

Project- en mitigatieplan

**Van 't Hoffstraat 35 t/m 95,
Hollandseweg 2 t/m 76 en
78 t/m 152 te Wageningen**

In opdracht van: Tsedaka

15 april 2025

Colofon

© 2025 Laneco / Tsedaka

Tekst en samenstelling: [REDACTED]

Tweede lezer: [REDACTED]

Projectnummer: 186.24.02

In opdracht van: Tsedaka

Wijze van citeren: [REDACTED] (2025). *Project- en mitigatieplan van 't Hoffstraat 35 t/m 95, Hollandseweg 2 t/m 76 en 78 t/m 152 te Wageningen*: Laneco, Voorthuizen.



Laneco is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus, brancheorganisatie voor kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging.

Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd, gewijzigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van scanning, internet, druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hierboven aangegeven opdrachtgever en Laneco. Noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Laneco is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van Laneco. De opdrachtgever vrijwaart Laneco voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

INHOUD

1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	PROJECTGEGEVENS	6
2	ECOLOGISCHE INVENTARISATIE	10
2.1	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	10
2.2	NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK.....	10
2.3	RESULTATEN ONDERZOEK EN CONSEQUENTIES.....	13
3	UITWERKING VOORWAARDEN VERGUNNING	14
3.1	ALTERNATIEVEN.....	15
3.2	BELANG VAN DE INGREEP	16
3.3	GUNSTIGE STAAT VAN INSTANDHOUDING	18
4	MAATREGELEN	19
BIJLAGE 1	LITERATUURLIJST.....	21
BIJLAGE 2	LOCATIES TIJDELIJKE MITIGATIE.....	22
BIJLAGE 3	VOORBEELD TIJDELIJKE VLEERMUI SKASTEN.....	23
BIJLAGE 4	PERMANENTE VOORZIENINGEN - INBOUWKASTEN.....	24
BIJLAGE 5	PERMANENTE VOORZIENINGEN – WEDI-VOORZIENINGEN.....	25

Separate bijlagen:

- Bijlage A - Quickscan flora en fauna
- Bijlage B - Rapportages nader ecologisch onderzoek
- Bijlage C – Machtigingsformulier

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aan de van 't Hoffstraat 35 t/m 95 en de Hollandseweg 2 t/m 76 en 78 t/m 152 te Wageningen bevinden zich meerdere wooncomplexen (zie figuur 1). Men is voornemens verduurzamingswerkzaamheden en/of onderhoudsmaatregelen uit te voeren aan deze panden, waarbij werkzaamheden aan de schil van de bebouwing zullen plaatsvinden.



Figuur 1: globale ligging van de bebouwing aan de van 't Hoffstraat 35 t/m 95 en de Hollandseweg 2 t/m 76 en 78 t/m 152 te Wageningen (ondergrond: PDOK Viewer, 2025)

Uit een door Laneco uitgevoerde quickscan flora en fauna (Wilbrink, 2023) is gebleken dat de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen niet konden worden uitgesloten binnen het plangebied. Wat betreft vleermuizen ging het daarbij om zomer, kraam- en/of paarverblijfplaatsen van de soorten gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*), laatvlieger (*Eptesicus serotinus*), meervleermuis (*Myotis dasycneme*) en ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*). Tevens is de bebouwing als geschikt beoordeeld als zomer- en/of kraamverblijfplaats van tweekleurige vleermuis (*Vespertilio murinus*). Er is ook onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van massawinterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis.

Voor de drie verschillende gebouwen zijn separate nader ecologische onderzoeken uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken door Laneco (Lokhorst, 2024) zijn effecten op de wettelijk beschermde soort gewone dwergvleermuis te verwachten. Daarom is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig voor dit project. Dit document is een activiteitenplan in het kader van de Omgevingswet voor ruimtelijke ingrepen, dat

is opgesteld ter begeleiding van de omgevingsvergunning. Het plan is opgesteld door ecologisch adviesbureau Laneco. Laneco is lid van het Netwerk Groene Bureaus.

1.2 PROJECTGEGEVENS

1. Wat is de naam van het project?

Van 't Hoffstraat 35 t/m 95 te Wageningen, de Hollandseweg 2 t/m 76 te Wageningen en Hollandseweg 78 t/m 152 te Wageningen.

2. Wie is de aanvrager?

Vereniging van Eigenaren Hollandseweg 2 tot en met 76 te Wageningen;
Vereniging van Eigenaren Hollandseweg 78 tot en met 152 te Wageningen;
Vereniging van Eigenaren van 't Hoffstraat 35 tot en met 93 te Wageningen.

3. Wat is het doel van het project?

De huidige bebouwing zal worden verduurzaamd. Hiertoe zullen werkzaamheden aan de schil van de bebouwing worden uitgevoerd. Het huidige energielabel van de wooncomplexen is C tot D. Het streven is dat dit na afronding van de werkzaamheden energielabel A zal zijn.

4. Werkzaamheden

De initiatiefnemer is voornemens om de wooncomplexen te renoveren en te verduurzamen. Voor de Hollandseweg 2 t/m 76 betreffen dit de volgende werkzaamheden:

- Vervangen kozijnen.

Voor de Hollandseweg 78 t/m 152 betreffen dit de volgende werkzaamheden:

- Vervangen kozijnen;
- Isoleren van het dak;
- Na-isolatie van de spouwmuur.

Voor de van 't Hoffstraat 35 t/m 95 betreffen dit de volgende werkzaamheden:

- Isoleren van het dak;
- Renovatie van de gevel.

5. Wat is de planning van het project?

Start werkzaamheden: 1-12-2025 (start na verkrijgen omgevingsvergunning).

Einde werkzaamheden: 1-12-2026

6. Wat is de locatie en omschrijving van het project?

De bebouwing van de Hollandseweg 2 t/m 76 bestaat uit een U-vormig wooncomplex van vier verdiepingen met twee woonlagen van maisonnettewoningen van elk twee verdiepingen. Aan de achterzijde van het pand bevindt zich een afgesloten tuin, welke bereikbaar is via de twee aanwezige portieken. Aan zowel de oostelijke als de westelijke zijde van het pand zijn parkeerplaatsen gelegen. Ten noorden van het pand, aan de overzijde van de Hollandseweg, bevindt zich een pand van de Universiteit Wageningen.

Het wooncomplex is opgebouwd uit bakstenen muren met spouw. Het heeft een plat dak bedekt met bitumen. Aan de zijden waar de parkeerplaatsen zich bevinden, zijn op de derde verdieping kleine balkons gesitueerd. Op de begane grond zijn aan deze zijden

tuinen aanwezig. De voordeuren van de woningen kunnen bereikt worden middels een galerij op de begane grond en de derde verdieping van het pand.

De bebouwing van de Hollandseweg 78 t/m 152 bestaat uit een U-vormig wooncomplex van vier verdiepingen met twee woonlagen van maisonnette woningen van elk twee verdiepingen. Het betreft een U-vormig pand met een afgesloten gemeenschappelijke tuin, welke bereikbaar is via de twee aanwezige portieken. Aan zowel de oostelijke als de westelijke zijde van het pand bevinden zich parkeerplaatsen. Ten noorden van het wooncomplex, aan de overzijde van de Hollandseweg, bevinden zich een pand van de Universiteit Wageningen en een middelbare school.

De bebouwing in het plangebied is opgebouwd uit bakstenen muren met spouw. Aan de kopse kanten bevinden zich schoorstenen welke eveneens zijn opgebouwd uit bakstenen. Het heeft een plat dak bedekt met bitumen. Aan de zijden waar de parkeerplaatsen zich bevinden, zijn op de derde verdieping kleine balkons aanwezig. Op de begane grond zijn aan deze zijden afgesloten privétuinen aanwezig. De voordeuren van de woningen kunnen bereikt worden middels een galerij op de begane grond en de derde verdieping van het pand.

De bebouwing van de van 't Hoffstraat 35 t/m 95 bestaat uit een L-vormig wooncomplex, waarbij twee delen van de bebouwing met elkaar verbonden zijn middels een trappenhuis. De bebouwing is opgebouwd uit bakstenen muren met spouw. Er zijn betonnen galerijen aanwezig langs de voordeuren van de woningen, en balkons zijn aanwezig aan de zijde van de Hoevestein. Het trappenhuis heeft glazen wanden en kan via een deur aan de Van 't Hoffstraat betreden worden. Het gehele pand heeft een plat dak bedekt met bitumen. Langs de lange kanten van het pand zijn grote raampartijen aanwezig, onderbroken door de deuren die naar de balkons leiden. Aan de kopse kanten zijn enkele kleine ramen aanwezig.

Aan de noordzijde van het pand bevindt zich een tuin met een grasveld, enkele losse tuinmeubelen en een fietsenstalling. Een betegeld voetpad loopt langs de fietsenstalling tot naar de hoofdingang van het pand.

Foto's van het projectgebied zijn weergegeven in figuur 2 en figuur 3.



Figuur 2: Impressie panden Hollandseweg 2 t/m 76 en Hollandseweg 78 t/m 152 (foto's: Laneco, 2023).



Figuur 3: Impressie panden van 't Hoffstraat 35 t/m 95 (foto's: Laneco, 2023).

7. Duur omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de duur van vijf jaar, gerekend vanaf het moment van toekenning. Deze tijd wordt aangehouden om ruimte te houden in de planning en eventuele vertragingen op te vangen.

2 ECOLOGISCHE INVENTARISATIE

2.1 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

In 2023 is door Laneco een quickscan flora en fauna (Wilbrink, 2023) uitgevoerd voor deze locatie (zie ook separate bijlage A). Hierbij is geconstateerd dat binnen het plangebied effecten op de volgende beschermde soort(groep)en niet kunnen worden uitgesloten:

- Gebouwbewonende vleermuizen
 - Gewone dwergvleermuis;
 - Gewone grootoorvleermuis;
 - Laatvlieger;
 - Meervleermuis;
 - Ruige dwergvleermuis;
 - Tweekleurige vleermuis (enkel zomer- en kraamverblijfplaatsen).

Voor andere (beschermde) soorten worden geen effecten verwacht. Wel is gewezen op de (specifieke) zorgplicht en de kaders met betrekking tot het broedseizoen.

2.2 NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK

Uit nadere ecologische onderzoeken (Lokhorst, 2024) in het plangebied blijkt dat de geplande werkzaamheden negatieve effecten kunnen hebben op:

- Eén zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis;
- Drie paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis; en
- Eén gecombineerde zomer- en paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis.

Het betreft dus een totaal van vijf verblijfplaatsen die zijn aangetroffen in de bebouwing. Aantasting van deze verblijfplaatsen als gevolg van de werkzaamheden, is in strijd met de Omgevingswet. Er moet een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit worden aangevraagd voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

De resultaten van de nader onderzoeken naar vleermuizen zijn in de volgende paragrafen toegelicht, waarbij alleen de onderzoeksmethode is beschreven van de soort waarvoor vergunning wordt aangevraagd (gewone dwergvleermuis). Zie ook separate bijlage B.

Verblijfplaatsen van de overige gebouwbewonende vleermuizen zijn niet aangetroffen gedurende de nader ecologisch onderzoeken.

2.2.1 Vleermuizen

Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2021 zoals opgesteld door het Netwerk Groene Bureaus (NGB, 2020). Er is onderzoek gedaan naar kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen. Er is daarnaast onderzoek gedaan naar massawinterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis. Er drie zijn separate

onderzoeken uitgevoerd voor de drie wooncomplexen. Een overzicht van alle uitgevoerde onderzoeksrondes is weergegeven in tabel 1.

Voor de onderzoeksinspanning en inzet van personen is rekening gehouden met de vereisten zoals opgenomen in het Vleermuisprotocol 2021.

**Tabel 1: Overzicht van de uitgevoerde onderzoeksrondes naar vleermuizen
Hollandseweg 2 t/m 76**

Datum	Onderzoek (#personen)	Start/einde (uur)	Zon op/onder (uur)	Windkracht (Bft)	Temperatuur (°C)	Weer
Kraamseizoen 2024 (zomer- en kraamverblijfplaatsen):						
27-5-2024	4 personen	21.25 – 00.16	21.28	0-1	13	Gedurende het eerste half uur motregen, daarna droog.
4-6-2024	1 persoon	02.16 – 05.38	05.20	1	13	Halfbewolkt, droog
20-6-2024	4 personen	22.00 – 00.38	22.02	1-2	12	Licht bewolkt, laatste halfuur motregen
Paarseizoen 2024 (paarverblijfplaatsen):						
5-8-2024	1 persoon	23.55 – 02.08	21.20	1	18	Bewolkt
16-8-2024	2 personen	20.46 – 02.09	20.59	1-2	17	Bewolkt, meerdere keren korte motregen
22-8-2024	2 personen	23.51 – 02.02	20.46	1	16	Halfbewolkt, droog
6-9-2024	2 personen	20.10 – 23.18	20.13	1	18	Bewolkt, droog op 15 minuten motregen na

**Tabel 2: Overzicht van de uitgevoerde onderzoeksrondes naar vleermuizen
Hollandseweg 78 t/m 152**

Datum	Onderzoek (#personen)	Start/einde (uur)	Zon op/onder (uur)	Windkracht (Bft)	Temperatuur (°C)	Weer
Kraamseizoen 2024 (zomer- en kraamverblijfplaatsen):						
24-5-2024	4 personen	21.35 – 00.18	21.41	0-1	15	Bewolkt, droog
19-6-2024	1 persoon	02.16 – 05.35	05.17	1	13	Halfbewolkt, droog
25-6-2024	4 personen	21.53 – 00.43	22.02	2-3	12	Licht bewolkt, laatste halfuur motregen
Paarseizoen 2024 (paarverblijfplaatsen):						
8-8-2024	2 personen	23.55 – 02.08	21.20	1	18	Bewolkt
16-8-2024	2 personen	20.56 – 00.04	21.00	1	19	Bewolkt, meerdere keren korte motregen
22-8-2024	2 personen	23.59 – 02.02	20.46	1	16	Halfbewolkt, droog
7-9-2024	2 personen	20.10-23.15	20.12	0	25	Bewolkt, droog

Tabel 3: Overzicht van de uitgevoerde onderzoeksrondes naar vleermuizen van 't Hoffstraat 35 t/m 95

Datum	Onderzoek (#personen)	Start/einde (uur)	Zon op/onder (uur)	Windkracht (Bft)	Temperatuur (°C)	Weer
Kraamseizoen 2024 (zomer- en kraamverblijfplaatsen):						
29-5-2024	3 personen	21.32 - 00.19	21.47	0-1	13	Lichtbewolkt, droog
4-6-2024	1 persoon	02.16 - 05.35	05.20	1	13	Halfbewolkt, droog
27-6-2024	3 personen	21.49 - 00.36	22.04	1-2	21	Lichtbewolkt, droog
Paarseizoen 2024 (paarverblijfplaatsen):						
7-8-2024	2 personen	23.55 - 02.08	21.13	2	18	Lichtbewolkt, droog
22-8-2024	2 personen	20.36 - 02.10	20.48	3	22	Bewolkt
13-9-2024	2 personen	19.54 - 23.02	19.59	1	12	Helder, droog

Methode

Het onderzoek naar vleermuizen is verricht met behulp van een batdetector D240X. De batdetector vertaalt het voor mensen onhoorbare ultrasone geluid van vleermuizen naar hoorbare geluiden. Vleermuizen zijn op naam gebracht door interpretatie van het ritme en de klank van hun sonargeluid, gecombineerd met zichtwaarnemingen van vliegstijl en grootte. De geluiden zijn waar nodig opgenomen en later geanalyseerd in het programma Batsound en/of Batexplorer.

Kraamseizoen (zomer- en kraamverblijfplaatsen) 2024

Conform het protocol zijn er drie onderzoeksrondes uitgevoerd tussen 15 mei en 15 juli, waarvan minimaal één ronde in juni en één ronde in de ochtend.

Het onderzoek betrof twee avondrondes en één ochtendronde. De onderzoeken zijn uitgevoerd met een tussenperiode van minimaal twintig dagen tussen de eerste en laatste onderzoekronde. De avondrondes zijn door drie tot vier personen uitgevoerd (afhankelijk van het te onderzoeken complex) om de vereiste 75% overzicht binnen het plangebied te garanderen. Deze rondes zijn vanaf zonsondergang tot circa twee en een half uur na zonsondergang uitgevoerd. Omdat de meeste vleermuissoorten 's ochtends langere tijd bij hun verblijfplaats zwermen, kon de ochtendronde door één worden uitgevoerd. De ochtendronde is uitgevoerd vanaf drie uur voor zonsopkomst tot aan zonsopkomst.

Paarseizoen (paarverblijfplaatsen) 2024

In het najaar van 2024, tussen 1 augustus en 15 september, zijn drie onderzoeksrondes uitgevoerd om te zoeken naar paarverblijfplaatsen en massawinterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis. Het betrof één ronde waarin enkel gezocht is naar massawinterverblijfplaatsen, één ronde gericht op enkel paarverblijfplaatsen en één ronde waarbij het onderzoek naar massawinterverblijfplaatsen en paarverblijfplaatsen gecombineerd is.

De onderzoeksrondes naar paarverblijfplaatsen begonnen minstens een uur na zonsondergang en duurden twee uur. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van ruige dwergvleermuis is er minimaal één ronde uitgevoerd rond middernacht. Tussen de eerste en de laatste avondronde zat een minimale tussenpose van twintig dagen. De onderzoeksrondes naar massawinterverblijfplaatsen vonden plaats van 00:00 tot 02:00 uur. De rondes in het najaar zijn door twee personen uitgevoerd.

2.3 RESULTATEN ONDERZOEK EN CONSEQUENTIES

2.3.1 Vleermuizen

Tijdens het onderzoek zijn vijf vleermuissoorten waargenomen, te weten: gewone dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis.

Tijdens het nader onderzoek zijn in het plangebied de volgende verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld:

- Eén zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis;
- Drie paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis;
- Eén gecombineerde zomer- en paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis.

Bovengenoemde verblijfplaatsen bevinden zich in de bebouwing in de spouwmuur of onder de dakrand. Tijdens het onderzoek zijn geen andere essentiële onderdelen van het leefgebied van vleermuizen vastgesteld binnen het plangebied. Alle verblijfplaatsen van vleermuizen zijn beschermd in de Omgevingswet.

Consequenties

Door de aanwezigheid van de zomer- en paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis hebben de werkzaamheden aan de gebouwen mogelijk negatieve effecten op deze beschermde functies. Daarom is het noodzakelijk om voorafgaand aan de werkzaamheden aan de bebouwing een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aan te vragen.

2.3.2 Nadere effectbeoordeling

De beoogde werkzaamheden hebben naar verwachting een permanent effect op de verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, vanwege de voorgenomen na-isolatie van de spouwmuur. De aangetroffen verblijfplaatsen bevinden zich vermoedelijk in de spouwmuur en/of onder het dak. De spouwmuurisolatie en het vervangen van de kozijnen zorgen ervoor dat de verblijfplaatsen ongeschikt worden en de invliegopeningen verdwijnen. De isolatie van het dak kan een klimatologische verandering teweegbrengen, waardoor verblijfplaatsen permanent worden aangetast.

Omdat de aangetroffen zomer- en paarverblijfplaatsen zullen verdwijnen als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden, is een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit noodzakelijk met bijhorende mitigatie en compensatiemaatregelen.

3 UITWERKING VOORWAARDEN VERGUNNING

Door de geplande werkzaamheden aan de bebouwing binnen het plangebied kunnen tijdelijke verstorende effecten op de aanwezige zomer- en paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis niet worden uitgesloten. Door deze aantasting leidt uitvoering van de werkzaamheden tot een overtreding van de bepalingen uit de Omgevingswet.

Tabel 2: Wettelijke bepalingen uit de Omgevingswet

Soort	Verbod		Belang
Gewone dwergvleermuis (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	Artikel 11.46, lid 1b Bal	Opzettelijk verstoren van dieren	Artikel 8.74k Bkl
	Artikel 11.46, lid 1d Bal	Het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren	

Artikel 8.74k Besluit kwaliteit leefomgeving

De vergunning flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet voor soorten van artikel 11.46 lid 1b en lid 1d Bal (Bijlage IV van de Habitatrichtlijn) worden verleend als de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- A.** Er geen andere bevredigende oplossing dan het verrichten van de activiteit bestaat;
- B.** De activiteit nodig is:
- 1 in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
 - 2 voor het voorkomen van ernstige schade aan met name gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
 - 3 in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;
 - 4 voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daarvoor benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten; of
 - 5 om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de omgevingsvergunning vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, respectievelijk een beperkt bij de omgevingsvergunning vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben;
- C.** De activiteit niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van deze soort.

3.1 ALTERNATIEVEN

A: er bestaat geen andere bevredigende oplossing

Planologisch

De bebouwing aan de van 't Hoffstraat en Hollandseweg bestaat uit 107 adressen. De bebouwing is verouderd. De kozijnen moeten worden vervangen bij een gedeelte van de bebouwing. Tevens is de bebouwing onvoldoende geïsoleerd. Momenteel is er sprake van energielabel C tot D. Gevolgen voor alle bewoners zijn een hoge energierekening en weinig comfort.

Om de panden voor de toekomst te behouden zijn verduurzamingsmaatregelen voorzien die de eerder genoemde problemen oplossen. Deze kunnen per pand verschillen, maar behelzen onder andere het isoleren van daken en het isoleren van de spouwmuur in de volledige buitenschil van twee complexen.

Voor dergelijke bebouwing is het financieel niet haalbaar om bijvoorbeeld van binnenuit te isoleren. De woningen zijn immers al volledig in gebruik en ingericht, waardoor de woonruimte voor langere tijd onbruikbaar zou zijn. Bij twee complexen moeten de kozijnen worden vervangen om tocht en vochtdoorslag te voorkomen. Met deze maatregel komt echter de spouw open te liggen.

Om de energetisch verbeterende maatregelen uit te voeren zijn technisch geen alternatieven beschikbaar om de verblijfplaatsen die zijn aangetroffen niet aan te tasten. Er zijn geen alternatieven voor de manier van uitvoeren van de verduurzamingsmaatregelen die niet eenzelfde effect sorteren op de verblijfplaatsen.

De gekozen werkwijze voor het verduurzamen van de bebouwing is de werkwijze met de minste schade voor de gewone dwergvleermuis. Het eventueel slopen van het pand en opnieuw bouwen, veroorzaakt meer schade voor de beschermde soorten. Met de getroffen mitigerende en compenserende maatregelen wordt er zo min mogelijk schade toegebracht aan de soort.

Werkwijze: ecologisch

Effectbeoordeling

Voor de aangetroffen (beschermde) zomer- en paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis worden mitigerende maatregelen getroffen door het aanbieden van tijdelijke verblijfplaatsen. De tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen, in de vorm van 20 platte vleermuiskasten, worden voor 15 mei 2025 aangebracht. De kasten worden binnen 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats geplaatst aan gebouwen in de omgeving.

De kasten worden op minimaal 2,5 meter hoogte geplaatst, waarbij er onder de kasten geen elementen zijn die de uitvliegruimte beperken. Bij het bepalen van de locaties is ook getracht de invloed van versturende factoren, zoals licht, te beperken. Uitvliegopeningen worden op verschillende windrichtingen gericht om een zo groot mogelijke variëteit aan beschikbare microklimaten te creëren. Voor het aanbrengen van tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen wordt gebruik gemaakt van vleermuiskasten met

afmetingen 28 x 41 x 6,5cm conform de kennisdocumenten gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis van BIJ12.

Omdat als gevolg van de verduurzamingsmaatregelen verblijfplaatsen permanent worden aangetast, zijn aanvullend permanente voorzieningen voorzien. Dit wordt in hoofdstuk 4 verder uitgewerkt.

Planning

De verduurzamingswerkzaamheden zullen worden uitgevoerd in de periode december 2025 t/m december 2026. De voorbereidende werkzaamheden (ongeschikt maken) worden uitgevoerd in de minst kwetsbare periode van de gewone dwergvleermuis (tussen april en november en buiten de kraamperiode van 15 mei t/m 15 juli). Gedurende de werkzaamheden worden voldoende alternatieve verblijfplaatsen aangeboden. Hierdoor zijn er geen redelijke alternatieven met minder ecologische impact. In hoofdstuk 4 wordt verder op de mitigerende en compenserende maatregelen ingegaan.

3.2 BELANG VAN DE INGREEP

B: belang van de ingreep/voorwaarden Habitatrichtlijn/Vogelrichtlijn

Gewone dwergvleermuis

Voor soorten genoemd in de Habitatrichtlijn dient sprake te zijn van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn. Bij projecten in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling dient minimaal één van de volgende belangen van toepassing te zijn:

- in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
- ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
- 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.

Een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de gewone dwergvleermuis wordt daarom aangevraagd:

- 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.

Tot de dwingende redenen als bedoeld in artikel 8.74k, onder b3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving behoort onder meer:

Voor het Milieu wezenlijke gunstige effecten

Op de COP26 in Glasgow werd op de valreep een nieuw mondiaal klimaatakkoord vastgesteld dat hopelijk zal leiden tot het nemen van integrale en grootschalige maatregelen door alle betrokken landen. (Rijksoverheid, 2021)

Op Europese schaal zijn afspraken gemaakt naar aanleiding van dit mondiaal klimaatakkoord met het 'fit for 55 pakket', waarin doelen zijn vastgelegd van een klimaatneutrale EU in 2050 en een vermindering van broeikasgasemissie met 55 procent in 2030. (Ministerie van Buitenlandse Zaken, 2021)

In lijn met de Parijse klimaatdoelen hebben we in Nederland in de vorm van het Klimaatakkoord afspraken gemaakt over de reductie van CO₂-uitstoot. Om die afspraken na te komen is een forse inspanning nodig op energiebesparing en het gebruik van alternatieve energiebronnen. Het isoleren van de panden en daarmee het beperken van het warmteverlies draagt bij aan het verminderen van de uitstoot. Deze ingreep dient daarmee ook deze gestelde klimaatdoelen en daarom het groot openbaar belang.

De provincie Gelderland heeft het Gelders Programma Klimaat 2021-2030 opgesteld waarin afspraken zijn opgenomen met betrekking tot het beperken van de uitstoot van broeikasgassen. De doelen zijn in lijn met het klimaatakkoord en streven naar een afname van de uitstoot van broeikasgassen van 55% ten opzichte van het jaar 1990. In het Gelders Programma Klimaat zijn per sector specifieke doelen opgenomen, waarbij in de Gelderse gebouwde omgeving in 2030 minimaal 2,3 Mton minder CO₂ moet worden uitgestoten dan in 2021. De voorgenomen ingreep draagt bij aan het behalen van deze provinciale doelstellingen.

Daarnaast heeft de gemeente Wageningen een klimaatplan opgesteld, waarbij de uiteindelijke ambitie een klimaatneutraal Wageningen is. Hierin opgenomen is het spoor 'Energiebesparing en warmtetransitie', wat tot doel heeft de uitstoot van CO₂ te reduceren. In dit programma staat voorop om energie te besparen en woningen te isoleren. De voorgenomen werkzaamheden passen binnen dit plan van de gemeente Wageningen en dragen bij aan het behalen van de doelstellingen.

Het streven is dat de wooncomplexen na afronding van de werkzaamheden energielabel A zullen hebben, waar dit in de huidige situatie energielabel C tot D is. Het uitvoeren van de werkzaamheden draagt zodoende bij aan het behalen van de mondiale klimaatdoelen zoals opgesteld in het klimaatakkoord, en daarmee ook het behalen van de klimaatdoelen van Europa, Nederland, de provincie Gelderland en de gemeente Wageningen.

3.3 GUNSTIGE STAAT VAN INSTANDHOUDING

C: doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is de meest zichtbare en meest algemeen voorkomende vleermuissoort, die vrijwel overal in Nederland kan worden aangetroffen (BIJ12, 2024; NDFF, 2015 t/m 2025). De verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis komen zover bekend voor in gebouwen in spouwmuren, achter betimmering, andere kieren in de nok van het gebouw, onder daken, achter luiken, in scheuren in metselwerk, vleermuiskasten en overige geschikte openingen en ruimtes.

De gewone dwergvleermuis is één van de minst kritische in Nederland voorkomende vleermuissoorten wat betreft verblijfplaatsen. De regionale staat van instandhouding van gewone dwergvleermuis in de provincie Gelderland is weergegeven in tabel 4. De nationale verspreiding van deze soorten is naar verwachting gelijkend met de lokale en regionale verspreiding (NDFF, 2015 t/m 2025). De landelijke staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis was in 2013 als gunstig genoemd en in 2022 matig positief.

Beoordeling provinciale staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis

Beoordelingscriterium	Huidige situatie	Trend (laatste 10 jaar)	Referentie-waarde 1994
Aandeel Gelderland in de landelijke populatie	Evenredig (12%)		
Populatieomvang	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Verspreidingsgebied	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Kwaliteit leefgebied	Ongunstig - slecht	Verslechterend	Wordt niet gehaald
Toekomstperspectief	Ongunstig - slecht	n.v.t.	n.v.t.
Eindbeoordeling svi Gelderland	Ongunstig - slecht	Verslechterend	Onbekend

Tabel 4: Staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis in Gelderland (Zoogdiervereniging, 2019)

Effecten op gewone dwergvleermuis

Door het nemen van maatregelen wordt voorkomen dat de vleermuizen gedood worden en zullen altijd voldoende alternatieve verblijfplaatsen aanwezig zijn in de vorm van (tijdelijke) vleermuiskasten. Hierdoor zullen de voorgenomen werkzaamheden geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van bovengenoemde soorten.

4 MAATREGELEN

In dit hoofdstuk worden de mitigerende en compenserende maatregelen uitgewerkt. Er worden maatregelen voorgeschreven om effecten te minimaliseren. Er moet overigens altijd worden voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot de (specifieke) zorgplicht en het broedseizoen.

Algemene maatregelen

- Alle genoemde maatregelen worden onder begeleiding van een ter zake kundig ecooloog uitgevoerd.
- Mocht er toch worden overgegaan tot het kappen van bomen, het verwijderen van struweel en/of het slopen van (delen van) panden, dient dit te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen (globaal 15 maart t/m 15 juli), of er moet na gericht onderzoek door een ecooloog zijn geconcludeerd dat er geen broedende vogels aanwezig zijn (broedvogelcontrole).
- Verlichting tijdens werkzaamheden wordt beperkt en in geen geval direct op gebouwen en groene elementen gericht. Er wordt gebruik gemaakt van verlichting met een naar beneden gerichte, gebundelde lichtstraal zonder lichtdispersie naar de omgeving.
- Ook in de nieuwe situatie dient het gebruik van verlichting te worden beperkt. Er wordt gebruik gemaakt van verlichting met een naar beneden gerichte, gebundelde lichtstraal zonder lichtdispersie en een maximale hoogte van 2 meter. De verlichting wordt in geen geval op lijnvormige en opgaande groene elementen gericht.

Specifiek voor de aantasting van verblijfplaatsen

- Voorafgaand aan de werkzaamheden zullen 20 tijdelijke kasten worden geplaatst binnen een straal van 200 meter vanaf de bebouwing. De kasten zullen wat betreft vorm en maatvoering voldoen aan de eisen van het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, (zie bijlage 3);
- De kasten worden uitsluitend opgehangen aan gemetselde of ruwe gevels van gebouwen voor gewone dwergvleermuis op een hoogte van minimaal 2,5 meter, waarbij rekening wordt gehouden met vrije uitvliegopeningen;
- In totaal gaat het om 20 kasten aan gebouwen voor de 5 verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis;
- De kasten worden niet in de buurt van verlichting geplaatst;
- De kasten worden in verschillende windrichtingen geplaatst;
- De kasten worden geplaatst voor 15 mei 2025, waarbij rekening wordt gehouden met een gewenningsperiode van 3 maanden tot de start van de werkzaamheden;
- Minimaal 5 dagen voorafgaand aan de werkzaamheden en na de gewenningsperiode van de tijdelijke voorzieningen (dus na 15 juli) worden de oorspronkelijke verblijfplaatsen en potentiële andere verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt (na minimaal 3 dagen met een avondtemperatuur van meer dan 10°C en onder ecologisch toezicht). Dit om verplaatsing van de verblijfplaats binnen het gebouw te voorkomen;

-
- Het ongeschikt maken wordt uitgevoerd door het afsluiten van alle openingen en het aanbrengen van exclusion flaps door een deskundige partij. Hiermee wordt aan eventueel aanwezige vleermuizen de kans geboden een ander onderkomen te zoeken;
 - Na het ongeschikt maken en voorafgaand aan de werkzaamheden wordt door een ecooloog middels een onderzoek overdag gecontroleerd of de bebouwing goed ongeschikt gemaakt is. Hierna wordt conform het Vleermuisprotocol gecontroleerd of er geen vleermuizen aanwezig zijn door middel van een controle in de avond met minimaal 75% overzicht. Indien dat wel het geval is, worden aanvullende maatregelen genomen. Nacontrole gebeurt alleen bij een minimale avondtemperatuur van 10°C, waarbij de avondtemperatuur in de voorgaande avonden tevens minimaal 10°C is;
 - Na het aanbrengen van permanente voorzieningen geldt wederom een gewenningsperiode van 3 maanden alvorens de kasten verwijderd kunnen worden na controle van een ecooloog op het gebruik van deze kasten. De permanente voorzieningen bestaan uit:
 - Het inmettelen/inbouwen van permanente vleermuiskasten, dan wel het inmettelen/inbouwen van permanente WEDI-voorzieningen. Voor de vleermuiskasten zal het type 'VMPM1s Vleermuiskast' van Unitura (zie afbeelding 1, bijlage 4) of vergelijkbaar worden aangebracht. Afmetingen 89,4x22x5,2cm en diepte van binnen van 2,5cm. Voor details rondom de WEDI-voorzieningen wordt verwezen naar bijlage 5;
 - De permanente voorzieningen (zoals hierboven genoemd) worden gerealiseerd op een locatie(s) die gelijk of beter van kwaliteit is aan de oorspronkelijke situatie wat betreft situering (in zuid/zuidoost/zuidwest georiënteerde muren), hoogte (minimaal 2,5 meter, bij voorkeur hoger), nabij een relatief donkere groene aanvliegroute/bomenrij, vrije in- en uitvliegruimte en zijn lichtvrij en vrij van verstoring en buiten bereik van predatoren.

BIJLAGE 1 LITERATUURLIJST

BIJ12 (2024). *Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, versie 2.0*. Utrecht, Nederland.

Lokhorst, S.R. (2024). *Rapportage nader ecologisch onderzoek Hollandseweg 2 t/m 76 te Wageningen*. Voorthuizen: Laneco.

Lokhorst, S.R. (2024). *Rapportage nader ecologisch onderzoek Hollandseweg 78 t/m 152 te Wageningen*. Voorthuizen: Laneco.

Lokhorst, S.R. (2024). *Rapportage nader ecologisch onderzoek Van 't Hoffstraat 35 t/m 95 te Wageningen*. Voorthuizen: Laneco.

Netwerk Groene Bureaus (2021) *Vleermuisprotocol 2021*. Odijk, Nederland.

Norren, van E. (red.), 2019. Staat van instandhouding Gelderland. Factsheets voor 24 soorten in Gelderland. Rapport 2019.09. Zoogdiervereniging, Nijmegen. Geraadpleegd in maart 2025 via <https://www.zoogdiervereniging.nl/sites/default/files/2021-01/2019.09%20SVI%20Gelderland%2030%20nov%20def.pdf>

Wilbrink, W., (2023). *Quick scan flora en fauna VvE's Bovenbuurt en Benedenbuurt, Wageningen*. Laneco, Ede.

Websites

Rijksoverheid (2021). *5 vragen over het klimaatakkoord in Glasgow*. Geraadpleegd in maart 2025 van <https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-buitenlandse-zaken/het-werk-van-bz-in-de-praktijk/weblogs/2021/5-vragen-over-het-klimaatakkoord-in-glasgow>

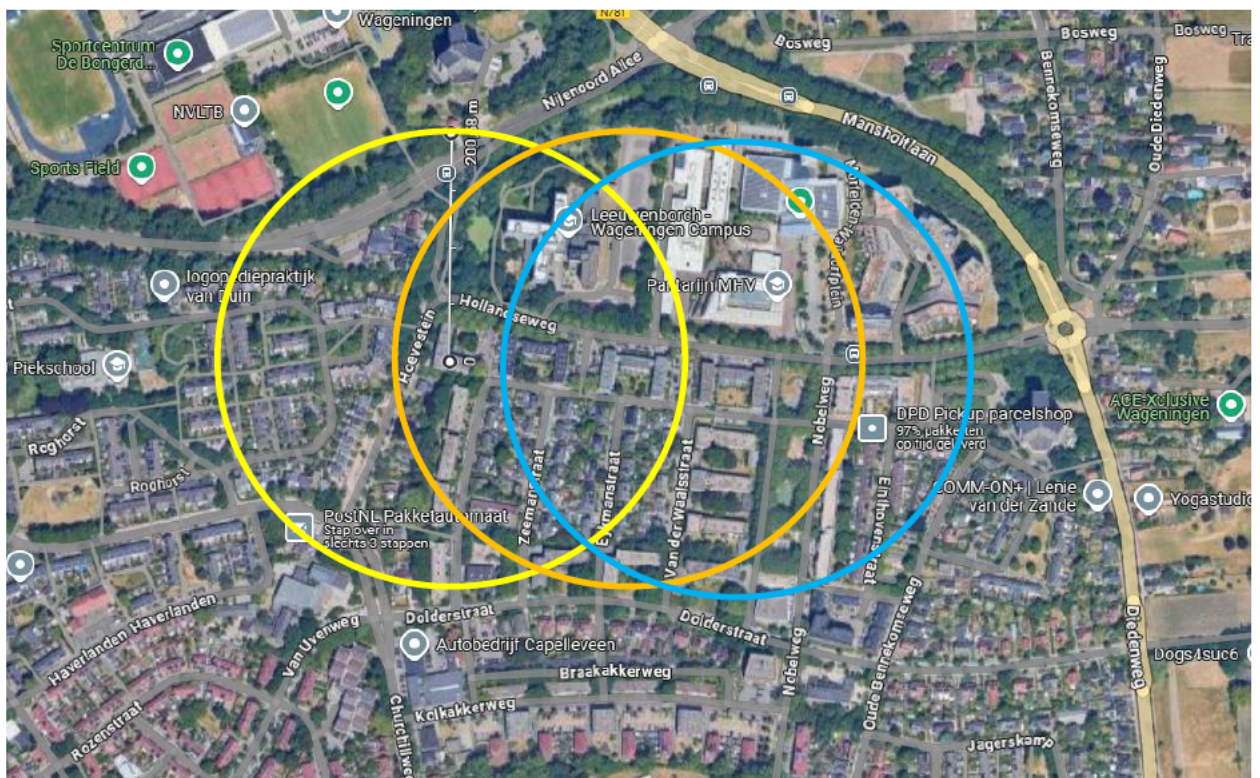
Ministerie van Buitenlandse Zaken (2021). *Fit-for-55-pakket van Europese Commissie moet leiden tot bereiken van klimaatdoelen door de EU*. Geraadpleegd in maart 2025 van <https://ecer.minbuza.nl/-/fit-for-55-pakket-van-europese-commissie-moet-leiden-tot-bereiken-van-klimaatdoelen-door-de-eu>

Provincie Gelderland (2021). Programma Klimaat 2021-2030. Geraadpleegd in maart 2025 via https://media.gelderland.nl/Programma_Klimaat_2021_2030_DEF_2f366a1de6.pdf

Gemeente Wageningen (2025). *Routekaart Wageningen Klimaatneutraal 2030-40*. Geraadpleegd in april 2025 via: <https://wageningenduurzaam.nl/routekaart-wageningen-klimaatneutraal/>

BIJLAGE 2 LOCATIES TIJDELIJKE MITIGATIE

Onderstaande afbeelding toont een zoekcirkel van 200 meter voor de plaatsing van de tijdelijke vleermuiskasten. Omdat het meerdere panden met meerdere verblijfplaatsen betreft, zijn er drie zoekcirkels geplaatst; de gele zoekcirkel geeft een straal van 200 meter vanaf de Van 't Hoffstraat 35 t/m 95. De oranje zoekcirkel een straal van 200 meter vanaf de Hollandseweg 2 t/m 76 en de blauwe zoekcirkel een straal van 200 meter van de Hollandseweg 78 t/m 152. Binnen zoekcirkels worden 20 kasten geplaatst.



BIJLAGE 3 VOORBEELD TIJDELIJKE VLEERMUISKASTEN

	Eisen	Tijdelijke vervanging	Permanente vervanging
Zomer- of paar-verblijfplaats	Lage eisen: Aantal dieren: + Grootte verblijfsruimte: + Temperatuurbuffering: + Temperatuurgradiënten: +	Minimale interne afmeting: Breedte: 15 cm Hoogte: 30 cm Diepte: 2 cm (1 laag) Diepte: 1,5 cm per laag (> 1 laag) Plaatsing: Aan gebouwen Aan kunstgevel (boeiboorden) Paalkast (Meerlaags)	Minimale interne afmeting: Breedte: 15 cm Hoogte: 80 cm Diepte: 2 cm (1 laag) Diepte: 1,5 cm per laag (> 1 laag) Plaatsing: In gebouw(del)en

Maatvoering zomer- of paar-verblijfplaats conform zowel het Kennisdocument gewone dwergvleermuis van BIJ12



Specificaties

 Materiaal	Multiplex Grip mortel	 Formaat	Buiten Binnen	60x29x45cm 53x20x2cm
 Gewicht	1,8 kg	 Kleur	Grijs	

Voorbeeld van de toegepaste tijdelijke kast voor vleermuizen. Type 'VMT1' van Unitura (bron: Unitura, 2025).

BIJLAGE 4 PERMANENTE VOORZIENINGEN - INBOUWKASTEN



Specificaties

	Materiaal	Houtbeton		Formaat	Buiten 97,4x22x5,2 cm Diepte binnen 2,5 cm
	Gewicht	7,8 kg		Lagen	1 laag
	Kleur	Grijs			

Voorbeeld van de toe te passen inbouwsteen voor vleermuizen (Unitura, 2025)

BIJLAGE 5 PERMANENTE VOORZIENINGEN – WEDI-VOORZIENINGEN

Permanente voorzieningen kunnen worden gerealiseerd met behulp van spouwborstels in de spouw en open stootvoegen, onder de noemer: WEDI voorziening.

Deze voorziening is bedoeld om een verblijfplaats te maken voor spouwbewonende vleermuissoorten (met name dwergvleermuizen, laatvlieger, meervleermuis en baardvleermuis). Er wordt een deel van de spouw NIET nageïsoleerd. Om een koudebrug te voorkomen wordt een harde isolatieplaat tegen het binnenblad klemgezet met wiggen/latten. De isolatieplaat moet zelf ook grip bieden aan vleermuizen, zodat de dieren aan zowel binnen- als buitenblad kunnen hangen. Daar leent een WEDI-plaat zich uitstekend voor, omdat er een hechtlaag op zit voor bijvoorbeeld tegellijm.

Deze voorziening is alleen mogelijk indien de spouw voldoende groot is. Er moet een luchtspouw van tenminste 3 centimeter overblijven voor de vleermuizen, meer mag ook. Deze afmetingen bepalen hoe dik de WEDI-plaat kan zijn (optimale RC). Twee centimeter is doorgaans goed mogelijk (20mm WEDI, 30mm luchtspouw en 10mm oneffenheden op binnenblad, speciebaarden zijn niet erg).

De positie van de voorziening moet zo hoog mogelijk, ter hoogte van de nok (vorm topgevel uitzagen in de WEDI-plaat) of direct naast een eventuele schoorsteen. Als er een spouwlat op de spouw ligt, dan wordt deze over de lengte van 80-100 centimeter verwijderd. Eventueel oud isolatiemateriaal wordt verwijderd ter grootte van de plaat. Het is mogelijk dat op de beste posities nog spouwankers aanwezig zijn, die de plaatsing van WEDI-voorzieningen belemmeren. Het is dan zaak om deze spouwankers te verwijderen en na voltooiing van de WEDI-voorziening een nieuw spouwanker door de hele voorziening heen aan te brengen. De plaat wordt in de spouw neergelaten. De plaat wordt strak tegen het binnenblad aangedrukt en vastgezet met houten klossen of latten als afstandshouder. De horizontale mortelstrepen moeten grenzen aan de luchtspouw, niet aan het binnenblad.

De WEDI-voorziening wordt toegankelijk gemaakt met twee open stootvoegen in de bovenste helft van de voorziening. De voorzieningen hebben per stuk een minimale afmeting van 15cm x 80cm en een diepte van 2cm. Na plaatsing kan de na-isolatie plaatsvinden, waarbij na het isoleren de voorzieningen worden gecontroleerd op functionaliteit met een endoscoop.

Een afbeelding van de WEDI-voorziening is hieronder weergegeven. De effectiviteit van deze voorziening is aangetoond met succesvolle resultaten op andere projecten (VLEN, 2024).

