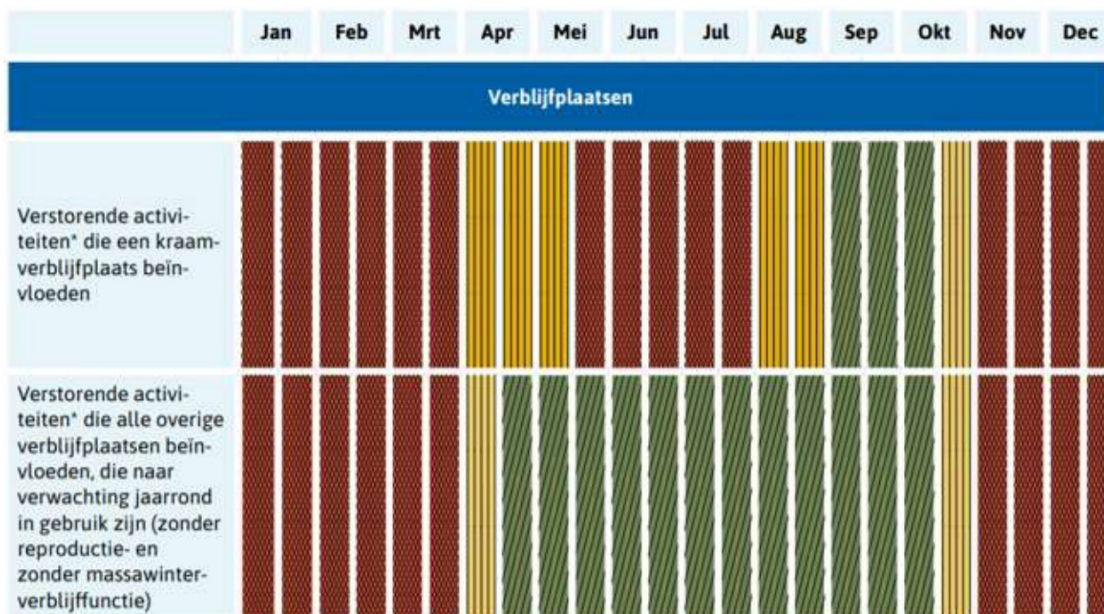
7. Mitigerende maatregelen

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 buiten de kwetsbare perioden uitgevoerd. Een deskundige bepaalt wanneer dit veilig kan, rekening houdend met het leefgebied en essentiële elementen zoals vliegroutes. Als werkzaamheden in kwetsbare perioden 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.

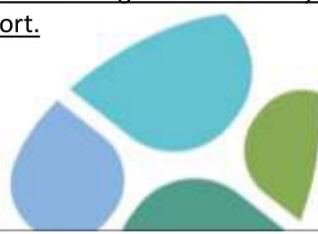


Afbeelding 6: kwetsbare periodes gewone dwergvleermuis (bron: Kennisdocument Gewone Dwergvleermuis)

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 ontmoedigingsmaatregelen omvatten de volgende onderdelen en worden uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van bijlage B uit de ontheffingsaanvraag:

- Het aanbrengen van exclusion flaps op de openingen rondom de dakgoot, kopgevel, daklijsten, betimmeringen, loodslabben en boeiborden.
- Het gebruiken van vulschuim om spleten/kieren af te dichten rondom de dakgoot, kopgevel, daklijsten, betimmeringen, loodslabben en boeiborden.
- Nadat de ontmoediging heeft plaatsgevonden, dient na 5 avonden een controlerende plaats te vinden om te checken op uitvliegers.

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

Het realiseren van voorzieningen op andere gevels in de buurt was niet mogelijk, er was geen verdere medewerking ontvangen hiervoor van particuliere omwonenden. Omwille van privacyoverwegingen is er geen documentatie beschikbaar over de raadpleging van omwonenden, en de Gemeente Noord-Beveland deelt hierover geen aanvullende informatie.

Echter, dankzij de constructieve samenwerking tussen BioEcologie en woningcorporatie Beveland Wonen is bij wijze van uitzondering toestemming gegeven voor realisatie van 4 vleermuiskasten aan gevels van hun woningbezit te Wissenkerke. Beveland Wonen heeft binnen een straal van 200 meter twee locaties hiervoor opengesteld aan BioEcologie namelijk

- Eduard Flipsepad 3-61
- Beatrixstraat 23-41

De woningen aan Beatrixstraat zijn heel laag en weinig geschikt voor montage van vleermuiskasten. De locatie aan het Eduard Flipsepad is daarentegen perfect, het is een hoog pand met goede ruimtes, op ruime afstand van ramen en deuren, voor het realiseren van tijdelijke voorzieningen. Vandaar dat er is gekozen voor deze locatie voor montage van 4 vleermuiskasten van leverancier Vivara Pro type VK WS 01.



In totaal worden er vier kasten geplaatst, in overeenstemming met de 1-op-4 compensatieregel, waarbij één zomerverblijfplaats gecompenseerd wordt met vier alternatieve voorzieningen.

De vleermuiskasten worden opgehangen in vier verschillende windrichtingen om diverse microklimaten te creëren, wat de acceptatie door de gewone dwergvleermuis bevordert. De verst gelegen vleermuiskast aan het Eduard Flipsepad bevindt zich op 125 meter afstand van de zomerverblijfplaats, waardoor wordt voldaan aan de eis binnen het BIJ12 Kennisdocument Gewone Dwergvleermuis om alternatieve verblijfplaatsen binnen een straal van 200 meter te realiseren. Bovendien wordt de vereiste hoogte van minimaal vier meter gerealiseerd, en is er voldoende gevelruimte beschikbaar voor het plaatsen van deze voorzieningen.

De installatie van de kasten is gepland voor april, zodat de gewenste gewenningsperiode van drie maanden kan worden gerespecteerd voordat de ontmoedigingswerkzaamheden aan de Oude Pastorie beginnen.

De Bio-Tower dient als een aanvullende (vijfde) alternatieve locatie, maar is geen vereiste, aangezien de mitigatietaakstelling volledig wordt gedekt door de vier vleermuiskasten.



Afbeelding 7: algemene impressie van de Eduard Flipsepad 3-61 (bron: Google Streetview)



Afbeelding 8: de alternatieve locatie aan de Beatrixstraat 23-41 (bron: Google Streetview)



Bio-Tower

In overleg tussen de Gemeente Noord-Beveland en BioEcologie is een alternatieve voorziening gerealiseerd in de vorm van een faunatoren 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.



Afbeelding 9: Bio-Tower® (bron: BioEcologie)

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.

De Bio-Tower is ontworpen met specifieke afmetingen voor vleermuisverblijfplaatsen, die ieder 800 mm hoog, 160 mm breed en 18 mm diep zijn. De toren biedt in totaal 32 afzonderlijke verblijfplaatsen, die onderling met elkaar verbonden zijn. Daarnaast zijn er 16 huismusverblijfplaatsen en een insectenhotel, die elk onafhankelijk van de vleermuisverblijven zijn gesitueerd.

De vleermuisverblijfplaatsen zijn opgebouwd uit vier lagen, met een centraal compartiment rondom de constructiepaal. Deze centrale ruimte biedt vleermuizen voldoende bewegingsvrijheid en draagt bij aan een stabiel microklimaat binnen de kast. De toren is vervaardigd uit duurzaam houtmateriaal en heeft een verwachte levensduur van minimaal tien jaar.

De vierlagenstructuur van de vleermuisverblijven bootst de temperatuurbuffering van natuurlijke holtes na. Door de meerdere lagen ontstaan luchtlagen die temperatuurschommelingen dempen, terwijl het hout warmte langzaam opneemt en geleidelijk weer afgeeft. De smalle spleten en interne compartimenten creëren verschillende microklimaten, zodat vleermuizen een plek kunnen kiezen met een optimale temperatuur. De buitenwand van de toren beschermt tegen wind, regen en zon, wat de stabiliteit van het microklimaat bevordert.



Elke windrichting is voorzien van acht openingen, wat bijdraagt aan de toegankelijkheid. De Bio-Tower is vastgesteld als mitigatie voor één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Hoewel de toren veelzijdige opties en compartimenten biedt, gaat dit verder dan het strikte minimum; de voorziening vormt daarmee een overcompensatie voor de ecologische behoefte van één zomerverblijfplaats. Daarnaast zijn voorzieningen voor vleermuizen en huismussen gerealiseerd, inclusief een insectenhotel. Er is geen concurrentie tussen deze soorten, aangezien huismussen voornamelijk overdag actief zijn, terwijl vleermuizen 's nachts foerageren. De compartimenten voor beide soorten zijn volledig gescheiden, waardoor ze harmonieus naast elkaar kunnen bestaan.

De toren heeft een neutrale houtkleur en is zo ontworpen dat deze rekening houdt met temperatuurbuffering en stabiliteit van het microklimaat. De interne luchtlagen en compartimenten dempen temperatuurschommelingen, vergelijkbaar met natuurlijke holtes in oudere bomen. Dit draagt bij aan een geschikte omgeving waarin vleermuizen zelf een optimale plek kunnen kiezen.

De locatie van de Bio-Tower is zorgvuldig geselecteerd om zo dicht mogelijk bij de aangetroffen zomerverblijfplaats te liggen, zodat vleermuizen de kunstmatige verblijfplaats eenvoudig kunnen vinden en benutten. Met de plaatsing van de toren is rekening gehouden: langs het pad zijn geen lantaarnpalen; de dichtstbijzijnde verlichting bevindt zich ongeveer 20 meter in de Weststraat. Nabijgelegen gebouwen liggen minimaal 25 meter verderop, waardoor de omgeving rondom de toren relatief donker blijft, gunstig voor vleermuizen. De gewone dwergvleermuis is trouwens matig lichttolerant. Een laatvlieger vermijdt sterke verlichting.



Afbeelding 10: details van de Bio-Tower® (bron: BioEcologie)

Een grote vleermuistoren biedt een directe vervangende verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis bij verlies of verstoring van bestaande zomerverblijfplaatsen. De toren is ontworpen met meerdere lagen en een ruime centrale compartimentering, wat bijdraagt aan een stabiel microklimaat en voldoende bewegingsvrijheid voor de vleermuizen. De gelaagde constructie creëert interne luchtlagen die temperatuurschommelingen dempen, vergelijkbaar met de natuurlijke holtes in bomen of gebouwen. Door de toren ruim op te zetten en dicht bij de oorspronkelijke verblijfplaats te situeren, worden zowel de



acceptatie als de veiligheid vergroot. De omvang en extra compartimenten zorgen voor overcompensatie, waardoor de voorziening robuust en toekomstbestendig is.

Bij renovatiewerkzaamheden aan monumentale panden is het realiseren van permanente inbouwvoorzieningen voor vleermuizen vaak een aandachtspunt, aangezien bouwkundige aanpassingen vaak beperkt mogelijk zijn. In dergelijke gevallen is het creëren van een duurzame, alternatieve verblijfplaats in de directe nabijheid de meest geschikte oplossing.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met de beperkte borging van opbouwkasten op particulier eigendom. Dit brengt het risico met zich mee dat voorzieningen op termijn kunnen worden verwijderd, bijvoorbeeld bij eigendomsoverdracht of wijziging van bewoners. Daarom heeft de realisatie op gemeentelijke grond de voorkeur, omdat dit zorgt voor langdurig beheer en onderhoud.

Rondom de Bio-Tower is bovendien aanvullende beplanting aangebracht. Deze vegetatie helpt de onderste meter van de constructie koel te houden en bevordert tegelijkertijd de lokale biodiversiteit en ecologische integratie van de voorziening.

Tevens is subsidie verkregen om te onderzoeken of de toren ook geschikt is als verblijfplaats voor de laatvlieger. In het kader van deze monitoring wordt de functie en effectiviteit van de toren beoordeeld. Op basis van de monitoringsresultaten kan, indien nodig, in afstemming met de provincie aanpassingen worden doorgevoerd. De monitoring heeft tot doel de effectiviteit van de maatregel op lange termijn zorgvuldig te evalueren en te waarborgen.



Afbeelding 11 en 12: de gerealiseerde Bio-Tower® ten westen van de Oude Pastorie en de details van de binnenzijde (bron: BioEcologie)

Mitigatieadvies

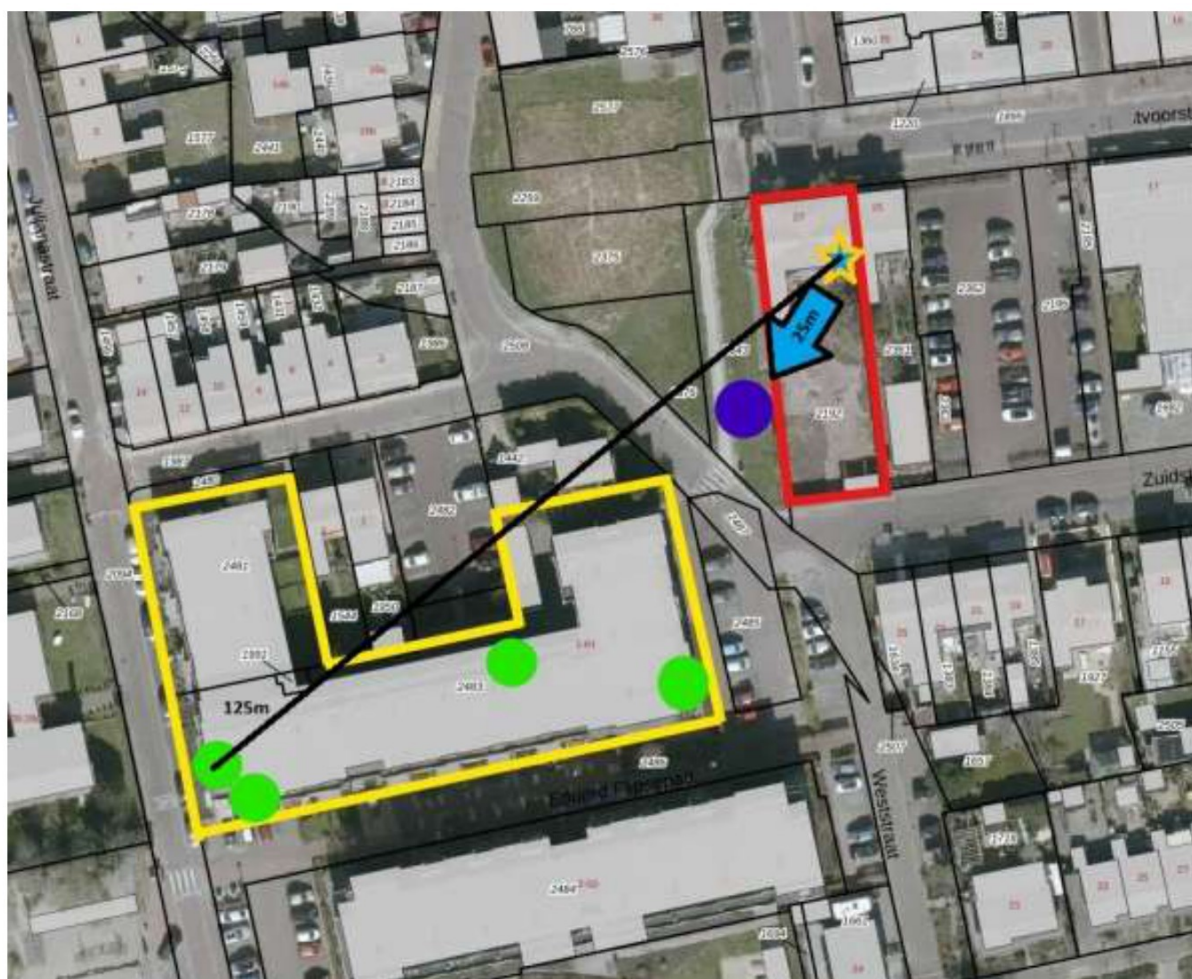
Vanwege vragen vanuit Provincie Zeeland rondom de BioTower worden er 4 standaard gevelkasten gemonteerd aan panden van Beveland Wonen. De BioTower wordt daarmee overbodig als benodigde mitigatie. 1 zomerverblijfplaats moet met factor 4 gecompenseerd worden. Daarmee wordt voldaan door realisatie van de 4 Vivara Pro voorzieningen die in april 2026 worden gemonteerd. Deze opbouwkasten bieden een duurzame, functioneel effectieve en juridisch verantwoorde oplossing voor het behoud van het leefgebied van de gewone dwergvleermuis binnen het projectgebied.

Daarnaast blijft de Bio-Tower® wel staan en dient dus als aanvullende aanwezige mitigatie en aanvullende voorziening voor huismussen en insecten, waardoor de lokale biodiversiteit substantieel wordt versterkt. Hoewel de Gemeente Noord-Beveland niet verplicht was om voorzieningen voor huismussen te realiseren, gezien het onderzoek aantoonde dat er geen huismusverblijfplaatsen verloren gaan, heeft men ervoor gekozen dit toch te doen. Dit resulteert in een visueel aantrekkelijke faunavoorziening, vergezeld van een informatief bord.



Locatie mitigerende voorziening

In onderstaande kaart zijn de locaties van de alternatieve voorzieningen (vier vleermuiskasten en de Bio-Tower®) weergegeven. De vleermuiskasten zijn van het type 'Vivaro Pro'.



Afbeelding 13: rood: Oude Pastorie; geel: alternatieve locatie; groen: vleermuiskasten; donkerblauw: Bio-Tower; oranje/blauwe ster: zomerverblijfplaats Oude Pastorie; blauw/zwarte pijl: 25 meter afstand tot Bio-Tower; zwarte lijn: 125 meter afstand tot verst gelegen vleermuiskast aan Eduard Flipsestraat 3-61. (bron: kadastrale kaart)

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 groenstructuren zijn het grasveld en de omliggende achtertuinen met bomen, hagen en struikgewas. In afbeelding 5 is aangegeven waar zich andere groenstructuren bevinden – deze hebben een blijvend karakter.

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.



8. Conclusie

Uit de uitgevoerde ecologische QuickScan en de aanvullende onderzoeken blijkt dat de Oude Pastorie aan de Oostvoorstraat 27 te Wissenkerke fungeert als een belangrijke rust- en zomerverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. De directe omgeving, met name de achtertuin, biedt ook een foerageerfunctie voor deze soort. Zonder mitigerende maatregelen zou de voorgenomen herontwikkeling leiden tot het verdwijnen van deze verblijfplaats, wat in strijd is met de Omgevingswet.

De omliggende particuliere panden bieden geen geschikte alternatieve verblijfplaatsen, wat de noodzaak benadrukt om vervangende voorzieningen te realiseren. In samenwerking met woningcorporatie Beveland Wonen worden vier vleermuiskasten als alternatieve voorzieningen geïnstalleerd. Daarnaast is in overleg met de Gemeente Noord-Beveland proactief een vijfde voorziening gerealiseerd in de vorm van een Bio-Tower®, geplaatst ten westen van de Oude Pastorie. Deze voorzieningen zorgen voor een diversiteit aan microklimaten en bieden voldoende capaciteit voor verschillende vleermuissoorten en levensfasen.

Alle vijf de voorzieningen worden uiterlijk in april 2026 gerealiseerd, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de vereiste gewenningsperiode voorafgaand aan de geplande ontmoedigingsmaatregelen in oktober 2026. Door het toepassen van een ecologisch werkprotocol, het uitvoeren van werkzaamheden buiten kwetsbare perioden en het inzetten van de vleermuiskasten en de Bio-Tower® als alternatieve verblijfplaatsen, worden de negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis adequaat gemitigeerd. Hierdoor blijft de functionaliteit van het leefgebied behouden en wordt geen afbreuk gedaan aan de lokale of regionale staat van instandhouding van de soort.

Concluderend is de herontwikkeling van de Oude Pastorie ecologisch aanvaardbaar, mits uitgevoerd in overeenstemming met de beschreven mitigerende maatregelen en na verkrijging van de vereiste omgevingsvergunning. De gekozen aanpak levert bovendien een (over)compensatie op 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



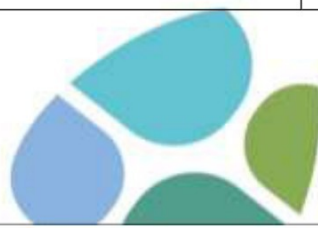
In de achtertuin is veel begroeiing aanwezig met o.a. een moerbeiboom en struiken (eigen beeldmateriaal).



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 spouwruijnte. 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 zijkanen, bovenkanen en onderkanen 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.



Rapport

Visuele Achteruitgang Oude Pastorie Oostvoorstraat 27 te Wissenkerke

Een chronologische weergave van de toestand van het gebouw van 2007 tot 2025.



Inleiding

De Oude Pastorie, gelegen aan de Oostvoorstraat 27 in Wissenkerke, is een historisch gebouw dat oorspronkelijk in 1856 is gebouwd. In de afgelopen jaren is het pand veranderd van een functioneel gebouw naar een structureel verwaarloosde toestand. Dit rapport is opgesteld om de visuele achteruitgang van de Oude Pastorie gedurende de jaren 2010, 2015, 2020 en 2025 in kaart te brengen, met als doel inzicht te geven in de huidige staat en mogelijke nodige herontwikkelingsmaatregelen.

Methodologie

De foto's zijn consistent vanuit dezelfde hoeken genomen om een betrouwbare vergelijking mogelijk te maken. De gekozen jaren zijn 2012, 2018 en 2025:

- **2012:** Het jaar waarin de Gemeente Noord-Beveland het pand heeft aangekocht.
- **2018:** Als tussenjaar, gekozen om de veranderingen over de tijd goed te kunnen documenteren.
- **2025:** Om de meest recente situatie weer te geven.

De foto's zijn verzameld uit diverse bronnen, zoals Google Maps en Street Smart, en zijn voorzien van jaartallen voor eenvoudige identificatie.

Visuele Documentatie

Voorgevel

De voorgevel van het pand was in 2012 en 2018 nog intact. Op de foto van 2025 is echter een scheur zichtbaar die van de grond tot bijna de dakgoot loopt, ter hoogte van de zijgevel. Als gevolg hiervan is het noodzakelijk om de westelijke gevel te ondersteunen met stalen balken om instorting te voorkomen. Een verslechtering van deze situatie bedreigt de stabiliteit van het pand.



19 Juli 2012



1 augustus 2018





2 oktober 2025

Westelijke zijgevel

De zijgevel van het pand had in 2018 nog voldoende draagkracht om het gebouw te ondersteunen. Echter, door de scheur in de voorgevel, ter hoogte van de zijgevel, is deze functie aangetast. De foto uit 2025 toont aan dat de zijgevel nu ondersteuning nodig heeft van een stalen constructie. Zonder deze ondersteuning kan de stabiliteit van het pand niet meer worden gegarandeerd. (Een foto van 2012 is niet beschikbaar omdat hier een ander pand voorstond.)



1 augustus 2018



2 oktober 2025



Bijgebouw dak

In 2018 was het dak van het bijgebouw nog intact. Echter, de foto uit 2025 toont een gedeeltelijke instorting van het dak, waarbij enkele dakpannen zijn verdwenen. Door het ontbreken van deze pannen liggen de overige dakpannen los, wat het risico op verdere loslating en instorting vergroot. (Een foto van 2012 is niet beschikbaar omdat hier een ander pand voorstond.)



1 augustus 2018



2 oktober 2025

Analyse

Gedurende de afgelopen 15 jaar is de Oude Pastorie zichtbaar achteruitgegaan. De scheuren in de gevel zijn aanzienlijk verergerd, en de structurele integriteit van het gebouw staat onder druk. De westelijke gevel van het pand en het dak van het bijgebouw, dat in 2012 in goede staat waren, vertonen na verloop van de jaren nu ernstige schade en moet worden gerenoveerd om verdere verwaarlozing en potentiële veiligheidsrisico's te voorkomen.

Conclusie

De visuele evaluatie van de Oude Pastorie toont een duidelijke achteruitgang aan die dringende renovatie- en herontwikkelingsmaatregelen vereist. Het gebouw, dat een belangrijk historisch en cultureel erfgoed vertegenwoordigt, moet worden hersteld om de veiligheid te waarborgen en de sociale functie als gemeenschapscentrum te herwinnen.

