

Projectplan – Aanvraag Omgevingsvergunning Flora- en Fauna- activiteit

Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) – Mosselsepad 11, Otterlo

Versie 4



Inhoud

1. Projectgegevens.....	3
2. Onderzoeksgegevens.....	4
3. Beschermde soorten en verbodsbepalingen	4
4. Geen andere bevredigende oplossing.....	5
5. Wettelijk belang.....	5
6. Staat van instandhouding.....	5
7. Mitigerende en compenserende maatregelen	6
8. Activiteitenplan.....	9
9. Monitoringsplan	9
9.1 Doel van de monitoring.....	9
9.2 Uitvoering van de monitoring	9
9.3 Inhoud van de monitoring	10
9.4 Bijsturing en aanvullende maatregelen	10
10. Ecologisch Werkprotocol.....	10
10.1 Voorafgaand aan de werkzaamheden	10
10.2 Ongeschikt maken (natuurvrij maken).....	11
10.3 Tijdelijke en permanente voorzieningen	11
10.4 Tijdens de werkzaamheden.....	11
10.5 Nazorg en registratie	11
10.6 Verantwoordelijkheid	11
11. Verklaring.....	12
12. Bronnen.....	12
13. Bijlagen	12

1. Projectgegevens

Projectlocatie

Mosselsepad 11, 6731 SJ Otterlo, gemeente Ede.

Activiteit

Sloop van de bestaande vrijstaande woning en vervangende nieuwbouw van twee woningen (twee-onder-één-kap) op hetzelfde perceel. Eén bestaande woning maakt plaats voor twee nieuwe woningen binnen het bestaande bouwvlak.

Aanvragers

█ en █

Reikwijdte werkzaamheden

Het schuurtje en tuinhuisje achter de bestaande woning maken geen onderdeel uit van de voorgenomen sloop- of bouwwerkzaamheden en blijven behouden. Alleen de woning maakt onderdeel uit van de voorgenomen werkzaamheden.

Ecologische context

Het project betreft een Flora- en Fauna-activiteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder g van de Omgevingswet, met mogelijke effecten op de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*). De projectlocatie ligt binnen bestaand bebouwd gebied en grenst aan een bomenrij die functioneert als vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen.



2. Onderzoeksgegevens

Het soortgericht onderzoek is uitgevoerd door Gaia Ecologie B.V. (rapport d.d. 14 oktober 2025) conform het Vleermuisprotocol 2021 (Netwerk Groene Bureaus). Tijdens meerdere veldbezoeken is baltsactiviteit van de gewone dwergvleermuis vastgesteld ter hoogte van de bestaande woning. Er zijn geen directe invliegopeningen of verblijfplaatsen aangetroffen.

Conform de Toelichting aanvraag soorten van de Provincie Gelderland (2024) wordt in een dergelijke situatie uitgegaan van een worst-case-scenario, waarbij een paarverblijf binnen het plangebied niet kan worden uitgesloten. De woning kan derhalve functioneren als paarverblijfplaats binnen het baltsterritorium van de gewone dwergvleermuis.

Bij het onderzoek is rekening gehouden met alle te verwachten vleermuissoorten in het gebied, waaronder de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. De onderzoeksinspanning sluit aan bij de geldende protocollen voor deze soorten. Eventuele tekstuele onduidelijkheden in eerdere rapportages worden separaat toegelicht door de ecooloog.

Ten aanzien van huismus en baardvleermuis is een aanvullende toelichting verstrekt door de ecooloog. Deze toelichting, inclusief beeldmateriaal en nadere onderbouwing, wordt separaat aangeleverd en maakt onderdeel uit van de complete vergunningsaanvraag.

In de aanvullende toelichting wordt verwezen naar foto's waarop gaas zichtbaar is. Het betreffende gaas is, in combinatie met bijenbekjes (roostertjes/openingen bedoeld om bijen en andere insecten van vergelijkbare grootte te weren), destijds aangebracht door de vorige eigenaar, onze opa. Hij was imker en heeft deze voorzieningen aangebracht met als doel ongewenste dieren buiten te houden.

3. Beschermde soorten en verbodsbepalingen

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is uitsluitend de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) relevant voor deze aanvraag.

Van toepassing zijn de volgende verbodsbepalingen conform artikel 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Het opzettelijk verstoren van dieren;
- Het beschadigen of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen.

De aanvraag ziet **niet** op het opzettelijk doden of vangen van vleermuizen. Door het vooraf ongeschikt maken van het gebouw en het toepassen van mitigerende maatregelen wordt doden en verwonden voorkomen.

Andere vleermuissoorten zijn uitsluitend foeragerend waargenomen en vallen buiten de reikwijdte van deze vergunningaanvraag.

4. Geen andere bevredigende oplossing

Er is onderzocht of het doel van de werkzaamheden, het realiseren van een veilige, duurzame en toekomstbestendige woonfunctie, kan worden bereikt met minder ecologische impact.

Planlocatie

Verplaatsing van het project naar een andere locatie is niet realistisch. Het betreft vervangende nieuwbouw op hetzelfde perceel.

Werkmethode

Renovatie van de bestaande woning is beoordeeld, maar technisch en energetisch onvoldoende haalbaar. Dak en gevels vertonen slijtage en lekkage, waardoor renovatie eveneens ingrijpende werkzaamheden zou vereisen met vergelijkbare ecologische risico's. Daarnaast biedt renovatie beperkte mogelijkheden voor het duurzaam integreren van vleermuisvoorzieningen.

Uitvoeringsperiode

De werkzaamheden worden zodanig gepland dat rekening wordt gehouden met zowel de kraamperiode als de paarperiode van de gewone dwergvleermuis. Het gebouw wordt pas ongeschikt gemaakt na afloop van de paarperiode, zodat verstoring van een mogelijk paarverblijf wordt geminimaliseerd.

Conclusie

De gekozen aanpak, tijdig ongeschikt maken, tijdelijke en permanente mitigatie en aansluitende nieuwbouw, vormt de minst schadelijke oplossing waarmee het projectdoel kan worden gerealiseerd.

5. Wettelijk belang

Het project dient een dwingende reden van groot openbaar belang als bedoeld in artikel 8.74k lid 1 onder b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De bestaande woning is constructief en energetisch verouderd en voldoet niet meer aan hedendaagse eisen voor veilig en gezond wonen.

De vervangende nieuwbouw draagt bij aan:

- Duurzame woningbouw;
- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Toevoeging van een extra woning binnen het bestaande bouwvlak, waarmee wordt bijgedragen aan de woningbehoefte in Nederland.

6. Staat van instandhouding

De gewone dwergvleermuis is een algemene soort in de provincie Gelderland. Volgens het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis v2.0 (BIJ12, april 2024) is de staat van instandhouding stabiel.

Het functionele leefgebied rondom Mosselsepad 11, waaronder de bomenrij langs de weg als vliegroute en foerageergebied, blijft behouden. Door het combineren van:

- Tijdig ongeschikt maken na de paarperiode;
- Het realiseren van tijdelijke vleermuisvoorzieningen met een gewenningsperiode;
- Het integreren van permanente vleermuisvoorzieningen in de nieuwbouw;

Wordt voorkomen dat een ecologische leemte ontstaat. Op lokaal, regionaal en provinciaal niveau wordt geen negatieve invloed verwacht op de staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis.

7. Mitigerende en compenserende maatregelen

De volgende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten voor de gewone dwergvleermuis te voorkomen en te mitigeren in de zin van artikel 11.46 Bal:

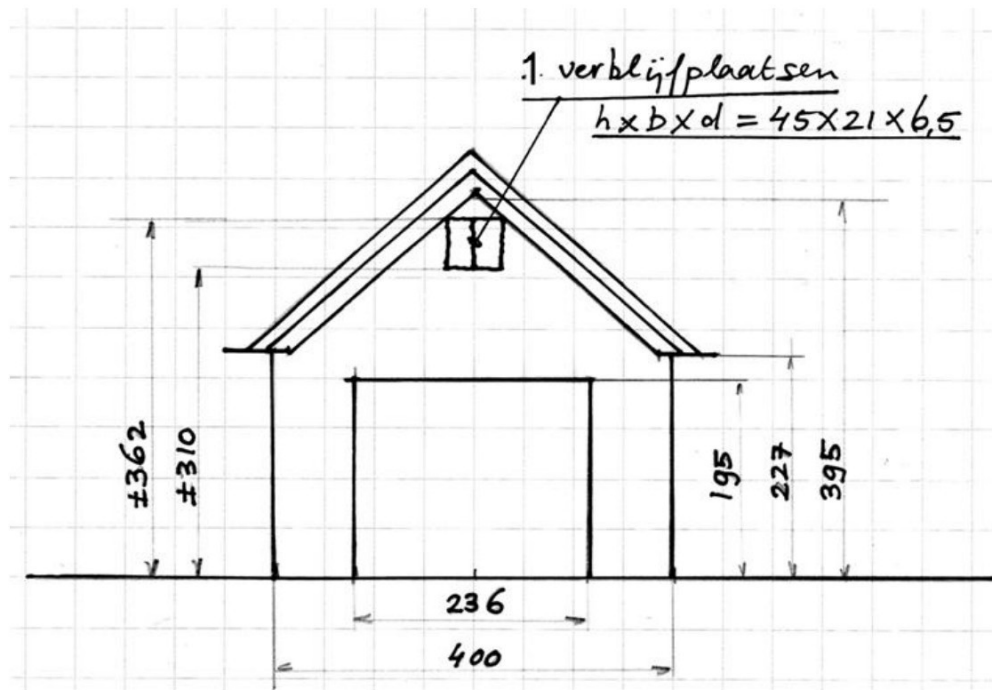
Ongeschikt maken

- Het gebouw wordt ongeschikt gemaakt met behulp van exclusion-flaps.
- Ongeschikt maken vindt plaats na afloop van de paarperiode (juli t/m september) en vóór 15 oktober.
- Gefaseerde sloop wordt niet toegepast als methode voor ongeschikt maken.

Tijdelijke voorzieningen

- Vier tijdelijke vleermuisvoorzieningen worden geplaatst op twee locaties: de garage aan Mosselsepad 11 en bij de achterburen aan Arnhemseweg 18.
- Op de garage (Mosselsepad 11) worden twee voorzieningen geplaatst met verschillende oriëntaties: één in de voorgevel en één in de achtergevel. De locaties zijn vrij van obstakels en liggen binnen 50 meter van het foerageergebied.
- De voorzieningen worden op circa 3,5 meter hoogte geplaatst, vlak onder de nok. Zie onderstaande schets.
- Verlichting op en rond de garage en in de directe omgeving wordt verwijderd.





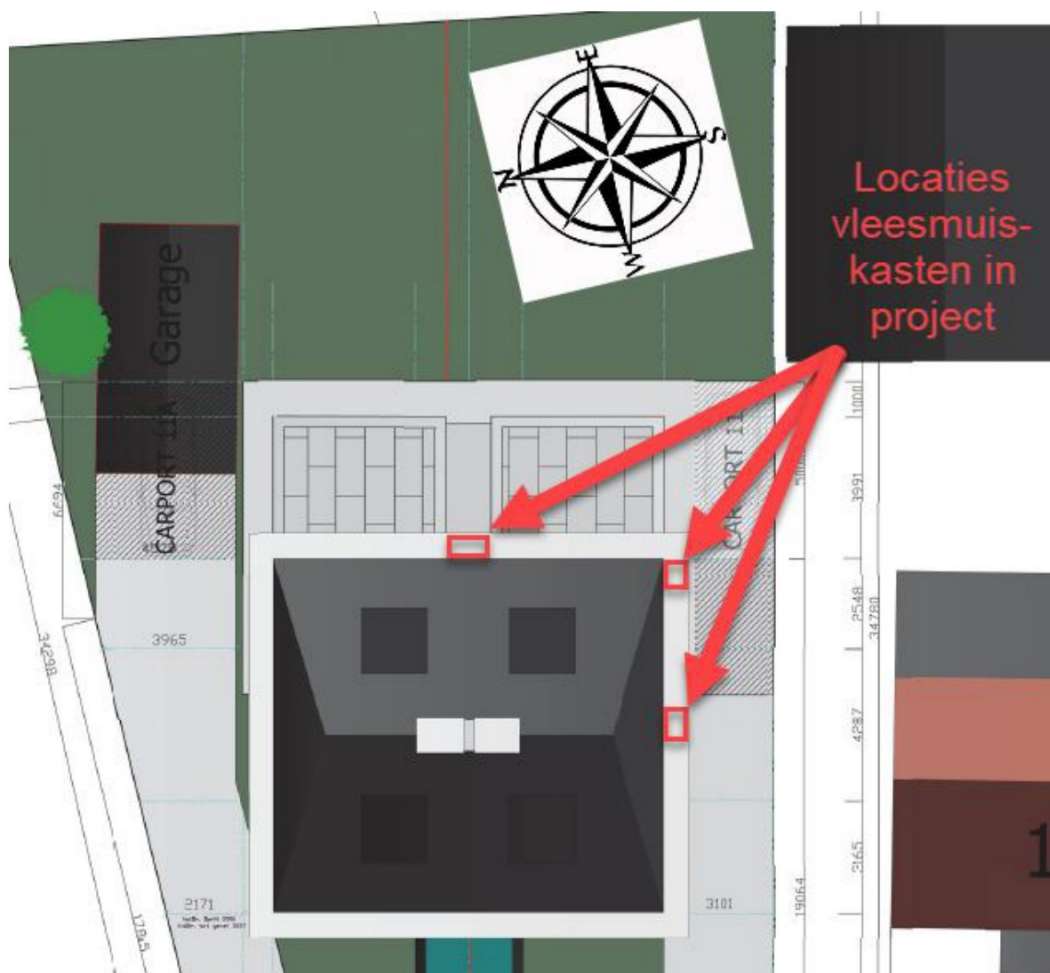
- De andere twee voorzieningen worden geplaatst aan de Arnhemseweg 18 in Otterlo. Beide voorzieningen worden bevestigd aan de zuidgevel (hoogte van de opening circa 4,5 meter). Zie onderstaande kaart en screenshot voor de locatie en de afstand tot het plangebied.



- De tijdelijke voorzieningen worden minimaal drie maanden vóór de sloop geplaatst, binnen het actieve seizoen (vanaf april).
- Er wordt gekozen voor het type VMT1a van Unitura. In de bijlage is een tekening van de betreffende kast opgenomen.

Permanente voorzieningen

- Vier geïntegreerde vleermuisstenen (oost- (x2), zuid- (1x) en zuidwestgevel (1x), ≥ 4 m hoogte, houtbeton). Type VMPM1S van Unitura (zie factsheet als bijlage) of vergelijkbaar. Conform nieuwste eisen.
- Deze voorzieningen zijn duurzaam geïntegreerd en blijven permanent beschikbaar gedurende de levensduur van het gebouw.



Overige maatregelen

- Ecologische begeleiding door een gecertificeerd ecooloog.
- Warmwitte, afgeschermd verlichting ($<2700K$).
- Monitoring in jaar 1 en 3 na oplevering.

8. Activiteitenplan

De uitvoering wordt gefaseerd uitgevoerd onder toezicht van een ecooloog. Onderstaande planning geeft de belangrijkste fasen weer:

Fase	Activiteit	Tijdstip/ Verantwoordelijke
1	Tijdelijke voorzieningen plaatsen (x4)	April
2	Laatste ecologische inspectie + startmelding richting provincie	Voorafgaand aan sloop (Ecoloog – Netwerk Groene Bureaus). Startmelding minimaal 2 weken voor start.
3	Natuurvrij maken	1 oktober–10 oktober, onder begeleiding ecooloog
4	Sloop van de woning	10 oktober – 14 oktober
5	Nieuwbouw + vleermuisvoorzieningen	Tijdens ruwbouwfase
6	Monitoring voorzieningen	Jaar 1 en 3 na oplevering

Tijdens de werkzaamheden beschikken aanvrager, aannemer en ecooloog over een kopie van de vergunning.

9. Monitoringsplan

Monitoring wordt ingezet als onderdeel van de naleving van de vergunningvoorschriften en heeft als doel te borgen dat de getroffen mitigerende en compenserende maatregelen voor de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) gedurende de relevante perioden beschikbaar en functioneel blijven.

9.1 Doel van de monitoring

De monitoring heeft tot doel vast te stellen dat:

- De tijdelijke vleermuisvoorzieningen gedurende de overbruggingsperiode aanwezig, bereikbaar en functioneel blijven;
- De permanente vleermuisvoorzieningen na realisatie toegankelijk en bruikbaar zijn voor de doelsoort;
- Geen ecologische leemte optreedt als gevolg van het ongeschikt maken en de sloop van de bestaande woning.

9.2 Uitvoering van de monitoring

- De monitoring wordt uitgevoerd door een gecertificeerd ecooloog.
- Monitoring vindt plaats in het actieve seizoen van vleermuizen (april t/m oktober).
- Monitoringmomenten:
 - Jaar 1 na oplevering van de permanente voorzieningen;
 - Jaar 3 na oplevering van de permanente voorzieningen.

9.3 Inhoud van de monitoring

Tijdens de monitoring wordt ten minste beoordeeld:

- Of de tijdelijke en permanente vleermuisvoorzieningen nog aanwezig zijn;
- Of de voorzieningen vrij toegankelijk zijn (geen blokkades of beschadigingen);
- Of de positionering en directe omgeving van de voorzieningen ongewijzigd geschikt zijn gebleven;
- Of er aanwijzingen zijn dat de voorzieningen functioneel bruikbaar zijn voor vleermuizen.

Het aantonen van daadwerkelijk gebruik is geen vereiste; de functionele geschiktheid staat centraal.

9.4 Bijsturing en aanvullende maatregelen

Als tijdens de monitoring blijkt dat:

- Voorzieningen ontbreken,
- Voorzieningen beschadigd zijn,
- Voorzieningen niet (meer) functioneel zijn,

Worden in overleg met de ecooloog onverwijld aanvullende of vervangende maatregelen getroffen om de functionaliteit te herstellen.

De resultaten van de monitoring en eventuele bijsturing worden vastgelegd en desgevraagd beschikbaar gesteld aan het bevoegd gezag.

10. Ecologisch Werkprotocol

Dit ecologisch werkprotocol beschrijft de bindende ecologische werkwijze die tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt gevolgd. Afwijkingen van dit protocol zijn uitsluitend toegestaan na overleg met en instemming van het bevoegd gezag.

10.1 Voorafgaand aan de werkzaamheden

- **Startmelding**

Minimaal twee weken vóór aanvang van werkzaamheden die kunnen leiden tot overtreding van verbodsbepalingen, wordt een schriftelijke startmelding gedaan bij de Provincie Gelderland. **Zonder bevestigde startmelding worden geen werkzaamheden uitgevoerd.**

- **Instructie uitvoerende partijen**

Alle uitvoerende partijen (sloopaannemer, bouwaannemer en ecologisch begeleider) worden voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk geïnstrueerd over:

- De vergunningvoorschriften;
- Dit ecologisch werkprotocol;
- De te hanteren werkwijze bij ongeschikt maken en sloop.

- **Beschikbaarheid vergunning**

Tijdens de uitvoering beschikken de aanvrager, aannemer en ecooloog over een (digitale) kopie van de definitieve vergunning en tonen deze desgevraagd aan toezichthouders of opsporingsambtenaren.

10.2 Ongeschikt maken (natuurvrij maken)

- Ongeschikt maken vindt uitsluitend plaats met behulp van exclusion-flaps.
- Gefaseerde sloop wordt niet toegepast als methode voor ongeschikt maken.
- Ongeschikt maken vindt plaats:
 - Na afloop van de paarperiode van de gewone dwergvleermuis;
 - Vóór 15 oktober;
 - Onder toezicht van een gecertificeerd ecooloog.
- Ongeschikt maken vindt plaats bij daglicht, zodat aanwezige vleermuizen zelfstandig kunnen uitvliegen.

10.3 Tijdelijke en permanente voorzieningen

- Tijdelijke vleermuisvoorzieningen zijn vóór aanvang van het ongeschikt maken gerealiseerd en blijven beschikbaar totdat de permanente voorzieningen functioneel beschikbaar zijn.
- Permanente vleermuisvoorzieningen worden tijdens de ruwbouwfase van de nieuwbouw aangebracht en blijven permanent beschikbaar gedurende de levensduur van het gebouw.

10.4 Tijdens de werkzaamheden

- De ecooloog is aanwezig bij:
 - De start van het ongeschikt maken;
 - De start van de sloopwerkzaamheden.
- De ecooloog is gedurende de uitvoeringsperiode bereikbaar voor overleg.
- Als tijdens de werkzaamheden onverwacht beschermde soorten worden aangetroffen, worden de werkzaamheden onmiddellijk stilgelegd en wordt in overleg met de ecooloog en het bevoegd gezag gehandeld.

10.5 Nazorg en registratie

- Waarnemingen, naleving van maatregelen en eventuele afwijkingen worden vastgelegd in een logboek.
- Dit logboek wordt bewaard door de vergunninghouder en is op verzoek beschikbaar voor het bevoegd gezag.

10.6 Verantwoordelijkheid

- De vergunninghouder blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de naleving van de vergunning en de daarin opgenomen voorschriften.
- De vergunning is niet overdraagbaar.

11. Verklaring

Ondergetekende verklaart dat alle informatie in deze aanvraag naar waarheid is ingevuld en dat de beschreven maatregelen worden uitgevoerd zoals opgenomen in dit plan.

[Redacted]
+316 [Redacted]
[Redacted]@hotmail.com

Handtekening: _____

Datum: 27-1-2026

[Redacted]
+316 [Redacted]
[Redacted]@gmail.com

Handtekening: _____

Datum: 27-1-2026

12. Bronnen

- Provincie Gelderland (2024). Toelichting aanvraag soorten – versie 27 februari 2024.
- Provincie Utrecht (2024). Handleiding aanvraag vergunning flora- en fauna-activiteit bij ruimtelijke ingrepen.
- BIJ12 (2024). Kennisdocument Gewone dwergvleermuis v2.0.
- Gaia Ecologie (2025). Rapportage Soortgericht onderzoek Mosselsepad 11, Otterlo.
- Vleermuisprotocol 2021 (Netwerk Groene Bureaus, geactualiseerd 2025).

13. Bijlagen

- Quickscan Gaia Ecologie
- Gaia Ecologie (2025). Rapportage Soortgericht onderzoek Mosselsepad 11, Otterlo.
- Projecttekeningen
- Ecologisch factsheet: Modulaire inbouwvleermuiskasten van houtbeton
- Aanvullende gegevens vergunningsaanvraag – Gaia
- Tekening VMT1a Tijdelijke vleermuisvoorziening