Besluit Flora- en Fauna-activiteit

Datum
19 november 2026

Zaaknummer
2026-010763

Onderwerp
Omgevingswet Flora- en Fauna-activiteit

Inlichtingen bij
Provincieloket
026 359 99 99
post@gelderland.nl

Blad
1 van 37

De Houten Steen Holding B.V.
T.a.v. [redacted]
Stroombaan 6
1181 VX AMSTELVEEN

Locatie
Snippendaalseweg 2 t/m 26, Rheden

Gemeente
Rheden

Activiteit
Sloop en nieuwbouw

DSO-nummer
2026072101385000

Beste [redacted],

Op 21 juli 2026 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit voor de locatie Snippendaalseweg 2 t/m 26 te Rheden (ook bekend als Rhederhof), waarbij verbodsbepalingen van de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving worden overtreden voor kerkuil, gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, watervleermuis, franjestaart, baardvleermuis, Brandts vleermuis, hazelworm, levendbarende hagedis, ringslang, wezel, hermelijn en bunzing (kleine marterachtigen) en steenmarter. Hierbij ontvangt u ons besluit.

Definitief besluit
Wij verlenen u deze vergunning. U ontvangt nu het definitieve besluit. Wij publiceren dit besluit op www.overheid.nl. Diegenen die een zienswijze hebben ingediend en andere belanghebbenden kunnen in beroep gaan tegen het besluit.

De bijlagen zijn onderdeel van dit besluit
Bijlage 1 bevat een toelichting op ons besluit. Ook zijn de voorschriften van dit besluit beschreven in bijlage 1. In bijlage 2 is een kaart van het projectgebied opgenomen en in bijlage 3 de locaties van de mitigerende maatregelen. Bijlage 4 bestaat uit het beeldrapport en inrichtingsplan van Rhederhof. Neem de bijlagen goed door.

Andere vergunningen
Misschien heeft u naast deze vergunning ook andere vergunningen nodig. U kunt dit controleren via de vergunningcheck. U dient zelf na te gaan of u al gebruik kunt maken van deze vergunning

terwijl u wacht op de eventuele andere vergunningen. U dient per projectonderdeel de juiste vergunningen te kunnen overleggen aan de toezichthouder.

Specifiek voor aanvragen van 'stikstofvergunningen' (vergunningaanvragen voor Gebiedsbescherming of Natura 2000-activiteiten) dient u rekening te houden met lange doorlooptijden. Laat u goed informeren over hoe uw aanvraag past binnen de meest actuele beoordelingskaders.

Meer informatie
Heeft u nog vragen? Kijk daarvoor op gelderland.nl. U kunt ook contact opnemen met het Provincieloket via telefoonnummer 026 359 99 99. Houdt u het zaaknummer van deze brief bij de hand. We kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,



Martine Jongman
Teammanager Vergunningverlening

Bijlagen
- Bijlage 1 – Toelichting en voorschriften
- Bijlage 2 – Kaart projectgebied
- Bijlage 3 – Mitigerende maatregelen
- Bijlage 4 – Beeldrapport en inrichtingsplan

Beroep
Diegenen die een zienswijze hebben ingediend en andere belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd hiertegen een beroepschrift indienen bij de rechtbank Gelderland (Postbus 9030, 6800 EM Arnhem). Zij die partij zijn in de hoofdzaak kunnen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland (Postbus 9030, 6800 EM Arnhem) een verzoek indienen om een voorlopige voorziening te treffen.

Voor individuele burgers (niet voor advocaten en ook niet voor gemachtigden namens een bedrijf of een organisatie) bestaat de mogelijkheid digitaal beroep of een verzoek om een voorlopige voorziening in te dienen. Meer informatie kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.

Voor het behandelen van een verzoek om een voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven. Over de hoogte en de wijze van betaling van het griffierecht kunt u informatie verkrijgen bij de rechtbank Gelderland via telefoonnummer (088) 361 2000 of op www.rechtspraak.nl.

BIJLAGE 1 – TOELICHTING EN VOORSCHRIFTEN

De opbouw van deze toelichting op de vergunning is als volgt:
- Allereerst wordt de activiteit omschreven;
- Dan volgt de procedure;
- Daarna beschrijven we de historie van de vergunningverlening;
- Het besluit is daarna opgenomen, gevolgd door de voorschriften;
- Ook wordt de onderbouwing van het besluit gegeven;
- Onder het kopje '*zienswijzen'* wordt de binnengekomen zienswijze behandeld;
- De toelichting wordt afgesloten met een conclusie.

Omschrijving activiteit
Op 21 juli 2026 ontvingen wij een aanvraag namens De Houten Steen Holding B.V. voor een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit op grond van artikel 5.1 lid 2 sub g van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving. De flora- en fauna-activiteit wordt in de bijlage bij de Omgevingswet omschreven als "een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten". De beoogde flora- en fauna-activiteit leidt tot een overtreding van de verbodsbepalingen zoals opgenomen in:
artikel 11.37 lid 1 aanhef en onder b voor het opzettelijk vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten, rustplaatsen of eieren van de kerkuil;
artikel 11.46 lid 1 aanhef en onder b voor het opzettelijk verstoren van vleermuizen en,
artikel 11.46 lid 1 aanhef en onder d voor het beschadigen of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, franjestaart, watervleermuis, baardvleermuis en Brandts vleermuis;
artikel 11.54 lid 1 aanhef en onder a voor het vangen van hazelworm, levendbarende hagedis en ringslang en,
artikel 11.54 lid 1 aanhef en onder b voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de hazelworm, levendbarende hagedis, ringslang, wezel, hermelijn, bunzing en steenmarter.

Procedure
Op deze vergunningaanvraag is titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Op 21 juli 2026 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning in het kader van hoofdstuk 5 van de Omgevingswet ontvangen.
Als voorbereiding op de uiteindelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit hebben diverse vooroverleggen plaatsgevonden. Bij deze overleggen was veelal ook een vertegenwoordiger aanwezig van de partijen die bezwaar hadden gemaakt tegen een eerder verleende ontheffing (2019-009288). Naar aanleiding van deze overleggen is een convenant opgesteld.

De aanvraag maakt deel uit van deze omgevingsvergunning.

Het ontwerpbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een zienswijze binnengekomen.

Historie vergunningverlening
Voor deze locatie is al eerder een ontheffing in het kader van hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming verleend met zaaknummer 2019-009288 op 27 januari 2021. De ontheffing is destijds verleend voor het overtreden van verbodsbepalingen voor kerkuil, gewone dwergvleermuis, das, wezel, hazelworm, ringslang en levendbarende hagedis. In 2014 was al eerder een ontheffing Flora- en faunawet verleend (FF/75C/2014/0173).

Gedragscode
Er wordt geen gebruik gemaakt van een gedragscode.

BESLUIT

Gedeputeerde Staten van Gelderland

HEBBEN BESLOTEN

gelet op de artikelen 5.1 lid 2 onder g, 5.18 en 5.29 Omgevingswet,
artikel 4.6 Omgevingsbesluit,
artikelen 4.30 lid 2 onder c, 7.8 a lid 2, 8.74 j lid 1, 8,74 k lid 1, 8.74 l lid 1 en 8.74 o Besluit kwaliteit leefomgeving en
artikelen 11.44, 11.52 en 11.54 lid 1 en 2 Besluit activiteit leefomgeving

DE OMGEVINGSVERGUNNING TE VERLENEN

zoals aangevraagd door De Houten Steen Holding B.V., Stroombaan 6, 1181 VX Amstelveen, voor de soorten, verbodsbepalingen en wettelijke belangen zoals weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Soorten, verboden en belangen

Soort	**Verbod**		**Belang**
Kerkuil (*Tyto alba*)	Artikel 11.37 lid 1 aanhef en onder b	Het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, rustplaatsen of het wegnemen van nesten	A
Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) Laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) Gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*) Watervleermuis (*Myotis daubentonii*) Franjestaart (*Myotis nattereri*) Baardvleermuis (*Myotis mystacinus*) Brandts vleermuis (*Myotis brandtii*)	Artikel 11.46 lid 1 aanhef en onder b Artikel 11.46 lid 1 aanhef en onder d	Het opzettelijk verstoren Het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen	B

Wezel (*Mustela nivalis*) Hermelijn (*Mustela erminea*) Bunzing (*Mustela putorius*) Steenmarter (*Martes Foina*)	Artikel 11.54 lid 1 aanhef en onder b	Het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen	B
Hazelworm (*Anguis fragilis)* Levendbarende hagedis (*Zootoca vivipara*) Ringslang (*Natrix helvetica*)	Artikel 11.54 lid 1 aanhef en onder a Artikel 11.54 lid 1 aanhef en onder b	Het vangen van dieren Het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen	B

A. In het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid.
B. 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.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

Algemene voorschriften

1. De omgevingsvergunning geldt voor het plangebied aan de Snippendaalseweg 2 t/m 26 te Rheden zoals aangegeven in figuur 1 en 2 van bijlage 2.
2. De verstorende werkzaamheden bij de huidige bebouwing moeten uiterlijk 1 november 2031 zijn uitgevoerd[1].
3. Als na 15 oktober 2027 nog verstorende werkzaamheden plaatsvinden zonder dat hiervoor in een eerder stadium ongeschikt is gemaakt, dient een actualisatie van het ecologisch onderzoek uit 2024 plaats te vinden. De resultaten van deze actualisatie worden aan provincie Gelderland verstrekt via post@gelderland.nl, onder vermelding van het zaaknummer.
4. De omgevingsvergunning geldt uitsluitend voor de soorten, verboden en belangen zoals weergegeven in tabel 1.
5. De vergunninghouder neemt direct contact op met provincie Gelderland indien er verbodsbepalingen worden overtreden waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend. Dit kan het geval zijn als er negatieve effecten optreden op soorten waarvoor geen

[1] Indien de werkzaamheden nog niet zijn afgerond op de genoemde einddatum, dient minimaal 8 weken (bij voorkeur 14 weken) vóór de einddatum een verlenging te worden aangevraagd via het omgevingsloket onder vermelding van het zaaknummer.

omgevingsvergunning is verleend of als er onverwachte negatieve effecten van de activiteiten optreden. Meld dit via e-mailadres post@gelderland.nl, onder vermelding van het zaaknummer. Werkzaamheden waardoor negatieve effecten optreden op soorten waarvoor geen vergunning is verleend moeten direct worden stilgelegd.

6. Deze omgevingsvergunning kan uitsluitend gebruikt worden door (medewerkers van) de vergunninghouder of in opdracht van de vergunninghouder handelende (rechts)personen. De vergunninghouder blijft verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste naleving van deze omgevingsvergunning.
7. De in voorschrift 6 genoemde (rechts)personen beschikken op de plaats waar de activiteiten van de omgevingsvergunning worden uitgevoerd over een (digitale) kopie van deze omgevingsvergunning en tonen deze op verzoek aan de daartoe bevoegde toezichthouders en opsporingsambtenaren.
8. De in voorschrift 6 genoemde (rechts)personen zijn op de hoogte van de inhoud en het doel van deze omgevingsvergunning en de daaraan verbonden voorschriften, zodanig dat zij daar ook invulling en uitvoering aan kunnen geven.
9. De vergunning kan niet zonder toestemming overgedragen worden. Indien de vergunninghouder de omgevingsvergunning in zijn geheel wil overdragen dan dient voor deze naamswijziging een wijzigingsaanvraag ingediend te worden bij provincie Gelderland via het omgevingsloket. Vermeld hierbij het zaaknummer.
10. Minimaal twee weken voor aanvang van de werkzaamheden waardoor verbodsbepalingen worden overtreden moet melding worden gedaan bij provincie Gelderland, via e-mailadres post@gelderland.nl, onder vermelding van het zaaknummer. Daarbij wordt ook het ecologisch werkprotocol aangeleverd.
11. De verstorende werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige[2] op het gebied van de aangevraagde soorten.
12. Minimaal twee weken voor aanvang van de werkzaamheden waardoor verbodsbepalingen worden overtreden wordt door de vergunninghouder een ondertekende opdrachtbevestiging van de ecologische begeleiding verstrekt aan provincie Gelderland, via e-mailadres post@gelderland.nl, onder vermelding van het zaaknummer. In de opdrachtbevestiging wordt een omschrijving van de ecologische begeleiding, de naam en het telefoonnummer van de ecologisch deskundige vermeld.
13. Vanaf het moment dat verstorende werkzaamheden plaatsvinden is de vergunninghouder ervoor verantwoordelijk dat de ecologisch deskundige tijdens de ecologische begeleiding alle bevindingen bijhoudt in een logboek. In het logboek wordt vermeld op welke data de deskundige aanwezig was, welke werkzaamheden zijn uitgevoerd en begeleid, en hoeveel exemplaren en verblijfplaatsen van welke beschermde soorten op welke locatie zijn waargenomen. Tevens worden er duidelijke foto's van de werkzaamheden en de geplaatste

[2] 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 ecologie, natuurbeheer of vergelijkbaar; 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.

voorzieningen opgenomen in het logboek. Het logboek moet altijd aanwezig en up to date zijn op de projectlocatie en wordt door de vergunninghouder op verzoek van een toezichthouder direct overhandigd, dit mag ook digitaal.

14. Het logboek wordt door de vergunninghouder uiterlijk twee weken na afronding van de werkzaamheden waarbij ecologische begeleiding nodig was aan provincie Gelderland verstrekt via post@gelderland.nl, onder vermelding van het zaaknummer.

Soortspecifieke voorschriften

15. Alle mitigerende maatregelen zoals genoemd in tabel 3 en die zijn opgenomen in bijlage 3 van deze omgevingsvergunning dienen te worden uitgevoerd.
16. De deskundige zoals genoemd in voorschrift 11 begeleidt in elk geval het plaatsen of aanbrengen van voorzieningen, het ongeschikt maken van verblijfplaatsen of leefgebied en het verplaatsen van hazelwormen, ringslangen en levendbarende hagedissen.
17. Voor het ongeschikt maken voor vogels of vleermuizen mogen geen zelf-expanderende vulmiddelen (zoals purschuim) worden gebruikt om gaten dicht te zetten en geen netten of andere materialen worden toegepast waarin ze verstrikt kunnen raken.
18. Als in de broedperiode gewerkt wordt dienen de werkzaamheden buiten de invloedssfeer van de aanwezige broedgevallen van algemene broedvogels te blijven. Een deskundige op het gebied van vogels dient te bepalen of en welke werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.
19. De voorgeschreven voorzieningen en maatregelen zoals beschreven in tabel 3 moeten conform de richtlijnen uit de kennisdocumenten van BIJ12 geplaatst worden (hoogte, expositie, etc.), voor zover deze beschikbaar zijn, of zoals opgenomen in dit besluit.
20. De vergunninghouder ziet erop toe dat de voorzieningen duurzaam zijn en te allen tijde functioneel blijven. De verplichtingen die voortvloeien uit deze vergunning blijven dus ook na 1 november 2031 van kracht.
21. De ecozone (zie figuur 3 in bijlage 3) maakt onderdeel uit van het plangebied en onderliggende vergunning. In een beheerplan wordt verder vastgelegd hoe de komende jaren een optimalisatie plaatsvindt van het leefgebied om de kwaliteit voor de aangevraagde soorten te vergroten en hoe de kwaliteit behouden blijft. Het beheerplan wordt uiterlijk 31 december 2027 ter goedkeuring aangeleverd via post@gelderland.nl onder vermelding van het zaaknummer. Aan het eind van bijlage 3 zijn voorwaarden opgenomen voor dit beheerplan.
22. De ecozone moet uiterlijk 31 december 2030 volledig zijn ingericht en versterkt. Voor zover het inrichtingsplan en het beeldrapport (zie bijlage 4) betrekking hebben op de mitigerende maatregelen voor de soorten waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend, moet de inrichting zoveel mogelijk overeenkomstig deze documenten worden gerealiseerd.

Vleermuizen

23. Het ongeschikt maken gebeurt door de gebouwen natuurvriendelijk te slopen. Bij natuurvriendelijk slopen word het gebouw onder ecologische begeleiding in stappen steeds ongeschikter gemaakt, waardoor vleermuizen tijd hebben om te verhuizen naar de alternatieve (aangebrachte) voorzieningen. In hoofdstuk 7 van het activiteitenplan is deze werkwijze op hoofdlijnen beschreven (toepassen verlichting, handmatige verwijderen van gebouwdelen of stapsgewijs verwijderen). De beste aanpak zal door de ecologisch

deskundige en in overleg met aannemers worden afgestemd en worden vastgelegd in een werkprotocol en dagelijks begeleid worden.

24. Het natuurvriendelijk slopen start in de maand april, wanneer vleermuizen actief zijn, maar nog geen kraamkolonies vormen. Voorafgaand aan de start van het natuurvriendelijk slopen moeten minimaal 3 dagen zitten waarop het weer bij zonsondergang geschikt is geweest voor vleermuizen; minimaal 10 graden Celsius, weinig wind (<3 Bft) en droog. Na deze drie dagen kan men pas beginnen.
25. Indien tijdens het natuurvriendelijk slopen een vleermuis wordt aangetroffen, wordt door de ecologisch deskundige bepaald of de werkzaamheden elders worden voortgezet zodat de soort uit zichzelf kan vertrekken of dat het individu handmatig wordt verplaatst naar één van de voorzieningen die al zijn gerealiseerd.
26. De tijdelijk aangebrachte vleermuiskasten blijven hangen tot de permanente verblijfplaatsen zijn gerealiseerd en beschikbaar zijn, waarbij rekening wordt gehouden met de gewenningsperiode. Daarnaast mogen de tijdelijke vleermuiskasten pas verwijderd worden op het moment dat deze niet in gebruik zijn door vleermuizen en buiten de meest kwetsbare periodes zijnde de kraamperiode (1 mei tot 1 augustus) en de winterperiode (1 november tot 1 april). De kasten mogen enkel verwijderd worden onder begeleiding van een ecologisch deskundige.

Reptielen en marterachtigen

27. Het omliggende (bouw)terrein moet eerst natuurvrij verklaard worden door de ecologisch deskundige voordat sloop- of bouwwerkzaamheden kunnen aanvangen. Een natuurvrij verklaring kan afgegeven worden nadat onder ecologische begeleiding schuilplekken worden verwijderd of ongeschikt gemaakt. Het verwijderen van bovengronds puin/asbest en eerste maaibeurt op het omliggende (bouw)terrein mag handmatig plaatsvinden van september tot maart. Dit is buiten de meest gevoelige kraamperiode van marterachtigen en doordat deze locaties niet vorstvrij zijn, ongeschikt voor overwingering van reptielen. Het afvangen van reptielen wordt door ecologen of ervaren veldmedewerkers uitgevoerd onder begeleiding van de ecologisch deskundige tijdens de actieve periode van de soorten. Eenmaal ongeschikt gemaakt wordt die situatie in stand gehouden.
28. De methode van afvangen van reptielen wordt bepaald door de ecologisch deskundige.
29. Het bouwterrein wordt afgeschermd door een scherm (reeds aanwezig) om te voorkomen dat reptielen en amfibieën opnieuw het werkterrein koloniseren.
30. Minimaal eens per twee weken tijdens de actieve periode van amfibieën en reptielen wordt door een ecoloog gecontroleerd of het scherm (en de uittreedplaatsen) nog functioneren.
31. Om te voorkomen dat dieren van buitenaf de schermen kunnen passeren wordt de vegetatie aan de buitenzijde regelmatig gemaaid.

Monitoring

32. Er vindt monitoring plaats van de vleermuiskelder en -toren.
    a. De kelder wordt vijf jaar lange gemonitord door loggers te plaatsen die de klimatologische omstandigheden meten. In het huidige hoofdgebouw gebeurt dit ook tot de sloop in 2027. Ook wordt er een visuele inspectie gedaan op aanwezigheid van overwinterende vleermuizen. Op termijn gebeurt dit met behulp van een automatisch registratie systeem 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.
b. De toren wordt eens per twee jaar gemonitord door in de kraamperiode 2 avondbezoeken uit te voeren en de toren te controleren op uitvliegende vleermuizen. De monitoring loopt af in 2030.
c. Elk kalenderjaar wordt uiterlijk 15 december een rapportage van de monitoring aangeleverd.

Project
Op het terrein van Rhederhof te Rheden (Snippendaalse weg 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 appartement complexen voor senioren met in totaal 60 zorg appartementen. Binnen het projectgebied wordt 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 beschermde soorten uitgevoerd. Hieronder valt zowel de mitigatie 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 beschermde soorten gerealiseerd. Verder is er voor het gehele terrein een inrichtingsplan en beeldrapport opgesteld waarin is opgenomen hoe opnieuw natuur en groene elementen een plek krijgen of gerealiseerd worden (zie ook bijlage 4).
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.

De planning is om in april 2027 te starten met de (voorbereiding van de) sloop van de gebouwen. Naar verwachting zijn de werkzaamheden dan eind 2029 afgerond. Een concrete planning is nog niet bekend doordat veel afhankelijk is van hoe de diverse onderdelen van de uitvoering verlopen. Wel zal er een fasering plaatsvinden, met name in de ecozone voor het optimaliseren van het leefgebied voor soorten.

In het bij de aanvraag toegevoegde projectplan “Activiteitenplan flora & fauna Rhederhof in activiteit Rheden” (Loo Plan B.V., 21 juli 2026) zijn opgenomen:
1. Het uitgevoerde ecologisch onderzoek en de resultaten;
2. Een effectbeoordeling van het project;
3. De te nemen mitigerende of compenserende maatregelen;
4. Alternatievenafweging;
5. Onderbouwing wettelijk belang;
6. Beoordeling staat van instandhouding.

In de aanvraag beschreven ecologische waarden en de effecten van het project op deze waarden
In 2013 is onderzoek uitgevoerd op grond waarvan in 2014 een ontheffing Flora- faunawet (FF/75C/2014/0173.toek.jw) is verleend. Een actualiserende quickscan heeft plaatsgevonden in juli 2018. Als vooronderzoek heeft literatuuronderzoek plaatsgevonden (NDFF/verspreidingsatlassen).

Een nader onderzoek naar broedvogels en vleermuizen heeft plaatsgevonden in het najaar van 2018 op basis van het Vleermuisprotocol 2017 en de kennisdocumenten van BIJ12. In maart en augustus 2019 zijn de aanwezige gierzwaluwkasten onderzocht. Het vleermuisonderzoek was gericht op paar- en winterverblijfplaatsen. In augustus en september 2018 zijn vier stationaire Batloggers geplaatst bij de hoogbouw op het terrein. In december 2018 en februari 2019 zijn nadere inspecties van de gebouwen uitgevoerd, waarbij moet worden opgemerkt dat de gebouwen om veiligheidsredenen niet volledig konden worden geïnspecteerd. Op 8 maart 2019 is de deels onder water staande kelder geïnspecteerd en is de omgeving van het gebouw geïnspecteerd op huismus. Het plangebied is ook geïnspecteerd op beschermde planten. In mei en juli 2020 heeft op ons verzoek nader onderzoek naar kraam- en zomerverblijfplaatsen van vleermuizen plaatsgevonden volgens het vleermuisprotocol 2017. De rondes in mei zijn aangevuld met batlogger registraties en in juli is ook gebruik gemaakt van een warmtebeeldcamera. De avondrondes waren gericht op overige activiteiten van vleermuizen rond het appartementencomplex.

Er heeft een actualiserend ecologisch onderzoek plaatsgevonden in 2024 naar huismus, gierzwaluw, kerkuil, vleermuizen, marterachtigen, eekhoorn en reptielen. Het onderzoeksgebied en de directe omgeving zijn conform de verschillende beschikbare kennisdocumenten en het Vleermuisprotocol 2021 geïnventariseerd. Voor het onderzoek naar das zijn bij Das en Boom gegevens van bekende actieve dassenburchten opgevraagd in de omgeving van het plangebied. Daarnaast is het plangebied, en de omgeving daarvan, onderzocht op aanwezige sporen van de das door middel van een veldbezoek en cameraonderzoek. Nader onderzoek naar de eekhoorn heeft plaatsgevonden gelijktijdig met overige nader onderzoeken naar beschermde soorten. Hierbij is gelet op aanwezigheid van nesten (in de bladloze periode) van eekhoorns en naar aanwezigheid van eekhoorns zelf (zichtwaarnemingen).
Tabel 2 geeft een overzicht van de resultaten van het uitgevoerde ecologisch onderzoek en de te verwachten effecten van het project.

Tabel 2 Resultaten ecologisch onderzoek en effectbeoordeling

Aangetroffen soorten	**Aantal aangetroffen verblijfplaatsen/Waarnemingen**	**Aantal verblijfplaatsen of functies waar negatieve effecten verwacht worden en vergunningplicht geldt**
Huismus	-	-
Gierzwaluw	hoog overvliegend	-
Kerkuil	1 roestplek	1 roestplek
Gewone dwergvleermuis	7 zomerverblijfplaatsen 2 paarverblijfplaatsen 1 winterverblijfplaats	7 zomerverblijfplaatsen 2 paarverblijfplaatsen 1 winterverblijfplaats
Ruige dwergvleermuis	Foeragerend/passerend	-
Laatvlieger	3 zomerverblijfplaatsen	3 zomerverblijfplaatsen
Rosse vleermuis	Foeragerend/passerend	-
Gewone grootoorvleermuis	1 zomerverblijfplaats 1 winterobject*	1 zomerverblijfplaats 1 winterobject
Watervleermuis	1 winterverblijfplaats/object	1 winterverblijfplaats/object
Franjestaart	1 winterverblijfplaats/object	1 winterverblijfplaats/object

Baard/Brandts vleermuis	1 winterverblijfplaats/object	1 winterverblijfplaats/object
Das	Burchten en pijpen buiten plangebied Leefgebied das binnen plangebied	-
Steenmarter	Leefgebied	Leefgebied
Boommarter	Foerageergebied	-
Kleine marterachtigen	Leefgebied	Leefgebied
Eekhoorn	Verplaatsend	-
Hazelworm	Leefgebied	Leefgebied
Levendbarende hagedis	Leefgebied	Leefgebied
Ringslang	Leefgebied	Leefgebied
Gladde slang	-	-
Adder	-	-
Ransuil	Passerend	-
Bosuil	Roepend in omgeving	-
Nachtzwaluw	Passerend	-

** Er zijn individuen op verschillende plekken aangetroffen. Omdat deze locaties met elkaar in verbinding staan, wordt het gebouw als één winterobject, dus één verblijfplaats, gezien.*

Preventieve maatregelen
Op grond van artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving geldt de specifieke zorgplicht. In het kader van de specifieke zorgplicht moet een ieder voorafgaand aan het verrichten van een activiteit nagaan of er als gevolg van de activiteiten effecten optreden op soorten zoals genoemd in lid 2 onder a. In artikel 11.27 lid 2 onder d is vastgelegd dat alle passende preventieve maatregelen genomen moeten worden om nadelige gevolgen te voorkomen. Aangezien de specifieke zorgplicht een algemene norm betreft, verduidelijken wij graag welke preventieve maatregelen in ieder geval genomen moeten worden.

Om verstoring tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden te beperken voor de das en boommarter en zodoende invulling te geven aan de zorgplicht, 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.

Specifiek voor vogels wordt de zorgplicht als volgt ingevuld. Voorafgaand aan het broedseizoen wordt een inpandige inspectie uitgevoerd op potentiële nestlocaties van vogels. 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.

Tot slot is er een inrichtingsplan en beeldrapport opgesteld waarin specifiek aandacht wordt besteed aan het terugbrengen of versterken van groene elementen op het terrein (zie bijlage 4). Het zoveel mogelijk conform deze documenten uitvoeren van de ecozone draagt bij aan het voldoen aan de zorgplicht.

Mitigerende maatregelen
Tabel 3 geeft een overzicht van de te realiseren alternatieve voorzieningen voor de aangevraagde soorten. De voorzieningen zijn/worden zoveel als mogelijk aangebracht conform de richtlijnen uit de kennisdocumenten van BIJ12 en zoveel mogelijk conform van het beeldrapport en inrichtingsplan dat voor Rhederhof is opgesteld.. In bijlage 3 (figuur 3, 4 en 10) en bijlage 4 zijn de stukken hiervan opgenomen en afbeeldingen ter verduidelijking.

Tabel 3 Overzicht van de te realiseren alternatieve voorzieningen

Soorten waarop negatief effect wordt verwacht	**Tijdelijke mitigatie**	**Permanente mitigatie**
Kerkuil	Drie maanden voorafgaand aan de werkzaamheden moeten 2 kerkuilkasten binnen 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaatsen zijn geplaatst.	In het schuurtje dat bij de ecozone wordt gebouwd wordt meteen ook een kerkuilenkast ingebouwd. De rust- en nestplaats is van buitenaf bereikbaar voor de kerkuil. Verder wordt de verblijfplaats afgeschermd van de ruimte die als opslag dienst zal doen. Daarnaast wordt er gezorgd dat de rustplaats ontoegankelijk is voor boom- en steenmarter. Daarnaast blijven de twee kerkuilkasten behouden die worden opgehangen als tijdelijke voorziening.
Gewone dwergvleermuis	In februari 2025 zijn 36 vleermuiskasten (30 type ANS-1 en 6 type VK WS 04) in bomen binnen 200 meter van het plangebied geplaatst. Deze voorzieningen dienen als tijdelijk alternatief voor de zomer- en paarverblijfplaatsen. De vleermuistoren met kelder die als permanente voorziening is gerealiseerd kan al gebruikt worden om naar uit te wijken tijdens de werkzaamheden.	In elk nieuw gebouw (drie gebouwen totaal) wordt 118m² open spouwruimte gerealiseerd verdeeld over 12 aparte geveldelen (variërend van 4 tot maximaal 17m² per locatie). Zie figuur 10 in bijlage 3 voor een impressie. In totaal ontstaat zo 354m² geschikte spouw van 3-5 cm diep. Isolatie wordt afgewerkt met mortel of tegellijm waarin met een lijmkam (horizontale) groeven worden gemaakt. De spouwruimte is toegankelijk via invliegstenen (type IB VL 03 of vergelijkbaar). Per beschikbare spouwruimte en expositie worden er minimaal 2 invliegplekken gerealiseerd.
Laatvlieger	In februari 2025 zijn twaalf kasten (type Vera) geplaatst op een stellage binnen 200 meter	

	van het plangebied. Per stellage zijn vier kasten geplaatst, op iedere zijde 1. De vleermuistoren die als permanente voorziening is gerealiseerd kan al gebruikt worden om naar uit te wijken tijdens de werkzaamheden.	In december 2025 is een vleermuistoren gerealiseerd in de ecozone. Verblijfplaatsen zijn hierin verwerkt als spouw, dakvlak, zolderruimte, schotten, vleermuiskasten en wegkruipstenen. Ook is een deel van de toren onder het maaiveld gerealiseerd. Deze voorzieningen dienen ook als tijdelijk alternatief voor de zomer- en paarverblijfplaatsen en als winterverblijf.
Gewone grootoorvleermuis (zomerverblijf)	In februari 2025 zijn 4 vleermuiskasten (type VK WS 04) in bomen binnen 200 meter van het plangebied geplaatst. De vleermuistoren en -kelder die als permanente voorziening is gerealiseerd kan al gebruikt worden om naar uit te wijken tijdens de werkzaamheden.	
Gewone grootoorvleermuis (winterverblijf) **Watervleermuis** **Franjestaart** **Baard/Brandts vleermuis**	Er wordt direct permanent gecompenseerd.	In december 2025 is een vleermuiskelder gerealiseerd in de ecozone met een inhoud van ongeveer 47m³. Zie figuur 6 en 7 in bijlage 3 voor de details. In december 2025 is een vleermuistoren gerealiseerd. Deze loopt ook tot 1,6 meter onder het maaiveld door waardoor hier ook een winterverblijfplaats gevonden kan worden. Zie figuur 8 en 9 in bijlage 3 voor de details. In elk nieuw gebouw (drie gebouwen totaal) wordt 118m² open spouwruimte gerealiseerd verdeeld over 12 aparte geveldelen (variërend van 4 tot maximaal 17m² per locatie). Zie figuur 10 in bijlage 3 voor een impressie. In totaal ontstaat zo 354m² geschikte spouw van 3-5 cm diep. Isolatie wordt afgewerkt met mortel of tegellijm waarin met een lijmkam (horizontale) groeven worden gemaakt. De spouwruimte is toegankelijk via

		invliegstenen (type IB VL 03 of vergelijkbaar). Per beschikbare spouwruimte en expositie worden er minimaal 2 invliegplekken gerealiseerd.
Steenmarter **Wezel** **Hermelijn** **Bunzing**	De ecozone functioneert al als uitwijkgebied.	Het leefgebied in de ecozone wordt versterkt door het realiseren van twee marterhopen en diverse takkenrillen. En er wordt een beheerplan opgesteld om te borgen dat de diverse elementen en functies binnen de ecozone in stand blijven dan wel versterkt worden.
Hazelworm **Levendbarende hagedis** **Ringslang**		Het leefgebied in de ecozone wordt versterkt door het realiseren van takkenrillen, een hibernaculum en een brooihoop. En er wordt een beheerplan opgesteld om te borgen dat de diverse elementen en functies binnen de ecozone in stand blijven dan wel versterkt worden.

De ecozone ligt in het noordelijke deel van het plangebied op ongeveer 17 en 30 meter afstand van de noordelijke gevels van respectievelijk het nieuwe westelijke en oostelijke gebouw. Deze zone maakt onlosmakelijk onderdeel uit van deze vergunning en moet tijdens de werkzaamheden én in de toekomst borgen dat in ruimte en kwaliteit voldoende goed leefgebied aanwezig is voor de aangevraagde soorten. Om dit te bereiken is in het convenant tussen de bezwaar voerende partijen en de huidige eigenaar vastgelegd dat een terreininrichtingsplan (zie figuur 3 in bijlage 3) voor de ecozone en een beheerplan opgesteld dient te worden (zie voorschrift 21). De maatregelen in de ecozone worden gerealiseerd met in achtneming van het beeldrapport en inrichtingsplan (zie bijlage 4). 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 verblijfplaatsen voor de aangetroffen beschermde soorten gecreëerd. De ecozone zal niet vrij toegankelijk worden voor bewoners en omwonenden, maar er zal wel beheer plaatsvinden zodat het gebied ook in de toekomst functioneel blijft voor de aangevraagde soorten. In de huidige staat is de ecozone al geschikt als leefgebied voor de aangevraagde soorten. Alleen als roestplaats voor de kerkuil biedt deze zone op dit moment geen geschikte mogelijkheden (maar wel in de toekomst). Daarvoor worden nestkasten gerealiseerd zoals in tabel 3 is opgenomen. Om dit gebied te versterken en verder te optimaliseren worden nog enkele elementen gerealiseerd in de ecozone en alles vastgelegd in een beheer- en inrichtingsplan. Gedeeltelijk tijdens maar ook volgend op de sloop- en bouwwerkzaamheden worden op basis van het plan nog verschillende werkzaamheden verricht. Werkzaamheden t.b.v. optimalisatie zullen gefaseerd worden uitgevoerd.

Extra maatregelen
In het kader van natuurinclusief bouwen, worden per nieuw gebouw 8 inbouwvoorzieningen voor verschillende soorten vogels ingebouwd. Hierdoor worden er in totaal 24 nest plaatsen

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). Hier mee wordt een ecologische plus gerealiseerd doordat er tijdens het nader onderzoek geen nesten van deze soorten zijn aangetroffen.
Om aanvullend op de vleermuiskelder en -toren nog extra ruimte te realiseren, wordt nog gekeken naar de moge lijkheden 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 de nieuwbouw om hier een extra winterobject te maken.

Toetsingskader
Tabel 4 geeft een overzicht weer van de relevante aspecten waarop getoetst is in het kader van de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Tabel 4 Beoordeling van het toetsingskader

Toetsingskader	Beoordeling
Er is voldoende onderzoek uitgevoerd naar alle mogelijk voorkomende soortgroepen en alleen op de aangevraagde soorten treedt een effect op door het project. Toelichting: Op de projectlocatie wordt sinds 2013 ecologisch onderzoek uitgevoerd. Tijdens deze onderzoeken is onderzocht welke beschermde soort(groep)en redelijkerwijs in het plangebied kunnen voorkomen, concreet onderzocht wat er daadwerkelijk voorkomt en wat de effecten (kunnen) zijn van de voorgenomen werkzaamheden. De onderzoeken zijn uitgevoerd, conform de op dat moment geldende regelgeving, inzichten, beschikbare kennisdocumenten en het vleermuisprotocol van het Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging. Uit de soortgerichte onderzoeken is gebleken dat binnen de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden verblijfplaatsen aanwezig zijn van diverse soorten vleermuizen, marterachtigen, kerkuil, hazelworm, levendbarende hagedis en ringslang. De voorgenomen werkzaamheden hebben hierop een negatief effect, waardoor sprake is van een (dreigende) overtreding van de verbodsbepalingen uit het Bal. Voor deze soorten is dan ook een vergunning aangevraagd. Voor de overige onderzochte soorten zijn binnen het plangebied geen nesten of verblijfplaatsen aangetroffen of zijn negatieve effecten te voorkomen. Zo zijn boommarter, eekhoorn en das bijvoorbeeld wel waargenomen, maar door behoud van elementen, de ecozone die onverstoord blijft en het hanteren van de zorgplicht ontstaan er geen negatieve effecten. Daarnaast is gemotiveerd en onderbouwd dat de aanwezigheid van overige beschermde soort(groep)en redelijkerwijs kan worden uitgesloten vanwege het ontbreken van geschikt habitat. Gelet hierop was aanvullend onderzoek naar deze soorten niet noodzakelijk. Wij achten hiermee voldoende aannemelijk gemaakt dat het ecologisch onderzoek volledig en zorgvuldig is uitgevoerd en dat uitsluitend effecten optreden op de soorten waarvoor vergunning is aangevraagd. Daarmee wordt voldaan aan dit toetsingskader.	Ja

Het onderzoek naar de aangevraagde soorten is door deskundigen uitgevoerd en door ons als voldoende beoordeeld. Toelichting: Het onderzoek naar de aangevraagde soorten is uitgevoerd door ecologisch deskundigen. Het onderzoek is verricht conform de geldende richtlijnen, zoals opgenomen in de kennisdocumenten van BIJ12, het inventarisatieprotocol voor broedvogels van Sovon, het soorteninventarisatieprotocol van het Netwerk Groene Bureaus (NGB) en het Vleermuisprotocol (2021) van het NGB en de Zoogdiervereniging. Wij hebben het uitgevoerde onderzoek beoordeeld en achten dit voldoende zorgvuldig en volledig om de aanwezigheid van nesten en verblijfplaatsen van deze beschermde soorten vast te stellen en om de effecten van de voorgenomen werkzaamheden daarop te kunnen beoordelen. Het onderzoek vormt daarmee een toereikende basis voor de besluitvorming over deze vergunningaanvraag. Daarmee wordt voldaan aan dit toetsingskader.	Ja
De negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden worden met de voorgeschreven maatregelen voldoende gemitigeerd en gecompenseerd. Toelichting: *Tijdelijke maatregelen* Voor gewone dwergvleermuis is een factor vier aan tijdelijke alternatieve voorzieningen gerealiseerd voor zomer- en paarverblijfplaatsen. 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, daarom zijn er voornamelijk platte boomkasten geplaatst. Om toch ook voor een variatie aan type verblijfplaatsen te zorgen, zijn er ook enkele ronde kasten geplaatst. Er is voor laatvlieger gekozen voor het plaatsen van kasten op stellages omdat er geen geschikte woningen in de omgeving van het projectgebied staan waar tijdelijke kasten aan geplaatst kunnen 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 de zomerverblijfplaats van gewone grootoorvleermuis zijn vier kasten in bomen geplaatst, ook vanwege het gebrek aan beschikbaarheid van gebouwen. Naast de tijdelijke kasten is er ook direct permanente compensatie geplaatst in de vorm van een vleermuistoren met kelder. In deze toren is een spouwmuur en zolder gemaakt, is het dakvlak toegankelijk en zijn er diverse wegkruipmogelijkheden in de toren zelf. Ook is er een vleermuiskelder gerealiseerd. Omdat winterverblijfplaatsen niet tijdelijk gemitigeerd kunnen worden zijn de vleermuiskelder en -toren reeds gerealiseerd. Voor kerkuil worden conform de richtlijnen twee kasten aangeboden die als alternatieve roetsplek kunnen fungeren. Voor de reptielen en marterachtigen is de ecozone al geschikt leefgebied waardoor geen tijdelijke maatregelen gerealiseerd hoeven te worden.	Ja

Permanente maatregelen Na de werkzaamheden is er in de ecozone een schuurtje met ingebouwde voorziening voor kerkuil aanwezig en blijven de kasten die in bomen zijn gehangen behouden. Zodoende zijn er voldoende roestplekken aanwezig die ook als nestplek gebruikt kunnen worden. Doordat er oppervlakverlies plaatsvindt van leefgebied voor marterachtigen en reptielen zal de kwaliteit van de ecozone verhoogd worden door het toevoegen van groene elementen. Door het onderhoud en beheer vast te leggen in een beheerplan en het terrein ontoegankelijk te maken voor mensen wordt geborgd dat het leefgebied in stand blijft. Voor vleermuizen zal in elk gebouw open spouwruimte aangeboden worden. Door ruimtes met verschillende oppervlaktes aan te bieden (tot 17m²), kunnen de gebouwen als kraam-, zomer-, paar- en (massa)winterverblijfplaats gebruikt worden. Omdat winterverblijfplaatsen niet tijdelijk gemitigeerd kunnen worden zijn de vleermuiskelder en -toren reeds gerealiseerd. Met name het ontwerp van de kelder is volledig afgestemd op wat watervleermuis, gewone grootoorvleermuis, franjestaart en baard/Brandts vleermuis nodig hebben. Doordat er veel maatwerk wordt toegepast bij dit project, worden de vleermuiskelder en -toren gemonitord, ook voorafgaand aan de werkzaamheden om te kunnen bepalen of de voorzieningen functioneel zijn. De monitoring is al gestart in februari 2026 door het plaatsen van loggers die de klimatologische omstandigheden meten. Bij (langdurig) uitblijven van vleermuisactiviteit zal gekeken worden naar de mogelijkheden om voorzieningen te optimaliseren. Daarnaast zijn in dit besluit bindende voorwaarden opgenomen met betrekking tot ecologische begeleiding en het voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt maken van de bebouwing, teneinde te voorkomen dat tijdens de uitvoering dieren aanwezig zijn en aanvullende negatieve effecten optreden. Gelet op het voorgaande en de bij de aanvraag overgelegde informatie stellen wij vast dat de negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden door middel van de voorgeschreven maatregelen voldoende worden beperkt en ondervangen. Daarmee wordt voldaan aan dit toetsingskader.	
De alternatieve locaties, werkwijze, inrichting en planning zijn voldoende afgewogen en er is geen andere bevredigende oplossing. Toelichting: De voorgenomen werkzaamheden zijn specifiek voor de in deze vergunning aangevraagde projectgebouwen, de werkzaamheden zijn daarom locatiegebonden. 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.	Ja

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 ongeschikt te maken (door het dichtzetten van toegangen) en wordt natuurvriendelijk slopen onder ecologische begeleiding toegestaan. Door de vele soorten en functies die binnen het plangebied aanwezig zijn kunnen niet alle kwetsbare periodes ontzien worden. De winterfunctie voor vleermuizen is het meest kwetsbaar en uitgangspunt voor de start van de werkzaamheden. Door in april te starten met de (voorbereiding van de) sloop en het terrein rondom juist in het najaar voor te bereiden op de werkzaamheden worden de meest kwetsbare periode ontzien en is er geen betere planning. Voor alternatieve winterverblijfplaatsen geldt in eerste instantie een gewenningstijd van vijf jaar voordat de huidige winterverblijfplaats aangetast mag worden. In het activiteitenplan is in bijlage 7 een uitgebreide toelichting gegeven waarom het ecologisch verantwoord is hiervan af te wijken. Samenvattend geldt dat de kwaliteit van het huidige winterverblijf laag is en verder achteruitgaat doordat er door vandalisme en verval steeds meer delen van het gebouw open komen te liggen. Door onbevoegd gebruik komen individuen ook direct in gevaar wanneer ze vrij in het gebouw hangen of de ruimte waar ze zich bevinden door vandalisme aangetast wordt. Ook de veiligheid van de mens is in het geding als gevolg van brandstichting, asbest dat vrij (kan) komen en het instortingsgevaar. Initiatiefnemer heeft al het nodige gedaan om de effecten van vandalisme en onbevoegd gebruik tegen te gaan. Zo zijn er bouwhekken met sloten geplaatst is een periodieke rondgang van bewaking ingezet, zijn waarschuwingsborden geplaatst en al talloze keren herstel uitgevoerd van de afschermende middelen. In de bijlage 7 van het activiteitenplan is dit nader gespecificeerd. Wij vinden de afweging en onderbouwing die gegeven is voor het afwijken van de richtlijnen voor gewenningstijd voldoende. We zijn het ermee eens dat het ecologisch gezien en vanuit het oogpunt van veiligheid het in dit geval beter is om niet de gewenningstijd van vijf jaar te hanteren.	
De wettelijke belangen waarvoor is aangevraagd zoals aangegeven in tabel 1 is van toepassing en voldoende onderbouwd. Toelichting: De aanvraag is gebaseerd op de belangen als bedoeld in artikelen 8.74j lid 1 en 8.74k lid 1 van het Bkl, zoals opgenomen in tabel 1. Het betreft de volgende belangen: - het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid; en - 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. Dit uit zich in de volgende punten. Er vindt momenteel betreding door onbevoegden plaats met bijbehorende vandalisme (slopen en brandstichting). Daardoor ontstaat een onveilige situatie voor onbevoegden, hulpverleners en	Ja

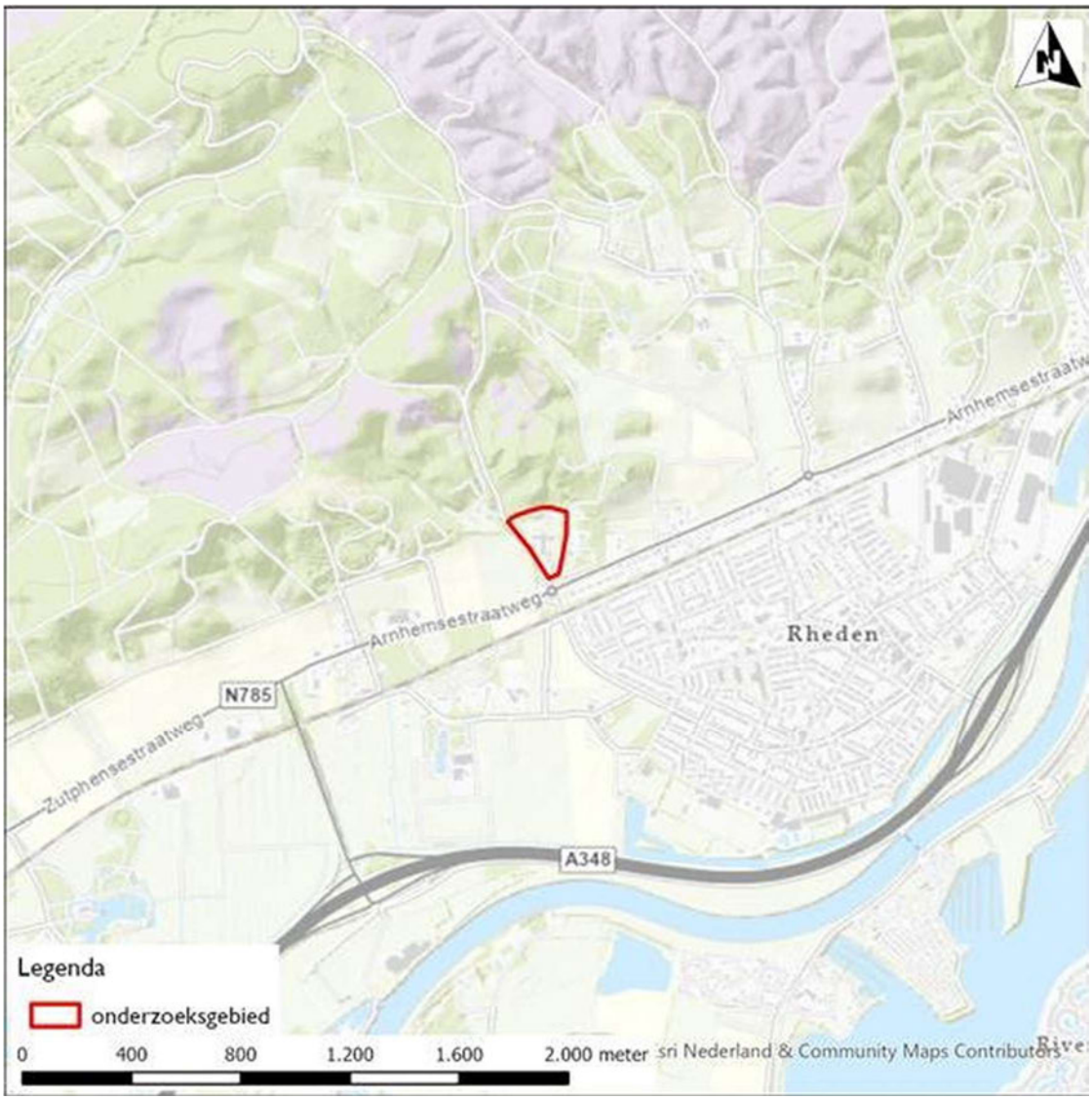
beschermde soorten in het gebouw. Tevens vergroot dit het risico op aantasting van N2000-gebied de Veluwe door brandstichting (overslaan en verbranding gevaarlijke stoffen). Men heeft geprobeerd dit te voorkomen door het plaatsen van bouwhekken met sloten, een periodieke rondgang van bewaking en het plaatsen van waarschuwingsborden. Verder zijn er gevaarlijke stoffen aanwezig binnen het projectgebied (zoals asbest, zie ook bijlage 8 van het activiteitenplan voor een asbestrapport). Dit is op zichzelf al een risico voor de gezondheid, maar is hier vergroot door de huidige (vervallen) situatie. Door sloop en nieuwbouw en opnieuw ingebruikname van het terrein zullen de bovenstaande risico's verdwijnen. Daarnaast levert de nieuwbouw een bijdrage aan het op lossen van een groot landelijk probleem: de woningnood. Met de nieuwbouw worden 60 (zorg)woningen gerealiseerd. Bij de nieuwbouw worden energiezuinige woningen gebouwd. Hiermee wordt het gemiddelde energieverbruik positief beïnvloed en wordt bijgedragen aan het behalen van de doelen zoals deze zijn gemaakt in het Klimaat akkoord van Parijs. Gelet op het voorgaande stellen wij vast dat de wettelijke belangen waarvoor de vergunning is aangevraagd van toepassing zijn en voldoende zijn onderbouwd. Daarmee wordt voldaan aan dit toetsingskader.	
De lokale staat van instandhouding van de aangevraagde soorten blijft gewaarborgd door het nemen van de voorgeschreven maatregelen. Toelichting: Op basis van de uitgevoerde ecologische onderzoeken en de aan dit besluit verbonden voorschriften en maatregelen stellen wij vast dat de lokale staat van instandhouding van de aangevraagde soorten niet in het geding is. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt de bebouwing zorgvuldig ongeschikt gemaakt voor gebruik door de soorten, zodat wordt voorkomen dat individuen tijdens de uitvoering aanwezig zijn en worden verstoord, verwond of gedood. Ter waarborging van de aangetroffen functies en verblijfplaatsen worden voorafgaand aan de werkzaamheden meerdere alternatieve maatregelen uitgevoerd of voorzieningen aangeboden buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Deze voorzieningen worden/zijn tijdig geplaatst, zodat de aangevraagde soorten de gelegenheid hebben deze te verkennen en in gebruik te nemen. Na afronding van de werkzaamheden blijven binnen het plangebied permanente voorzieningen aanwezig zodat de aangevraagde soorten in het gebied kunnen blijven. Door het treffen van deze maatregelen blijft de functionele continuïteit van de verblijfplaatsen behouden en treedt geen afname op van de lokale populaties. Daarmee is de lokale staat van instandhouding van deze soorten door het nemen van de voorgeschreven maatregelen voldoende gewaarborgd. Hiermee wordt voldaan aan het toetsingskader.	Ja

Op basis van het voorgaande is vastgesteld voor welke (aangevraagde) soorten sprake is van overtredingen van verbodsbepalingen. Deze zijn weergegeven in tabel 1 van dit besluit. Voor deze soorten en de desbetreffende verboden wordt vergunning verleend. Dit komt nagenoeg overeen met hetgeen is aangevraagd.
Ten aanzien van de kerkuil is in het activiteitenplan ook vergunning aangevraagd voor artikel 11.37, lid 1, onder d van het Bal, inhoudende het verstoren van de kerkuil. Voor de voorgenomen werkzaamheden is echter uitsluitend sprake van het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van rustplaatsen, of het opzettelijk wegnemen van rustplaatsen. Het opzettelijk verstoren is niet aan de orde en maakt geen onderdeel uit van de noodzakelijke handelingen gelet op artikel 11.37 lid 3: *Het verbod op het opzettelijk storen van vogels, bedoeld in het eerste lid, onder d, geldt niet, als het storen niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de vogelsoort*. Voor dit onderdeel wordt derhalve geen vergunning verleend.

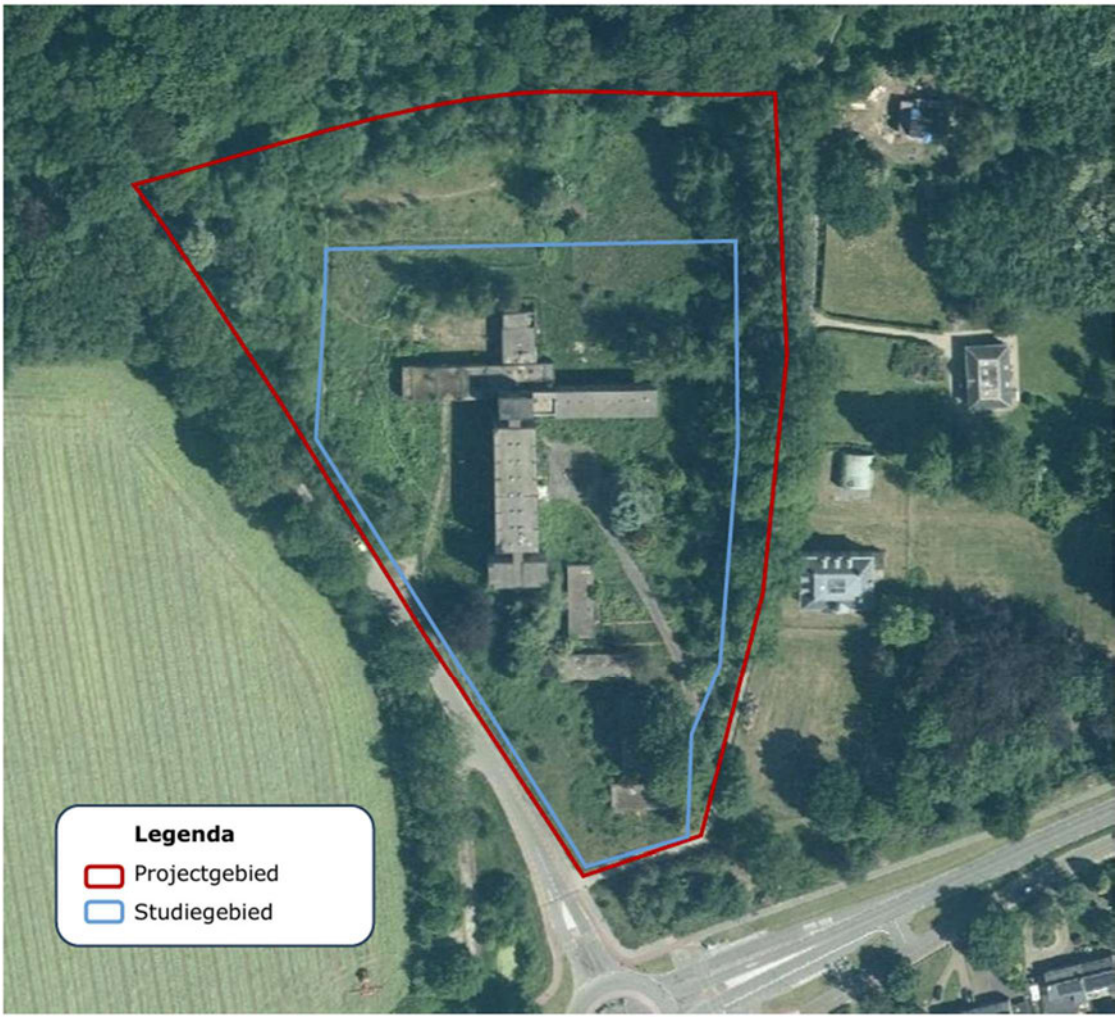
Zienswijzen
Naar aanleiding van het ontwerpbesluit is er één zienswijze binnengekomen op 23 oktober 2026. De zienswijze gaat in op formulering en verwijzing van enkele passages. De suggesties en voorstellen om enkele formuleringen en verwijzingen duidelijker te maken zijn overgenomen en verwerkt in voorliggend besluit.

Conclusie
Gelet op het voorgaande kan de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

BIJLAGE 2 – KAART PROJECTGEBIED

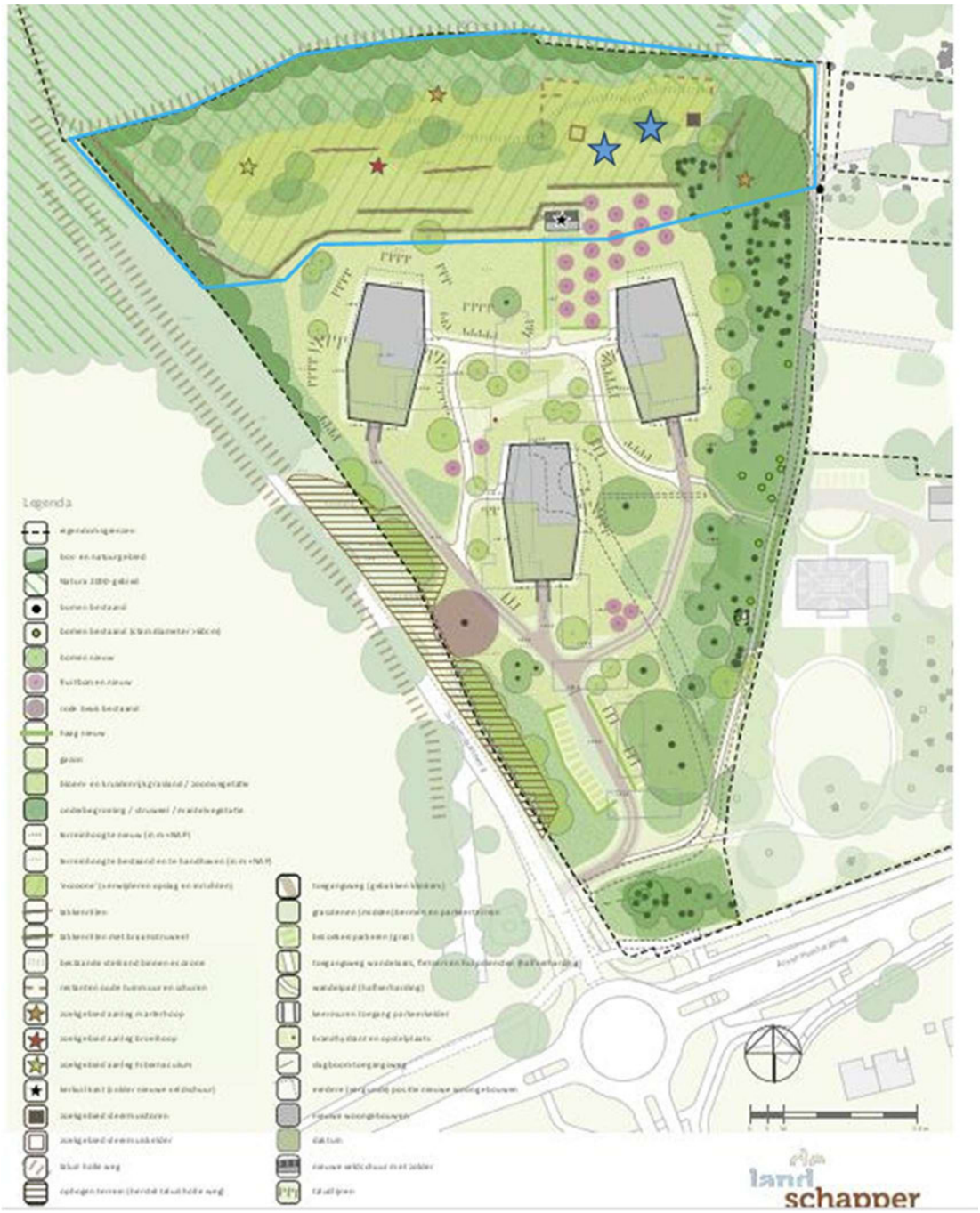


Figuur 1: Ligging van het plangebied (rood kader) in de omgeving.

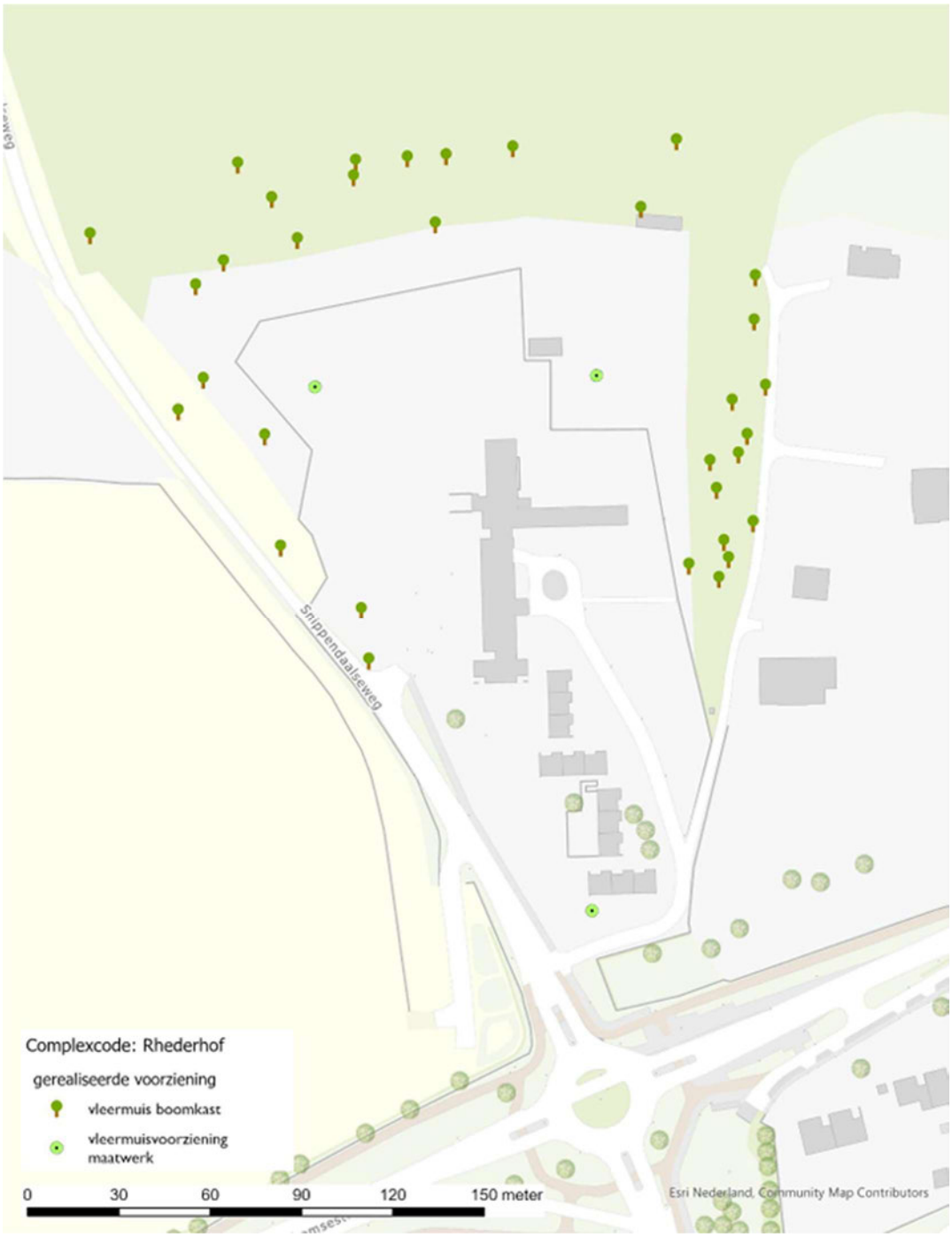


Figuur 2: Begrenzing van het plangebied (rood) en begrenzing voor het soortgericht onderzoek (blauw).

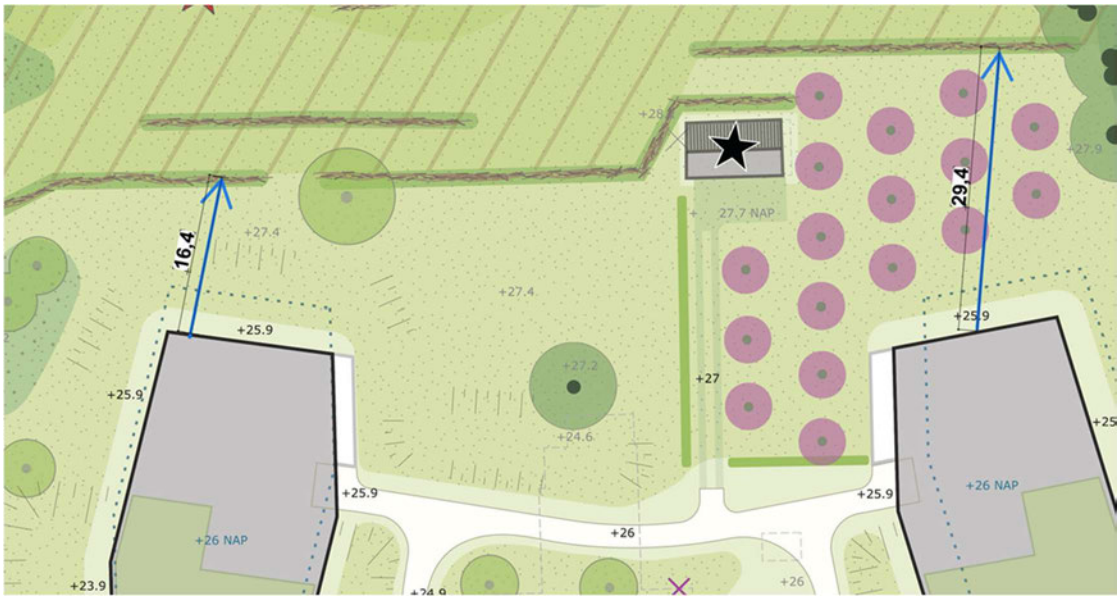
BIJLAGE 3 – MITIGERENDE MAATREGELEN



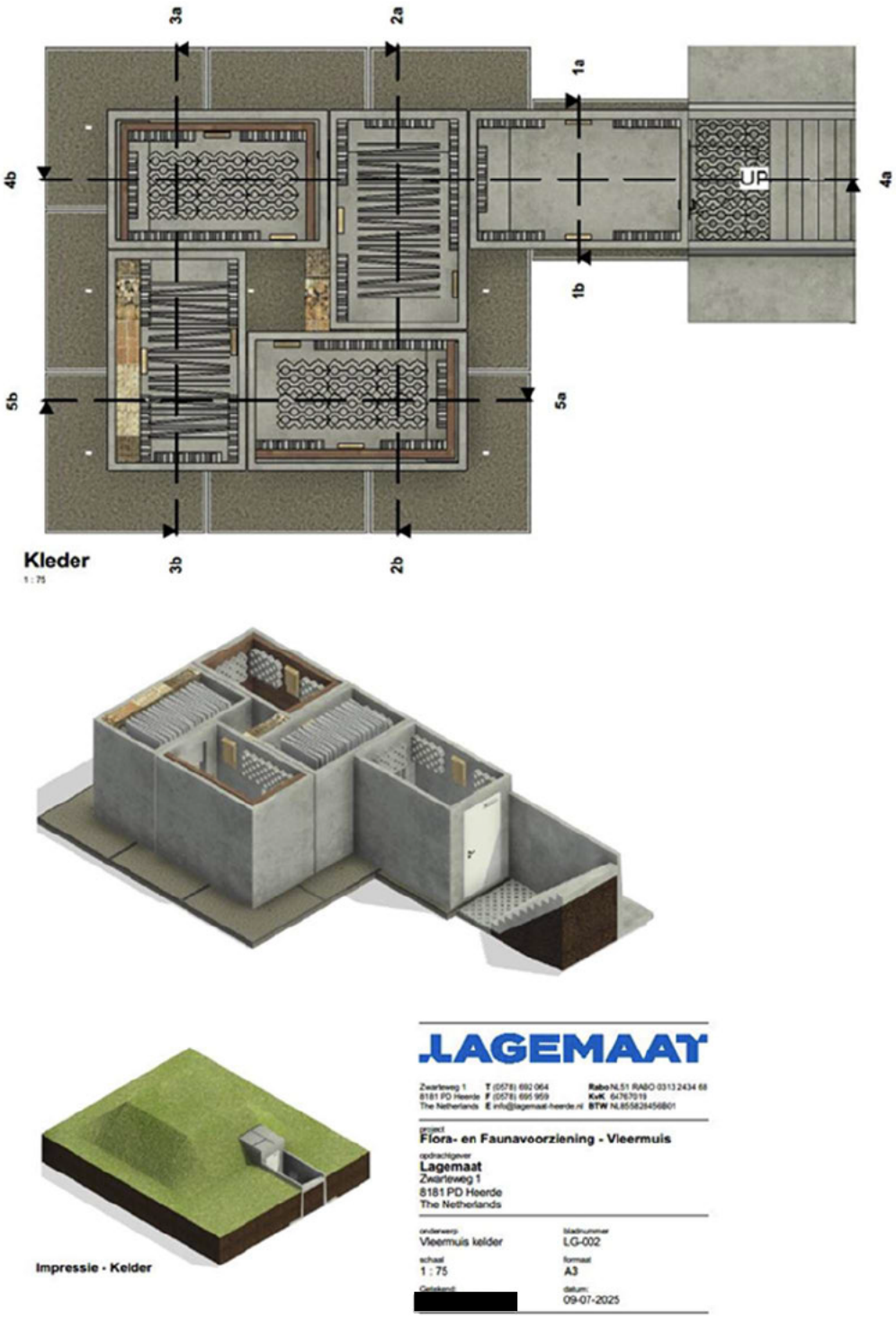
Figuur 3: Toekomstige inrichting van het terrein. Het blauwe kader geeft de ecozone aan waar geen verstorende werkzaamheden worden uitgevoerd, maar wel een kwaliteitsverbetering plaats zal vinden door het toevoegen van groene elementen en een schuurtje voor de kerkuil. In de huidige situatie is de ecozone al geschikt als alternatief leefgebied voor marters en reptielen.



Figuur 4: Locaties (bij benadering) waar tijdelijke voorzieningen zijn gerealiseerd voor vleermuizen.



Figuur 5: Een weergave van de afstand (de pijlen) van de ecozone tot de nieuwe bebouwing. Het aantal meters is niet tot op de komma nauwkeurig, in het veld kan dit een enkele meter schelen.



Figuur 6: Bouwtekening van de vleermuiskelder.



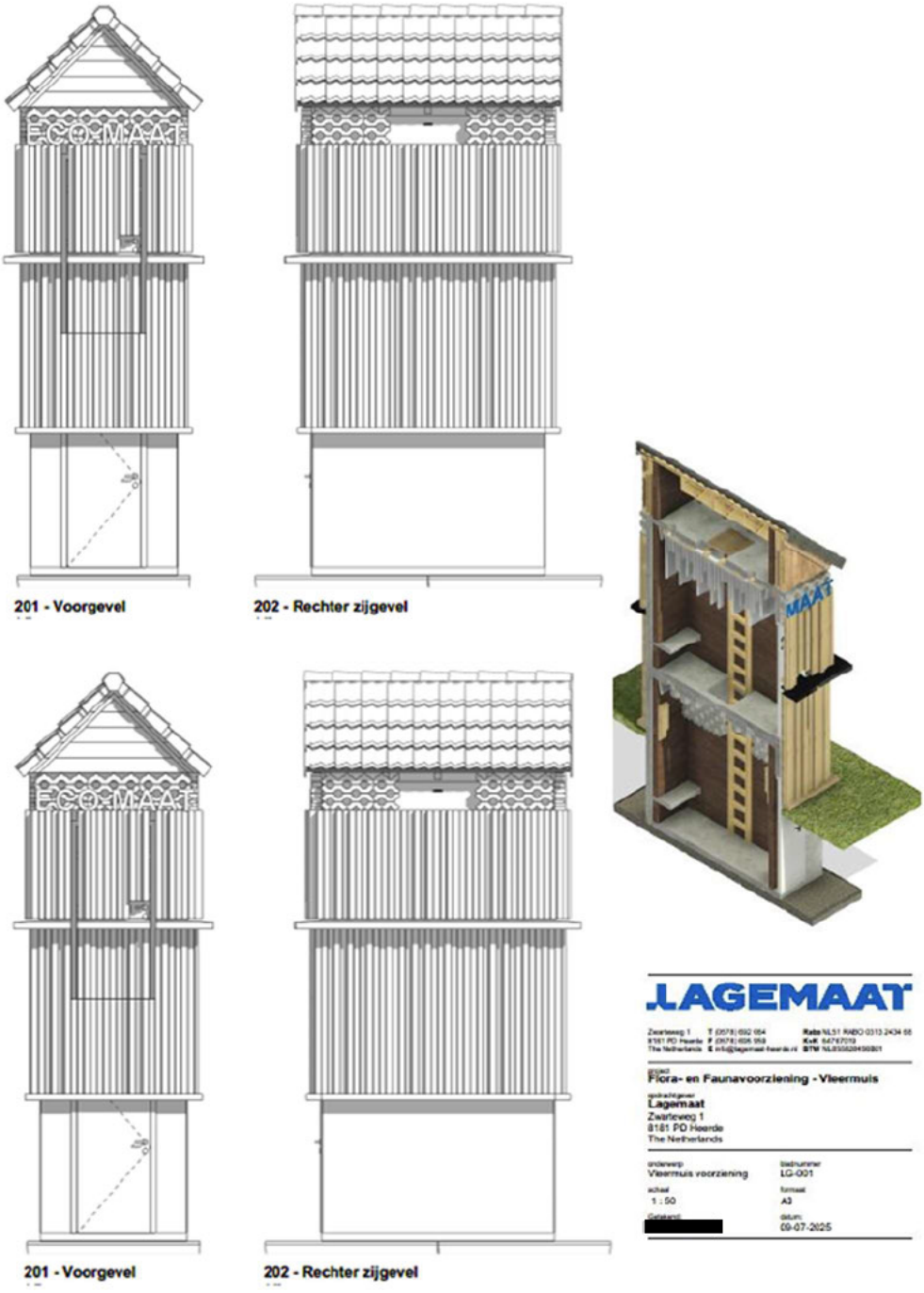
Figuur 7: Inrichting van de vleermuiskelder vanuit verschillende zijaanzichten. De kelder is opgebouwd uit 5 elementen (oude celblokken) die aan elkaar zijn verbonden door openingen van minimaal 1mx1m in de zijkanten van de celblokken. Ieder celblok is verschillend ingericht met één of meer van de volgende 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.

Op de volgende pagina volgt een uitsnede van de tabel uit het activiteitenplan met daarin de 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.

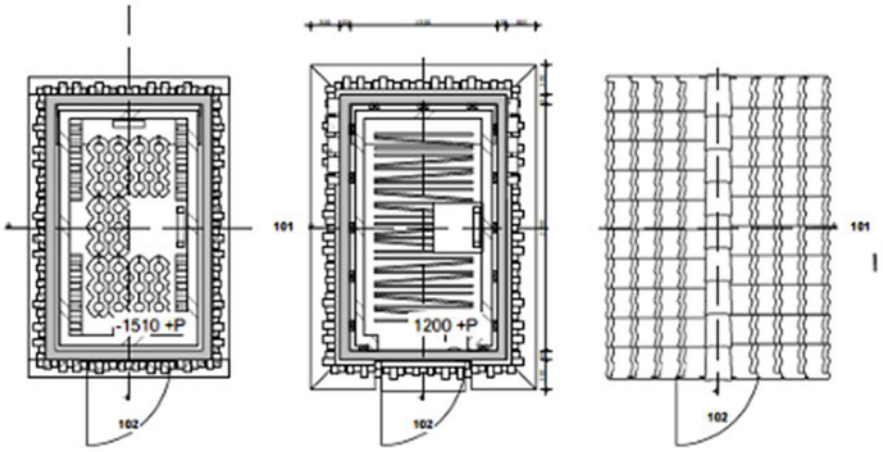
Voorwaarde	Specificatie	Vleermuiskelder op Rhederhof
Grootte	Min. 18M3 inhoud	Het gaat om een ruimte van 4,4 x 4,4 x 2,7m met nog een ruimte van 1,7 x 2,7 x 2,7m daaraan vast. Totale inhoudt van de kelder is daardoor ongeveer 47m3.
Invliegopening	Optimaal 7X40cm	Deze maatvoering wordt toegepast als invliegopening 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.

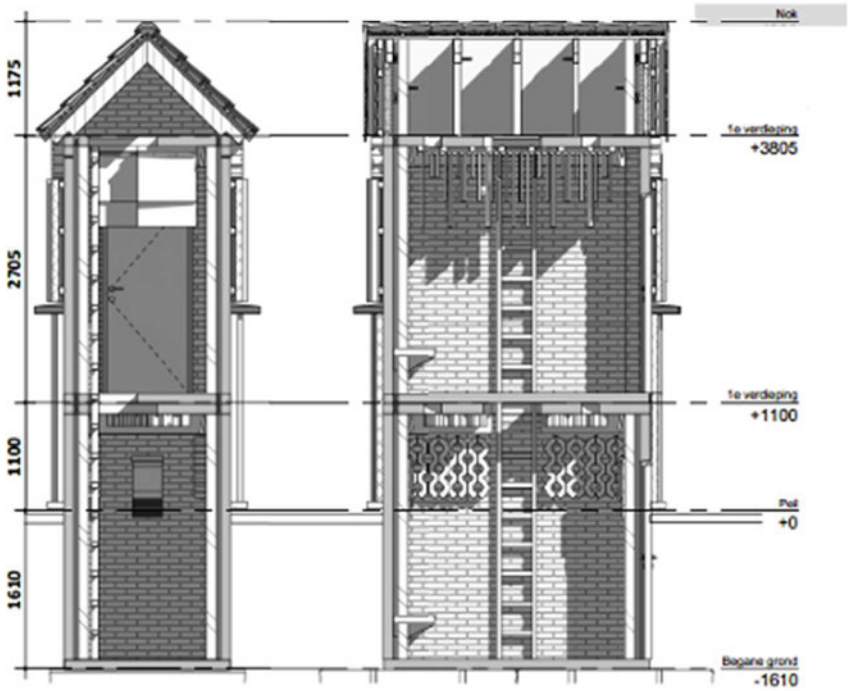
Locatie	Nieuwe locatie sluit aan op gebiedsfunctie (vliegroutes, foerageerfuncties) van originele verblijfplaats.	De locatie van de kelder zit in alle gevallen ruim binnen 200m van de originele verblijfplaats en dichter in de buurt van de belangrijkste foerageerplekken (bos- en bosrand) van de soorten. 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.



Figuur 8: 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.





Figuur 9: 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.



Figuur 10: Impressie van de beschikbare spouwruimtes (gele vlakken) in de verschillende geveldelen van de nieuwbouw. De langgevels zijn op het oosten en westen georiënteerd.

Voorwaarden voor het beheerplan van de ecozone
Om de 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 uit gevoerd moet worden (werkwijze en frequentie);
- Een verlichtingsplan voor het naastgelegen woongebied (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. Daarom zal het beheerplan ook periodiek geëvalueerd worden en zo nodig een nieuwe versie worden opgesteld.

BIJLAGE 4 – Beeldrapport en inrichtingsplan Rhederhof

Zie document 202500606_A3 beeldrapport definitief schetsontwerp terreininrichting Rhederhof (Houten Steen)
Opgesteld door De Landschapper d.d. 6 juni 2025