



Groenewold

Adviesbureau voor
Milieu & Natuur

**Reactie op vragen provincie aanvraag FF-activiteit
Plaggebaan 13-13a Elspeet**

Opdrachtgever	Buro Holdijk
Contactpersoon	[REDACTED] [REDACTED]

Uitvoering	Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur	
	Dossiernummer	2025-062
	Versie	Nov.25-v1
	Behandeld door	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
	Datum	26 november 2025
Zaaknr.		2025-01354





Inhoudsopgave

1	Aanleiding en doel	3
2	Reactie op gestelde vragen	3
3	Conclusie.....	7

1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer heeft aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een FF-activiteit voorerschikking, inclusief sloop en nieuwbouw aan de Plaggebaan 13-13a te Elspeet, gemeente Nunspeet. De provincie heeft per brief d.d. 24 november 2025 een aantal aanvullende vragen gesteld.

2 Reactie op gestelde vragen

Het vleermuisonderzoek voldoet niet volledig aan de richtlijn voor de gewone grootoorvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Daardoor is aanwezigheid van de gewone grootoorvleermuis en de ruige dwergvleermuis niet voldoende uit te sluiten.

De provincie geeft twee opties:

- *de soorten worst case aanvragen*
 - *4 extra vleermuiskasten aan bebouwing plaatsen.*
 - *voor de permanente mitigerende verblijfplaatsen is dan maatwerk nodig door bijvoorbeeld in beide schuren een gedeelte van de zolder beschikbaar te stellen voor de vleermuizen met hierin planken bevestigd aan het plafond zodat de vleermuizen hier kunnen hangen. Dit maatwerk dient ontworpen te worden door een vleermuisen expert.*
- *aanvullend onderzoek doen naar de aanwezigheid*
 - *kraam- en zomerrondes voor de gewone grootoorvleermuis*
 - *paarplaats rondes voor de ruige dwergvleermuis opnieuw*
 - *deze rondes moeten voldoen aan het vleermuisenprotocol van het Netwerk Groene Bureaus.*

Reactie:

Het onderzoek was met name gericht op de gewone dwergvleermuis en eventueel de ruige dwergvleermuis. Andere soorten worden hier eigenlijk niet verwacht.

- De gewone grootoorvleermuis leeft binnen een familiegroep en afhankelijk van de groepscultuur in bomen of in gebouwen. Ook in vleermuiskasten aan bomen kan de soort worden aangetroffen. De functionele leefomgeving rondom de verblijfplaatsen is voor de gewone grootoorvleermuis van groot belang. Vanwege de ecologie van de soort is de nabijheid van opgaande vegetatie, waaronder loofbomen, die geschikt zijn als foerageergebied en verbindend habitat essentieel voor het functioneren van een verblijfplaats. Ten opzichte van andere vleermuissoorten zijn de afstanden tussen de verblijfplaatsen en andere functies of elementen in de leefomgeving klein. Verblijfplaatsen komen meestal voor op locaties dicht bij bomen en water, met binnen een straal van 500 meter nog meer bosgebied(en) (Entwistle et al., 1997). Voor de gewone grootoorvleermuis is een goede aanvliegroute zonder kunstmatige verlichting langs opgaande aaneengesloten vegetatiestructuren belangrijk voor het functioneren van een verblijfplaats (*bron: kennisdocument Gewone grootoorvleermuis*).

Bij de Plaggebaan 13-13a is wel een aantal bomen aanwezig, maar is zeker geen sprake van opgaande aaneengesloten vegetatiestructuren, welke geschikt zijn als foerageergebied en aanvliegroute voor verblijfplaatsen in de gebouwen. Verblijfplaatsen worden dan ook niet verwacht. Het uitgevoerde onderzoek ondersteunt deze verwachting, waarin de focus op de gewone en (ruige) dwergvleermuizen lag. Er is slechts een heel beperkt aantal registraties gedaan van deze soort, langsvliegend langs de Kleine Kolonieweg. Bij eventuele verblijfplaatsen hadden er veel meer registraties moeten zijn. Vanwege de weinige registraties en de habitateisen is de soort verder buiten

beschouwing gelaten in de rapportage van het nader onderzoek. Daarmee is nader onderzoek naar deze soort naar onze mening niet nodig.

- Voor de ruige dwergvleermuis is aangegeven dat het onderzoek naar de paarplaatsen onvoldoende zou zijn. Dat bestrijden wij. Er dient minimaal 1 ronde plaats te vinden rond middernacht. Dat is uitgevoerd. Bij het ochtendbezoek was het niet koud (16°C), waarmee niet per sé een vroeger bezoek nodig was. Daarbij is over het hele seizoen slechts een heel beperkt aantal registraties gedaan van de ruige dwergvleermuis. Er was naar aanleiding van de bezoeken en waarnemingen ter plaatse dan ook geen reden om nog eens extra op deze soort te focussen. Daarbij is naar onze mening aan alle eisen voldaan. Verblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis zijn uit te sluiten.

Het is niet aangegeven met hoeveel ecologen het vleermuizen onderzoek is gedaan. Ook is niet aangegeven welke gevels wel en niet geschikt zijn voor vleermuizen.

Reactie:

Er is inderdaad niet expliciet aangegeven hoeveel waarnemers er waren. Uit H5.2.4 is impliciet af te leiden dat het onderzoek is uitgevoerd door 2 waarnemers. De focus van het onderzoek lag op de kopse kanten van de panden (met name de kantpannen).

Er is geen onderzoek uitgevoerd naar boombewonende vleermuizen omdat de bomenlaan niet verwijderd wordt. Echter bevinden sommige bomen zich erg dicht bij de te slopen bebouwing. Hierdoor lijkt het dat op voorhand niet uit te sluiten is dat eventuele boombewonende soorten worden verstoord tijdens de werkzaamheden.

- *Zijn boombewonende beschermde soorten op voorhand uit te sluiten (bijvoorbeeld door afwezigheid van holtes)?*
- *Worden de werkzaamheden uitgevoerd buiten het broedseizoen van algemene broedvogels? Zo nee, is de aanwezigheid van broedvogels uit te sluiten?*

Reactie:

- In de quickscan in H5.3.1 is aangegeven dat er geen holtes zijn aangetroffen in de bomenrij. Vleermuisverblijven in de bomen zijn daarmee in principe uit te sluiten.
- Zoals in het ander onderzoek aangegeven zijn er nesten van de huismus aanwezig op de hoek aan de oostzijde van Plaggebaan 13. Daar is ter plaatse het vogelschroot onvoldoende en net toegankelijk voor de huismus. De woning Plaggebaan 13 blijft behouden. Alleen de aangebouwde schuur (westzijde) wordt gesloopt. De werkzaamheden vinden op voldoende afstand plaats. In de quickscan en het projectplan is overigens aanbevolen vanuit de zorgplicht de start van de sloop te starten buiten de broedtijd.

Het is niet aangegeven welke renovatiewerkzaamheden worden uitgevoerd aan de woning op nummer 13. De tijdelijke vleermuiskasten zijn bevestigd aan deze woning. Daarnaast is het niet duidelijk of deze woning ook onderzocht is naar vleermuizen.

- *Welke renovatie werkzaamheden worden uitgevoerd aan het gebouw op nummer 13?*
- *Worden de werkzaamheden uitgevoerd tijdens de broedperiode van de huismus? Zo ja, hoe wordt verstoring van de huismus voorkomen tijdens de broedperiode?*
- *Is het huis aan Plaggebaan 13 die gerenoveerd wordt ook onderzocht naar de aanwezigheid van beschermde soorten?*
- *Hoe wordt voorkomen dat (potentieel) aanwezige soorten niet gestoord worden tijdens de renovatiewerkzaamheden?*
- *Hoe wordt voorkomen dat de tijdelijke vleermuiskasten niet verstoord worden tijdens de werkzaamheden?*

- Welke renovatie werkzaamheden worden uitgevoerd aan het gebouw op nummer 13?

Reactie:

Er is overleg geweest met de aanvrager en de architect. Daaruit blijkt dat de schuur aan de westzijde van Plaggebaan 13 wordt gesloopt, maar dat de woning zelf verder niet zal worden aangepast of verbouwd. Er is ook geen verbouwingsplan. De bestaande woning zal op termijn worden verkocht. Verbouw en renovatie hoort niet tot het plan.

- Worden de werkzaamheden uitgevoerd tijdens de broedperiode van de huismus? Zo ja, hoe wordt verstoring van de huismus voorkomen tijdens de broedperiode?

Reactie:

De start van de werkzaamheden en de sloop van de panden vindt in ieder geval plaats buiten het broedseizoen. Vanwege de stikstof zal overigens naar verwachting in hoofdzaak met elektrisch materieel worden gewerkt. Verder vinden de werkzaamheden op voldoende afstand plaats.

- Is het huis aan Plaggebaan 13 die gerenoveerd wordt ook onderzocht naar de aanwezigheid van beschermde soorten?

Reactie:

Plaggebaan 13 is onderzocht (o.a. huismusnest) en impliciet ook meegenomen in het nader onderzoek vleermuizen. Er zijn geen verblijfplaatsen in de woning gevonden, alleen gewone dwergvleermuizen in het gebouw 13a (westzijde).

- Hoe wordt voorkomen dat (potentieel) aanwezige soorten niet gestoord worden tijdens de renovatiewerkzaamheden?

Reactie:

Door in ieder geval de sloop te starten buiten de broedtijd. En verder is een zone van 5-8m aan te houden van de werkzaamheden (materieel/opslag e.d.) tot het huismusnest. Zie verder eerder antwoord.

- Hoe wordt voorkomen dat de tijdelijke vleermuiskasten niet verstoord worden tijdens de werkzaamheden?

Reactie:

De vleermuiskasten zijn gesitueerd op de oostgevel. De woning blijft verder behouden. De buitenschil wijzigt niet en de woning wordt verder niet aangepakt. De werkzaamheden vinden overdag plaats en allemaal aan de westzijde. Verstoring is daarmee niet aan de orde.

Mitigatie vleermuis

- *Invliegende vleermuis bij nokpannen betreft een zomerverblijfplaats. Uit- en invliegende vleermuizen bij de west gevel betreft een paarplaats.*
- *De provincie vindt dit twee losse verblijfplaatsen en niet een gecombineerd zomer-/paarverblijfplaats en vindt daarom dat er daarom nog 4 tijdelijke extra kasten moeten worden geplaatst*
- *Ook moeten 4 extra permanente verblijfplaatsen worden gerealiseerd op minimaal twee verschillende windrichtingen.*

Reactie:

De zomerverblijfplaats is een plek onder de kantpannen van de westgevel. De paarplaats betreft een klein rond gat in de westelijke muur. Aangezien er 6 vleermuizen uit kwamen vliegen is het reëel te achten dat het hier wel degelijk om een gecombineerd zomer-/paarverblijf gaat. Het zijn fysiek dan wel 2 verschillende plaatsen, maar het aanbieden van meer kasten heeft naar onze mening niet veel zin. Voor beide plekken geldt dat er een keuze is uit 4 alternatieve kasten. Het gaat om alleen de gewone dwergvleermuis. Die kunnen goed gebruik maken van de kasten, zowel als zomer- of als paarverblijf. Extra kasten er bij plaatsen voegt daar weinig aan toe.

Voor de permanente voorzieningen geldt hetzelfde. Het plaatsen van de permanente voorzieningen op verschillende windrichtingen, waardoor een keuze uit verblijfplaatsen met verschillende klimatologische omstandigheden ontstaat, is wel zinvol en zal t.z.t. in het ontwerp worden opgenomen.

- *De locaties van de vier extra tijdelijke en permanente kasten dienen aangeleverd te worden. Hierbij is het wel van belang dat de kasten niet verstoord worden door de werkzaamheden.*
- *Welke type tijdelijke vleermuiskasten zijn/worden er geplaatst?*

Reactie:

De tijdelijke kasten hangen zoals bekend aan de oostgevel van Plaggebaan 13 en zijn van het type Vivara Pro VK MP 04.

De permanente voorzieningen zijn nog niet bekend en zullen tzt worden aangeleverd.

Steenuil

Steenuil was uitgesloten in de quickscan maar een paartje steenuilen is wel gezien binnen het plangebied. Dit betekent dat steenuilen niet meer uitgesloten kunnen worden binnen het plangebied. Er dient in de planning rekening gehouden te worden met de kwetsbare periodes van de steenuil. Omdat er geen onderzoek is uitgevoerd naar de steenuil kan er niet bepaald worden welke functie het plangebied heeft voor de aangetroffen steenuilen. Dit betekent dat er of steenuilen onderzoek uitgevoerd moet worden of dat de steenuil worst case wordt aangevraagd. Worst case aanvragen van de steenuil houdt in dat er van uitgegaan wordt dat het plangebied een essentiële functie heeft voor de steenuil en dat dit gecompenseerd moet worden. Concreet betekent dit dat er twee nestkasten geplaatst moeten worden die voldoen aan de richtlijnen die gesteld zijn in het Kennisdocument steenuil van BIJ12.

- *Graag vernemen wij of u de steenuil worst case gaat aanvragen en hiervoor twee permanente nestkasten gaat plaatsen of dat u steenuilen onderzoek gaat uitvoeren.*

Reactie:

In de quickscan zijn verblijfplaatsen van de steenuil uitgesloten. Dat wijzigt niet doordat er bij één van de bezoeken één maal steenuilen op het dak zijn gezien. De conclusie in de brief dat het een paartje betreft is geen zekerheid. Het kunnen ook uitgevlogen jonge vogels zijn op zoek naar een eigen territorium. Dispersie van jongen vindt namelijk ook in die periode plaats. Er is in ieder geval geen voor steenuilen geschikte toegang aanwezig. Een nestplaats is uit te sluiten. Zowel de huidige als de nieuwe situatie bestaat uit twee woningen met bijgebouw. In die zin zal een eventuele functie voor het leefgebied van de

steenuilen niet wijzigen. Er is in de huidige en toekomstige situatie geen sprake van vee. Het dak kan in de huidige en toekomstige situatie dienen als uitkijkpunt (voor zover het nu die functie vervult). Het plaatsen van nestkasten is daarmee een optie, maar naar onze mening niet noodzakelijk.

Wettelijk belang

De gebouwen met nummer 13 en 13a komen beide uit bouwjaar 1960. De bebouwing op nummer 13 kan echter gerenoveerd worden terwijl dit bij het gebouw op nummer 13a niet zou kunnen. Renoveren is in bijna alle gevallen een beter alternatief dan sloop en nieuwbouw. Uit de aangeleverde stukken is niet te onderbouwen waarom renovatie niet mogelijk is als alternatief bij gebouw nummer 13a.

- Een uitgebreidere onderbouwing is nodig waarin aangegeven moet worden waarom er geen betere alternatieve werkwijze is dan sloop en nieuwbouw.

Reactie:

De te slopen woning 13a is ontstaan vanuit een bijgebouw. Om deze woning te renoveren en weer aan de eisen van de tijd te laten voldoen is een substantieel bedrag noodzakelijk. Los van de technische uitvoerbaarheid is het eindresultaat een woning die heel duur is geworden maar ruimtelijk gezien niet passend is in het buitengebied. De woning staat bijna tegen de weg aan en heeft geen goede buitenruimte.

Vandaar dat in samenwerking met de gemeente Nunspeet is gezocht naar een ruimtelijk beter passende oplossing die ook recht doet aan de te maken investering. Om die reden wordt de kleine woning gesloopt en komt er een nieuwe woning wat verder van de bestaande bebouwing en de weg af te staan.

Dit is meer in lijn met de bebouwingen in het buitengebied en zorgt op langere termijn voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3 Conclusie

Onze conclusie is dan ook dat het onderzoek naar onze mening wel goed is uitgevoerd en dat er alleen gewone dwergvleermuizen in het pand 13a aanwezig zijn, met een zomer- en een paarverblijf. Andere soorten vleermuizen zijn redelijkerwijs uit te sluiten. Er zijn vervangende kasten opgehangen, zoveel mogelijk afgeschermd van de beoogde werkzaamheden, welke geschikt zijn voor zowel zomerverblijfplaatsen als paarplaatsen. De start van de uitvoering zal plaatsvinden buiten het broedseizoen en er komen permanente voorzieningen met verschillende geveloriëntatie.

Verblijfplaatsen van steenuilen zijn uit te sluiten. Het eventuele gebruik van het dak als uitkijkpunt wijzigt niet, evenmin als de kenmerken van het terrein. Daarmee zijn er geen nadelige effecten voor de steenuil. Nader onderzoek zal die conclusie niet wijzigen. Het verplicht plaatsen van nestkasten is niet nodig.

Er zal een ruime zone worden aangehouden rond het huismusnest waarbinnen geen werkzaamheden of opslag zullen plaatsvinden om eventuele verstoring zoveel als mogelijk te voorkomen.