Winterswijk Miste, aanleg Hotel vakantie-park de Twee Bruggen

Projectplan flora- en fauna-activiteit
Gemeente Winterswijk



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

In opdracht van:	De Twee Bruggen
Datum oplevering:	11 september 2026
Projectnummer:	250133.05
Foto voorblad:	De Twee bruggen, gemaakt door SAB

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

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

Disclaimer tekst

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

Copyright

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4

2 Activiteiten 5

2.1 Huidige situatie 5
2.2 Toekomstige situatie 5
2.3 Beschrijving werkzaamheden 6
2.4 Planning werkzaamheden 6

3 Onderzoeksresultaten en effectbeoordeling 8

3.1 Gewone dwergvleermuis 8
3.2 Huismus 9

4 Effectbeoordeling en maatregelen 10

4.1 Schadelijke handelingen, verbodsbepalingen 10
4.2 Mitigerende maatregelen 10
4.3 Compensatie 12
4.4 Conclusie 15

5 Alternatievenafweging 16

5.1 Alternatieve planlocatie 16
5.2 Afzien van de voorgenomen ontwikkeling 16
5.3 Alternatieve uitvoeringsperiode 16
5.4 Alternatieve beoogde werkmethode 17
5.5 Alternatieve beoogde inrichting 17

6 Wettelijk belang 19

7 Staat van instandhouding 21

7.1 Algemeen 21
7.2 Regionaal 21
7.3 Lokaal 22

Literatuurlijst

Bijlage 1 Nader onderzoek

Bijlage 2 Quickscan natuur

Bijlage 3 locatiebepaling tijdelijke voorzieningen

Bijlage 4 locatiebepaling permanente voorzieningen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de Meenkmolenweg te Winterswijk bevindt zich een vakantiepark, ook wel De Twee Bruggen genoemd. Het vakantiepark is voornemens om op een klein deel van deze locatie nieuwbouw te realiseren. Hiertoe wordt een deel van een bestaand gebouw gesloopt.

Om de effecten op natuur in beeld te brengen heeft SAB een quickscan (SAB 2025a) en nader ecologisch onderzoek natuur (SAB 2025b) uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat er verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen in het besluitgebied aanwezig zijn. Het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen waarbij essentiële elementen zoals verblijfplaatsen en/of essentieel leefgebied van soorten verloren gaat, is wettelijk gezien enkel mogelijk wanneer men in het bezit is van een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit. Een dergelijke vergunning dient in Gelderland aangevraagd te worden bij de provincie via het Omgevingsloket. Voor provincie Gelderland geldt dat een projectplan aangeleverd dient te worden met daarin een beschrijving van de activiteiten, mitigerende en compenserende maatregelen en een beoordeling van de effecten op de beschermde soorten. Voorliggend rapport voorziet hierin.

2 Activiteiten

2.1 Huidige situatie

Het besluitgebied bevindt zich in het buitengebied van Winterswijk (gemeente Winterswijk, provincie Gelderland). In de omgeving van Winterswijk liggen agrarische gronden. In de nabijheid liggen natuurgebieden als Vragenderveen, Borkense baan, Wooldse veen en Burlo-Vardingholter venn.

De directe omgeving van het besluitgebied kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van het vakantiepark, agrarische gronden, de rivier de Slinge en de Slingeplas. Ten westen van het besluitgebied ligt het vakantiepark De Twee Bruggen met een bosschage en graslanden. Het besluitgebied grenst in het noorden aan de Boven Slinge, in het oosten aan het hoofdgebouw van het vakantiepark en in het zuiden aan een speeltuin met een zandbodem. Navolgende afbeeldingen geven de globale ligging van het besluitgebied weer.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het projectgebied (rood omkaderd). Bron: Esri. Bewerking: SAB.

2.2 Toekomstige situatie

Het vakantiepark De Twee Bruggen is voornemens om een hotel te bouwen. Het hotel wordt een aanbouw aan het bestaande receptie/restaurantgebouw. Hiertoe wordt een deel van het bestaande gebouw gesloopt. Verder wordt de speeltuin en de verharding verwijderd en de schuur gesloopt. Rond de schuur worden enkele vierkante meters aan gras en struweel verwijderd. Tevens wordt de vrijstaande eik

op de speeltuin gekapt. Onderstaande afbeelding geeft het stedenbouwkundige plan weer.



Figuur 2: Stedenbouwkundige opzet herontwikkeling Veluwestraat (bron: SAB 2024).

2.3 Beschrijving werkzaamheden

De werkzaamheden in het werkgebied zullen bestaan uit een aantal fases. In de eerste fase zal de bebouwing in het werkgebied gesloopt worden, waarna in de tweede fase de grond bouwrijp wordt gemaakt. Als laatste fase wordt het nieuwe hotel gerealiseerd.

Werkzaamheden die verricht worden tijdens het bouwrijp maken:
- Grondwerk daar waar maaiveld omhoog of omlaag moet;
- Bouwrijp maken werkgebied.

Werkzaamheden die verricht worden tijdens het woonrijp maken:
- Realisatie hotelkamers in verschillende segmenten en verschillende hoogtes (aantal bouwlagen);
- Woonrijp maken toekomstige openbare ruimte:
  - Aanleg filtergebied;
  - Aanleg parkeervoorzieningen;
  - Aanleg groene buitenruimte.

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

2.4 Planning werkzaamheden

De permanente compenserende maatregelen worden tegelijkertijd met het hotel gerealiseerd. De tijdelijke voorzieningen worden zijn geplaatst op 27 maart 2026. De sloop van het gebouw is gepland in september 2027. Direct voor de sloop zal

het pand ongeschikt gemaakt worden. Het besluitgebied kan daarna bouwrijp gemaakt worden en in eind 2027 kan worden gestart met de bouw. Bij het bouwrijp maken wordt vegetatie en één solitaire eik verwijderd in de minst kwetsbare periode van de mogelijk aanwezige beschermde soorten. Naar verwachting is het hotel in april 2029 opgeleverd.

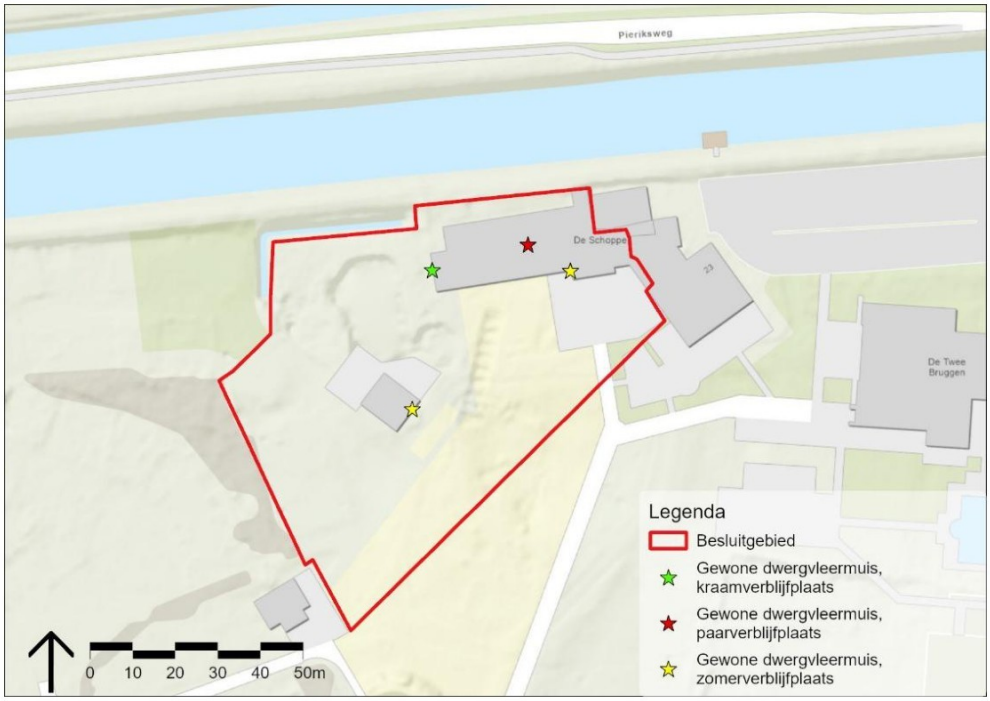
3 Onderzoeksresultaten en effectbeoordeling

3.1 Gewone dwergvleermuis

Er heeft nader soortgericht onderzoek plaatsgevonden naar vaste rust en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol (NGB, 2021). De weersomstandigheden zijn tijdens alle veldrondes goed geweest.

Op basis van het nader onderzoek (SAB 2025b, bijlage 1) wordt uitgegaan van aanwezigheid van één kraamverblijfplaats, twee zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden gaan de verblijfplaatsen verloren. Ook is kans aanwezig op het verwonden of doden van vleermuizen bij de werkzaamheden.

Verder is er essentieel foerageergebied van de vleermuis aanwezig in de watergang ten noorden het besluitgebied. Om een negatief effect op overvliegende en foeragerende vleermuizen te voorkomen, worden de werkzaamheden in de actieve periode van vleermuizen tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd. Ook wordt verlichting richting de watergang en bomen voorkomen en niet meer zijn dan in de huidige situatie.



Figuur 3: Vastegestelde verblijfplaatsen uit het nader onderzoek. Bron: Esri, SAB.

3.2 Huismus

Er is ook nader onderzoek naar huismussen uitgevoerd. In het besluitgebied zijn geen nestlocaties waargenomen van de huismus. In de gebouwen ten oosten van het besluitgebied zijn wel drie nestlocaties van de huismus vastgesteld. Daarnaast is er één nestlocatie van de spreeuw in het te slopen gebouw waargenomen en één nestlocatie van de spreeuw in het gebouw ten oosten van het besluitgebied. De nestlocatie van de spreeuw in het besluitgebied gaat verloren als gevolg van de geplande ontwikkeling. Van zwaarwegende ecologische gevolgen is echter geen sprake, aangezien er in het deel van het gebouw dat behouden blijft alternatieve nestlocaties aanwezig zijn. Door de werkzaamheden buiten de broedperiode van de huismus en de spreeuw (maart – augustus) uit te voeren vinden er geen negatieve effecten plaats op de nestlocaties van de huismus en de spreeuw ten oosten van het besluitgebied.

4 Effectbeoordeling en maatregelen

In het werkgebied is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen voor de gewone dwergvleermuis waarbij meerdere vaste rust- en verblijfplaatsen zijn vastgesteld.

Met de ruimtelijke ontwikkeling verdwijnen de aangetroffen kraam-, paar- en zomerverblijfplaatsen. Ook worden ten behoeve van de sloop- en nieuwbouw groen verwijderd in de directe nabijheid van de verblijfplaats. In de toekomstige situatie is herplant en meer groen dan momenteel aanwezig voorzien. Met de voorgenomen ontwikkeling zal hiermee een deel van het foerageergebied van de gewone dwergvleermuis tijdelijk verloren gaan. Er blijft echter altijd voldoende alternatief foerageergebied aanwezig tijdens de werkzaamheden. Voorafgaand en tijdens de werkzaamheden worden maatregelen getroffen om te voorkomen dat deze soorten worden gedood. Er kan niet voorkomen worden dat er rust- en verblijfplaatsen verloren gaan.

4.1 Schadelijke handelingen, verbodsbepalingen

4.1.1 Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*)

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

4.2 Mitigerende maatregelen

De mitigerende maatregelen bestaan in dit geval uit het rekening houden met de kwetsbare periodes van soorten en het ongeschikt maken van de bebouwing voorafgaand aan de sloop.

4.2.1 Kwetsbare periodes

De maatregelen zijn zo uitgewerkt dat er met alle kwetsbare periodes en het broedseizoen van de vogels in verband met de Zorgplicht rekening is gehouden, zie

Tabel **1**.

Tabel 1: Kwetsbare perioden*

Kwetsbare periode												
Maanden	*J*	*F*	*M*	*A*	*M*	*J*	*J*	*A*	*S*	*O*	*N*	*D*
Broedvogels												
Actieve periode gewone dwergvleermuis												
Winterrust gewone dwergvleermuis												

* kwetsbare periodes (oranje), werkbare periode (groen), actieve periode bij gunstige weersomstandigheden (>8 graden Celsius en windkracht <4 Bft).

Bij de planning van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met kwetsbare periodes van vleermuizen. Zo wordt het ongeschikt maken uitgevoerd in de minst kwetsbare periode voor kraamverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in de periode van 1 september tot en met en 15 oktober en bij gunstige weersomstandigheden kan ook in de tweede helft van oktober ongeschikt gemaakt worden. De vleermuizen zijn dan niet in winterrust en mobiel. Zij kunnen na het ongeschikt maken van de bebouwing uitwijken naar tijdelijke vleermuiskasten buiten invloed van de werkzaamheden. In dit geval zijn meerdere verblijfplaatsen aanwezig. Aangenomen moet worden dat de verblijfplaats jaarrond in gebruik is.

De werkzaamheden worden buiten de broedperiode van vogels (maart – augustus) gestart. Als de werkzaamheden eenmaal zijn gestart, mogen de werkzaamheden wel in de broedperiode doorlopen, omdat bij broedvogels dan gewenning optreedt.

4.2.2 Ongeschikt maken

Als de tijdelijke alternatieve voorzieningen functioneel zijn en buiten de kwetsbare winterrust en in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis, wordt de te slopen bebouwing ongeschikt gemaakt voor vleermuizen. Hiermee wordt voorkomen dat tijdens de sloop vleermuizen nog in de bebouwing aanwezig zijn en door de werkzaamheden verstoord, verwond of gedood worden. Als in het derde kwartaal van 2027 het werkgebied bouwrijp gemaakt wordt, betekent dit dat de tijdelijke alternatieve voorzieningen al in de actieve periode van 2026 geplaatst moeten zijn en uiterlijk 15 juli (1 augustus indien de tweede helft oktober warm en windstil is).

Het ongeschikt maken van de bebouwing wordt uitgevoerd door exclusion flaps te plaatsen over (potentiële) uitvliegopeningen. Met zo'n oplossing kunnen vleermuizen in hun verblijfplaats via de exclusion flap nog wel naar buiten vliegen, maar niet meer naar binnen de verblijfplaats in. Navolgende afbeeldingen tonen twee modellen van een dergelijke constructie.



Figuur 4: Twee modellen van een exclusion flap, waardoor de vleermuis nog wel naar buiten kan, maar niet meer terug naar binnen.

Ook kunnen in aanvulling hierop potentiële uitvliegopening afgesloten worden. Dit wordt enkel toegepast indien met zekerheid vastgesteld kan worden dat in de achterliggende ruimte geen vleermuizen aanwezig zijn. Dit wordt gecontroleerd door een visuele inspectie. Deze methode wordt ook toegepast in combinatie met het plaatsen van een exclusion flap. Indien de exclusion flap niet goed past op een (potentiële) uitvliegopening wordt deze opening afgesloten. Direct daarnaast – binnen 3 meter - wordt dan een nieuwe uitvliegopening geboord waaroverheen een exclusion flap wordt geplaatst. Hierbij wordt er altijd voor gezorgd dat er een of meerdere uitvliegopeningen bereikbaar zijn vanuit binnenuit.

Verwijderen van (potentiële) verblijfplaats is een derde methode tot ongeschikt maken. In geval van mogelijke verblijfplaatsen achter plaatmateriaal bijvoorbeeld, kan ervoor gekozen worden dit plaatmateriaal in zijn geheel te verwijderen. Op deze manier verdwijnt de hele verblijfplaats. Er wordt altijd voorafgaand hieraan middels een visuele inspectie gekeken of nog vleermuizen aanwezig zijn. Indien mogelijk vleermuizen aanwezig zijn, wordt dan vrijwel altijd gekozen voor het plaatsen van een exclusion flap.

Bij het ongeschikt maken zullen alle openingen in het besluitgebied gecontroleerd worden op sporen en ongeschikt worden gemaakt voor vleermuizen. Dit vanwege het mobiele karakter van de soort en de geschiktheid van de bebouwing voor dwergvleermuizen op meerdere plekken. Op deze manier wordt voorkomen dat de gewone dwergvleermuis een andere verblijfplaats gaat zoeken in de bebouwing in het besluitgebied, nadat de bekende verblijfplaats ongeschikt is gemaakt en alsnog verstoord of gedood wordt met de sloopwerkzaamheden.

4.3 Compensatie

De verblijfplaatsen worden gecompenseerd door het ophangen van tijdelijke kasten in de directe omgeving voorafgaand aan de sloop en het realiseren van permanente voorzieningen in de nieuwe bebouwing.

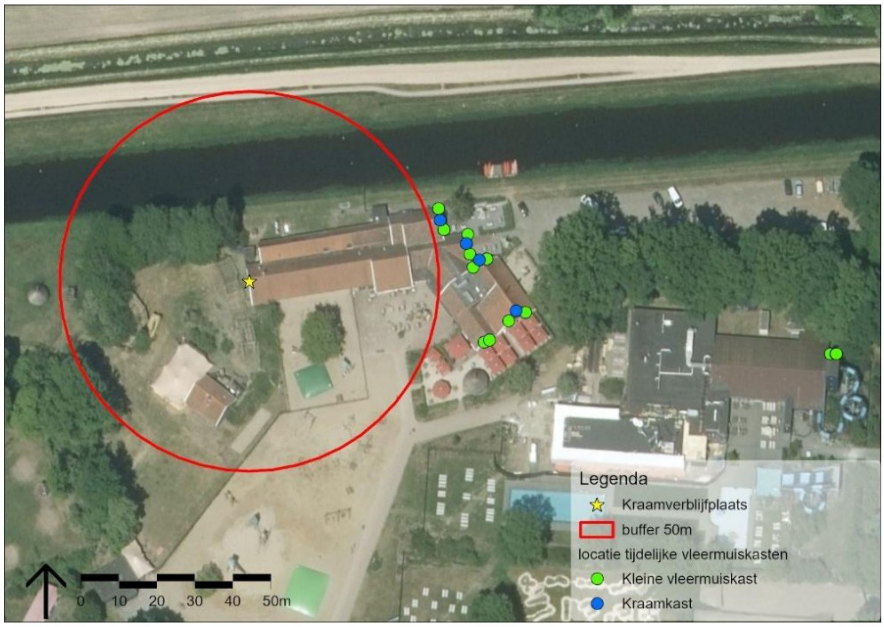
4.3.1 Tijdelijke alternatieve voorzieningen

De exacte locaties voor de tijdelijke voorzieningen zijn beschreven en weergegeven in het kastenplan (bijlage 3).

In de directe omgeving van het besluitgebied worden voordat de bebouwing ongeschikt wordt gemaakt 12 tijdelijke vleermuiskasten opgehangen van model VMT1a ter vervanging van de paar- en zomerverblijfplaats. Tevens worden er vier kasten van het type VMT3 ter vervanging van de kraamverblijfplaats. De tijdelijke kasten worden opgehangen om de periode tussen de sloop en de nieuwbouw te overbruggen, zodat de vleermuizen te allen tijde voldoende verblijfsmogelijkheden hebben. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen van het type VMT1a zijn pas functioneel als de dieren hier minimaal 3 maanden aan hebben kunnen wennen in de actieve periode van april tot november. Voor de tijdelijke kasten van het type VMT3 geldt dat deze ten minste één heel kraamseizoen (april – 15 juli) aanwezig zijn voordat de vleermuizen hier aan gewend zijn. In figuur 5 zijn de locaties voor de tijdelijke voorzieningen op kaart weergegeven.

Een verblijfplaats in een gebouw heeft een redelijke temperatuurbuffering. De buffering van de opgehangen vleermuiskasten is minder goed. Derhalve is een grotere hoeveelheid vleermuiskasten opgehangen, zodat toch altijd een geschikt microklimaat in één van de kasten voorhanden is. Per verblijf wat verloren gaat geldt dat er 4 nieuwe verblijven gerealiseerd moeten worden. Daarom zijn er 12 kleine kasten en 4 kraamkasten opgehangen. In warme wintertijden kunnen deze kasten ook voorzien in een winterverblijfplaats.

Het ophangen van de tijdelijke kasten aan de gebouwen in de omgeving van het besluitgebied heeft de voorkeur, omdat de huidige verblijfplaatsen zich ook in gebouwen bevinden. Daarom is ervoor gekozen om de kasten zoveel mogelijk binnen 100 meter van het besluitgebied op te hangen.



Figuur 5: locaties van de tijdelijke voorzieningen.

Bij het ophangen van de tijdelijke kasten aan het aangrenzende gebouw zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Minimaal vier meter boven de grond, of andere oppervlakten zoals een plat dak, ander dak, balkon, etc., zodat ze voldoende ruimte hebben om uit te vliegen en niet weggevangen kunnen worden door bijvoorbeeld katten;
- Op een zo donker mogelijke plek;
- In verschillende windrichtingen;
- Voldoende gewenningstijd aan de alternatieve verblijfplaatsen (minimaal 3 maanden in de actieve periode van de gewone dwergvleermuis voor kleine verblijfplaatsen en minimaal 1 kraamseizoen (april – 15 juli voor de kraamverblijfplaatsen);
- De kasten worden zo dicht mogelijk bij de verblijfplaatsen maar buiten invloed van de werkzaamheden. De kleine voorzieningen worden op maximaal 200 meter afstand van de te slopen bebouwing geplaatst en de kraamvoorzieningen op maximaal 50 meter.

Voor dit project is het niet haalbaar om de kraamvoorzieningen binnen 50 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats te hangen, omdat er bijna geen bebouwing aanwezig is welke behouden blijft. Aan een klein deel van het gebouw zouden kraamverblijfplaatsen geplaats kunnen worden binnen 50 meter. Deze zouden dan dicht bij het te slopen gebouw hangen, waardoor er te veel verstoring op kan treden. De voorgestelde locaties hangen allen binnen 55-70 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats. Daarbij hangen ze op hetzelfde gebouw en een vergelijkbare locatie met waar het huidige kraamverblijf is aangetroffen. Dit verhoogt de kans dat de vleermuizen ze vinden en in gebruik nemen.

4.3.2 Permanente alternatieve voorzieningen

In de nieuwe situatie worden permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis gerealiseerd, conform de vereisten uit het kennisdocument gewone dwergvleermuis (2024) van BIJ12. De huidige verblijfplaatsen bevinden zich in een gebouw en de nieuwe permanente voorzieningen zullen dan ook opnieuw in een gebouw gerealiseerd worden. Daarbij wordt bij de locatie van de nieuwe verblijfplaatsen rekening gehouden met eisen die deze soort aan een verblijfplaats stelt. Door de voorgenomen plannen gaan twee zomerverblijfplaatsen, één paarverblijfplaats en één kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren. Om er zeker van te zijn dat er voldoende permanente alternatieven aanwezig zijn in de nieuwe situatie, zullen er op ten minste 12 locaties een ruimte met een opening worden gecreëerd tussen het beton en de houten gevelplaten. Aangezien er op de zuidoost- en de noordwest gevel alleen locaties beschikbaar in de nabijheid van een galerij welke verlicht wordt is ervoor gekozen om extra openingen te realiseren bij de zuidwest- en de noordoostgevels. Op deze manier zijn er toch locaties beschikbaar op veel verschillende oriëntaties. Ten aanzien van het beton achter de gevelbeplating en eronder (waar vleermuizen landen om eronder te kruipen) is het van belang dat deze voldoende ruw is, vergelijkbaar met een bakstenen muur. Op acht locaties wordt een vleermuizenkast geplaatst achter de gerealiseerde opening

tussen het beton en de houten gevelplaten, zodat de temperatuurbuffering voor deze alternatieve verblijfplaatsen beter is. Er wordt gebruik gemaakt van het type VMPM1 of VMPM1e. Voor het mitigeren van de kraamverblijfplaats dienen er ten minste 3 lagen aanwezig te zijn, waardoor het creëren van een opening tussen de gevel en de gevelplaten niet voldoende is. Derhalve worden er vier inbouwkasten verwerkt in de gevels die geschikt zijn voor kraamverblijfplaatsen. Er wordt gebruik gemaakt van het type VMPMK1 of VMN1 van Unitura of vergelijkbaar.

De volgende eisen worden gesteld aan de permanente voorzieningen:

- Minimaal drie meter boven de grond, of andere oppervlakten zoals een plat dak, ander dak, balkon, etc., zodat ze voldoende ruimte hebben om uit te vliegen en niet weggevangen kunnen worden door bijvoorbeeld katten;
- Op een zo donker mogelijke plek;
- In verschillende windrichtingen, maar niet direct op het zuiden gericht;
- De alternatieve kraamverblijfplaatsen bevatten ten minste 3 lagen;
- Nabij foerageergebied (In de directe omgeving van het besluitgebied zijn voldoende groenstructuren en een grote watergang aanwezig waar veel foeragerende vleermuizen zijn waargenomen tijdens het nader onderzoek.

De exacte locaties voor de permanente voorzieningen zijn opgenomen in het kastenplan, zie bijlage 4.

4.4 Conclusie

De voorgestelde mitigerende en compenserende maatregelen zorgen voor de bescherming van de gewone dwergvleermuis en het behoud van hun leefgebied tijdens en na herontwikkeling van het besluitgebied. Door mitigerende maatregelen (rekening houdend met kwetsbare periodes en het tijdig ongeschikt maken) en compenserende maatregelen (het aanbieden van tijdelijke en permanente alternatieve verblijfplaatsen) worden effecten op de gewone dwergvleermuis voorkomen en is er zelfs sprake van een verbetering van het leefgebied van deze soort inclusief andere soorten. Deze maatregelen bieden een duurzame oplossing voor zowel de bouw van het hotel als het behoud van de populaties beschermde soorten in de regio.

5 Alternatievenafweging

5.1 Alternatieve planlocatie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is beoordeeld of het bestaande gebouw, inclusief de aanwezige kraamverblijfplaats van gewone dwergvleermuizen, behouden kan blijven en het hotel op een andere locatie kan worden gerealiseerd. Dit alternatief is niet haalbaar.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een specifiek aangewezen locatie. Het bestaande gebouw voldoet niet aan de functionele en ruimtelijke eisen die aan en hotelontwikkeling worden gesteld. Om het programma, de gewenste indeling, het aantal kamers en de benodigde voorzieningen te kunnen realiseren, is sloop van de bestaande bebouwing noodzakelijk.

Daarnaast is onderzocht of het initiatief op een andere locatie kan worden gerealiseerd. Alternatieve locaties zijn niet beschikbaar binnen het projectgebied en vallen buiten de eigendoms-, ontwikkelings- en planologische kaders. Verplaatsing van het hotel naar een andere locatie vormt geen reëel alternatief, omdat de voorgenomen ontwikkeling is gericht op de herontwikkeling van de huidige projectlocatie. Wanneer het hotel elders wordt gerealiseerd, is instandhouding van het gebouw met kraamverblijf niet gegarandeerd. Meest waarschijnlijk is dat deze in onbruik zal raken en zal vervallen of anderszins teniet gaan.

Behoud van de bestaande bebouwing vormt evenmin een reëel alternatief, aangezien daarmee de beoogde ontwikkeling niet kan worden uitgevoerd. Gelet hierop is geen sprake van een andere bevredigende oplossing waarmee het projectdoel kan worden bereikt en tegelijkertijd de instandhouding van de kraamverblijfplaats kan worden gegarandeerd.

5.2 Afzien van de voorgenomen ontwikkeling

Wanneer de ontwikkeling niet plaats gaat vinden worden er ook geen groenstructuren aangelegd. Er zal dan minder foerageergelegenheid aanwezig zijn voor de gewone dwergvleermuis en andere vleermuissoorten. Daarnaast is er dan minder broedgelegenheid voor vogels aanwezig. Daarnaast wordt er dan niet voldaan aan de behoefte om te recreëren. Dit alternatief leidt derhalve niet tot een ecologisch gunstiger situatie en wordt niet aangemerkt als een andere bevredigende oplossing. Ook vinden er dan geen onderhoudswerkzaamheden meer plaats aan het gebouw, waardoor dit in verval zal raken en op den duur zijn functie verliest als (kraam)verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis.

5.3 Alternatieve uitvoeringsperiode

Bij de uitvoering wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige beschermde soorten (zie hiervoor hoofdstuk 4). Mitigerende maatregelen zorgen dat

tijdens de daadwerkelijke sloop- en bouwwerkzaamheden geen vleermuizen in de bebouwing of binnen invloed van de werkzaamheden aanwezig zijn. Op deze manier kunnen de werkzaamheden normaal plaatsvinden zonder dat vleermuizen verstoord, gewond of gedood worden. Ook wordt ervoor gezorgd dat in de uiteindelijke situatie en in de periode tussen oude en nieuwe situatie altijd voldoende voorzieningen in tijdelijke, dan wel permanente vorm aanwezig zijn. Een alternatieve uitvoering die beter is, is derhalve niet mogelijk.

5.4 Alternatieve beoogde werkmethode

Een gefaseerde uitvoering waarbij de bestaande kraamverblijfplaats behouden blijft totdat de permanente verblijfplaatsen in de nieuwbouw beschikbaar zijn is onderzocht. Deze uitvoering blijkt niet haalbaar. De kraamverblijfplaats bevindt zich in een geveldeel dat moet worden verwijderd om de voorgenomen herontwikkeling mogelijk te maken. De werkzaamheden aan dit bouwdeel moeten starten voordat de permanente verblijfplaatsen in de nieuwbouw gerealiseerd en beschikbaar kunnen zijn. Hierdoor kan de bestaande kraamverblijfplaats niet gedurende de volledige bouwfase behouden blijven. Daarnaast duren de bouwwerkzaamheden langer dan één jaar, waardoor het niet mogelijk is om de permanente voorzieningen te realiseren voor de start van het nieuwe kraamseizoen. Door het plaatsen van tijdelijke kraamkasten zijn er alternatieve kraamverblijfplaatsen aanwezig tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden.

Daarnaast leiden de werkzaamheden in en rondom het betreffende geveldeel tot een afname van de functionaliteit van de bestaande verblijfplaats als gevolg van verstoring door bouwactiviteiten. Het tijdelijk in stand houden van de kraamverblijfplaats biedt daarom geen duurzame oplossing voor de periode tussen de start van de werkzaamheden en het moment waarop de permanente voorzieningen beschikbaar komen.

Om de functionele continuïteit van de kraamverblijfplaats gedurende deze tussenliggende periode te waarborgen, is gekozen voor het tijdig realiseren van tijdelijke verblijfvoorzieningen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Hierdoor kunnen de aanwezige dieren reeds voorafgaand aan het ongeschikt maken van het gebouw gebruikmaken van alternatieve verblijfplaatsen. Zodra de permanente verblijfplaatsen in de nieuwbouw beschikbaar zijn, kunnen deze de definitieve functie overnemen. Hiermee is sprake van de meest zorgvuldig uitvoerbare oplossing waarbij de functionaliteit van de kraamverblijfplaats gedurende het gehele project geborgd blijft.

5.5 Alternatieve beoogde inrichting

In hoofdstuk 4 zijn de mitigerende en compenserende maatregelen voor de gewone dwergvleermuis uitgewerkt. Een andere inrichting zou er nog altijd voor zorgen dat de huidige gebouwen gesloopt moeten worden en zorgt daardoor niet voor minder effecten.

Er is hier binnen alle mogelijkheden die er zijn gezocht naar de beste te treffen maatregelen ten behoeve van deze soorten. Hierbij sturen we op het zoveel mogelijk voorkomen van verstoring en realisatie van vervangende verblijfplaatsen en leefgebied van een betere kwaliteit.

Deze werkzaamheden worden ook in de minst kwetsbare periode uitgevoerd buiten de winterrust in de actieve periode waarbij de gewone dwergvleermuis mobiel is. Een betere alternatieve methode is hiervoor niet beschikbaar.

6 Wettelijk belang

Het opzettelijk verstoren en vernietigen van een voortplantingsplaats of rustplaats van de gewone dwergvleermuis is enkel mogelijk als met deze ruimtelijke ontwikkeling voldaan aan het wettelijk belang zoals beschreven in artikel 8.74k, lid 1b, nummer 3 (Bkl): *in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.*

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een dwingende reden van groot openbaar belang, waaronder redenen van sociale en economische aard. Het hotel draagt bij aan de versterking van recreatieve en toeristische voorzieningen in de regio en voorziet in de behoefte aan verblijfsaccommodaties voor bezoekers. Daarnaast levert de ontwikkeling een bijdrage aan de lokale economie, werkgelegenheid en de ruimtelijke ontwikkeling van het vakantiepark.

Daarnaast neemt de mentale belasting van de bevolking in Nederland al jaren toe. Burn-outklachten komen inmiddels voor bij ongeveer één op de vijf werknemers en vormen een belangrijke oorzaak van langdurig ziekteverzuim, met aanzienlijke maatschappelijke en economische gevolgen (RIVM,2025) (Houtman et al, 2025). Veel mensen ervaren structurele stress als gevolg van een hoge werkdruk, een druk dagelijks leven en zorgen over studie, werk en toekomstperspectief. Hierdoor bestaat een groeiende behoefte aan locaties waar mensen tijdelijk kunnen ontspannen, herstellen en werken aan hun mentale gezondheid (CBS, 2025). De voorgenomen ontwikkeling voorziet in deze behoefte door een kwalitatieve verblijfsaccommodatie te realiseren die rust, ontspanning en herstel faciliteert. Daarmee levert het project een bijdrage aan het bevorderen van de mentale gezondheid en kan het worden beschouwd als een ontwikkeling die dient ter bescherming van de volksgezondheid.

Zonder uitvoering van het project kan niet worden voorzien in deze maatschappelijke behoefte die de volksgezondheid dient. Het project is daarmee van voldoende openbaar belang om de tijdelijke aantasting van een kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis die goed te mitigeren is, te rechtvaardigen. Daarnaast zal het gebouw in verval raken als de ontwikkeling niet uitgevoerd wordt. Hierdoor zullen de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis op den duur niet meer beschikbaar zijn.

Door het treffen van mitigerende en vervangende maatregelen, waaronder het tijdig realiseren van alternatieve verblijfsvoorzieningen en het borgen van de functionaliteit van het leefgebied, blijft de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis behouden.

Gezien het bovenstaande is duidelijk dat het hotel bijdraagt recreatieve voorzieningen, de lokale economie en werkgelegenheden. Daarnaast draagt het bij aan het bevorderen van de mentale gezondheid. Ook draagt het bij aan het behouden van de lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Daarmee wordt voldaan aan het wettelijk belang van artikel 8.74k, lid 1b, nummer 3 (Bkl).

7 Staat van instandhouding

7.1 Algemeen

In de Habitatrichtlijn wordt de gunstige staat van instandhouding als volgt gedefinieerd: Het effect van de som van de invloeden die op de betrokken soort inwerken en op lange termijn een verandering kunnen bewerkstelligen in de verspreiding en de grootte van de populaties van die soort op het in artikel 2 bedoelde grondgebied.
Volgens artikel 1 van de Europese Habitatrichtlijn wordt het volgende verstaan onder een gunstige staat van instandhouding:

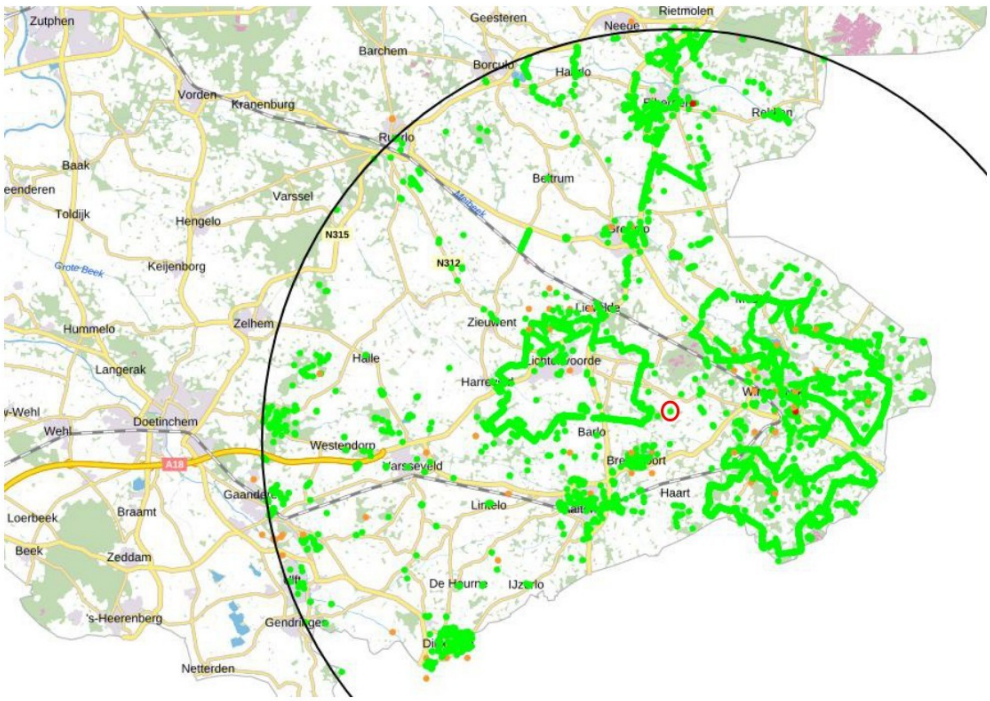
- Uit populatiedynamische gegevens blijkt dat de betrokken soort nog steeds een levensvatbare component is van de natuurlijke habitat waarin hij voorkomt, en dat vermoedelijk op lange termijn zal blijven, én;
- Het natuurlijke verspreidingsgebied van die soort wordt niet kleiner of lijkt niet binnen afzienbare tijd kleiner te worden, én;
- Er bestaat een voldoende grote habitat en deze zal waarschijnlijk blijven bestaan om de populaties van die soort op lange termijn in stand te houden.

In het formulier 'Toelichting aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming (WnB) Hoofdstuk 3 soorten' van de provincie Gelderland is aangegeven dat de soort in feite het schaalniveau bepaald waarop de staat van instandhouding beoordeeld moet worden. De gewone dwergvleermuis is over het algemeen een standvleermuis (kennisdocument Gewone dwergvleermuis, BIJ 12, 2024). Tussen de zomer- en winterverblijven van een gewone dwergvleermuis is de afstand gemiddeld zo'n twintig kilometer. Derhalve dient de staat van instandhouding beoordeeld te worden op dit regionale niveau. Daarnaast kan het verdwijnen van verblijfplaatsen op lokaal niveau ook een groot effect hebben. Het effect van de ruimtelijke ingreep op de staat van instandhouding zal voor de gewone dwergvleermuis dan ook op regionale en lokale schaal beoordeeld worden.

7.2 Regionaal

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat op basis van verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) te zien is dat de gewone dwergvleermuis veelvuldig in alle dorpskernen en stadskernen in de gehele regio rond het besluitgebied aanwezig is. Buiten de dorpskernen zijn veel minder waarnemingen. Dit is echter logisch aangezien de gewone dwergvleermuis een gebouwbewonende vleermuissoort is. Een uitzondering hierop zijn enkele bomenrijen buiten de bebouwde kom. Dit zijn duidelijk belangrijke vliegroutes voor de soort die grootschalig onderzocht zijn in de regio. Daarnaast is er sprake van een waarnemingseffect, aangezien er op een akker over het algemeen minder waarnemers zijn. De verwachting is echter dat op deze plaatsen ook veel gefoerageerd wordt. Op basis van de waarnemingen kan geconcludeerd worden dat de gewone dwergvleermuis regionaal veelvuldig voorkomt op alle plekken waar enigszins geschikt habitat

aanwezig is en dat de regionale staat van instandhouding niet afwijkt van de landelijke gunstige staat van instandhouding.



Figuur 6: Waarnemingen van de gewone dwergvleermuis (groene stippen) in straal van circa 20 km (zwarte cirkel) rondom werkgebied (rood omcirkeld). Bron: NDFF, 16 maart 2026.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat de regionale staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis waarschijnlijk gunstig is en dat de gewone dwergvleermuis uit het werkgebied onderdeel uitmaakt van deze metapopulatie.

7.3 Lokaal

Uit het uitgevoerde nader onderzoek blijkt dat er één kraamverblijfplaats, twee zomerverblijfplaatsen en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Met de sloop van het pand verdwijnen deze verblijfplaatsen. Dergelijke verblijfplaatsen zijn te mitigeren en compenseren en met de voorziene maatregelen. Er wordt voor gezorgd dat tijdens de sloop, bouw en in de toekomstige situatie de aanwezige verblijfplaatsen en functies van de gewone dwergvleermuis behouden blijven. Daarnaast wordt het doden van de vleermuizen voorkomen door het gebouw in de minst kwetsbare periode natuurvrij te maken. Al met al verdwijnen er geen substantiële functies en wordt hiermee de lokale staat van instandhouding niet negatief beïnvloed. Daarnaast komt de gewone dwergvleermuis verspreid voor in de directe omgeving van het plangebied en op grotere schaal binnen de buitengebieden van Winterswijk en Aalten. Op lokaal niveau zijn tijdens het aanvullend onderzoek diverse waarnemingen gedaan van gewone dwergvleermuizen.

Literatuurlijst

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

- BIJ12. 2017b. Kennisdocument Huismus. Passer domesticus, versie 2.1, februari 2023. BIJ12, Utrecht.

- BIJ12. 2025a. Kennisdocument Gewone grootoorvleermuis. Plecotus auritus, versie 1.0, maart 2025. BIJ12, Utrecht.

- BIJ12. 2025b. Kennisdocument Laatvlieger. Eptesicus serotinus, versie 1.0, augustus 2025. BIJ12, Utrecht.

- Dietz, Ch. von Helversen, O. Nill, D. 2011. Vleermuizen. Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika.

- Goverse, E., Herder, A.J.E. & de Zeeuw, M.P. 2015. Handleiding voor het Monitoren van Amfibieën in Nederland. Vierde herziene druk. RAVON werkgroep Monitoring, Amsterdam & Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag.

- Haarsma, 2011. De Meervleermuis in Nederland. De Zoogdiervereniging, Nijmegen

- Houtman, I., Thielecke, J., De Vroome, E., & Wiezer, N. (2025). Trends in burnoutklachten op basis van de Nationale Enquête Arbeidsomstandigheden (NEA). Gedrag&Organisatie, 38(2), 109-138.

- Limpens, H. J. G. A. Twisk, P. Veenbaas, G. 2004. Met vleermuizen overweg. Brochure Rijkswaterstaat en Vereniging voor Zoogdierkunde en Zoogdierbescherming.

- Netwerk Groene Bureaus, 2023. Soortinventarisatieprotocollen in het kader van de Wet natuurbescherming (versie juli 2017). Netwerk Groene Bureaus, Odijk.

- Netwerk Groene Bureaus, Definitielijst Netwerk Groene Bureaus 2020, 16 januari 2020.

- SAB, 2025a. Quick scan natuur. Winterswijk, recreatiepark. SAB, Arnhem.

- SAB, 2025b. Nader Onderzoek Omgevingswet. Winterswijk, Twee Bruggen. SAB, Arnhem.

- SOVON Vogelonderzoek Nederland, 2002. Atlas van de Nederlandse broedvogels 1998-2000. Nederlandse Fauna 5: 1-584. Nationaal Natuurhistorisch

Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey-Nederland, Leiden

- Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging (2021) Vleermuisprotocol 2021, januari 2021

- Zoogdiervereniging & Probos. 2012. Laanbeheer en vleermuizen; met oog voor veiligheid en cultuurhistorie; met bijdragen van E. A. Jansen, M. H. A. van Benthem, C. de Groot, P. Twisk & H. J. G. A. Limpens.

Websites:
www.bij12.nl
www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2025/17/monitor-mentale-gezondheid, geraadpleegd op 23 maart 2026
www.IVN.nl
www.ndff.nl
www.rijksoverheid.nl
www.rivm.nl/mentale-gezondheid/monitor/werkenden/burn-out-klachten geraadpleegd op 23 maart 2026
www.rsst.org.uk
www.sovon.nl
www.vleermuizenindestad.nl
www.vogelbescherming.nl
www.wetten.nl
www.zoogdiervereniging.nl

Bijlage 1 Nader onderzoek

Bijlage 2 Quickscan natuur

Bijlage 3 locatiebepaling tijdelijke voorzieningen

Bijlage 4 locatiebepaling permanente voorzieningen

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam