

Van: [redacted] | Buro Bouwkunst B.V. <[redacted]@buro-bouwkunst.nl>

Verzonden: 26-02-2026 15:18

Aan: [redacted] <[redacted]@ gelderland.nl>

Onderwerp: RE: Locaties kasten + marterhoop

Dag [redacted]

Een spouwvoorziening is technisch lastig uitvoerbaar. Dus de inbouwkasten worden het sowieso. Is dit voor jou voldoende om hem af te ronden. We voeren het uit conf. Verbeelding op blz. 8 /12.

Hoor graag,

Met vriendelijke groet,

Buro

Bouwkunst B.V.

Tijdelijk adres

Kanaaldijk 100
6956 AX Spankeren

www.buro-bouwkunst.nl

E info@buro-bouwkunst.nl
T 0313 21 40 50 (tijdelijk buiten gebruik)

E direct: [redacted]@buro-bouwkunst.nl
E Adm: administratie@buro-bouwkunst.nl
M 06 – 37 19 43 97



BURO BOUWKUNST BV
ontwerp | advies | ontwikkeling

Van [redacted] <[redacted]@ gelderland.nl>

Verzonden: donderdag 26 februari 2026 09:57

Aan: [redacted] Buro Bouwkunst B.V. <[redacted]@buro-bouwkunst.nl>

Onderwerp: RE: Locaties kasten + marterhoop

Beste [redacted]

Hartelijk dank, dit is inderdaad wat ik nodig had om toe te voegen.

Graag ontvang ik ook een intekening waarin wordt weergegeven op welke wijze en waar de acht kopgevels worden opengehouden ten behoeve van de permanente mitigatie. Op dit moment is uitsluitend de intekening van de inbouwkasten opgenomen. Voor de volledigheid van de vergunningaanvraag wil ik graag beide opties kunnen opnemen: zowel de uitvoering met inbouwkasten als de optie met een open spouwvoorziening.

Zou je daarom ook de intekening van de open spouwvoorziening kunnen aanleveren? Ik neem dan een voorschrift op in de vergunning dat jullie vóór de werkzaamheden starten nog laten weten of jullie uiteindelijk gekozen hebben voor het open houden van de spouw of voor het inbouwen van kasten.

Is er een contactpersoon die ik kan gebruiken als hoofd van de vergunning? Zo ja, dan ontvang ik graag

de gegevens.

De vergunning staat in principe klaar dus na het toevoegen van deze punten kan ik de vergunning verzenden.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Vergunningverlener Omgevingswet (Flora en Fauna activiteit)

[Redacted] [@ Gelderland.nl](mailto:[Redacted]@ Gelderland.nl) | www.gelderland.nl

 provincie
Gelderland

Van: [Redacted] | Buro Bouwkunst B.V. <[\[Redacted\]@buro-bouwkunst.nl](mailto:[Redacted]@buro-bouwkunst.nl)>

Verzonden: dinsdag 24 februari 2026 09:37

Aan: [Redacted] <[\[Redacted\]@ Gelderland.nl](mailto:[Redacted]@ Gelderland.nl)>

Onderwerp: RE: Locaties kasten + marterhoop

Goedemorgen [Redacted],

Zie bijlages. Is dit zo akkoord?
We horen graag,

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Bouwkunst B.V.

Tijdelijk adres

Kanaaldijk 100
6956 AX Spankeren

www.buro-bouwkunst.nl

E info@buro-bouwkunst.nl
T 0313 21 40 50 (tijdelijk buiten gebruik)

E direct: [@buro-bouwkunst.nl](mailto: @buro-bouwkunst.nl)
E Adm: administratie@buro-bouwkunst.nl
M 06 – 37 19 43 97



BURO BOUWKUNST BV
ontwerp | advies | ontwikkeling

Van: < > [@ gelderland.nl](mailto: @ gelderland.nl)

Verzonden: vrijdag 13 februari 2026 10:05

Aan: | Buro Bouwkunst B.V. < > [@buro-bouwkunst.nl](mailto: @buro-bouwkunst.nl)

Onderwerp: RE: Locaties kasten + marterhoop

Beste

De voorgestelde locaties voor de steenmarters zijn akkoord. Graag ontvang ik, zoals in mijn eerdere e-mail verzocht, twee overzichtelijke afbeeldingen: één waarin de locaties van de tijdelijke mitigatie zijn weergegeven en één waarin de locaties van de permanente mitigaties per soort zijn opgenomen.

Wanneer deze overzichten zijn aangeleverd, zijn we volledig rond en kan de vergunning worden opgemaakt.

Met vriendelijke groet,

Vergunningverlener Omgevingswet (Flora en Fauna activiteit)

< > [@ gelderland.nl](mailto: @ gelderland.nl) | www.gelderland.nl

provincie
Gelderland

Van: | Buro Bouwkunst B.V. < > [@buro-bouwkunst.nl](mailto: @buro-bouwkunst.nl)

Verzonden: donderdag 12 februari 2026 09:00

Aan: < > [@ gelderland.nl](mailto: @ gelderland.nl)

Onderwerp: RE: Locaties kasten + marterhoop

Goedemorgen ,

We hebben een aanvullende locatie, zie hiervoor bijlage.
Is dit akkoord?

Met vriendelijke groet,

Bouwkunst B.V.

Tijdelijk adres

Kanaaldijk 100
6956 AX Spankeren

www.buro-bouwkunst.nl

E info@buro-bouwkunst.nl
T 0313 21 40 50 (tijdelijk buiten gebruik)

E direct: [@buro-bouwkunst.nl](mailto: @buro-bouwkunst.nl)
E Adm: administratie@buro-bouwkunst.nl
M 06 – 37 19 43 97



BURO BOUWKUNST BV
ontwerp | advies | ontwikkeling

Van: < > [@gelderland.nl](mailto: @gelderland.nl)

Verzonden: woensdag 4 februari 2026 09:38

Aan: | Buro Bouwkunst B.V. < > [@buro-bouwkunst.nl](mailto: @buro-bouwkunst.nl)

Onderwerp: RE: Locaties kasten + marterhoop

Beste

Hartelijk dank voor de aangeleverde informatie.

Wat betreft de vleermuis en gierzwaluwkasten ziet het plan er goed uit. Kunt u aangeven wanneer de definitieve locaties bekend zullen zijn? Daarnaast verzoek ik u om alle definitieve locaties van de tijdelijke vleermuis- en gierzwaluwkasten samen te voegen in een overzichtelijke afbeelding, zodat deze correct en volledig in de vergunning kan worden opgenomen.

Wat betreft de steenmarterkasten merk ik het volgende op: in het mitigatieplan was aangegeven dat een of meerdere van de 4 locaties gekozen zouden worden voor de twee steenmarterhopen, zoals weergegeven op de bijgevoegde afbeelding in deze mail. In een later gesprek met zowel als met u is besproken dat het perceel links, op circa 400 meter afstand, ecologisch gezien het meest geschikt is. Afgesproken is dat hier in ieder geval één steenmarterhoop wordt gerealiseerd en dat de tweede steenmarterhoop eveneens op deze locatie kan worden geplaatst, dan wel op één van de drie overige eerder aangeduide locaties. In uw recente mail wordt echter gesproken over een hele andere locatie (grotere afstand van het projectgebied) en enkel de locatie van een van de steenmarterhopen wordt aangegeven. We gaan akkoord met de voorgestelde locatie op 883 meter van het plangebied en hopen dat een van de andere kasten op een van de reeds voorgestelde locaties geplaatst kan worden. Ook hierbij is het van belang dat we een afbeelding ontvangen met de twee definitieve locaties.

Hieronder de vragen die ik in december aan had gesteld en waarvan een deel onbeantwoord is gebleven, om de vergunning compleet te maken:

1. Wat is de oppervlakte van de spouw die wordt gecreëerd in de nieuwbouw? En wordt dit enkel in de kopgevels gerealiseerd? Wanneer mogelijk zouden we hier graag een intekening van zien binnen het plangebied zodat dit duidelijk kan worden opgenomen in de vergunning.
2. De tijdelijke paalkasten hebben niet de voorkeur en we hebben besproken dat er acht tijdelijke gevelkasten worden geplaatst. Graag ontvangen wij de definitieve locaties van waar de tijdelijke kasten geplaatst gaan worden.
3. Hetzelfde geldt voor de tijdelijke gierzwaluwkasten en de permanente steenmarterbunkers, er moet op de kaart aangeduid zijn waar deze kasten geplaatst worden.
4. Onderbouwing voor de gekozen steenmarterbunker of een uitleg van hoe deze steenmarterbunker duurzaam gerealiseerd wordt. Een optie zou ook nog zijn de steenmarterkast binnen in de hoop op te bouwen uit stoeptegels i.p.v. de houten kast, zo is het zeker dat dit nooit zal vergaan en dat de steenmarterhoop voor een lange tijd in stand blijft.

Graag ontvangen wij de gevraagde informatie en bijbehorende afbeeldingen, zodat het besluit kan worden afgerond.

Met vriendelijke groet,

Vergunningverlener Omgevingswet (Flora en Fauna activiteit)

@ gelderland.nl | www.gelderland.nl

provincie
Gelderland



Figuur uit mitigatieplan aangeleverd eind november 2025

Van: | Buro Bouwkunst B.V. <@buro-bouwkunst.nl>

Verzonden: dinsdag 3 februari 2026 08:14

Aan: <@ gelderland.nl>

CC: administratie@riverlandvastgoed.nl

Onderwerp: Locaties kasten + marterhoop

Beste ,

In overleg met onze ecooloog hebben we locaties uitgewerkt welke ook door bewoners zijn goed gekeurd voor de nodige kasten zonder dat er palen nodig zijn. Zie hiervoor bijlage.
Tevens ook de uitwerking v/d marterhoop.

We vernemen graag, bij vragen/opmerkingen bel me gerust.

Met vriendelijke groet,

Bouwkunst B.V.

Tijdelijk adres

Kanaaldijk 100
6956 AX Spankeren

www.buro-bouwkunst.nl

E info@buro-bouwkunst.nl
T 0313 21 40 50 (tijdelijk buiten gebruik)

E direct: [REDACTED]@buro-bouwkunst.nl
E Adm: administratie@buro-bouwkunst.nl
M 06 - [REDACTED]



BURO BOUWKUNST BV

ontwerp | advies | ontwikkeling



**BLOM
ECOLOGIE**

Verbindt natuur en samenleving

Mitigatieplan sloop Benedendorpsstraat 15 te Zeddam

Aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit

blomecologie.nl

Colofon

Status:	Definitief
Project:	2025-1328
Datum:	24 november 2025
Samensteller:	
Collegiale toets:	
Opdrachtgever:	Buro Bouwkunst B.V.
Contactpersoon:	

Disclaimer

Blom Ecologie B.V. is niet aansprakelijk voor schade die voortkomt uit toepassing van de resultaten van werkzaamheden en/of gegevens verkregen van Blom Ecologie B.V.

Niets uit deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Blom Ecologie B.V. worden gebruikt door derden. Onder gebruik worden alle vormen van kopie, openbaarmaking en elke andere toepassing begrepen. Deze rapportage mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is samengesteld.

Inhoud

1 Projectinformatie	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Soorten	5
1.3 Beoogde werkzaamheden en planning	5
1.4 Periode vergunning	6
1.5 Wettelijk kader	6
2 Mitigerende maatregelen	7
2.1 Gierzwaluw	7
2.2 Gewone dwergvleermuis	9
2.3 Steenmarter	13
3 Staat van instandhouding	16
3.1 Gierzwaluw	16
3.2 Gewone dwergvleermuis	17
3.3 Steenmarter	19
4 Wettelijk belang	21
4.1 Volksgezondheid	21
4.2 Openbare veiligheid	21
4.3 Groot openbaar belang	22
5 Alternatievenafweging	23



1 Projectinformatie

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om aan de Benedendorpsstraat 15 te Zeddam het leegstaande hotel te slopen. In het kader van de ruimtelijke procedure is middels een ecologische quickscan getoetst of de voorgenomen werkzaamheden leiden tot verstoring of schade aan beschermde flora en fauna. Uit deze quickscan bleek dat negatieve effecten op voorhand niet uitgesloten konden worden voor de huismus, gierwaluw, gebouwbewonende vleermuizen en vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen van de steenmarter (de Boer, 2021). Middels aanvullend ecologisch onderzoek is vastgesteld dat het te slopen hotel een functionele betekenis heeft als nestlocatie voor gierwaluw en verblijfplaats van gebouwbewonende vleermuizen (van der Vlugt, 2023). Middels een extra inspectie is vastgesteld dat er tevens een vaste rustplaats van de steenmarter in het pand aanwezig is (persoonlijke communicatie, 11-11-2025). Voorliggend Mitigatieplan is opgesteld voor een aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit.



Figuur 1.1 De planlocatie is gelegen aan de Benedendorpsstraat 15 te Zeddam.

Plangebied

De planlocatie bestaat uit een leegstaand die is opgebouwd uit stenen muren met een spouw en bevat een zadeldak bestaande uit dakpannen. Rondom de planlocatie zijn woningen en groenstructuren aanwezig. Een uitgebreidere beschrijving van het plangebied en een fotografische impressie hiervan zijn opgenomen in de rapportages van de quickscan (de Boer, 2021).

1.2 Soorten

Er wordt een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit (hierna: vergunning) aangevraagd voor de volgende soorten (tabel 1.1). Voor exacte adressen en gebruikte openingen wordt verwezen naar het aanvullende ecologische onderzoek (van der Vlugt, 2023).

Tussen het uitgevoerde veldonderzoek en het opstellen van dit mitigatieplan zit meer dan een jaar tijd, waardoor ook het eerder uitgevoerde bureauonderzoek wordt geactualiseerd. Hiervoor is de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) opnieuw geraadpleegd om te checken of externe personen of partijen waarnemingen hebben gedaan die relevant zijn in voorliggend project. Hiervoor is een check gedaan op waarnemingen die relevant zijn in kader van de beoogde ruimtelijke ingreep wat betreft locatie (binnen circa 100 m van de planlocatie) en soortgroepen. De meest recente datum van raadpleging in de NDFF is d.d. 20 november 2025. Tijdens deze raadpleging zijn geen waarnemingen aangetroffen die aanvullend zijn op voorliggende onderzoeksresultaten en relevant zijn binnen voorliggend mitigatieplan.

Tabel 1.1 De soorten waarvoor de vergunning wordt aangevraagd. Tevens is benoemd welk type en aantal functie(s) verloren zal gaan (van der Vlugt, 2023).

Soort	Type	Aantal wegnemen	Aantal behouden	Overtreding (Besluit activiteiten leefomgeving Bal)
Gierzwaluw (<i>Apus apus</i>)	Nest	1	3	art. 11.37 lid 1b (opzettelijk vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten)
Gewone dwergvleermuis (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	Zomer	1	0	art. 11.46 lid 1b (opzettelijk verstoren)
	Paar	1	0	art 11.46 lid 1d (beschadigen of vernielen voortplantingsplaats of rustplaats)
Steenmarter (<i>Martes foina</i>)	Vaste rustplaats	1	0	art. 11.54 lid 1b (opzettelijk vernielen, beschadigen of wegnemen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen)

1.3 Beoogde werkzaamheden en planning

De werkzaamheden bestaan uit de sloop van het leegstaande hotel en nieuwbouw van appartementen en woningen. Hierbij is sprake van het wegnemen van nesten en verblijfplaatsen (van der Vlugt, 2023). Onderstaand is een lijst van relevante werkzaamheden opgenomen.

- sloop bestaande bebouwing: algemene sloopwerkzaamheden en afvoer sloopmateriaal;
- verwijderen terreininrichting, waaronder gedeelte van het groen: graafwerkzaamheden, transport (afvoer) van materiaal en groen;
- egaliseren terrein: graafwerkzaamheden en grondtransport;
- realisatie nieuwbouw: algemene bouwwerkzaamheden;
- revitalisatie terrein en aanleg verharding: allerhande (straat- en hoveniers) werkzaamheden.

In het kader van de bovengenoemde werkzaamheden vinden tevens onderstaande activiteiten plaats:

- Oprichten bouwdepot/werkplaats;
- Opbouwen en afbreken steiger, inclusief valnetten, rondom de woningen;
- dagelijks verkeer en allerhande activiteiten van werknemers.

De beoogde start van de werkzaamheden is januari 2026. Hierbij worden eerst woningen gerealiseerd op het braakliggende deel van het terrein. De sloop van het bestaande pand wordt uitgevoerd vanaf september 2026, alvorens wordt het pand ongeschikt gemaakt voor beschermde soorten.

1.4 Periode vergunning

De vergunning wordt aangevraagd vanaf 1 januari 2026 tot 31 december 2030. In deze periode is reeds een eventuele uitlooperperiode meegenomen. Door onvoorziene omstandigheden kunnen werkzaamheden mogelijk niet tijdig worden opgestart of uitgevoerd. Daarnaast is een extra periode ingecalculeerd voor het mogen verwijderen van de tijdelijke voorzieningen, nadat de permanente voorzieningen gerealiseerd zijn en er een gewenningsperiode heeft plaatsgevonden.

1.5 Wettelijk kader

Bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verlenen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden onder het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl):

Vogelrichtlijn (art. 8.74j)

- a. er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- b. er is sprake van een wettelijk belang;
- c. de maatregelen leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van desbetreffende soort.

Habitatrichtlijn (art. 8.74k)

- a. er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- b. er is sprake van een wettelijk belang;
- c. er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Nationaal beschermde soorten (art. 8.74l)

- a. er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- b. er is sprake van een wettelijk belang;
- c. er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Beslistermijn

Bevoegd gezag heeft de wettelijke termijn van 8 weken om een aanvraag tot omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te beoordelen (Ow art. 16.64 lid 1). Het bevoegd gezag kan deze termijn eenmaal met ten hoogste 6 weken verlengen (Ow art. 16.64 lid 2). Indien een beschikking niet binnen de bij wettelijk voorschrift bepaalde termijn kan worden gegeven, deelt het bestuursorgaan dit aan de aanvrager mede en noemt het daarbij een zo kort mogelijke termijn waarbinnen de beschikking wel tegemoet kan worden gezien (Awb art. 4.14 lid 1). Indien een beschikking op aanvraag niet tijdig door het bestuursorgaan wordt gegeven, verbeurt het bestuursorgaan aan de aanvrager een dwangsom voor elke dag dat het in gebreke is, doch voor ten hoogste 42 dagen (Awb art. 4.17 lid 1) tot een maximum van €2072.

2 Mitigerende maatregelen

Om negatieve effecten te verzachten, te voorkomen en/of functies te herstellen zijn mitigerende maatregelen benodigd. Deze maatregelen worden per soort beschreven.

2.1 Gierzwaluw

Werken buiten de kwetsbare periode

Voor de gierzwaluw beperkt de kwetsbare periode zich tot het broedseizoen. Het broedseizoen loopt van 15 april tot 1 september. Dit kan echter per broedgeval verschillen, waardoor mogelijk ook begin september nog broedparen aanwezig kunnen zijn (BIJ12, 2023). In deze periode zijn gierzwaluwen wegens het broedseizoen sterk gebonden aan het nest en dienen er geen werkzaamheden aan of bij het nest uitgevoerd te worden. Vanaf augustus vertrekken gierzwaluwen richting Afrika, om eind april/mei weer terug te komen. In de periode 15 september t/m 15 april kan derhalve, ten aanzien van gierzwaluwen, zonder beperkingen gewerkt worden. In de periode 1 september t/m 15 september kan, ten aanzien van gierzwaluwen, gewerkt worden nadat door middel van een controle is bevestigd dat er geen gierzwaluwen meer aanwezig zijn.

Tabel 2.1 Kwetsbare periodes van de gierzwaluw (BIJ12, 2023).

Soort	Verblijfplaats/ habitatonderdeel	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Gierzwaluw	Nest												
Legenda													
	Meest kwetsbare periode: nest in gebruik als voortplantingsplaats												
	Mogelijk kwetsbare periode indien sprake is van late vervolglegels												
	Minst kwetsbare periode: gierzwaluw niet aanwezig in Nederland												

Ongeschikt maken nestlocaties

De sloopwerkzaamheden vinden plaats in de periode dat gierzwaluwen niet in Nederland verblijven. Gezien er ook ongeschikt gemaakt moet worden voor vleermuizen, wordt het pand ongeschikt gemaakt in de periode 1 september – 15 oktober 2026.

Realiseren alternatieve voorzieningen

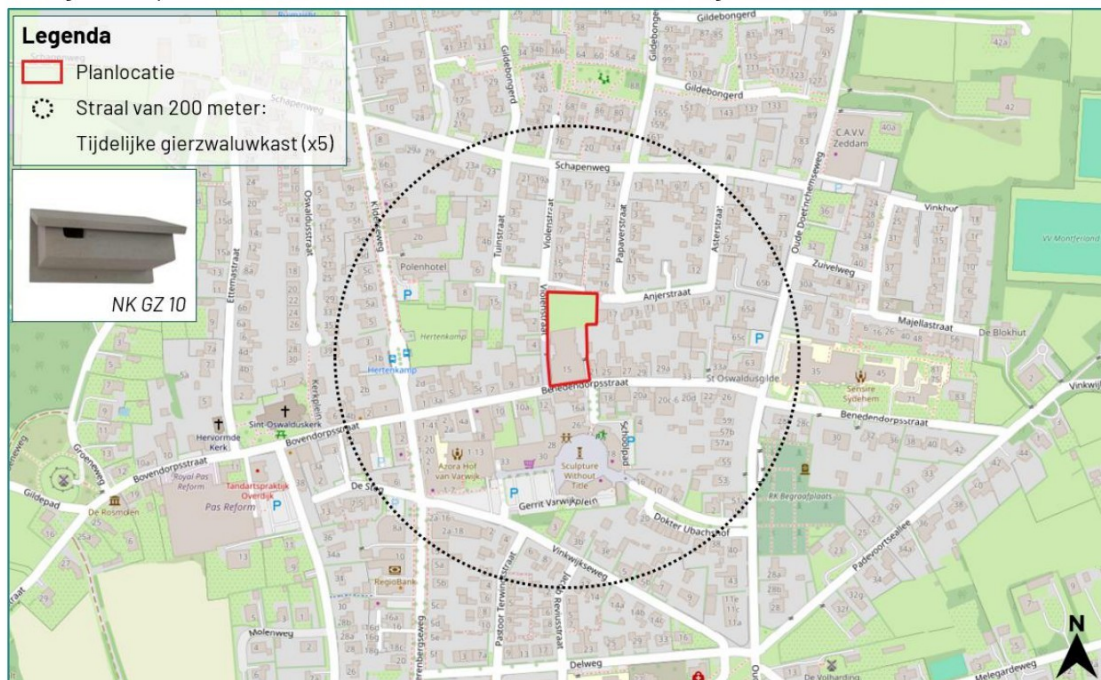
Aangezien er sprake is van sloop-nieuwbouw dienen ten aanzien van de nestlocatie van de gierzwaluw alternatieve voorzieningen getroffen te worden (BIJ12, 2023). Deze alternatieve voorzieningen worden conform het Kennisdocument als permanente voorzieningen gezien. Conform de regels van Provincie Gelderland, dienen nestlocaties gecompenseerd te worden met een factor 5.

Er worden minimaal 5 nestkasten (type VivaraPro NK GZ 10 of van minimaal vergelijkbare kwaliteit) geplaatst aan gebouwen in de directe omgeving (figuur 2.1). Deze voorzieningen zijn bewezen effectief. Voor gierzwaluwen geldt conform de regels van Provincie Gelderland een gewenningsperiode van een volledig broedseizoen (15 april – 1 september). De kasten worden in december 2025 geplaatst.

Bij het plaatsen van de tijdelijke huismuskasten gelden de volgende voorwaarden (BIJ12, 2023):

- buiten de verstoringsafstand van de werkzaamheden;
- maximale afstand van 200 meter van de huidige gierzwaluwnestlocatie, maar buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden;
- op minimaal 3 m en met vrije in- en uitvliegroute;
- voldoende veiligheid tegen predatoren;

- de kasten worden geclusterd geplaatst;
- gevels op het zuiden en westen worden vermeden vanwege warmte.



Figuur 2.1 De alternatieve voorzieningen voor gierzwaluwen (minimaal 5 kasten) worden geplaatst binnen een straal van 200 meter van de planlocatie.

Realiseren permanente voorzieningen

Voor gierzwaluwen worden de alternatieve voorzieningen gerealiseerd in de gevels van de nieuwe woningen. Hier worden in totaal 8 nestkasten (type VivaraPro IB GZ 05) ingebouwd in de kopgevels van de nieuwbouw. De realisatie vindt plaats zoals zichtbaar op figuur 2.2. Deze voorzieningen zijn bewezen effectief. De nestkasten worden geclusterd en op een voor de gierzwaluw geschikte plek aangebracht. Gevels op het westen en zuiden worden vermeden.



Figuur 2.2 Overzicht van de permanente voorzieningen voor gierzwaluw.

2.2 Gewone dwergvleermuis

Werken buiten de kwetsbare periode

Voor vleermuizen is de winterperiode het meest kwetsbaar. Bij lage temperaturen zijn vleermuizen niet actief en kunnen worden verwond of gedood door spouwisolatie, dakisolatie of sloop. Tussen 15 mei en 15 juli is het kraamseizoen van gewone dwergvleermuizen. De minst kwetsbare perioden voor vleermuizen zijn 15 april t/m 15 mei en 1 september t/m 15 oktober. De huidige vleermuisverblijfplaatsen worden ongeschikt gemaakt in de periode 1 september t/m 15 oktober.

Tabel 2.2 Kwetsbare periodes voor gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024).

Soort	Verblijfplaats/ habitatonderdeel	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Gewone dwerg- vleermuis	Massawinterverblijfplaats												
	+ Vliegroute en/of foerageergebied												
	Kraamverblijfplaats												
	+ Vliegroute en/of foerageergebied												
	Jaarrond overig (zomer/paar/winter)												
Legenda													
	Meest kwetsbare periode: activiteiten kunnen in principe niet uitgevoerd worden												
	Kwetsbare periode: activiteiten kunnen alleen uitgevoerd worden als de weersomstandigheden en het seizoensverloop het toelaten												
	Kwetsbare periode: activiteiten kunnen alleen uitgevoerd worden als uit een controle blijkt dat de verblijfplaatsen (nog) niet in gebruik zijn												
	Minst kwetsbare periode: activiteiten kunnen uitgevoerd worden mits er geen functies (meer) aanwezig zijn en als alle noodzakelijke maatregelen getroffen zijn												

Ongeschikt maken vleermuisverblijfplaatsen

De huidige vleermuisverblijfplaatsen worden onder begeleiding van een ter zake deskundige ecooloog ongeschikt gemaakt in de periode 1 september – 15 oktober 2026. De minimale weersomstandigheden voor het ongeschikt maken zijn een temperatuur van minimaal 8 graden Celsius bij zonsondergang, maximaal windkracht 4 Bft en maximaal lichte regen. Gezien de grootte van het gebouw en de vele openingen is het ongeschikt maken middels het afdichten van de aanwezige openingen en met het gebruik van 'exclusion flaps' niet mogelijk. Het gebouw wordt derhalve ongeschikt gemaakt door de spouw aan de bovenkant volledig open te stellen, door zoveel mogelijk handmatig verwijderen van dakpannen, dakbeschot, boeiboorden, raam- en deurkozijnen en eventuele muurplaten. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van bouwlampen om het gebouw goed aan te lichten.

Controlebezoek voorafgaand aan uitvoering

Tussen het ongeschikt maken en de uitvoering van de werkzaamheden wordt met een controlebezoek uitgesloten dat er vleermuizen in de bebouwing aanwezig zijn. De controlerende dient minimaal 5 dagen na het ongeschikt maken plaats te vinden. Het controlebezoek wordt uitgevoerd bij een avondbezoek vanaf zonsondergang of bij een ochtendbezoek tot zonsopkomst. De minimale weeromstandigheden hierbij zijn een temperatuur van minimaal 8 graden Celsius bij zonsondergang, maximaal windkracht 4 Bft en maximaal lichte regen.

Realiseren tijdelijke alternatieve voorzieningen

Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden worden er voor de vleermuizen tijdelijke alternatieve voorzieningen getroffen om de periode tussen het ontoegankelijk of ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen en het realiseren van de permanente alternatieve voorzieningen te overbruggen. In december 2025 worden de alternatieve voorzieningen geplaatst, hierbij wordt een combinatie van gevelkasten en rocketboxen gebruikt.

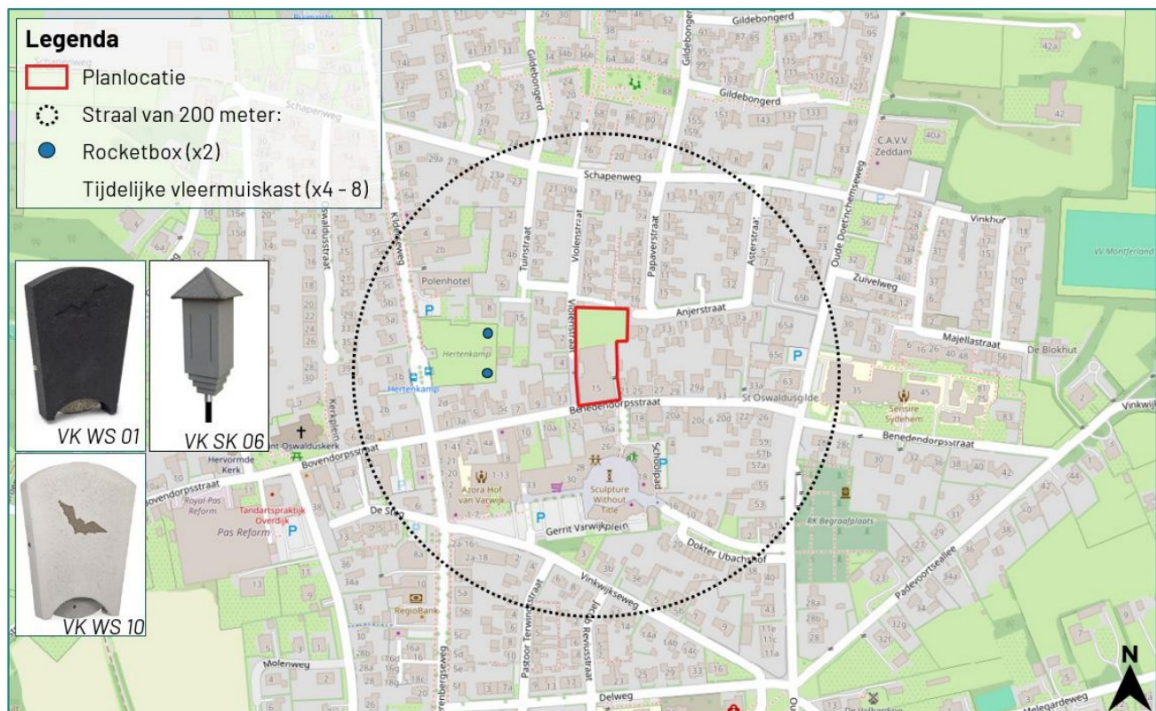
Ten westen van de planlocatie, op circa 70 meter afstand, is een hertenkamp aanwezig. Hier is een combinatie van bomen aan de randen en open veld aanwezig waar vleermuizen goed kunnen foerageren. Gezien de nabijheid van de planlocatie en geschikt leefgebied voor vleermuizen is deze locatie uiterst geschikt voor het plaatsen van voorzieningen. Tevens is de eigenaar reeds bereidwillig gevonden om op het terrein voorzieningen te plaatsen. Derhalve worden hier 2 rocketboxen voor vleermuizen geplaatst (type VivaraPro VK SK 06 of vergelijkbaar, figuur 2.3). Dit betreffen grote meerlaagse paalkasten, met voldoende variatie in micro-klimaat, meerdere lagen en ventilatie. Gezien aan 4 zijdes invliegopeningen zijn, zijn er tevens 4 verblijfplaatsen in 1 rocketbox met verschillende micro-klimaten. Deze voorzieningen zijn tevens bewezen effectief en worden regelmatig gebruikt als zomer- en paarverblijven door individuen en kleine groepen van gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024 & Bobeldijk et al., 2019).

Om een combinatie aan te bieden van paal- en gevelkasten, worden er daarnaast nog tijdelijke kasten geplaatst binnen een straal van 200 meter van de planlocatie (figuur 2.3). Gezien het onzeker is of plaatsing van voldoende gevelkasten lukt, is het streven om er 8 te plaatsen, maar minimaal 4. De kasten zijn van het type VivaraPro VK WS 01, of van minimaal vergelijkbare kwaliteit, deze voldoen aan de eisen gesteld in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2024). Bij locaties op het zuiden worden licht gekleurde kasten geplaatst, zoals VK WS 10.

De vleermuiskasten worden op een voor de vleermuis geschikte plek aangebracht. Voor gewone dwergvleermuizen geldt een minimale gewenningsperiode van 3 maanden (zomerverblijfplaats en paarverblijfplaats). Voor het onder begeleiding van een ter zake deskundige ecooloog verwijderen van de tijdelijke vleermuiskasten na afloop van de nieuwbouw dient weer de minimale gewenningsperiode in acht te worden genomen.

Bij het plaatsen van de tijdelijke vleermuiskasten is rekening gehouden met de volgende voorwaarden (BIJ12, 2024):

- buiten de verstoringsafstand van de werkzaamheden;
- per weggenomen vleermuisverblijfplaats worden minimaal 4 alternatieve vleermuiskasten geplaatst;
- de vleermuiskasten worden op verschillende oriëntaties aangeboden;
- maximale afstand van 200 meter van de huidige vleermuisverblijfplaats, maar buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden;
- op minimaal 4 m, doch bij voorkeur meer dan 5 m hoogte en met vrije in- en uitvliegroute;
- voldoende veiligheid tegen predatoren en minimale verstoring van kunstmatig licht.



Figuur 2.3 Binnen een straal van 200 meter van de planlocatie worden alternatieve voorzieningen voor vleermuizen geplaatst (2 rocketboxen & 4-8 gevelkasten).

Realiseren permanente voorzieningen

Voor gewone dwergvleermuis worden de alternatieve voorzieningen gerealiseerd in de gevels van de nieuwe woningen.

In de nieuwbouw komt een nieuwe luchtsponw van minimaal 3 cm diep. De vleermuizen moeten zowel aan de buitenmuur als aan de nieuwe isolatielaag kunnen hangen. Hierom wordt een harde ruwe buitenlaag van bijvoorbeeld houtwolcementplaten of gripgaas aangebracht. Het metselwerk krijgt nieuwe stootvoegen van minimaal 1,5 cm breed. Het aanbrengen van deze openingen wordt toegestaan onder het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 3.80 lid 2, in afwijking op lid 1).

Indien het toegankelijk maken van de luchtsponw niet mogelijk is, worden er in totaal 8 vleermuisinbouwstenen (type VivaraPro IB VL 06 + 07 of van minimaal vergelijkbare kwaliteit) ingebouwd in de kopgevels van de te realiseren bebouwing. De locaties zijn conform de kaart in figuur 2.4. Deze voorzieningen zijn bewezen effectief. De vleermuisinbouwstenen worden op een voor de vleermuis geschikte plek aangebracht.



Figuur 2.4 Overzicht van de permanente voorzieningen voor vleermuizen.

Behouden van leefgebied vleermuizen

De sloopwerkzaamheden hebben uitsluitend invloed op de vleermuisverblijfplaatsen. De groenstructuren die onderdeel zijn van het functioneel leefgebied van vleermuizen blijven behouden. Er is geen sprake van het wegnemen van groenstructuren die essentieel zijn in het functioneren van vleermuisverblijfplaatsen.

2.3 Steenmarter

Werken buiten de kwetsbare periode

De meest kwetsbare periode van de steenmarter is van maart tot november wegens de afhankelijkheid van de jongen, de daarna opvolgende paring van adulte dieren en het zoeken van de jonge steenmarters naar nieuw leefgebied (zoogdiervereniging, 2025) (tabel 2.3). De meest geschikte periode voor ongeschikt maken betreft de periode september - februari (zie 'ongeschikt maken verblijfplaats'). Er dient rekening gehouden te worden met eventuele vorst. In deze periode zijn er geen afhankelijke jongen en/of voortplantingsdrift. De dieren zijn dan voldoende mobiel om nieuwe verblijfplaatsen te zoeken en/of uit te wijken naar bestaande verblijfplaatsen. Er mag niet gestart worden met werkzaamheden of ongeschikt maken in de periode 1 maart t/m 15 augustus. Gezien er ook voor gierzwaluw en vleermuizen ongeschikt gemaakt dient te worden, zal de periode van ongeschikt maken zijn van 1 september - 15 oktober 2026.

Tabel 2.3 Kwetsbare periode(n) van de steenmarter.

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Legenda											
Afhankelijke jongen: Jongen zijn afhankelijk van moederdier											
Paarperiode: Paring vindt plaats, geen structuren kappen of gebouwen slopen											
Jonge steenmarters zoeken leefgebied en verblijfplaats											
Minst kwetsbare periode om ongeschikt te maken											

Ongeschikt maken verblijfplaatsen

Het gebouw op de planlocatie wordt gebruikt als verblijfplaats van de steenmarter. De huidige staat van het gebouw is vervallen waardoor er verschillende openingen zijn voor de steenmarter om het pand te betreden. Tijdens de inspectie (persoonlijke communicatie, 11-11-2025 & van der Vlugt, 2025) zijn sporen waargenomen door het gehele pand. Twee maanden voorafgaand aan de werkzaamheden dienen de alternatieve verblijfplaatsen te zijn gerealiseerd, zie *realiseren alternatieve voorzieningen*.

Het uitgangspunt bij het ongeschikt maken is een gefaseerde en handmatige start van de werkzaamheden met een opruim- en schoonmaakronde, waarna een continue verstoring zal plaatsvinden vanwege bouwwerkzaamheden. Er kunnen meerdere opties gebruikt worden om het pand ongeschikt te maken voor steenmarter. Het dak kan ongeschikt gemaakt worden door handmatig de dakpannen te verwijderen. Daarna wordt het dakbeschot handmatig opgelegd. Bovendien dienen alle planken, welke momenteel de ingang en ramen afschermen te worden verwijderd en worden mogelijke rustige verblijfslocaties zoals rommelhoekjes opgeruimd. Ook kan op verschillende plekken bouwlampen worden geplaatst welke schijnen richting het gebouw. Daarnaast is een mogelijkheid om gebruik te maken van geluid, het plaatsen van bijvoorbeeld een radio die constant aan staat. Dagelijkse menselijke verstoring kan ook werken om de steenmarter te verjagen. Daarnaast kan gebruik gemaakt worden van doeken gedrenkt in azijn of ammoniak die in de buurt van de verblijfplaats worden geplaatst. Door bovenstaande mogelijkheden of een combinatie hiervan, zal de huidige verblijfplaats ongeschikt worden. In deze staat heeft het gebouw geen functionele betekenis meer voor de steenmarter. Op dit moment zal een ecoloog de locatie vrij moeten geven na een controlebezoek. Na vrijgave wordt het pand zo snel mogelijk gesloopt.

Realiseren alternatieve voorzieningen

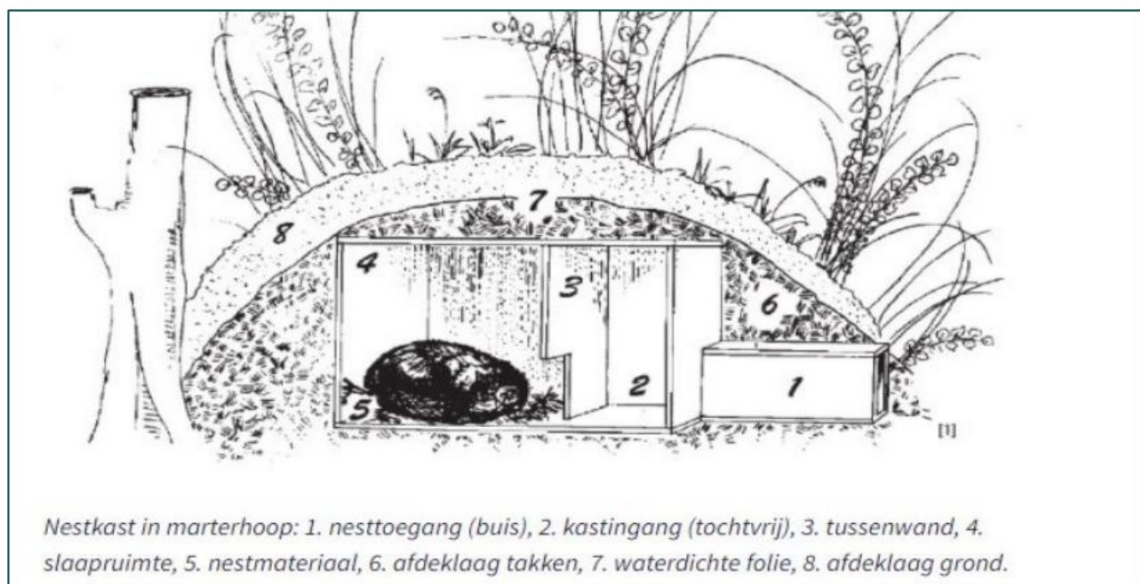
Voorafgaand aan het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaats van de steenmarter dienen eerst alternatieve verblijfplaatsen beschikbaar te zijn. De steenmarter is relatief weinig kritisch in zijn keuze voor verblijfplaatsen en maakt in de praktijk gebruik van onder andere takkenhopen, stenenstapels, zolders en boomholtes. Daarnaast staat de soort erom bekend meerdere schuilplaatsen af te wisselen.

Om passende en duurzame alternatieven te bieden, worden in de toekomstige situatie twee verblijfplaatsen in de vorm van zogenoemde marterbunkers gerealiseerd. Een voorbeeld van zo'n marterbunker is weergegeven in figuur 2.5. De constructie bestaat uit een houten kern (ca. 60 × 100 × 30 cm), die wordt afgedekt met een laag takken en vervolgens voorzien van waterdichte folie. Hierdoor blijft zowel de houten kern als de takkenlaag beschermd tegen verrotting, blijft de temperatuur stabiel en wordt lichtinval voorkomen.

De gehele constructie wordt afgedekt met een grondlaag, waarop een kruidenrijke vegetatie kan worden ingezaaid of aangeplant, waarmee de bunker opgaat in het landschap en tevens aanvullende ecologische waarde biedt.

Mitigatie van de steenmarter verblijfplaats binnen het plangebied is in de nieuwe situatie niet mogelijk gezien de afwezigheid van voldoende groen en onverstoorde plekken. Het dichtstbijzijnde en enigste groen in de directe omgeving betreft het hertenkamp ten westen van de planlocatie, hier kan echter geen verblijfplaats gecreëerd worden gezien hier ook kippen worden gehouden. Ook hebben bewoners rondom de planlocatie reeds aangegeven dat zij geen steenmarter in de buurt willen hebben. Gezien de ligging midden in bebouwd gebied en woonwijk is het wenselijk de steenmarter te 'verhuizen' naar de rand van Zeddam waar meer groen aanwezig is, de steenmarter minder verstoord wordt en waar bewoners geen overlast van de steenmarter zullen ondervinden. Geschikte locaties voor marterhopen zijn aanwezig in bestaande groenstroken aan de randen van Zeddam. Voor zover bekend zijn hier geen bekende territoria van steenmarters aanwezig (NDFF, 2020-2025). De opdrachtgever gaat in overleg met partijen die daarbij een rol kunnen spelen, zoals bijvoorbeeld de gemeente, omliggende boerenerven of sportverenigingen. Dit zijn in ieder geval locaties die in de toekomst niet aangetast zullen worden zodat de marterbunkers een permanente functie kunnen behouden. Figuur 2.6 geeft geschikte locaties weer. De marterbunkers worden voor zover mogelijk verspreid in verschillende gebieden gerealiseerd, bijvoorbeeld 1 in het westen en 1 in het oosten.

Het realiseren van de marterbunkers dient te gebeuren onder begeleiding van een ter zake deskundige ecooloog op het gebied van steenmarter. De alternatieve verblijfplaatsen dienen minimaal twee maanden voorafgaand aan het ongeschikt maken van de bestaande verblijfplaats beschikbaar en functioneel te zijn. De beoogde realisatie van de marterbunkers is uiterlijk januari 2026.



Figuur 2.5 Praktische toepassing van een steenmarterbunker (bron: Altrock et al.).



Figuur 2.6 Mogelijke geschikte gebieden voor het realiseren van alternatieve verblijfplaatsen voor steenmarter.

3 Staat van instandhouding

3.1 Gierzwaluw

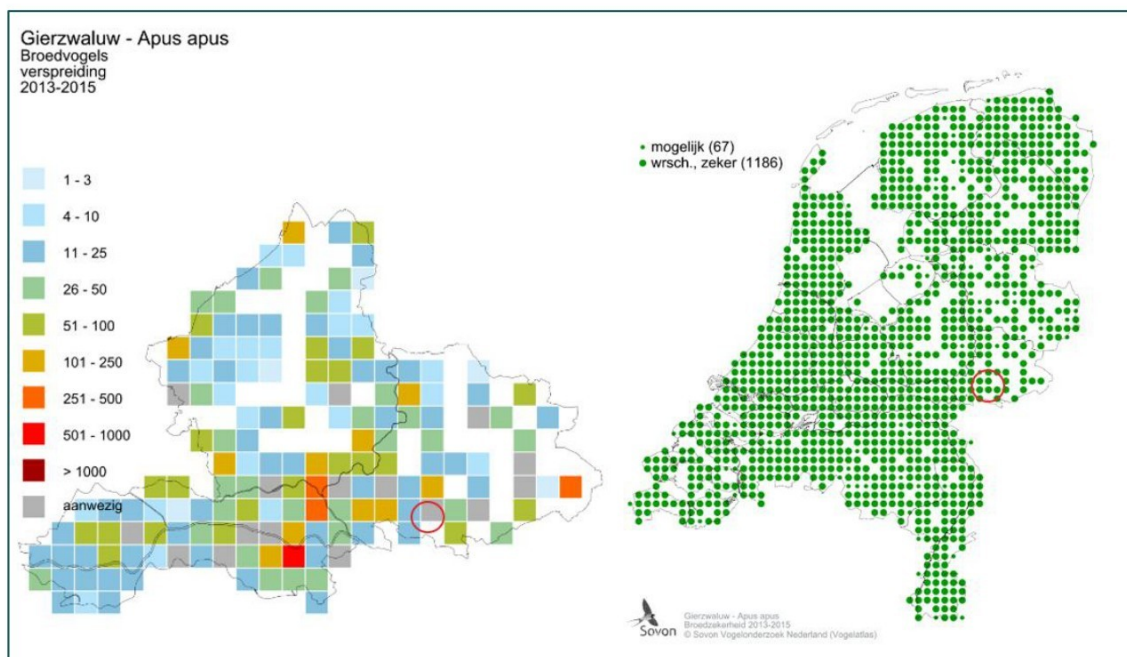
Conform Bkl art. 8.74j wordt een vergunning alleen verleend als de activiteit niet leidt tot een verslechtering van de staat van instandhouding van de soort.

Lokaal

Verspreid over Zeddam en de directe omgeving zijn de afgelopen 10 jaar 82 waarnemingen van de gierzwaluw bekend. Een deel van deze waarnemingen bestaat uit clusters van meer dan 10, tot 20 gierzwaluwen (NDFF 2015-2025). Deze waarnemingen zijn voornamelijk bekend uit de woonwijk ten zuiden en ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 370 m ten zuiden en 500 m ten noorden van het plangebied. De vele waarnemingen geven aan dat er op meerdere locaties in Zeddam nestlocaties (kolonies) van gierzwaluwen aanwezig zijn en dat er derhalve een redelijk grote populatie op lokaal niveau aanwezig is. Bij Blom Ecologie zijn, naast dit project, geen projecten bekend in Zeddam waarbij nestlocaties van de gierzwaluw worden weggenomen. In de beoogde ingreep worden 1 nestlocatie van gierzwaluw weggenomen. De nestlocatie wordt gemitigeerd, waarbij de nieuwe nestvoorzieningen zo dicht mogelijk bij de huidige nestlocatie komen te liggen. Hierdoor is de kans op ingebruikname van de voorzieningen het grootst. Tevens worden de werkzaamheden uitgevoerd buiten het broedseizoen van de gierzwaluw, waardoor negatieve effecten zo minimaal mogelijk worden gehouden. Wegens de aanwezigheid van nestlocaties van gierzwaluwen in Zeddam en het treffen van mitigerende maatregelen leiden de beoogde werkzaamheden niet tot significant negatieve effecten van de gierzwaluw op lokaal niveau. Doordat er in de nieuwe bebouwing minimaal 3 gierzwaluw nestvoorzieningen ingebouwd zullen worden is er een groei van de huidige aanwezige populatie mogelijk.

Regionaal

Aan de noordzijde, oostzijde en westzijde van de Achterhoek zijn hoge dichtheden van waarnemingen van de gierzwaluw bekend. Daarnaast zijn er ook hogere dichtheden van waarnemingen aanwezig in de Veluwe en de Betuwe (NDFF 2015-2025). Dit wordt onderschreven door onderzoeken van Blom Ecologie B.V. welke in de afgelopen jaren zijn uitgevoerd in Gelderland waarin nestlocaties van gierzwaluwen zijn vastgesteld. In Gelderland zijn lokaal hoge dichtheden broedvogels aanwezig. De broedzekerheid van de gierzwaluw is in grote delen van Gelderland geclassificeerd als waarschijnlijk of zeker (figuur 3.1) (SOVON 2013-2015).



Figuur 3.1 De dichtheid van de gierzwaluw als broedvogel (links) en de broedzekerheid (rechts) van de gierzwaluw in Gelderland. De rode cirkel geeft de lokale populatie van Zeddum weer (SOVON 2013-2015).

Landelijk

De staat van instandhouding van de gierzwaluw in Nederland is geclassificeerd als 'gunstig' (SOVON, 2025). Doordat de lokale staat van instandhouding van de gierzwaluw is gewaarborgd, zijn er geen negatieve effecten op de landelijke staat van instandhouding van de gierzwaluw.

3.2 Gewone dwergvleermuis

Conform Bkl art. 8.74k wordt een vergunning alleen verleend als de activiteit geen afbreuk doet aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Lokaal

Ten aanzien van de gewone dwergvleermuis worden in totaal 2 verblijfplaatsen verwijderd in het kader van de beoogde ontwikkeling. Deze verblijfplaatsen betreffen een paarverblijfplaats en een zomerverblijfplaats. Tijdens de onderzoeken zijn meerdere leefgebieden van de gewone dwergvleermuis vastgesteld in de omgeving van de planlocatie. Dit betreffen foerageergebieden en ook paarterritoria. Verder is de gewone dwergvleermuis tijdens alle veldbezoeken in 2023 veelvuldig waargenomen. Uit eerdere onderzoeken uitgevoerd door Blom Ecologie in de Achterhoek is gebleken dat de gewone dwergvleermuis de meest algemene vleermuissoort is. In de afgelopen 10 jaar zijn er slechts 31 waarnemingen van de gewone dwergvleermuis bekend in het dorp Zeddum (NDFF 2015-2025). Het verschil tussen de waarnemingsaantallen in de Nationale Database en de resultaten van de onderzoeken van Blom Ecologie weergeeft dat er in het dorp Zeddum sprake is geweest van lage onderzoeksinspanning (waarnemerseffect). De gewone dwergvleermuis gebruikt een netwerk aan verblijfplaatsen en is vrij flexibel in het bezetten van zomer- en paarverblijfplaatsen. Zomer- en paarverblijfplaatsen hoeven aan minder strakke eisen te voldoen dan kraam- en winterverblijfplaatsen. Derhalve zijn gewone dwergvleermuizen flexibel in het accepteren en bezetten van alternatieve zomer- en paarverblijfplaatsen. Dit wordt onderschreven doordat de gewone dwergvleermuis gemiddeld eens in de 12 dagen van verblijfplaats wisselt (Dietz, et al., 2011). Bij Blom Ecologie zijn, naast dit project, geen projecten bekend waarbij verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetast in Zeddum. Van cumulatieve effecten is derhalve geen sprake.

Door het treffen van ruime mitigerende maatregelen zijn er meerdere alternatieve verblijfplaatsen aanwezig voor de gewone dwergvleermuis. De beoogde ontwikkeling leidt derhalve niet tot een significant negatief effect op de staat van instandhouding van gewone dwergvleermuizen op lokaal niveau.

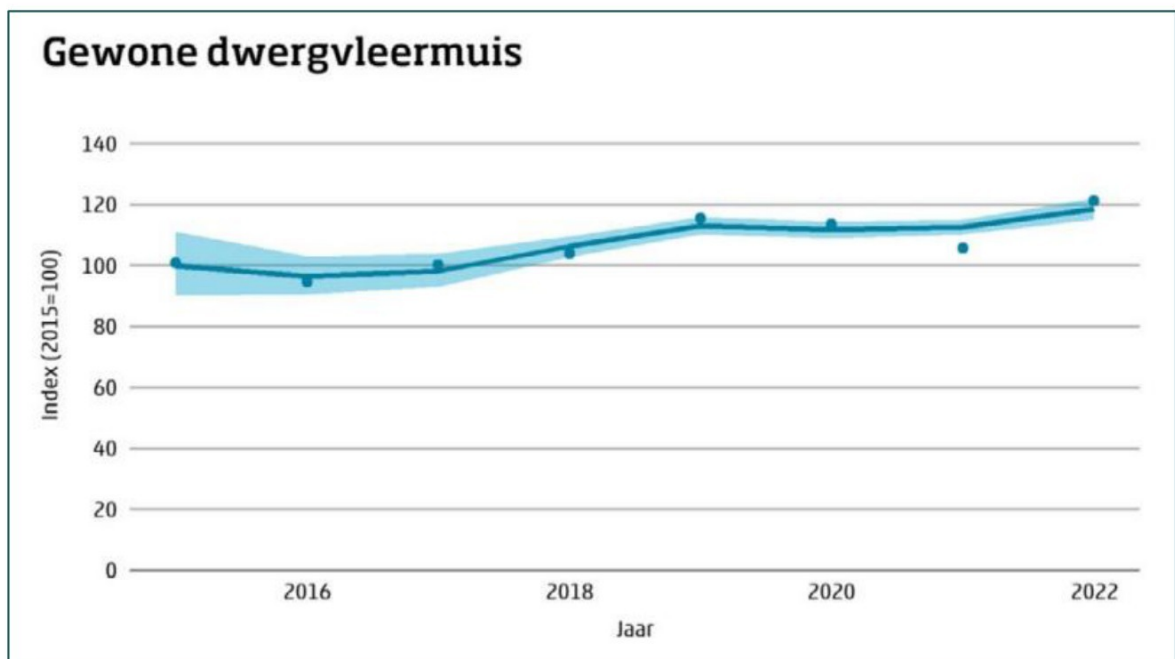
Regionaal

In Gelderland zijn circa 50.000 waarnemingen van de gewone dwergvleermuis (NDFF 2015-2025). Circa 150 waarnemingen hiervan betroffen waarnemingen van meer dan 20 individuen. Gezien de grote verspreiding van de soort door Gelderland is er geen sprake van geclusterde deelpopulaties.

De gewone dwergvleermuis is in Gelderland in vrijwel alle kilometerhokken waargenomen (Verspreidingsatlas, 2025). In de provincie Gelderland zijn waarnemingen bekend van zowel kleine verblijfplaatsen met enkele individuen als grote kraamverblijfplaatsen met meer dan 100 individuen (NDFF 2015-2025). Dit wijst erop dat de gewone dwergvleermuis, verspreid over de provincie Gelderland, veel verblijfplaatsen bezet. Gezien er slechts sprake is van het wegnemen van één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats en de gewone dwergvleermuis een zeer algemene soort is in Gelderland is er geen sprake van een significant negatief effect op de regionale staat van instandhouding wegens de beoogde ingreep.

Landelijk

De gewone dwergvleermuis is de meest algemene vleermuis van Nederland. De staat van instandhouding op landelijk niveau wordt als gunstig beschouwd. Sinds 1986 neemt het aantal vleermuizen in Nederland toe. In de periode 2015-2022 is er sprake van een matige toename van het aantal gewone dwergvleermuizen in Nederland (figuur 3.2). Aangezien effecten op lokale schaal gemitigeerd worden waardoor de lokale staat van instandhouding gewaarborgd is leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een negatief effect op de gunstige staat van instandhouding op landelijk niveau.



Figuur 3.2 Matige toename van de aantallen gewone dwergvleermuizen over de periode 2015-2022 (Zoogdiervereniging Telganger, 2023).

3.3 Steenmarter

Lokaal

In de directe omgeving van de planlocatie (straal van 2 km) zijn 30 waarnemingen bekend van steenmarter (NDFF 2015-2025). De dichtstbijzijnde waarneming bevindt zich op circa 650 meter. De waarnemingen bevinden aan de rand van Zeddam en nabij bosgebieden in de omgeving van Zeddam. De steenmarter is echter een schuw en nachtactief dier. Hierdoor is het lastig om de soort waar te nemen en goed te herkennen, waardoor het aannemelijk is dat het verborgen bestaan bijdraagt aan het beperkte aantal waarnemingen. Er is er geen inventarisatieonderzoek bekend in Zeddam en omgeving waardoor een gedetailleerd overzicht van de omvang van de populatie niet inzichtelijk is. Gezien het aantal waarnemingen welke zijn gedaan ondanks de lage kans van waarnemen, valt het te verwachten dat er enkele territoriums aanwezig zijn in de bossen rondom Zeddam. Het weghalen van één verblijfplaats wordt gecompenseerd doormiddel van het realiseren van twee alternatieve verblijfplaatsen. Bij Blom Ecologie zijn geen projecten bekend in de toekomst t.a.v. steenmarter in Zeddam en omgeving. Derhalve is er geen sprake van cumulatieve effecten. Hierdoor is verslechtering in de lokale staat van instandhouding ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen uitgesloten.

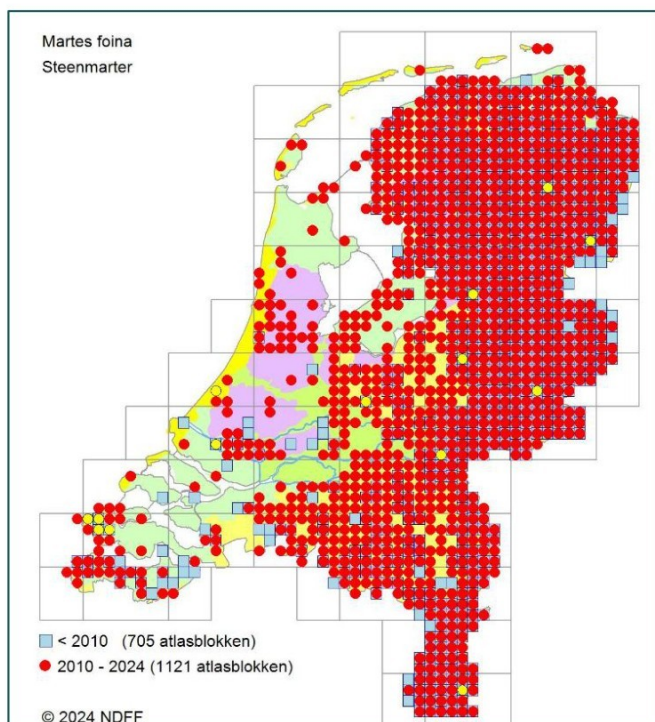
Regionaal

De steenmarter komt veel voor in de provincie Gelderland. De steenmarter komt vooral veel voor in de Achterhoek, de Liemers, de omgeving van Nijmegen en de IJsselvallei en is minder algemeen in de Betuwe en in de Gelderse Vallei. De steenmarter wordt zowel in stedelijke gebieden als in (meer) landelijke gebieden aangetroffen. De totale populatie in Nederland werd in 2012 op 10.000 dieren geschat (NOS Nieuws, 2012). In Gelderland zijn meer dan 3.200 waarnemingen bekend van steenmarter in de afgelopen 5 jaar (NDFF 2020-2025). In Gelderland is de steenmarter een algemeen voorkomende soort. De daadwerkelijke populatieomvang is echter onbekend (Faunabeheereenheid Gelderland, 2020). In Gelderland is er geen aanleiding om te verwachten dat de situatie qua leefgebied substantieel verandert.

In de toekomstige situatie wordt voor de steenmarter twee verblijfplaatsen gerealiseerd. Hierdoor heeft de beoogde ruimtelijke ingreep geen negatief effect op de huidige staat van instandhouding van de steenmarter op regionaal niveau.

Landelijk

De steenmarter komt hoofdzakelijk voor in het oosten van Nederland (figuur 3.3). Na 1988 breidde het verspreidingsgebied van de steenmarter zich gestaag uit. Inmiddels is ook het aantal waarnemingen in het westen van het land toegenomen (Broekhuizen et al. 2016). De exacte getallen van de steenmarter populatie in Nederland zijn onbekend naar schatting zijn er circa 12.000 voortplantende individuen (Zoogdierverseniging & Marterstichting). Door het aanzienlijk voorkomen van de steenmarter in het oosten van het land wordt de huidige populatieomvang dan ook als 'gunstig' beoordeeld. Potentieel leefgebied van steenmarter is door heel Nederland aanwezig. Door de capaciteit om in stedelijk gebied te overleven, kan de soort nagenoeg overal voorkomen. Alleen in zeer open gebieden zonder dekking of bebouwing of in dichte (loof)bossen is de soort afwezig of is de dichtheid lager. De kwaliteit van het leefgebied is beoordeeld als 'gunstig' (Goutbeek, 2018). Op de rode lijst staat de soort als 'Thans niet bedreigd'. Aangezien de soort landelijk steeds meer voorkomt en op lokaal niveau solitair voorkomt en gebruik maakt van een scala aan rustplaatsen, is het verwijderen van een enkele rustplaats op landelijke schaal verwaarloosbaar. Derhalve zal er geen verslechtering van de landelijke staat van instandhouding ontstaan.



Figuur 3.3 De steenmarter wordt tegenwoordig door het hele land waargenomen met nog steeds een zwaartepunt in het oosten (NDFF Verspreidingsatlas steenmarter, 2025).

4 Wettelijk belang

Conform Bkl art. 8.74 wordt een vergunning alleen verleend als de activiteit nodig is met een wettelijk belang. De vergunning wordt aangevraagd op grond van de volgende belangen:

Voor gierzwaluw, gewone dwergvleermuis en steenmarter:

- Volksgezondheid (Bkl, art. 8.74j, lid 1b, 1^o en art. 8.74k, lid 1b, 3^o);
- Openbare veiligheid (Bkl, art. 8.74j, lid 1b, 1^o en art. 8.74k, lid 1b, 3^o);

Voor gewone dwergvleermuis en steenmarter:

- Dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale, economische aard of met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten (art. 8.74k, lid 1b, 3^o);).

4.1 Volksgezondheid

In het voormalige hotel pand is er een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest (Hennekij, 2025). Asbest is vastgesteld in het dak van het gebouw. Wanneer asbestmaterialen beschadigd zijn, komen hier vezels van vrij die mensen kunnen inademen. Door langdurig in contact te komen met asbestvezels wordt het risico op kanker aanzienlijk vergroot (RIVM, 2023). Door de aanwezigheid van asbest materialen in de bebouwing en op de planlocatie is er een verhoogd gezondheidsrisico op de bewoners rondom de planlocatie. Het is verplicht om de aanwezige asbest te verwijderen. Vanuit juridisch oogpunt is de situatie problematisch. Het Bouwbesluit 2012 stelt eisen aan de veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid van gebouwen. Met name de bepalingen omtrent bescherming tegen vocht (afdeling 3.6), ventilatie (afdeling 3.7) en constructieve veiligheid (hoofdstuk 2) worden in de huidige staat van het gebouw niet meer geborgd. Het niet voldoen aan deze eisen leidt niet alleen tot gezondheidsrisico's, maar kan ook juridische consequenties hebben voor de exploitant. Daarnaast geldt vanuit de Omgevingswet (art. 1.6 en art. 1.7) de algemene zorgplicht. Dit betekent dat een initiatiefnemer verplicht is om nadelige gevolgen voor zowel de fysieke leefomgeving als de gezondheid van gebruikers te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Het in stand houden van een vervallen gebouw waarin gezondheidsrisico's en veiligheidsgebreken aanwezig zijn, is hiermee in strijd. De sloop van het gebouw is daarom niet slechts wenselijk, maar noodzakelijk om te voldoen aan de wettelijke eisen en maatschappelijke verantwoordelijkheid.

4.2 Openbare veiligheid

Het voormalige hotel pand staat al enige tijd leeg en maakt een vervallen indruk. Er ontbreken meerdere dakpannen en balustrade latten. Verder hangen er delen van het dak overstek los. Hierdoor kunnen er bij slechte weersomstandigheden meer delen losraken en mogelijk voorbijgangers verwonden. Daarnaast ligt het pand langs de doorgaande weg, hierdoor is het pand een mogelijk doelwit van vandalisme en mogelijke krakers. Langdurige leegstand kan leiden tot vandalisme van het pand. Dit zorgt uiteindelijk voor verdere verpaupering van de omgeving. Het risico op brandstichting is derhalve ook niet ondenkbaar. De beoogde ontwikkeling is derhalve positief voor de openbare veiligheid.

4.3 Groot openbaar belang

De Nederlandse bevolking groeit flink waardoor Nederland momenteel met een groot woningtekort kampt. De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van 10 grondgebonden woning en een appartementencomplex. Derhalve voorziet de ontwikkeling in de vraag naar meer woningen.

De gemeente Montferland wil graag duurzame woningen realiseren. De realisatie van duurzame woningen in het kader van klimaatsverandering is een dwingende reden van openbaar belang met betrekking tot redenen voor het milieu wezenlijke effecten. In het kader van de klimaatsverandering zijn door landelijke en provinciale overheden convenanten gesloten en afspraken gemaakt over maatregelen die leiden tot een stabilisatie en uiteindelijk afname van de CO₂-uitstoot. De toekomstige woningen op de planlocatie worden voorzien van klimaatbestendige onderdelen zoals zonnepanelen, warmtepomp e.d.

De ontwikkeling van de woningen draagt bij aan de woonvisie van de gemeente Montferland dat tot 2025 circa 600 nieuwe woningen gerealiseerd dienen te worden (gemeente Montferland, 2023). Daarnaast wordt er ingespeeld op de visie van de gemeente Montferland betreffende bestaande bebouwing: De gemeente heeft als doel om het woongenot te verbeteren en de vergrijzing terug te dringen door meer jonge bewoners <29 jaar aan te trekken. Hierbij dient een aantrekkelijk centrum en voldoende woningaanbod gegarandeerd te zijn. Evenals het voormalig hotel 'Wapen van Zeddam' (sloop ingezet op 10 januari 2023 (gemeente Montferland, 2023)) is het voormalige hotel aan de Benedendorpsstraat 15 bepalend voor een vervallen straatbeeld. Cumulatief laat de beoogde ontwikkeling zien dat deze positief is voor meerdere grote openbare belangen.

Conclusie

Gezien voorgenoemde afwegingen zijn wij van mening dat de voorgedragen belangen zwaarder mogen wegen dan het belang van het plangebied voor de betrokken beschermde soort(en).

5 Alternatievenafweging

Conform Bkl art. 8.74 wordt een vergunning alleen verleend als er geen andere bevredigende oplossing voor het verrichten van de activiteit bestaat. We hebben andere oplossingen voor de ruimtelijke ingreep onderzocht.

Het doel van de sloop van het hotel en nieuwbouw is het realiseren van 10 grondgebonden woningen en een appartementencomplex.

Locatie

De Gemeente Montferland heeft een groot tekort aan woningen. Zeddam kampt in het bijzonder met dit tekort (Woonvisie gemeente Montferland, 2020). Daarbij geeft de Gemeente de voorkeur aan inbreiding voor uitbreiding. Bij dit project is sprake van inbreiding. Daarbij wil men duurzame woningen realiseren die toekomst bestendig zijn. De bouw van dit plan voorziet in deze vraag en is derhalve locatie gebonden.

Niets doen

Het alternatief om geen werkzaamheden uit te voeren is niet reëel. Indien wordt gekozen voor het zogenoemde *nietsdoen*-scenario, wordt het doel van de activiteit – het realiseren van woningen en appartementen – niet bereikt. De huidige staat van het gebouw leidt tot verder verval en vergroot het risico op instorting. Dit heeft niet alleen negatieve gevolgen voor de veiligheid in de omgeving, maar ook voor de aanwezige beschermde soorten. De bestaande verblijfplaatsen en nestlocaties zullen op termijn verloren gaan doordat het gebouw zijn functie als geschikt leefgebied verliest door onder andere effect van tocht en vocht. Daarmee ontstaat een situatie waarin de soort zowel haar rust- als voortplantingsplaatsen kwijtraakt, hetgeen onverenigbaar is met de zorgplicht en de doelstellingen van de Wet natuurbescherming onder de Omgevingswet.

Werkwijze

Binnen de beoogde ingreep wordt het bestaande gebouw gesloopt, met als doel het realiseren van woningen en appartementen. Het huidige gebouw dateert uit 1950 en verkeert in een verwaarloosde staat. Door de veroudering en het achterstallig onderhoud is het gebouw aangetast en zijn er meerdere gaten, scheuren en losliggende elementen aanwezig. Hierdoor kan regen en wind binnendringen en het gebouw verder aantasten. Bovendien is er asbest aanwezig in het dak van het pand wat hoe dan ook verwijderd moet worden. Vanuit het oogpunt van gezondheid, veiligheid en bruikbaarheid is renovatie of sloop daarom onvermijdelijk. Renovatie zou echter voor dermate hoge kosten zorgen dat het financieel niet haalbaar is. Tevens is voor de afweging tussen renovatie en sloop gekeken naar de mogelijke effecten op de aanwezige vleermuisverblijfplaats, gierzwaluwnestlocatie en de steenmarterverblijfplaats. Zowel sloop als grootschalige renovatie zouden onvermijdelijk leiden tot het verdwijnen van de verblijfplaatsen van de vleermuis, de verblijfplaats van de steenmarter en de nestlocatie van de gierzwaluw, aangezien het dak vervangen moet worden en bestaande openingen dicht gemaakt moeten worden. Behoud van de huidige situatie is daarmee geen reëel alternatief: het gebouw is bouwkundig niet meer veilig en voldoet niet aan de eisen voor toekomstig gebruik. Om negatieve effecten voor vleermuizen, gierzwaluw en de steenmarter zoveel mogelijk te beperken, worden voorafgaand aan de werkzaamheden alternatieve tijdelijke verblijfplaatsen gerealiseerd. Deze worden ruim voor aanvang van de sloop geplaatst, zodat voldaan wordt aan de benodigde gewenningsperiode. Het ongeschikt maken van de bestaande verblijfplaats vindt uitsluitend plaats in de minst kwetsbare periodes voor de beschermde soorten. Hiermee wordt de functionaliteit van de verblijfplaatsen en nestlocatie zo goed mogelijk geborgd en wordt uitvoering gegeven aan de zorgplicht. In de uiteindelijke situatie zullen tevens permanente verblijfvoorzieningen voor vleermuizen en gierzwaluw worden geïntegreerd in het gerealiseerde gebouw en worden voor steenmarter verblijfplaatsen gecreëerd in geschikter en onverstoorde leefgebied, waardoor niet alleen mitigatie plaatsvindt maar ook een ecologische kwaliteitsverbetering wordt bereikt.

Planning

De beoogde planning van de werkzaamheden is volledig gebaseerd op de minst kwetsbare periode van vleermuizen, gierzwaluw en de steenmarter. Voorgenomen is om de gebouwen in de minst kwetsbare periode van de soorten ongeschikt te maken (zie hoofdstuk 3).

Een andere planning is niet wenselijk, omdat hiermee werkzaamheden mogelijk gelijk vallen met kwetsbare periode van andere beschermde soorten.

Conclusie

Voor de activiteit geldt geen alternatieve bevredigende oplossing om het beoogde doel te bereiken.

Bronvermelding

- de Boer, D., 2021. Quicksan Wnb aan de Benedendorpsstraat 15 te Zeddam. Oriënterend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming. Blom Ecologie B.V., Waardenburg.
- Broekhuizen et al. (2016). Atlas van de Nederlandse zoogdieren. Natuur van Nederland 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.
- Dietz, C., Helversen, O., Nil, D. 2011. Vleermuizen, alle soorten van Europa en Noord-West Afrika. Tirion Natuur en Zoogdierverseniging.
- Faunabeheereenheid Gelderland, 2020. Faunabeheerplan deelplan monitoringsoorten 2020-2026.
- Goutbeek, A.B., 2018. De staat van instandhouding. Factsheets voor 25 soorten in Gelderland. Arcadis.
- Hennekij, G., 2025. Asbestinventarisatierapport Benedendorpsstraat 15 Zeddam. ShaMi Advies B.V., Doetinchem.
- NOS Nieuws, 2012. De steenmarter rukt op. Geraadpleegd op 20 november 2025 van <https://nos.nl/artikel/394184-de-steenmarter-rukt-op>.
- Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), GGD-richtlijn medische milieukunde, gezondheidsrisico's van asbest in woningen en publieke gebouwen. RIVM Rapport 2014-0047/2014.
- Van der Vlugt, C.F., 2023. Huismus-, gierzwaluw-, vleermuis-, steenmarteronderzoek aan de Benedendorpsstraat 15 te Zeddam. Aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming. Blom Ecologie B.V., Waardenburg.
- Van der Vlugt, C.F., 2025. Aanvullende informatie Benedendorpsstraat 15 Zeddam. Blom Ecologie B.V., Waardenburg.
- Zoogdierverseniging, 2021. Telganger Netwerk Ecologische Monitoring.

Geraadpleegde documenten (BIJ12, 2023-2024)

- Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Kennisdocument Gierzwaluw (*Apus apus*)

Gebruikte websites

- www.ndff.nl
- www.sovon.nl
- www.marterstichting.nl
- www.montferland.nl
- www.zoogdierverseniging.nl



BLOM ECOLOGIE

Verbindt natuur en samenleving

Koeweistraat 2

4181 CD Waardenburg

0418 820 288

blomecologie.nl