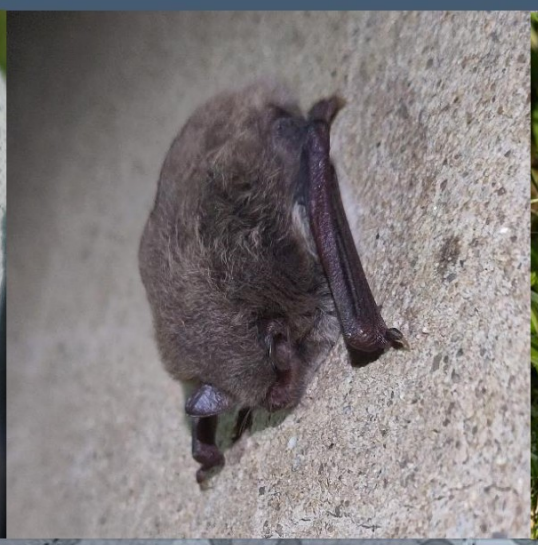
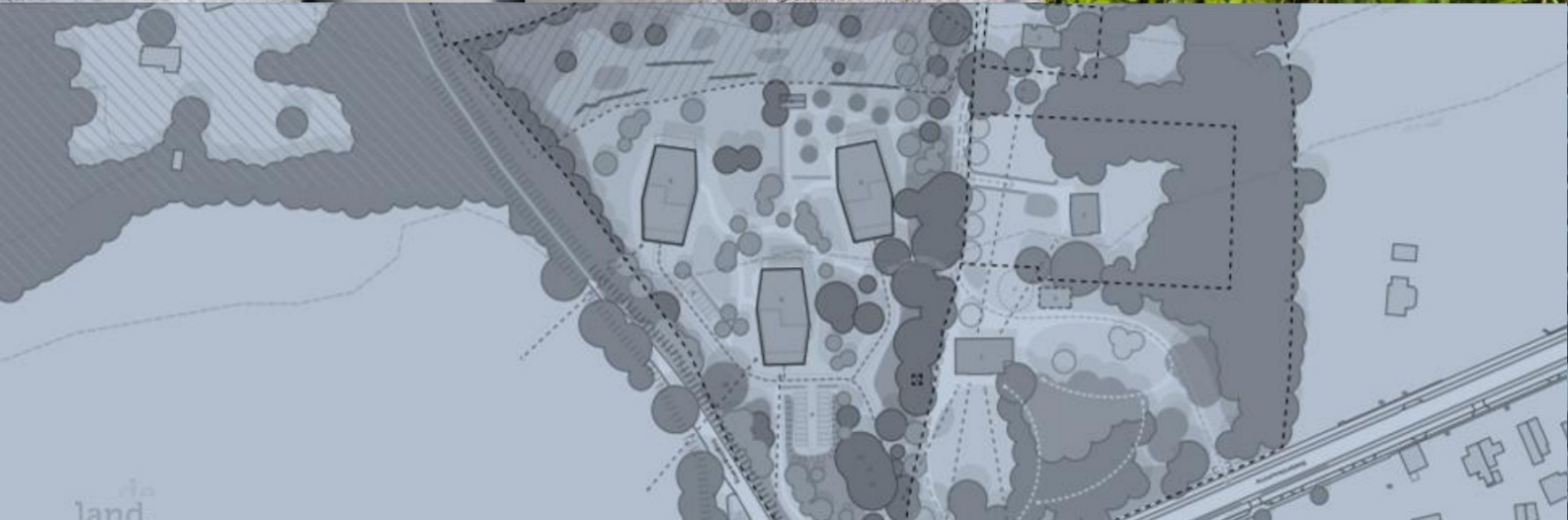
looplan voor bos natuur en landschap

Activiteitenplan flora & fauna-activiteit

Rhederhof in Rheden



Activiteitenplan bij vergunningaanvraag flora & fauna-activiteit voor sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan Rhederhof in Rheden.

OPDRACHTGEVER

De Houten Steen holding B.V.
Stroombaan 6
1181 VX Amstelveen

Contactpersoon : [redacted]
Uw kenmerk : Rhederhof

OPDRACHTNEMER

LOO PLAN bv.
Diepesteeg 4
6994 CD De Steeg
Tel: 026. 351 41 74

Ons kenmerk : 2024-101718-14387
Datum : 21 juli 2026

Contactpersoon : [redacted]
Medewerking van: [redacted]

INHOUDSOPGAVE

1 ALGEMENE INFORMATIE AANVRAAG 6

1.1 Aanleiding 6
1.2 Geschiedenis van het project 6

2 WERKZAAMHEDEN 8

2.1 Beschrijving werkzaamheden 8
2.2 Werkwijze werkzaamheden 8
2.3 Planning werkzaamheden 8

3 SCHADELIJKE HANDELINGEN 10

3.1 Beschadigen en vernielen of wegnemen van voortplantings- of rustplaatsen of nesten of eieren 10
3.2 Verstoren 10
3.3 Belangen 10

4 NATUURWAARDENONDERZOEK 12

4.1 Methode 12
4.2 Actualiteit 12
4.3 Locatie 12

5 RESULTATEN NATUURWAARDENONDERZOEK 13

5.1 Verblijfplaatsen 13
5.2 Foerageergebieden, migratie- en vliegroutes 13
5.3 Omgevingscheck 13

6 EFFECTEN 15

6.1 Kwaliteit en kwantiteit leefgebied 15
6.2 Monitoring tijdens de werkzaamheden 15

7 MAATREGELEN 16

7.1 Preventieve maatregelen 18
7.1.1 Vleermuizen 18
7.1.2 Reptielen 18
7.1.3 Zorgplicht 18
7.1.4 Overige soorten 18
7.2 Tijdelijke maatregelen 19
7.2.1 Kerkuil 19
7.2.2 Gewone dwergvleermuis 19
7.2.3 laatvlieger 20
7.2.4 Gewone grootoorvleermuis 20
7.2.5 Winterverblijven 20
7.2.6 Steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel 20
7.2.7 Reptielen 20
7.2.8 Zorgplicht 20
7.2.9 Verwijderen tijdelijke voorzieningen 20
7.3 Permanente maatregelen 21
7.3.1 Kerkuil 21

7.3.2 Zomer- en paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis ..21
7.3.3 Winterverblijven ..21
7.3.4 Vleermuiskelder ..22
7.3.5 Vleermuistoren ..22
7.3.6 Ecozone ..23
7.3.7 Natuurinclusieve nieuwbouw ..24
7.4 Monitoring maatregelen ..24
7.5 Afhankelijkheid derden ..25

8 ALTERNATIEVEN ..26

8.1 Locatie ..26
8.2 Inrichting ..26
8.3 Wijze van uitvoering ..26
8.4 Periode van uitvoering ..26

9 GUNSTIGE STAAT VAN INSTANDHOUDING ..27

9.1 Gewone dwergvleermuis ..27
9.1.1 Staat van instandhouding ..27
9.1.2 Afbreuk gunstige staat van instandhouding ..27
9.1.3 Zorgvuldig handelen ..27
9.2 Laatvlieger ..27
9.2.1 Staat van instandhouding ..28
9.2.2 Afbreuk gunstige staat van instandhouding ..28
9.2.3 Zorgvuldig handelen ..28
9.3 Gewone grootoorvleermuis ..28
9.3.1 Staat van instandhouding ..28
9.3.2 Afbreuk gunstige staat van instandhouding ..29
9.3.3 Zorgvuldig handelen ..29
9.4 Watervleermuis ..29
9.4.1 Staat van instandhouding ..29
9.4.2 Afbreuk gunstige staat van instandhouding ..29
9.4.3 Zorgvuldig handelen ..29
9.5 Baard-/brandts vleermuis ..29
9.5.1 Staat van instandhouding ..30
9.5.2 Afbreuk gunstige staat van instandhouding ..30
9.5.3 Zorgvuldig handelen ..30
9.6 Franjestaart ..30
9.6.1 Staat van instandhouding ..30
9.6.2 Afbreuk gunstige staat van instandhouding ..31
9.6.3 Zorgvuldig handelen ..31
9.7 Kerkuil ..31
9.7.1 Staat van instandhouding ..31
9.7.2 Afbreuk gunstige staat van instandhouding ..31
9.7.3 Zorgvuldig handelen ..31
9.8 Steenmarter ..31
9.8.1 Staat van instandhouding ..32
9.8.2 Afbreuk gunstige staat van instandhouding ..32
9.8.3 Zorgvuldig handelen ..32
9.9 Kleine marterachtigen ..32
9.9.1 Bunzing ..32

9.9.2 Hermelijn 32
9.9.3 Wezel 32
9.9.4 Staat van instandhouding 32
9.9.5 Afbreuk gunstige staat van instandhouding 33
9.9.6 Zorgvuldig handelen 33
9.10 Levendbarende hagedis 33
9.10.1 Staat van instandhouding 33
9.10.2 Afbreuk staat van instandhouding 33
9.10.3 Zorgvuldig handelen 33
9.11 Hazelworm 34
9.11.1 Staat van instandhouding 34
9.11.2 Afbreuk staat van instandhouding 34
9.11.3 Zorgvuldig handelen 34
9.12 Ringslang 34
9.12.1 Staat van instandhouding 34
9.12.2 Afbreuk staat van instandhouding 35
9.12.3 Zorgvuldig handelen 35
10 BIBLIOGRAFIE 36

BIJLAGEN

1 VERBLIJFPLAATSEN 39
2 VOORLOPIGE PLANNING 40
3 LOCATIES TIJDELIJKE VOORZIENINGEN 41
4 VLEERMUISKELDER EN -TOREN 43
5 PRINCIPE DETAILS MAATWERKVOORZIENINGEN 47
6 SCHETSONTWERP TERREININRICHTING 48
7 ONDERBOUWING GEWENNINGSTIJD WINTERFUNCTIE 51
8 ASBESTRAPPORT 73
9 CONVENANT 74

1 Algemene informatie aanvraag

Aanvrager	De heer van den Herik De Houten Steen Holding B.V. Stroombaan 6 1181 VX Amstelveen Contactpersoon: [redacted]@fimek.nl, 06[redacted]
Adviseur	Loo Plan B.V. Diepesteeg 4 6994 CD De Steeg [redacted]@looplan.nl 026-351[redacted]
Project	Herontwikkeling Rhederhof
Projectlocatie	Rhederhof, Rheden. Zie figuur 1 voor de ligging en de afbakening van het projectgebied. Zie bijlage 1 voor een overzicht van de aangetroffen verblijfplaatsen van beschermde soorten.
Werkzaamheden	Sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden Zie bijlage 2 voor de voorlopige planning
Procedure Omgevingsvergunning	Verzoek tot behandeling via de uitgebreide procedure
Vergunningsduur	Er wordt een vergunning aangevraagd voor de periode 1 september 2026 (week 36) t/m 31 december 2031 (week 52). Er wordt voor een langere periode vergunning aangevraagd dan de geplande duur van de werkzaamheden. Dit is om eventuele tegenslagen tijdens het werk op te kunnen vangen en binnen de vergunning de tijdelijke kasten zoals omschreven in paragraaf 7.2 eventueel te kunnen verwijderen.

1.1 Aanleiding

Op het terrein van Rhederhof te Rheden (Snippendaalseweg 2 t/m 26) is door De Houten Steen Holding B.V. een herinrichting van het terrein gepland. Hiervoor moet bestaande bouw gesloopt worden en wordt er nieuwbouw gerealiseerd. Hiermee moet het terrein weer een functie krijgen voor 3 seniorenverblijven met in totaal 60 zorgappartementen. Voor dit plan is al in 2014 door de gemeente Rheden een omgevingsvergunning afgegeven en de uitvoering is door verschillende partijen opgepakt. Door de aanwezige natuurwaarde van het gebied, is dit

echter een complex proces gebleken. In de volgende paragraaf wordt een korte geschiedenis gegeven.

1.2 Geschiedenis van het project

Het ouderencentrum Rhederhof wordt in 1965 gebouwd, in de vorm van een bejaardenflat (hoogbouw) en een complex met aanleunwoningen (laagbouw). De voormalige Engelse landschapstuin wordt omgevormd naar een onderhoudsvriendelijke tuin met gazon, heesters en een enkele bomengroep. De doorgaande groenwal langs de toegangsweg leidt tot versnippering van het voormalige landgoed, en het oostelijke en westelijke deel krijgen verschillende eigenaren. Rond de eeuwwisseling wordt het ouderencentrum korte tijd gebruikt voor opvang van asielzoekers. Sindsdien wordt de flat niet meer bewoond en raakt het gebouw in verval. De aanleunwoningen worden hierna nog gebruikt voor anti-kraak bewoning.

In 2013 wordt nader onderzoek soorten uitgevoerd door Loo Plan [1]. Het bouwplan voor de nieuwe appartementencomplexen wordt in 2014 vergund door de gemeente Rheden. Er wordt een ontheffing Flora- en faunawet (FF/75C/2014/0173.toek.jw) afgegeven, geldig tot eind 2019. Vanuit deze ontheffing worden er kasten geplaatst voor gierzwaluwen en vleermuizen, tochtgaten aangebracht in de spouw van de flat, er wordt een dassenraster geplaatst en (braam)struweel wordt verwijderd. In 2015 wordt een vergunning verleend onder de Natuurbeschermingswet 1998 (zaaknummer: 2014-004128). Vanaf dit moment zijn er diverse bezwaarprocedures gevoerd rondom vergunningen/ontheffingen in het kader van natuurbescherming. De procedures zorgen ervoor dat het plan sindsdien volledig stil ligt.

In 2017 voert Loo Plan broedvogelonderzoek uit, waarbij de nadruk wordt gelegd op aanwezigheid van zwarte specht, draaihals en wespendief [2]. In juli 2018 voert Loo Plan een actualiserende quickscan uit [3] en in het najaar van 2018 nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen [4].

In 2018 wordt een vergunning Wet natuurbescherming (Wnb) voor gebiedsbescherming verleend voor de sloop en bouw op Rhederhof (zaaknummer: 2016-004628), maar het besluit tot vergunning wordt in 2019 door de rechtbank vernietigd. De nestkasten voor gierzwaluwen worden in augustus 2019 geïnspecteerd en verwijderd, omdat deze geen functie zouden hebben. In september 2019 verloopt de ontheffing Flora- en faunawet, het sloopwerk is op dat moment nog niet uitgevoerd.
In juni 2019 voert Bureau Waardenburg een natuurtoets uit voor de herinrichting van Rhederhof, waar Buiting Advies in november 2019 een second opinion op uitvoert, in opdracht van de bezwaarmakers [5]. In februari 2020 wordt de natuurtoets herzien, en de definitieve versie uitgegeven [6]. Ook doet Bureau Waardenburg, op verzoek van de Provincie Gelderland, in mei en juli 2020 opnieuw nader onderzoek naar kraam- en zomerverblijfplaatsen van vleermuizen [7]. In Augustus 2020 voert EcoNatura een onafhankelijke ecologische contra-expertise uit in opdracht van de bezwaarmakers [8].

In september 2020 wordt de vergunning Wnb in het kader van gebiedsbescherming geweigerd (zaaknummer: 2020-005108). In januari 2021 wordt een ontheffing Wnb in het kader van soortbescherming verleend, geldig tot oktober 2026 (zaaknummer: 2019-009288).

Op 10 november 2023 wordt er door bezwaar voerende partijen en de huidige eigenaar een convenant getekend (bijlage 9), wat de realisatie van het project een stap dichterbij brengt. Omdat de data verouderd is, wordt in 2024 door Loo Plan een nieuwe quickscan Omgevingswet [9] en een update van het nader onderzoek soorten [10] uitgevoerd. Vanaf dit moment wordt opnieuw aan de plannen gewerkt om op deze plek nieuwbouwwoningen te kunnen realiseren. Dit activiteitenplan vormt de basis voor het verkrijgen van een nieuwe vergunning voor een flora- en fauna activiteit onder de Omgevingswet.

2 Werkzaamheden

2.1 Beschrijving werkzaamheden

De Houten Steen Holding B.V. is voornemens sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden uit te voeren aan de Snippendaalseweg 2 tot en met 26 te Rheden (Rhederhof). De ligging en afbakening van het projectgebied is weergegeven in figuur 1. Binnen het projectgebied is een werkgebied aangewezen. Alleen binnen het werkgebied zullen werkzaamheden t.b.v. sloop en nieuwbouw plaatsvinden. In het deel van het projectgebied dat buiten het werkgebied valt, worden enkel werkzaamheden ten behoeve van soorten uitgevoerd. Hieronder valt zowel de mitigatie of compensatie voor beschermde soorten als de ontwikkeling en optimalisatie van de ecozone in het noorden van het projectgebied. Met de ecozone wordt een verbetering in kwaliteit van leefgebied voor de soorten gerealiseerd.

Binnen het werkgebied zijn de sloopwerkzaamheden en het bouwrijp maken van het terrein de werkzaamheden met het meest verstorende effect op de beschermde soorten. Zie figuur 1 voor een overzicht van de geplande nieuwbouw en bestaande bouw (oranje contouren).

Buiten het werkgebied zijn de werkzaamheden met de meest verstorende effecten op de beschermde soorten de graafwerkzaamheden t.b.v. de herinrichting van het gebied.

Een globale beschrijving van de werkzaamheden en de beoogde planning, is terug te vinden in bijlage 2.

2.2 Werkwijze werkzaamheden

De werkzaamheden bestaan uit asbestsanering, de sloop van de gebouwen en het (gedeeltelijk) verwijderen van begroeiing binnen het werkgebied om zo het terrein bouwrijp te maken voor de herontwikkeling.

Om doding of verwonding van beschermde diersoorten te voorkomen bij de herontwikkeling, moeten de gebouwen en het werkgebied natuurvrij gemaakt worden. Door vandalisme en vergaand verval, zijn de gebouwen vol openingen en toegangsplekken komen te zitten. Hierdoor is het niet meer mogelijk om op de reguliere manier (door het dichtzetten van toegangen) ongeschikt te maken. Daarom is gekozen voor natuurvriendelijk slopen. De beste aanpak zal in overleg met aannemers worden afgestemd. Een voorstel is gedaan in §7.1.1. Natuurvrij maken gebeurt onder begeleiding van de ecoloog. Hiermee wordt de kans op doden van dieren geminimaliseerd.

Het terrein wordt natuurvrij gemaakt door het plaatsen van een scherm en wegvangen van reptielen. Langs het scherm zijn op verschillende plekken (circa iedere 25 meter) uittreedplekken gemaakt. Zoogdieren die gebruik maken van het terrein kunnen uit eigen beweging, onder andere via gerealiseerde uittreedplekken, wegkomen.

2.3 Planning werkzaamheden

Het natuurvriendelijk slopen van de projectgebouwen is voorzien vanaf april 2027.

In april wordt zo veel mogelijk van het sloopwerk uitgevoerd om de gebouwen oninteressant te maken voor soorten om in te verblijven. Op deze manier kan er doorgewerkt worden gedurende de gehele actieve periode tot 15 oktober.

Het natuurvriendelijk slopen valt gelijk met het broedseizoen. Ondanks dat er geen jaarrond beschermde nestlocaties in de projectgebouwen zijn aangetroffen, moet wel rekening gehouden worden met potentieel broedende algemene broedvogels. Door inzet van gerichte controles door ecologen vanaf het begin van het broedseizoen en het gericht inzetten van verstorende maatregelen zoals o.a. wapperende linten, reflecterende materialen en vliegers in de vorm van roofvogels, worden algemene broedvogels geweerd.

De globale planning is te vinden in bijlage 2.



Figuur 1: Ontwerpschets van de uiteindelijke situatie. Hierop wordt de geplande nieuwbouw weergegeven, maar ook de bestaande bouw (oranje stippellijnen). Daarnaast is ook indicatief het werkgebied aangegeven (gele kader) en in grove lijnen wat als het ecozone wordt aangemerkt (blauwe kader). In de ecozone is geen toegang voor recreatie en wordt alleen beheer en optimalisatie uitgevoerd. Het werkgebied wordt wel groen ingericht, maar wordt niet specifiek afgesloten voor gebruik..

3 Schadelijke handelingen

In tabel 1 is per soort aangegeven voor welke schadelijke handelingen uit het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal) een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit wordt aangevraagd:

3.1 Beschadigen en vernielen of wegnemen van voortplantings- of rustplaatsen of nesten of eieren

Door de sloop van het projectgebouw worden vaste verblijf- of rustplaatsen van de kerkuil, de verschillende soorten vleermuizen en mogelijk steenmarter vernield. Omdat voor de nieuwbouw ook het terrein binnen het werkgebied natuurvrij gemaakt moet worden, wordt er op verschillende plekken groen verwijderd, waardoor verblijfplaatsen van reptielen en mogelijk marterachtigen (steenmarter, bunzing, wezel en hermelijn) verloren kunnen gaan.

3.2 Verstoren

Om doding en verstoring als direct gevolg van de werkzaamheden te voorkomen, worden de gebouwen natuurvriendelijk gesloopt. Doordat originele verblijfplaatsen hierbij verloren gaan worden soorten gedwongen alternatieve verblijfplaatsen te gebruiken in de omgeving. Het dwingen van soorten om gebruik te maken van alternatieve verblijfplaatsen kan ook als verstorend worden gezien. Door direct al permanente alternatieven aan te bieden in de vorm van een vleermuiskelder en -toren (zie ook paragrafen 7.3.4 & 7.3.5) voor de meest kwetsbare verblijfplaatsen (winterverblijfplaatsen van vleermuizen), wordt dit effect zo veel mogelijk geminimaliseerd. Daarnaast zijn in de omgeving ook tijdelijke voorzieningen (paragraaf 7.2) in bomen en op stellages geplaatst ter mitigatie van het tijdelijk verdwijnen van verblijfplaatsen in de bestaande gebouwen.

Daarnaast treedt er verstoring op door het bouwrijp maken van het werkgebied. Om deze effecten te minimaliseren worden reptielen weggevangen uit het werkgebied. Overige soorten kunnen makkelijk uit zichzelf wegkomen en worden daarom niet actief weggevangen.

3.3 Belangen

Ten aanzien van de soorten uit tabel 1 wordt vergunning aangevraagd 'in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid' en 'in het belang van de volksgezondheid of 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' zoals vermeld in artikel 8.74j, eerste lid, onder b, sub 1°, artikel 8.74k, eerste lid, onder b, sub 3° en artikel 8.74l Bkl, eerste lid, onder b, sub 3° van de het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl).

Onderstaand zijn, kort samengevat, de punten opgenomen die dit belang ondersteunen en de ernst van de huidige situatie illustreren. Verdere en uitgebreidere beschrijving van de onderbouwing is terug te vinden in bijlage 0.

- Betreding door onbevoegden en bijbehorende vandalisme (slopen en brandstichting)
- Daardoor onveilige situatie voor onbevoegden, hulpverleners en beschermde soorten in het gebouw
- Risico voor N2000-gebied de Veluwe door brandstichting (overslaan en verbranding gevaarlijke stoffen)
- Er zijn gevaarlijke stoffen aanwezig binnen het projectgebied (zoals asbest, zie ook bijlage 8 voor een asbestrapport)
- Nieuwbouw en opnieuw in gebruikname van het terrein zorgen ervoor dat bovenstaande risico's verdwijnen.
- De nieuwbouw vormt een bijdrage aan het oplossen van een groot landelijk probleem: de woningnood. Zie ook de kamerbrief versnelde aanpak woningnood van het kabinet. Met de nieuwbouw worden 60 (zorg)woningen gerealiseerd.
- Bij de nieuwbouw worden energiezuinige woningen gebouwd (woningtype ..., met energielabel van minimaal A+++). Hiermee wordt het gemiddelde energieverbruik positief beïnvloed en wordt bijgedragen aan het behalen van de doelen zoals deze zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van Parijs.

Tabel 1: Soorten, schadelijke handelingen en belangen.

Soorten	Schadelijke handelingen	Overtreding door:	Belangen
Kerkuil *(Tytus alba)*	Vernielen (11.37, lid 1b) Verstoren (11.37, lid 1d)	Sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden	Artikel 8.74j Bkl, eerste lid, onder b, sub 1°: in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid
Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) Laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) Gewone grootoorvleermuis *(Plecotus auritus)* Watervleermuis *(Myotis Daubentonii)* Baardvleermuis *(Myotis mystacinus)* Brandts vleermuis *(Myotis brandtii)* Franjestaart *(Myotis Nattereri)*	Verstoren (11.46, lid 1b) Vernielen (11.46, lid 1d)		Artikel 8.74k Bkl, eerste lid, onder b, sub 3°: 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.
Wezel (Mustela nivalis) Hermelijn (Mustela erminea) Bunzing (Mustela putorius) Steenmarter (Martes foina)	Vernielen (11.54, lid 1b)		Artikel 8.74l Bkl, eerste lid, onder b, sub 3°: 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;
Hazelworm (Anguis fragilis) Ringslang (Natrix Helvetica) Levendbarende hagedis (Zootoca vivipara)	Vangen (11.54, lid 1a) Vernielen (11.54, lid 1b)		Artikel 8.74l Bkl, eerste lid, onder b, sub 6°: in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied; en Artikel 8.74l Bkl, eerste lid, onder b, sub 13°: in het algemeen belang
Zorgplicht			
Das *(Meles meles)* Boommarter *(Martes martes)*	Zorgplicht	n.v.t.	Voor deze soorten is de zorgplicht van extra belang en dit wordt geborgd door: - Behoud van functionaliteit leefgebied - Versterking en optimalisatie van leefgebied binnen de ecozone

4 Natuurwaardenonderzoek

4.1 Methode

Op basis van de quickscan [9] is nader onderzoek uitgevoerd naar de huismus, gierzwaluw, kerkuil, gebouwbewonende soorten vleermuizen, marterachtigen, de eekhoorn en reptielen. Het onderzoeksgebied en de directe omgeving zijn conform de verschillende beschikbare kennisdocumenten en het Vleermuisprotocol 2021 geïnventariseerd.

In het nader onderzoek is onderbouwd dat de beperkte afwijking van het Vleermuisprotocol en Kennisdocumenten ecologisch en juridisch geen effecten heeft (zie § 2.9 van het nader onderzoek, [10])

Alle onderzoeken zijn uitgevoerd door ecologen van adviesbureau Loo Plan B.V. De tijdstippen en wijze waarop de inventarisatie is uitgevoerd, staan uitgebreid beschreven in hoofdstuk 2 en bijlage 5 van het nader onderzoek.

4.2 Actualiteit

De inventarisaties hebben in 2024 plaatsgevonden. De laatste inventarisatie heeft op 25 november plaatsgevonden. Daarnaast is er een inpandige inspectie uitgevoerd op overwinterende vleermuizen op 28 januari en 19 februari 2025. De jongste gegevens van het nader onderzoek zijn dus niet ouder dan drie jaar.

Op 5 februari 2026 heeft een extra inpandige inspectie plaatsgevonden op overwinterende vleermuizen. Dit met name om te controleren of vleermuizen jaarlijks gebruik maken van het gebouw en of er nieuwe soorten aangetroffen zouden worden. Bij deze controle zijn geen nieuwe soorten aangetroffen, wel werden vleermuizen op vergelijkbare plekken als bij de inspectie in 2025 waargenomen.

In de kraamperiode van 2026 (15 mei t/m 15 juli) heeft er een monitoring van de vleermuistoren plaatsgevonden. Het laatste bezoek is op 6 juli 2026 geweest. Bij deze monitoring van de toren is één zomerverblijf gewone dwergvleermuis aangetroffen.

Door vandalisme vinden er constant veranderingen plaats aan het gebouw. In de meeste gevallen gaat het om slopen van (kleine) delen of elementen aan het gebouw zoals het verwijderen van deuren of houten beplating. Er zijn echter ook grotere vernielingen zoals brandstichting of het uitbreken van een muur. Hierdoor zijn er sinds het nader onderzoek in 2024 veranderingen/verslechteringen opgetreden aan het projectgebouw voor de soorten. Binnen het projectgebied hebben ook veranderingen plaatsgevonden zoals het maaien van het terrein en het plaatsen van een vleermuiskelder- en toren (zie ook paragraaf 7.3.4 en 7.3.5). Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd ter mitigatie en compensatie, in voorbereiding op de uitvoer van het project (zie hoofdstuk 7).

Gezien het bovenstaande, worden de inventarisatiegegevens als voldoende actueel beschouwd.

4.3 Locatie

In bijlage 2 van het nader onderzoek zijn de deelgebieden van het onderzoek weergegeven. In de inventarisatiegegevens, bijlage 5 van het nader onderzoek, is aangegeven welk deelgebied wanneer is onderzocht. Vaak zijn tijdens de avondonderzoeken meerdere deelgebieden tegelijk onderzocht door verschillende waarnemers.

5 Resultaten natuur-waardenonderzoek

5.1 Verblijfplaatsen

In tabel 2 zijn het totaal aantal verblijfplaatsen van de kerkuil en van vleermuizen weergegeven op basis van het nader onderzoek [10].

Voor reptielen en marterachtigen (steenmarter, boommarter, bunzing, wezel en hermelijn) zijn geen exacte locaties voor nest- of rustplaatsen aan te geven. Deze kunnen op verschillende plekken in (steenmarter, bunzing, wezel en hermelijn) en rondom (alle soorten) het projectgebied aanwezig zijn. Van de das is een oude vluchttunnel aangetroffen net buiten de grens van het werkgebied. Hier is geen activiteit meer vastgesteld en in de omgeving zijn meerdere andere vluchttunnels aangetroffen.

De details over de aangetroffen verblijfplaatsen van beschermde soorten zijn beschreven in hoofdstuk 3 van het nader onderzoek. In figuur 2 van het nader onderzoek en in bijlage 1 van dit activiteitenplan is een kaart opgenomen met de aangetroffen verblijfplaatsen van beschermde soorten.

5.2 Foerageergebieden, migratie- en vliegroutes

In nagenoeg het gehele projectgebied worden foeragerende vleermuizen aangetroffen. Het gehele projectgebied is dan ook zeer geschikt als foerageergebied door de afwisseling tussen losstaande bomen, bosranden, bos en open terrein.

Binnen het projectgebied zijn geen vlieg- of migratieroutes waargenomen.

Het noordelijke deel van het projectgebied (de toekomstige ecozone) wordt gebruikt door de das als foerageergebied, hier lopen meerdere wissels en zijn sporen van foerageeractiviteit waargenomen.

Voor de overige soorten (marterachtigen, de eekhoorn, de kerkuil en reptielen) vormt het gehele projectgebied geschikt foerageergebied.

De resultaten met betrekking tot foerageergebieden, migratieroutes en vliegroutes van beschermde soorten zijn uitgebreid beschreven in hoofdstuk 3 van het nader onderzoek in het kader van de omgevingswet.

5.3 Omgevingscheck

In deze paragraaf wordt de geschiktheid van de omgeving rondom het projectgebied voor de aangetroffen soorten besproken.

Algemeen

Het projectgebied ligt aan de noordelijke rand van het dorp Rheden en grenst aan het Natura 2000 gebied De Veluwe. Op het terrein staan verlaten wooncomplexen (zowel hoog- als laagbouw) die als zorgwoningen gebruikt werden. Westelijk van het terrein zijn wat kleinschalige akkers aanwezig. Aan de oostzijde zijn enkele woningen/gebouwen met grote tuinen met daarachter nog een strook bosachtig gebied. Achter de bosstrook zijn paardenweiden aanwezig.

Vleermuizen

Door de vervallen staat van de projectgebouwen (lees: veel toegangen tot spouw en veel wegkruipmogelijkheden), is het projectpand geschikter dan de vrijstaande woningen ten oosten van het projectpand. Hier moet echter

Tabel 2: Overzicht van aangetroffen verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten in projectwoningen.

Beschermde soorten	Conclusie				
Kerkuil	Geen nesten, 1 roestplaats				
Vleermuizen		type verblijfplaats			
	soort	kraam	zomer	paar	winter
	gewone dwergvleermuis		7	2	1
	laatvlieger		3		
	Gewone grootoorvleermuis		1		1
	Watervleermuis				1
	Baard-/Brandtsvleermuis				1
	Franjestaart				1

wel de kanttekening bij geplaatst worden dat de projectpanden, door verstoring en vandalisme, geen stabiele en veilige verblijfplaats bieden voor vleermuizen. Dit is ook onderbouwd in paragraaf 3.3 en bijlage 0. Buiten de vrijstaande woningen, is er maar weinig bebouwing aanwezig in de directe omgeving van het projectpand. De noordelijke rand van het dorp Rheden kan nog alternatieven bieden. Deze zijn mogelijk in de winter interessanter voor enkele soorten doordat het projectgebouw niet gestookt wordt en daarom kouder kan zijn dan bewoonde gebouwen aan de rand van het dorp. Voor vrijhangende soorten die in het projectgebouw zijn aangetroffen, vormt dit echter geen geschikt alternatief. Voor boombewonende soorten die ook in het projectgebouw zijn aangetroffen, zijn mogelijk nog wel alternatieven aanwezig in bomen rondom het projectgebied.
De omgeving van het projectgebied biedt voldoende alternatief, gelijksoortig habitat dat zeer geschikt is als foerageergebied (zie ook het nader onderzoek [10]). Binnen het projectgebied is daarom geen essentieel foerageergebieden voor vleermuizen aanwezig.

Kerkuil

Ondanks dat de omgeving wel veel geschikt foerageergebied heeft, zijn er in de directe omgeving (100 m straal rondom gebouw) maar weinig geschikte alternatieve schuren die een roestplaats kunnen hebben. Een territorium van de kerkuil is echter vrij groot (60-1200 hectare) waarbinnen de soort meerdere roestplekken heeft. Hierdoor kan aangenomen worden, dat de kerkuil (tijdelijk) voldoende alternatieven heeft. Dit wordt verder onderschreven door het feit dat de soort niet continu in het projectgebied aanwezig is maar dus blijkbaar ook langere tijd op alternatieve locaties verblijft.

Marterachtigen

Binnen het projectgebied zijn verschillende marterachtigen waargenomen of kunnen niet uitgesloten worden. Verblijfplaatsen in de projectgebouwen zijn niet waarschijnlijk door de mate van verstoring in de bebouwing door onbevoegden, brandstichting en vandalisme. Exacte verblijfplaatsen in rommelhoekjes en het groen van het projectgebied zijn niet vastgesteld. Hier kunnen in potentie steenmarter, wezel, hermelijn en bunzing voorkomen. Voor de boommarter is dit terrein veel minder geschikt als verblijfplaats, naar verwachting heeft deze soort een verblijfplaats in het achterliggende bosgebied en gebruikt de soort het projectgebied af en toe om te foerageren. Net buiten het werkgebied is een vluchttunnel van een das aangetroffen, deze is gedurende de periode van het onderzoek niet in gebruik geweest.

Ondanks dat het projectgebied gebruikt wordt door de soorten, zijn in de omgeving voldoende alternatieven aanwezig. Daarnaast wordt de ecozone (noordelijke deel van het projectgebied) verder geoptimaliseerd waarbij tijdens de inrichting ook rekening wordt gehouden met (kleine) marterachtigen.

De omgeving van het projectgebied biedt voor alle soorten voldoende alternatief, gelijksoortig habitat dat zeer geschikt is als foerageergebied voor de soorten (nader onderzoek [10]). Binnen het projectgebied is daarom geen essentieel foerageergebied aanwezig.

Reptielen

Binnen het projectgebied zijn de hazelworm, levendbarende hagedis en ringslang aangetroffen. Van deze soorten zijn geen exacte verblijfplaatsen bekend, maar door het rommelige karakter van het terrein zijn er volop schuilmogelijkheden waar de soorten gebruik van kunnen maken. Daarbij hebben de levendbarende hagedis en hazelworm geen vaste voortplantingsplaatsen, beide soorten zijn eierlevendbarend.
Van de ringslang zijn geen voortplantingsplaatsen aangetroffen. Jongen die net uit het ei gekropen zijn, zijn tussen de 14 en 22 cm [11]. Ringslangen die net zijn uitgekropen zijn niet aangetroffen op het terrein.

Het projectgebied wordt naar verwachting door alle soorten voor overwintering gebruikt. Op het terrein zijn leegstaande bebouwing, enkele steenstapels en muizenholen aanwezig waar de soorten in kunnen overwinteren. Ook de omgeving van het projectgebied biedt winterobjecten in de vorm van rommelplekken, steenstapels in de ecozone en muizenholen. Hiermee biedt de omgeving voldoende alternatieven en is het projectterrein dus niet essentieel voor deze functies.

Voor overige functies in de actieve periode van reptielen, zijn er voldoende alternatieven in de omgeving aanwezig waardoor het werkterrein geen essentieel leefgebied vormt voor de soorten.

6 Effecten

6.1 Kwaliteit en kwantiteit leefgebied

Werkzaamheden t.b.v. sloop en nieuwbouw beperken zich tot het werkgebied binnen het projectgebied. Naast het slopen van de projectgebouwen en realiseren van nieuwbouw, moet ook het terrein bouwrijp gemaakt worden.

Binnen het werkgebied zijn verschillende reptielen aangetroffen, waarvan de hazelworm in de hoogste aantallen. Daarnaast maken ook (kleine) marterachtigen (m.u.v. das) gebruik van het werkterrein. Door het bouwrijp maken van het terrein en doordat het terrein afgeschermd is, verdwijnt (een gedeelte) van dit leefgebied voor deze soorten. Het effect hiervan zal het grootst zijn voor de reptielen doordat deze niet erg mobiel zijn en daardoor minder makkelijk kunnen uitwijken of wegkomen. Binnen het werkgebied worden reptielen dan ook actief weggevangen om te voorkomen dat reptielen verwond of gedood worden bij de werkzaamheden. Marterachtigen zijn mobieler en kunnen makkelijker uitwijken. Doordat de omgeving van het projectgebied geschikt is als leefgebied voor de soorten, maakt het projectgebied geen onderdeel uit van het essentiële leefgebied van de soorten.

Het projectgebied is ook geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Belangrijke elementen van het foerageergebied (zoals bomen of bosranden) blijven behouden waardoor er minimaal verlies van foerageergebied voor vleermuizen is.

Kerkuil kan mogelijk foerageren op muizen binnen het projectgebied, maar door het veelal hoge gras is het niet ideaal. De omgeving van het projectgebied biedt geschikter foerageergebied voor de kerkuil.

De meeste van de besproken effecten zijn enkel van tijdelijke aard of betreffen een minimaal verlies. Alleen voor marterachtigen (steenmarter, wezel, hermelijn en bunzing) en de aangetroffen reptielensoorten zijn de effecten ook van langere duur doordat het terrein zal veranderen. Na de realisatie van de nieuwbouw zal dit terrein intensiever in gebruikt zijn door mensen en zal meer onderhouden worden. Hierdoor keert het werkgebied niet in dezelfde staat terug en zullen hier minder rommel en verstophoekjes zijn. Doordat voldoende alternatief leefgebied in de omgeving aanwezig is en bij de verdere inrichting van het terrein de ecozone geoptimaliseerd wordt voor de verschillende soorten (zie ook paragraaf 7.3.6), wordt dit verlies tot een minimum beperkt. Er zal altijd voldoende geschikt leefgebied aanwezig zijn.

6.2 Monitoring tijdens de werkzaamheden

De voorgenomen werkzaamheden/maatregelen worden begeleid door een ecologische deskundige[1] op het gebied van de kerkuil, vleermuizen, reptielen en marterachtigen. Deze begeleidt, of voert de volgende taken uit:

- Ongeschikt maken werkgebied voor reptielen;
- Wegvangen reptielen;
- Maai- en kapwerkzaamheden om terrein bouwrijp te maken;
- Plaatsen van tijdelijke mitigatie;
- Het natuurvriendelijk slopen van de gebouwen;
- Het realiseren van de permanente mitigatie in de nieuwbouw en omgeving;
- Inrichting van de ecozone.

[1] De provincie Gelderland verstaat onder een deskundige een persoon die voor de situatie, habitats en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en ((soort)specifieke) ecologische kennis heeft. De ervaring en kennis dient te zijn opgedaan doordat de deskundige:

- Op HBO-, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie; en/of
- Als ecoloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, zoals bijvoorbeeld een bureau welke is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.

Met betrekking tot soorten of specifieke soorten kan als deskundige ook iemand worden aangemerkt die:

- Op MBO-niveau een opleiding heeft afgerond met als zwaartepunt de Wet natuurbescherming, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten; en/of

zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij en werkzaam voor de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals bijvoorbeeld Zoogdiervereniging, RAVON, Stichting Das en Boom, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch Genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, SOVON, STONE, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, De Landschappen en Stichting Beheer Natuur en Landelijk gebied) en/of zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenmonitoring en/of -bescherming.

7 Maatregelen

Tabel 3: Overzicht mitigerende maatregelen. In de volgende paragrafen worden de maatregelen verder uitgelicht.

Soort	Resultaat inventarisatie	Effecten op aangetroffen soorten	Tijdelijke mitigatie	Preventieve maatregelen	Vermijden gevoelige perioden en wegvangen/verjagen tijdens ingreep	Permanente compensatie
Kerkuil	Geen nesten, 1 roestplaats.	Vernieling huidige roestplaats. Verstoring huidige roestplaats.	Door afwezigheid van geschikte stallen/schuren, 2 kerkuilkasten plaatsen in de bomen in de omgeving.	Vóór aanvang werk Natuurvriendelijk slopen van bestaande bebouwing.	n.v.t.	Realiseren van geschikte roestplaats in buitengebouw en behouden van de 2 (tijdelijke) kasten.
Gewone dwergvleermuis	7 zomer-, 2 paar- en 1 winterverblijf.	Vernieling huidige verblijfplaatsen. Verstoring huidige verblijfplaats.	Plaatsen 36 boomkasten (type ANS-1 en VK WS 04). Daarnaast direct permanent compensatie door plaatsen vleermuistoren.	Vóór aanvang werk Natuurvriendelijk slopen van bestaande bebouwing.	Gebouwen worden buiten de winterperiode natuurvriendelijk gesloopt. Door te starten met het ongeschikt maken van het hoofdgebouw voorafgaand aan de kraamperiode, kan gedurende de gehele actieve periode van vleermuizen gewerkt worden.	354m2 spouwmuur met minimaal 3 - 5 cm vrije ruimte, toegankelijk door middel van invliegstenen (type IB VL 03 of vergelijkbaar). Realiseren van bovengrondse overwinteringslocatie in de vleermuistoren.
Laatvlieger	3 zomerverblijfplaatsen		Plaatsen 12 opbouwkasten op stellages (type 'Vera') Daarnaast direct permanent compensatie door plaatsen vleermuistoren.			
Gewone grootoorvleermuis	1 zomerverblijf		Plaatsen 4 boomkasten (type VK WS 04) t.b.v. de gewone grootoorvleermuis (zomerverblijf).			

Soort	Resultaat inventarisatie	Effecten op aangetroffen soorten	Tijdelijke mitigatie	Preventieve maatregelen	Vermijden gevoelige periodes en wegvangen/verjagen tijdens ingreep	Permanente compensatie
Gewone grootoorvleermuis	1 winterverblijfplaats	Vernieling huidige verblijfplaatsen. Verstoring huidige verblijfplaats.	Direct permanente compensatie door plaatsen van een vleermuiskelder.	Vóór aanvang werk Natuurvriendelijk slopen van bestaande bebouwing.	Gebouwen worden buiten de winterperiode natuurvriendelijk gesloopt. Door te starten met het ongeschikt maken van het hoofdgebouw voorafgaand aan de kraamperiode, kan gedurende de gehele actieve periode van vleermuizen gewerkt worden.	354m2 spouwmuur met minimaal 2,5-5 cm vrije ruimte, toegankelijk door middel van invliegstenen (type IB VL 03 of vergelijkbaar). Realiseren van ondergronds overwinteringslocatie in de vleermuiskelder.
Watervleermuis	1 winterverblijfplaats					
Baard/Brandts-vleermuis	1 winterverblijfplaats					
Franjestaart	1 winterverblijfplaats					
Steenmarter, bunzing, wezel en hermelijn	Geen exacte locaties van verblijfplaatsen aan te wijzen, verblijfplaatsen niet uit te sluiten.	Vernieling huidige verblijfplaatsen. Verstoring huidige verblijfplaatsen.	n.v.t. voldoende natuurlijke alternatieven in de omgeving	Opruimen terrein en wegnemen potentiële verblijfplaatsen onder ecologische begeleiding, natuurvriendelijk slopen van bestaande bebouwing.	n.v.t.	n.v.t. Ter optimalisatie wordt het leefgebied in de ecozone en bosrand versterkt door: realiseren van 2 marterhopen en takkenrillen.
Hazelworm, ringslang en levendbarende hagedis	Geen exacte verblijfplaatsen aan te wijzen, verblijfplaatsen op het terrein aanwezig	Vernieling huidige verblijfplaatsen. Verstoring huidige verblijfplaatsen.	n.v.t. voldoende natuurlijke alternatieven in de omgeving	Vóór aanvang werkzaamheden, terrein natuurvrij maken (wegvangen dieren).	n.v.t.	n.v.t. Ter optimalisatie wordt het leefgebied in de ecozone versterkt door: realiseren van takkenrillen. hibernaculum en broeihoop.
Zorgplicht (das en boommarter)	Wissels en foerageerdgebied	Verstoring	n.v.t. voldoende natuurlijke alternatieven in de omgeving	Niet werken binnen 0,5h van zonsondergang en zonsopkomst, geen verlichting gedurende de nacht.	n.v.t.	Behouden en versterken van de functie van de ecozone

7.1 Preventieve maatregelen

De volledige werkzaamheden, sloop én realisatie van nieuwbouw, kunnen niet buiten alle kritische perioden uitgevoerd worden. Om zo min mogelijk negatieve effecten op soorten en verblijfplaatsen te hebben, worden bestaande verblijfplaatsen vóóraf ongeschikt gemaakt. Daarnaast wordt er voor de meest kwetsbare verblijfplaatsen (winterverblijfplaatsen) direct een permanent alternatief geboden dat ook tijdens de sloop- en nieuwbouwfase toegankelijk en functioneel is (zie ook paragraaf 7.3.4 en 7.3.5 over de vleermuiskelder en -toren).

7.1.1 Vleermuizen

Gebouwen met vleermuisverblijfplaatsen worden vanaf april 2027 ongeschikt gemaakt. Zo veel mogelijk van het werk wordt in april uitgevoerd zodat het gebouw zo snel mogelijk oninteressant is voor soorten om in te verblijven. Op die manier kan er doorgewerkt worden gedurende de gehele actieve periode van vleermuizen.

Het ongeschikt maken bij de projectgebouwen is maatwerk. Door vernieling en eerdere maatregelen, zijn er dusdanig veel openingen en toegangen dat ongeschikt maken via de reguliere manier (exclusie) onmogelijk is. Ongeschikt maken gebeurt daarom door het natuurvriendelijk slopen van de gebouwen in de minst kwetsbare periode.

Bij natuurvriendelijk slopen wordt het gebouw in stappen steeds ongeschikter gemaakt, waardoor vleermuizen tijd hebben om te verhuizen naar alternatief aangebrachte locaties. Daarnaast zal, door verstoring van de verblijfplaatsen, de kans groter zijn dat vleermuizen ook daadwerkelijk verhuizen.

Daktrimmen rond de gebouwen worden handmatig verwijderd en dakleer wordt naar achteren gevouwen zodat de spouwmuur verder open komt te liggen. Daarnaast zal buitenblad in stappen worden verwijderd door deze per verdieping af te breken. Bij het afbreken van het buitenblad is een ecoloog betrokken die spouwmuur steekproefsgewijs controleert op aanwezigheid van vleermuizen. Bij aantreffen van vleermuizen, wordt direct de ecoloog ingeschakeld die het dier waar mogelijk verplaatst naar een tijdelijke voorziening in de omgeving van het projectgebouw.
Vervolgens kan het bovengrondse deel van het gebouw volledig gesloopt worden. Voor en tijdens de sloop worden lichtbronnen ingezet in ruimtes zonder uitstraling naar de omgeving (bijv. kruipruimte) om zo deze ruimtes ongeschikt te maken en houden.

Werkzaamheden met betrekking tot ongeschikt maken/sloop van de gebouwen, gebeurt onder begeleiding van een ecoloog.

7.1.2 Reptielen

Om het terrein vrij te maken van reptielen, is rondom het werkgebied op 22 mei 2024 een scherm van circa 50cm hoog geplaatst. Het scherm is gedeeltelijk ingegraven waardoor reptielen er niet onderdoor kunnen. Circa iedere 25 meter is aan de binnenzijde van het scherm een uitkruipmogelijkheid gerealiseerd door het plaatsen van schuine plankjes of zandhopen langs het scherm. Op deze manier kunnen soorten uit zichzelf het werkgebied verlaten.

Reptielen zijn/worden ook actief weggevangen van het terrein. Hiervoor zijn verspreid over het terrein reptielenplaatjes geplaatst. Reptielen gaan onder deze plaatjes liggen waardoor ze makkelijker gevangen en buiten het scherm geplaatst kunnen worden. Deze methode is met name effectief voor het wegvangen van hazelwormen en slangen. Andere soorten zijn minder geneigd om onder plaatjes te gaan zitten en worden op zicht (als soorten aan het zonnen zijn) weggevangen.
In 2024 is al een start gemaakt met het wegvangen van dieren, dit zal t/m start van de werkzaamheden gedaan blijven worden. Daarnaast zal, tijdens het actieve seizoen, het terrein opgeschoond worden (verwijderen stenenstapels en bijhouden maaiwerkzaamheden) om het terrein zo ongeschikt mogelijk te maken als verblijfplaats voor reptielen.

7.1.3 Zorgplicht

Om verstoring tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden te beperken voor de das en boommarter, moet aan een aantal voorwaarden voldaan worden:

- Geen verlichting in- en op het noordelijke deel (de ecozone) van het terrein of bosranden gericht.
- Werkzaamheden tussen half uur na zonsopkomst en half uur voor zonsondergang uitvoeren.

7.1.4 Overige soorten

Voor overige soorten die in het gebouw aanwezig kunnen zijn (kerkuil, kleine marterachtigen of muizen), wordt

het gebouw ongeschikt gemaakt met de maatregelen die getroffen worden bij het ongeschikt maken voor vleermuizen. Ondanks dat de overige soorten op andere locaties zitten, zorgt de activiteit rond het uitvoeren van de sloop (de verstoring) ervoor dat ze het gebouw verlaten. Zeker doordat het gebouw in het begin in stappen wordt ontmanteld voorafgaand aan de grotere sloopwerkzaamheden, hebben deze soorten voldoende tijd om weg te komen.

Omdat alle vogels beschermd zijn op het moment dat ze aan het broeden zijn, is het van belang om te voorkomen dat de soorten in het gebouw tot broeden kunnen komen. Dit wordt gedaan door voorafgaand aan het broedseizoen een inpandige inspectie uit te voeren op potentiele nestlocaties. Daar waar (oude) nesten worden aangetroffen worden maatregelen getroffen om soorten te weren (bijvoorbeeld door wapperende/reflecterende materialen te plaatsen voor de toegang). Daarnaast worden de soorten zo veel mogelijk afgeschrikt door inzet van vliegers in de vorm van roofvogels. Als laatste vindt er ook nog een inpandige inspectie plaats voorafgaand aan de grotere sloopwerkzaamheden. Mocht er een nest worden aangetroffen, wordt er door een ecoloog bepaald welke vervolgstappen er genomen moeten worden.

Ook rondom het gebouw (het werkgebied) kunnen broedvogels aanwezig zijn. Het werkgebied is ongeschikt gemaakt door, buiten het broedseizoen of na een broedvogelcheck, beplanting te verwijderen. Hiermee wordt verstoren of doden van algemene broedvogels voorkomen. Daarbij wordt het terrein in stappen opgeruimd door het verwijderen van grote stukken afval en stenenstapels (rommelhoekjes). Hierdoor wordt het terrein zo onaantrekkelijk mogelijk gemaakt voor kleine zoogdieren.

7.2 Tijdelijke maatregelen

De locaties van de tijdelijke mitigatie zijn terug te vinden in bijlage 3.

Niet voor alle functies en soorten zijn tijdelijke maatregelen te treffen. In dit geval zal, waar mogelijk, direct permanent gemitigeerd worden.

7.2.1 Kerkuil

De kerkuil broedt in de meeste gevallen in een nestkast die in een stal of schuur is geplaatst. In enkele gevallen worden ze ook in holen in bomen broedend waargenomen [12]. Doordat er in de omgeving van het projectgebied geen geschikte stallen/schuren aanwezig zijn, wordt in dit geval uitgeweken naar het plaatsen van 2 tijdelijke kasten in bomen binnen 500 meter van het gebouw. Dit is het meest geschikte alternatief bij afwezigheid van schuren of stallen [13]. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de plaatsing van de kast;

- De boom moet aan de rand van het bos of vrij staan
- Omgeving biedt geschikt foerageergebied
- Het invliegopening is zichtbaar vanaf het open foerageergebied van de kerkuil
- Kast moet op minimaal 3 meter hoogte geplaatst worden.
- Kasten worden minimaal 3 maanden voorafgaand aan de start van de werkzaamheden geplaatst.

Op deze manier wordt er in Engeland ook succes geboekt met kerkuilen in nestkasten die aan bomen worden geplaatst.

7.2.2 Gewone dwergvleermuis

Voor de 7 zomerverblijfplaatsen en 2 paarverblijfplaatsen zijn in februari 2025 36 boomkasten (30 type ANS-1 en 6 type VK WS 04) geplaatst. Omdat voor het aantal benodigde kasten onvoldoende alternatieve bebouwing in de omgeving van het projectgebied aanwezig is, is er gekozen voor het plaatsen van boomkasten. Gewone dwergvleermuizen lijken daarbij een voorkeur te hebben voor platte kasten [14], daarom zijn er voornamelijk platte boomkasten (type ANS-1) geplaatst. Om toch ook voor een variatie aan type verblijfplaatsen te zorgen, zijn er ook enkele ronde kasten geplaatst (type VK WS 04). Binnenin deze kasten zitten plankjes die ook voor platte ruimtes zorgen en doordat de kast vooral ook wat groter is, zorgt dit voor een stabielere temperatuur in de kast.

Hiermee wordt voldaan aan de gewenningsperiode van minimaal 3 maanden voor het ongeschikt maken.

Naast de tijdelijke kasten is er ook direct permanente compensatie geplaatst in de vorm van een vleermuistoren. Hier kunnen ze via het dak en invliegopeningen in de zijkanten gebruik maken van een spouwmuur door de gehele toren. Meer informatie over de toren is te vinden in paragraaf 7.3.5.

7.2.3 laatvlieger

Voor de 3 zomerverblijfplaatsen van de laatvlieger zijn in februari 2025 12 opbouwkasten op stellages geplaatst. Hiervoor zijn 'Vera' kasten gebruikt. Deze kasten hebben verschillende compartimenten en verschillen punten van waar de kast toegankelijk is (via onder- en voorzijde waar ze achter een plank weg kunnen kruipen).
Er is gekozen voor het plaatsen van kasten op stellages omdat er geen geschikte woningen in de omgeving van het projectgebied staan waar iets aan geplaatst kan worden. Door opbouwkasten op stellages te plaatsen, kunnen laatvliegers op een vlakke, ruwe ondergrond landen voordat ze in de kast wegkruipen. Dit komt overeen met de manier waarom ze op een stenen gevel landen en wegkruipen in hun verblijfplaats. Voor een voorbeeld van de stellage, zie bijlage 3.

Omdat deze mitigatie niet bewezen effectief is voor laatvliegers, is er zekerheidshalve ook direct permanent gecompenseerd door het plaatsen van een vleermuistoren. In deze toren is een spouwmuur gemaakt en is het dakvlak toegankelijk. Dit zijn bij woningen vaak ook de plekken die door laatvlieger gebruikt worden en vormen daardoor een alternatief die zo veel mogelijk lijkt op door laatvlieger gebruikte verblijfplaatsen. Meer informatie over de toren is te vinden in paragraaf 7.3.5.

7.2.4 Gewone grootoorvleermuis

Voor de aangetroffen zomerverblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis zijn in februari 2025 4 boomkasten geplaatst (type VK WS 04). Hiermee wordt voldaan aan de minimale gewenningsperiode van minimaal een maand voor het ongeschikt maken.

Wanneer gewone grootoorvleermuizen in gebouwen worden aangetroffen, lijken deze niet altijd over te gaan op kasten in bomen. Doordat er echter geen woningen in de omgeving van het projectgebied zijn waar kasten aan geplaatst kunnen worden, is toch gekozen voor het beste alternatief om te mitigeren door kasten in bomen te plaatsen.

Naast de tijdelijke kasten is er ook direct permanente compensatie geplaatst in de vorm van een vleermuistoren. Hier kunnen ze via het dak gebruik maken van een open zolderruimte. Meer informatie over de toren is te vinden in paragraaf 7.3.5.

7.2.5 Winterverblijven

In het projectgebouw (hoogbouw) zijn verschillende overwinterende soorten aangetroffen. Het gaat hier om gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, watervleermuis, franjestaart en baard-/brandtsvleermuis (waarvan 1 bevestigd individu baardvleermuis).

Voor deze verblijfplaatsen worden geen tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen aangeboden. Voor deze soorten wordt direct permanent gecompenseerd door middel van het maken van een vleermuiskelder (zie paragraaf 7.3.4). Voor de gewone dwergvleermuis (en evt. laatvlieger) worden winterverblijfplaatsen in een vleermuistoren gecompenseerd (zie ook paragraaf 7.3.5).

7.2.6 Steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel

Voor de steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel zijn geen tijdelijke voorzieningen noodzakelijk. Het omliggende terrein buiten het werkgebied biedt voldoende alternatieven voor deze soorten.

7.2.7 Reptielen

Voor levendbarende hagedis, hazelworm en ringslang zijn geen tijdelijke voorzieningen noodzakelijk. Het omliggende terrein buiten het werkgebied biedt voldoende alternatieven voor deze soorten.

7.2.8 Zorgplicht

Van de das en boommarter worden geen verblijfplaatsen vernield. Wel vindt er mogelijk verstoring van een stukje foerageergebied plaats. Doordat er in de directe omgeving voldoende alternatieven zijn, hoeven er geen tijdelijke maatregelen getroffen te worden voor de das of boommarter.

7.2.9 Verwijderen tijdelijke voorzieningen

Tijdelijke voorzieningen voor vleermuizen worden, na de gewenningsperiode aan de nieuw aangebrachte permanente voorzieningen, weer verwijderd. Tijdelijke voorzieningen worden verwijderd wanneer deze niet in gebruik zijn en eventueel, in de actieve periode van vleermuizen, ongeschikt gemaakt door het gebruik van rugvulling en exclusion flaps. Daarnaast mogen de tijdelijke voorzieningen alleen buiten de meest kwetsbare periodes van vleermuizen verwijderd worden (tussen 1 april en 15 mei of 15 juli en 1 november). Verwijderen van tijdelijke voorzieningen kan enkel onder ecologische begeleiding.

7.3 Permanente maatregelen

De locaties en/of principe details van de permanente compensatie zijn terug te vinden in bijlage 4 en 5.

7.3.1 Kerkuil

Van de kerkuil is een roestplaats aangetroffen in het projectgebouw. Voor de kerkuil wordt een rustplaats gerealiseerd met nestkast in het schuurtje voor opslag van materiaal voor tuin en terreinonderhoud. Deze rustplaats is van buitenaf bereikbaar voor de kerkuil en is van de binnenruimte afgeschermd waardoor er geen verstoring is als er (sporadisch) gebruik gemaakt wordt van de schuur. Daarnaast wordt er gezorgd dat de rustplaats ontoegankelijk is voor boom- en steenmarter.

Ook worden de tijdelijke voorzieningen (2 nestkasten in bomen) aangehouden als permanente verblijfplaatsen voor de kerkuil.

7.3.2 Zomer- en paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis

De meeste zomer- en paarverblijfplaatsen van de verschillende soorten zijn in de spouwmuur of vanuit daktrim uitvliegend waargenomen. Gezien de bouwstijl en de staat van het gebouw, is het aannemelijk dat verblijfplaatsen waarbij de soort uitvliegend vanuit de daktrim zijn waargenomen, ook verblijfplaatsen in de spouw zijn.

Voor de zomer- en paarverblijfplaatsen van vleermuizen (9 gewone dwergvleermuis, 3 laatvlieger en 1 gewone grootoorvleermuis, 13 totaal) wordt een gedeelte van de spouwmuur van de nieuwe gebouwen toegankelijk gemaakt. In de spouwmuur wordt de vrije ruimte tussen isolatiemateriaal en de buitenmuur aangehouden van minimaal 3 - 5 centimeter, zodat de vleermuizen zich kunnen verplaatsen binnen deze ruimte. Isolatie wordt afgewerkt met mortel of tegellijm waarin met een lijmkam (horizontale) groeven worden gemaakt. Dit zorgt voor grip voor vleermuizen. Door het plaatsen invliegstenen (bijvoorbeeld de IB VL 03 of vergelijkbaar) krijgen de dieren toegang tot de spouwmuur. Per beschikbare spouwruimte en expositie worden er minimaal 2 invliegplekken gerealiseerd voor vleermuizen.

Maatwerk is altijd lastig te kwantificeren. Met de hier voorgestelde maatregelen, worden originele verblijfplaatsen zo goed mogelijk nagemaakt en wordt meer ruimte gerealiseerd dan wanneer er inbouwkasten geplaatst zouden worden. Per gebouw wordt 118m2 open spouwruimte gerealiseerd, 354m2 in totaal. Op ieder hoekpunt van het gebouw komen beschikbare ruimtes en deze reiken ook zo ver mogelijk over de hoogte van de gevels (zie bijlage 5). Vleermuizen kunnen daardoor binnen de beschikbare spouwruimte het hoekje (andere expositie) om en tussen hoog en laag afwisselen waardoor er zo veel mogelijk variatie aan microklimaten beschikbaar zal zijn.

Op basis van de laatste communicatie met de provincie voor verschillende projecten binnen Gelderland, wordt op dit moment uitgegaan van de volgende compensatietaakstelling: 5m2 open spouwruimte per zomer - of paar verblijfplaats (4x1,25m2).
Dit is in eerste instantie gecommuniceerd voor de laatvlieger, maar hanteren we zekerheidshalve voor alle soorten. Zeker voor de gewone dwergvleermuis, waarbij een ruimte ter compensatie van een zomerverblijf minimaal 80x15cm zou moeten zijn volgens het kennisdocument, is dit zeer ruim genomen.

Voor de 13 zomer- en paarverblijfplaatsen zou dat betekenen dat er minimaal 65m2 spouwruimte gerealiseerd moet worden. Met het geschikt maken van de spouwmuren wordt in totaal 354m2 beschikbaar gemaakt. Dit is 289m2 meer dan het minimaal noodzakelijke.

7.3.3 Winterverblijven

In het projectgebouw zijn winterverblijfplaatsen van verschillende soorten aangetroffen, namelijk van de: gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, watervleermuis, franjestaart en baard-/brandtsvleermuis. Daarnaast zijn winterverblijfplaatsen van (enkele) laatvliegers, bij vaststelling van gebruik van het gebouw in de zomer, niet uit te sluiten. Hierbij geldt dat niet alle soorten dezelfde eisen aan de winterverblijfplaats stellen. Zowel gewone grootoorvleermuis, watervleermuis, franjestaart en baard-/brandtsvleermuis overwinteren vooral ondergronds terwijl de gewone dwergvleermuis en laatvlieger in spouwmuren overwintert.

De aangetroffen winterverblijven worden direct permanent gemitigeerd door het realiseren van een vleermuiskelder en -toren. Naast de functie die deze voorzieningen hebben voor winterverblijfplaatsen, zijn de voorzieningen ook geschikt voor andere type verblijfplaatsen. Zeker de vleermuistoren heeft potentie om jaarrond gebruikt te

worden. Bij de eerste monitoring in 2026 blijkt de toren al in gebruik door gewone dwergvleermuis. Gedetailleerde informatie over de vleermuiskelder en -toren worden in de onderstaande paragrafen toegelicht.

Om aanvullend op de vleermuiskelder en -toren nog extra ruimte te realiseren, wordt nog gekeken naar de mogelijkheden om het leegkomende trafohuisje (langs de Snippendaalseweg) om te vormen tot winterobject. Daarnaast wordt nog onderzocht wat de mogelijkheden zijn om ruimte te reserveren bovenop het gebouw om hier extra winterobject te maken. In beide gevallen moeten de condities in deze winterobjecten vergelijkbaar zijn met die van de vleermuiskelder en moet er ruimte zijn voor vrijhangende soorten.

Vanwege de kwetsbaarheid van een winterfunctie voor vleermuizen, wordt soms een lange gewenningsperiode aangehouden voor nieuwe voorzieningen (tot 5 jaar). Binnen dit project is het niet mogelijk om hieraan te voldoen. In bijlage 0 is een onderbouwing gegeven waarom in deze casus van deze gewenningstijd afgeweken kan worden.

7.3.4 Vleermuiskelder

Ter compensatie van het winterverblijf van de gewone grootoorvleermuis, watervleermuis, franjestaart en baard-/brandtsvleermuis is een kelderruimte gerealiseerd in de ecozone van het projectgebied. Compensatie van winterverblijfplaatsen voor deze soorten is maatwerk en er zijn in veel gevallen geen standaard methoden of voorschriften voor te vinden. Vanuit kennisdocumenten is enkel voor de gewone grootoorvleermuis een minimale grootte voor een winterobject geadviseerd, namelijk 18m3. In het kennisdocument van de watervleermuis wordt verwezen naar een document [15] waar een minimale maat van 4 x 4 x 2,5m wordt geadviseerd.

De gerealiseerde vleermuiskelder is opgebouwd uit 5 losse betonnen elementen (oude celblokken) die aan elkaar verbonden zijn door openingen van minimaal 1x1m in de zijkanten van de elementen. Ieder celblok is verschillend ingericht met één of meer van de volgende elementen: gemetselde muurtjes met een open ruimte erachter toegankelijk via o.a. stootvoegen, houten vleermuiskasten, wegkruipplekken tussen stenen en schotten aan het plafond waar soorten tussen of achter weg kunnen kruipen. Met 4 van de celblokken is een vierkant gemaakt, één celblok is tegen dat vierkant aan geplaatst en geeft toegang tot de andere celblokken. Hierdoor is de kelder 4,4 x 4,4 x 2,7m met één celblok daaraan vast van 1,7 x 2,7 x 2,7m. Totale inhoudt van de kelder is ~47m3. Hiermee voldoet deze dus aan de best beschikbare informatie voor het maken van een vleermuiskelder. Tekeningen van de kelder zijn in bijlage 4 terug te vinden.

Toegang tot de kelder is een opening in de stalen toegangsdeur van minimaal 40x10cm. Maximale spanwijdte van de aangetroffen soorten is 28cm (gewone grootoorvleermuis). Gezien de breedte van de toegang tot de kelder passen de soorten vliegend door de invliegopening.

Op de kelder ligt een grondpakket van 1 meter wat zorgt voor een stabiele temperatuur.

Voor een totaaloverzicht van de voorwaarden zoals deze in het Kennisdocument staan omschreven en hoe dit in het ontwerp van de kelder is verwerkt wordt verwezen naar tabel 2 in bijlage 0.

7.3.5 Vleermuistoren.

Zorgvuldigheidshalve, omdat er in veel gevallen geen ideale tijdelijke mitigatie mogelijk is, is er voor de verschillende verblijfplaatsen en soorten die in het gebouw zijn aangetroffen een vleermuistoren geplaatst. Deze is zo ontworpen dat deze voor alle functies (zomer, kraam, paar en winter) voor gewone dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis in potentie geschikt is.

De toren is opgebouwd uit 2 losse betonnen elementen (oude celblokken) net als de kelder. Door de hele toren heen is een spouwmuur gerealiseerd door het metselen van een muurtje of door houtwolcement op 3cm van de wanden te plaatsen. De spouwmuur is tussen de celblokken aan elkaar verbonden door gaten van minimaal 3x10cm in de boven en onderkanten van de betonnen elementen te maken. De wanden die aan de binnenzijde geplaatst zijn, om de spouwmuur te realiseren, beschikken over stootvoegen zodat de soorten vanuit de spouw ook richting de binnenzijde van de elementen kunnen komen en andersom. Daarnaast is de spouwmuur vanaf het dakvlak toegankelijk. Soorten kunnen op het dakvlak komen door toegang onder de kantpannen. Het dakvlak bestaat uit houten platen waarin openingen zijn gemaakt van minimaal 2,5x5cm. Deze geven toegang tot de spouw, maar ook tot een zolderruimte in de ‘kap’ van de toren. De binnenzijde van de elementen is, naast toegang via de

spouw, ook toegankelijk door invliegopeningen van 2,5x10cm in de zijkanten van het bovenste element.

De binnenzijde is verder ingericht met schotten aan het plafond waar ze tussen of achter kunnen kruipen, houten vleermuiskasten en stenen waar ze tussen weg kunnen kruipen. De zolderruimte bestaat uit een constructie van houten balken en dient als ruimte voor met name de gewone grootoorvleermuis.

De buitenzijde van de toren is afgewerkt met houten 'gevelbekleding'. Op 2 meter hoogte is rondom de toren een muizenwerende rand geplaatst. Boven de muizenwerende rand is ook aan de buitenzijde (achter de houten gevelbekleding) ruimte vrij gehouden voor vleermuizen om achter weg te kruipen. Daaronder zit het hout strak op de betonnen elementen bevestigd.

Door de opbouw van de toren en dat aan alle zijden van de toren plekken voor verblijfplaatsen zitten voor de soorten, biedt het ontwerp veel variatie aan microklimaten. Waar binnenin de temperatuur stabiel zal zijn, kunnen warmteminnende soorten op het dakvlak terecht of in de spouwmuur in het 'kapje' van de toren. Daarbij is met de plaatsing ook rekening gehouden met hoe de zon op de toren valt. Daardoor is er een duidelijk zonkant en schaduwkant. Met name op het dakvlak wordt verwacht dat dit van toegevoegde waarde is. Als laatst is het onderste element deels ingegraven. Vooral in de winter zorgt dit voor een stabiele temperatuur in het onderste deel van de spouw die aan de binnenzijde van de elementen is gerealiseerd.

Tekeningen van de toren zijn terug te vinden in bijlage 4.

7.3.6 Ecozone

De ecozone is een strook van minimaal 25m diepte vanaf de bosrand in het noordelijke deel van het projectgebied. Deze zone maakt onlosmakelijk onderdeel uit van dit project en moet tijdens de werkzaamheden én in de toekomst borgen dat in ruimte en kwaliteit voldoende goed leefgebied aanwezig is voor de soorten. Om dit te bereiken is in het convenant (bijlage 9) tussen de bezwaar voerende partijen en de huidige eigenaar vastgelegd dat een terreininrichtingsplan voor de ecozone (bijlage 6, schetsontwerp) en een beheerplan opgesteld dient te worden.
In de ecozone wordt een geleidelijke overgang tussen bos en grasland gerealiseerd waarbij de vegetatie aansluit op het huidige bostype (beuken-eikenbossen met hulst, H9120). Bij de inrichting wordt gezorgd voor veel variatie (struiken, struweel en kruidenrijke vegetatie) om (insecten)biodiversiteit hoog te houden en worden veblijfplaatsen voor de aangetroffen beschermde soorten gecreëerd. De ecozone zal niet vrij toegankelijk worden voor bewoners en omwonende, maar er zal wel beheer plaatsvinden zodat het gebied ook in de toekomst functioneel blijft voor de soorten.

Bij het convenant zijn een aantal doelsoorten aangewezen voor de inrichting van de ecozone en het projectgebied, namelijk: de das, vleermuizen, hazelworm en de levendbarende hagedis. Vanuit de vergunningsaanvraag komen hier de kerkuil, ringslang en ook overige marterachtigen bij.

In de huidige staat is de ecozone al geschikt als leefgebied voor de verschillende hiervoor benoemde soorten. Alleen als roestplaats voor de kerkuil biedt deze zone op dit moment geen geschikte mogelijkheden. Om dit gebied te versterken en verder te optimaliseren wordt in 2027 een definitief beheer- en inrichtingsplan opgesteld. Gedeeltelijk tijdens maar ook volgend op de sloop- en bouwwerkzaamheden worden op basis het plan nog verschillende werkzaamheden verricht. Werkzaamheden t.b.v. optimalisatie zullen gefaseerd worden uitgevoerd en bestaande situaties zullen niet worden aangepakt voordat er voldoende alternatieven zijn gerealiseerd.

Voor de vleermuizen is in de ecozone een kelder en toren geplaatst. Deze zijn uitgebreider besproken in de voorgaande paragrafen (7.3.4 en 7.3.5).

In de ecozone worden de volgende voorzieningen nog aangebracht:

- Roestplaats in de werkschuur voor kerkuil
- Fruitboomgaard t.b.v. foerageerfunctie van de das
- Marterhopen t.b.v. steenmarter, boommarter en, in mindere mate, kleine marterachtigen
- Takkenrillen t.b.v. kleine marterachtigen, reptielen
- Hibernaculum t.b.v. overwintering van reptielen
- Broeihoop t.b.v. voortplanting van de ringslang

Voor meer informatie over deze voorzieningen en het schetsontwerp terreininrichting, zie bijlage 6. Door de voorzieningen en optimalisatie van de ecozone, wordt ook invulling gegeven aan de zorgplicht voor das en boommarter.

Niet alleen de verblijfplaatsen maar ook de kwaliteit (totaal leefgebied en voedselaanbod) van de ecozone is bepalend voor de instandhouding van de beschermde (en andere) soorten in het gebied. Voor de aanvraag wordt er op gerekend dat de kwaliteit van de ecozone behouden blijft en waar mogelijk verbeterd zodat de soorten voldoende leefgebied behouden. Een goed beheerplan is dan ook een voorwaarde om kwaliteit van de ecozone en dus de soorten uit deze vergunningsaanvraag in stand te houden.

Om de kwantiteit en kwaliteit van de ecozone ook op de lange termijn te kunnen waarborgen, moet er een beheerplan worden opgesteld. In het beheerplan moeten in ieder geval de volgende punten naar voren komen:

- Welke inrichtingselementen zijn gerealiseerd voor welke doelsoorten en hoe deze gecontroleerd moeten worden op functionaliteit/in stand gehouden moeten worden
- Op welke wijze inrichting en groenbeheer uitgevoerd moet worden (werkwijze en frequentie)
- Een verlichtingsplan voor het gehele terrein (toepassing van amberkleurige ledverlichting van de bomen afgericht, voorkom onnodige strooilichting)

Let wel dat het beheerplan enkel voor de grote lijnen kan gelden. Kennis en technologie is in constante ontwikkeling. Er moet ruimte zijn om het beheerplan hier op aan te passen.

7.3.7 Natuurinclusieve nieuwbouw

In het kader van natuurinclusief bouwen, worden per nieuw gebouw 8 kastjes voor verschillende soorten vogels ingebouwd. Hierdoor worden er in totaal 24 nestplaatsen gerealiseerd. 18 voor gierzwaluwen en huismussen (type GZP2 of vergelijkbaar) en 6 voor soorten zoals roodborst, grauwe vliegenvanger, witte kwikstaart en/of zwarte roodstaart (type ID BI 01 of vergelijkbaar). Hiermee wordt een ecologische plus gerealiseerd doordat er tijdens het nader onderzoek geen nesten van deze soorten zijn aangetroffen.

7.4 Monitoring maatregelen

Tot op heden zijn er weinig wetenschappelijke studies naar de effectiviteit van verschillende (tijdelijke) voorzieningen. Om een beter zicht te krijgen op de effectiviteit van maatregelen is een landelijke studie gewenst.

Doordat er echter veel maatwerk wordt toegepast bij dit project, wordt voorgesteld om de vleermuiskelder en -toren te monitoren, ook voorafgaand aan de werkzaamheden al om te kunnen bepalen of de voorzieningen functioneel zijn. Bij uitblijven vleermuisactiviteit zal gekeken worden naar de mogelijkheden om voorzieningen te optimaliseren.

Kelder

Van aangelegde kelders voor vleermuizen is bekend dat deze ook daadwerkelijk in gebruik genomen kunnen worden door vleermuizen. Hoe snel de voorziening in gebruik wordt genomen en door welke soorten is moeilijk te voorspellen [15].

Sinds februari 2026 zijn er loggers geplaatst in de bestaande hoogbouw en nieuw gerealiseerde kelder om klimatologische omstandigheden te meten (zie ook bijlage 0). Met deze metingen kan een vergelijking gemaakt worden tussen de nieuw gerealiseerde kelder en de bestaande verblijfplaatsen. Ook kunnen deze resultaten afgezet worden tegen gewenste omstandigheden binnen winterobjecten voor vleermuizen. De loggers in de kelder kunnen 4 tot 5 jaar blijven hangen. In de bestaande hoogbouw tot de start van de sloop in april 2027.
Naast monitoring van klimatologische omstandigheden, wordt er een visuele inspectie gedaan op aanwezigheid van overwinterende vleermuizen. Omdat de kelder veel plekken heeft om in weg te kruipen, wordt er gekeken naar de mogelijkheden om een automatisch registratiesysteem te plaatsen die in- en uitvliegende vleermuizen telt en op soort brengt. Dit is echter nog niet direct beschikbaar.
Zolang er nog geen automatisch registratiesysteem beschikbaar is zal in de zwermperiode worden gemonitord door middel van 3 veldbezoeken (half augustus, half september en binnen de eerste twee weken van oktober) of het plaatsen van standalone batloggers om zwermgedrag bij de ingang van de kelder waar te kunnen nemen.

Monitoring van de kelder zal in ieder geval de eerste 5 jaar plaatsvinden (2026, 2027, 2028, 2029 en 2030). Daarna wordt gekeken of de monitoring overgenomen kan worden door een vleermuiswerkgroep of vrijwilligers.

Toren

De toren wordt gemonitord door in de kraamperiode 2 avondbezoeken uit te voeren en de toren te controleren op uitvliegende vleermuizen. Daarnaast zal, nadat loggers uit de bestaande hoogbouw zijn verwijderd, ook de toren worden gemonitord op klimatologische eigenschappen. Loggers zullen ongeveer in april 2027 in de toren worden geplaatst en kunnen dan nog 2 tot 3 jaar blijven hangen.
Monitoring van de toren zal om het jaar gedurende de eerste 5 jaar plaatsvinden (2026, 2028 en 2030).

Bij de monitoring in 2026 is reeds 1 zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Dit verblijf is tijdens beide onderzoeken aangetroffen, wat duidt op vast gebruik van de toren en geen toevalstreffer.

7.5 Afhankelijkheid derden

Het plaatsen van de meeste tijdelijke voorzieningen is op eigen grond gerealiseerd. Een aantal van de boomkasten geplaatst t.b.v. gewone dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis hangen echter in het bosgedeelte aan de achterzijde van het projectgebied. Dit bos is in eigendom van derden. Kasten zijn hier met toestemming van de eigenaar geplaatst.

8 Alternatieven

8.1 Locatie

De voorgenomen werkzaamheden zijn specifiek voor de in deze vergunning aangevraagde projectgebouwen, de werkzaamheden zijn daarom locatiegebonden. Alternatieve locaties voor de uitvoering van de werkzaamheden zijn dan ook niet aan de orde.

8.2 Inrichting

De bestaande gebouwen zijn niet meer bewoonbaar door vandalisme, verval en instortingsgevaar. De gebouwen zijn daarbij dermate aangetast, dat aanpassen van de huidige bebouwing naar bewoonbare eenheden die aan de hedendaagse woonnormen voldoen niet haalbaar is.

Met het realiseren van nieuwbouw worden 60 (zorg)appartementen gerealiseerd. Door op deze locatie weer woningen te realiseren waar in gewoond kan worden, wordt meegeholpen om het woningtekort op te lossen, zonder dat daarbij meer ruimte nodig is. De nieuwe woningen voldoen daarnaast ook direct aan de lange termijn doelstellingen van het klimaatakkoord en zijn levensloop bestendig.

8.3 Wijze van uitvoering

Met de hier voorgestelde werkwijze en de te plaatsen voorzieningen is er een goede afstemming tussen de wettelijke verplichtingen, leefbaarheid in de wijk én besteding van maatschappelijke gelden.

8.4 Periode van uitvoering

Doordat het hier om sloop- en nieuwbouw gaat, is het niet mogelijk om geheel buiten alle kritische perioden te werken van alle soorten. Binnen dit project zal daarom (deels) in de kritische perioden gewerkt worden, maar door tijdig mitigerende maatregelen te treffen worden de effecten verzacht. Binnen dit project is geen alternatieve planning mogelijk waardoor de effecten mogelijk kleiner zouden zijn.

9 Gunstige staat van instandhouding

De staat van instandhouding wordt beoordeeld aan de hand van een drietal deelvragen:

- Is en blijft de populatie een levensvatbare component van het habitat (leefgebied)?
- Wordt het natuurlijke verspreidingsgebied van de soort niet wezenlijk verkleind door de voorgenomen werkzaamheden?
- Blijft de habitat van voldoende omvang zodat de populaties van de soorten zich op de lange termijn in stand kunnen houden?

9.1 Gewone dwergvleermuis

De verblijfplaatsen bevinden zich in de regel in of aan gebouwen [16]. Dit kunnen zowel bedrijfspanden, eengezinswoningen, wooncomplexen, flats, (moderne) kerken als woonboten, sluizen, viaducten en bruggen zijn. De verblijfplaatsen in gebouwen zijn nauwe ruimtes die van buitenaf bereikbaar zijn. Voorbeelden van dergelijke ruimtes zijn de spouwmuur, ruimte achter gevelbetimmering, dakgoot, boeidelen en of onder dakpannen. Gewone dwergvleermuizen gebruiken voor alle type verblijfplaatsen (zomer-, paar-, kraam- en winterverblijfplaatsen) ruimtes in gebouwen.

De vleermuizen kunnen hun verblijfplaatsen kruipend bereiken via zeer nauwe openingen, soms al vanaf 0,8 centimeter in de breedte en vijf centimeter in de hoogte. Voorbeelden van toegangen zijn onder andere: open stootvoegen, dilatatievoegen of kieren onder de dakrand (daktrim, overstek, boeideel, overhangende dakpannen), maar het kunnen ook weggesprongen voegen zijn naast raamkozijnen of onder raamdrempels. De in- en uitvliegopeningen worden op verschillende hoogtes aangetroffen, maar in de praktijk meestal zo hoog mogelijk in een gevel.

Ze jagen hoofdzakelijk binnen een straal van 2-5 km van de verblijfplaatsen. Vliegroutes volgen zoveel mogelijk lijnvormige structuren.

9.1.1 Staat van instandhouding

De staat van instandhouding is zowel landelijk als in Gelderland ongunstig/onbekend [17] [18] [14]. Door de effecten van o.a. de energietransitie is ook het toekomstperspectief ongunstig/ontoereikend. Er zijn onvoldoende landelijke gegevens bekend over een lange termijn om een gefundeerde uitspraak te kunnen doen over de huidige staat van instandhouding van zowel de verspreiding als de toekomstvisie van de gewone dwergvleermuis [17].

Volledige en doelmatige permanente mitigatie, conform het Kennisdocument gewone dwergvleermuis [19], wordt geadviseerd en kan zorgen voor een gunstig toekomstperspectief voor de staat van instandhouding [17]. Daarnaast wordt geadviseerd om bij werkzaamheden, onafhankelijk van voorschriften uit vergunningen, altijd voldoende maatregelen aan te brengen. Gezamenlijk met het benutten van kansen om proactief natuurinclusief te bouwen wordt het aanbod aan verblijfplaatsen in gebouwen zo hoog mogelijk gehouden.

Mede gezien de home range maakt het projectgebied deel uit van de metapopulatie die Rheden en het buitengebied daaromheen omvat.

9.1.2 Afbreuk gunstige staat van instandhouding

De in het projectgebied aangetroffen verblijven worden met de voorgenomen werkzaamheden verstoord en vernield.

9.1.3 Zorgvuldig handelen

De staat van instandhouding wordt niet aangetast door:

- het tijdig plaatsen van tijdelijke voorzieningen die bewezen effectief zijn conform het Kennisdocument gewone dwergvleermuis [19];
- daarnaast is er ook direct permanente mitigatie en compensatie aangebracht d.m.v. het plaatsen van een vleermuistoren;
- gebouwen met verblijfplaatsen voorafgaande aan het werk ongeschikt te maken door natuurvriendelijk te slopen;
- kwalitatief betere voorzieningen dichtbij bestaande verblijfplaatsen terug te brengen, conform het Kennisdocument gewone dwergvleermuis [19].

9.2 Laatvlieger

Kraamkolonies van laatvliegers komen voor zover bekend alleen in gebouwen voor [16]. Ze wonen in de spouwmuur, achter de betimmering, onder daklijsten en dakpannen. Soms worden ze ook op zolders aangetroffen. In vleermuiskasten worden laatvliegers zelden aangetroffen. Solitaire mannetjes worden soms achter vensterluiken gevonden.

De (kraam)groepen bestaan meestal uit enkele tientallen en zelden uit meer dan 150 dieren. Laatvliegers bewonen een netwerk van verschillende huizen die op een afstand van hooguit enkele honderden meters van elkaar liggen. In de winter zoeken laatvliegers nauwe en relatief droge plaatsen op zoals spouwmuren, spleten en scheuren in zolders, oude kelders en soms ook kieren dicht bij de ingang van grotten.

De jachtgebieden liggen in een straal van 1 tot 5 km (zelden meer) rondom de kolonie. Vliegroutes volgen waar mogelijk lijnvormige structuren, maar laatvliegers vliegen bij gunstige weersomstandigheden ook wel grote afstanden door open gebied.

9.2.1 Staat van instandhouding

De staat van instandhouding is zowel landelijk als in Gelderland ongunstig/ontoereikend [17] [18]. Door de effecten van o.a. de energietransitie is het ook toekomstperspectief ongunstig/ontoereikend. Er zijn onvoldoende landelijke gegevens bekend over een lange termijn om een gefundeerde uitspraak te kunnen doen over de huidige staat van instandhouding van zowel de verspreiding als de toekomstvisie van de laatvlieger [17].

Volledige en doelmatige permanente mitigatie wordt geadviseerd. Daarnaast wordt geadviseerd om bij werkzaamheden, onafhankelijk van voorschriften uit vergunningen, altijd voldoende mitigerende maatregelen aan te brengen. Gezamenlijk met het benutten van kansen om proactief natuurinclusief te bouwen wordt het aanbod aan verblijfplaatsen in gebouwen zo hoog mogelijk gehouden [17].

9.2.2 Afbreuk gunstige staat van instandhouding

In het projectgebied aangetroffen verblijfplaatsen worden met de voorgenomen werkzaamheden verstoord en vernield.

9.2.3 Zorgvuldig handelen

De staat van instandhouding wordt niet aangetast door:

- het tijdig plaatsen van, de voor laatvlieger kansrijke, tijdelijke voorzieningen.
- daarnaast is er ook direct permanente mitigatie en compensatie aangebracht d.m.v. het plaatsen van een vleermuistoren;
- gebouwen met verblijfplaatsen voorafgaande aan het werk ongeschikt te maken door het natuurvriendelijk slopen van de projectgebouwen;
- kwalitatief betere voorzieningen dichtbij bestaande verblijfplaatsen terug te brengen.

9.3 Gewone grootoorvleermuis

De gewone grootoorvleermuis gebruikt zeer uiteenlopende typen verblijfplaatsen [20]. Ze worden in de zomer aangetroffen op zolders, achter betimmeringen, daklijsten en vensterluiken, in spouwmuren en onder dakpannen, in holten en spleten in bomen en in nest- en vleermuiskasten. Ze vormen meestal groepen van 5 tot 25 dieren, in uitzonderingen tot 80 dieren. Deze groepen gebruiken een groot aantal verblijfplaatsen waartussen ze verhuizen.

Als winterverblijf worden vooral ondergrondse ruimten gebruikt, zoals grotten, kalksteengroeven, oude steenfabrieken, bunkers, forten, vestingwerken, ijskelders en (kasteel)kelders. Overwinterende gewone grootoorvleermuizen zijn echter ook op zolders, en in kerktorens, en een enkele keer in boomholtes gevonden.

De gewone grootoorvleermuis is een standvleermuis. Meestal overwinteren ze in de onmiddellijke nabijheid van hun zomerverblijfplaatsen. De maximale afstand waarover verplaatsingen van geringde dieren zijn geregistreerd is circa 50 km.

9.3.1 Staat van instandhouding

De staat van instandhouding is zowel landelijk als in Gelderland ongunstig/ontoereikend [17] [18]. Door de effecten van o.a. de energietransitie is het ook toekomstperspectief ongunstig/ontoereikend. Daarnaast is de gewone grootoorvleermuis lichtschuw en maakt de soort gebruik van verblijfplaatsen in bomen. Hierdoor zijn lichtvervuiling en het vellen van, voor gewone grootoorvleermuis, geschikte bomen ook bedreigingen voor de soort. Er zijn onvoldoende landelijke gegevens bekend over een lange termijn om een gefundeerde uitspraak te kunnen doen over de huidige staat van instandhouding van zowel de verspreiding als de toekomstvisie van de gewone grootoorvleermuis .

Volledige en doelmatige permanente mitigatie, conform het Kennisdocument gewone grootoorvleermuis [20], wordt geadviseerd en kan zorgen voor een gunstig toekomstperspectief voor de staat van instandhouding [17]. Daarnaast wordt geadviseerd om bij werkzaamheden, onafhankelijk van voorschriften uit vergunningen, altijd voldoende maatregelen aan te brengen. Gezamenlijk met

het benutten van kansen om proactief natuurinclusief te bouwen wordt het aanbod aan verblijfplaatsen in gebouwen zo hoog mogelijk gehouden.

Mede gezien de home range maakt het projectgebied deel uit van de metapopulatie die Rheden en het buitengebied daaromheen omvat.

9.3.2 Afbreuk gunstige staat van instandhouding

De in het projectgebied aangetroffen verblijven worden met de voorgenomen werkzaamheden verstoord en vernield.

9.3.3 Zorgvuldig handelen

De staat van instandhouding wordt niet aangetast door:

- het tijdig plaatsen van voorzieningen die bewezen effectief zijn conform het Kennisdocument gewone grootoorvleermuis [20];
- daarnaast is er ook direct permanente mitigatie en compensatie aangebracht d.m.v. het plaatsen van een vleermuiskelder (winterfunctie) en -toren (zomer- of kraamfunctie);gebouwen met verblijfplaatsen voorafgaande aan het werk ongeschikt te maken door natuurvriendelijk slopen;
- kwalitatief betere voorzieningen dichtbij bestaande verblijfplaatsen aan te brengen conform het Kennisdocument gewone grootoorvleermuis [20].

9.4 Watervleermuis

In de zomer bewoont de watervleermuis verschillende verblijfplaatsen in voornamelijk bomen. Spechtengaten zijn daarbij favoriet. In de winter verblijven ze vooral in 'grondgedekte situaties' zoals grotten, mergelgroeves, (ijs)kelders en steenfabrieken. Deze lichtschuwe soort foerageert meestal boven grote vijvers, brede watergangen, beken en rivieren met spiegelglad oppervlak, zonder kroos en andere uitstekende waterplanten [21] [22]. De vliegroute van de dagverblijfplaatsen naar de foerageergebieden loopt via onverlichte lanen, hoge struweelhagen, singels en houtwallen.

9.4.1 Staat van instandhouding

De landelijke staat van instandhouding van de watervleermuis is stabiel [23]. Voor verblijfplaatsen is de soort voor een groot gedeelte afhankelijk van bomen. Bedreigingen worden dan ook gevormd door het vellen van geschikte bomen en verlichting van anders donkere gebieden. De landelijke trends zijn ook in de provincie Gelderland en gemeente Rheden aanwezig. Het is daardoor de verwachting dat de lokale staat van instandhouding hetzelfde is als de landelijke.

Volledige en doelmatige permanente mitigatie, conform het Kennisdocument watervleermuis [24], wordt geadviseerd en kan zorgen voor een gunstig toekomstperspectief voor de staat van instandhouding [17]. Daarnaast wordt geadviseerd om bij werkzaamheden, onafhankelijk van voorschriften uit vergunningen, altijd voldoende maatregelen aan te brengen. Gezamenlijk met het benutten van kansen om proactief natuurinclusief te bouwen wordt het aanbod aan verblijfplaatsen in gebouwen zo hoog mogelijk gehouden.

9.4.2 Afbreuk gunstige staat van instandhouding

De in het projectgebied aangetroffen verblijven worden met de voorgenomen werkzaamheden verstoord en vernield.

9.4.3 Zorgvuldig handelen

De staat van instandhouding wordt niet aangetast door:

- er direct gemitigeerd en gecompenseerd is door het realiseren van een vleermuiskelder (winterfunctie);
- daarnaast is een vleermuistoren geplaatst. Hoewel de soort een uitgesproken boombewoner is, zouden de houten delen aan de toren mogelijk een geschikt alternatief kunnen bieden;
- gebouwen buiten de winterperiode natuurvriendelijk te slopen;
- kwalitatief betere voorzieningen dichtbij bestaande verblijfplaatsen aan te brengen conform het Kennisdocument watervleermuis [24].

9.5 Baard-/brandts vleermuis

De baardvleermuis verblijft in de zomerperiode voornamelijk in of rondom gebouwen, bijvoorbeeld achter gevelbetimmering, luiken, in schuurtjes en tussen balken. Sporadisch wordt de baardvleermuis in bomen, achter losse stukken schors waargenomen. Tijdens het kraamseizoen zitten ze soms gemixt met kraamkolonies van gewone dwergvleermuis. De soort overwintert onder de grond in groeven, (ijs)kelders en forten. Verblijfplaatsen in vleermuiskasten zijn tot op heden niet bekend [22]. [25] De Brandts vleemuis verblijft in de zomerperiode vooral in bomen. De soort wordt soms ook in vleermuiskasten aangetroffen en minder in gebouwen. Als de soort

wel in gebouwen verblijft, is er een voorkeur voor houtachtige elementen zoals gevelbetimmering. Meer dan de baardvleermuis, is de brandts vleermuis een soort die gebonden is aan bosachtige en waterrijke omgeving. De soort overwintert, net als de baarvleermuis, onder de grondt in groeven, (ijs)kelders en forten, maar lijken op iets warmere plekken te zitten dan de baardvleermuis [22] [25].

In zowel vlieggedrag, sonar en uiterlijk lijken de baarden de brandts vleermuis sterk op elkaar. Hierdoor zijn ze niet altijd te onderscheiden. Enkel op enkele fysieke kenmerken kan de soort worden onderscheiden.

9.5.1 Staat van instandhouding

De landelijke staat van instandhouding van de baardvleermuis is matig ongunstig [23]. De soorten zijn voor verblijfplaatsen (deels) afhankelijk van gebouwen en wordt daardoor bedreigd door de verduurzaming/renovatie van gebouwen. Daarnaast verblijven de soorten ook in bomen. Hierdoor is het vellen van geschikte bomen ook een bedreiging voor de soort. De landelijke trends die een bedreiging vormen voor de populatie van de baard-/brandts vleermuis, zijn ook in de provincie Gelderland en gemeente Rheden aanwezig. Het is daardoor de verwachting dat de lokale staat van instandhouding hetzelfde is als de landelijke.

Volledige en doelmatige permanente mitigatie wordt geadviseerd en kan zorgen voor een gunstig toekomstperspectief voor de staat van instandhouding. Omdat er voor deze soorten geen kennisdocument beschikbaar is, moet een deskundige op het gebied van vleermuizen geraadpleegd worden. Daarnaast wordt geadviseerd om bij werkzaamheden, onafhankelijk van voorschriften uit vergunningen, altijd voldoende maatregelen aan te brengen. Gezamenlijk met het benutten van kansen om proactief natuurinclusief te bouwen wordt het aanbod aan verblijfplaatsen in gebouwen zo hoog mogelijk gehouden.

9.5.2 Afbreuk gunstige staat van instandhouding

De in het projectgebied aangetroffen verblijven worden met de voorgenomen werkzaamheden verstoord en vernield.

9.5.3 Zorgvuldig handelen

De staat van instandhouding wordt niet aangetast door:

- er direct gemitigeerd en gecompenseerd is door het realiseren van een vleermuiskelder (winterfunctie);
- daarnaast ook een vleermuistoren geplaatst, in- en tussen de houtige delen van de toren is potentie voor zomerverblijfplaatsen voor deze soort;
- gebouwen buiten de winterperiode natuurvriendelijk te slopen;
- kwalitatief betere voorzieningen dichtbij bestaande verblijfplaatsen aan te brengen.

9.6 Franjestaart

De franjestaart is een typische soort van bossen. Ze jagen het liefst in naald- en loofbossen, maar worden ook vaak waargenomen langs de bosranden. Daarnaast soms ook boven vers gemaaide weilanden of in stallen met vee. Zomerverblijfplaatsen bevinden zich voornamelijk in holten of spleten in de stam of takken van bomen en soms in vleermuiskasten of gebouwen. Franjestaarten overwinteren onder de grond in groeven, (ijs)kelders, forten en bunkers [22] [25].

9.6.1 Staat van instandhouding

De landelijke staat van instandhouding van de franjestaart is als gunstig [23] beoordeeld. De soort is voor verblijfplaatsen (deels) afhankelijk van gebouwen, verduurzaming/renovatie van woningen kan in de toekomst een bedreiging gaan vormen voor de franjestaart. Daarnaast verblijven de soorten ook in bomen. Hierdoor kan het vellen van geschikte bomen ook een bedreiging vormen voor de soort. De landelijke trends voor de populatie van de franjestaart, zijn ook in de provincie Gelderland en gemeente Rheden aanwezig. Het is daardoor de verwachting dat de lokale staat van instandhouding hetzelfde is als de landelijke.

Volledige en doelmatige permanente mitigatie wordt geadviseerd en kan zorgen voor een gunstig toekomstperspectief voor de staat van instandhouding. Omdat er voor de soorten geen kennisdocument beschikbaar is, moet een deskundige op het gebied van vleermuizen geraadpleegd worden. Daarnaast wordt geadviseerd om bij werkzaamheden, onafhankelijk van voorschriften uit vergunningen, altijd voldoende maatregelen aan te brengen. Gezamenlijk met het benutten van kansen om proactief natuurinclusief te bouwen wordt het aanbod aan verblijfplaatsen in gebouwen zo hoog mogelijk gehouden.

9.6.2 Afbreuk gunstige staat van instandhouding

De in het projectgebied aangetroffen verblijven worden met de voorgenomen werkzaamheden verstoord en vernield.

9.6.3 Zorgvuldig handelen

De staat van instandhouding wordt niet aangetast door:

- er direct gemitigeerd en gecompenseerd is door het realiseren van een vleermuiskelder (winterfunctie);
- daarnaast ook een vleermuistoren geplaatst, in- en tussen de houtige delen van de toren is potentie voor zomerverblijfplaatsen voor deze soort;
- gebouwen buiten de winterperiode natuurvriendelijk te slopen;
- kwalitatief betere voorzieningen dichtbij bestaande verblijfplaatsen aan te brengen.

9.7 Kerkuil

Kerkuilen broeden in bebouwing zoals boerenschuren, zolders, kerken, kastelen en torens. Hier zoeken ze relatief hoge, donkere en tochtvrije hoekjes op waar ze zich kunnen verschuilen en gebruiken dat als roest- en als broedplaats [26] [27]. Bij uitzondering broedt de kerkuil ook nog wel eens in een holle boom. Naast nestlocaties om te broeden hebben kerkuilen ook één of meerdere roestplaatsen in hun territorium. Dit zijn rustige, beschutte plaatsen waar de kerkuil slaapt.

Het leefgebied van de kerkuil bestaat in Nederland en in de omringende landen grotendeels uit half open cultuurlandschappen met allerlei kleinschalige elementen [27]. De kerkuil is een specifieke jager van het open veld en hij komt het meest voor in die kleinschalige gebieden, waar gras- en bouwland worden begrensd door kruidenrijke akkerranden, houtwallen, heggen of bosjes, maar ook ruig begroeide, slecht onderhouden graslandgebieden, ruige grasstroken en wegbermen worden als jachtterrein benut. Vermeden worden grootschalige open en gesloten landschappen, zoals het open agrarische gebied in het noorden en westen van Nederland en de uitgestrekte bosgebieden.

9.7.1 Staat van instandhouding

De staat van instandhouding is zowel landelijk als in Gelderland gunstig [28]. De soort vertoont een positieve trend, alhoewel aantalsontwikkeling erg samenhangt met voedselaanbod (veldmuizen) en met de strengheid van de winters. Dippen in populatie kunnen relatief snel hersteld worden doordat kerkuilen nestgrootte en duur van broedseizoen aanpassen op voedselaanbod. Populatiegrootte kan daardoor tussen verschillende jaren grote verschillen vertonen. Grootste bedreigingen voor de soort is intensivering van landbouw en het verkeer. Nestgelegenheden lijken binnen de provincie Gelderland geen beperkende factor te zijn voor de kerkuil.

9.7.2 Afbreuk gunstige staat van instandhouding

De in het projectgebied aangetroffen verblijven worden met de voorgenomen werkzaamheden verstoord en vernield.

9.7.3 Zorgvuldig handelen

De staat van instandhouding wordt niet aangetast door:

- het tijdig plaatsen van tijdelijke voorzieningen. Vanwege afwezigheid van geschikte schuren of stallen, worden hiervoor 2 kasten in bomen geplaatst. Dit is het best beschikbare alternatief;
- gebouwen met verblijfplaatsen voorafgaande aan het werk ongeschikt te maken door natuurvriendelijk slopen;
- vergelijkbare of kwalitatief betere voorzieningen dichtbij bestaande verblijfplaatsen aan te brengen conform het Kennisdocument kerkuil [26].

9.8 Steenmarter

De steenmarter heeft een voorkeur voor steenachtige habitats zoals dorpen of steden, het liefst in een groene omgeving. Ondanks dat de soort ook van natuurlijke holtes gebruikt maakt voor zijn verblijfplaats, worden deze in gebouwen het vaakst op de zolder, kruipruimte of in de spouwmuur gevonden. In kleinschalig landschap of bij boerderijen worden verblijfplaatsen ook in takkenhopen, houstapels en dichte struwelen gevonden. Elementen als groenstroken, heggen, bosjes en greppels worden gebruikt als foerageergebied. Maar de soort is erg opportunistisch waardoor vrijwel alle plekken met voldoende voedselaanbod geschikt foerageergebied vormen.

De steenmarter heeft binnen zijn leefgebied soms wel tientallen schuilplaatsen, die hij echter niet allemaal even frequent gebruikt. Dit kunnen bijvoorbeeld boomholtes, takkenhopen, dichte struwelen, zolders of kruipruimtes zijn. Maar ook spouwmuren of ruimten onder de dakbedekkingen worden gebruikt. De steenmarter kan door openingen van 5-6 cm kruipen om bij een schuilplaats te komen.

9.8.1 Staat van instandhouding

Het aantal atlasblokken waarin de soort is gemeld is in de afgelopen 20 jaar toegenomen. Vroeger kwam de steenmarter vrijwel in heel Nederland voor, tijdens de jaren 50 was dit echter teruggedrongen tot enkel het oostelijke deel van Nederland en Zuid-Limburg. Tegenwoordig is het areaal weer toegenomen. Na een periode van toename lijkt het aantal steenmarters in het oosten van het land nu gestabiliseerd.

Een landelijke, of lokale, staat van instandhouding van de steenmarter is niet bekend.

9.8.2 Afbreuk gunstige staat van instandhouding

Van steenmarters zijn geen exacte verblijfplaatsen vastgesteld. Het kan echter niet uitgesloten worden dat de steenmarter in de gebouwen wel verblijfplaatsen heeft. Deze worden met de voorgenomen werkzaamheden verstoord en vernield.

9.8.3 Zorgvuldig handelen

De staat van instandhouding wordt niet aangetast door:

- verblijfplaatsen ongeschikt maken door het verwijderen van groenstructuren en 'opruimen' rommelhoekjes;
- eventueel aanwezige verblijfplaatsen in het gebouw ongeschikt te maken door natuurvriendelijk te slopen;
- versterken geschikt habitat in het noordelijke deel van het projectgebied (ecozone);
- aanbrengen van 2 kunstmatige verblijfplaatsen.

9.9 Kleine marterachtigen

9.9.1 Bunzing

Bunzingen met een voorkeur voor kleinschalig, gevarieerd landschap met houtwallen, water (sloot/greppel). Daarnaast komen ze ook aan randen van dorpen en steden voor. Bunzingen hebben verblijfplaatsen in konijnenholen, droogstaande holen van muskusratten, rommelschuurtjes en steen- en takkenhopen [25]. De soort leeft solitair en is territoriaal. Het territorium van een mannetje kan wel overlappen met het territorium van meerdere vrouwtjes. Grootte van territoria is sterk afhankelijk van het voedselaanbod. Bunzingen zijn vooral in de nacht actief en kunnen dan tot 8km afstand afleggen, alhoewel dit gemiddeld tussen de 3 en 4km ligt. Jongen worden vanaf april geboren met de piek in mei, vanaf juli komen de jongen ook naar buiten [29].

9.9.2 Hermelijn

De hermelijn komt in kleinschalig, gevarieerd landschap voor. Er is een duidelijke voorkeur voor enigszins vochtige/natte landschappen zoals beekdalen, uiterwaarden of veen(weide)gebieden. In enkele gevallen worden ze ook langs (groene) randen van steden en dorpen waargenomen. Verblijfplaatsen heeft de soort in konijnenholen of in dichte vegetatie met een strooisellaag. Er zijn ook waarnemingen dat ze in kasten van steenuilen verblijven [25].

De hermelijn leeft solitair en is territoriaal. Het territorium van een mannetje kan wel overlappen met die van meerdere vrouwtjes. Grootte van territoria zijn sterk afhankelijk van het voedselaanbod. De Hermelijn is voornamelijk dagactief. Jongen worden tussen april en eind mei geboren [29].

9.9.3 Wezel

De wezel is een schuwe soort, maar niet heel kritisch aan de omgeving. Zolang er woelmuizen, het voornaamste voedsel van de wezel, en voldoende schuilplekken aanwezig zijn, kan de wezel zich vestigen. Het meest komt de soort voor in niet te natte habitattypen zoals cultuurlandschap bossen, langs bosranden en in weide- en akkerlanden. De wezel heeft vaak verblijfplaatsen in oude muizen-, ratten- of konijnholen, onder steenhopen, in houtstapels en in holtes tussen wortelen e.d. [21]. Ook maken ze gebruik van gangenstelsels van mollen waarbij ze soms één van de kamers verblijven. Ze hebben vaak een netwerk aan verblijfplaatsen [29]. De soort heeft al aan kleine openingen en holletjes genoeg.

9.9.4 Staat van instandhouding

Alle drie de soorten laten, landelijk gezien, over de afgelopen jaren een lichte afname zien. In het geval van de wezel en hermelijn, zowel in hun verspreiding als aantallen [18] [23]. De bunzing heeft nog wel dezelfde verspreiding, maar het aantal waargenomen dieren is afgenomen. Bekende gegevens zijn echter te onzeker om een landelijke of lokale trend mee te berekenen. Er is daarom ook geen staat van instandhouding bekend voor de bunzing, hermelijn of wezel.

Bedreigingen voor deze soorten zitten vooral in intensivering van landbouw en het voedselaanbod. Met name konijnen (belangrijke bron van voedsel voor hermelijn en bunzing) laten een sterke afname in aantallen zien [23].

Daarnaast wordt voor bunzing het verkeer als bedreiging benoemd.

9.9.5 Afbreuk gunstige staat van instandhouding

Van kleine marterachtigen zijn geen exacte verblijfplaatsen vastgesteld. Aanwezigheid van bunzing en hermelijn is zelfs helemaal niet vastgesteld, maar kan niet uitgesloten worden. De wezel is wel binnen het projectgebied aangetroffen. De soorten hebben hun verblijfplaatsen voornamelijk in natuurlijke holtes. Daarnaast zijn de soorten zeer gevoelig voor verstoring. Doordat er in de gebouwen veel verstoring is en doordat steenachtige gebouwen niet de voorkeurshabitat is voor de soorten, worden verblijfplaatsen in de bebouwing uitgesloten.

Mogelijk gaan er, door het bouwrijp maken van het werkgebied, wel verblijfplaatsen verloren in het groen rondom de gebouwen.

9.9.6 Zorgvuldig handelen

De staat van instandhouding wordt niet aangetast door:

- verblijfplaatsen ongeschikt maken door het verwijderen van groenstructuren en 'opruimen' rommelhoekjes;
- versterken geschikt habitat in het noordelijke deel van het projectgebied (ecozone).

9.10 Levendbarende hagedis

De levendbarende hagedis brengt de embryo's in het moederlichaam tot ontwikkeling, waarna de jongen geboren worden in een dun vlies dat meteen na de geboorte breekt. Deze aanpassing maakt het voor dit reptiel mogelijk om te leven tot boven de poolgrens of op grote hoogte in de bergen. Het is een soort met een ruime habitatkeuze, waarbij er wel een duidelijke voorkeur is voor koelere, nattere milieus. Het functionele leefgebied wordt omschreven als open habitats. Deze dienen structuurrijk te zijn omdat de soort snel moet kunnen opwarmen maar ook moet kunnen afkoelen, dat kan alleen in zeer gevarieerde vegetaties. De soort is levendbarend en heeft daarom geen vaste parings- of voortplantingsplek. Volwassen levendbarende hagedissen zijn niet territoriaal en hebben geen vaste verblijfplaats. Ze hebben wel een redelijk vaste home-range van enkele honderden vierkante meters. In de winter zitten ze op vorstvrije plekken onder de grond, hiervoor zijn geen vaste plekken aan te wijzen [11] [30].

9.10.1 Staat van instandhouding

Zowel landelijk als in Gelderland wordt de huidige staat van instandhouding beoordeeld als ongunstig- slecht [17]. De levendbarende hagedis is gevoelig voor verdroging, versnippering, klimaatopwarming en overbegrazing.

De Veluwe vormt voor de levendbarende hagedis het grootste aaneengesloten leefgebied in Gelderland. De voornaamste redenen van achteruitgang van de levendbarende hagedis in Gelderland zijn versnippering en klimaatopwarming.

Binnen het projectgebied wordt de levendbarende hagedis verschillende keren waargenomen. Er leeft een populatie in het projectgebied. In de uiteindelijke situatie wordt het noordelijke deel van het projectgebied ingericht als ecozone. Dit deel van het projectgebied sluit aan op de Veluwe waardoor het project niet voor versnippering van leefgebied van de levendbarende hagedis zorgt.

9.10.2 Afbreuk staat van instandhouding

Door de werkzaamheden treedt verstoring op en wordt (tijdelijk) habitat vernield. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden binnen het werkgebied, kan het doden van aanwezige individuen niet uitgesloten worden. Voorafgaand worden daarom dieren weggevangen en buiten het werkgebied weer uitgezet. Zo wordt het terrein zo veel mogelijk natuurvrij gemaakt en zal er geen significant negatief effect op de staat van instandhouding optreden. Bij de werkzaamheden is er geen sprake van versnippering en omdat de levendbarende hagedis geen vaste verblijfplaatsen heeft, zijn er geen kwetsbare verblijfplaatsen die verloren gaan. Door de werkzaamheden wordt het leefgebied van de levendbarende hagedis verkleind. Dit komt met name doordat, na realisatie van de nieuwbouw, het terrein weer door mensen in gebruik genomen zal worden en daarmee ook beter onderhouden (netter) zal worden. Rommelhoekjes die nu volop en overal aanwezig zijn, worden daardoor minder. Door de inrichting van de ecozone en het opstellen van een beheerplan kan de kwaliteit van het leefgebied dat blijft bestaan verbeterd worden.

9.10.3 Zorgvuldig handelen

De staat van instandhouding wordt niet aangetast door de volgende maatregelen te volgen:

- individuen binnen het werkgebied weg te vangen en veilig te stellen;
- versterken geschikt habitat in het noordelijke deel van het projectgebied (ecozone);

- aanleg van een hibernaculum (overwinteringslocatie voor reptielen) in de ecozone.

9.11 Hazelworm

De hazelworm is een pootloze hagedis die qua uiterlijk wat lijkt op een slang. De soort is levendbarend, hetgeen betekent dat de embryo's zich in het moederlichaam ontwikkelen. Ze laten zich zelden waarnemen en spenderen een groot deel van hun tijd onder de vegetaties of in ondergrondse schuilplaatsen. Hazelwormen hebben voor reptielen een vrij ruime habitatkeuze. Ze leven in bossen en bosranden, heide, houtwallen, struwelen, spoor- en wegbermen, kalkgraslanden, ruderale plaatsen en ook in tuinen. In optimale leefgebieden leven tientallen tot honderden exemplaren per ha. De functionele leefomgeving zijn de omschreven open en halfopen habitats. De soort is levendbarend en heeft daarom geen vaste parings- of voortplantingsplek in het terrein. Volwassen hazelwormen zijn niet territoriaal en hebben geen vaste verblijfplaats. In de winter zitten ze op vorstvrije plekken onder de grond, hiervoor zijn geen vaste plekken aan te wijzen [11] [31].

9.11.1 Staat van instandhouding

Zowel de landelijke als de Gelderse staat van instandhouding is als gunstig beoordeeld [17]. De hazelworm is minder kritisch op het habitat dan de andere aangetroffen reptielen.
De Veluwe vormt voor de hazelworm het grootste aaneengesloten leefgebied in Gelderland. Grote bedreigingen voor deze soort zijn niet bekend, wel zijn versnippering en (fiets)verkeer bekende doodsoorzaken voor de hazelworm.

Binnen het projectgebied is de hazelworm veelvuldig waargenomen. Door het rommelige karakter van het projectgebied zijn er uitgebreide mogelijkheden voor de soort om te schuilen. Dit zorgt ervoor dat het een geschikt gebied voor de hazelworm.

9.11.2 Afbreuk staat van instandhouding

Door de werkzaamheden treedt verstoring op en wordt (tijdelijk) habitat vernield. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden binnen het werkgebied, kan het doden van aanwezige individuen niet uitgesloten worden. Voorafgaand worden daarom dieren weggevangen en buiten het werkgebied weer uitgezet. Zo wordt het terrein zo veel mogelijk natuurvrij gemaakt en zal er geen significant negatief effect op de staat van instandhouding optreden. Bij de werkzaamheden is er geen sprake van versnippering en omdat de hazelworm geen vaste verblijfplaatsen heeft, zijn er geen kwetsbare verblijfplaatsen die verloren gaan. Door de werkzaamheden wordt het leefgebied van de hazelworm verkleind. Dit komt met name doordat, na realisatie van de nieuwbouw, het terrein weer door mensen in gebruik genomen zal worden en daarmee ook beter onderhouden (netter) zal worden. Rommelhoekjes die nu volop en overal aanwezig zijn, worden daardoor minder. Door de inrichting/optimalisatie van de ecozone kan de kwaliteit van het leefgebied dat blijft bestaan verbeterd worden.

9.11.3 Zorgvuldig handelen

De staat van instandhouding wordt niet aangetast door de volgende maatregelen te volgen:

- individuen binnen het werkgebied weg te vangen en veilig te stellen;
- versterken geschikt habitat in het noordelijke deel van het projectgebied (ecozone).
- aanleg van een hibernaculum (overwinteringslocatie voor reptielen) in de ecozone.

9.12 Ringslang

De ringslang is een niet-giftige, sterk aan water gebonden slang. Hoewel de soort vaak bij het water te vinden is worden ze ook wel migrerend ver daar vandaan (tot op 5 km) gevonden, ook soms midden op heidevelden op bijv. de Veluwe. De soort is eierleggend, eieren worden afgezet in broeihopen, mestvaalten, composthopen en natuurlijke eiafzetplekken (rottende boomstronken, aanspoelsels). De ringslang komt het meest voor op zandgronden en op de overgangen van zandgrond naar veen- en kleigronden. Grote oppervlaktes laag gelegen nat gebied worden gemeden, omdat de soort daar vaak niet alle stadia van zijn levenscyclus kan doorlopen. Met name de ontwikkeling van de eieren en de overwintering vormen in polders om deze reden een probleem. In de optimale leefgebieden leven gemiddeld 2-8 exemplaren per ha [11] [31].

9.12.1 Staat van instandhouding

De Gelderse en landelijke staat van instandhouding is beoordeeld als gunstig [17]. De ringslang is de meest cultuurvolgende reptielsoort in Nederland. De overgang van de Veluwe naar het rivierengebied vormt een belangrijk aaneengesloten leefgebied.

Grote bedreigingen voor deze soort zijn niet bekend, wel zijn versnippering en (fiets)verkeer bekende doodsoorzaken voor de hazelworm.

Binnen het projectgebied is de ringslang meerdere keren waargenomen.

9.12.2 Afbreuk staat van instandhouding

Door de werkzaamheden treedt verstoring op en wordt (tijdelijk) habitat vernield. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden binnen het werkgebied, kan het doden van aanwezige individuen niet uitgesloten worden. Voorafgaand worden daarom dieren weggevangen en buiten het werkgebied weer uitgezet. Zo wordt het terrein zo veel mogelijk natuurvrij gemaakt en zal er geen significant negatief effect op de staat van instandhouding optreden. Op het terrein zijn geen kwetsbare verblijfplaatsen (voortplantingsplaatsen) aangetroffen, deze kunnen dan ook niet vernield worden door de werkzaamheden.

Door de werkzaamheden wordt het leefgebied van de ringslang verkleind. Dit komt met name doordat, na realisatie van de nieuwbouw, het terrein weer door mensen in gebruik genomen zal worden en daarmee ook beter onderhouden (netter) zal worden. Rommelhoekjes die nu volop en overal aanwezig zijn, worden daardoor minder. Door de inrichting/optimalisatie van de ecozone kan de kwaliteit van het leefgebied dat blijft bestaan verbeterd worden.

9.12.3 Zorgvuldig handelen

De staat van instandhouding wordt niet aangetast door de volgende maatregelen te volgen:

- individuen binnen het werkgebied weg te vangen en veilig te stellen;
- versterken geschikt habitat in het noordelijke deel van het projectgebied (ecozone);
- aanleg van een broeihoop in de ecozone.

10 Bibliografie

[1] Loo Plan, „Nader onderzoek Flora- en Faunawet Rhederhof, rapportnummer 2013-621-06789," Loo Plan, De steeg, 2013.

[2] Loo Plan, „Broedvogelonderzoek: voorkomen zwarte specht, draaihals en wespendief in de omgeving van Rhederhof, rapportnummer: 2017-616-12486," Loo Plan, De steeg, 2017.

[3] Loo Plan, „Update soortbescherming i.h.k.v. de Wet natuurbescherming voor Rhederhof, rapportnummer: 2018-100469-717," Loo Plan, De Steeg, 2018.

[4] Loo Plan, „Nader onderzoek Wet natuurbescherming Rhederhof, rapportnummer: 2019-100469-1056," Loo Plan, De Steeg, 2019.

[5] Buiting Advies, „Second opinion natuuronderzoek Rhederhof, projectnummer: 19132," 2019.

[6] Bureau Waardenburg, „Natuurtoets herinrichting Rhederhof, Projectnummer 19-030".

[7] Bureau Waardenburg, „Notitie vleermuisonderzoek 2020 Rhederhof," 2020.

[8] Eco Natura, „Ecologische contra expertise onderzoek Natuurtoets, Rhederhof. Rapportnummer: 2020-029," 2020.

[9] Loo Plan, „Quickscan Omgevingswet, Rhederhof. Rapportnummer: 2024-101718-12145," 2024.

[10] Loo Plan, „Nader onderzoek Omgevingswet - Onderdeel Natuur voor Rhederhof. Rapportnummer: 2024-101718-13222," 2024.

[11] R. Creemers en J. v. Delft, De amfibieën en reptielen van Nederland. – Nederlandse Fauna 9, RAVON, Red., Leiden: Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, European Invertebrate Survey, 2009.

[12] Vogelbescherming, „Vogelgids," [Online]. Available: https://www.vogelbescherming.nl/ontdek-vogels/kennis-over-vogels/vogelgids. [Geopend 14 februari 2025].

[13] B. O. Trust, „Barn Owl nestboxes for trees," [Online]. Available: https://www.barnowltrust.org.uk/barn-owl-nestbox/owl-boxes-for-trees/. [Geopend 8 juni 2026].

[14] E. Kortsen, „Vleermuiskasten. Toepassing , gebruik en succesfactoren.," 2012.

[15] P. T. e. F. Aelbert, „Winterslaapplaatsen van vleermuizen: Leidraad bij de bouw, de inrichting en het beheer van vleermuiswinterverblijven," Vleermuiswerkgroen Noord-Brabant, Zeeland.

[16] F. Hustings en J. Vergeer, Atlas van de Nederlandse broedvogels 1998-2000, KNNV-Uitgeverij / Sovon, 2002.

[17] E. v. (. Norren, „Staat van Instandhouding Gelderland. Factsheets voor 24 soorten in Gelderland. Rapport 2019.09.," Zoogdiervereniging, Nijmegen, 2019.

[18] Eionet, „Factsheet. Annex B - Report format on the 'main results of the surveillance under Article 11' for Annex II, IV & V species," [Online]. Available: https://cdr.eionet.europa.eu/Converters/run_conversion?file=nl/eu/art17/envxuhrwa/NL_species_reports-20190819.xml&conv=593&source=remote. [Geopend 20 februari 2025].

[19] BIJ12, „Kennisdocument Gewone dwergvleermuis," 15 april 2024. [Online]. Available: https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2024/04/Kennisdocument-Gewone-dwergvleermuis-versie-2.0.pdf.

[20] BIJ12, „Kennisdocument Gewone grootoorvleermuis," 4 juli 2017. [Online]. Available: https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2023/12/Kennisdocument-Gewone-grootoorvleermuis.pdf.

[21] P. D. A. e. B. J. Twisk, Veldgids Europese zoogdieren, KNNV Uitgeverij, 2019.

[22] S. Broekhuizen, K. Spoelstra, J. Thissen, K. Kanters en J. Buys, Atlas van de Nederlandse zoogdieren, KNNV-Uitgeverij, 2016.

[23] Zoogdiervereniging, „Zoogdiersoorten in Nederland," [Online]. Available: https://www.zoogdiervereniging.nl/zoogdiersoorten. [Geopend 14 februari 2025].

[24] BIJ12, „Kennisdocument Watervleermuis," 5 juli 2017. [Online]. Available: https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2023/11/Kennisdocument-Watervleermuis.pdf.

[25] C. Dietz, O. v. Helversen en D. Hill, Vleermuizen - Alle soorten van Europa en Noordwest Afrika, Torion-Natuur, 2011.

[26] BIJ12, „Kennisdocument Kerkuil," 5 juli 2017. [Online]. Available: https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2023/11/Kennisdocument-Kerkuil.pdf.

[27] T. e. S. W. Mebs, Uilen van Europa, Tirion Natuur uitgeverij, 2010.

[28] P. Alefs, E. v. P., P. Verburg en R. Vogel, „Beoordeling provinciale Staat van Instandhouding van 12 broedvogelsoorten in Gelderland," Sovon Vogelonderzoek Nederland, 2019.

[29] BIJ12, „Kennisdocument Kleine marterachtigen," 9 juli 2024. [Online]. Available: https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2024/01/Kennisdocument-kleine-marterachtigen-v1-1-2.pdf.

[30] BIJ12, „Kennisdocument Levendbarende hagedis," 5 juli 2017. [Online]. Available: https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2023/11/Kennisdocument-Levendbarende-hagedis.pdf.

[31] T. e. S. H. Stumpel, Veldgids amfibieën en reptielen, KNNV uitgeverij, 2006.

[32] S. Bouwens, „Handreiking kleine marters in relatie tot soortbescherming," Zoogdiervereniging in opdracht van Provincie Noord-Brabant, Nijmegen, 2017.

[33] Gegevensautoriteit Natuur in samenwerking met het Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging, „Vleermuisprotocol 2021," 2021.

[34] BIJ12, „Kennisdocument Das," 4 juli 2017. [Online]. Available: https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2023/11/Kennisdocument-Das.pdf.

[35] H. Limpens, K. Mostert en K. Bongers, Atlas van de Nederlandse vleermuizen: Onderzoek naar de verspreiding en ecologie, KNNV-Uitgeverij, 1997.

[36] Korsten, Bouman en Tuitert, *(Massa)winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen: discussiestuk Vleermuisprotocol 2017.*

[37] Provincie Gelderland, „Toelichting voor aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit," 27 februari 2024. [Online]. Available: https://media.gelderland.nl/Toelichting_aanvraag_soorten_Gelderland_27_02_2024_0237033029.pdf.

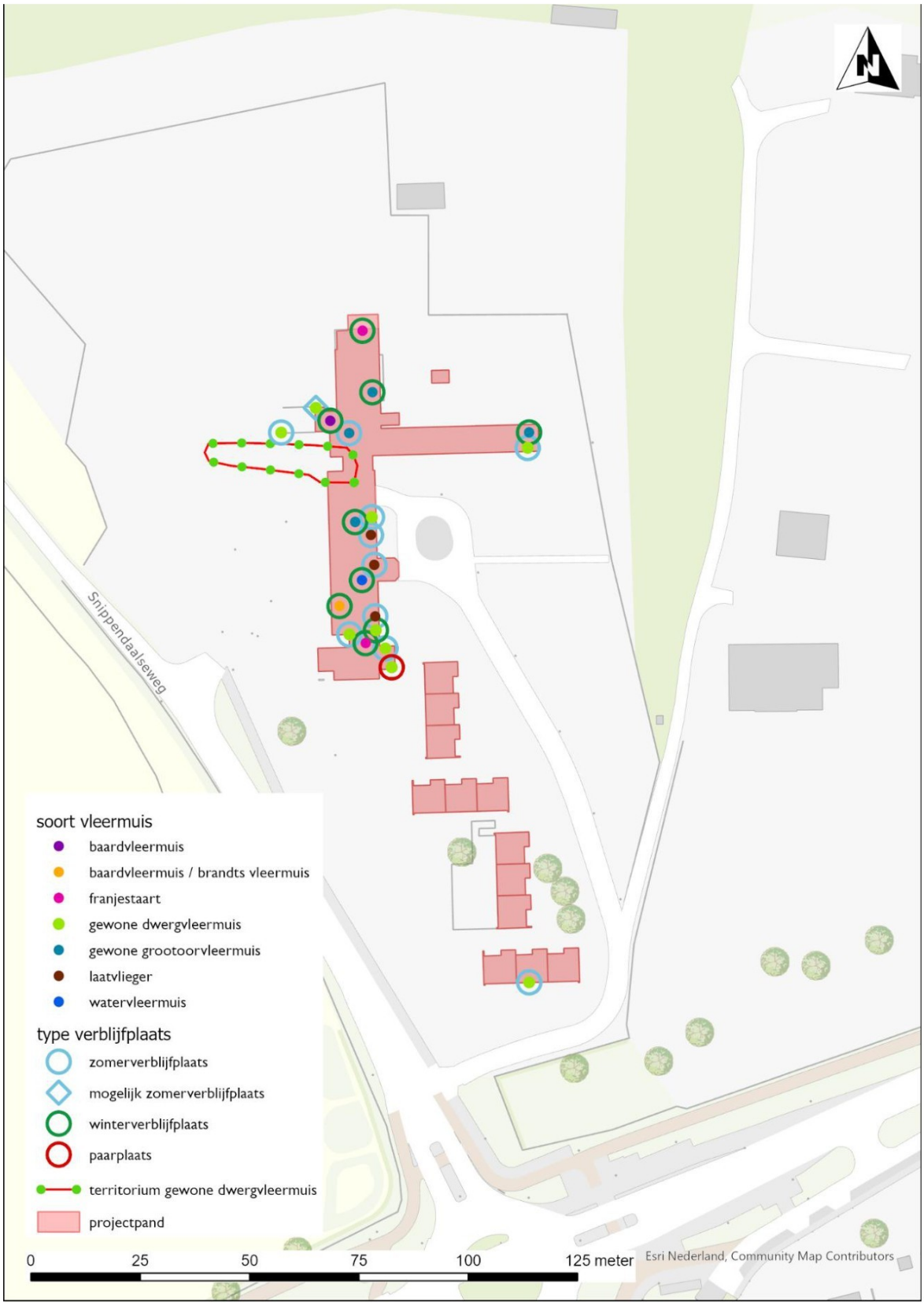
[38] A. Diepenbeek en P. Twisk, Veldgids Europese Zoogdieren, KNNV-Uitgeverij, 2014.

[39] R. Foppen en R. Vogel, „Staat van instandhouding van soorten van de Vogelrichtlijn zonder instandhoudingsdoelen in Natura 2000-gebieden. Sovon-rapport 2022/81," Sovon Vogelonderzoek Nederland, Nijmegen, 2022.

[40] V. e. al., „Waar overwinteren laatvliegers (Eptesicus serotinus)," *Natuurhistorisch maandblad,* pp. 119-126, april 2023.

Bijlagen

1 Verblijfplaatsen



Figuur 2: Aangetroffen verblijfplaatsen beschermde soorten. Voor baard-(/brandts)vleermuis, franjestaart, gewone grootoorvleermuis en watervleermuis zijn meerdere winterverblijfplaatsen ingetekend. Dit zijn de aparte locaties waarop individuen van de soort zijn aangetroffen. Omdat alle locaties met elkaar verbonden zijn, wordt het gebouw dan ook als 1 winterobject gezien.

2 Voorlopige planning

Onderstaand is globaal een indicatie van de planning weergegeven. Enkele van de taken zijn al volbracht en die hebben dan ook een datum in het verleden. De planning voor de taken die nog uitgevoerd moeten worden, is afhankelijk van meerdere factoren en is, zeker bij langlopende projecten, niet altijd op voorhand beschikbaar. In het onderstaande overzicht is globaal aangegeven wanneer verschillende werkzaamheden gepland zijn.

Taken zoals het wegvangen van reptielen in het werkgebied en maaiwerkzaamheden zijn doorlopend en voorafgaand aan de start van de sloopwerkzaamheden, om deze reden zijn deze niet opgenomen in de planning.

2024

mei

Plaatsen reptielenscherm t.b.v. wegvangen van dieren binnen het werkgebied.

2025

Vóór 15 februari

Plaatsen tijdelijke voorzieningen (boomkasten en opbouwkasten op stellages)

Tussen 18 november en 8 december

Plaatsen van de vleermuiskelder en vleermuistoren

2026

Vóór 31 december

Plaatsen kerkuil-kasten in bomen

2027

April

Start natuurvriendelijke sloop.

2028 en 2029

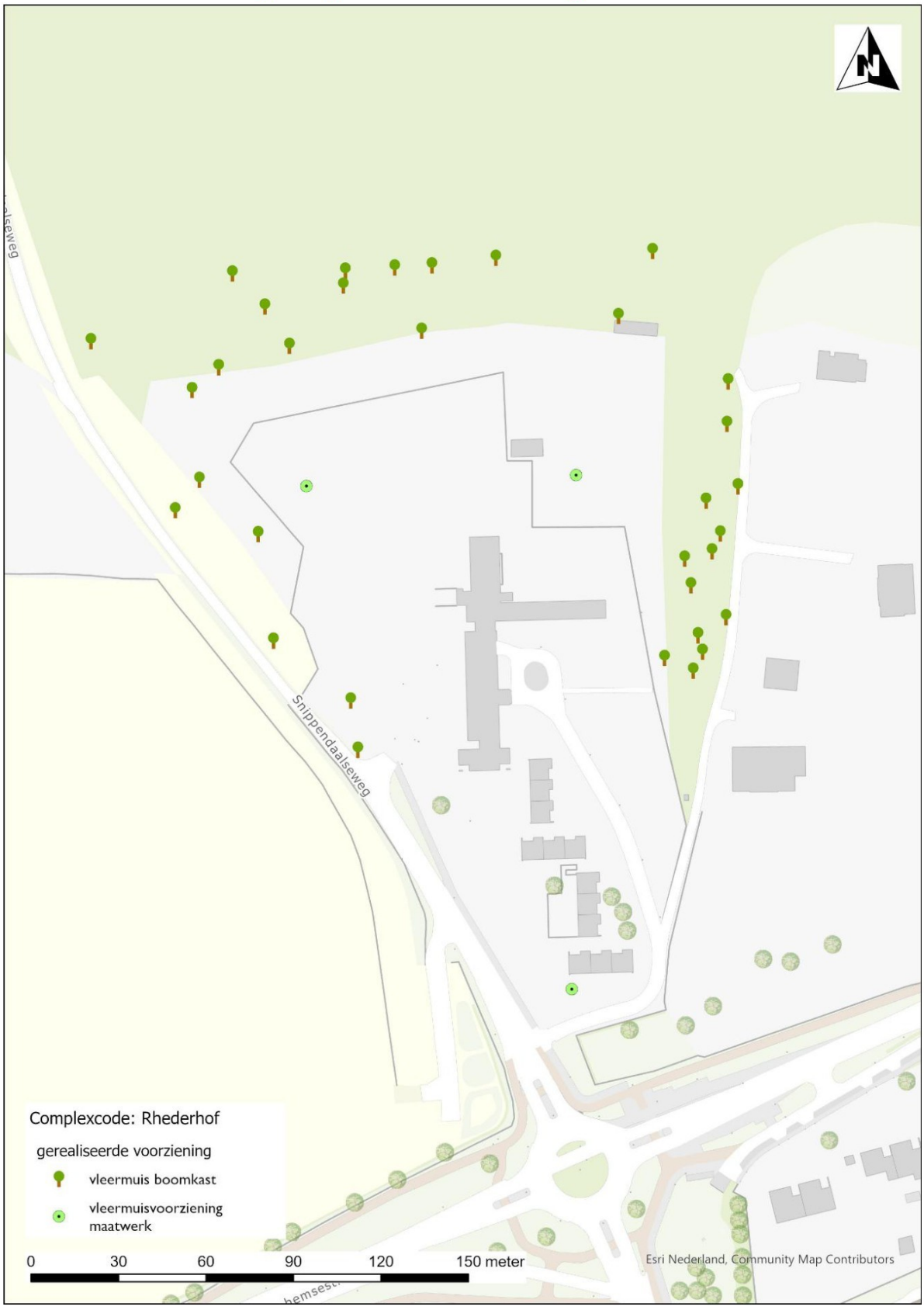
Nieuwbouw en inrichting ecozone in fasen. Exacte planning hiervoor is nog niet bekend en afhankelijk van veel overige zaken. In de planning wordt altijd de ecoloog betrokken om vroegtijdig bij te kunnen sturen waar nodig.

2030

15 augustus t/m 31 oktober

Eerste mogelijkheid voor verwijderen tijdelijke voorzieningen

3 Locaties tijdelijke voorzieningen



Figuur 3: Locaties tijdelijke voorzieningen.

Kasttypen:



Figuur 4: Vleermuis boomkast VK WS 04 van Vivara Pro.
Formaat buiten: 25 x 85 (diameter x hoogte)
Formaat binnen: 18,5 x 71
Compartimenten: 4 (twee van 2,8cm diep en twee van 3,3cm diep)
Materiaal: Hout, houtbeton



Figuur 5: Vleermuis boomkast ANS-1 van de Veldshop
Formaat buiten: 26 x 8 x 36,5 cm (b x d x h)
Formaat binnen: -
Compartimenten: 1, diepte 2,5cm
Materiaal: Houtbeton

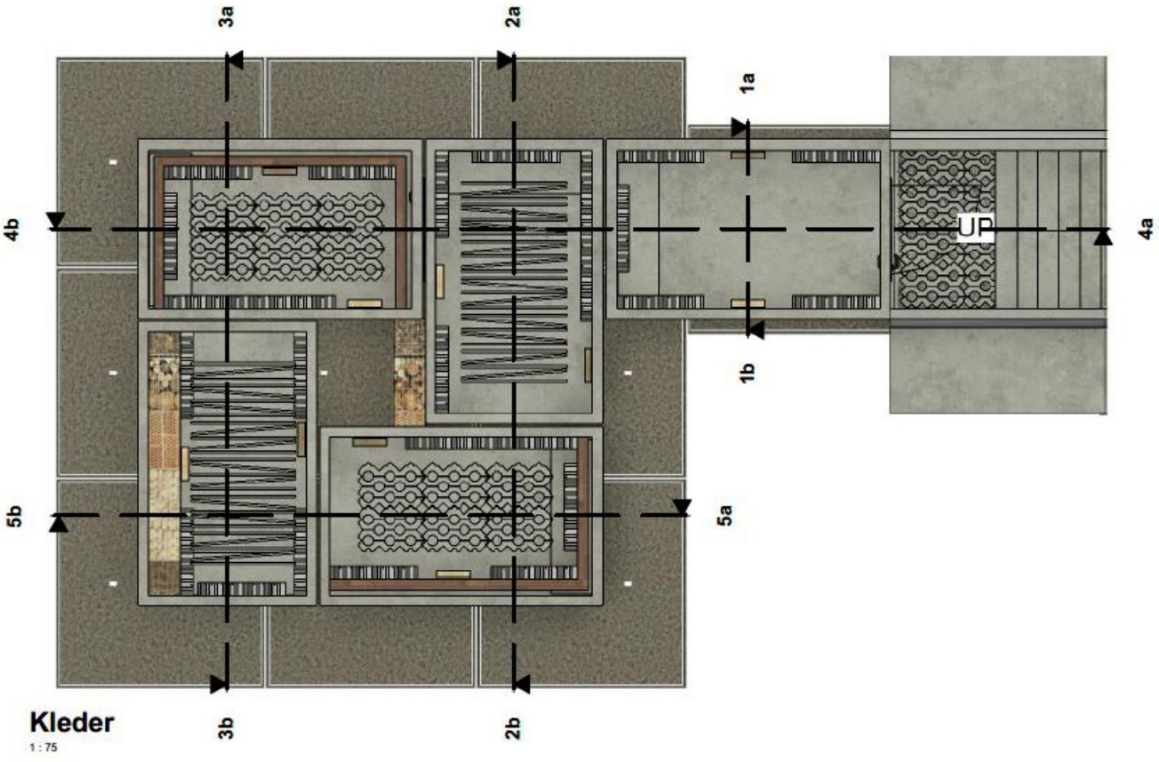


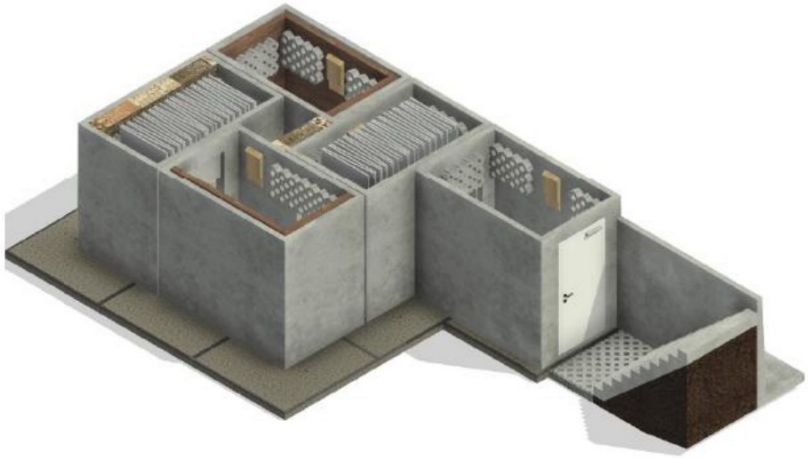
Figuur 6: Vleermuis muurschaal Vera van Faunus Nature Creations
Formaat buiten: 57 x 19 x 77 (l x b x h)
Formaat binnen: 51 x 3,2 x 73 per laag (l x b x h)
Compartimenten: 2
Materiaal: Hout

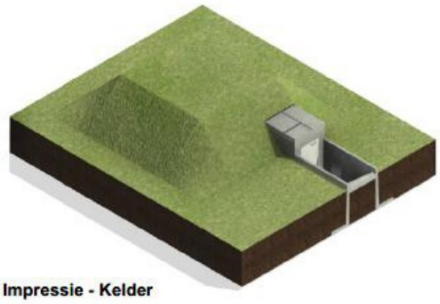


Figuur 7: Kasten (type Vera) geplaatst op een stellage t.b.v. laatvliegers. Per stellage zijn 4 kasten geplaatst, op iedere zijde 1. De kasten zijn op deze manier op een vlakke ondergrond geplaatst om zo veel mogelijk een kast op een gevel na te bootsen.

4 Vleermuiskelder en -toren







LAGEMAAT

Zwarteweg 1
8181 PD Heerde
The Netherlands
T (0578) 692 064
F (0578) 695 959
E info@lagemaat-heerde.nl
Rabo NL51 RABO 0313 2434 68
KvK 64767019
BTW NL855828456B01

project
Flora- en Faunavoorziening - Vleermuis

opdrachtgever
Lagemaat
Zwarteweg 1
8181 PD Heerde
The Netherlands

onderwerp
Vleermuis kelder

bladnummer
LG-002

schaal
1 : 75

formaat
A3

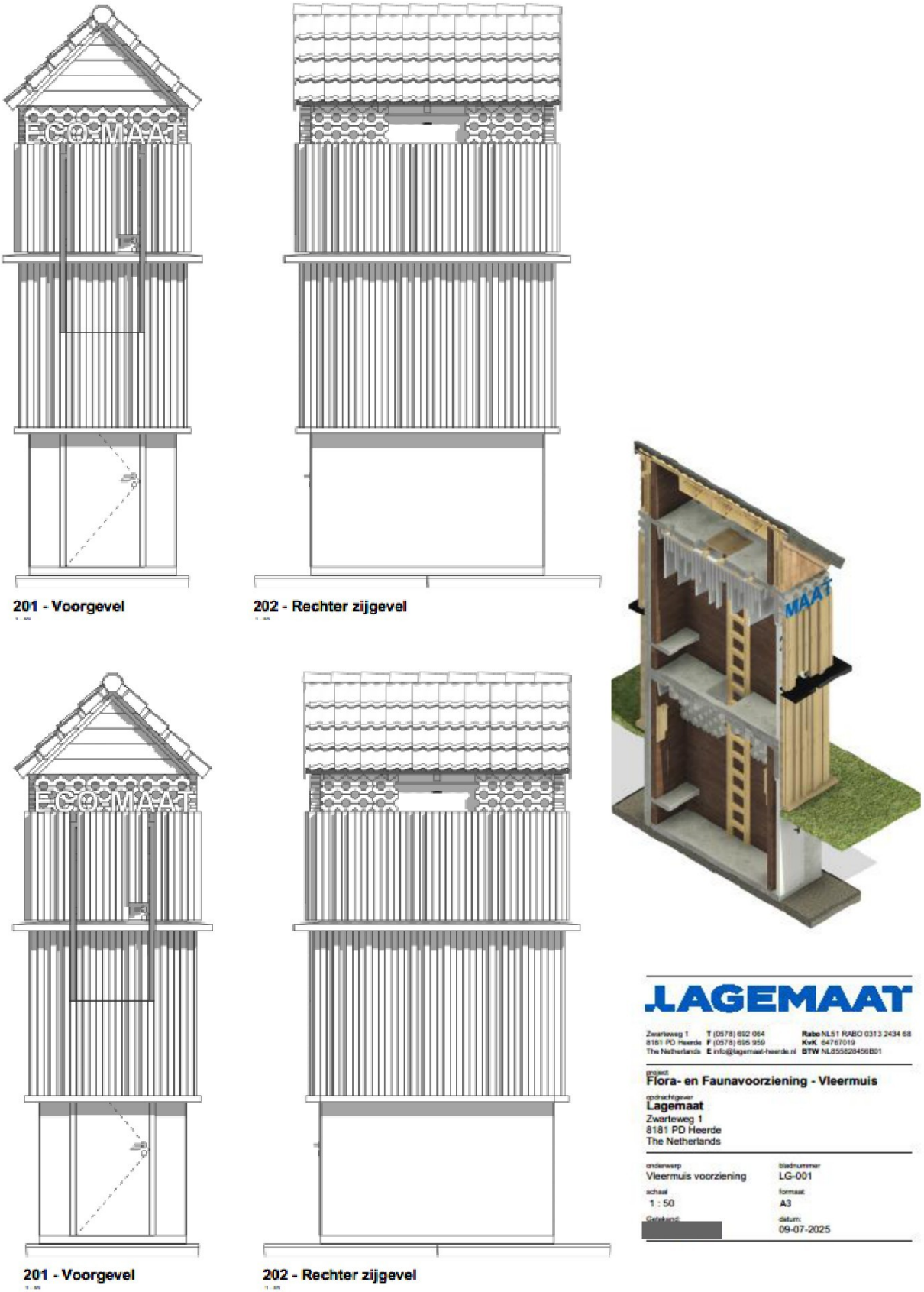
datum:
09-07-2025

Figuur 8: Ontwerp van de vleermuiskelder.

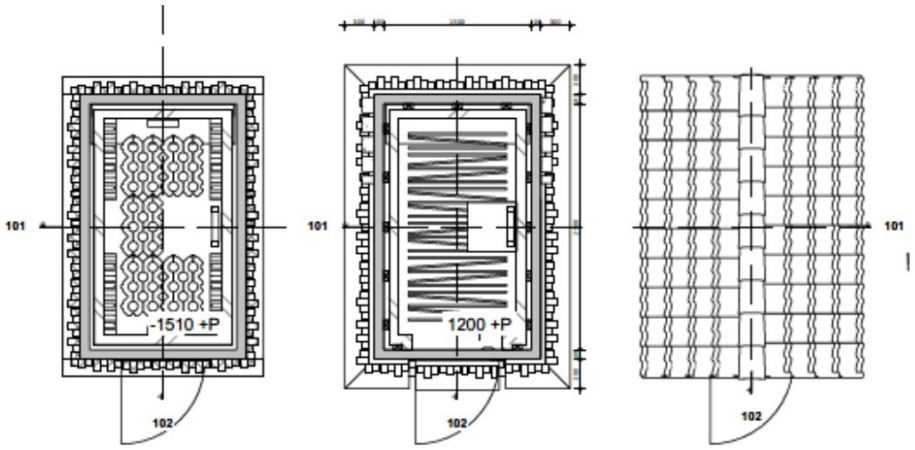
looplan

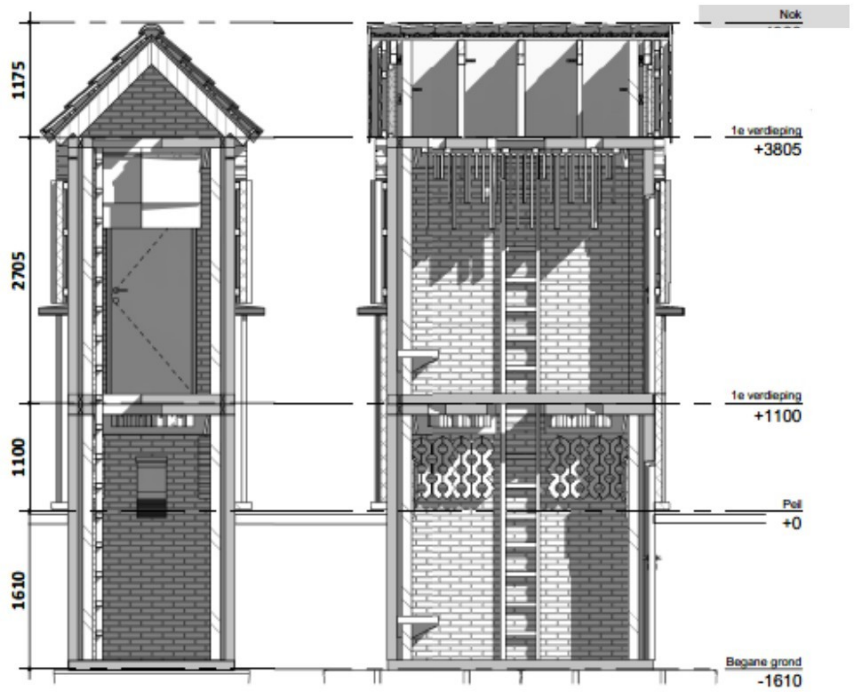


Figuur 9: Inrichting van de vleermuiskelder vanuit verschillende zijaanzichten. De kelder is opgebouwd uit 5 elementen (oude celblokken) die aan elkaar zijn verbonden door openingen van minimaal 1x1m in de zijkanten van de celblokken. Ieder celblok is verschillend ingericht met één of meer van de volgende elementen: gemetselde muurtjes met een open ruimte erachter toegankelijk via o.a. open stootvoegen, houten vleermuiskasten, wegkruipplekken tussen stenen en boomstammetjes en schotten aan het plafond waar de soorten tussen of achter kunnen kruipen.



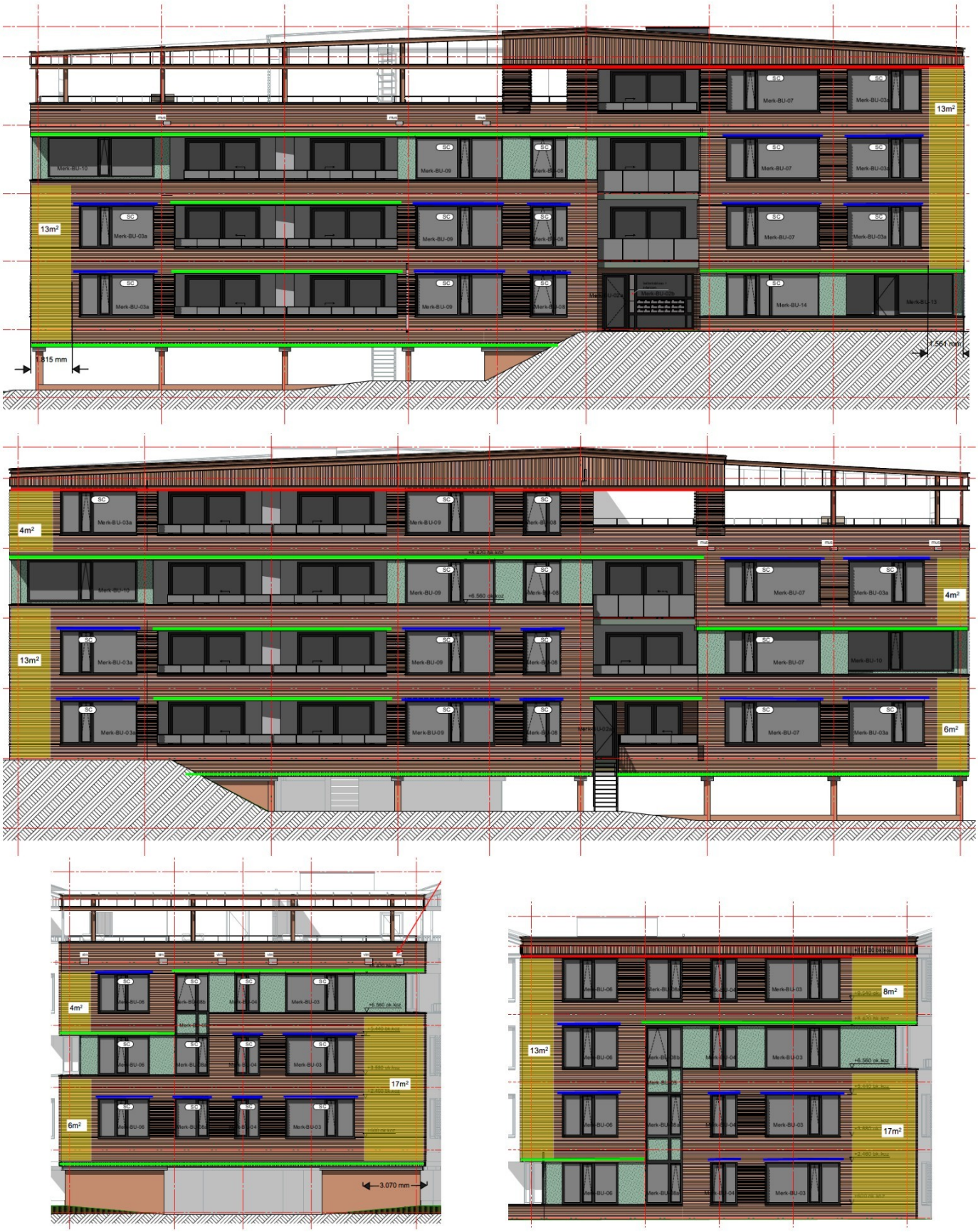
Figuur 10: Buitenaanzicht van de vleermuistoren, opgebouwd uit 2 elementen (oude celblokken). In de gekleurde afbeelding rechts (doorsnede) is te zien dat een deel van het onderste celblok tot onder het maaiveld reikt. Zwarte rand rondom de buitenkant van de toren is een muizenwerende rand.





Figuur 11: Inrichting van de vleermuistoren. Door de hele toren (van kap tot onder de grond) is een spouwmuur gerealiseerd door het metselen van een muurtje of door houtwolcement op 3cm van de wanden te plaatsen. Spouwmuur is van boven tot onder met elkaar verbonden. De wanden die aan de binnenzijde geplaatst zijn om de spouwmuur te realiseren beschikken over stootvoegen zodat de soorten vanuit de spouw ook richting de binnenzijde van de celblokken kunnen komen en andersom. Soorten kunnen op het dakvlak komen door toegang via de kantpannen. Het dakvlak bestaat uit houten platen waarin openingen zijn gemaakt van minimaal 2,5x5cm. Deze geven toegang tot de spouw, maar ook tot een zolderruimte in de 'kap' van de toren. Binnenzijde van de celblokken is, naast toegang via de spouw, ook toegankelijk door invliegopeningen van 2,5x10cm in de zijkanten van het bovenste celblok. De binnenzijde is verder ingericht met schotten aan het plafond waar ze tussen of achter weg kunnen kruipen, houten vleermuiskasten en stenen waar ze tussen weg kunnen kruipen.

5 Principe details maatwerkvoorzieningen



Figuur 12: Minimale ruimtes per gebouw (gele vlakken) die geschikt gemaakt worden voor vleermuizen

6 Schetsontwerp terreininrichting



Figuur 13: Schetsontwerp van het terrein en de Ecozone (blauwe kader). Blauwe sterren geven de exactere locatie aan van de plaatsing van de vleermuiskelder en toren. Overige elementen staan benoemd in de legenda

De Ecozone wordt voor de soorten geoptimaliseerd door het aanbrengen van verschillende voorzieningen. Hieronder worden deze voorzieningen besproken en wat de doelsoorten hierbij zijn.
Buiten deze voorzieningen wordt de Ecozone zo ver mogelijk geoptimaliseerd om bestaande functies te behouden en verbeteren.

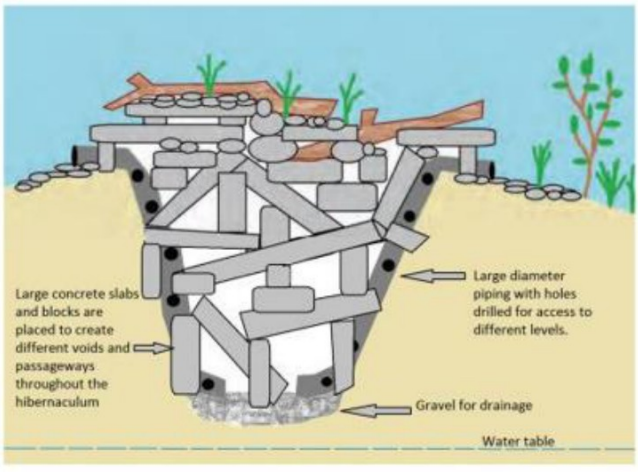
Broeihoop



Soort: ringslang
Aantal: 1
Afmetingen: 1,5 x 3 x 1,2 (l x b x h)

Om habitat te verbeteren voor de ringslang wordt er een broeihoop aangelegd t.b.v. voortplanting van de ringslang. Een broeihoop bestaat uit plantenresten en compost/mest welke in lagen op elkaar worden gelegd. Binnenin de hoop wordt de temperatuur dan hoog genoeg voor de eitjes om uitgebroed te worden. Materiaal dat vrijkomt bij beheer van het terrein kan gebruikt worden om de broeihoop periodiek aan te vullen.

Hibernaculum



Soorten: levendbarende hagedis, hazelworm, ringslang
Aantal: 1
Afmetingen: 1 tot 1,5 x 1 tot 2 x 2m (d x b x l)

Een hibernaculum is een overwinteringsplek voor reptielen. Hierbij wordt een gat in de grond gemaakt. Deze wordt opgevuld met verschillen materiaal waar reptielen tussen kunnen kruipen en vervolgens met een isolerende laag afgedekt. In het hibernaculum is een stabiele temperatuur aanwezig waar soorten goed in kunnen overwinteren.

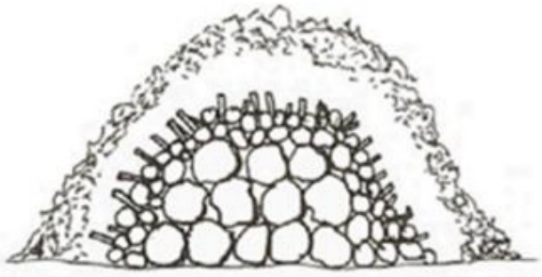
Takkenrillen



Soorten: levendbarende hagedis, hazelworm, ringslang, bunzing, wezel en hermelijn
Aantal: in lijnvormige elementen verspreid over het terrein, geen duidelijk aantal
Afmetingen: vooral afwisseling tussen wat hogere takkenrillen en lagere takkenrillen zijn van belang.

Takkenrillen bieden voor verschillende soorten uitstekende schuilmogelijkheden bij gevaar.
Voor de kleine marterachtigen dienen takkenrillen, als juist aangebracht, als lijnvormige elementen waar ze snel in kunne schuilen bij gevaar. Zo kunnen de kleine marterachtigen zich makkelijker verplaatsen door het terrein.

Marterhopen



Afbeelding 2: een schematische weergave van een marterhoop Tekening: Nico Jonker

Soorten: boom- en steenmarter en in mindere mate bunzing, wezel en hermelijn
Aantal: 2
Afmetingen: 1 x 2 x 3 m (h x b x d)

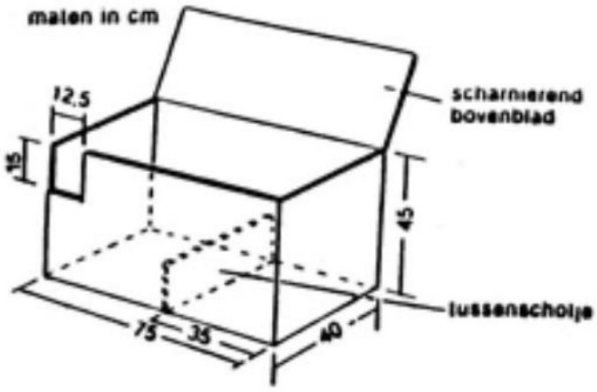
Marterhopen zijn grote stapels stenen of houtstammen die wordt afgedekt met isolerend materiaal (riet of hooi). Marterhopen kunnen voor verschillende soorten dienen als verblijfplaats. Met name voor boom- en steenmarter zijn dit soort plekken interessant. Voor kleine marterachtigen zit een grotere winst in verbetering van habitat en prooiaanbod. Door zo goed mogelijk aan te sluiten bij de beschrijving zoals deze in de “Handreiking kleine marters in relatie tot soortbescherming” is beschreven [32], wordt de kans vergroot dat ook de kleine marterachtigen baat hebben bij de marterhopen.

Fruitboomgaard

Soort: das
Aantal: 1
Afmetingen: zoals gespecificeerd in Figuur 13

De ecozone vormt is een (klein) onderdeel van het foerageergebied van de das in de omgeving. Door bomen met valfruit te plaatsen, kan het voedselaanbod voor de das verhoogd worden.

Roestplaats



Schema van een broedkast voor de kerkuil.
(oud hout gebruiken)

Soort: kerkuil
Aantal: 1

Kast zoals hierboven beschreven (of vergelijkbaar) binnen de afgesloten zonderruimte van het schuurtje. Rekening houdend met een geschikte toegang tot de schuurruimte en zitlocaties binnenin de ruimte. De invliegopening moet voldoende hoog zitten, vrij toegankelijk zijn en geen toegang bieden voor soorten als boom- en steenmarter.

7 Onderbouwing gewenningstijd winterfunctie

datum: 21 juli 2026
betreft: Notitie onderbouwing kortere gewenningstijd winterfunctie
ons kenmerk: 2026-101718-20474

De Houten Steen Holding B.V. is voornemens om op de locatie van het voormalig bejaardenhuis Rhederhof drie nieuwe wooncomplexen voor ouderen te plaatsen. Om dit te realiseren moeten de oude verlaten panden gesloopt worden en wordt daar nieuwbouw voor teruggebracht. Voordat aan sloop begonnen kan worden is in 2024 onderzoek gedaan naar aanwezige beschermde soorten. Daaruit bleken meerdere verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebouw aanwezig te zijn, waaronder winterverblijfplaatsen van verschillende soorten. In tabel 4 is per soort aangegeven om hoeveel overwinterende dieren het gaat en waar deze zijn aangetroffen.

Tabel 4: Aangetroffen aantallen overwinterende dieren per soort

Soort	Aantal overwinterende dieren
gewone dwergvleermuis	max. 10 zwermend waargenomen. Verblijfplaats in de spouwmuur.
Gewone grootoorvleermuis	5 dieren. Locaties: in de kruipruimte, in de koelcel van de oude keuken en in één van de kamers op de begane grond.
Watervleermuis	1 dier in de kruipruimte.
Baard-/Brandtsvleermuis	2 dieren in de kamers op de begane grond.
Franjestaart	2 dieren. Eén in de kruipruimte en één in kamers op de begane grond.

Alle soorten zijn in de hoogbouw op het terrein aangetroffen. Voor de watervleermuis, franjestaart en baard-/brandtsvleermuis zijn overwinterende dieren vastgesteld aan de hand van een inwendige inspectie van het gebouw (winterinspectie). Voor de gewone dwergvleermuis is winteronderzoek conform het vleermuisprotocol 2021 uitgevoerd.

Voor alle soorten waarvoor een winterinspectie is uitgevoerd geldt dat individuen gemist kunnen zijn doordat het gebouw niet volledig inspecteerbaar is. Door vandalisme zijn sommige locaties niet toegankelijk, onveilig of op andere wijze niet te overzien waardoor eventuele aanwezige soorten op deze locaties zijn gemist. Omdat de locaties van deze soorten in het gebouw met elkaar in verbinding staan, wordt de hoogbouw als één winterobject, en dus één verblijfplaats, gezien.

De soorten, die aan de hand van een winterinspectie zijn waargenomen, worden vaak overwinterend aangetroffen in ondergrondse objecten als kelders, groeven etc. Compensatie van dit type verblijfplaatsen is maatwerk en hier zijn in veel gevallen geen standaardmethoden of voorschriften voor beschikbaar. Daarbij moeten verblijfplaatsen direct permanent gecompenseerd worden. Alleen voor watervleermuis en gewone grootoorvleermuis zijn er Kennisdocumenten beschikbaar waarin informatie over compensatie van een winterverblijf is opgenomen. Doordat het Kennisdocument van de gewone grootoorvleermuis hierin het meest recent en gedetailleerd is, vormt dit, in combinatie met expert judgement, de basis van het ontwerp van de permanente compensatie op het terrein van Rhederhof. Hier is eind 2025 een vleermuiskelder gerealiseerd

(oplevering begin december 2025). Tabel 5 geeft een overzicht van de voorwaarden zoals deze in het Kennisdocument staan omschreven en hoe dit in het ontwerp van de kelder is verwerkt.

Tabel 5: Voorwaarden, met bijbehorende specificaties, zoals deze in het kennisdocument van de gewone grootoorvleermuis zijn opgenomen. In de meest rechterkolom staat beschreven hoe de voorwaarden in de kelder op Rhederhof zijn verwerkt.

Voorwaarde	Specificatie	Vleermuiskelder op Rhederhof
Grootte	Min. 18M3 inhoud	Het gaat om een ruimte van 4,4 x 4,4 x 2,7m met nog een ruimte van 1,7 x 2,7 x 2,7m daaraan vast. Totale inhoudt van de kelder is daardoor ongeveer 47m3.
Invliegopening	Optimaal 7X40cm	Deze maatvoering wordt toegepast als invliegopening door de toegangsdeur.
Binnenklimaat	Buffering, gebruik materialen met een grote warmtecapaciteit die warmte en koelte kunnen opslaan. Belangrijk is dat het binnenklimaat (ver)traag(d) reageert op het buitenklimaat.	De kelder is opgebouwd uit 5 dikke betonnen elementen (bijlage 4 van het activiteitenplan). Aan de binnenzijde zijn op verschillende plekken bakstenen en gasbetontegels gebruikt om wegkruipmogelijkheden te realiseren en de kelder heeft een gronddek van minimaal 1m dik. Dit samen zorgt voor een goede buffering. Om dit te bevestigen wordt gemonitord (temperatuur en vochtigheid). Hiervoor zijn in de kelder loggers geplaatst. Eén dicht bij de ingang en één achteraan in de kelder. De loggers kunnen 4 tot 5 jaar blijven hangen en geven live updates van de temperatuur en luchtvochtigheid die gemeten wordt. Ter vergelijking zijn dit type loggers ook in de hoogbouw geplaatst op locaties waar soorten in de huidige situatie overwinteren. Deze blijven hangen tot de sloop van het gebouw.
	Tochtvrij	Doordat er geen openingen tegenover elkaar zijn en het om gesloten elementen gaat, is er geen ruimte voor tocht.
	Vorstvrij, maar koel	Onderdeel van monitoring, maar gezien de buffering (zie ook hierboven) is de verwachting dat hieraan voldaan wordt.
	Vochtig	Vochtigheid wordt in combinatie met temperatuur gemonitord. Vanuit visuele inspecties in de kelder lijkt de vochtigheid hoog en hangen de waterdruppels water aan het plafond. Recente resultaten laten ook zien dat luchtvochtigheid in de kelder hoog is (tussen de 90 en 97%). Gezien deze hoge luchtvochtigheid wordt er geen aanvullende maatregelen getroffen om luchtvochtigheid te verhogen. In bespreking met een deskundige op het gebied van vleermuiskelders, is daarbij expliciet afgeraden om bakken water te plaatsen ter verhoging van luchtvochtigheid vanwege de kans op verdrinking van vleermuizen.
	Variatie aan microklimaten	De kelder is opgebouwd door de 5 elementen elk aan het voorgaande element te koppelen. Dus vanuit het 1e element is er toegang naar het 2e, vanuit het 2e naar het 3e, enzovoort. Om bij het 5e element te komen, moeten soorten daardoor de eerste 4 elementen door. Voor meer detail zie ook de tekening in bijlage 4 van het activiteitenplan. Door deze opbouw is er een gradiënt van temperatuur. Het voorste (1e) element zal sterker reageren op de buitentemperatuur dan het achterste (5e) element. Soorten kunnen zelf kiezen waar ze in dit gradiënt gaan zitten. Daarnaast is in de inrichting rekening gehouden met variatie aan microklimaten door verschillende materialen te gebruiken.
Inrichting vleermuiskelder	Er zijn voldoende structuren aanwezig waar vleermuizen in weg kunnen kruipen (bijv. ruwe materialen, dilatatievoegen of vleermuisstenen) Mogelijkheden voor de soort om 'dieper' de verblijfplaats in te gaan.	De kelder is ingericht met een variatie aan mogelijke verblijfplaatsen. Gemetselde muurtjes bieden toegang tot een "spouwruimte" maar bieden ook structuur en wegkruipmogelijkheden in open stootvoegen. Er hangen houten kasten aan de wanden, schotten en randen aan het plafond die spleten vormen om in weg te kruipen en wanden van verschillende materialen met veel gaatjes en plekken waar ze tussen kunnen wegkruipen. De opbouw van de kelder is zo dat je vanaf de ingang door verschillende elementen heen moet om helemaal achterin de kelder te komen. Hierdoor kunnen soorten dus 'dieper' de verblijfplaats in gaan.

Locatie	Nieuwe locatie sluit aan op gebiedsfunctie (vliegroutes, foerageerfuncties) van originele verblijfplaats.	De locatie van de kelder zit in alle gevallen ruim binnen 200m van de originele verblijfplaats en dichter in de buurt van de belangrijkste foerageerplekken (bos- en bosrand) van de soorten. Hiermee blijft de gebiedsfunctie rondom de nieuwe verblijfplaats ongewijzigd.
	Eén winterlocatie bevindt zich in het zwermgebied van de oorspronkelijke locatie. Het zwermgebied bevindt zich binnen 200m van de oorspronkelijke verblijfplaats en binnen de contouren van het netwerk van de betreffende kolonie.	Van de soorten zijn geen zwermverblijfplaatsen aangetroffen. Mede doordat de hoogbouw van alle kanten toegankelijk is door vandalisme en doordat aantallen vrij laag zijn in verhouding met wat er bij natuurlijke grotten wordt aangetroffen, is er geen zwermlocatie aan te wijzen. Vooraf compenseren op de oorspronkelijke locatie is vanwege de sloop en nieuwbouw fysiek onmogelijk. Er is gekozen voor een zo optimaal mogelijke locatie zo dicht mogelijk bij maar buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden. De nieuwe locatie bevindt zich wel sowieso binnen 200m van alle oorspronkelijk aanwezige locaties van toegang.
	Aanwezigheid van Loofbomen en ander opgaand groen nabij de invliegopening	De kelder is geplaatst in de ecozone (bijlage 6 van het activiteitenplan; groene strook in het noordelijke deel van het projectgebied die ten behoeve van natuur en beschermde soorten verder wordt ingericht) in de buurt van de bosrand. Bij verdere inrichting van de ecozone, wordt rekening gehouden met een aanplanting die de route richting invliegopening ondersteund.
	Geen lichtverstoring	Er worden nu en in de toekomst geen lichtbronnen op- of in de buurt van de kelder gerealiseerd.
	Voorkomen van vandalisme (locatie is niet vrij toegankelijk)	Het terrein van Rhederhof is officieel niet toegankelijk voor onbevoegden en afgesloten met een bouwhek. Door vandalisme wordt het bouwhek telkens kapot gemaakt waardoor er met regelmaat onbevoegden op het terrein komen. Na de nieuwbouw en inrichting van de ecozone wordt toegang voor onbevoegden minder aantrekkelijk en verder fysiek afgesloten. Vanwege de grote aantrekkingskracht van de hoogbouw voor onbevoegden wordt de nieuw gerealiseerde kelder relatief met rust gelaten. De hoogbouw wordt in de huidige situatie veelvuldig verstoord en vernield, ook wanneer de soorten hierin aanwezig zijn. De kelder valt minder op en is voorzien van een zeer stevige stalen deur die niet kapot te maken valt (oude gevangenisdeur). Ook is bij de kelder wat informatie geplaatst om vandalisme bij de nieuw gerealiseerde kelder te voorkomen.
Monitoring	Klimatologische omstandigheden van oorspronkelijk en nieuwe verblijf monitoren.	Klimatologische omstandigheden worden op dit moment in zowel de nieuwe kelder als op originele verblijfplaatsen gemeten. In de kelder is gekozen om in het tweede (ongeveer 3m vanaf de ingang) en achterste element (ongeveer 11m vanaf de ingang) te meten. In de hoogbouw is gekozen om op 3 locaties te meten. De locaties in de hoogbouw zijn gekozen op waar de vleermuizen zijn aangetroffen (zie ook tabel 4). Loggers zijn hier in de kruipruimte, in een kamer op de begane grond en in de koelcel in de oude keuken geplaatst.
	Raadzaam om het effect van genomen maatregelen te monitoren en data te delen.	Wij willen graag onze kennis omtrent het maken van deze kelder delen op het moment dat functionaliteit hiervan is aangetoond en houden ons aanbevolen om in de toekomst te helpen bij ontwikkeling van meer winterobjecten.
	Gebruik	Aanvullend op de voorwaarden uit het Kennisdocument om klimatologische omstandigheden te monitoren, monitoren we ook op gebruik. Op dit moment onderzoeken we de mogelijkheden voor het plaatsen van een automatisch telsysteem dat aantallen en soorten die gebruik maken van de kelder registreert. Zolang dit nog niet beschikbaar is wordt gemeten door inwendige inspecties van de kelder en controles op zwermgedrag.

Gewenningstijd

Daarnaast is één van de voorwaarde, die niet in tabel 2 benoemd staat, een gewenningstijd van maximaal 5 jaar voor een alternatieve winterverblijfplaats. Op basis van onderstaande belangenafweging, is het in deze situatie ecologisch verantwoord en noodzakelijk om een kortere gewenningstijd (december 2025 - april 2027) toe te staan:

- Doordat veel overwinterende vleermuizen vrij hangen op de begane grond van het oude gebouw en het gebouw aan alle kanten volledig open is (en door vandalisme steeds verder open wordt), is er veel invloed van de omgevingstemperatuur op de huidige overwinteringslocaties van de soorten. Hierdoor zijn deze locaties verre van optimaal voor de soorten, worden ze door de tijd heen steeds slechter en voldoen op geen enkele wijze aan de benodigde specificaties zoals benoemd in het Kennisdocument (tabel 5). Door de zachte winters en grote invloed van de omgevingstemperaturen betekent dit dat soorten minder stabiel in winterslaap blijven en daardoor meer energie kwijt zijn om de winter door te komen. Onder stabiele voorspelbare condities, wanneer ze de gehele winter in winterslaap zouden zitten, is de kans op overleving groter. Tijdens de winterinspecties van het gebouw zijn deze effecten reeds waargenomen doordat dieren tussen inspecties van locatie waren veranderd of geheel verdwenen waren.
- Het onbevoegde gebruik van het gebouw geeft een groot risico op verstoring, verwonding of doden van de overwinterende dieren. Door vandalisme, brandstichting etc. zijn de soorten in direct gevaar. Door verdere achteruitgang van het gebouw wordt de kans op instorting en verdwijnen van de verblijfplaatsen daarbij steeds groter. Het huidige winterverblijf van de soorten in de hoogbouw is dus onveilig door vandalisme, verstoring en brandstichting. In bijlage 1 van deze notitie, zijn verschillende incidenten die op het terrein hebben plaatsgevonden, met wat daarbij behorende aantallen, op een rij gezet. Hierin wordt ook een samenvatting gegeven van de kosten die gepaard gaan met het weren van onbevoegden op het terrein/herstellen van vernielingen.
- Naast deze gevaren voor vleermuizen (en andere soorten), bestaan deze gevaren ook voor mensen die op het terrein komen. Voor onbevoegden, maar ook voor hulpverleners als deze moeten optreden bij brand of een melding.
- Branden die in het gebouw worden gesticht, vormen ook een risico voor het Natura-2000 gebied De Veluwe waar het gebouw direct naast ligt. Een brand zou kunnen overslaan op het natuurgebied en daarnaast bevinden zich op het terrein gevaarlijke stoffen (zoals asbest) die veel gezondheidsrisico's met zich mee kunnen brengen voor de omgeving en natuur. Deze risico's worden alleen maar groter op het moment dat de brandweer aangeeft niet meer actief te gaan blussen.
- Bij uitstel van het project tot maximaal 5 jaar, is het voor de eigenaar niet langer mogelijk om dit project voort te zetten. Door deze voorwaarde zouden de woon/ zorgappartementen aan ouderen onverkoopbaar worden met de onzekerheid in de planning gezien hun vaak hoge leeftijd en zorgvraag. Financieel is het dan geen haalbaar project meer waardoor het geen doorgang zal hebben. Zo zou de gevaarlijke situatie blijven bestaan wat een negatief effect heeft op de aanwezigheid van deze soorten in het gebied.
- In de gebouwen op Rhederhof is asbest verwerkt. Door vandalisme is dat inmiddels ook over het terrein verspreid komen te liggen. Voor gezondheid, veiligheid en voor het uiteindelijk definitief slopen van het gebouw is het noodzakelijk om het asbest snel te verwijderen. Hiervoor moeten verstorende werkzaamheden aan het gebouw plaatsvinden vóórdat de huidige verblijfplaats definitief verwijderd worden door de sloop. Door deze verstoring gericht in te zetten kan bijgedragen worden aan het ontdekken en gebruiken van de nieuwe kelder door vleermuizen. Zolang de huidige verblijfplaats aanwezig is, is er voor soorten namelijk vaak minder motivatie/noodzaak om op zoek te gaan naar nieuwe verblijfplaatsen. De (noodzakelijke) verstoring die het asbest verwijderen met zich mee brengt kan ervoor zorgen dat soorten gemotiveerd worden om ook naar de nieuwe kelder te zoeken.

Door de volgende maatregelen te treffen, wordt verslechtering van de staat van instandhouding van de soorten voorkomen:

- Op het terrein is sinds december 2025 een nieuw overwinteringsobject aanwezig in de vorm van een vleermuiskelder. Deze kelder is minder gevoelig voor verstoring (betere wegkruipmogelijkheden), brandstichting of ander gevaar waar vleermuizen dood aan kunnen gaan. Daarnaast heeft deze kelder een beter, stabieler klimaat, passend bij de ecologische eisen van de soorten.
- Ruim 1 volledig jaar gewenningstijd (december 2025 – april 2027), inclusief zomer- en zwermperiode. Ondanks dat de soorten in de zomer geen gebruik maken van winterobjecten zoals de kelder, kunnen ze wel alvast bekend raken met het nieuwe object en is er meer kans dat ze het object in het najaar ook vinden als geschikte locatie voor overwintering.
- De vleermuiskelder is de belangrijkste basis die als compensatie voor het winterverblijf van de soorten moet dienen. Daarnaast worden er ook nog andere maatregelen getroffen:
    - Het trafo-huisje aan het begin van het terrein wordt omgevormd naar winterverblijf voor de soorten. Detaillering en fasering moet verder uitgewerkt worden.
    - Bovenop de nieuwbouw wordt nog onderzocht of het mogelijk is om een ruimte te realiseren die keldercondities na kan bootsen en daardoor een extra potentiële winterruimte kan bieden.
    - Daarnaast is er, tegelijkertijd met de vleermuiskelder in december 2025, ook een vleermuistoren geplaatst (bijlage 4 van het activiteitenplan) en worden grote delen van de nieuwbouwspouwen geschikt gemaakt. Ondanks dat deze voorzieningen niet voor alle soorten interessant zijn om in te overwinteren, is er in de vleermuistoren een houten zolderconstructie voor gewone grootoorvleermuis om te overwinteren en is de spouwmuur (zowel aanwezig in de vleermuistoren als in de nieuwbouw) in potentie geschikt voor de gewone dwergvleermuis. Daarbij reikt de toren tot 1,6m onder het maaiveld. Dit ondergrondse deel zou in potentie nog toegevoegde waarde kunnen hebben voor overwintering van enkele dieren. Houten elementen aan de vleermuistoren (zolderconstructie en gevelbekleding) kunnen ook voor de andere soorten (watervleermuis in bijzondere gevallen, baard-/brandtsvleermuis en franjestaart) interessant zijn gedurende het actieve seizoen voor andere functies.

De vergunning zal worden aangevraagd in ‘het belang van de volksgezondheid of 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' zoals vermeld in artikel 8.74k, eerste lid, onder b, sub 3° van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl). Bovenstaande punten m.b.t. veiligheid, brand, asbest etc. ondersteunen dit belang en illustreren de ernst van de huidige situatie. Daarnaast draagt het project bij door het verminderen van de woningnood in Nederland. Ook worden het zeer duurzame woningen (gemiddeld energielabel A+++), waardoor wordt bijgedragen aan het behalen van het klimaatakkoord.

Bijlage 1: huidige stand van zaken en problematiek

Inmiddels staat de huidige bebouwing van Rhederhof lange periode leeg en is het een aanhoudend probleem met onder andere insluipingen, vernielingen, paint ballen, legeroefeningen, brandstichting, illegale overnachtingen en feesten etc.

Deze bijlage geeft een weergave van de problematiek van de huidige situatie en in het bijzonder van de periode 2025/2026.

Daarnaast zijn een aantal artikelen uit de media van de afgelopen jaren opgenomen onderaan dit document om de frequentie, de impact en de grote zorgen en de onveilige situatie weer te geven.

Verder zijn er meerdere foto's van 2026 opgenomen van de aanhoudende problematiek van de vernielingen van de bouwhekken rond het terrein en insluipingen.

De onderstaande maatregelen zijn in de afgelopen jaren getroffen om insluipen te voorkomen:

- Rondom bouwhekken voorzien; in afwachting van de mogelijkheid tot de start van het project zijn de hekken gehuurd en daarna is dit afgekocht door het overnemen van de hekken. De hiermee gepaard gaande kosten is meer dan EUR 100.000,--.
- Periodiek rondgang van bewakers, waarmee deze kosten ook meer dan EUR 100.000,-- zijn opgelopen.
- Bordjes met waarschuwing voor asbest en instortingsgevaar voorzien. Helaas worden deze door de vandalen bespoten met verf. Een dergelijke kostenpost voor de bordjes is rond de EUR 10.000,--.
- Er is voor tienduizenden euro's geïnvesteerd in het continue herstellen en vervangen van bouwhekken, schorren van hekken en nieuwe sloten en klemmen. Nagenoeg wekelijks worden er vernielingen aangericht, waardoor er weer een ploeg mensen op af moet om dit te herstellen.

In 2025 en 2026 zijn de onderstaande voorvallen geregistreerd, maar lang niet alles wordt geregistreerd (zie ook onderstaande artikelen) daarbij is het een afgelegen terrein waar weinig mensen zijn die iets kunnen signaleren en veel mensen durven dit niet:

- In 2025 4 brandmeldingen met uitrukken van de brandweer.
- In 2026 tot mei 2 brandmeldingen met uitrukken van de brandweer.
- In de onderstaande artikelen de vele branden in de afgelopen jaren met uitrukken van de brandweer.
- 15 keer verdachte situaties gemeld in 2025; mensen in het gebouw.
- 14 keer vernieling en jeugdoverlast in 2025 gemeld.

Voorbeelden van vernielen van de bouwhekken:













Voorbeelden van insluipers:





Foto van de opgehangen bordjes met de waarschuwing van instortingsgevaar en asbest:



Rhederhof artikelen in de krant in de afgelopen jaren; de data staan in de artikelen genoemd:



Za 9 mei

uiten

Pagina 29 van 128

dg.nl ■ e-mail: redactie.arnhem@gelderlander.nl ■ Telefoon: 088-0132472 ■ zaterdag 9 mei 2026

dG Arnhem & Veluwezoom

VANDALISME OPNIEUW FLINKE BRAND IN VOORMALIG ZORGCOMPLEX IN RHEDEN

Rhederhof; magneet voor vandalen en kunstenaars

Voormalig zorgcentrum Rhederhof trekt zowel vandalen als mensen die het gebouw zien als een canvas, spookhuis of lasergametoneel. Vooral die eerste groep wekt veel ergernis bij omwonenden, zeker na een recente brand.

[redacted]

Rheden

De prachtige locatie aan de rand van de Veluwezoom is inmiddels verworden tot een schandplek. Tientallen jaren staat de Rhederhof te verkrotten. Het karkas van het voormalig verzorgingshuis is het domein van hangjeugd. De jongeren drukken het hekwerk omver en kruipen in de lege raamloze appartementen. Met afgelopen donderdagavond opnieuw een brandstichting.

Soms hoort aanwonende Eva van Hamer er vuurwerk. Vaker is er als de avonden langer worden harde muziek te horen. „Ik ben allang gestopt met de politie bellen. Dat heeft toch geen zin."

Inmiddels is de bouwval een bekende hotspot voor urban explorers (liefhebbers van vervallen bouwwerken), weet Van Hamer. Ghosthunters hopen contact te leggen met dolende geesten van overleden bewoners.

De muren van de ruïne zijn in de loop van de decennia veranderd in ware kunstwerken van streetart. Geen steen is onbedekt gebleven. Een uitstekende stek voor jachtspellen. En die zijn er ook geweest. „Op internet werd de bouwval aangeprezen als illegale locatie voor laser-gamen. De deelnemers moesten dan wel de hekken neer halen om binnen te komen", zegt Van Hamer.

▲ Brandschade na de brand van afgelopen donderdag.
◀ Rhederhof als canvas voor streetart.
FOTO'S [redacted]

Van dichtbij meegemaakt

Op de Snippendaalseweg stappen enkele oude Rhedenaren van hun fiets. Een van hen is geboren en getogen vlak naast landgoed Rhederhof. Hij kan zich de bouw van het verzorgingshuis naast het oude landhuis nog vaag herinneren. Zijn tante heeft er ooit gewoond. „Ik vind het diep-triest als ik dit zie."

Op het wandelpad rondom het voormalige verzorgingshuis loopt Els van Hout. Ze heeft haar hond uitgelaten in de bossen achter de Rhederhof. Van Hout was van 1990 tot 2002 wethouder voor het CDA in Rheden. „Ik heb het begin van het verval van dichtbij meegemaakt. De provincie vond dat senioren beter in het dorpshart konden wonen. Dat gebeurde in de jaren 90", vertelt ze.

Machteloos

Als wethouder stond Van Hout machteloos. Wel ontstond het idee om woningen te bouwen in de groene omgeving. Het plan haalde het net niet. „We kwamen één stem te kort, dus het ging niet door", weet ze zich te herinneren. Natuur en wonen waren niet te verenigingen, vonden de tegenstanders destijds.

Nadien heeft het gebouw nog even dienst gedaan als tijdelijke opvang van asielzoekers. Daarna kwam de klad er definitief in.

Antikraak

Aanvankelijk zaten er nog bewoners onder de vlag van antikraak in de appartementen, maar het gebouw raakte te veel in verval. Zij moesten er een jaar of vijf geleden uit, waarna het terrein het domein van vandalen werd.

Resie Oude Luttikhuis dook vijf jaar geleden in de impasse rond de sloop en herbouw van de prachtige groene plek in de Veluwezoom. „Een oplossing zoeken voor dit probleem kon ik niet alleen. Samen met Fons Rengers en Alex Meerdink hebben we initiatiefgroep Rhederhof opgericht en hebben we partijen bij elkaar gebracht."

> **Mogelijkheden zat voor een vleermuis om een nieuwe locatie te vinden, lijkt me**
> – Eva van Hamer

Natuurorganisaties, eigenaar, historische vereniging. Alle partijen van belang zetten in 2023 hun handtekening onder het plan om het seniorencomplex te slopen en zestig zorgappartementen te bouwen.

„Je hebt tegenwoordig met allerlei regels en onderzoeken te maken die wettelijk uitgevoerd moeten worden. Wij hebben ons best gedaan en meer kunnen we voorlopig niet doen", legt Oude Luttikhuis uit.

Vleermuizen

Zo zijn er vleermuizen die zich niet snel laten verdrijven. Buurtbewoonster Eva van Hamer heeft daar begrip voor, maar vraagt zich wel af over hoeveel beestjes we het nu echt hebben. „Er ligt achter het pand 50 kilometer natuurgebied. Er zijn mogelijkheden zat voor een vleermuis om een nieuwe locatie te vinden, lijkt me."

Maar de sloop en bouw stuit ook op problemen rondom stikstof. „Achter de schermen zijn ze volop bezig. Dat heb ik wel begrepen. Dus wie weet kan de schop toch nog binnenkort de grond in", aldus Oude Luttikhuis.

Eigenaar De Houten Steen B.V. was niet bereikbaar voor commentaar op de staat van het complex.



zoveelste brand in voormalig verzorgingshuis Rhederhof

Geen goed woord hebben de inwoners van Rheden over voor de zoveelste brand in het voormalige verzorgingshuis Rhederhof. „Het is ronduit schandalig. Het staat al zo lang leeg en er gebeurt maar niets mee.”

[redacted]

8 mei 2026, 12:58 • **Laatste update: 8 mei 2026, 15:25**

Maak ons je Google-favoriet

De ergernis over het lege flatgebouw en de vele branden groeit met de jaren. De impasse rondom de ontwikkeling van het met groen overwoekerde terrein duurt al ruim dertig jaar, weet oud-CDA-wethouder Els van Hout uit Rheden. „De provincie vond dat senioren beter in het dorpshart konden wonen. Dat gebeurde in de jaren negentig”, vertelt ze.

De ergernis over het lege flatgebouw en de vele branden groeit met de jaren. De impasse rondom de ontwikkeling van het met groen overwoekerde terrein duurt al ruim dertig jaar, weet oud-CDA-wethouder Els van Hout uit Rheden. „De provincie vond dat senioren beter in het dorpshart konden wonen. Dat gebeurde in de jaren negentig", vertelt ze.



Graffiti en gesloopt materiaal

Net als veel dorpsgenoten van de oud-wethouder laat ze haar hond uit in het bosrijke gebied rondom het vervallen pand. Graffiti, omgevallen hekken, gesloopt materiaal en kniehoog gras maken van de omgeving een desolate plek.



▲ **Aan de voorzijde van het pand zijn nog duidelijk de roetsporen te zien van de brand.** © Eigen foto

Vandalen hebben hun hangplek gemaakt van het gebouw. Soms gaat er iets in de fik en moet de brandweer weer uitrukken. Zoals afgelopen nacht. In het midden van het gebouw is een uitgebrand appartement te zien. Wie omloopt ziet aan de achterkant roetvegen die eerdere brandjes verraden.

Op één stem na niet gehaald

„Destijds was er een plan om woningen te bouwen op deze plek. Dat bouwplan heeft het op één stem na niet gehaald", herinnert de oud-wethouder zich terwijl ze haar hond uitlaat in het bos achter Rhederhof. Nadien heeft het gebouw nog even dienst gedaan als tijdelijke opvang van asielzoekers.

Donderdagavond brak er voor de zoveelste keer brand uit aan de voorzijde van voormalig Rhederhof. Korte tijd later sloegen de vlammen uit de achterzijde van hetzelfde appartement. De brandweer had het vuur snel onder controle, waardoor erger werd voorkomen.



Ook aan de achterzijde brak brand uit. © Eigen foto

RHEDEN – Opnieuw is brand uitgebroken bij het voormalige verzorgingstehuis Rhederhof aan de Snippendaalseweg in Rheden. Donderdagavond rond 22.00 uur ontstond een grote brand in het leegstaande pand. Tegelijkertijd woedde aan de andere kant van het gebouw nog een tweede brand. Alles wijst erop dat de brand mogelijk is aangestoken.

Brandweer blijft buiten het pand

De brand zat vooral aan de achterkant van het gebouw. Daarbij kwam veel rook vrij en sloegen de vlammen uit het pand. Door de hevigheid van de brand besloot de brandweer het gebouw niet meer binnen te gaan.

Een aanbouw van het pand is volledig gecontroleerd uitgebrand. Volgens de brandweer was dat nodig om de veiligheid van de hulpverleners te waarborgen.Toch moest de brandweer vrijdagmorgen rond vijf uur opnieuw naar het pand omdat het vuur weer was opgelaaid.

Vaker branden bij Rhederhof

De afgelopen tijd waren er al meerdere branden in en rond het voormalige bejaardentehuis. Het pand staat al jaren leeg en geldt al langer als een risicoplek in het dorp. Bij inwoners leven zorgen over de veiligheid rond het vervallen gebouw. Ook wordt al langer gesproken over de toekomst van het terrein en de geplande sloop.

Volgens inwoners worden die onderzoeken, die in maart 2025 al zijn gestart, vaak verstoord door mensen die het terrein betreden. Hekken worden dan gesloopt om binnen te komen. En in het pand wordt alles vernield. Af en toe overnachten er ook mensen in het oude pand.



Opnieuw grote brand bij leegstaand Rhederhof in Rheden – Foto: Persbureau Heitink





De vlammen sloegen 's nachts uit het voormalige woonzorgcentrum Rhederhof. © Persbureau Heitink

Wéér vuur bij voormalig bejaardenhuis in Rheden, vermoedelijk brandstichting

Opnieuw brand bij het voormalige woonzorgcentrum Rhederhof in Rheden. Dit keer was het in de nacht van vrijdag op zaterdag raak bij het vervallen complex aan de Snippendaalseweg.

Redactie

4 april 2026, 01:17 • **Laatste update: 4 april 2026, 13:08**

De brand, die op de tweede verdieping van een gebouw woedde, werd rond 01.15 uur ontdekt. Vanwege de lastige toegankelijkheid van het pand werden extra brandweerlieden ingezet. Een hoogwerker werd opgeroepen, maar die bleek uiteindelijk niet nodig.

Het vuur was snel onder controle. De brand bleek te zijn ontstaan bij een stapel karton, die tegen houten gevelplaten stond. De politie doet onderzoek. Vermoedelijk was sprake van brandstichting.

De brandweer rukte in de voorbije jaren al vaker uit voor brand bij het oude bejaardentehuis, dat inmiddels al jaren staat te verkrotten.

Door de moeilijke bereikbaarheid van het gebouw werd snel opgeschaald naar middelbrand. Extra brandweermensen kwamen ter plaatse om het vuur onder controle te krijgen. Ook werd een hoogwerker opgeroepen om de brand te bestrijden. Na overleg bleek dat niet nodig. Het voertuig kon weer terug naar de kazerne zonder in actie te komen.



▲ **Bij de brand komt wat rook vrij.** © Persbureau Heitink

Brand in bijgebouw voormalig woonzorgcentrum Rhederhof in Rheden

In een bijgebouw van het voormalige woonzorgcentrum Rhederhof aan de Snippendaalseweg in Rheden is woensdag aan het eind van de middag brand uitgebroken. De brandweer had het vuur na enige tijd onder controle.

112Redactie

12 november 2025, 17:42 • **Laatste update: 12 november 2025, 18:31**

De brand werd rond 17.30 uur ontdekt en bleek op twee verschillende plekken in het losstaande bijgebouw te woeden. Vanwege de slechte staat van het pand moest de brandweer met grote voorzichtigheid te werk gaan.

Omwonenden laten weten dat er vaker daklozen verblijven in het leegstaande gebouw. Het voormalige zorgcomplex is al langer een doorn in het oog van buurtbewoners, door eerdere incidenten met vernielingen en brandstichting.

MET VIDEO

Opnieuw brandstichting bij voormalig Rhederhof in Rheden

RHEDEN – Bij voormalig woonzorgcentrum Rhederhof aan de Snippendaalseweg in Rheden is in de nacht van zondag op maandag opnieuw brand gesticht. Rond 1.45 uur werd de brandweer gealarmeerd door een voorbijganger.

Redactie

18 april 2022, 07:27 • **Laatste update: 18 april 2022, 16:31**

Maak ons je Google-favoriet

De brandweer was geruime tijd bezig om het vuur in het leegstaande pand te blussen. Om de vuurhaarden volledig uit te maken moesten er ook sloopwerkzaamheden verricht worden.



Meerdere branden gesticht bij voormalig woonzorgcentrum Rhederhof

Gepost op 11 december 2021 om 03:15

RHEDEN – In de nacht van vrijdag op zaterdag hebben er meerdere branden gewoed bij voormalig woonzorgcentrum Rhederhof aan de Snippendaalseweg in Rheden.

Even voor middernacht kwam de melding van brand binnen. Toen de brandweer eenmaal ter plaatse kwam merkte ze dat er meerdere plekken branden waren op het terrein en in het slooppand. Vanwege de omvang van de branden werd al snel opgeschaald en kwamen er extra brandweerwagens ter plaatse om het vuur te blussen.

Één brandweerman is door de ambulancedienst gecontroleerd nadat hij op een put stapte en ten val kwam. De put was volledig bedekt met wildgroei en daardoor niet zichtbaar. Onderin het gat lag een blauw vat. Of er wat in het vat zat is onbekend.

De politie doet verder onderzoek naar de branden. Vermoedelijk gaat het om brandstichting.

(tekst en foto's onder de advertentie)

Rhederhof al vele jaren een doorn in het oog
Het voormalig woonzorgcentrum Rhederhof is al vele jaren een doorn in het oog. De afgelopen jaren zijn er al meerdere brandstichtingen geweest in en rondom het pand. In december 2020 was er een dieptepunt bereikt. Een uitzetting liep totaal uit de hand. Een kraker accepteerde het niet een gooide met brandbommen. Twee mensen raakten gewond bij de inval door het arrestatieteam.

Getuigen gezocht na brandstichting voormalig bejaardencentrum Rhederhof Rheden

20 OKT 2020, 19:56 · **NIEUWS**



RHEDEN – Bij voormalig bejaardencentrum Rhederhof aan de Snipperdaalseweg in Rheden heeft dinsdag aan het einde van de middag een brand gewoed. De brand is hoogstwaarschijnlijk aangestoken. Het gebouw staat al lange tijd leeg.

Rond 17:00 uur werden de hulpdiensten gealarmeerd. Omwonenden spreken van een harde knal, mogelijk een explosie, voordat de brand uitbrak. Er wordt, net als de verdere oorzaak van de brand, onderzocht wat die knal heeft veroorzaakt. Er is geen elektriciteit of gas meer in het pand aanwezig, de politie bevestigd dat er sprake is van brandstichting.

Begin juli 2019 werd er ook al brand gesticht bij het verlaten gebouw.

De politie is op zoek naar getuigen. Men kan bellen met 0900-8844. Als u de informatie anoniem wilt doorgeven kunt u bellen met **Meld Misdaad Anoniem** , 0800-7000 (gratis nummer).

RHEDEN - Aan de Snipperdaalseweg in Rheden in het voormalige Rhederhof is opnieuw brand uitgebroken. De brandweer moest met groot materieel uitrukken om de brand te blussen in het voormalige woonzorgcentrum.

De brand brak uit in de nacht van zondag op maandag even na middennacht. Het ging om verlate woningen op het terrein van voormalig Rhederhof, zo meldt de brandweer op social media.

Dit is overigens niet de eerste keer dat daar brand uitbrak. Eind vorig jaar gebeurde dit ook. En ruim een jaar geleden moest een arrestatieteam daar een man aanhouden die brandbommen gooide naar de politie en een deurwaarder.

Het is nog onduidelijk hoe de brand precies is ontstaan.

bommen gooit bij oud be-jaardentehuis in Rheden

1 december 2020, 13:00 • 1 minuut leestijd



RHEDEN - Een arrestatieteam heeft dinsdagochtend in Rheden geschoten op een man die brandbommen gooide naar de politie en een deurwaarder. De verdachte is aangehouden en met onbekende verwondingen overgebracht naar het ziekenhuis. Ook een lid van het arrestatieteam raakte gewond.

De politie kwam rond 09.00 uur in actie na een melding van een deurwaarder, die met een ontruimingsbevel langsging bij het voormalige bejaardentehuis Rhederhof aan de Snippendaalseweg. Omdat de verdachte brandbommen gooide, werd ook een arrestatieteam en de brandweer opgeroepen.

8 Asbestrapport

Hoofdgebouw van voormalig wooncomplex aan de Snippendaalseweg 2-26 (even) te Rheden

Asbestinventarisatierapport



Opdrachtgever : Fimek Estate B.V., Zaltbommel

Opdrachtnemer : Lambrix Asbestadviseurs, Ermelo
Certificaatnummer : 07-D070163
Inventariseerder(s)/auteur(s) : [redacted] (51E-291222-412017)
Technisch verantwoordelijke [redacted] (51E-160224-513121)

Projectnummer : rdn.25023.2
Rapportversie : 1
Autorisatie : 4 juni 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding..... 3
2. Omschrijving bouwwerk.....4
2.1 Algemeen..... 4
2.2 Bouwkundig..... 4
2.3 Foto's..... 4
3. Onderzoekswerkzaamheden.....7
3.1 Vooronderzoek.....7
3.2 Inventarisatie.....7
3.3 Risicoclassificatie.....8
3.4 Beperkingen.....9
4. Resultaten inventarisatie.....10
4.1 Asbesthoudende materialen.....10
4.2 Asbestverdachte materialen.....32
4.3 Asbestvrije materialen.....33
5. Samenvatting, conclusies en aanbevelingen.....44

Bijlagen

1. Tekening(en)
2. Analysecertifica(a)t(en)
3. Risicoklasse-indeling(en) conform SMA-rt

1. Inleiding

Aan Lambrix Asbestadviseurs is opdracht verleend voor het uitvoeren van een asbestinventarisatie voor het hoofdgebouw van het voormalige wooncomplex aan de Snippendaalseweg 2-26 (even) te Rheden.

Aanleiding voor het onderzoek is een voorgenomen sloop van de bebouwing. Doel van het onderzoek is het in kaart brengen van asbesthoudende materialen en de daaraan (mogelijk) verbonden risico's.

Bij asbesthoudend materiaal kunnen risico's aanwezig zijn. Meestal is hier sprake van wanneer asbesthoudend materiaal beschadigd of verweerd is en er mogelijk asbestvezels vrij zijn gekomen. Op basis van deskundigheid en kennis en ervaring van de inspecteur worden deze risico's tijdens de asbestinventarisatie ingeschat. In voorkomende gevallen wordt dit ondersteund door het nemen van stofmonsters. Een uitgebreide risicobeoordeling, conform NEN 2991:2015 (inclusief luchtmonstername), vormt echter geen onderdeel van dit asbestonderzoek.

Een asbestinventarisatie biedt geen garantie dat alle aanwezige asbesttoepassingen in het (onderzochte deel van het) bouwwerk in beeld zijn gebracht. Onderhavige asbestinventarisatie kent een inspanningsverplichting en geen resultaatsverplichting. Ondanks de grote mate van zorgvuldigheid bij de inventarisatie kan bij sloop, renovatie of verbouwing altijd onvoorzien asbest aan het licht komen. Lambrix Asbestadviseurs kan noch voor de aanwezigheid van niet ontdekt asbest, noch voor de consequenties daarvan verantwoording dragen.

Lambrix Asbestadviseurs garandeert volledige onafhankelijkheid en integriteit in relatie tot haar onderzoeksactiviteiten. Bovendien garandeert zij geheimhouding van alle gegevens die bij onderzoeken worden verkregen.

Dit rapport is drie jaar geldig vanaf de autorisatiedatum, mits het rapport aansluit bij de actuele situatie en geldende regelgeving. Redenen hiervoor zijn werkzaamheden in het gebouw waarbij de mogelijk aanwezige asbesthoudende materialen in deze periode (onbedoeld) beschadigd zijn geraakt en daarmee potentieel risicovolle situaties zijn ontstaan. Daarnaast kan asbesthoudend materiaal (verder) verweerd zijn waarmee de hechtgebondenheid van het materiaal veranderd. Een actualiserende asbestinventarisatie (inspectie en rapportage) is daarom verplicht wanneer voorliggend rapport drie jaar na uitgiftedatum gebruikt gaat worden voor asbestverwijdering. Met de uitgifte van dit rapport vervallen vorige versies.

Voor de verwijdering van asbesthoudende materialen geldt een risicoklassensysteem. Voor elke asbesthoudende toepassing is in dit rapport aangegeven welke voorzieningen getroffen moeten worden om het asbest op een deskundige en verantwoorde wijze te verwijderen. Er zijn drie risicoklassen te onderscheiden. Risicoklasse 1, 2 en 2A. Bij verwijdering van het asbest is bij risicoklasse 1 de laagste concentratie asbestvezels te verwachten (hechtgebonden asbestvezels). Bij risicoklasse 2A verwacht men een hoge concentratie asbestvezels (niet-hechtgebonden asbestvezels). De online-tool Stoffen Manager Asbest (SMA-rt) bepaald op basis van door de inventariseerder ingevoerde (veldwerk)data en materiaalanalyse, welke risicoklasse van toepassing is.

Voorafgaand aan de asbestinventarisatie is een vooronderzoek uitgevoerd. Daarbij is op basis van schriftelijke en mondelinge informatie nagegaan wat er al bekend is over de toepassing van asbesthoudende materialen in het onderzochte bouwwerk. De uitgevoerde inventarisatie en de resultaten van het vooronderzoek komen in hoofdstuk 3 aan de orde. De onderzoeksresultaten met eventuele maatregelen en aanbevelingen worden in hoofdstuk 4 beschreven. In hoofdstuk 5 is een samenvatting met conclusies en aanbevelingen opgenomen.

2. Omschrijving bouwwerk

2.1 Algemeen

Tabel 2.1: Algemene omschrijving

Omschrijving	Hoofdgebouw van voormalig wooncomplex met appartementen, algemene- en technische ruimtes en bijgebouwen
Adres	Snippendaalseweg 2-26 (even), 6991 JK Rheden
Kadastrale aanduiding	Gemeente Rheden, sectie E, perceelnummer 741
Eigendom	De Houten Steen Holding B.V., Amstelveen
Gebruiker(s)	Geen; leegstand

2.2 Bouwkundig

Tabel 2.2: Bouwkundige omschrijving

Type object	Woongebouw
Bouwjaar	Omstreeks 1962
Bouwlagen	Zes (inclusief kelder en dakopbouw)
Bruto vloeroppervlakte	In totaal circa 4.700 m^2
Draagconstructie	Beton en staal
Dakconstructie	Beton en staal
Dakbedekking	Bitumen en dakpannen
Buitenmuren	Metselwerk, beton en hout
Binnenmuren/-wanden	Metselwerk, beton, gips en hout
Brandwerende constructie(s)	Plaatmateriaal op doorvoeringen en bovenlichten (asbestvrij)
Vloeren	Beton en hout
Plafonds	Beton, hout, gips, systeemplafonds en stuc-op-gaas
Kozijnen	Beton, hout en kunststof
Kruipruimte	Aanwezig: zandbodem
Verwarmingsinstallatie	N.v.t.
Overige installaties	N.v.t.

2.3 Foto's



Aanzicht complex (zuidoost)



Aanzicht complex (noord)



Aanzicht complex (west)



Impressie schuur (zuid)



Impressie garages (zuid)



Impressie dak 4e verdieping



Impressie dak 4e verdieping en zijaanzicht dakopbouw



Impressie dak 3e verdieping



Impressie balkons (zuidgevel)



Impressie balkons (oost- en westgevel)



Impressie dakopbouw 5e verdieping



Impressie liftmachinekamer (5e verdieping)



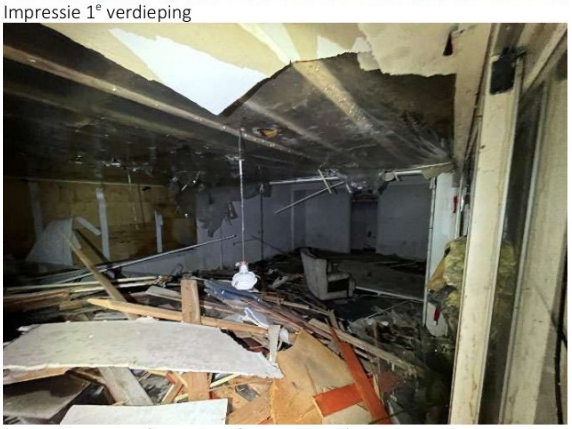
Impressie trappenhuis 4e verdieping



Impressie 1e verdieping



Impressie appartement 3e verdieping



Impressie voormalige entree begane grond



Impressie kruipruimte



Impressie kelder (niet toegankelijk i.v.m. puin en bluswater)

3. Onderzoekswerkzaamheden

3.1 Vooronderzoek

Ten behoeve van het vooronderzoek zijn foto's en tekeningen bestudeerd. Daarnaast is het gemeentearchief geraadpleegd. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de beschikbaar gekomen informatie die van belang was voor het uit te voeren onderzoek.

Tabel 3.1: Beschikbare informatie

Omschrijving	Informatie t.b.v. onderzoek	Kenmerk/naam	Datum
Plattegronden Hurenkamp Architecten	Indelingen en oppervlakte	Bouwaanvraag COA	28 maart 2000
(lucht)foto's	Impressie onderzoeksobject	Google	6 april 2025
Gelders Archief (Bouwarchief)	Asbesthoudend stel- en stortmateriaal en vloerafwerkingen	Diverse	1960 t/m 1995

Bij het vooronderzoek is tevens een rapport van eerder asbestonderzoek beschikbaar gekomen.

Tabel 3.2: Rapporten eerder asbestonderzoek

Titel	Opsteller	Ascert-code	Kenmerk	Datum
Asbestinventarisatierapport [redacted]	[redacted]	-	42608	9 maart 2000

Bij het vooronderzoek is de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende colovinyltegels inclusief bitumen in de appartementen, terrastegels op het dakterras, een luchtkanaal op de 3e verdieping, borstweringen in gevelkozijnen, brandwerende beplating op diverse locaties en beplating in de vriesruimte op de begane grond naar voren gekomen. Daarnaast is naar voren gekomen dat er in de kelder asbesthoudende beplating op luiken, afdichtingskoorden tussen flenzen van technische installaties, een golfplaat onder een opstort en stelplaatjes (mogelijk) aanwezig zijn. Uit het bouwarchief is naar voren gekomen dat er tijdens de bouw van het complex asbesthoudend stel- en stortmateriaal is toegepast. De (mogelijke) aanwezigheid hiervan vormde geen beperking op- of belemmering voor het asbestonderzoek. Wel is hier specifiek aandacht aan geschonken bij de inspectie.

3.2 Inventarisatie

Mede op basis van het vooronderzoek is het complex systematisch visueel geïnspecteerd. De inventarisatie is tussen 14 tot 30 april en op 20 mei 2025 uitgevoerd door [redacted] (51E-291222-412017) en bestond uit het:

- ✓ onderzoeken van (nagenoeg) alle ruimten;
- ✓ onderzoeken van de gevels en daken;
- ✓ bij wijze van steekproef verrichten van destructieve handelingen om mogelijk verborgen asbesthoudend materiaal aan het licht te brengen;
- ✓ nemen van tweeënzestig monsters van mogelijk asbesthoudend materiaal.

De inventarisatie is uitgevoerd zoals vastgelegd op basis van het Certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering als bedoeld in artikel 4.26 van de Arbeidsomstandighedenregeling.

Voor alle inventarisaties geldt dat het door een inspectie-instelling te beoordelen (minimale) saneringsgebied is geïnventariseerd. Voor buitensaneringen (schuurdaken e.d.) is, mits toegankelijk en binnen de onderzoeksafbakening, het gebied tot vijf meter buiten het bouwwerk geïnspecteerd.

Voor analyse met (licht)microscopie conform NEN 5896 zijn de genomen materiaalmonsters vervolgens aangeboden bij een RvA-testen geaccrediteerd laboratorium.

Het risico van het vrijkomen van asbestvezels wordt onder andere bepaald door de binding van de asbestvezels met het materiaal waarin ze verwerkt zijn. Het laboratorium geeft op het analysecertificaat de hechtgebondenheid aan voor het aangeboden materiaalmonster. Door de monstername en de staat van het materiaal op locatie kan dit echter afwijken van de werkelijke binding. De deskundig inventariseerder stelt daarom altijd de daadwerkelijke hechtgebondenheid vast.

3.3 Risicoclassificatie

Indien van toepassing is voor elke aangetroffen asbesttoepassing, conform de online-tool SMA-rt (versie januari 2025), een risicoklasse voor verwijdering bepaald. Bijlage 3 bevat de bepaling van de risicoklasse per toepassing.

3.4 Beperkingen

De kelder stond vol met (blus)water en was derhalve niet toegankelijk voor inspectie. Wegens aanwezige injectienaalden onder de kruipluiken in de kruipruimte en omdat de liftschachten vol zijn gestort met puin, zijn de kruipruimten en liftschachten enkel vanuit de bestaande vloersparingen en openingen geïnspecteerd. Aanvullend onderzoek na sloop van de bebouwing boven maaiveld moet deze beperkingen van het onderzoek opheffen.

Ondanks dat de inventarisatie met grote mate van zorgvuldigheid wordt uitgevoerd, kunnen asbesthoudende materialen altijd nog verborgen aanwezig zijn. Zo is er altijd rekening te houden met bijvoorbeeld:

- ✓ asbesthoudend materiaal in afgesloten gebouwdelen zoals koven, (ventilatie)kanalen, schachten, schoorstenen, spouw- en/of dubbele muren, holle wanden, onder vloeren, boven vaste plafonds en achter lambriseringen;
- ✓ asbesthoudend materiaal dat in de constructie is opgenomen, zoals stelplaatjes, spouwstroken of Loderite;
- ✓ niet zichtbare asbesthoudende stortstroken, verloren bekistingen, lateien;
- ✓ asbesthoudend materiaal in (afgesloten) mofverbindingen van gietijzeren rioleringen;
- ✓ asbesthoudende vloerbedekking en lijmresten onder later aangebrachte harde vloerafwerkingen of onder vaste interieurdelen;
- ✓ asbesthoudend materiaal en/of -stof op, in, achter of onder inventaris en/of installaties;
- ✓ asbesthoudende bitumen onder huidige dakbedekkingen en/of oude daklagen;
- ✓ asbesthoudend materiaal in-, onder- of achter bosschages;
- ✓ asbesthoudend materiaal in de bodem onder- en rondom het bouwwerk.

4. Resultaten inventarisatie

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de inventarisatie weergegeven.

4.1 Asbesthoudende materialen

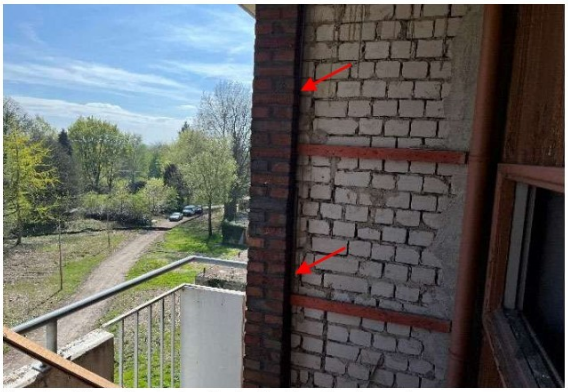
In deze paragraaf worden de materialen gepresenteerd die na monsteranalyse asbesthoudend zijn gebleken. De presentatie omvat een omschrijving van kenmerken met hoeveelheden per asbesttoepassing, de risicoklasse voor verwijdering van het materiaal, de analyseresultaten van het onafhankelijke (externe) laboratorium en een fotoreportage. Tevens worden bijzonderheden en aanbevolen maatregelen vermeld.

Op de tekening(en) in bijlage 1 zijn de locaties van de bemonsterde materialen in het onderzochte bouwwerk aangegeven. Bijlage 2 bevat het analysecertificaat. Bijlage 3 bevat de bepaling van de risicoklassen conform SMA-rt.

Codering	M01
Omschrijving	Spouw- en stelstroken
Locatie	Gevels begane grond t/m 4e verdieping
ID Analyse	25.013762/0
Soort(en) asbest	Chrysotiel
Percentage asbest	10-15
Vezelhechting	Hechtgebonden
Hoeveelheid	Verspreid over in totaal circa 3.400 m[1]
Bereikbaarheid materiaal	Goed
Bevestiging	Geklemd en ingemetseld
Beschadigd	Licht
Verweerd	Niet
Risicoklasse SMA-rt	2
Methodiek verwijdering	In buitensituatie met best bestaande technieken (conform SMA-rt).
Bijzonderheden	Het betreft hier spouwstroken langs houten kozijnen in alle gevels en stelmateriaal langs de betonnen kozijnen in de oost-, west- en zuidgevel. De spouw- en stelstroken zijn zowel horizontaal als verticaal aanwezig langs de kozijnen. Via de spouw zijn op diverse locaties eveneens asbesthoudende (restanten) stortstrook zichtbaar (zie M49).
Aanbevolen maatregelen	Bij ongewijzigd gebruik zijn bij het asbesthoudende plaatmateriaal geen directe risico's te verwachten. Het advies is het materiaal voorafgaand aan sloop, renovatie of noodzakelijk onderhoud te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tot aan het moment van verwijdering moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het materiaal.



Voorbeeldlocaties plaatmateriaal (oost- en westgevel)



Voorbeeldlocatie plaatmateriaal balkon (oostgevel)



Voorbeeldlocaties plaatmateriaal (noordgevel)



Aanzicht plaatmateriaal langs en onder kozijn (noordgevel)



Voorbeeldlocaties plaatmateriaal (oost- en westgevel)



Voorbeeldlocatie plaatmateriaal balkon (oostgevel)



Voorbeeldlocaties plaatmateriaal en stelmateriaal betonnen kozijnen (noordgevel)



Detail stelmateriaal langs- en onder betonnen kozijn

Codering	M01-1
Omschrijving	Plaatmateriaal
Locatie	Dakrand 1e verdieping
ID Analyse	25.013762/0
Soort(en) asbest	Chrysotiel
Percentage asbest	10-15
Vezelhechting	Hechtgebonden
Hoeveelheid	Circa 158 m¹
Bereikbaarheid materiaal	Goed
Bevestiging	Ingemetseld
Beschadigd	Licht
Verweerd	Niet
Risicoklasse SMA-rt	2
Methodiek verwijdering	In buitensituatie met best bestaande technieken (conform SMA-rt).
Bijzonderheden	Het betreft hier plaatmateriaal op het metselwerk, onder de bitumen dakbedekking, als afdichting van de bovenzijde van de spouw. De bitumineuze dakbedekking is asbestvrij (zie paragraaf 4.3, M23/M24).
Aanbevolen maatregelen	Bij ongewijzigd gebruik zijn bij het asbesthoudende plaatmateriaal geen directe risico's te verwachten. Het advies is het materiaal voorafgaand aan sloop, renovatie of noodzakelijk onderhoud te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tot aan het moment van verwijdering moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het materiaal.



Voorbeeldlocaties plaatmateriaal



Voorbeeldlocaties plaatmateriaal



Aanzicht plaatmateriaal



Aanzicht plaatmateriaal

Codering	M03/M04/M21/M22
Omschrijving	Colovinyltegels inclusief bitumineuze lijmlaag
Locatie	Keukens van appartementen 1e t/m 4e verdieping
ID Analyse	25.013762/0
Soort(en) asbest	Chrysotiel
Percentage asbest	2-5
Vezelhechting	Hechtgebonden
Hoeveelheid	75 locaties à circa 3 m²
Bereikbaarheid materiaal	Goed
Bevestiging	Gesmeerd/gelijmd
Beschadigd	Licht
Verweerd	Niet
Risicoklasse SMA-rt	2
Methodiek verwijdering	In containment met best bestaande technieken (conform SMA-rt).
Bijzonderheden	Het materiaal is op diverse locaties aanwezig onder (meerdere) lagen egaline en/of vloerbedekking zoals laminaat, verlijmd zeil (asbestvrij) of tegels. De colovinyltegels zijn niet meer bij alle appartementen aanwezig. Onder het keukenblok en onder de tegels van de toiletten heeft steekproefsgewijs destructief onderzoek plaatsgevonden en is het materiaal niet waargenomen.
Aanbevolen maatregelen	Bij ongewijzigd gebruik zijn bij het asbesthoudende materiaal geen directe risico's te verwachten. Het advies is het materiaal voorafgaand aan sloop, renovatie of noodzakelijk onderhoud te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tot aan het moment van verwijdering moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het materiaal.



Impressie (voormalige) keuken appartementen en locaties colovinytegels inclusief bitumineuze lijmlaag



Voorbeeldlocaties colovinytegels inclusief bitumineuze lijmlaag



Aanzicht colovinytegels inclusief bitumineuze lijmlaag



Detail (restanten) bitumen onder egaline

Codering	M06
Omschrijving	Terrastegels
Locatie	Dakterras 4e verdieping
ID Analyse	25.013762/0
Soort(en) asbest	Chrysotiel
Percentage asbest	10-15
Vezelhechting	Hechtgebonden
Hoeveelheid	Circa 38 m²
Bereikbaarheid materiaal	Goed
Bevestiging	Verlijmd aan bitumineuze dakbedekking
Beschadigd	Licht
Verweerd	Ernstig
Risicoklasse SMA-rt	2
Methodiek verwijdering	In buitensituatie met best bestaande technieken (conform SMA-rt).
Bijzonderheden	De terrastegels bevinden zich op een asbesthoudende laag dakleer (zie M34/M35). In 2000 is er dakleer inclusief grind aangebracht op de asbesthoudende terrastegels. De afsmeerlaag op de schoorstenen is eveneens asbesthoudend (zie M27/M28).
Aanbevolen maatregelen	Bij ongewijzigd gebruik zijn bij het asbesthoudende materiaal geen directe risico's te verwachten. Het advies is het materiaal voorafgaand aan sloop, renovatie of noodzakelijk onderhoud te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tot aan het moment van verwijdering moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het materiaal.



Locatie dakterras



Impressie dakterras en locatie terrastegels (onder asbestvrij dakleer en grind)



Aanzicht terrastegel onder asbestvrij dakleer



Detail terrastegel

Codering	M07
Omschrijving	Buis
Locatie	In gemetseld kanaal begane grond
ID Analyse	25.013762/0
Soort(en) asbest	Chrysotiel
Percentage asbest	10-15
Vezelhechting	Hechtgebonden
Hoeveelheid	Circa 3,5 m^1
Bereikbaarheid materiaal	Goed
Bevestiging	Ingemetseld
Beschadigd	Niet
Verweerd	Niet
Risicoklasse SMA-rt	2
Methodiek verwijdering	In containment met best bestaande technieken (conform SMA-rt).
Bijzonderheden	Het betreft hier een ontluchtingsbuis van de toiletten op de begane grond.
Aanbevolen maatregelen	Bij ongewijzigd gebruik zijn bij het asbesthoudende materiaal geen directe risico's te verwachten. Het advies is het materiaal voorafgaand aan sloop, renovatie of noodzakelijk onderhoud te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tot aan het moment van verwijdering moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het materiaal.



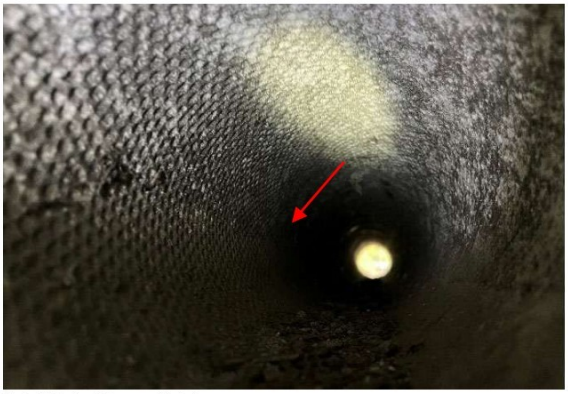
Locatie buis in toilet



Locatie buis in koof



Aanzicht buis in gevel

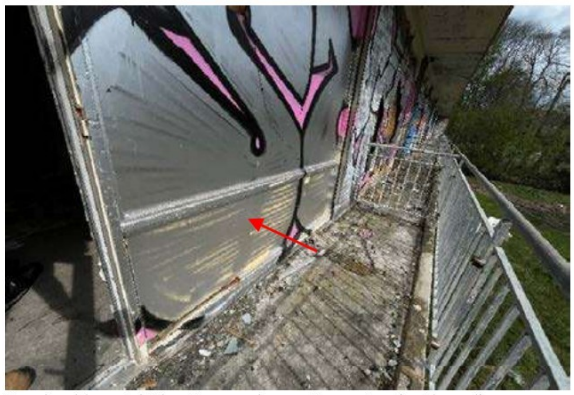


Detail buis (binnenzijde)

Codering	M10
Omschrijving	Kozijnpanelen
Locatie	Onder raamkozijnen appartementen 1e t/m 3e verdieping (zuidgevel) en aula 1e verdieping (noord-, west- en zuidgevel)
ID Analyse	25.013762/0
Soort(en) asbest	Chrysotiel
Percentage asbest	10-15
Vezelhechting	Hechtgebonden
Hoeveelheid	Appartementen 1e t/m 3e verdieping: in totaal 24 woningen à circa 1,4 m² per woning; Aula 1e verdieping: in totaal circa 32 m²
Bereikbaarheid materiaal	Goed
Bevestiging	Gekit en gelijmd met latten
Beschadigd	Licht
Verweerd	Niet
Risicoklasse SMA-rt	1
Methodiek verwijdering	Stijlen van kozijnen boven kozijnpanelen doorzagen en kozijndelen inclusief plaatmateriaal en kit ter plaatse dubbel verpakken en afvoeren (conform SMA-rt).
Bijzonderheden	Het betreft hier sandwichpanelen met een kern van kurk. De kit achter de kozijnpanelen is eveneens asbesthoudend (zie M11/M12). De kozijnen zijn aan de binnenzijde voorzien van houten panelen. Voor de kozijnpanelen in de zuidgevel van de aula is vrijstaand metselwerk aanwezig (zie laatste twee foto's). Risicoklasse 1 is gebaseerd op verwijdering van de kozijnpanelen (en kit) inclusief de kozijndelen, hierbij wordt het asbesthoudende materiaal niet bewerkt.
Aanbevolen maatregelen	Bij ongewijzigd gebruik zijn bij de asbesthoudende kozijnpanelen geen directe risico's te verwachten. Het advies is het materiaal voorafgaand aan sloop of renovatie te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tot aan het moment van verwijdering moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het materiaal.



Buitenaanzicht kozijnpanelen appartementen (zuidgevel)



Voorbeeldaanzicht kozijnpaneel appartementen (zuidgevel)



Aanzicht kozijnpaneel achter houten aftimmering binnenzijde appartementen (zuidgevel)



Detail kozijnpaneel



Voorbeeldaanzicht kozijnpaneel aula 1e verdieping



Voorbeeldlocaties kozijnpanelen aula 1e verdieping (noordgevel)



Voorbeeldlocaties kozijnpanelen achter metselwerk (zuidgevel)



Detail kozijnpaneel achter metselwerk (losse enkelsteens muur vóór kozijnen) - zuidgevel

Codering	M11/M12
Omschrijving	Kit
Locatie	Langs en achter alle asbesthoudende kozijnpanelen (M10)
ID Analyse	25.013762/0
Soort(en) asbest	Anthophylliet
Percentage asbest	2-5
Vezelhechting	Hechtgebonden
Hoeveelheid	In totaal circa 227 m^1
Bereikbaarheid materiaal	Goed
Bevestiging	Gesmeerd
Beschadigd	Niet
Verweerd	Licht
Risicoklasse SMA-rt	1
Methodiek verwijdering	Stijlen van kozijnen boven kozijnpanelen doorzagen en kozijndelen inclusief plaatmateriaal en kit ter plaatse dubbel verpakken en afvoeren (conform SMA-rt).
Bijzonderheden	Risicoklasse 1 is gebaseerd op verwijdering van de kit (en kozijnpanelen) inclusief de kozijndelen, hierbij wordt het asbesthoudende materiaal niet bewerkt.
Aanbevolen maatregelen	Bij ongewijzigd gebruik zijn bij de asbesthoudende kit geen directe risico's te verwachten. Het advies is het materiaal voorafgaand aan sloop of renovatie te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tot aan het moment van verwijdering moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het materiaal.


Voorbeeld buitenaanzicht kozijn met kit appartementen


Voorbeeld kit langs asbesthoudende kozijnpanelen aula


Detail kit (achter glaslatten)

Codering	M13/M14/M51/M52/M59/M60
Omschrijving	Beglazingskit
Locatie	Raamkozijnen in alle buitengevels
ID Analyse	25.013762/0 en 25.015992/0
Soort(en) asbest	Chrysotiel
Percentage asbest	0,1-2 en 2-5
Vezelhechting	Hechtgebonden
Hoeveelheid	In totaal circa 11.280 m[1]
Bereikbaarheid materiaal	Goed
Bevestiging	Gesmeerd
Beschadigd	Ernstig
Verweerd	Licht
Risicoklasse SMA-rt	1
Methodiek verwijdering	In buitensituatie conform protocol beglazingskit (conform SMA-rt).
Bijzonderheden	Nagenoeg alle ramen zijn gebroken door vandalisme. Hierdoor zijn er zowel aan de binnen- als de buitenzijde van het complex restanten glas met kit aanwezig (zie ook M13/M14/M51/M52/M59/M60-1 en M13/M14/M51/M52/M59/M60-2). De stopverf in de kozijnen is niet asbesthoudend (zie M15/M16, paragraaf 4.3).
Aanbevolen maatregelen	Bij ongewijzigd gebruik zijn bij de asbesthoudende beglazingskit geen directe risico's te verwachten. Het advies is het materiaal voorafgaand aan sloop of renovatie te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tot aan het moment van verwijdering moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het materiaal.



Voorbeeldlocaties raamkozijnen met kit (zuidoost)



Voorbeeldlocaties raamkozijnen met kit (noord)



Voorbeeldaanzicht raamkozijn met beglazingskit



Detail beglazingskit

Codering	M13/M14/M51/M52/M59/M60-1
Omschrijving	Restanten beglazingskit
Locatie	Los op vloeren onder raamkozijnen hele gebouw (begane grond t/m 4e verdieping)
ID Analyse	25.013762/0 en 25.015992/0
Soort(en) asbest	Chrysotiel
Percentage asbest	0,1-2 en 2-5
Vezelhechting	Hechtgebonden
Hoeveelheid	Verspreid over een oppervlakte van in totaal circa 1.400 m²
Bereikbaarheid materiaal	Goed
Bevestiging	Los
Beschadigd	Ernstig
Verweerd	Licht
Risicoklasse SMA-rt	2
Methodiek verwijdering	In containment met best bestaande technieken (conform SMA-rt).
Bijzonderheden	Het betreft hier restanten afkomstig van de asbesthoudende beglazingskit in de raamkozijnen (M13/M14/M51/M52/M59/M60). De verontreiniging is ingekaderd (zie tekeningen bijlage 1).
Aanbevolen maatregelen	Bij ongewijzigd gebruik zijn bij de restanten asbesthoudende beglazingskit geen directe risico's te verwachten. Het advies is het materiaal voorafgaand aan sloop of renovatie te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tot aan het moment van verwijdering moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het materiaal en is het advies de verontreinigde ruimtes zo min mogelijk te betreden.



Voorbeeldlocaties restanten beglazingskit begane grond



Voorbeeldlocaties restanten beglazingskit appartement/balkon 4e verdieping



Voorbeeldlocaties restanten beglazingskit appartement 3e verdieping



Voorbeeldlocaties restanten beglazingskit appartement 2e verdieping

Codering	M13/M14/M51/M52/M59/M60-2
Omschrijving	Restanten beglazingskit
Locatie	Op balkons (begane grond t/m 4e verdieping) en maaiveld rondom gebouw
ID Analyse	25.013762/0 en 25.015992/0
Soort(en) asbest	Chrysotiel
Percentage asbest	0,1-2 en 2-5
Vezelhechting	Hechtgebonden
Hoeveelheid	Verspreid over een oppervlakte van in totaal circa 6.500 m²
Bereikbaarheid materiaal	Goed
Bevestiging	Los
Beschadigd	Ernstig
Verweerd	Licht
Risicoklasse SMA-rt	1
Methodiek verwijdering	In buitensituatie met best bestaande technieken (conform SMA-rt).
Bijzonderheden	Het betreft hier restanten afkomstig van de asbesthoudende beglazingskit in de raamkozijnen (M13/M14/M51/M52/M59/M60). De verontreiniging is ingekaderd (zie tekeningen bijlage 1).
Aanbevolen maatregelen	Bij ongewijzigd gebruik zijn bij de restanten asbesthoudende beglazingskit geen directe risico's te verwachten. Het advies is het materiaal voorafgaand aan sloop of renovatie te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tot aan het moment van verwijdering moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het materiaal en is het advies de verontreinigde balkons en maaiveld zo min mogelijk te betreden.



Voorbeeldlocaties restanten beglazingskit maaiveld



Voorbeeldlocaties restanten beglazingskit maaiveld



Voorbeeldlocaties restanten beglazingskit appartement 3e verdieping



Voorbeeldlocaties restanten beglazingskit appartement 2e verdieping



Voorbeeldlocaties restanten beglazingskit op maaiveld



Voorbeeldlocaties restanten beglazingskit aan glas en kozijndelen



Voorbeeldlocaties restanten beglazingskit op balkons

Codering	M19/M20/M36/M37
Omschrijving	Beglazingskit
Locatie	Langs draadglas appartementen (1e t/m 4e verdieping)
ID Analyse	25.013762/0 en 25.014020/0
Soort(en) asbest	Chrysotiel
Percentage asbest	2-5
Vezelhechting	Hechtgebonden
Hoeveelheid	In totaal circa 225 ramen à circa 1 m¹
Bereikbaarheid materiaal	Goed
Bevestiging	Gesmeerd
Beschadigd	Ernstig
Verweerd	Licht
Risicoklasse SMA-rt	1
Methodiek verwijdering	In binnensituatie conform protocol beglazingskit (conform SMA-rt).
Bijzonderheden	Een groot deel van het draadglas is gebroken door vandalisme. Hierdoor zijn rondom de kozijnen in de algemene gangen en de appartementen, restanten glas met kit aanwezig (zie M19/M20/M36/M37-1). Diverse kozijnen zijn voorzien van Fermacell beplating en/of houten schroten.
Aanbevolen maatregelen	Bij ongewijzigd gebruik zijn bij de asbesthoudende beglazingskit geen directe risico's te verwachten. Het advies is het materiaal voorafgaand aan sloop of renovatie te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tot aan het moment van verwijdering moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het materiaal en is het advies de verontreinigde ruimtes zo min mogelijk te betreden.



Voorbeeldlocaties restanten beglazingskit achter houten schroten



Locaties beglazingskit entree appartement



Voorbeeldlocaties beglazingskit appartement 3e verdieping



Voorbeeldlocaties beglazingskit appartement 2e verdieping

Codering	M19/M20/M36/M37-1
Omschrijving	Restanten beglazingskit
Locatie	Los op vloeren (1e t/m 4e verdieping)
ID Analyse	25.013762/0 en 25.014020/0
Soort(en) asbest	Chrysotiel
Percentage asbest	2-5
Vezelhechting	Hechtgebonden
Hoeveelheid	Verspreid over in totaal circa 900 m²
Bereikbaarheid materiaal	Goed
Bevestiging	Los
Beschadigd	Ernstig
Verweerd	Licht
Risicoklasse SMA-rt	2
Methodiek verwijdering	In containment met best bestaande technieken (conform SMA-rt).
Bijzonderheden	Het betreft hier restanten afkomstig van de asbesthoudende beglazingskit (M19/M20/M36/M37).
Aanbevolen maatregelen	Bij ongewijzigd gebruik zijn bij de restanten asbesthoudende beglazingskit geen directe risico's te verwachten. Het advies is het materiaal voorafgaand aan sloop of renovatie te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tot aan het moment van verwijdering moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het materiaal en is het advies de verontreinigde ruimtes zo min mogelijk te betreden.



Voorbeeldlocaties restanten beglazingskit



Locaties beglazingskit entree appartement



Voorbeeldlocaties beglazingskit appartement 3e verdieping



Voorbeeldlocaties beglazingskit appartement 2e verdieping

Codering	M27/M28
Omschrijving	Bitumineuze afsmeerlaag
Locatie	Op schoorstenen dak 3e verdieping
ID Analyse	25.014020/0
Soort(en) asbest	Chrysotiel
Percentage asbest	2-5
Vezelhechting	Hechtgebonden
Hoeveelheid	6 schoorstenen à circa 1,6 m²
Bereikbaarheid materiaal	Goed
Bevestiging	Ingemetseld
Beschadigd	Licht
Verweerd	Licht
Risicoklasse SMA-rt	2
Methodiek verwijdering	In buitensituatie met best bestaande technieken (conform SMA-rt).
Bijzonderheden	De dakbedekking van de 3e verdieping is eveneens asbesthoudend (zie M34/M35).
Aanbevolen maatregelen	Bij ongewijzigd gebruik zijn bij de asbesthoudende bitumen geen directe risico's te verwachten. Het advies is het materiaal voorafgaand aan sloop, renovatie of noodzakelijk onderhoud te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tot aan het moment van verwijdering moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het materiaal.



Voorbeeldlocaties plaatmateriaal



Voorbeeldlocaties plaatmateriaal

Codering	M34/M35
Omschrijving	Bitumineuze dakbedekking
Locatie	Onder asbesthoudende terrastegels dakterras (toepassing M06) en dak 3e verdieping oostvleugel
ID Analyse	25.014020/0
Soort(en) asbest	Chrysotiel
Percentage asbest	2-5
Vezelhechting	Hechtgebonden
Hoeveelheid	Circa 280 m^2
Bereikbaarheid materiaal	Goed
Bevestiging	Gesmeerd
Beschadigd	Licht
Verweerd	Niet
Risicoklasse SMA-rt	2
Methodiek verwijdering	In buitensituatie met best bestaande technieken (conform SMA-rt).
Bijzonderheden	Er zijn meerdere lagen dakleer aanwezig. Deze moeten allemaal gesaneerd worden. De bitumen op alle overige daken is asbestvrij (zie paragraaf 4.3, M25 t/m M33).
Aanbevolen maatregelen	Bij ongewijzigd gebruik zijn bij de asbesthoudende bitumineuze dakbedekking geen directe risico's te verwachten. Het advies is het materiaal voorafgaand aan sloop, renovatie of noodzakelijk onderhoud te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tot aan het moment van verwijdering moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het materiaal.



Locatie asbesthoudende bitumineuze dakbedekking



Locatie asbesthoudende bitumineuze dakbedekking (onder asbestvrij dakleer en grind)



Detail bitumineuze dakbedekking

Codering	M48
Omschrijving	Plaatmateriaal
Locatie	Boven kozijn noodtrap begane grond
ID Analyse	25.014020/0
Soort(en) asbest	Amosiet
Percentage asbest	30-60
Vezelhechting	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid	Circa 0,4 m^2
Bereikbaarheid materiaal	Goed
Bevestiging	Gespijkerd
Beschadigd	Niet
Verweerd	Niet
Risicoklasse SMA-rt	2a
Methodiek verwijdering	In containment met best bestaande technieken (conform SMA-rt).
Bijzonderheden	De overige kozijnen in het noodtrappenhuis zijn voorzien van Fermacell.
Aanbevolen maatregelen	Bij ongewijzigd gebruik zijn bij het asbesthoudende plaatmateriaal geen directe risico's te verwachten. Het advies is het materiaal voorafgaand aan sloop, renovatie of noodzakelijk onderhoud te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tot aan het moment van verwijdering moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het materiaal.



Aanzicht plaatmateriaal



Detail plaatmateriaal

Codering	M49
Omschrijving	Plaatmateriaal
Locatie	Tussen betonconstructie en metselwerk begane grond t/m dak
ID Analyse	25.014020/0
Soort(en) asbest	Chrysotiel
Percentage asbest	10-15
Vezelhechting	Hechtgebonden
Hoeveelheid	In totaal circa 72 m^1 (zichtbaar)
Bereikbaarheid materiaal	Goed
Bevestiging	Ingestort
Beschadigd	Niet
Verweerd	Niet
Risicoklasse SMA-rt	2
Methodiek verwijdering	In buitensituatie met best bestaande technieken (conform SMA-rt).
Bijzonderheden	Het betreft hier verloren bekisting. Het materiaal is aangetroffen onder gestorte verdiepingsvloeren, op metselwerk, onder de betonnen draagconstructie en tussen dilatatievoegen. Het materiaal is zowel horizontaal als verticaal aangetroffen.
Aanbevolen maatregelen	Bij ongewijzigd gebruik zijn bij het asbesthoudende plaatmateriaal geen directe risico's te verwachten. Het advies is het materiaal voorafgaand aan sloop, renovatie of noodzakelijk onderhoud te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tot aan het moment van verwijdering moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het materiaal.



Voorbeeldlocatie verloren bekisting



Voorbeeldlocaties verloren bekisting



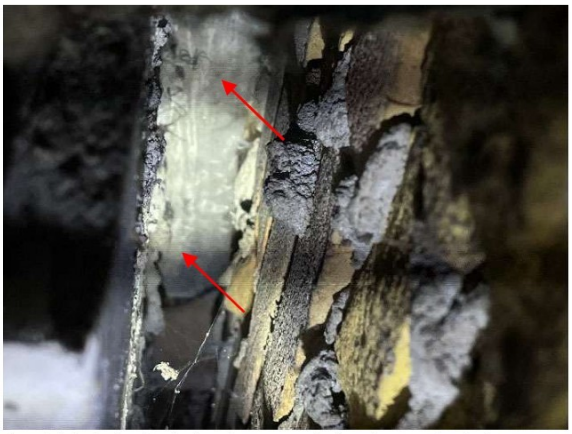
Aanzicht verloren bekisting



Detail plaatmateriaal



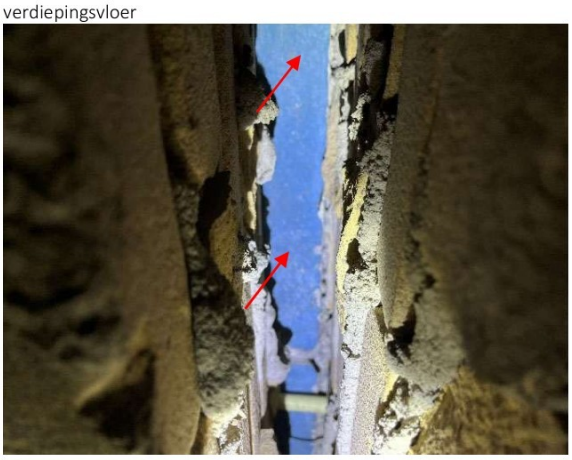
Voorbeeldlocaties plaatmateriaal



Aanzicht plaatmateriaal op/tussen metselwerk en onder betonnen verdiepingsvloer



Aanzicht plaatmateriaal op metselwerk en onder betonnen verdiepingsvloer



Aanzicht plaatmateriaal op metselwerk en onder betonnen verdiepingsvloer



Aanzicht plaatmateriaal onder betonnen verdiepingsvloer



Detail (restant) verloren bekisting in beton

Codering	M50
Omschrijving	Restanten plaatmateriaal (vonkschotten)
Locatie	Los op vloer voormalige entree begane grond
ID Analyse	25.015992/0
Soort(en) asbest	Chrysotiel
Percentage asbest	10-15
Vezelhechting	Hechtgebonden
Hoeveelheid	Verspreid over circa 28 m²
Bereikbaarheid materiaal	Goed
Bevestiging	Los
Beschadigd	Ernstig
Verweerd	Niet
Risicoklasse SMA-rt	2
Methodiek verwijdering	In containment met best bestaande technieken (conform SMA-rt).
Bijzonderheden	Ogenschijnlijk zijn de elektrakasten vanuit de technische ruimte in de kelder naar de entree op de begane grond versleept. Hierbij is de inrichting van de kasten beschadigd geraakt. De meszekeringen zijn niet waargenomen. De afdichtingskoorden (vetkoord) in de elektrakasten zijn niet asbestverdacht.
Aanbevolen maatregelen	Bij ongewijzigd gebruik zijn bij het asbesthoudende plaatmateriaal geen directe risico's te verwachten. Het advies is het materiaal voorafgaand aan sloop, renovatie of noodzakelijk onderhoud te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tot aan het moment van verwijdering moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het materiaal.



Voorbeeldlocaties restanten plaatmateriaal



Voorbeeldlocaties restanten plaatmateriaal



Aanzicht restanten plaatmateriaal



Detail restanten plaatmateriaal

4.2 Asbestverdachte materialen

Indien van toepassing worden in deze paragraaf de materialen gepresenteerd die op basis van visuele kenmerken of technische gegevens mogelijk asbesthoudend zijn. Door omstandigheden was monstername (en daarmee vaststelling van asbesthoudendheid) echter niet mogelijk. De presentatie omvat een omschrijving van kenmerken met hoeveelheden per toepassing en een fotoreportage. Tevens worden bijzonderheden en aanbevolen maatregelen vermeld. Indien mogelijk is een risicoklasse bepaald.

Er zijn bij de inventarisatie geen niet te bemonsteren asbestverdachte materialen waargenomen.

4.3 Asbestvrije materialen

In deze paragraaf worden de materialen gepresenteerd die na monsteranalyse asbestvrij zijn gebleken. De presentatie omvat een omschrijving van kenmerken per toepassing, analyseresultaten van het onafhankelijke externe laboratorium en een fotoreportage. Tevens worden bijzonderheden en aanbevolen maatregelen vermeld.

Op de tekening(en) in bijlage 1 zijn de locaties van de bemonsterde materialen in het onderzochte bouwwerk aangegeven. Bijlage 2 bevat het analysecertificaat.

Codering	M02/M08/M09
Omschrijving	Loderite
Locatie	Spouw buitengevels
ID Analyse	25.013762/0
Soort(en) asbest	Geen
Percentage asbest	< 0,1
Bijzonderheden	-


Voorbeeldlocatie Loderite


Detail Loderite

Codering	M05
Omschrijving	Onderlaag zeil
Locatie	Vloer appartement 3e verdieping
ID Analyse	25.013762/0
Soort(en) asbest	Geen
Percentage asbest	< 0,1
Bijzonderheden	Uit het deskresearch is naar voren gekomen dat er op deze locatie in het verleden een asbesthoudend vloerzeil aanwezig is geweest. Na analyse van de witte onderlaag onder de egaline is gebleken dat dit niet meer het geval is.



Locatie onderlaag zeil (onder egaline)



Detail onderlaag zeil

Codering	M15/M16
Omschrijving	Stopverf
Locatie	Ramen buitengevels
ID Analyse	25.013762/0
Soort(en) asbest	Geen
Percentage asbest	< 0,1
Bijzonderheden	-



Voorbeeldlocaties stopverf



Detail stopverf

Codering	M17/M18/M57/M58/M61/M62
Omschrijving	Dilatatiekit
Locatie	Dilatatievoegen (alle gevels en verdiepingsvloeren)
ID Analyse	25.013762/0
Soort(en) asbest	Geen
Percentage asbest	< 0,1
Bijzonderheden	-



Voorbeeldlocaties dilatatiekit



Detail dilatatiekit



Voorbeeldlocaties dilatatiekit



Detail dilatatiekit tussen betonelement



Aanzicht dilatatiekit tussen betonelementen



Detail dilatatiekit

Codering	M23/M24/M25/M26/M32/M33
Omschrijving	Dakleer
Locatie	Alle daken (m.u.v. dak 3e verdieping oostvleugel)
ID Analyse	25.013762/0 en 25.014020/0
Soort(en) asbest	Geen
Percentage asbest	< 0,1
Bijzonderheden	-



Voorbeeldlocaties dakbedekking hoogbouw



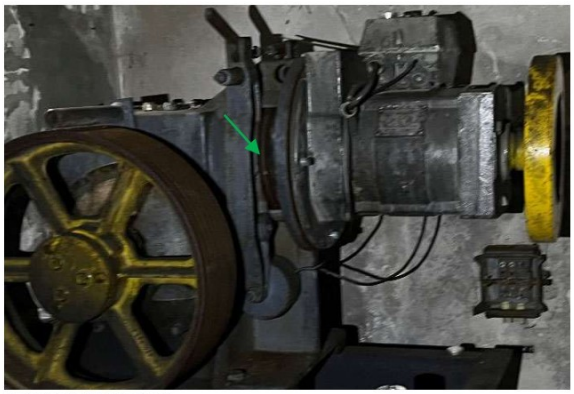
Voorbeeldlocaties dakbedekking laagbouw



Detail dakbedekking

Codering	M29
Omschrijving	Remvoeringen
Locatie	Liftmachine (dakopbouw 5e verdieping)
ID Analyse	25.014020/0
Soort(en) asbest	Geen
Percentage asbest	< 0,1
Bijzonderheden	-


Locatie remvoeringen


Aanzicht remvoering

Codering	M30/M31/M46/M47/M53/M54
Omschrijving	Kozijnkit
Locatie	Langs kozijnen trappenhuizen, algemene ruimten en dakopbouw (begane grond t/m 5e verdieping)
ID Analyse	25.014020/0 en 25.015992/0
Soort(en) asbest	Geen
Percentage asbest	< 0,1
Bijzonderheden	-



Voorbeeldlocaties kit



Voorbeeldlocaties kit



Detail kit

Codering	M38 t/m M41
Omschrijving	Tegellijm
Locatie	Spatwanden keukens alle appartementen (1e t/m 3e verdieping)
ID Analyse	25.014020/0
Soort(en) asbest	Geen
Percentage asbest	< 0,1
Bijzonderheden	-



Voorbeeldlocaties tegellijm



Detail tegellijm

Codering	M42 t/m M45
Omschrijving	Tegellijm
Locatie	Achter wand en vloertegels voormalige toiletten en keuken 1e verdieping
ID Analyse	25.014020/0
Soort(en) asbest	Geen
Percentage asbest	< 0,1
Bijzonderheden	-



Voorbeeldlocaties tegellijm



Detail tegellijm



Voorbeeldlocaties tegellijm



Detail tegellijm

Codering	M55/M56
Omschrijving	Bitumineuze dakbedekking
Locatie	Dak garage
ID Analyse	25.015992/0
Soort(en) asbest	Geen
Percentage asbest	< 0,1
Bijzonderheden	-



Locaties bitumineuze dakbedekking



Detail bitumineuze dakbedekking

5. Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Voor het hoofdgebouw van het voormalige wooncomplex aan de Snippendaalseweg 2-26 (even) te Rheden is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Het resultaat van deze inventarisatie is voortgekomen uit een vooronderzoek en een inspectie op locatie.

Bij het vooronderzoek is de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende colovinyltegels inclusief bitumen in de appartementen, terrastegels op het dakterras, een luchtkanaal op de 3e verdieping, borstweringen in gevelkozijnen, brandwerende beplating op diverse locaties en beplating in de vriesruimte op de begane grond naar voren gekomen. Daarnaast is naar voren gekomen dat er in de kelder asbesthoudende beplating op luiken, afdichtingskoorden tussen flenzen van technische installaties, een golfplaat onder een opstort en stelplaatjes (mogelijk) aanwezig zijn. Uit het bouwarchief is naar voren gekomen dat er tijdens de bouw van het complex asbesthoudend stel- en stortmateriaal is toegepast. Deze materialen zijn grotendeels aanwezig gebleken bij de inspectie.

De inspectie ter plaatse heeft nog meer asbesthoudende materialen aan het licht gebracht. Deze zijn in onderstaande tabel opgenomen.

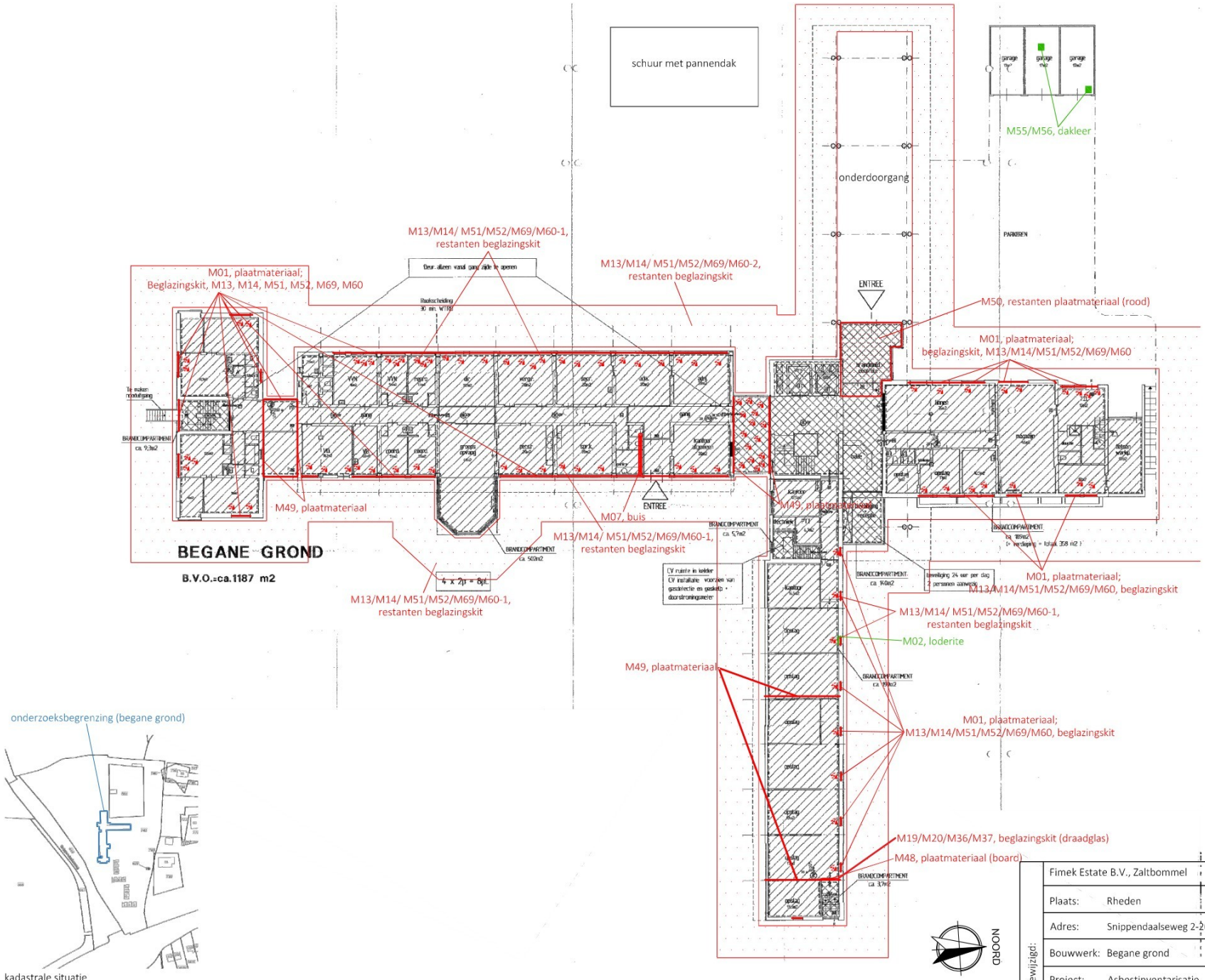
Tabel 5.1: Asbesthoudende-/verdachte materialen

Codering	Omschrijving	Locatie	Hoeveelheid	Risicoklasse
M01	Spouw- en stelstroken	Gevels begane grond t/m 4e verdieping	In totaal circa 3.400 m1	2
M01-1	Plaatmateriaal	Dakrand 1e verdieping	Circa 158 m1	2
M03/M04/M21/M22	(Colovinyltegels inclusief) bitumineuze lijmlaag	Keukens van appartementen 1e t/m 4e verdieping	In totaal circa 225 m2	2
M06	Terrastegels	Dakterras 4e verdieping	Circa 38 m2	2
M07	Buis	In gemetseld kanaal begane grond	Circa 3,5 m1	2
M10	Kozijnpanelen	Onder raamkozijnen 1e t/m 3e verdieping	In totaal circa 65,6 m2	1
M11/M12	Kit	Langs- en achter asbesthoudende kozijnpanelen (M10)	In totaal circa 227 m1	1
M13/M14/M51/M52/M59/M60	Beglazingskit	Raamkozijnen alle buitengevels	In totaal circa 11.280 m1	1
M13/M14/M51/M52/M59/M60-1	Restanten beglazingskit	Op vloeren onder raamkozijnen hele complex begane grond t/m 4e verdieping	In totaal circa 1.400 m2	2
M13/M14/M51/M52/M59/M60-2	Restanten beglazingskit	Op balkons begane grond t/m 4e verdieping en maaiveld	In totaal circa 6.500 m2	1
M19/M20/M36/M37	Beglazingskit	Langs draadglas appartementen 1e t/m 4e verdieping	In totaal circa 225 m1	1
M19/M20/M36/M37-1	Restanten beglazingskit	Los op vloeren 1e t/m 4e verdieping	in totaal circa 900 m2	2
M27/M28	Bitumineuze afsmeerlaag	Op schoorstenen dak 3e verdieping	In totaal circa 9,6 m2	2
M34/M35	Bitumineuze dakbedekking	Dakterras en dak 3e verdieping	In totaal circa 280 m2	2
M48	Plaatmateriaal	Boven kozijn noodtrap begane grond	Circa 0,4 m2	2A
M49	Plaatmateriaal	Tussen betonconstructie en tussen metselwerk	In totaal circa 72 m1 (zichtbaar)	2
M50	Restanten plaatmateriaal	Op vloer voormalige entree begane grond	Circa 28 m2	2

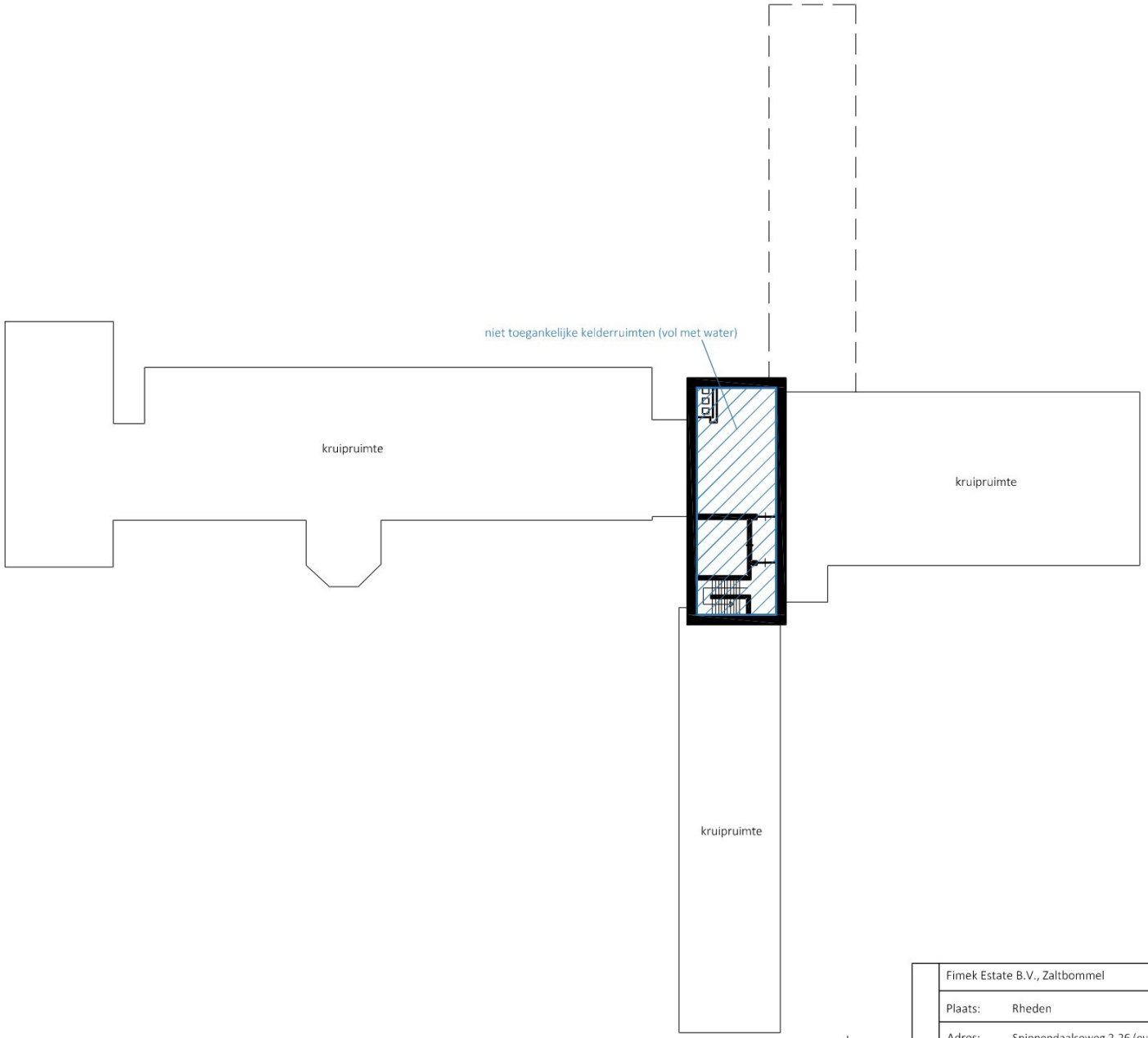
Bij ongewijzigd gebruik (afgesloten terrein) zijn bij de aangetroffen asbesthoudende materialen geen directe risico's te verwachten. Het advies is om deze voorafgaand aan sloop of renovatie te laten verwijderen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.

Bij renovatie, sloop of verbouwing van het bouwwerk is rekening te houden met de reikwijdte van het onderzoek. De aanwezigheid van nog niet ontdekt asbesthoudend materiaal kan nooit geheel worden uitgesloten. Voorliggend rapport is geschikt voor sloop van het gebouw met uitzondering van de kelder. De kelder moet na sloop van de bebouwing boven maaiveld eerst worden geïnspecteerd voordat deze gesloopt wordt.

Bijlage 1: Tekening(en)

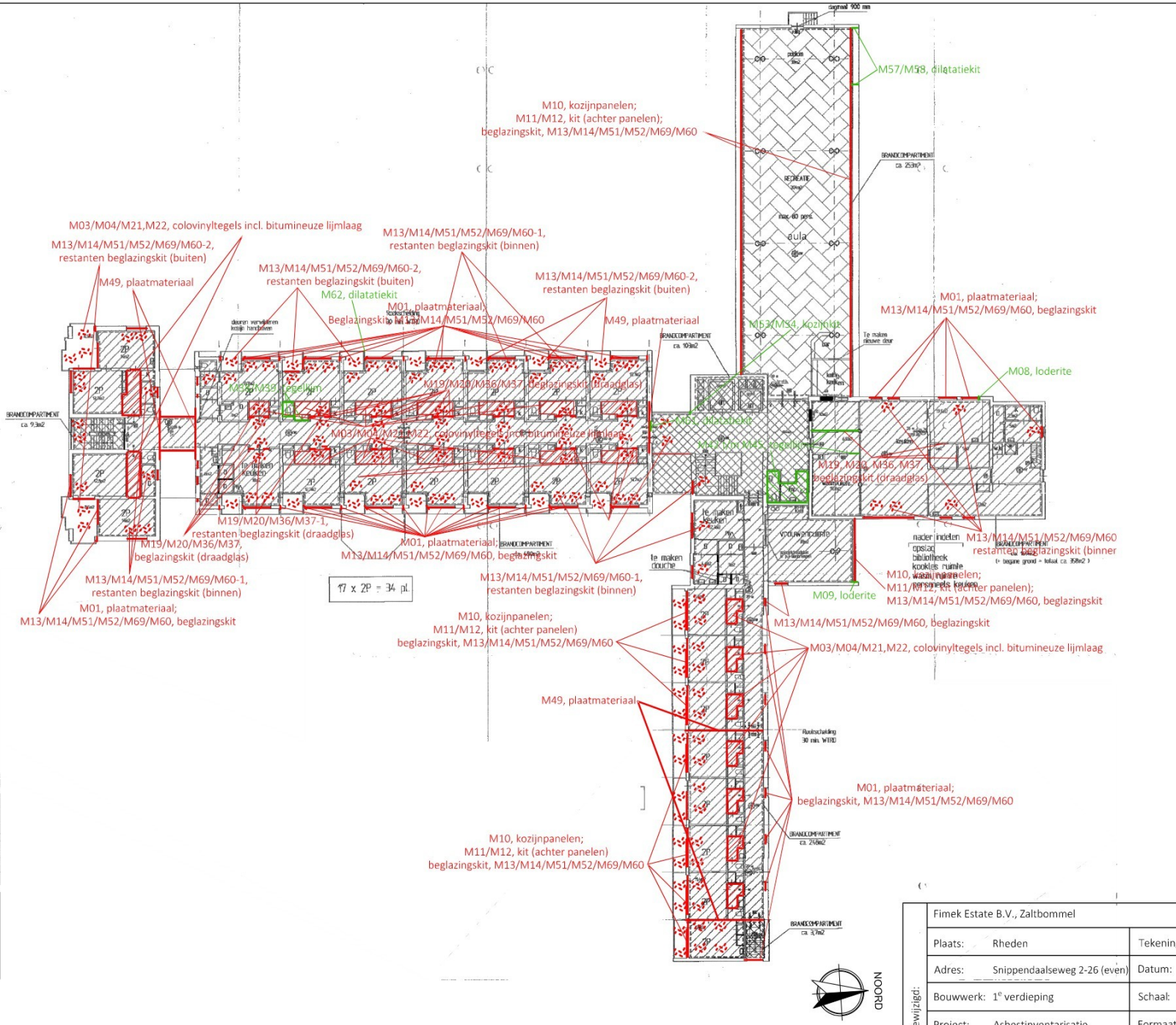


Gewijzigd:	Fimek Estate B.V., Zaltbommel		
	Plaats: Rheden	Tekeningnr.:	rdn.25023.2.t02
	Adres: Snippendaalseweg 2-26 (even)	Datum:	4 juni 2025
	Bouwwerk: Begane grond	Schaal:	1 à 300
	Project: Asbestinventarisatie	Formaat:	A3

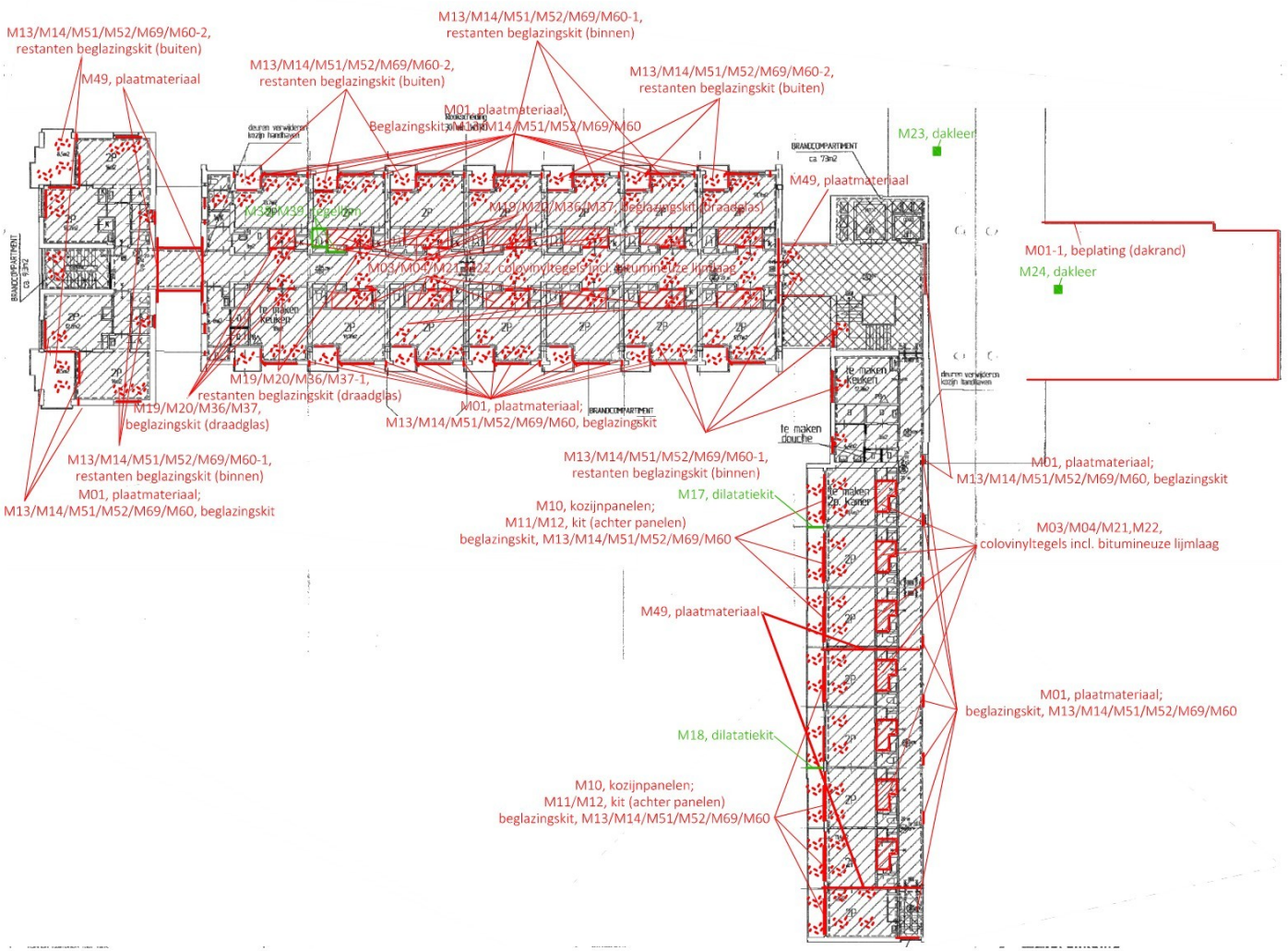


Gewijzigd:

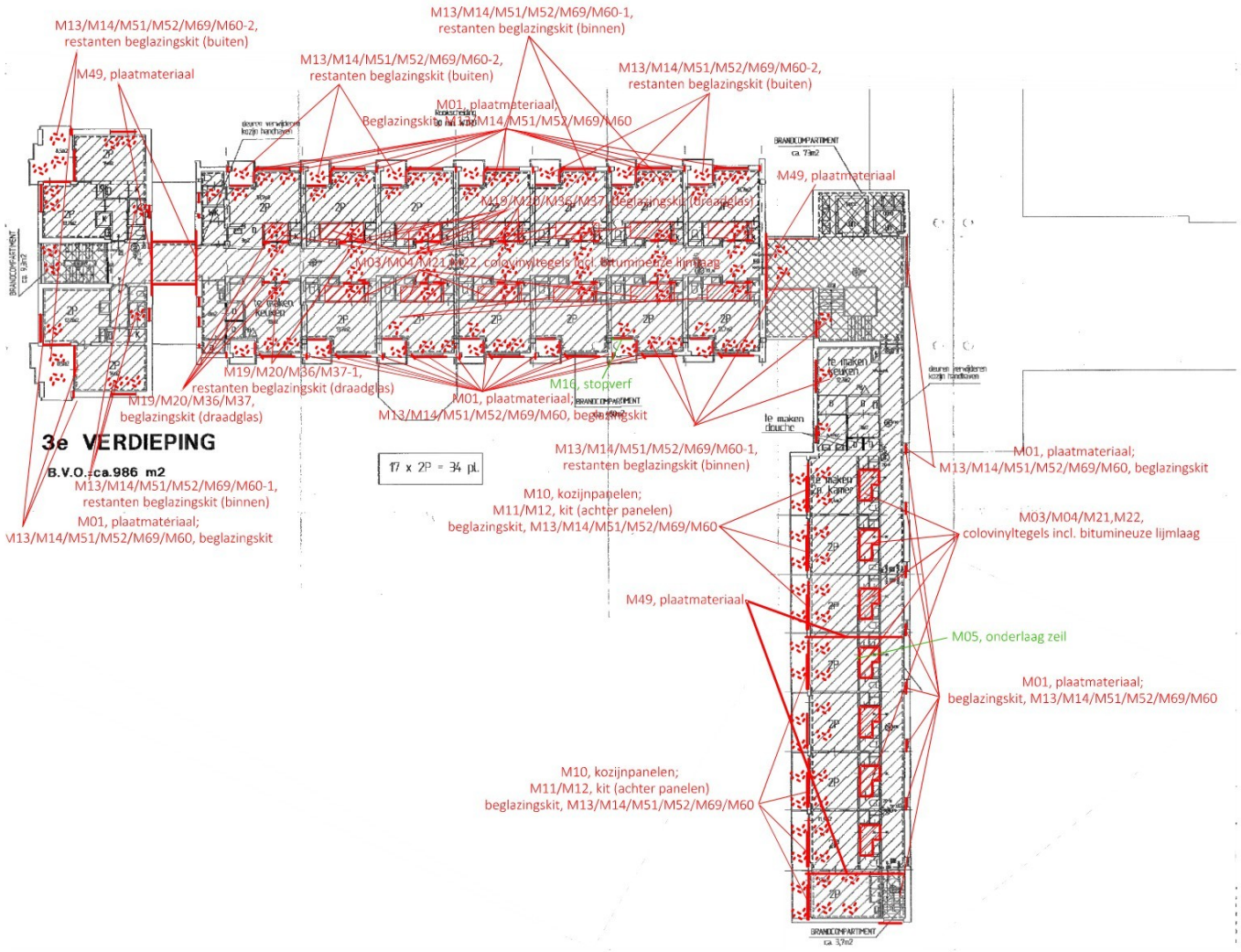
Fimek Estate B.V., Zaltbommel			
Plaats:	Rheden	Tekeningnr.:	rdn.25023.2.t01
Adres:	Snippendaalseweg 2-26 (even)	Datum:	4 juni 2025
Bouwwerk:	Kelder	Schaal:	1 à 300
Project:	Asbestinventarisatie	Formaat:	A3



Gewijzigd:	Fimek Estate B.V., Zaltbommel		
	Plaats: Rheden	Tekeningnr.:	rdn.25023.2.t03
	Adres: Snippendaalseweg 2-26 (even)	Datum:	4 juni 2025
	Bouwwerk: 1e verdieping	Schaal:	1 à 300
	Project: Asbestinventarisatie	Formaat:	A3



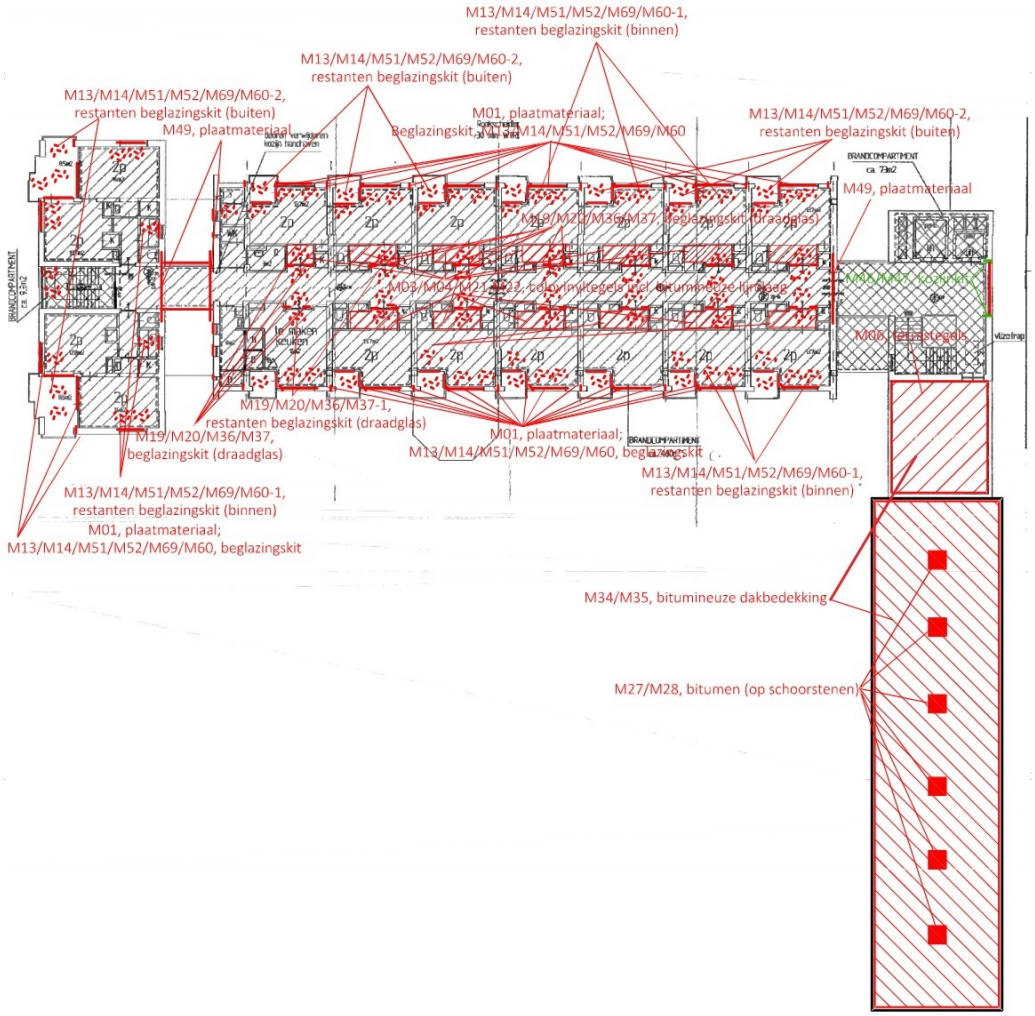
Gewijzigd:	Fimek Estate B.V., Zaltbommel			
	Plaats:	Rheden	Tekeningnr.:	rdn.25023.2.t04
	Adres:	Snippendaalseweg 2-26 (even)	Datum:	4 juni 2025
	Bouwwerk:	2e verdieping	Schaal:	1 à 300
	Project:	Asbestinventarisatie	Formaat:	A3



NOORD

Gewijzigd:

Fimek Estate B.V., Zaltbommel			
Plaats:	Rheden	Tekeningnr.:	rdn.25023.2.t05
Adres:	Snippendaalseweg 2-26 (even)	Datum:	4 juni 2025
Bouwwerk:	3e verdieping	Schaal:	1 à 300
Project:	Asbestinventarisatie	Formaat:	A3



NOORD

Gewijzigd:

Fimek Estate B.V., Zaltbommel			
Plaats:	Rheden	Tekeningnr.:	rdn.25023.2.t06
Adres:	Snippendaalseweg 2-26 (even)	Datum:	4 juni 2025
Bouwwerk:	4e verdieping	Schaal:	1 à 300
Project:	Asbestinventarisatie	Formaat:	A3



NOORD

Gewijzigd:

Fimek Estate B.V., Zaltbommel				
Plaats:	Rheden		Tekeningnr.:	rdn.25023.2.t07
Adres:	Snippendaalseweg 2-26 (even)		Datum:	4 juni 2025
Bouwwerk:	5e verdieping en dak 4e verd		Schaal:	1 à 300
Project:	Asbestinventarisatie		Formaat:	A3

Bijlage 2: Analysecertifica(a)t(en)

Blauw-roodlaan 154
2718 SK Zoetermeer
079 – 3600 600
info@detectbv.nl
www.detectbv.nl

Analyserapport asbestidentificatie materiaalmonster

Conform NEN 5896 m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscoop

Opdrachtgever	:	Lambrix Asbestadviseurs Wielewaal 206 3853 DL Ermelo Nederland
Referentie opdrachtgever*	:	rdn.25023.2
Monster(s) aangeleverd?	:	Door opdrachtgever aangeleverd
Monsterneming door*	:	[redacted]
Locatie monsterneming*	:	
Adres monsterneming*	:	Rheden, snippendaalseweg 2-26
Datum monsterneming*	:	15-Apr-2025
Totaal aantal monsters	:	24
Onze referentie	:	25.013762/0
Datum ontvangst	:	15-Apr-2025
Datum analyse	:	16-Apr-2025
Aantal pagina's	:	2

Analyseresultaten

M	ID*	Referentie / monsteromschrijving*	Soort asbest % (m/m)	HB?
01	M01	spouwmuur (alle verdiepingen) - plaatmateriaal	10-15 Chrysotiel	ja
02	M02	spouwmuur (alle verdiepingen) - Loderite	n.a.	n.v.t.
03	M03	vloer 4e verdieping - bitumineuze lijmlaag	2-5 Chrysotiel	ja
04	M04	vloer 4e verdieping - bitumineuze lijmlaag	2-5 Chrysotiel	ja
05	M05	vloeren 4e verdieping - onderlaag zeil	n.a.	n.v.t.
06	M06	dak 3e verdieping - plaatmateriaal	10-15 Chrysotiel	ja
07	M07	in kanaal begane grond - buis	10-15 Chrysotiel	ja
08	M08	spouwmuur (alle verdiepingen) - Loderite	n.a.	n.v.t.
09	M09	spouwmuur (alle verdiepingen) - Loderite	n.a.	n.v.t.
10	M10	kozijnpanelen buitengevel - plaatmateriaal	10-15 Chrysotiel	ja
11	M11	langs en achter kozijnpanelen (M10) - kit	2-5 Anthofylliet	ja
12	M12	langs en achter kozijnpanelen (M10) - kit	2-5 Anthofylliet	ja
13	M13	ramen buitengevels - beglazingskit	2-5 Chrysotiel	ja
14	M14	ramen buitengevels - beglazingskit	2-5 Chrysotiel	ja
15	M15	ramen buitengevels - stopverf	n.a.	n.v.t.
16	M16	ramen buitengevels - stopverf	n.a.	n.v.t.
17	M17	dilatatievoegen balkons - dilatatiekit	n.a.	n.v.t.
18	M18	dilatatievoegen balkons - dilatatiekit	n.a.	n.v.t.
19	M19	inpandige kozijnen met draadglas - beglazingskit	n.a.	n.v.t.
20	M20	inpandige kozijnen met draadglas - beglazingskit	n.a.	n.v.t.
21	M21	vloeren diverse ruimtes - colovinyltegels inclusief bitumineuze lijmlaag	2-5 Chrysotiel	ja
22	M22	vloeren diverse ruimtes - colovinyltegels inclusief bitumineuze lijmlaag	2-5 Chrysotiel	ja

Blauw-roodlaan 154
2718 SK Zoetermeer
079 – 3600 600
info@detectbv.nl
www.detectbv.nl

23	M23	dak laagbouw - bitumen	n.a.	n.v.t.
24	M24	dak laagbouw - bitumen	n.a.	n.v.t.

Toelichting

Gewichtspercentages ingedeeld conform cat. NEN 5896 (<0,1 / 0,1-2 / 2-5 / 5-10 / 10-15 / 15-30 / 30-60 / >60).

n.a.	Asbest niet aantoonbaar (<0,1% (m/m))	% (m/m)	Gewichtspercentage	M	Monsternummer Détect
n.v.t.	Niet van toepassing	HB	Hechtgebonden	ID	Monsternummer opdrachtgever
*	Door opdrachtgever verstrekte gegevens, tenzij de monsterneming door Détect Milieu Services B.V. is uitgevoerd.	Positief	Asbest aangetoond (indicatief)		

Opmerkingen

Datum 16-Apr-2025
Autorisatie [redacted]

De analyse is in het laboratorium van Détect Milieu Services B.V. uitgevoerd conform NEN 5896 (laatste versie), m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscopie. De door Détect Milieu Services B.V. uitgevoerde verrichtingen zijn geaccrediteerd door de RvA en geregistreerd onder Testen L 548 (website www.rva.nl). Het analyseresultaat heeft alleen betrekking op het onderzochte monster. Détect Milieu Services B.V. draagt geen enkele verantwoording voor de herkomst en representativiteit van aangeleverde monsters, tenzij de monsterneming door Détect Milieu Services B.V. is uitgevoerd. Dit rapport is digitaal geautoriseerd en aangemaakt en om deze reden niet ondertekend. Dit rapport mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Blauw-roodlaan 154
2718 SK Zoetermeer
079 – 3600 600
info@detectbv.nl
www.detectbv.nl

Analyserapport asbestidentificatie materiaalmonster

Conform NEN 5896 m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscoop

Opdrachtgever	:	Lambrix Asbestadviseurs Wielewaal 206 3853 DL Ermelo Nederland
Referentie opdrachtgever*	:	rdn.25023.2
Monster(s) aangeleverd?	:	Door opdrachtgever aangeleverd
Monsterneming door*	:	[redacted]
Locatie monsterneming*	:	
Adres monsterneming*	:	Rheden, snippendaalseweg 2-26
Datum monsterneming*	:	16-Apr-2025
Totaal aantal monsters	:	25
Onze referentie	:	25.014020/0
Datum ontvangst	:	16-Apr-2025
Datum analyse	:	17-Apr-2025
Aantal pagina's	:	2

Analyseresultaten

M	ID*	Referentie / monsteromschrijving*	Soort asbest % (m/m)	HB?
01	M25	dak 4e verdieping - bitumen dakbedekking	n.a.	n.v.t.
02	M26	dak 4e verdieping - bitumen dakbedekking	n.a.	n.v.t.
03	M27	op schoorstenen - bitumen	2-5 Chrysotiel	ja
04	M28	op schoorstenen - bitumen	2-5 Chrysotiel	ja
05	M29	liftmachinekamer - remvoering	n.a.	n.v.t.
06	M30	langs/tussen kozijnen en metselwerk - kit	n.a.	n.v.t.
07	M31	langs/tussen kozijnen en metselwerk - kit	n.a.	n.v.t.
08	M32	dak 4e verdieping - bitumen dakbedekking	n.a.	n.v.t.
09	M33	dak 4e verdieping - bitumen dakbedekking	n.a.	n.v.t.
10	M34	dak 3e verdieping - bitumen dakbedekking	2-5 Chrysotiel	ja
11	M35	dak 3e verdieping - bitumen dakbedekking	2-5 Chrysotiel	ja
12	M36	inpandige raamkozijnen diverse locaties - beglazingskit	2-5 Chrysotiel	ja
13	M37	inpandige raamkozijnen diverse locaties - beglazingskit	2-5 Chrysotiel	ja
14	M38	spatwanden keukens - tegellijm	n.a.	n.v.t.
15	M39	spatwanden keukens - tegellijm	n.a.	n.v.t.
16	M40	spatwanden keukens - tegellijm	n.a.	n.v.t.
17	M41	spatwanden keukens - tegellijm	n.a.	n.v.t.
18	M42	onder vloertegels 1e verdieping - tegellijm	n.a.	n.v.t.
19	M43	onder vloertegels 1e verdieping - tegellijm	n.a.	n.v.t.
20	M44	achter wandtegels 1e verdieping - tegellijm	n.a.	n.v.t.
21	M45	achter wandtegels 1e verdieping - tegellijm	n.a.	n.v.t.
22	M46	langs/tussen kozijnen en metselwerk - kit	n.a.	n.v.t.

Blauw-roodlaan 154
2718 SK Zoetermeer
079 – 3600 600
info@detectbv.nl
www.detectbv.nl

23	M47	langs/tussen kozijnen en metselwerk - kit	n.a.	n.v.t.
24	M48	boven nooddeur begane grond - board	30-60 Amosiet	nee
25	M49	In betonconstructie (verloren bekisting) - plaatmateriaal	10-15 Chrysotiel	ja

Toelichting

Gewichtspercentages ingedeeld conform cat. NEN 5896 (<0,1 / 0,1-2 / 2-5 / 5-10 / 10-15 / 15-30 / 30-60 / >60).

n.a.	Asbest niet aantoonbaar (<0,1% (m/m))	% (m/m)	Gewichtspercentage	M	Monsternummer Détect
n.v.t.	Niet van toepassing	HB	Hechtgebonden	ID	Monsternummer opdrachtgever
*	Door opdrachtgever verstrekte gegevens, tenzij de monsterneming door Détect Milieu Services B.V. is uitgevoerd.	Positief	Asbest aangetoond (indicatief)		

Opmerkingen

Datum 17-Apr-2025

Autorisatie [redacted]

De analyse is in het laboratorium van Détect Milieu Services B.V. uitgevoerd conform NEN 5896 (laatste versie), m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscopie. De door Détect Milieu Services B.V. uitgevoerde verrichtingen zijn geaccrediteerd door de RvA en geregistreerd onder Testen L 548 (website www.rva.nl). Het analyseresultaat heeft alleen betrekking op het onderzochte monster. Détect Milieu Services B.V. draagt geen enkele verantwoording voor de herkomst en representativiteit van aangeleverde monsters, tenzij de monsterneming door Détect Milieu Services B.V. is uitgevoerd. Dit rapport is digitaal geautoriseerd en aangemaakt en om deze reden niet ondertekend. Dit rapport mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Blauw-roodlaan 154
2718 SK Zoetermeer
079 – 3600 600
info@detectbv.nl
www.detectbv.nl

Analyserapport asbestidentificatie materiaalmonster

Conform NEN 5896 m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscoop

Opdrachtgever	:	Lambrix Asbestadviseurs Wielewaal 206 3853 DL Ermelo Nederland
Referentie opdrachtgever*	:	rdn.25023
Monster(s) aangeleverd?	:	Door opdrachtgever aangeleverd
Monsterneming door*	:	[redacted]
Locatie monsterneming*	:	
Adres monsterneming*	:	Rheden, Snippendaalseweg 2
Datum monsterneming*	:	02-May-2025
Totaal aantal monsters	:	13
Onze referentie	:	25.015992/0
Datum ontvangst	:	02-May-2025
Datum analyse	:	06-May-2025
Aantal pagina's	:	2

Analyseresultaten

M	ID*	Referentie / monsteromschrijving*	Soort asbest % (m/m)	HB?
01	M50	los op vloer entree begane grond - vonkschotten	10-15 Chrysotiel	ja
02	M51	ramen buitengevels laagbouw - beglazingskit	2-5 Chrysotiel	ja
03	M52	ramen buitengevels laagbouw - beglazingskit	2-5 Chrysotiel	ja
04	M53	langs kozijnen - kozijnkit	n.a.	n.v.t.
05	M54	langs kozijnen - kozijnkit	n.a.	n.v.t.
06	M55	dak garage - dakleer	n.a.	n.v.t.
07	M56	dak garage - dakleer	n.a.	n.v.t.
08	M57	tussen betonelementen - dilatatiekit	n.a.	n.v.t.
09	M58	tussen betonelementen - dilatatiekit	n.a.	n.v.t.
10	M59	ramen zaal begane grond - beglazingskit	0,1-2 Chrysotiel	ja
11	M60	ramen zaal begane grond - beglazingskit	0,1-2 Chrysotiel	ja
12	M61	tussen betonelementen - dilatatiekit	n.a.	n.v.t.
13	M62	tussen betonelementen en metselwerk - dilatatiekit	n.a.	n.v.t.

Toelichting

Gewichtspercentages ingedeeld conform cat. NEN 5896 (<0,1 / 0,1-2 / 2-5 / 5-10 / 10-15 / 15-30 / 30-60 / >60).

n.a.	Asbest niet aantoonbaar (<0,1% (m/m))	% (m/m)	Gewichtspercentage	M	Monsternummer Détect
n.v.t.	Niet van toepassing	HB	Hechtgebonden	ID	Monsternummer opdrachtgever
*	Door opdrachtgever verstrekte gegevens, tenzij de monsterneming door Détect Milieu Services B.V. is uitgevoerd.	Positief	Asbest aangetoond (indicatief)		

Opmerkingen

Datum 06-May-2025

Autorisatie [redacted]

De analyse is in het laboratorium van Détect Milieu Services B.V. uitgevoerd conform NEN 5896 (laatste versie), m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscopie. De door Détect Milieu Services B.V. uitgevoerde verrichtingen zijn geaccrediteerd door de RvA en geregistreerd onder Testen L 548 (website www.rva.nl). Het analyseresultaat heeft alleen betrekking op het onderzochte monster. Détect Milieu Services B.V. draagt geen enkele verantwoording voor de herkomst en representativiteit van aangeleverde monsters, tenzij de monsterneming door Détect Milieu Services B.V. is uitgevoerd. Dit rapport is digitaal geautoriseerd en aangemaakt en om deze reden niet ondertekend. Dit rapport mag niet anders dan

Blauw-roodlaan 154
2718 SK Zoetermeer
079 – 3600 600
info@detectbv.nl
www.detectbv.nl

in zijn geheel worden gereproduceerd.

Bijlage 3: Risicoklasse-indeling (SMA-rt)

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 juni 2025 om 14h44 (2782764)

Lambrix Asbestadviseurs **SCA-code: 07-D070163.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070163.01-rdn.25023.2].

Identificatie

Adres	Snippendaalseweg 2-26 (even), Rheden
Projectcode	rdn.25023.2
Projectnaam	Hoofdgebouw
Broncode	M01 en M01-1
Bronnaam	Plaatmateriaal

Feiten

Productspecificatie	Asbestcement vlakke plaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	3.558 m¹
Percentage Chrysotiel	10 - 15 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	25.013762/0

Situatie

Bevestiging	Ingemetseld
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Niet

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Openlucht RK2

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 juni 2025 om 14h44 (2782768)

Lambrix Asbestadviseurs **SCA-code: 07-D070163.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070163.01-rdn.25023.2].

Identificatie

Adres	Snippendaalseweg 2-26 (even), Rheden
Projectcode	rdn.25023.2
Projectnaam	Hoofdgebouw
Broncode	M03/M04/M21/M22
Bronnaam	Colovinyltegels inclusief bitumineuze lijmlaag

Feiten

Productspecificatie	Vinyltegel
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	225 m²
Percentage Chrysotiel	2 - 5 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	25.013762/0

Situatie

Bevestiging	Gelijmd
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Niet

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Containment RK2

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform het certificatieschema.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 juni 2025 om 14h44 (2782772)

Lambrix Asbestadviseurs **SCA-code: 07-D070163.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070163.01-rdn.25023.2].

Identificatie

Adres	Snippendaalseweg 2-26 (even), Rheden
Projectcode	rdn.25023.2
Projectnaam	Hoofdgebouw
Broncode	M06
Bronnaam	Terrastegels

Feiten

Productspecificatie	Asbestcement overige materialen
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	38 m²
Percentage Chrysotiel	10 - 15 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	25.013762/0

Situatie

Bevestiging	Gelijmd
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Ernstig

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Openlucht RK2

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 juni 2025 om 14h44 (2782775)

Lambrix Asbestadviseurs **SCA-code: 07-D070163.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070163.01-rdn.25023.2].

Identificatie

Adres	Snippendaalseweg 2-26 (even), Rheden
Projectcode	rdn.25023.2
Projectnaam	Hoofdgebouw
Broncode	M07
Bronnaam	Buis

Feiten

Productspecificatie	Asbestcement buizen en kanalen
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	3,5 m¹
Percentage Chrysotiel	10 - 15 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	25.013762/0

Situatie

Bevestiging	Ingemetseld
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Niet
Verweerdheid	Niet

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Containment RK2

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform het certificatieschema.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 juni 2025 om 14h44 (2782777)

Lambrix Asbestadviseurs **SCA-code: 07-D070163.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070163.01-rdn.25023.2].

Identificatie

Adres	Snippendaalseweg 2-26 (even), Rheden
Projectcode	rdn.25023.2
Projectnaam	Hoofdgebouw
Broncode	M10
Bronnaam	Kozijnpanelen

Feiten

Productspecificatie	Asbestcement wand- en gevelplaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	65,6 m²
Percentage Chrysotiel	10 - 15 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	25.013762/0

Situatie

Bevestiging	Gekit
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Niet

Extra vragen

Vraag:	Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder beschadiging en/of breuk van het asbesthoudende materiaal.
Antwoord:	Ja
Vraag:	De toepassing (materiaal, object, constructie, installatie) wordt als geheel verwijderd waarbij geen bewerkingen aan het asbesthoudende materiaal nodig zijn.
Antwoord:	Ja

Verwijdering

Handeling	Asbesthoudend materiaal op of aan een ander object in z'n geheel verwijderen

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).

Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele Inspectie' te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 juni 2025 om 14h44 (2782783)

Lambrix Asbestadviseurs **SCA-code: 07-D070163.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070163.01-rdn.25023.2].

Identificatie

Adres	Snippendaalseweg 2-26 (even), Rheden
Projectcode	rdn.25023.2
Projectnaam	Hoofdgebouw
Broncode	M11/M12
Bronnaam	Kit

Feiten

Productspecificatie	Kit
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	227 m¹
Percentage Chrysotiel	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Percentage Amfibool asbest	2 - 5 %
Analysecertificaatnummer	25.013762/0

Situatie

Bevestiging	Gesmeerd
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Niet
Verweerdheid	Licht

Extra vragen

Vraag:	Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder beschadiging en/of breuk van het asbesthoudende materiaal.
Antwoord:	Ja
Vraag:	De toepassing (materiaal, object, constructie, installatie) wordt als geheel verwijderd waarbij geen bewerkingen aan het asbesthoudende materiaal nodig zijn.
Antwoord:	Ja

Verwijdering

Handeling	Asbesthoudend materiaal op of aan een ander object in z'n geheel verwijderen

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).

Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele Inspectie' te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 juni 2025 om 14h44 (2782784)

Lambrix Asbestadviseurs **SCA-code: 07-D070163.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070163.01-rdn.25023.2].

Identificatie

Adres	Snippendaalseweg 2-26 (even), Rheden
Projectcode	rdn.25023.2
Projectnaam	Hoofdgebouw
Broncode	M13/M14/M51/M52/M59/M60
Bronnaam	Beglazingskit

Feiten

Productspecificatie	Beglazingskit
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	11.280 m¹
Percentage Chrysotiel	2 - 5 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	25.013762/0 en 25.015992/0

Situatie

Bevestiging	Gekit
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Ernstig
Verweerdheid	Licht

Verwijdering

Handeling	Verwijderen obv werkmethodiek uit rapport landelijke afschaling chrysotielhoudende beglazingskit

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Chrysotielhoudende beglazingskit (conform besluit cie547 juni 2020)

Voor het saneren van chrysotielhoudende beglazingskitten is het protocol 'Sanering van asbesthoudende beglazingskit onder risicoklasse 1' opgesteld. Deze versie 2 uit mei 2020 vervangt versie 1 uit september 2019. In het protocol is geen nieuwe informatie ten aanzien van de werkmethodiek uit het rapport 'Landelijke afschaling volgens SCi 547 - op basis van validatiestudies van asbesthoudende beglazingskit', versie 3 d.d. 24 september 2019 opgenomen. Het protocol biedt een volledig overzicht van de procedurele - / administratieve - / uitvoeringsaspecten voor risicoklasse 1-saneringen. Ook is aangegeven op welke wijze met het asbesthoudende afval moet worden omgegaan en afgevoerd.

Het protocol is door de brancheverenigingen voor glaszetbedrijven 'OnderhoudNL' en 'Bouwend Nederland Vakgroep Glas', samen met Aedes (koepelorganisatie voor Woningbouwverenigingen) opgesteld. Het protocol is onder andere via de website van Ascert (Commissies, Commissie 547, Besluiten) te downloaden.

Deze werkmethode is van toepassing bij het handmatig en elektrisch verwijderen van asbesthoudende beglazingskit (met maximaal 5 % chrysotiel) onder risicoklasse 1.
1. saneringslocatie met rood-wit-lint afzetten en de bodem/vloer ter grootte van het werkgebied met folie bedekken;
2. los tikken van de glaslatten (met hamer en beitel/schroevendraaier);
a. als emissiebeperkende bronmaatregel een asbest-stofzuiger (met HEPA-filters) zo dicht mogelijk op de beglazingskit meebewegen bij de saneringswerkzaamheden*;
Indien de asbesthoudende kit is afgedekt met niet-asbesthoudende stopverf in plaats van met glaslatten kan direct worden overgegaan naar stap 3. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat bij stap 3 de niet-asbesthoudende stopverf tegelijkertijd met de asbesthoudende beglazingskit wordt ingesneden.
3. insnijden van beglazingskit (met een mes e.d.);
a. als emissiebeperkende bronmaatregel een asbest-stofzuiger (met HEPA-filters) zo dicht mogelijk op de beglazingskit meebewegen bij de saneringswerkzaamheden*;
4. verwijderen van de beglazing (bij voorkeur met behulp van zuignappen) en als asbesthoudende afval inpakken. Indien (stukken van) de beglazing met kitresten naar een container met bigbag worden vervoerd, kan worden volstaan met het aftapen van enkel de randen (met kitresten);
5. de beglazingskit handmatig (met krabbers of soortgelijke gereedschappen) of elektrisch met multitools (fein, fijncutter, elektrische stripper etc.) saneren;

a. als emissiebeperkende bronmaatregel een asbest-stofzuiger (met HEPA-filters) zo dicht mogelijk op de beglazingskit meebewegen bij de saneringswerkzaamheden*;
6. (telkens) zo snel mogelijk verzamelen en als asbesthoudend materiaal verpakken van de (gesaneerde) beglazingskit;
7. met natte doeken en/of een asbest-stofzuiger het (gesaneerde) raamkozijn en de directe omgeving van de saneringslocatie schoonmaken;
8. uitvoeren van een visuele beoordeling conform de NEN 2990 van het saneringsgebied. De bevindingen (inclusief foto's) worden in een document verwerkt, dat ter beschikking van de opdrachtgever kan worden gesteld en in LAVS kan
worden geüpload.
* het gebruik van emissiebeperkende maatregelen is niet nodig bij restanten asbesthoudende beglazingskit aanwezig onder nieuwe(re) asbestvrije kitlagen. Met restanten wordt gedoeld op kitresten, die zijn achtergebleven na een eerdere glasvervanging, met als gevolg dat de oorspronkelijke hoeveelheid asbesthoudende kit in absolute zin nog maar minimaal is.

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 juni 2025 om 14h44 (2782106)

Lambrix Asbestadviseurs **SCA-code: 07-D070163.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070163.01-rdn.25023.2].

Identificatie

Adres	Snippendaalseweg 2-26 (even), Rheden
Projectcode	rdn.25023.2
Projectnaam	Hoofdgebouw
Broncode	M13/M14/M51/M52/M59/M60-1 en M19/M20/M36/M37-1
Bronnaam	Restanten beglazingskit

Feiten

Productspecificatie	Asbestverontreinigingen (stukjes en brokjes)
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	2.300 m²
Percentage Chrysotiel	2 - 5 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	25.013762/0 en 25.015992/0

Situatie

Bevestiging	Los
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Ernstig
Verweerdheid	Licht

Verwijdering

Handeling	Nat reinigen / stofzuigen

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Containment RK2

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform het certificatieschema.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 juni 2025 om 14h44 (2782789)

Lambrix Asbestadviseurs **SCA-code: 07-D070163.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070163.01-rdn.25023.2].

Identificatie

Adres	Snippendaalseweg 2-26 (even), Rheden
Projectcode	rdn.25023.2
Projectnaam	Hoofdgebouw
Broncode	M13/M14/M51/M52/M59/M60-2
Bronnaam	Restanten beglazingskit

Feiten

Productspecificatie	Asbestverontreinigingen (stukjes en brokjes)
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	6.500 m²
Percentage Chrysotiel	2 - 5 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	25.013762/0 en 25.015992/0

Situatie

Bevestiging	Los
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Ernstig
Verweerdheid	Licht

Extra vragen

Vraag:	Het betreft een sanering van stukjes en brokjes, geen brandrestanten en/of flinters.
Antwoord:	Ja

Verwijdering

Handeling	Handpicking

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).

Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele Inspectie' te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 juni 2025 om 14h44 (2782802)

Lambrix Asbestadviseurs **SCA-code: 07-D070163.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070163.01-rdn.25023.2].

Identificatie

Adres	Snippendaalseweg 2-26 (even), Rheden
Projectcode	rdn.25023.2
Projectnaam	Hoofdgebouw
Broncode	M19/M20/M36/M37
Bronnaam	Beglazingskit

Feiten

Productspecificatie	Beglazingskit
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	225 m¹
Percentage Chrysotiel	2 - 5 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	25.013762/0 en 25.014020/0

Situatie

Bevestiging	Gekit
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Ernstig
Verweerdheid	Niet

Verwijdering

Handeling	Verwijderen obv werkmethodiek uit rapport landelijke afschaling chrysotielhoudende beglazingskit

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Chrysotielhoudende beglazingskit (conform besluit cie547 juni 2020)

Voor het saneren van chrysotielhoudende beglazingskitten is het protocol 'Sanering van asbesthoudende beglazingskit onder risicoklasse 1' opgesteld. Deze versie 2 uit mei 2020 vervangt versie 1 uit september 2019. In het protocol is geen nieuwe informatie ten aanzien van de werkmethodiek uit het rapport 'Landelijke afschaling volgens SCi 547 - op basis van validatiestudies van asbesthoudende beglazingskit', versie 3 d.d. 24 september 2019 opgenomen. Het protocol biedt een volledig overzicht van de procedurele - / administratieve - / uitvoeringsaspecten voor risicoklasse 1-saneringen. Ook is aangegeven op welke wijze met het asbesthoudende afval moet worden omgegaan en afgevoerd.

Het protocol is door de brancheverenigingen voor glaszetbedrijven 'OnderhoudNL' en 'Bouwend Nederland Vakgroep Glas', samen met Aedes (koepelorganisatie voor Woningbouwverenigingen) opgesteld. Het protocol is onder andere via de website van Ascert (Commissies, Commissie 547, Besluiten) te downloaden.

Deze werkmethode is van toepassing bij het handmatig en elektrisch verwijderen van asbesthoudende beglazingskit (met maximaal 5 % chrysotiel) onder risicoklasse 1.
1. saneringslocatie met rood-wit-lint afzetten en de bodem/vloer ter grootte van het werkgebied met folie bedekken;
2. los tikken van de glaslatten (met hamer en beitel/schroevendraaier);
a. als emissiebeperkende bronmaatregel een asbest-stofzuiger (met HEPA-filters) zo dicht mogelijk op de beglazingskit meebewegen bij de saneringswerkzaamheden*;
Indien de asbesthoudende kit is afgedekt met niet-asbesthoudende stopverf in plaats van met glaslatten kan direct worden overgegaan naar stap 3. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat bij stap 3 de niet-asbesthoudende stopverf tegelijkertijd met de asbesthoudende beglazingskit wordt ingesneden.
3. insnijden van beglazingskit (met een mes e.d.);
a. als emissiebeperkende bronmaatregel een asbest-stofzuiger (met HEPA-filters) zo dicht mogelijk op de beglazingskit meebewegen bij de saneringswerkzaamheden*;
4. verwijderen van de beglazing (bij voorkeur met behulp van zuignappen) en als asbesthoudende afval inpakken. Indien (stukken van) de beglazing met kitresten naar een container met bigbag worden vervoerd, kan worden volstaan met het aftapen van enkel de randen (met kitresten);
5. de beglazingskit handmatig (met krabbers of soortgelijke gereedschappen) of elektrisch met multitools (fein, fijncutter, elektrische stripper etc.) saneren;

a. als emissiebeperkende bronmaatregel een asbest-stofzuiger (met HEPA-filters) zo dicht mogelijk op de beglazingskit meebewegen bij de saneringswerkzaamheden*;
6. (telkens) zo snel mogelijk verzamelen en als asbesthoudend materiaal verpakken van de (gesaneerde) beglazingskit;
7. met natte doeken en/of een asbest-stofzuiger het (gesaneerde) raamkozijn en de directe omgeving van de saneringslocatie schoonmaken;
8. uitvoeren van een visuele beoordeling conform de NEN 2990 van het saneringsgebied. De bevindingen (inclusief foto's) worden in een document verwerkt, dat ter beschikking van de opdrachtgever kan worden gesteld en in LAVS kan
worden geüpload.
* het gebruik van emissiebeperkende maatregelen is niet nodig bij restanten asbesthoudende beglazingskit aanwezig onder nieuwe(re) asbestvrije kitlagen. Met restanten wordt gedoeld op kitresten, die zijn achtergebleven na een eerdere glasvervanging, met als gevolg dat de oorspronkelijke hoeveelheid asbesthoudende kit in absolute zin nog maar minimaal is.

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 juni 2025 om 14h44 (2782806)

Lambrix Asbestadviseurs **SCA-code: 07-D070163.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070163.01-rdn.25023.2].

Identificatie

Adres	Snippendaalseweg 2-26 (even), Rheden
Projectcode	rdn.25023.2
Projectnaam	Hoofdgebouw
Broncode	M27/M28
Bronnaam	Bitumen

Feiten

Productspecificatie	Bitumen
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	9,6 m²
Percentage Chrysotiel	2 - 5 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	25.014020/0

Situatie

Bevestiging	Gesmeerd
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Licht

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Openlucht RK2

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 juni 2025 om 14h44 (2782807)

Lambrix Asbestadviseurs **SCA-code: 07-D070163.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070163.01-rdn.25023.2].

Identificatie

Adres	Snippendaalseweg 2-26 (even), Rheden
Projectcode	rdn.25023.2
Projectnaam	Hoofdgebouw
Broncode	M34/M35
Bronnaam	Bitumineize dakbedekking

Feiten

Productspecificatie	Bitumen
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	280 m²
Percentage Chrysotiel	10 - 15 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	25.014020/0

Situatie

Bevestiging	Gesmeerd
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Niet

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Openlucht RK2

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 juni 2025 om 14h44 (2782813)

Lambrix Asbestadviseurs **SCA-code: 07-D070163.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070163.01-rdn.25023.2].

Identificatie

Adres	Snippendaalseweg 2-26 (even), Rheden
Projectcode	rdn.25023.2
Projectnaam	Hoofdgebouw
Broncode	M48
Bronnaam	Plaatmateriaal

Feiten

Productspecificatie	Board
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	0,4 m²
Percentage Chrysotiel	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Percentage Amfibool asbest	30 - 60 %
Analysecertificaatnummer	25.014020/0

Situatie

Bevestiging	Gespijkerd
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Niet
Verweerdheid	Niet

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2A
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Containment RK2A - ex RK3

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform het certificatieschema.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Deze asbesttoepassing/handeling was voorheen ingedeeld in risicoklasse 3 (vezelconcentratie cf. SMART groter dan 1.000.000 vezels/m3).

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 juni 2025 om 14h44 (2782814)

Lambrix Asbestadviseurs **SCA-code: 07-D070163.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070163.01-rdn.25023.2].

Identificatie

Adres	Snippendaalseweg 2-26 (even), Rheden
Projectcode	rdn.25023.2
Projectnaam	Hoofdgebouw
Broncode	M49
Bronnaam	Verloren bekisting

Feiten

Productspecificatie	Asbestcement vlakke plaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	72 m¹
Percentage Chrysotiel	10 - 15 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	25.014020/0

Situatie

Bevestiging	Ingestort in beton of cement
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Niet
Verweerdheid	Niet

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Openlucht RK2

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 04 juni 2025 om 14h44 (2782816)

Lambrix Asbestadviseurs **SCA-code: 07-D070163.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070163.01-rdn.25023.2].

Identificatie

Adres	Snippendaalseweg 2-26 (even), Rheden
Projectcode	rdn.25023.2
Projectnaam	Hoofdgebouw
Broncode	M50
Bronnaam	Restanten plaatmateriaal

Feiten

Productspecificatie	Asbestverontreinigingen (stukjes en brokjes)
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	28 m²
Percentage Chrysotiel	10 - 15 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	25.015992/0

Situatie

Bevestiging	Los
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Ernstig
Verweerdheid	Niet

Verwijdering

Handeling	Nat reinigen / stofzuigen

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Containment RK2

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform het certificatieschema.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

9 Convenant



CONVENANT ONTWIKKELING TERREIN vm. BEJAARDENTEHUIS RHEDERHOF



CONVENANT ONTWIKKELING TERREIN vm. BEJAARDENTEHUIS RHEDERHOF

De ondergetekenden:

1. De Houten Steen Holding B.V., ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 33239326, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer P. van den Herik, geboortedatum 22 februari 1960, hierna te noemen: "partij 1";

2. Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland, ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer: 40516730, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Gebiedsmanager Veluwezoom Maarten Bakker, geboortedatum 8 februari 1989 hierna te noemen: "partij 2";

3. Vereniging Natuur en Milieufederatie Gelderland, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 41046129, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bevoegde bestuurder Ir. P.S. Souwerbren (directeur), geboortedatum 21 december 1964, hierna te noemen: "partij 3";

4. Stichting Behoud Historische Landgoederen Oostelijke Veluwezoom, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 09155933, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders J. Haan – van Ditzhuyzen (voorzitter) en T. van Rheenen (penningmeester), hierna te noemen: "partij 4";

5. Erfgoedvereniging Bond Heemschut, vereniging tot bescherming en instandhouding van cultureel erfgoed in Nederland, ingeschreven bij de Kamer van koophandel onder nummer: 40531986, te dezen vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurder mevrouw M. Arkesteijn-van Willigen, geboortedatum 23 mei 1945, hierna te noemen: "partij 5"

hierna te noemen: "Partijen"

Inleiding:

In opdracht van KuiperArnhem Bouw en Ontwikkeling B.V. is een aanvraag ingediend voor sloop en nieuwbouw op het terrein aan de Snippendaalseweg te Rheden, plaatselijk bekend als 'Rhederhof'.

Onder kenmerk/olonummer 72340 werd op 1 augustus 2014 door de gemeente Rheden een omgevings-vergunning verstrekt (hierna: "het bouwplan").

Op 4 december 2020 is de eigendom van Rhederhof overgegaan op partij 1, waarmee de partij 1 tevens vergunninghouder en belanghebbende is geworden. Hiermee heeft partij 1 ook het beroep tegen het niet verlenen van de Wnb-vergunning gebiedsbescherming (stikstof) overgenomen. Partij 4 is deelnemer aan deze procedure.

Door de partijen 1 tot en met 5 (al dan niet in combinatie met elkaar) is bezwaar/beroep ingesteld tegen een aantal besluiten door het bevoegde gezag die (mede) verband houden met de sloop en ontwikkeling van Rhederhof.

Dit betreft:

[redacted] 1 [redacted]

- Wnb-ontheffing beschermde diersoorten (zaaknummer 2019-009288):
  Door partij 4 is, mede namens partij 2, beroep ingesteld op 23 maart 2021 tegen het definitieve besluit van Gedeputeerde Staten provincie Gelderland tot verlening van de ontheffing soorten (zaaknummer rechtbank ARN 21/1559). Op 29 maart 2021 is het verzoek gedaan partij 1, als rechtsopvolger van KuiperArnhem Bouw en Ontwikkeling B.V., deel te laten nemen in de procedure.

- Verzoek intrekking omgevingsvergunning:
  Op 2 februari 2021 is beroep ingesteld door partij 4 tegen het besluit d.d. 15 december 2020 (zaaknummer 724943), genomen door de gemeente Rheden tot afwijzing van het verzoek tot intrekking van de omgevingsvergunning zoals was ingediend door partij 4 (zaaknummer rechtbank ARN 21/576). Op 10 februari 2021 is namens partij 1 verzocht partij 1 te laten deelnemen in de beroepsprocedure.

- Verzoek Wnb-vergunning gebiedsbescherming (stikstof)
  Op 18 februari 2021 is beroep ingesteld door partij 1 tegen het weigeringsbesluit Wnb-vergunning project Rhederhof door Gedeputeerde Staten provincie Gelderland (zaaknummer 2020-005108), wegens onvoldoende ontwikkelingsruimte in het registratiesysteem zaaknummer rechtbank ARN 21/994). Op 14 december 2022 is partij 4 toegelaten tot deze beroepsprocedure.

Door de tijd die de procedures met zich meebrengen draagt de verloederde toestand van de huidige opstallen in toenemende mate bij aan een deplorabele leefomgeving en entree van Rheden.

Om de jarenlange impasse te doorbreken hebben de vereniging Rhedens Dorpsbelang en de vereniging Ondernemend Rheden-De Steeg, verenigd in de Initiatiefgroep Rhederhof, in april 2022 contact gezocht met alle partijen, inclusief de gemeente Rheden en de provincie Gelderland, met de bedoeling dat partijen in overleg samen op zoek gaan naar een voor alle betrokkenen aanvaardbare oplossing waar iedereen zijn handtekening onder kan zetten.

Proces:

In 2022 en 2023 zijn er veelvuldig afspraken geweest tussen Partijen en overige relevante betrokkenen zoals gemeente Rheden en de provincie Gelderland.

Belangen over en weer zijn kenbaar gemaakt en besproken met respectering van ieders belangen. Er is in goede sfeer met elkaar gezocht naar 'wat de verbindende factor kan zijn '. De status quo rondom het verloederende terrein is een doorn in het oog van allen.

Partij 1 heeft in constructief overleg met alle partijen onderzocht op welke wijze zij tegemoet kan komen aan de belangen of bedenkingen over het bouwplan van de partijen 2 tot en met 5.

Er is met elkaar gezocht naar openingen en mogelijkheden om de natuurwaarden te behouden en biodiversiteit op de locatie te versterken, om het milieu minder te belasten, en over herstel van het oorspronkelijke landgoed over de erfgrenzen heen.

In gezamenlijkheid is de haalbaarheid van de verschillende aanpassingsvoorstellen onderzocht en de voortgang en de nieuwe inzichten zijn regelmatig gedeeld en besproken met de gemeente Rheden en de provincie Gelderland.

Partijen 1 tot en met 5 zijn de initiatiefgroep Rhederhof dankbaar voor hun initiatief en hun bemiddelende rol en niet aflatende inzet om tot het gewenste resultaat te komen, te weten een aantal afspraken en aanpassingen die naar genoegen van Partijen zullen leiden tot een mooier en ecologisch verantwoord "nieuw Rhederhof".

Om de gemaakte afspraken en toezeggingen tussen Partijen vast te leggen is besloten tot het opstellen van een convenant, niet alleen ter vastlegging van de tot nu toe gemaakte afspraken maar ook ter formulering van de uitgangspunten voor de nog nader uit te werken aspecten.

Overwegende:

1. dat er sprake is van een impasse in de gebiedsontwikkeling van Rhederhof door een aantal slepende rechtszaken waarvan de uitkomst onzeker is;
2. dat Partijen in deze geschillen de wens hebben dat de huidige status quo niet langer blijft voortbestaan;
3. dat door Partijen passende afspraken zijn gemaakt, die tot doel hebben
   a. om partij 1 in staat te stellen haar bouwplan uit te voeren (belang Houten Steen),
   b. zij het in een aangepaste vorm en met oog voor de belangen van natuur, landschap, biodiversiteit en cultuurhistorie (belang partijen 2 tot en met 5), en
   c. aldus de juridische procedures te beëindigen in plaats van nog jarenlang te procederen (belang alle partijen);
4. dat bij een actualisering van het huidige bestemmingsplan (of indien en voor zover de Omgevingswet reeds in werking is getreden een omgevingsplan) de in dit convenant gemaakte afspraken over het gebruik en de inrichting van de planlocatie en omtrent de vormgeving van het bouwplan planologisch zo goed mogelijk kunnen worden vertaald in functies met bijbehorende regels voor de fysieke leefomgeving en via weergave op kaartniveau (planverbeelding).

Komen overeen:

Definities

bouwplan: het bouwplan zoals bij omgevingsvergunning van 01 augustus 2014, kenmerk/olonummer 72340, door het college van burgemeester en wethouders van Rheden aan KuiperBouw is vergund. Deze vergunning behoort thans aan partij 1.

bouwblokken: de drie appartementengebouwen waarin het bouwplan voorziet.

planlocatie: het aan partij 1 in eigendom toebehorende perceel aan de Snippendaalseweg te Rheden, waarop het bouwplan is vergund.

landschapsinrichtingsplan: visiedocument of masterplan voor de inrichting en het gebruik van het voormalige landgoed Rhederhof, dat gezamenlijk tot stand wordt gebracht door de vier eigenaren van het voormalige landgoed (waaronder partij 1), partijen 2 tot en met 4, de Initiatiefgroep Rhederhof, en de gemeente Rheden, zoals omschreven in het Procesvoorstel landschapsplan Rhederhof Definitief d.d. 2 mei 2023, opgesteld door Marion Nederbragt/de landschapper.

terreininrichtingsplan: inrichtingsplan c.q. programma van eisen voor de planlocatie, op te stellen door een werkgroep terreininrichting als bedoeld in artikel 7. Dit plan behelst ook het onderhoud en beheer in de gebruiksfase, zodat waar in dit convenant gesproken wordt van 'terreininrichting' mede

het onderhoud en beheer in de gebruiksfase van de conform het terreininrichtingsplan ingerichte planlocatie wordt bedoeld.
bewoners: natuurlijke personen die op basis van een huur- of koopovereenkomst een van de appartementen in de bouwblokken als woon- of verblijfplaats hebben.

Voor de ligging van het bouwplan, de planlocatie en de vergunde positionering van de bouwblokken in het plan wordt verwezen naar de kaart "Nieuwbouw van 3 woongebouwen "Rhederhof" te Rheden. Situatie Nieuw", tekeningnummer A-00B d.d. 04 mei 2014 van Peters & Lammerink architecten, behorende bij de aanvraag bouwvergunning (Plandocument Rhederhof d.d. 06 juni 2014).

1. Partij 1 zal de uitvoering van het bouwplan, en in het bijzonder de bouw van de bouwblokken, binnen de marges van bouwplan aanpassen zoals aangegeven in de artikelen 5, 6, 8, 9 en 10, en zorgt ervoor dat de bevoegde autoriteiten bevestigen dat deze planaanpassingen gerealiseerd kunnen worden. Indien voor de uitvoering van de aanpassingen aanvullende vergunningen of toestemmingen nodig zouden zijn, zal partij 1 deze aanvragen en zich maximaal inspannen om deze te verkrijgen.

2. Het terreininrichtingsplan wordt voor zover juridisch mogelijk publiekrechtelijk vastgelegd in de aanvulling c.q. wijziging van de Wnb-ontheffing beschermde diersoorten. Voor zover het terreininrichtingsplan niet in deze ontheffing kan worden vastgelegd, wordt dit vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen partij 1 enerzijds en de partijen 2 tot en met 5 anderzijds, een en ander conform en met inachtneming van het bepaalde in artikel 17b.

3. 1. Partij 1 is verplicht om ervoor zorg te dragen dat het gemotoriseerde verkeer van de bewoners van de bouwblokken over het grondgebied van de planlocatie plaatsvindt zonder uitstoot van stikstofverbindingen, waardoor de stikstokdepositie door bewonersverkeer in de gebruiksfase volgens een door partij 1 uit te voeren en aan de overige partijen over te leggen Aerius-berekening uitkomt op nihil. In combinatie met het feit dat de gebouwen ten minste voldoen aan de nieuwbouweisen Bouwbesluit 2023 zal daardoor dus geen Wnb-vergunning inzake stikstofdepositie in de gebruiksfase noodzakelijk zijn.

   2. Partij 1 zal in alle overeenkomsten met bewoners de verplichting opnemen dat het gemotoriseerde verkeer van de bewoners van de bouwblokken over het grondgebied van de planlocatie plaatsvindt zonder uitstoot van stikstofverbindingen.

   3. Partij 1 zal de verplichting uit lid 1 conform het bepaalde in artikel 16 middels met elkaar samenhangende kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen opleggen aan elke (opvolgende) eigenaar van c.q. gerechtigde tot de planlocatie of een gedeelte daarvan, niet zijnde een bewoner.

   4. Partijen zijn zich bewust van het feit dat van Partij 1 geen permanente personeelsinzet kan worden gevergd om het verbod op het gebruik van stikstofverbindingen uitstotende voertuigen te handhaven. Partij 1 zal zich daarom maximaal inspannen om dit verbod op andere manieren te handhaven, zoals middels (maar niet beperkt tot) een boetebeding in overeenkomsten met bewoners, borden op de planlocatie en in de bouwblokken, en geautomatiseerde systemen zoals registratie- en detectieapparatuur. Partij 1 zal hiertoe een plan opstellen. Dit plan behoeft goedkeuring van de Partijen 2 tot en met 5 (dan wel de vertegenwoordigers die deel uitmaken van de werkgroep terreininrichting als bedoeld in art. 7), en zal na goedkeuring deel uitmaken van het terreininrichtingsplan.

4. Partij 1 zal ervoor zorgen dat ook in de bouw- en aanlegfase van het bouwplan voldaan wordt aan het wettelijke vereiste, namelijk dat uit een passende beoordeling volgt dat de sloop- en bouwactiviteiten geen significante stikstofeffecten hebben. Partij 1 zal uiterlijk twee weken voor de aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden een Aerius-berekening aan de overige partijen afgeven waaruit dit blijkt. Voor de sloop en nieuwbouw zullen partijen worden geselecteerd die waar mogelijk met emissieloos materieel werken.

5. Planinhoudelijk verschuift partij 1 de positie van de bouwblokken zoveel als door de gemeente geaccepteerd wordt binnen de afgegeven omgevingsvergunning (dit is ten minste 5 meter) richting de Arnhemsestraatweg, met behoud van de relevante bomen en bosschages.

6. 1. Planinhoudelijk ziet partij 1 af van het realiseren van een gedeelte van de bovenste bouwlaag van de bouwblokken zoals vergund in het bouwplan. Dit betreft de drie appartementen aan de zuidkant van de bovenste bouwlaag van elk bouwblok. Daarmee daalt het aantal zorg-appartementen per bouwblok van 23 naar 20.

   2. Partij 1 zal de verplichting om genoemd gedeelte van het bouwplan niet te realiseren conform het bepaalde in artikel 16 middels met elkaar samenhangende kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen opleggen aan elke (opvolgende) eigenaar van c.q. gerechtigde tot de planlocatie of een gedeelte daarvan.

7. 1. Er wordt door Partijen een werkgroep terreininrichting gevormd, die bestaat uit een landschapsarchitect, en vertegenwoordigers van de gemeente Rheden, Partij 1, Partijen 2 tot en met 5, en de Initiatiefgroep Rhederhof. Deze werkgroep terreininrichting krijgt een aantal kaders mee met betrekking tot een op te stellen terreininrichtingsplan inclusief een plan voor onderhoud en beheer in de gebruiksfase. Deze kaders staan beschreven in de bijlage 1 bij dit convenant en maken daar een integraal onderdeel van uit. Partij 1 zal zich conformeren aan de inhoud van het door deze werkgroep opgestelde terreininrichtingsplan, en dat als onderdeel van de uitvoering van het bouwplan uitvoeren. Voorwaarde van de zijde van partij 1 is – mede gezien de maatschappelijke bestemming van de gebouwen – een goede bereikbaarheid van de gebouwen. Het terreininrichtingsplan zal een zelfstandig plan zijn dat primair gericht is op de inrichting van de planlocatie. De werkgroep zal zich zoveel mogelijk inspannen om dit plan zoveel mogelijk te laten aansluiten bij het landschapsinrichtingsplan. Beide plannen zullen evenwel in zelfstandige trajecten tot stand gebracht worden, waarbij partijen uitdrukkelijk beseffen dat de tijdpaden van beide plannen op enig moment uiteen kunnen gaan lopen. De totstandkoming van het landschapsinrichtingsplan zal niet mogen leiden tot vertraging van de totstandkoming van het terreininrichtingsplan.

   2. Het terreininrichtingsplan omvat mede het plan als bedoeld in art. 3 lid 4.

   3. Partij 1 zal de verplichtingen die voor hem uit het terreininrichtingsplan voortvloeien conform het bepaalde in artikel 16 middels met elkaar samenhangende kwalitatieve verplichtingen en een kettingbedingen opleggen aan elke (opvolgende) eigenaar van c.q. gerechtigde tot de planlocatie of een gedeelte daarvan.

8. Planinhoudelijk legt partij 1 per bouwblok een daktuin (ter plaatse van het conform het bepaalde in artikel 6 niet-uitgevoerde gedeelte van elke bovenste bouwlaag) en zo veel mogelijk groene

gevel(s) aan met het oog op een zo goed mogelijke inpassing van de gebouwen in het landschap, zulks nader uit te werken in het terreininrichtingsplan. Het instandhouden en onderhouden van deze daktuin groene gevels maakt deel uit van het terreininrichtingsplan.

9. Het aantal voorziene parkeerplaatsen voor bezoekers voldoet aan de norm voor de verleende vergunning. Planinhoudelijk zal partij 1 slechts de helft van het aantal parkeerplekken (volgens de norm voor het verlaagde aantal appartementen) aanleggen omdat partijen voorzien dat het voorgeschreven totale aantal nimmer gebruikt zal worden. De andere helft zal alleen worden aangelegd indien de gemeente dat aan partij 1 opdraagt in verband met ontstane parkeerproblematiek. De ligging en de verdeling van de parkeerplekken (zowel het te realiseren deel als het in eerste instantie niet te realiseren deel) zal onderdeel zijn van en uitgewerkt worden in het terreininrichtingsplan. Mocht het noodzakelijk zijn om het tweede gedeelte van de parkeerplekken aan te leggen, dan zal de aanleg en inbedding van die plekken, in de geest van en zoveel mogelijk aansluitend bij het terreininrichtingsplan, door de werkgroep terreininrichting worden uitgewerkt.

10. Planinhoudelijk worden de bouwblokken in overleg met de gemeente op een passende, verlaagde aanleghoogte op het terrein uitgezet, circa 2 meter lager dan thans het peil is van het bestaande pand (hoofdentree) of maximaal hetgeen de gemeente toestaat. Deze peilverlaging zal worden betrokken in het terreininrichtingsplan, zodat de inhoud daarvan kan dienen ter onderbouwing van het verzoek aan gemeente tot afwijking van het bouwplan voor wat betreft het peil.

11. Partijen spannen zich in het bouwplan, daaronder mede begrepen het terreininrichtingsplan, zo spoedig als mogelijk is zorgvuldig tot stand te laten komen, en verplichten zich elkaar te blijven informeren over de voortgang en waar nodig werkafspraken met elkaar te maken die de realisatie van het bouwplan ten goede komen. Tot deze werkafspraken behoort in elk geval dat partij 1 de werkgroep terreininrichting telkens zo spoedig mogelijk nadat deze beschikbaar zijn gekomen zal voorzien van voor de terreininrichting relevante onderdelen van het bestek en andere voor de terreininrichting relevante bouwtechnische documenten.

12. Partijen verplichten zich om zoveel mogelijk bij te dragen aan de totstandkoming van het landschapsinrichtingsplan.

13. Partij 1 stelt voldoende budget ter beschikking om de ambities inzake het terreininrichtingsplan en het landschapsinrichtingsplan verder te kunnen onderzoeken en uit te voeren, waarbij ten aanzien van de bijdrage budget landschapsinrichtingsplan geldt dat de bijdrage daarin naar evenredigheid van het aandeel in het gehele landgoed zal zijn.

14. 1. Partijen zullen in gezamenlijk overleg een onafhankelijke mediator met een juridische achtergrond aanstellen, die als procesbegeleider zal optreden en een bemiddelende rol zal hebben in geval er geschillen mochten ontstaan tussen Partijen over de interpretatie van de gemaakte afspraken en die advies kan geven in geval zich onvoorziene omstandigheden mochten voordoen die niet in het convenant zijn geregeld. De opdracht aan de mediator is opgenomen in bijlage 2 bij dit convenant.
    2. De kosten van de mediator komen voor rekening van Partij 1.

15. Partijen zullen gezamenlijk het college, de raad en de inwoners van Rheden informeren over het resultaat van het overleg zoals dat op instigatie van de Initiatiefgroep Rhederhof heeft plaatsgevonden.

16. 1. Partij 1 is verplicht in alle af te sluiten overeenkomsten die tot doel hebben om het eigendom te doen overgaan en/of het (feitelijk) gebruik toe te staan van (een of meer delen van) de planlocatie, het bouwplan of de bouwblokken (zoals koop- en/of huur- en/of gebruiksovereenkomsten van appartementen, vervreemding van de projectlocatie of een gedeelte daarvan, vervreemding van het bouwplan of van een of meer van de bouwblokken) vast te leggen:
    a. dat, conform het in artikel 3 bepaalde, het gemotoriseerde verkeer van de bewoners van de appartementen over het grondgebied van de planlocatie plaatsvindt zonder uitstoot van stikstofverbindingen;
    b. dat, conform het in artikel 6 bepaalde, het zuidelijke gedeelte van de bovenste etage van elk bouwblok, omvattende drie appartementen, niet zal worden gebouwd;
    c. dat, conform het in artikel 7 bepaalde, elke (opvolgende) eigenaar van c.q. gerechtigde tot de planlocatie of een gedeelte daarvan gehouden alle onderdelen van het terreininrichtingsplan te realiseren, in stand te houden en te onderhouden conform de inhoud van het terreininrichtingsplan;
    d. dat elke (opvolgende) eigenaar van c.q. gerechtigde tot de planlocatie of een gedeelte daarvan gebonden is aan de inhoud van dit convenant, de privaatrechtelijke overeenkomst zoals bedoeld onder artikel 17b, en aan alle actieve en passieve verplichtingen in dit convenant en in bedoelde privaatrechtelijke overeenkomst jegens de partijen 2 tot en met 5, en aldus ten opzichte van de partijen 2 tot en met 5 in dezelfde positie komt te verkeren als partij 1 bij ondertekening van dit convenant en van de privaatrechtelijke overeenkomst zoals bedoeld onder artikel 17b.

    2. Partij 1 legt deze verplichtingen, voor zover zij inhouden om iets te dulden of niet te doen, middels een notariële akte die wordt ingeschreven in het kadaster vast in kwalitatieve verplichtingen jegens de partijen 2 tot en met 5. In deze akte wordt gewezen op de samenhang tussen de kwalitatieve verplichtingen met de hierna te noemen kettingbedingen.

    3. Partij 1 legt deze verplichtingen, voor zover zij inhouden om iets te doen, middels bij notariële akte op te maken kettingbedingen vast in alle overeenkomsten met elke (opvolgende) eigenaar van c.q. gerechtigde tot de planlocatie of een gedeelte daarvan. Partij 1 neemt in deze overeenkomsten ook telkens de verplichting op voor elke (opvolgende) eigenaar van c.q. gerechtigde tot de planlocatie of een gedeelte daarvan om deze verplichtingen middels identieke kettingbedingen (inclusief het hierna te noemen boetebeding) op te leggen aan elke (opvolgende) eigenaar van c.q. gerechtigde tot de planlocatie of een gedeelte daarvan. In de kettingbedingen wordt gewezen op de samenhang tussen de kettingbedingen en de hierboven genoemde kwalitatieve verplichtingen.

    4. Indien ten gevolge van een of meer van dergelijke overeenkomsten een vereniging van eigenaren wordt opgericht, dienen de in lid 1 genoemde punten te worden opgenomen in het reglement van de vereniging, onverminderd de verplichting om deze punten in die overeenkomsten op te nemen.

    5. Partij 1 is gehouden om dit convenant telkens voorafgaand aan het sluiten een overeenkomst als bedoeld in lid 1 ter kennis te brengen van (1) de wederpartij, en (2) de bij de overeenkomst betrokken notaris.

6. Partij 1 is gehouden om partijen 2 tot en met 5 telkens op de hoogte te stellen van de namen en contactgegevens van partijen met wie partij 1 een overkomst als bedoeld in lid 1 heeft gesloten. Partij 1 doet dit binnen twee weken na het sluiten van zo'n overeenkomst.

7. Bij elke niet-nakoming van het bepaalde in de leden 1 tot en met 5 van dit artikel is Partij 1 aan Partijen 2 tot en met 5 gezamenlijk een terstond en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van €100.000 (honderdduizend euro), te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de eerste dag na de dag waarop partij 1 een of meer onderdelen van dit artikel niet is nagekomen. Op aldus verbeurde en aan Partijen 2 tot en met 5 toevallende bedragen is het bepaalde in art. 19 van toepassing.

8. Bij elke niet-nakoming van het bepaalde in de lid 6 van dit artikel is Partij 1 aan Partijen 2 tot en met 5 gezamenlijk een terstond en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van €500 (vijfhonderd euro) verschuldigd, te vermeerderen met de wettelijke rente. Deze boete geldt per dag vanaf de eerste dag na de in lid 6 genoemde termijn tot de dag waarop de kennisgeving alsnog wordt ontvangen. Op aldus verbeurde en aan Partijen 2 tot en met 5 toevallende bedragen is het bepaalde in art. 19 van toepassing.

9. De bepalingen uit dit artikel zijn niet van toepassing op huur- of gebruiksovereenkomsten met bewoners. Zij zijn wél van toepassing op koopovereenkomsten met bewoners, onverminderd het bepaalde in lid 4.

17. In dit convenant regelen Partijen alle geschillen die er bestonden, en verklaren daarvoor passende oplossingen te hebben bereikt.
    a. Het door partij 4 op 2 februari 2021 ingesteld beroep tegen het besluit d.d. 15 december 2020, genomen door de gemeente Rheden tot afwijzing van het verzoek tot intrekking van de omgevingsvergunning, zal binnen 2 weken na ondertekening van dit convenant worden ingetrokken.
    b. Ten aanzien van het door partij 4 op 23 maart 2021 ingesteld beroep tegen het besluit van Gedeputeerde Staten provincie Gelderland tot verlening van de ontheffing soorten op grond van de Wet Natuurbescherming, wordt het volgende overeengekomen. Partijen 2 tot en met 5 willen dat hun wensen met betrekking tot terreininrichting en natuurbescherming, zoals vast te leggen in het terreininrichtingsplan, zoveel als mogelijk publiekrechtelijk geborgd worden door deze deel uit te laten maken van de ontheffing soorten op grond van de Wnb. Partij 1 wenst hieraan mee te werken om op die manier tegemoet te komen aan de bezwaren die partijen 2 tot en met 5 nog hebben tegen de reeds verleende ontheffing. Met de provincie Gelderland zijn hierover gesprekken geweest en de provincie ziet mogelijkheden om middels een wijziging van c.q. aanvulling op de verleende ontheffing soorten aan die wens tegemoet te komen aangezien zolang het beroep loopt de verleende ontheffing soorten nog niet onherroepelijk is, en de bezwaarmakende partijen betrokken zijn bij het wijzigingsverzoek. De verleende ontheffing kan op die wijze in stand blijven en worden aangevuld c.q. gewijzigd, om aldus tegemoet te komen aan de bezwaren van de partijen 2 tot en met 5. In overleg met de provincie zal worden bezien welke onderdelen uit het terreininrichtingsplan zullen worden ondergebracht in de aanvulling c.q. wijziging van de ontheffing soorten. De overige onderdelen uit het terreininrichtingplan, alsmede de verplichting om de mitigerende maatregelen met een permanent karakter zoals vastgelegd in de wijziging c.q. aanvulling van de ontheffing soorten in stand te houden en te onderhouden, zullen deel uitmaken van een tussen partij 1 en partijen 2 tot en met 5 op te stellen privaatrechtelijke overeenkomst (zoals

[redacted]

[redacted]

genoemd in artikel 2). De hierboven in artikel 16 genoemde kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen strekken er mede toe om opvolgende eigenaren van c.q. gerechtigden tot de planlocatie of gedeelten daarvan te binden aan de inhoud van het terreininrichtingsplan zoals vastgelegd in de aanvulling c.q. wijziging van de ontheffing soorten en de privaatrechtelijke overeenkomst.

Ten gevolge van het verstrijken van de tijd dient ten behoeve van de wijziging c.q aanvulling van de ontheffing soorten, alsmede ten behoeve van de privaatrechtelijke overeenkomst, aanvullend ecologisch onderzoek plaats te vinden. Bij de formulering van de opdracht aan de partij die dit onderzoek zal uitvoeren zullen de partijen 2 tot en met 5 betrokken zijn.

Om genoemde reden kan het beroep tegen de ontheffing soorten nu nog niet worden ingetrokken.

Partij 4 verbindt zich hierbij het beroep te zullen intrekken binnen 2 weken nadat zowel de conform de in dit convenant gemaakte afspraken en de inhoud van het terreininrichtingsplan gewijzigde c.q. aangevulde ontheffing soorten door de provincie Gelderland is vastgesteld, als de privaatrechtelijke overeenkomst als bedoeld in artikel 2 door de partijen 1 tot en met 5 is ondertekend.

Tot die tijd zullen Partijen de rechter verzoeken de rechtszaak aan te houden.

18. Indien voor de uitvoering van het bouwplan, het terreininrichtingsplan en/of de in dit convenant vastgelegde afspraken nieuwe of aanvullende vergunningen noodzakelijk mochten zijn, verbinden partijen 2 tot en met 5 zich hierbij tegen deze nieuwe of aanvullende vergunningen geen bezwaar of beroep te zullen instellen, tenzij zo'n vergunning betrekking zou hebben op een voornemen van Partij 1 dat wezenlijk afwijkt van het bouwplan, het terreininrichtingsplan en/of in dit convenant vastgelegde afspraken.

19. 1. Partijen verplichten zich om geschillen die voortvloeien uit dit convenant zoveel mogelijk in der minne op te lossen. Daarvoor kunnen zij elk een beroep doen op de mediator, bedoeld in artikel 14, om de totstandkoming van een minnelijke oplossing te begeleiden.

2. Mocht sprake zijn van een handelen of nalaten door partij 1 in strijd met de inhoud van dit convenant en mocht een minnelijke oplossing niet tot stand komen, dan kunnen de partijen 2 tot en met 5 gezamenlijk of elk afzonderlijk partij 1 bij aangetekende brief in gebreke stellen. Indien partij 1 daarna niet binnen twee weken alsnog de inhoud van dit convenant zal naleven, verbeurt zij zonder tussenkomst van de rechter een dwangsom van 1.000 euro per dag dat zij in gebreke zal zijn, te rekenen vanaf de 15^{e} dag na de datum van ingebrekestelling. Een en ander laat het recht van partij 1 onverlet om het geschil voor te leggen aan de rechtbank Gelderland. In de periode vanaf de dag dat zo'n geschil aanhangig is gemaakt tot de dag waarop een einduitspraak onherroepelijk is, zal partij 1 geen dwangsom verschuldigd zijn.

3. Een verbeurde dwangsom komt in gelijke delen toe aan de partijen 2 tot en met 5 of hun rechtsopvolgers. Zij zijn gehouden ontvangen bedragen te besteden conform hun statutaire doelstellingen, en zoveel mogelijk aan te wenden ten behoeve van het binnen de gemeente Rheden gelegen deel van de Veluwezoom.

4. De dwangsomregeling uit lid 2 is niet van toepassing op het bepaalde in artikel 16.

BIJLAGEN bij dit convenant

1. Programma van Eisen convenant Rhederhof
2. Opdracht aan de mediator

[redacted]

[redacted]



10

3 NMG



Aldus overeengekomen op 2023 te Rheden

Partij 1: Houten Steen Holding B.V.

[redacted]

Partij 2: Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland

[redacted]

Partij 3: Vereniging Natuur en Milieufederatie Gelderland

[redacted]

Partij 4: Stichting Behoud Historische Landgoederen Oostelijke Veluwezoom

[redacted]

Partij 5: Erfgoedvereniging Bond Heemschut

[redacted]

[redacted]

Bijlage 1: Programma van eisen convenant Rhederhof

De werkgroep terreininrichting heeft als doel het formuleren van een terreininrichtingsplan c.q. programma van eisen voor de inrichting en het onderhoud/beheer van het perceel van Houten Steen. Dit plan wordt zoveel mogelijk in samenhang ontwikkeld met het landschapsinrichtingsplan dat voor het hele voormalige landgoed Rhederhof wordt ontwikkeld, en is daarmee duurzaam verbonden.

De hierna weergegeven onderwerpen zullen in elk geval deel uitmaken van het terreininrichtingsplan. De werkgroep heeft de vrijheid om andere onderwerpen/aspecten in de planvorming op te nemen indien dat noodzakelijk is voor dan wel bijdraagt aan het verwezenlijken van de doelen van het convenant. Daarbij wordt rekening gehouden met de beoogde maatschappelijke functie van de bouwblokken.

Algemene uitgangspunten

Inrichting- en beheerplan	• Het plan is gericht op het creëren van een in ecologisch opzicht zo verantwoord mogelijke eindsituatie op het perceel van Houten Steen, rekening houdend met de gebruiksfunctie van de bouwblokken
Bouwblokken	• Inbedding van het aanzicht van bouwblokken in de bestaande omgeving
Ecozone	• Inrichting en beheer van een zo ruim mogelijke ecozone tussen het bouwplan en de noordelijke kavelgrens binnen de bestaande omgevingsvergunning. Doelsoorten zijn met name das, hazelworm en levendbarende hagedis. De oostelijk van de geplande bebouwing liggende strook (vanaf de entree in noordoostelijke richting, tussen de bouwblokken en de erfgrens met het perceel van Rhederhof BV) wordt zoveel mogelijk bij de ecozone betrokken
Bestaande waarden	• Bestaande natuur-, landschaps- en cultuurhistorische elementen op het hele terrein worden geïnventariseerd en zullen zoveel mogelijk in stand worden gehouden en waar nodig hersteld en versterkt. Het landgoedkarakter en de te behouden/versterken ecologische waarden zijn mede richtinggevend voor het eindbeeld.
Bereikbaarheid	• Mede gezien de maatschappelijke bestemming van de bouwblokken wordt een goede bereikbaarheid van de bouwblokken gewaarborgd.
Parkeren	• De parkeerplaatsen worden onder de bouwblokken geaccommodeerd, het noodzakelijke meerdere zal landschappelijk worden ingepast
Holle weg	• Het karakter van de Snippendaalseweg als holle weg wordt, voor zover praktische en juridisch mogelijk, plaatselijk hersteld
Borging terreininrichtingsplan	• De inhoud van het terreininrichtinsplan zal zoveel mogelijk worden geborgd door integratie daarvan in de aanvulling c.q. wijziging van de ontheffing soorten. De onderdelen van het plan die daarin niet kunnen worden geborgd, zullen worden ondergebracht in een privaatrechtelijke overeenkomst die als basis zal dienen voor de kwalitatieve verplichting als bedoeld onder punt 2 b uit het convenant.

Specifiek

Bouwplan zorgappartementen	• Uitwerking van de hoogtes i.v.m. verdiept bouwen/peilverlaging, mede ter onderbouwing van het verzoek aan de gemeente om peilverlaging toe te staan • Maximale inbedding bouwblokken in het landschap: groene gevels, groeninrichting • Vermindering aantal appartementen met drie per gebouw aan Arnhemsestraatwegzijde op de bovenste bouwlaag • Inrichting daktuinen op de plek van voornoemde 3 appartementen per gebouw, mede ter inbedding van de bouwblokken, zonder dakrand (mits welstand hiermee instemt) op de plaats van de niet gerealiseerde appartementen • Grond die vrijkomt door maaiveldverlaging zal worden gebruikt om het karakter van de Snippendaalseweg als "holle weg" te herstellen. • Parkeren bewoners inpandig (onder de bouwblokken). • Bezoekers parkeren aan de zuidkant van het bouwplan, zoveel mogelijk landschappelijk ingebed en indien mogelijk (half) verdiept, groen uitgevoerd en aan het oog onttrokken • Ontsluiting van de bouwblokken via één gezamenlijke ingang, en inbedding van de toegangsroutes naar de bouwblokken in de landschappelijke contouren • Wegverharding passend bij het natuur- en landschapskarakter • Verlichtingsplan t.b.v. gebouwen en infrastructuur dat zorgt voor zo min mogelijk verstoring van de ecologie. Aandachtsoorten: uilen, das, vleermuizen
Natuur	• Ecologisch optimale inrichting van het gehele terrein, in elk geval voor das, hazelworm, vleermuis, levendbarende hagedis • Versterking van de ecologische kwaliteit t.o.v. de ontheffing soorten, in elk geval ten behoeve van genoemde doelsoorten. • Versterking van de ecologische kwaliteit t.b.v. andere beschermde soorten die uit een nog uit te voeren nadere inventarisatie zullen blijken geraakt te worden in de sloop-, bouw- en/of gebruiksfase (zie ook onder Ecozone) • Aandacht voor de potentie van het perceel voor soorten die tot voor enkele jaren aanwezig waren, maar door diverse ontwikkelingen zijn verdwenen. • T.b.v. de dassen wordt een dassenplan opgesteld waardoor foerageergebied, wissels/migratieroutes, (bij)burchten worden beschermd en uitwisseling met de omgeving wordt gewaarborgd. Ter optimalisering van de situatie wordt ook beoordeeld of rasters moeten worden verplaatst of verwijderd. • Maximale verbreding ecozone d.m.v. verschuiving bouwblokken naar het zuiden binnen de mogelijkheden van de bestaande omgevingsvergunning • Mede op basis van een actuele bomenbeoordeling komen tot een bomenbeheerparagraaf (kwaliteit, soort, ecologisch en landschappelijke betekenis, monumentale waarde bijdrage inbedding gebouwen.

[redacted]

[redacted]

	• Bestaande bosschages en struikgewas worden geïnventariseerd en, voor zover ecologisch en landschappelijk geïndiceerd c.q verantwoord, zoveel mogelijk behouden en waar nodig versterkt of hersteld, mede ter inbedding van de gebouwen • Bescherming van beschermde diersoorten tijdens de bouw- en sloopfase ten minste op het in de ontheffing soorten vereiste niveau, inclusief borging van een goede naleving van de te treffen maatregelen
Landschap algemeen	• Behoud en bescherming in sloop-, bouw- en gebruiksfase van kenmerkende landschapselementen en waar nodig herstel en versterking hiervan (zoals de lanenstructuur en de voormalige moestuin) • Gebruik van zoveel mogelijk gebiedseigen plantmateriaal en/of plantmateriaal dat bijdraagt aan ecologisch herstel c.q. versterking (afwijkingen i.v.m. behoud en herstel karakteristiek landgoedkarakter zijn mogelijk). • Zo min mogelijk toepassing van verhardingen • Geen looproutes door en menselijke activiteit in de ecozone. De rust dient zoveel mogelijk te worden gewaarborgd • Aansluiting op de natuurwaarden en de cultuurhistorische waarden gelegen zowel binnen als buiten het plangebied • Inrichtingsvoorstel voor groene gevels en daktuinen • Landschappelijke inbedding toegang tot de bouwblokken
Cultuurhistorie algemeen	• Behoud en bescherming in sloop-, bouw- en gebruiksfase van kenmerkende cultuurhistorische elementen • Onderzoek naar mogelijk herstel van de moestuinmuur • Onderzoek naar mogelijke revitalisering van de oude moestuin. Dit onderzoek omvat mede de consequenties voor de ecozone (geen onnodige verstoring) • Herstelplan voor de holle weg (Snippendaalseweg)
Verbinding met achterliggend gebied	• Geen looproutes door de ecozone. • Bewoners/wandelaars via de laan tussen de percelen van Houten Steen en Ten Brinke van/naar het achtergelegen gebied leiden.
Beheerplan	• Beheerplan voor de borging van de terreininrichting ook op de lange termijn
Landschapsinrichtingsplan Rhederhof	• Integrale aanpak van het gehele voormalige landgoed middels een op te stellen landschapsinrichtingsplan. Het plan voor het gedeelte van Houten Steen is duurzaam verbonden met dit landschapsinrichtingsplan • Ecologische aansluiting van het terreininrichtingsplan met de omliggende percelen/delen van het voormalige landgoed Rhederhof, met bijvoorbeeld als aandachtspunt de aansluiting van op de percelen van andere eigenaren van het voormalige landgoed gelegen natuur- of landschapselementen op de ecozone

Bijlage 2: Opdracht aan de mediator

Partijen 1 tot en met 5 zijn overeengekomen om een mediator aan te stellen met het oog op hun verdere samenwerking bij het ontwikkelen en uitvoeren van het bouwplan en de terreininrichting, en bij het beheer en onderhoud daarvan. Zij doen dit uit voorzorg; mocht onverhoopt een conflict ontstaan, dan hoeft niet eerst een mediator te worden gezocht, maar is een mediator beschikbaar die zowel het project Rhederhof als het convenant als de belangen van de betrokken partijen kent.

De mediator kan door elk der partijen 1 tot en met 5 worden benaderd om in actie te komen, met inachtneming van hetgeen in de artikelen 14 en 19 van het convenant is bepaald.

Van de mediator wordt pas een actieve rol verlangd op het moment dat een van de partijen een beroep doet op artikel 19 van het convenant.

Teneinde de mediator in staat te stellen zijn taak te vervullen zorgen partijen ervoor dat

- de mediator kennisneemt van het convenant met bijlagen;
- de mediator regelmatig op de hoogte wordt gehouden van de voortgang van de werkzaamheden van de werkgroep terreininrichting, en alle relevante stukken ontvangt.

In de werkgroep terreininrichting zullen hierover nadere procesafspraken worden gemaakt.

De mediator blijft in elk geval beschikbaar gedurende (1) het opstellen van het terreininrichtingsplan, en (2) de voorbereiding en uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van het bouwplan en de terreininrichting, tot in elk geval twee jaar na oplevering van hetzij de bouwblokken, hetzij het conform het terreininrichtingsplan ingerichte terrein, waarbij de laatste oplevering het beginpunt is voor genoemde termijn.

Uiterlijk drie maanden voor het verstrijken van deze termijn zullen partijen in onderling overleg bepalen of de beschikbaarheid van de mediator nog gewenst is, en zo ja, voor welke periode. Zolang partijen daarover geen overeenstemming bereiken, wordt de beschikbaarheid voortgezet.

looplan

