

Activiteitenplan

Lawickse Allee 130, Wageningen



Status van het
document:

Concept

Datum: 09-10-2025

Sweco Nederland B.V.

Onderwerp

Projectnummer

Klant

Auteur

Tweede auteur

Datum

Versie

Documentreferentie

Handelsregister 30129769

Activiteitenplan Lawickse Allee 130

51026649-001

Woningstichting Wageningen



09-10-2025

D2

51026649-001 D1 Activiteitenplan Lawickse Allee 130 Wageningen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Gegevens van de locatie en het gebruik door flora en fauna	2
2.1	Locatiegegevens en huidige situatie	2
2.2	Verantwoording effectenstudie en verspreidingsinformatie	5
2.3	Deskundige begeleiding	6
3	Verspreiding van beschermde soorten op de locatie	7
3.1	Onderzoeksmethode	7
3.2	Onderzoekresultaten	10
4	Voorgenomen ingreep op de locatie en onderbouwing	13
4.1	Voorgenomen activiteiten en manier van uitvoering	13
4.2	Planning en onderbouwing van de activiteiten	13
4.3	Doel en belang van de activiteiten	14
4.4	Alternatieven	15
4.4.1	Alternatieve locatie	15
4.4.2	Alternatieve inrichting	15
4.4.3	Alternatieve werkwijze	15
4.4.4	Alternatieve planning	16
5	Effecten van de ingreep op flora en fauna	17
5.1	Effecten op korte termijn op beschermde soorten	17
5.2	Effecten lange termijn op gunstige staat van instandhouding	18
5.3	Schadelijke handelingen Omgevingswet	18
6	Te treffen maatregelen	19
6.1	Inleiding	19
6.2	Tijdelijke mitigatie	19
6.3	Zorgvuldig handelen en ongeschikt maken	21
6.4	Controlerondes	21
6.5	Duurzame maatregelen in nieuwe situatie	22
7	Samenvatting	29
Bijlage I		
	Geraadpleegde bronnen	30
Bijlage II		
	Plattegronden	31

1 Inleiding

Sweco heeft van Woningstichting Wageningen opdracht gekregen voor het opstellen van een activiteitenplan in het kader van de Omgevingswet, ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden aan de Lawickse Allee 130 te Wageningen.

De volgende onderzoeksvragen zullen in onderhavige rapportage worden beantwoord:

- Welke beschermde soorten zijn in het plangebied aanwezig?
- Welke functie heeft het plangebied voor de soorten?
- Wat is de omvang en duurzame staat van instandhouding van de bij de ingreep betrokken populaties van beschermde soorten?
- Blijft de functionaliteit van de rust- en voortplantingsplaatsen behouden?
- Welke eigenschappen van het gebied moeten gemitigeerd of gecompenseerd worden?
- Hoe groot wordt het succes van de te nemen maatregelen ingeschat?
- Welke maatregelen moeten getroffen worden om aan de zorgplicht te voldoen?
- Zijn er voor de streng beschermde soorten geen meer bevredigende oplossingen?
- Welk wettelijk belang is er waardoor de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd?

Uit de quickscan natuurwaarden, die door Sweco in december 2022 is uitgevoerd, en geactualiseerd in 2025 (rapport quickscan natuurwaarden Lawickse Allee 130, Wageningen, versie D2, d.d. 10-06-2025), blijkt dat de onderzoekslocatie geschikt is voor diverse gebouwbewonende vleermuissoorten: de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en meervleermuis. Deze soorten kunnen de bebouwing in principe gebruiken als zomerverblijf, kraamverblijf en als paarverblijf. De aanwezigheid van deze soorten wordt in aanvullend onderzoek onderzocht.

Om negatieve gevolgen voor de vleermuizen tijdens de werkzaamheden te voorkomen worden maatregelen uitgevoerd die bestaan uit het behouden van belangrijke verblijfplaatsen, ongeschikt maken van het gebouw tijdens de werkzaamheden, het aanbieden van tijdelijke verblijfplaatsen tijdens de werkzaamheden, en het aanbrengen van permanente verblijfplaatsen in het gebouw.

Het onderhavig onderzoek (hoofdstuk 3) is gedaan volgens de richtlijnen vermeld in de generieke vergunning van Woningstichting, Wageningen, aangevuld met extra onderzoeksrondes volgens het landelijk gestandaardiseerde inventarisatieprotocol, te weten het vleermuisprotocol 2021, geactualiseerd voor meervleermuis (Vleermuisvakberaad Netwerk groene Bureaus, maart 2025). Voor de benodigde mitigatie (hoofdstuk 6) wordt er voldaan aan de richtlijnen van de generieke vergunning alsook aan die voor regulier onderzoek (Kennisdocument gewone dwergvleermuis, versie 2.0, d.d. april 2024).

2 Gegevens van de locatie en het gebruik door flora en fauna

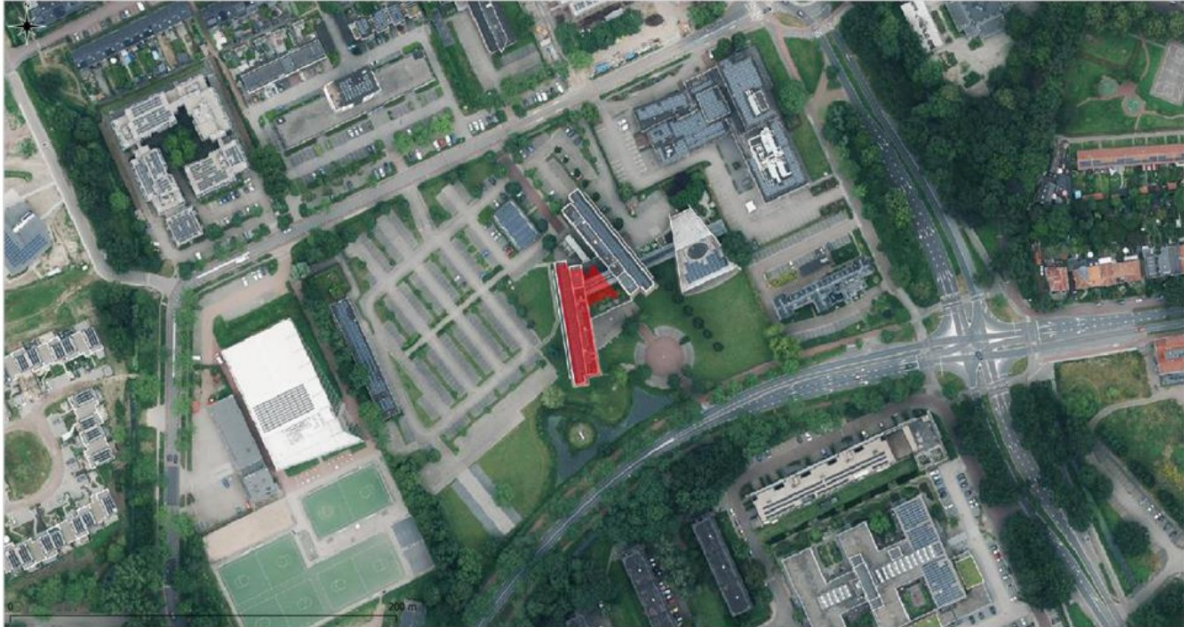
2.1 Locatiegegevens en huidige situatie

De onderzoekslocatie ligt aan de Lawickse Allee 130 te Wageningen. In figuur 2.1 is de onderzoekslocatie weergegeven.



Figuur 2.1 Topografische ligging van de onderzoekslocatie.

De onderzoekslocatie betreft een kantoorgebouw. Woningstichting Wageningen wil een deel van dit kantoorgebouw overnemen om het om te bouwen naar een appartementencomplex. In figuur 2.2 is een luchtfoto van de onderzoekslocatie en de directe omgeving weergegeven. Figuur 2.3 t/m figuur 2.5 geven een impressie van de onderzoekslocatie, middels foto's die zijn genomen tijdens het veldbezoek.



Figuur 2.2 Luchtfoto onderzoekslocatie (rood) en directe omgeving.



Figuur 2.3 Westelijk aanzicht van het hoofdgebouw met verharde parkeerplaatsen en omliggend groen

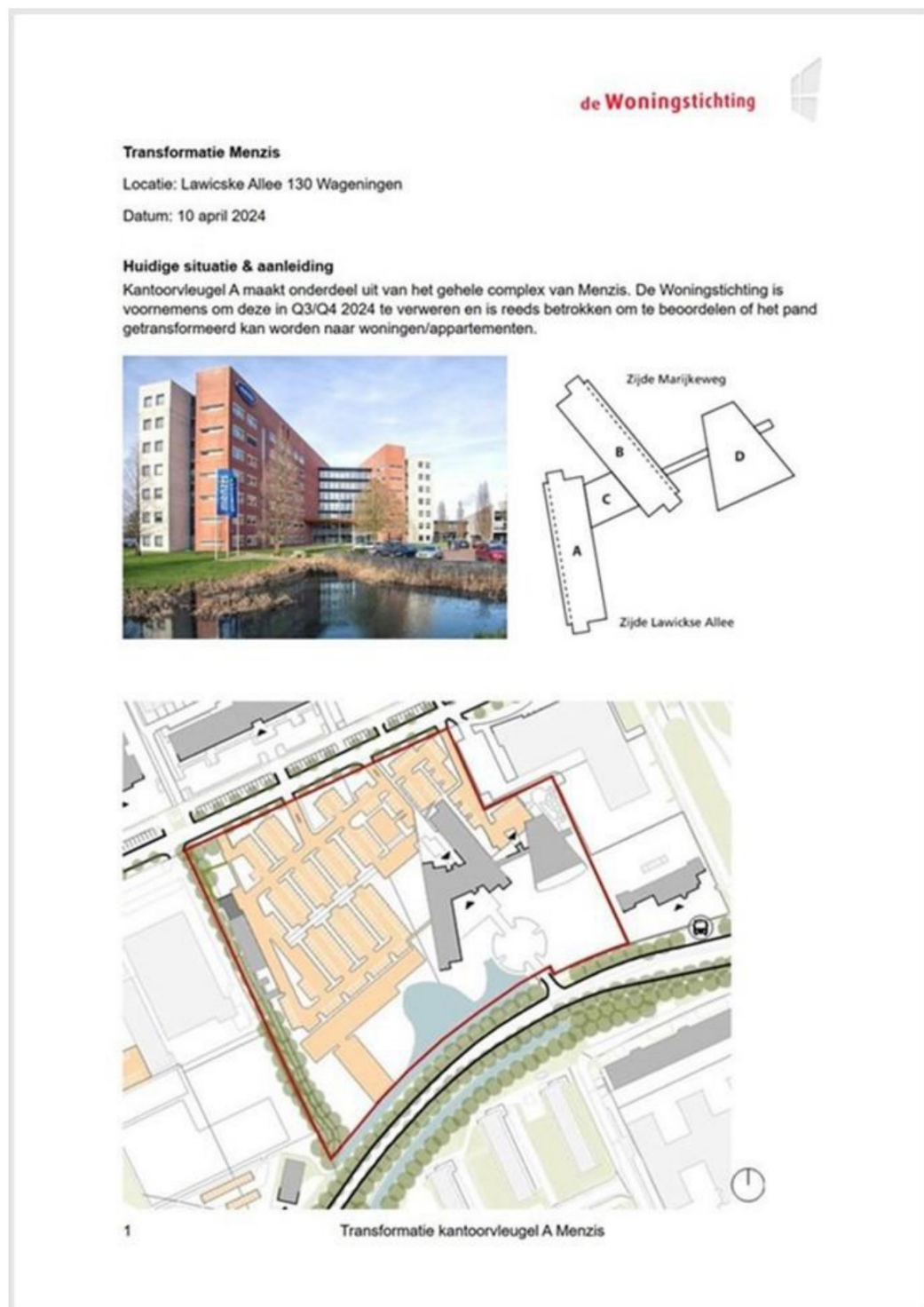


Figuur 2.4 Zuidelijk aanzicht van het hoofdgebouw met de naastgelegen watergang.



Figuur 2.5 Oostelijk aanzicht van het hoofdgebouw.

Figuur 2.6 geeft een situatietekening van de huidige situatie. De onderzoekslocatie betreft het zuidwestelijk deel (deel A) van een kantoorgebouw met 7 bouwlagen. Het noordwestelijk deel (deel B) is geen onderdeel van het plan. Deel C van het gebouw betreft een entree met daarboven corridors van deel A naar B. Deel C is wel onderdeel van de onderzoekslocatie. De gevels van het kantoor bestaat deels uit baksteen, deels uit gevelbeplating, en deels uit raampartijen met kozijnen omranding.



Figuur 2.6 Situatietekening. Bron: Woningstichting Wageningen.

Figuur 2.7 en figuur 2.8 geven een voor dit gebouw typisch beeld van rijen met open stootvoegen op de gevels, boven en onder de raampartijen, en dilatatievoegen, waar vleermuizen het gebouw zouden kunnen binnengaan.



Figuur 2.7 Detail zuidelijke kopgevel met een horizontale strook met open stootvoegen en een verticale dilatatievoeg (links).



Figuur 2.8 Detail zuidelijke kopgevel met diverse open stootvoegen en een dilatatievoeg.

2.2 Verantwoording effectenstudie en verspreidingsinformatie

Door Sweco is in 2022 een quickscan natuurwaarden voor de locatie opgesteld die in 2025 is aangevuld (rapport quickscan natuurwaarden Lawickse Allee 130, Wageningen, versie D2, d.d. 10-06-2025). De quickscan is uitgevoerd aan de hand van een bureaustudie en een veldbezoek. Het veldbezoek is afgelegd op 14 december 2022. Tijdens dit veldbezoek zijn de gehele onderzoekslocatie, alsmede de omliggende percelen onderzocht. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten op basis van het aanwezige habitat.

Uit de quickscan natuurwaarden, blijkt dat de onderzoekslocatie geschikt is voor diverse gebouwbewonende vleermuissoorten: de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en meervleermuis. Deze soorten kunnen de bebouwing in principe gebruiken als zomerverblijf, kraamverblijf, massawinterverblijf en als paarverblijf. De aanwezigheid van deze soorten is met aanvullend onderzoek onderzocht.

2.3 Deskundige begeleiding

De deskundige die betrokken is bij het project, betreft een ervaren ecofoon¹. Sweco is lid van de branchevereniging Netwerk Groene Bureaus en werkt volgens de door het Netwerk opgestelde gedragscode en protocollen.

¹ Alle ecologen van Sweco hebben op HBO, dan wel universitair niveau een opleiding genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie en/of • zijn als ecofoon werkzaam voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het netwerk Groene Bureaus en/of • zetten zich aantoonbaar actief in op het gebied van soortenbescherming bij de daarvoor in Nederland bestaande organisaties.

3 Verspreiding van beschermde soorten op de locatie

3.1 Onderzoeksmethode

Het onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd volgens het landelijk gestandaardiseerde inventarisatieprotocol, te weten het vleermuisprotocol 2021, geactualiseerd voor meervleermuis (Vleermuisvakberaad Netwerk groene Bureaus, maart 2025). Het onderzoek is op wetenschappelijke wijze uitgevoerd zodat het bij eventuele vervolgstappen als juridische basis kan dienen.

Tijdens de quickscan (uitgevoerd door Econsultancy – part of Sweco) is gekeken naar vleermuissoorten die in het plangebied kunnen voorkomen. Hiervoor zijn verspreidingsgegevens en de voorkeurshabitat bestudeerd. Daarnaast is in het plangebied zelf gekeken naar de potentiële verblijfplaatsen en andere essentiële functies, zoals foerageergebied en vliegroutes, en voor welke soorten deze functies geschikt zijn. Op basis van deze gegevens is het aanvullend onderzoek gericht op de gebouwbewonende soorten: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en grootoorvleermuis. Gezien de hoogte en de thermische massa van het gebouw is het ook geschikt geacht als massawinterverblijf voor de gewone dwergvleermuis, en is er ook onderzoek hiernaar uitgevoerd. Het is niet uitgesloten dat ook andere vleermuissoorten voorkomen in het plangebied, denkend aan boombewonende soorten die sporadisch gebruik maken van gebouwen. Andere vleermuissoorten die waargenomen zijn, zijn ook opgenomen in dit rapport.

Tijdens het aanvullend onderzoek is bestudeerd of het plangebied verblijfplaatsen van vleermuizen bevat en/of essentiële functies als vliegroutes en foerageergebied aanwezig zijn. Hiervoor is gelet op in- en uitvliegende, aantikkende en baltsende vleermuizen.

Voor het detecteren van vleermuizen is gebruik gemaakt van batdetectors (modellen: Petterson D240x, Batlogger M2), welke het ultrasoon geluid van vleermuizen detecteren. Ook zijn infrarood camera's gebruikt als ondersteunend materiaal bij alle vleermuisonderzoeken. Op basis van gedragsobservaties en geluidsfragmenten kan worden bepaald welke functies in het plangebied vervuld en of het plangebied een essentieel onderdeel is van het leefgebied van de vleermuizen.

Voor de verschillende vleermuissoorten, die tijdens dit aanvullend onderzoek onderzocht worden, gelden verschillende voorwaarden. Deze voorwaarden worden in tabel 3.1 per soort weergegeven.

Tabel 3.1 voorwaarden aanvullend vleermuisonderzoek.

Soort	Zomer- en Kraamverblijven	Paarverblijven
Gewone dwergvleermuis	15 mei – 15 juli 2 x 2 uur (1 x ochtend). Ronde van 2 uur vanaf zonsondergang of ronde van 2 uur eindigend op zonsopkomst	15 augustus – 1 oktober 2 x 2 uur Ronde van 2 uur vanaf 1 uur na zonsondergang of ronde van 2 uur eindigend op zonsopkomst
Ruige dwergvleermuis	15 mei – 15 juli 2 x 2 uur (1 x ochtend). Ronde van 2 uur vanaf zonsondergang of ronde van 2 uur eindigend op zonsopkomst	15 augustus – 1 oktober 2 x 2 uur (1 x rond middernacht) Ronde van 2 uur vanaf 1 uur na zonsondergang of ronde van 2 uur eindigend op zonsopkomst
Laatvlieger	15 mei – 15 juli 2 x 2 uur ('s avonds) Ronde van 2 uur vanaf zonsondergang	1 augustus – 15 oktober 2 x 2 uur ('s avonds) Ronde van 2 uur vanaf zonsondergang
Meervleermuis	15 mei – 25 juni (kraam) 2 x 2 uur, (start uur na zonsondergang/einde uur voor zonsopkomst) 1 juli – 31 juli (zomer) 1x 2uur, einde uur voor zonsopkomst	15 augustus – 15 september 2 x 3 uur Ronde van 3 uur vanaf zonsondergang of ronde van 3 uur eindigend op zonsopkomst
Gewone grootoorvleermuis	15 mei - 15 jul (kraam) 2 x 2 uur waarvan 1 ronde in juni Ronde start 15 minuten na zonsondergang of eindigend 60 minuten voor zonsopkomst	15 augustus – oktober 2x2uur Ronde van 2 uur vanaf zonsondergang of eindigend op zonsopkomst

Conform het protocol voldoet het vleermuisonderzoek aan de volgende eisen:

- Het onderzoek is uitgevoerd door een ecologisch deskundige;
- Het onderzoek bestaat uit minimaal negen onderzoeksrondes tussen 15 mei en 15 september;
 - o In de kraamperiode (15 mei t/m 15 juli) zijn drie onderzoeksrondes uitgevoerd om aan te tonen of uit te sluiten dat zomer- en/of kraamverblijfplaatsen in de woningen van het plangebied aanwezig zijn. Deze rondes duurden in de avond minimaal twee uur vanaf zonsondergang en in de ochtend drie uur voor zonsopkomst.
 - o Voor onderzoek naar meervleermuis in de kraamperiode zijn twee ochtendrondes uitgevoerd.
 - o In de najaarsperiode (1 augustus t/m 15 september zijn twee onderzoeksrondes uitgevoerd om aan te tonen of uit te sluiten of paarverblijfplaatsen in de woningen

aanwezig zijn. Deze rondes zijn in de avond uitgevoerd en duurden minimaal drie uur vanaf zonsondergang.

o In de zomer (1 augustus t/m 10 september) zijn twee onderzoeksrondes naar massawinterverblijven uitgevoerd om aan te tonen of uit te sluiten of deze aanwezig zijn. Deze rondes zijn rond middernacht uitgevoerd en duurden twee uur.

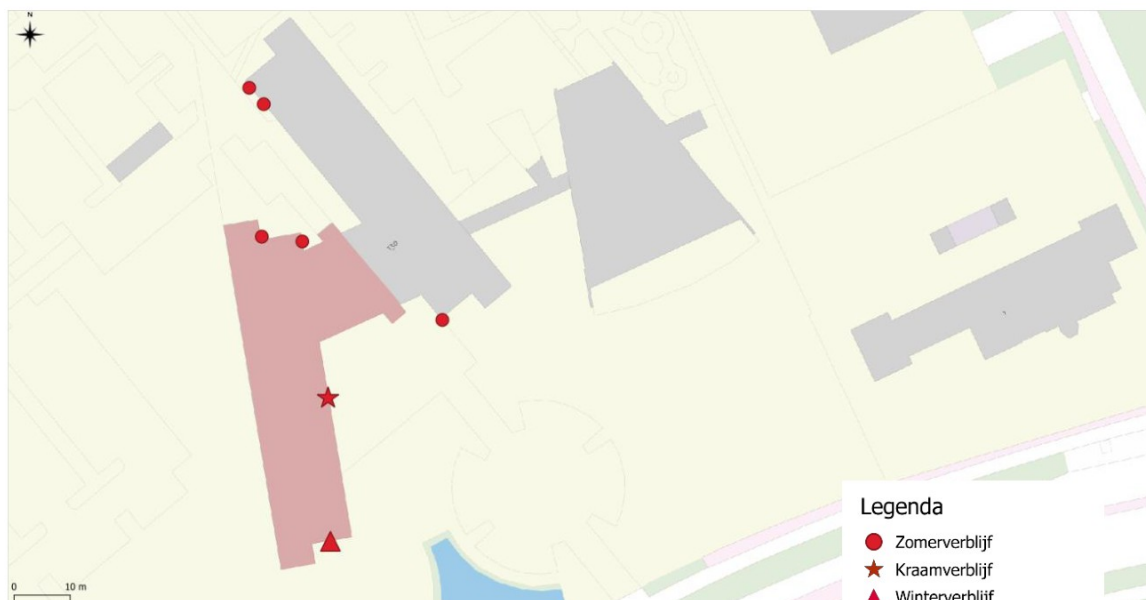
Tijdens de veldbezoeken waren de weersomstandigheden voor het waarnemen van vleermuissoorten gunstig. Tijdens geen van de veldbezoeken was de temperatuur lager dan 12 °C. De windsnelheid lag beneden de 3 Bft. en er was geen sprake van neerslag. In tabel 3.2 zijn de omstandigheden gedurende de onderzoeken weergegeven.

Tabel 3.2 Omstandigheden nadere onderzoeken beschermde soorten.

Datum	Soortgroep(en)	Tijd	Temperatuur	Weersomstandigheden
08-05-2024	Kraamverblijfplaats	21:05 - 23:50	21 °C	Droog, bewolkt, 2 bft
27-05-2024	Kraamverblijfplaats	02:50 - 05:30	22 °C	Droog, bewolkt, 2 bft
20-06-2024	Kraamverblijfplaats	21:50 - 00:35	17 °C	Droog, helder, 1 bft
13-08-2024	Massawinter	23:00 - 01:05	18 °C	Droog, half bewolkt, 1 bft
26-08-2024	Massawinter	23:00 - 01:05	14 °C	Droog, bewolkt, 2 bft
06-09-2024	Paarverblijfplaats	23:10 - 01:10	12 °C	Droog, bewolkt, 2 bft
19-06-2025	Kraamverblijf meervleermuis	02:15 - 04:15	14 °C	Droog, helder, 1 bft
09-07-2025	Satellietverblijf meervleermuis	02:25 - 05:45	14 °C	Droog, helder, 1 bft
14-07-2025	Kraamverblijfplaats	21:50 - 23:55	19 °C	Droog, zwaar bewolkt, 1 bft
18-08-2025	Paarverblijfplaats	22.00 - 00.00	20 °C	Droog, helder, 2 bft

3.2 Onderzoekresultaten

In het onderzoeksgebied zijn alleen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Deze zijn aangegeven in figuur 3.1. Al deze verblijflocaaties bevonden zich in of direct naast de geveldelen bekleed met rode bakstenen op de noord-, oost- of zuidgevel van de A-vleugel. Op de onderzoekslocatie zijn twee zomerverblijfplaatsen, een kraamverblijf en een massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Daarnaast zijn 3 zomerverblijfplaatsen buiten het onderzoeksgebied aangetroffen, in de B vleugel. Tijdens het paaronderzoek in 2025 werd bij de zuidelijke verblijfplaats bij de B-vleugel activiteit waargenomen van een gewone dwergvleermuis die hier 20 minuten lang rondvloog en aantikte. Er werd geen baltsgekluid waargenomen, maar het is mogelijk dat dit zomerverblijf ook als paarverblijfplaats wordt gebruikt.



Figuur 3.1 Verspreiding van de gewone dwergvleermuis op basis van inventarisatie in de seizoenen 2024 en 2025 (onderzoeksgebied is rood).

De twee zomerverblijfplaatsen op de onderzoekslocatie zijn in de noordzijde van de A vleugel aangetroffen, één in een open stootvoeg bij een raam, en één in een verticale dilatatievoeg tussen twee muursegmenten. Verder is er één kraamverblijfplaats van tenminste 20 gewone dwergvleermuizen aangetroffen in de oostzijde van de A-vleugel. Het zwaartepunt van deze kraamkolonie is vastgesteld op de hoogte van de 5^e verdieping. Hierbij worden meerdere open stootvoegen van een horizontale rij gebruikt als ingang van het kraamverblijf. Er werden door vleermuizen van deze kraamkolonie ook andere invliegopeningen gebruikt verder weg van deze rij stootvoegen (figuur 3.2). Dit gebeurde vooral aan het einde van het kraamseizoen in juli, wanneer de jongen samen met de volwassen dieren uitvliegen. In deze periode werden ook open stootvoegen op andere hoogtes en breedtes aan de oostzijde gebruikt. Zo ontstaat er een netwerk met een groot centraal kraamverblijf en een aantal kleinere verblijven daar omheen.

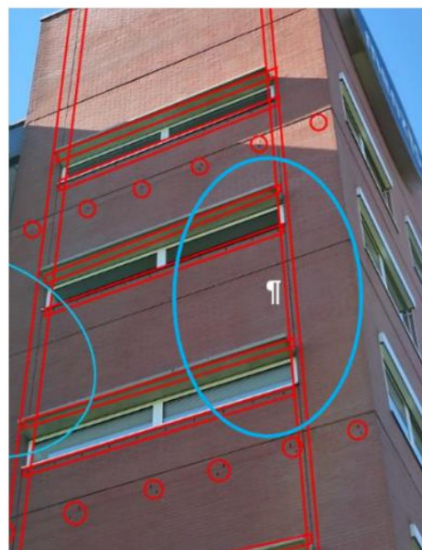
Tijdens het paarverblijf onderzoek zijn geen paarverblijfplaatsen aangetroffen (er vindt nog één onderzoeksrondte voor paarverblijven plaats in het najaar van 2025).

Tijdens beide inventarisatierondes naar winterverblijven is een massawinterverblijf gevonden. Hierbij zijn aan de zuidgevel de eerste keer 15 gewone dwergvleermuizen geteld en tijdens de tweede ronde waren dit er 4 (zie figuur 3.3).

De vleermuizen uit de gevonden verblijfplaatsen foerageerden ook rondom de flat. Dit vond voornamelijk plaats voor de oostzijde en de noordzijde van de A-vleugel. Ook zijn meerdere malen langsvliegende laatvliegers waargenomen, die geen binding met het gebouw vertoonden.



Figuur 3.2 Invlieglocaties van kraamverblijf van gewone dwergvleermuis aan oostzijde A-vleugel. Rode ovaal: Hoofdlocatie. Rode cirkels: Additionele invlieglocaties aan het einde van het kraamseizoen.



Figuur 3.3 Locatie van massawinterverblijf (blauwe ovaal) aan zuidzijde. Rode stroken/cirkels zijn mogelijke invliegopeningen (open stootvoegen, dilatatievoegen).

Vanwege het relatief weinig voorkomen van winterverblijfplaatsen is er ook geïnterviewd hoeveel massawinterverblijven er in de nabije omgeving van de projectlocatie zijn aangetroffen. De in de Nationale Databank Flora & Fauna (NDFF) gevonden winterverblijven zijn weergegeven in figuur 3.4. In de directe omgeving van de planlocatie kan gesproken worden van een netwerk van massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.



Figuur 3.4 Overzicht gevonden massawinterverblijven (rode driehoeken) in de laatste 5 jaar in de omgeving van de planlocatie (blauwe cirkel). Bron: Nationale Databank Flora & Fauna (NDFD).

4 Voorgenomen ingreep op de locatie en onderbouwing

4.1 Voorgenomen activiteiten en manier van uitvoering

De planlocatie betreft gebouwdeel A en gebouwdeel C. De Woningstichting is voornemens om gebouwdeel A te verwerven en te transformeren van kantoor naar een volwaardig appartementencomplex met 63 twee- en driekamerappartementen. Naast kantoorvleugel A bevindt zich de hoofdentree van het kantorencomplex (gebouwdeel C). Dit deel zal ten behoeve van de transformatie gedeeltelijk gesloopt gaan worden.

4.2 Planning en onderbouwing van de activiteiten

De voorbereidende werkzaamheden van de bouw gaan van start in het 3^e of 4^e kwartaal van 2025. Allereerst worden de glazen corridors boven gebouwdeel C gesloopt. Hierbij blijven de begane grond en de eerste verdieping van gebouwdeel C behouden. Daarna is het voornemen om de buitengevel van gebouwdeel A te strippen, waarbij alle kozijnen worden verwijderd. De spouwlaten blijven behouden waardoor de spouwmuur ongemoeid blijft. De zuid- en oostgevel worden niet geïsoleerd. De oostgevel Ook worden alle gebouwinstallaties op het dak volledig ontruimt. Daarnaast worden er balkons geplaatst. Na afronding van bovenstaande werkzaamheden begint de opbouw van de woningen. Naar verwachting is de oplevering en ingebruikname van de woningen in het 1^e kwartaal van 2027. In de bijlage zijn tekeningen opgenomen van de nieuwe situatie.

Samengevat komen de werkzaamheden hierop neer:

1. De west- en noordgevel wordt ongeschikt gemaakt tussen 15 oktober en 1 november 2025.
2. De oostgevel wordt ongeschikt gemaakt tussen 15 oktober en 1 november 2025. De werkzaamheden worden uitgevoerd tussen oktober 2025 en 1 april 2026. Bij onverwachte uitloop van de werkzaamheden wordt de gevel weer geschikt gemaakt voor 1 april en zal de nieuwe ontmoediging en start van de werkzaamheden per 1 augustus weer opgestart worden.
3. De zuidgevel wordt begin april ongeschikt gemaakt. De werkzaamheden worden uitgevoerd tussen 1 april en 1 augustus.
4. Plaatsen van de spouwborstel boven het lange raam aan de oostzijde.

In de bijlage staan volledigheidshalve de plattegronden van kantoorgebouw A Menzis, waaruit opbouw buitengevels blijkt. Onderstaand per gevel de uitgangspunten.

Rode metselwerk (lange en korte zijde gebouw):

- Bestaande metselwerk inclusief spouw blijft behouden;

- Kozijnen worden vervangen (spouw blijft intact en er worden tussen 1 augustus en 1 april 's nachts geen steigers geplaatst bij de zuidgevel);
- Tegen binnenblad (dragende/constructieve betonnen wand) in de woning wordt isolatie voorzien.
- Er worden balkons geplaatst.

Witte metselwerk (korte zijde en lange zijde ter plaatse van begane grond/bovenste laag):

- Metselwerk/inclusief isolatie wordt verwijderd en wordt vervangen door isolatie met minerale steenstrips (spouwmuur staat niet in contact met rode gevels, zie tekeningen in Bijlage II).

Aluminium beplating (lange zijde gebouw):

- Beplating inclusief isolatie wordt verwijderd en wordt vervangen door isolatie met minerale steenstrips. (spouwmuur staat niet in contact met rode gevels, zie tekeningen in Bijlage II).
- Er worden balkons geplaatst.

4.3 Doel en belang van de activiteiten

Het realiseren van nieuwe woningen draagt bij aan het verbeteren van de volksgezondheid door het bieden van gezonde, veilige en kwalitatief hoogwaardige woonomgevingen. Daarnaast speelt realisatie van nieuwe woningen een cruciale rol in het tegengaan van woningtekorten, wat direct invloed heeft op de sociale gezondheid. Een tekort aan adequate woonruimte kan leiden tot overbevolking, verhoogde stressniveaus en verslechterde mentale gezondheid. Door nieuwe woningen te realiseren, kunnen we deze problemen aanpakken en bijdragen aan een stabiele en gezonde samenleving voor alle inwoners. In dit geval gaat het om sociale huurappartementen en om levensloopbestendige woningen waarvan in Wageningen een groot tekort is. Om deze redenen is het van belang om een vergunning voor vleermuizen te verkrijgen, zodat de geplande woningbouwprojecten kunnen doorgaan zonder nadelig effect op de vleermuispopulaties. Het mag niet ten koste gaan van de bescherming van de vleermuizen, maar tegelijkertijd is het essentieel om de volksgezondheid te waarborgen door voldoende en geschikte huisvesting te bieden.

Het huidige kantoorgebouw voldoet nog niet aan de gestelde eisen voor woningen. Het (groot en klein) onderhoud en renovatie aan het kantoorgebouw heeft als doel de te realiseren woningen duurzaam te behouden voor de toekomst. Achterstallig onderhoud aan gebouwen leidt tot kapitaalvernietiging en draagt op die manier niet bij aan een duurzame en meer circulaire economie. Op den duur zal het verval ook tot gevaarlijke situaties, ongezond binnenklimaat en slechte woonomstandigheden leiden. Dit kan een negatief effect hebben op de sociale leefomstandigheden van de bewoners.

Het grootschalig renoveren en energetisch opwaarderen, is nodig om aan de huidige kwaliteitseisen vanuit het Bouwbesluit of landelijke afspraken voor het Energieakkoord en Klimaatakkoord te kunnen voldoen. Het kantoorgebouw is nu slecht geïsoleerd, zonder kwalitatief luchtverversingssysteem en er

is sprake van vochtintrede via kozijnen en gevels. Door de grote temperatuurverschillen, beperkte isolatie en te veel vocht in de bebouwing ontstaat condensatie en schimmelvorming, wat het binnenklimaat voor bewoners verslechterd. Wat weer slecht is voor de volksgezondheid.

Het verduurzamen (isoleren) van het (kantoor)gebouw, draagt bij aan maatschappelijke opgaves en heeft een positief effect op het milieu. Door het verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen wordt minder CO₂ uitgestoten, wat de opwarming van het klimaat tegengaat, en het draagt bij aan het verbeteren van de luchtkwaliteit en daarmee aan het milieu en de volksgezondheid. Door de verduurzaming gaat ook het energieverbruik van het gebouw omlaag. De woningen worden all-electric waardoor er geen gasverbruik meer is. Dit is maatschappelijk relevant want het geeft economische voordelen voor de bewoners van sociale huurwoningen.

Met het bovenstaande in acht genomen kunnen we ermee instemmen dat het belang zoals genoemd onder artikel 8.74j lid 1b sub 1 van het Bkl: "volksgezondheid of de openbare veiligheid", en het belang genoemd onder artikel 8.74 k lid 1b sub 3 en artikel 8.74 l lid 1b sub 3 van het Bkl: "*in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten*" van toepassing zijn op de onder hoofdstuk 4.1 genoemde activiteiten van de woningbouwcorporatie.

4.4 Alternatieven

4.4.1 Alternatieve locatie

De woningcorporaties verrichten noodzakelijk onderhoud (klein en groot onderhoud) aan de woningen die zij beheren. In het kader van bouwtechnische en/of energetische doelstellingen en verplichtingen (Energieakkoord en Klimaatakkoord) worden ook veel van deze woningen de komende jaren gerenoveerd en in sommige gevallen zelfs gesloopt en herbouwd. Al deze werkzaamheden kunnen niet op een andere plek worden uitgevoerd. Het betreft werkzaamheden aan bestaande woningen en gebouwen die aan de locatie zijn gebonden. Het niet tijdig onderhouden, renoveren of vernieuwen van bestaande woningen leidt tot (sociaal) verval en uiteindelijk kapitaalvernietiging.

4.4.2 Alternatieve inrichting

De inrichting van de planlocatie zal niet veranderen door de voorgenomen transformatie, doordat al het groen behouden blijft. Een alternatieve inrichting is niet mogelijk aangezien het enkel een renovatie betreft van de bestaande woningen en geen groen opnieuw wordt ingericht.

4.4.3 Alternatieve werkwijze

Als de werkzaamheden op een manier uitgevoerd kunnen worden waarbij geen verstoring plaatsvindt, heeft dit uiteraard de voorkeur. Bij de meeste bouwwerkzaamheden is er echter een risico op verstoring of het vernielen van verblijfplaatsen. Denk bijvoorbeeld aan onderhoud aan kozijnen

waarbij (onbewust) al gaten dichtgemaakt kunnen worden die toegang verschaffen tot een verblijfplaats. Behalve voor klein onderhoud moeten dus voor de meeste werkzaamheden voorzorgsmaatregelen genomen worden om de woningen natuurvrij te maken. Ook het plaatsen van steigers heeft in sommige gevallen mogelijk al een negatief effect. Eenmaal ongeschikt gemaakt, is de gekozen werkmethode minder relevant. Wel relevant is dan nog de snelheid waarmee de woning weer geschikt gemaakt kan worden en of een verblijfplaats behouden kan blijven door een andere uitvoering te kiezen, bijvoorbeeld door het van binnenuit isoleren van een dak of gevel, om zo dak- of spouwruimte ongemoeid te laten.

Met het bovenstaande in acht genomen komen wij tot de conclusie dat er geen andere bevredigende oplossingen zijn voor de uitvoering van de onder hoofdstuk 4.1 genoemde activiteiten van de woningbouwcorporatie.

4.4.4 Alternatieve planning

De werkzaamheden voor groot onderhoud of renovatie zijn omvangrijk en nemen daarom vaak langere perioden (3 tot 9 maanden) in beslag. Bij sloop en nieuwbouw is dit uiteraard nog langer. Gezien de grote opgave en tijdsdruk die volgt vanuit het Energieakkoord, het tekort aan arbeidskrachten en het gebrek aan alternatieve werkzaamheden in minder geschikte perioden is het daarom niet altijd te voorkomen dat er zoveel mogelijk jaarrond en dus ook in kwetsbare periodes van gebouw-bewonende soorten gewerkt moet worden. Daarbij is het ook efficiënter en voor de bewoners minder belastend om de werkzaamheden zoveel mogelijk tegelijkertijd of op zijn minst aansluitend uit te voeren. De werkzaamheden worden in overleg met de ecoloog en de aannemer zodanig gepland dat er altijd ongeschikt gemaakt kan worden buiten de kwetsbare periodes van de verschillende gebouw-bewonende soorten, hierdoor blijven de effecten op de soorten beperkt en wordt doden en verwonden in ieder geval voorkomen. Waar mogelijk wordt ook buiten de kwetsbare periodes gewerkt, zoals bij grote mus- of gierzwaluwkolonies, massawinterverblijven en kraamverblijven zodat de functionele periode van deze verblijfplaatsen zoveel mogelijk ontzien wordt.

5 Effecten van de ingreep op flora en fauna

5.1 Effecten op korte termijn op beschermde soorten

Op de onderzoekslocatie is de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Gewone dwergvleermuizen leven in netwerken van meerdere (lokale) populaties. De lokale populatie wordt gevormd door één of meerdere kraamkolonies, enkele niet-voortplantende groepen vrouwtjes en de mannetjes. Een kolonie gewone dwergvleermuizen bestaat uit de vrouwtjes die meerdere kraamverblijven gebruiken die elk enkele tientallen tot honderden vrouwtjes bevat. De netwerken van kraamgroepen zijn via de massawinterverblijfplaatsen aan elkaar verbonden. Het aantal dieren in een gebied is sterk afhankelijk van het voedselaanbod. Omdat de gewone dwergvleermuis een trage voortplanter is verloopt uitbreiding of herstel van een populatie niet snel.

Door de werkzaamheden kunnen er 2 zomer-/paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis definitief verdwijnen. De aangetroffen massawinterverblijfplaats en de kraamverblijfplaats in de rode gevel wordt ongemoeid gelaten en blijft daarom beschikbaar. Vleermuizen maken gebruik van een netwerk van verblijfplaatsen waartussen ze regelmatig verhuizen. Een tijdelijk verlies van een zomer- of paarverblijfplaats van vleermuizen is over het algemeen in ecologisch opzicht daarom geen groot probleem. Om geen risico's te nemen ten aanzien van de planning van de werkzaamheden, worden voor de zomer- en paarverblijfplaatsen alternatieve verblijfplaatsen aangeboden. Voor het aangetroffen kraamverblijf worden in de nabije omgeving tijdens de werkzaamheden vier alternatieve kraamverblijfplaatsen geplaatst. Van belang is hier ook te vermelden dat de gevels van de B vleugel van het gebouw, net als de A vleugel, geschikt is voor de gewone dwergvleermuis. Daarom is de B vleugel zelf, naast de geplaatste tijdelijke kasten, ook geschikt voor tijdelijke mitigatie.

Ten aanzien van de zorgplicht is het van belang dat er met de renovatie van de bebouwing geen vleermuizen worden verwond of gedood. Daarom wordt de bebouwing vooraf ongeschikt gemaakt. Het ongeschikt maken van de bebouwing zal worden uitgevoerd in het actieve seizoen van vleermuizen, dat wil zeggen in de periode april tot en met oktober.

Maatregel: aanbieden van in totaal 4 alternatieve verblijfplaatsen voor de kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

Maatregel: aanbieden van in totaal 16 alternatieve verblijfplaatsen voor de aangetaste 2 zomer/paar verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, alsmede voor vleermuizen uit de aangetaste kraamverblijfplaats.

Maatregel: ongemoeid laten van de gevel waarin de massawinterverblijfplaats en de kraamverblijfplaats is aangetroffen.

Maatregel: ongeschikt maken in het actieve vleermuisseizoen (april tot en met oktober) m.u.v. de kraamperiode.

5.2 Effecten lange termijn op gunstige staat van instandhouding

Het “natuurlijke” aanbod van verblijfplaatsen voor vleermuizen ligt onder druk. Omdat bij moderne bouwtechnieken er minder verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen zijn, is het van belang dat er nieuwe permanente verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis worden gecreëerd. Hiervoor zullen er inbouwkasten in de gevel worden gemetseld.

De aanwezigheid van twee zomer-/paarverblijfplaatsen van de meest algemene vleermuissoort van Nederland, de gewone dwergvleermuis, betreft een niet gevoelig gebruik van de soort. Het aangetroffen kraamverblijf en met name het massawinterverblijf zijn wél een gevoelig gebruik. Daarom wordt de hele spouwmuur bij het aangetroffen massawinterverblijf en de kraamverblijfplaats ongemoeid gelaten, en worden er extra massawinter-inbouwkasten geplaatst. Ook worden er 12 kraamkasten ingepast ter compensatie voor het aangetroffen kraamverblijf, en extra inbouwkasten voor gebruik rondom kraamkolonies, of als zomer/paarverblijf.

Door deze maatregelen (ongemoeid laten en plaatsen inbouwkasten) zal het op lange termijn mogelijk blijven dat de gebouw gebruikt wordt voor een kraamkolonie en een massawinterverblijf.

Maatregel: Ongemoeid laten van de aangetroffen massawinterverblijf.

Maatregel: Plaatsen van 3 massawinter-inbouwkasten en 12 kraamkasten die ook als zomer/paarverblijf gebruikt kunnen worden.

5.3 Schadelijke handelingen Omgevingswet

Alle vleermuissoorten, inclusief de in de onderzoekslocatie aangetroffen gewone dwergvleermuis, vallen onder het beschermingsregime van de Habitatrictlijn en de conventie van Bonn, in de Omgevingswet ondergebracht in paragraaf 11.2.3 (Bal). De schadelijke handelingen die van toepassing zijn op de vleermuizen betreffen het opzettelijk verstoren, doden of vangen van de dieren en het beschadigen of vernielen van de rust- en voortplantingsplaatsen.

Bij de renovatie van de bebouwing is het niet te voorkomen dat wegnemen, vernielen of beschadigen van verblijfplaatsen optreedt, waardoor artikel 11.46, lid 1 (Bal) wordt overtreden. Door het treffen van maatregelen kan de functionaliteit voor de soort behouden blijven. Hiermee wordt overtreding van de Omgevingswet echter niet voorkomen en is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Artikel 11.46, lid 1 (Bal) betreft het opzettelijk verstoren van dieren. Bij het weggagen van een vleermuis, als gevolg van de transformatie is sprake van voorwaardelijke opzet en is het artikel van kracht. Er zullen handelingen verricht moeten worden die specifiek bedoeld zijn om dieren te verstoren. Hiervoor is een omgevingsvergunning benodigd.

6 Te treffen maatregelen

6.1 Inleiding

De te nemen maatregelen zijn in te delen in de volgende vier stappen:

- a. alternatieve verblijfplaatsen aanbieden als tijdelijke opvang van het verlies van de potentiële verblijfplaatsen voor de periode tussen de ingreep en de realisatie van de nieuwe situatie;
- b. onderzoekslocatie voor de ingreep ongeschikt maken voor beschermde soorten;
- c. controleronde(s) om afwezigheid beschermde soorten op moment van ingreep aan te tonen;
- d. in de nieuwe situatie duurzame verblijfsmogelijkheden voor beschermde soorten creëren.

6.2 Tijdelijke mitigatie

Voor het aanbieden van tijdelijke alternatieven voor de gewone dwergvleermuis tijdens de werkzaamheden in de A vleugel zijn tijdelijke vleermuiskasten geplaatst aan de B vleugel, binnen 200 meter van de huidige verblijfplaatsen. Voor de aangetroffen kraamverblijfplaats worden 4 tijdelijke kraamverblijfkasten geplaatst. Voor de aangetroffen 2 zomerverblijfplaatsen worden 16 tijdelijke kasten geplaatst. Deze kunnen ook worden gebruikt door vleermuizen uit de kraamkolonie. In aanvulling hierop kunnen tijdens de werkzaamheden de gewone dwergvleermuizen ook gebruik maken van de B vleugel zelf, die structureel hetzelfde is als de A vleugel, en dus ook veel invliegopeningen biedt in de vorm van open stootvoegen en dilatatievoegen. Tijdens de veldwerkronde is geconstateerd dat ook de B vleugel gebruikt wordt door de gewone dwergvleermuis. Voor het aangetroffen winterverblijf is geen tijdelijke mitigatie nodig, omdat het winterverblijf tijdens de werkzaamheden ongemoeid wordt gelaten door de spouwmuur ongemoeid te laten en in de periode 1 augustus – 1 april geen steigers 's nachts te plaatsen bij de zuidgevel.

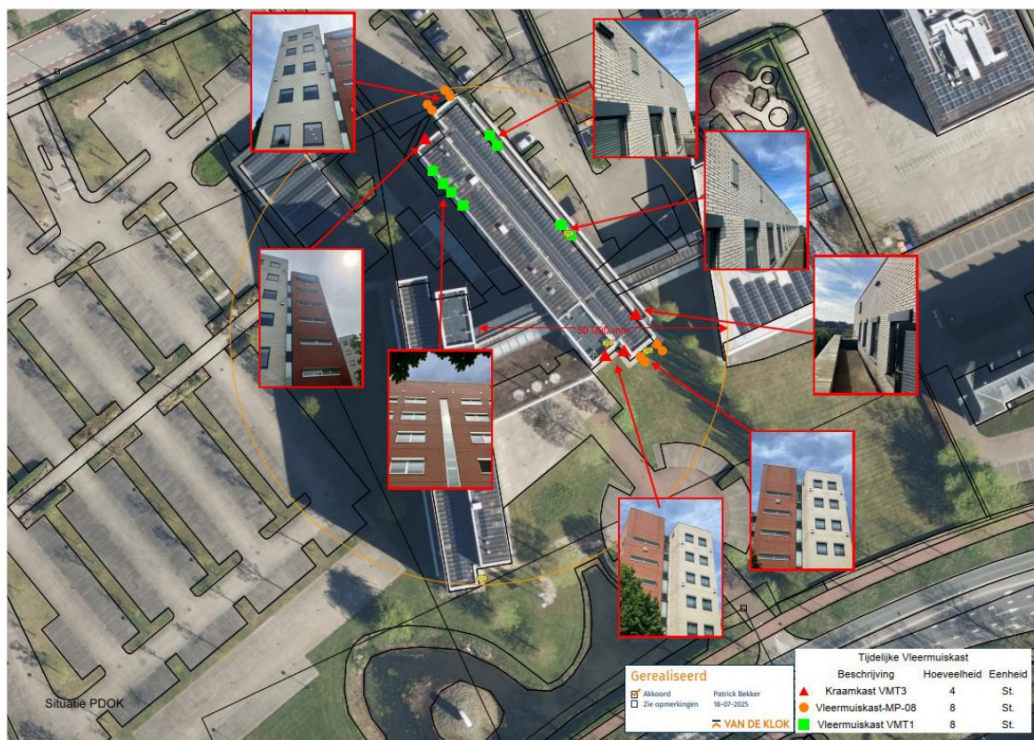
De vleermuiskasten voor zomer/paarverblijfplaats zijn van het type VMT1, van Unitura (figuur 6.1) of VK-MP-08 van Vivara Pro, en de kraamverblijfkasten van het type VMT3 van Unitura (figuur 6.2). In figuur 6.3 zijn de locaties van de tijdelijke kasten weergegeven, die geplaatst zijn door van de Klok op de B vleugel.



Figuur 6.1 Vleermuiskast VMT1 van Unitura



Figuur 6.2 Kraamverblijfkast VMT3 van Unitura



Figuur 6.3 Locatie van 4 kraamkasten VMT3, 8 vleermuiskasten VMT1 en 8 vleermuiskasten VM-MP-08, geplaatst door van de Klok op de B-vleugel.

6.3 Zorgvuldig handelen en ongeschikt maken

Het ongeschikt maken voor vleermuizen wordt gerealiseerd door voorafgaand aan de renovatiewerkzaamheden alle potentiële invliegopeningen ongeschikt te maken middels het aanbrengen van rugvulling en exclusion flaps en het oplichten en indien nodig dichtzetten van loodslabben. Het ongeschikt maken dient uitgevoerd te worden conform de volgende planning:

1. De west- en noordgevel wordt ongeschikt gemaakt tussen 15 oktober en 1 november 2025.
2. De oostgevel wordt ongeschikt gemaakt tussen 15 oktober en 1 november 2025. De werkzaamheden worden uitgevoerd tussen oktober 2025 en 1 april 2026. Bij onverwachte uitloop van de werkzaamheden wordt de gevel weer geschikt gemaakt voor 1 april en zal de nieuwe ontmoediging en start van de werkzaamheden per 1 augustus weer opgestart worden.
3. De zuidgevel wordt begin april ongeschikt gemaakt. De werkzaamheden worden uitgevoerd tussen 1 april en 1 augustus.
4. Plaatsen van de spouwborstel boven het lange raam aan de oostzijde.

6.4 Controlerondes

Omdat het vleermuisonderzoek slechts een momentopname betreft en vleermuizen opportunistisch kunnen zijn ten aanzien van de keuze van hun verblijfplaats, wordt na afloop van het ongeschikt maken van de woningen een controleronde uitgevoerd. Hierbij wordt met behulp van batdetectors tijdens het uitvliegmoment gecontroleerd of er bij de bekende verblijfplaatsen en de directe omgeving ervan, uitvliegende vleermuizen aanwezig zijn. Indien noodzakelijk worden door de ecologisch begeleider, op basis van deze controleronde, aanvullende maatregelen voorgesteld.

6.5 Duurzame maatregelen in nieuwe situatie

Gierzwaluw

De onderzoekslocatie is tijdens de quickscan beoordeeld als ongeschikt voor gierzwaluw wegens het ontbreken van geschikte invliegopeningen. Toch wordt er voor gekozen om nestgelegenheid te creëren voor de gierzwaluw om potentie voor deze soort te creëren. Hierbij wordt het advies vanuit de generieke omgevingsvergunning gevolgd, die standaard mitigatie voorschrijft onafhankelijk van de aanwezigheid van de soort. Voor dit type flat met meer dan 5 bouwlagen dient er volgens de generieke omgevingsvergunning 12 nestgelegenheden te worden gerealiseerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de inmetSELsteen van het type GZP2 van Unitura (zie figuur 6.4) of vergelijkbaar.



Figuur 6.4 InmetSELsteen type GZP2 voor gierzwaluwen van Unitura.

In figuur 6.8 tot en met figuur 6.11 zijn de locaties voor de inmetSELkasten voor gierzwaluwen weergegeven. Met het plaatsen van de kasten zal er voldaan worden aan de randvoorwaarden en maatvoeringen zoals gesteld in het kennisdocument gierzwaluw (BIJ12, 2017). Hierbij kan gedacht worden aan verschillende windrichtingen, microklimaten, vrije aanvliegroutes, en minimale hoogtes.

Gewone dwergvleermuis

Het te transformeren flatgebouw op de planlocatie wordt permanent geschikt gehouden voor de gewone dwergvleermuis door het ongemoeid laten van het aangetroffen massawinterverblijf en kraamverblijf, en het plaatsen van inbouwkaste. Er wordt zodanig gemitigeerd dat er wordt voldaan aan de richtlijnen genoemd in het Kennisdocument gewone dwergvleermuis (2024) én aan de mitigatie eisen van de generieke omgevingsvergunning. In tabel 6.1 wordt de minimum permanente mitigatie volgens beide methodes gegeven, waarbij vervolgens gekozen is voor het hoogste aantal, om aan beide eisen te kunnen voldoen. Een uitzondering wordt gemaakt voor inbouwkasten voor zomer/paarverblijven. Er is gekozen om te kiezen voor overcompensatie van grote kasten (die geschikt zijn als kraamkast en/of winterkast zodat deze kasten ook geschikt zijn als zomer-/paarverblijfplaats). Dit omdat er rond het centrale deel van het aangetroffen kraamverblijf meerdere verblijven zijn aangetroffen, waar de gewone dwergvleermuis uit de kraamkolonie ook gebruik van maken (zie figuur 3.2). De extra inbouwkasten ondersteunen dus de functie van de inbouwkraamkasten.

Tabel 6.1 Minimum mitigatie volgens Kennisdocument gewone dwergvleermuis en generieke omgevingsvergunning

Soort verblijf	Mitigatie volgens Kennisdocument gewone dwergvleermuis	Standaard + aanvullende mitigatie volgens Generieke omgevingsvergunning	Hier toegepaste permanente mitigatie
----------------	--	---	--------------------------------------

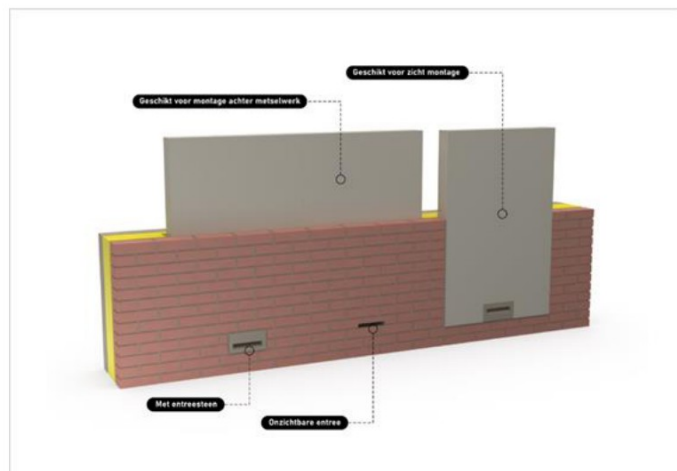
Zomer-/paarverblijf	8	16	Kraam en winterkasten ook geschikt als zomer-/paarverblijf
Kraamverblijf	Ongemoeid laten	Ongemoeid laten	Ongemoeid laten + 12
Massawinter verblijf	Ongemoeid laten	Ongemoeid laten + 3	Ongemoeid laten + 3

De extra kasten die ingebouwd worden als overcompensatie voor de massawinterverblijfplaats en kraamverblijfplaats zijn ook geschikt als zomer-/paarverblijfplaats. Er zullen 12 inbouwkasten als overcompensatie voor een kraamverblijf worden ingebouwd van het type VMPMK1 van Unitura (figuur 6.5), of vergelijkbaar. Daarnaast zullen drie extra massawinterverblijven gecreëerd worden middels inbouwkasten van het type VMPW2 (figuur 6.6), of vergelijkbaar. 4 basiseenheden gekoppeld in een 2x2 configuratie. De totale gebruikte oppervlakte van één verblijf wordt hierbij $B \times H = 1.54 \text{ m} \times 2.36 \text{ m} = 3.63 \text{ m}^2$. Het inbouwen van de kasten zal onder ecologische begeleiding van een ter zake kundige plaatsvinden. Het aangetroffen massawinterverblijf zal ongemoeid blijven door het gehele met rode bakstenen gedeelte van de zuidgevel ongemoeid te laten en niet te (na)isoleren (figuur 6.7).

In figuur 6.8 tot en met figuur 6.11 waar alle inbouwkasten in de verschillende gevels aangebracht worden. De foto's van de inbouwkasten zullen in het logboek worden vermeld en later aan het bevoegd gezag worden verstrekt.



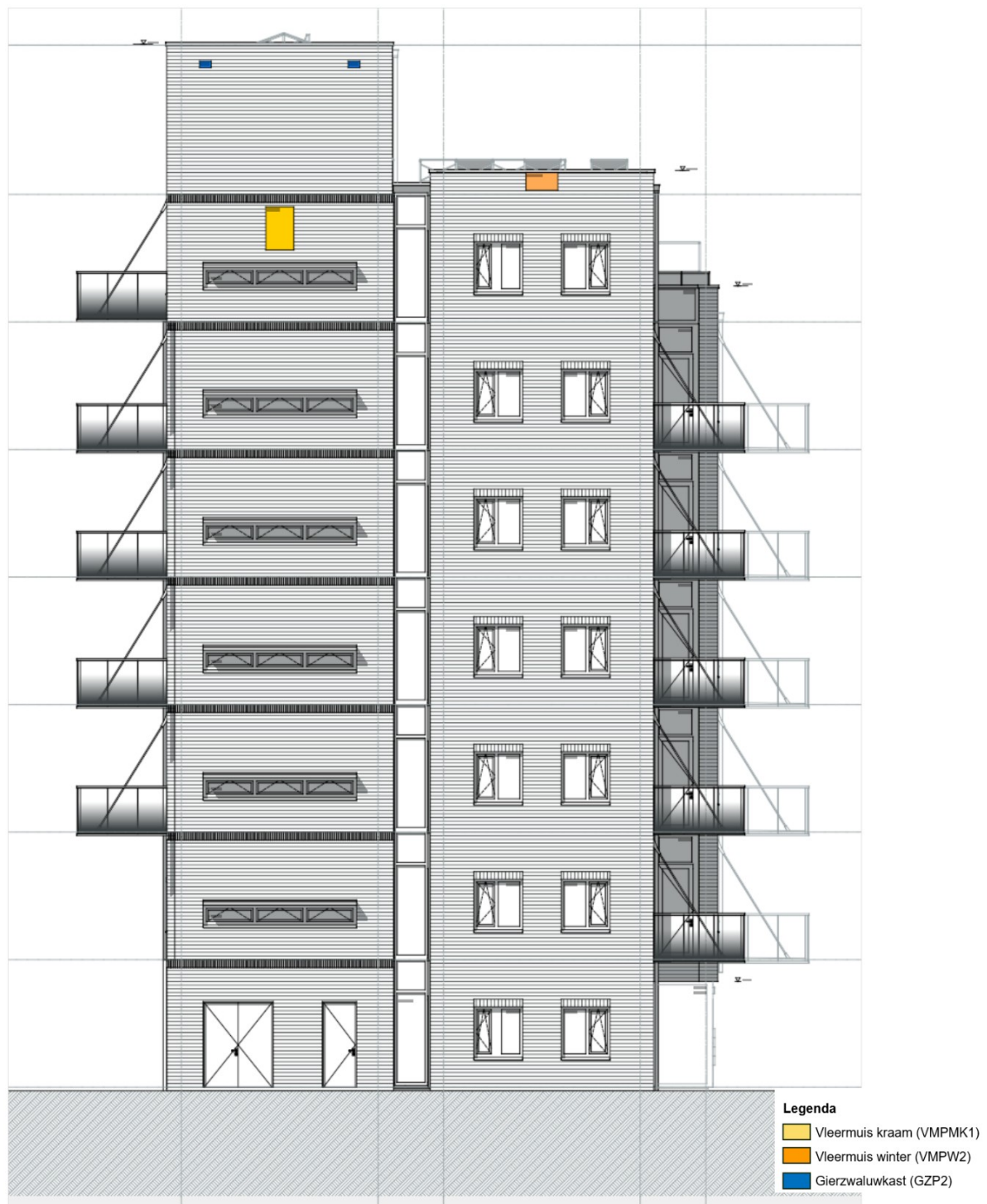
Figuur 6.5 Inbouwkast van het type VMPMK1, voor kraamverblijf, van Unitura.



Figuur 6.6 Inbouwkast van het type VMPW2, voor massawinterverblijf, van Unitura.



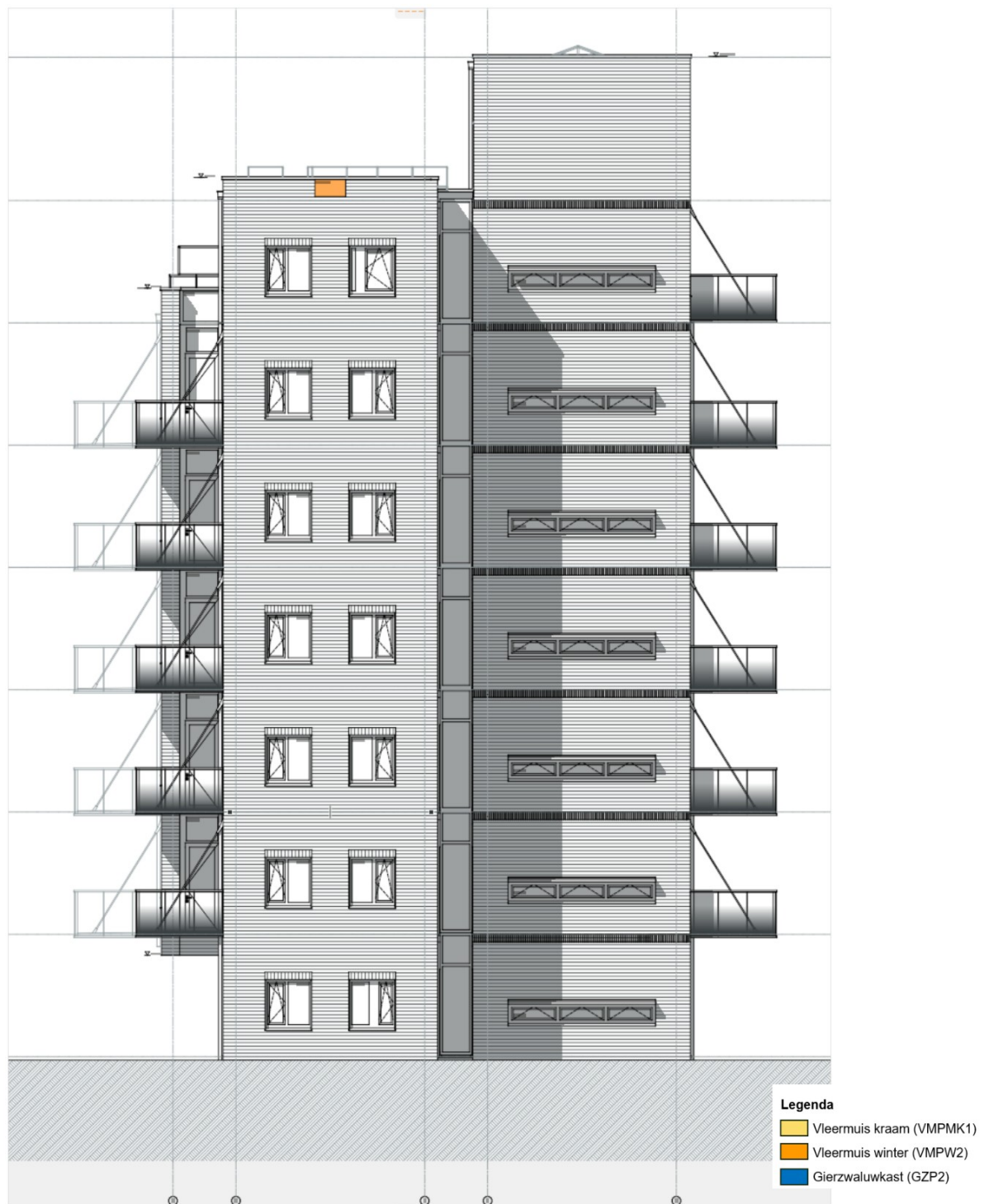
Figuur 6.7 Behoud van massawinterverblijfplaats door ongemoeid laten van de spouwmuur van de rode gevel.



Figuur 6.8 Locaties van de permanente voorzieningen in de noordgevel.



Figuur 6.9 Locaties van de permanente voorzieningen in de oostgevel.



Figuur 6.10 Locaties van de permanente voorzieningen in de zuidgevel.



Figuur 6.11 Locaties van de permanente voorzieningen in de westgevel.

7 Samenvatting

Sweco heeft in opdracht van Woningstichting Wageningen een activiteitenplan opgesteld in het kader van de Omgevingswet, ten behoeve van de voorgenomen transformatie van de bebouwing aan de Lawickse Allee 130 in Wageningen.

De volgende onderzoeksvragen zijn beantwoord:

- Welke beschermde soorten zijn in het plangebied aanwezig?
 - Gewone dwergvleermuis.
- Welke functie heeft het plangebied voor de soorten?
 - Zomerverblijf(2), kraamverblijf(1), massawinterverblijf(1) van gewone dwergvleermuis.
- Wat is de omvang en duurzame staat van instandhouding van de bij de ingreep betrokken populaties van beschermde soorten?
 - De staat van instandhouding is gunstig.
- Blijft de functionaliteit van de rust- en voortplantingsplaatsen behouden?
 - Ja, door behoud massawinter- en kraamverblijfplaats, en tijdelijke en permanente mitigatie.
- Welke eigenschappen van het gebied moeten gemitigeerd of gecompenseerd worden?
 - 2 zomerverblijven, 1 massawinterverblijf en 1 kraamverblijf van de gewone dwergvleermuis.
- Hoe groot wordt het succes van de te nemen maatregelen ingeschat?
 - De maatregelen zijn conform de eisen in het Kennisdocument gewone dwergvleermuis en worden daarmee voldoende bewezen effectief geacht.
- Welke maatregelen moeten getroffen worden om aan de zorgplicht te voldoen?
 - Zorgvuldig werken, ongeschikt maken tijdens de actieve periode, begeleiding door een deskundig ecooloog.
- Zijn er voor de streng beschermde soorten geen meer bevredigende oplossingen.
 - Nee, het betreft reeds de minst verstorende oplossing.
- Welk wettelijk belang is er waardoor de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd?
 - Artikel 8.74k lid 1 b.3° met betrekking tot de gewone dwergvleermuis:
“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.”

Bijlage I

Geraadpleegde bronnen

BIJ12 (2023b). Kennisdocument gierzwaluw. Opgehaald van <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2023/07/Kennisdocument-Gierzwaluw-2.0-juli-2023.pdf>

BIJ12 (2024). Kennisdocument gewone dwergvleermuis. Opgehaald van <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2024/04/Kennisdocument-Gewone-dwergvleermuis-versie-2.0.pdf>

Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus (2021). Vleermuisprotocol 2021, versie 1 januari (geactualiseerd voor meervleermuis, 24 maart 2025). Opgehaald van <https://netwerkgroenebureaus.nl/vleermuisprotocol>.

Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF): <https://ndff-ecogrid.nl/uitvoerportaal/login.zul>

Bijlage II

Plattegronden



1e verdieping
1:100



ARCHITECT
trae

Trae Architect
Crooswijkse singel 5
3034 CJ Rotterdam

Woningstichting Wageningen
Buurtseweg 3
6707 EZ Wageningen

Kantoor Menzis
Transformatie
Wageningen

Peil (bestaand) gebouw = 8.000mm +N.A.P
(150-200mm boven de kruin van de Marijkeweg

TEKENEND DOOR
DL

definitief Ontwer

REVISIE | DATUM

:100





Renvooi



ARCHITECT

trae

ARCHITECT

Trae Architect
Crooswijkseingel 50J
33034 CJ Rotterdam

OPDRACHTGEVER

Woningstichting Wageningen
Buurtseweg 3
6707 EZ Wageningen

PROJECT

Kantoor Menzis
Transformatie
Wageningen

OPMERKINGEN

Peil (bestaand) gebouw = 8.000mm +N.A.P
(150-200mm boven de kruin van de Marijkeweg)

PROJECTNUMMER

GETEKEND DOOR

24.001

jdL

LAYOUTNAAM

STATUS

Plattegronden

Definitief Ontwerp

04-05

LAYOUTNUMMER

DO-05

DATUM

REVISIE | DATUM

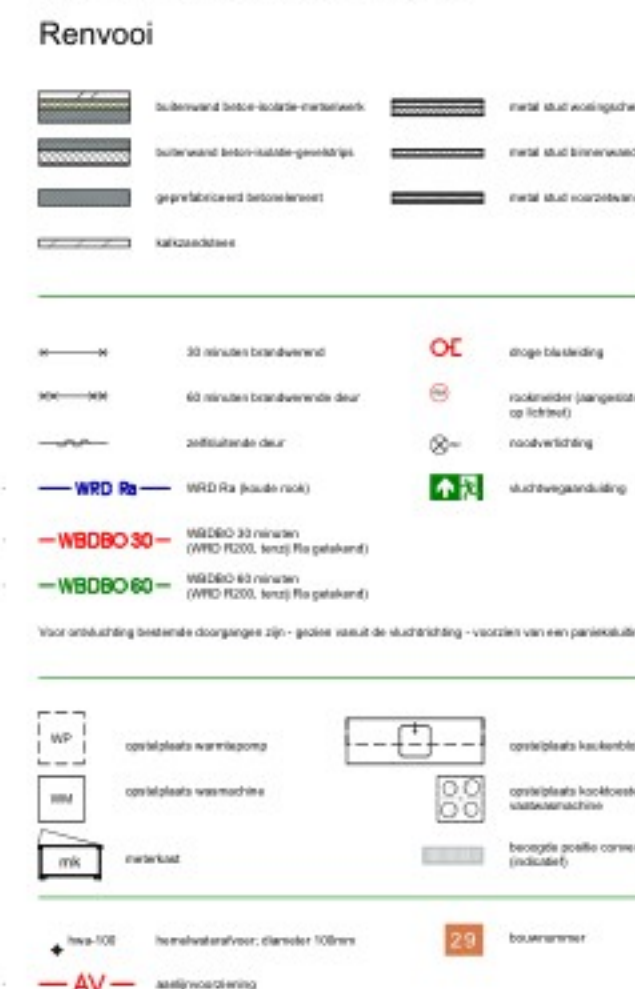
04-06-2025

PAPIERFORMAAT

SCHAAL

A1

1:100



ARCHITECT

trae

ARCHITECT

Træ Architect

Crooswijkseingel 501

3034 CJ Rotterdam

OPDRACHTGEVER

Woningstichting Wageningen

Buurtseweg 3

6707 EZ Wageningen

PROJECT

Kantoor Menzis

Transformatie

Wageningen

OPMERKINGEN

Peil (bestaand) gebouw = 8.000mm +N.A.P

(150-200mm boven de kruin van de Marijkeweg)

PROJECTNUMMER

24.001

GETEKEND DOOR

JdL

LAYOUTNAAM

Plattegronden

06-07

STATUS

Definitief Ontwerp

LAYOUTNUMMER

DO-06

REVISIE | DATUM

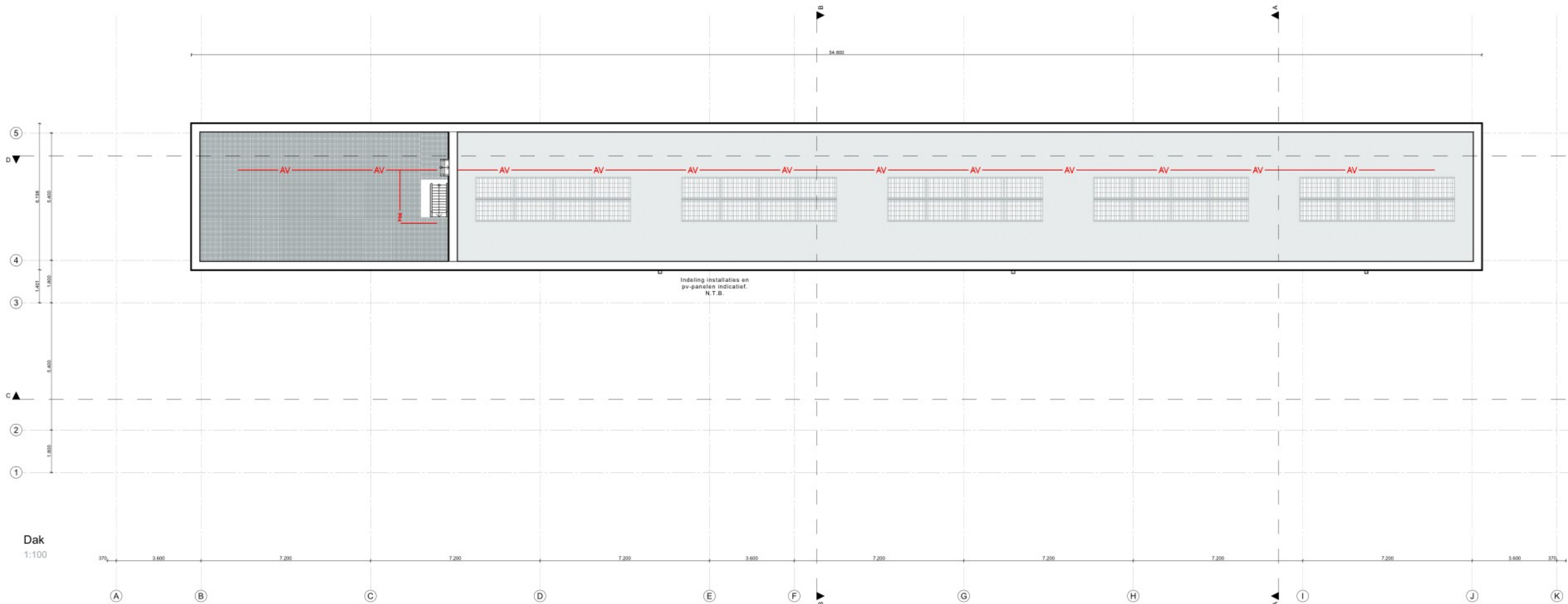
04-06-2025

PAPIERFORMAAT

A1

SCHAAL

1:100



ALGEMEEN
Hoogte van dorpels ≤ 20 mm, boven afgewerkt vloerniveau / aangrenzend maaiveld.
Hoogtematen t.o.v. PEU, tenzij anders vermeld.
Nieuwe deuren in binnenwanden ≥ 850 mm, breed een p. 2300 hoog.
Brandveiligheid en rookproductie van bouwmaterialen conform NEN-EN 13501-1.
Alle vloerafscheidingen hebben een hoogte van 1m.nl, en een invulling van verticale spijlen, h.o.h. 100mm, esthetische detaillering nader uit te werken.
Van alle natte ruimten is de vloer voorzien van tegelwerk. Wanden voorzien van tegelwerk tot het plafond. Plafond, water vaste glasplaat, voorzien van spuitwerk. Tegelwerk afmetingen, type en patronen n.i.b.
Het woongebouw heeft een gemeenschappelijke toegankelijkheidssector. De trapgang van een woonfunctie grenst aan een gemeenschappelijke toegankelijkheidssector.
Detaillering is zodanig dat het binnendringen van ratten en muizen wordt tegengaan.
VENTILATIE
conform NEN 1087
VUILWATERRIJLING
- afvoer van afvalwater en fecaliën conform NEN 3215
- vuilwater riolering in overleg met gemeente en aansluiten op het gemeenteriool
- uitwerking vuilwater riolering door installateur en ter goedkeuring aan Bouw- en Woningruisicht
HEMELWATERRIJLING
- opvang en afvoer van hemelwater conform NEN 3225
- afvoer hemelwater in overleg met gemeente en aansluiten op het gemeenteriool
- exact leidingenloop, diameters en materiaalsoort volgens opgegeven installateur en conform geldende eisen en normen.
- noodoverstorten / spijzen (afmeting, inplakhoogte, positie en aantal) conform opgegeven constructeur
ELEKTRA
- elektravoorzieningen volgens NEN 1010
- definitieve uitwerking elektravoorzieningen door installateur en ter goedkeuring aan Bouw- en Woningruisicht
WATERINSTALLATIE
conform NEN 1006
GLAS
- veiligheid conform NEN 3569
- doorvalveiligheid conform NEN 4702
INBRAAKVERENIGHEID
- deuren, ramen en kozijnen in uiterste afwerking, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak hebben conform NEN 5096 bepaalde inbraakvereenheid, welke voldoet aan weerstandsklasse 2

Renvooi

	exterieur wand met dubbele raamwerk		exterieur wand met enkelvoudig raamwerk
	exterieur wand met dubbele raamwerk met thermische onderbreking		exterieur wand met enkelvoudig raamwerk met thermische onderbreking
	exterieur wand met dubbele raamwerk met thermische onderbreking en geluidsisolatie		exterieur wand met enkelvoudig raamwerk met thermische onderbreking en geluidsisolatie
	exterieur wand met dubbele raamwerk met thermische onderbreking, geluidsisolatie en energie label		exterieur wand met enkelvoudig raamwerk met thermische onderbreking, geluidsisolatie en energie label

20 mm veld breedte
40 mm veld breedte
60 mm veld breedte
80 mm veld breedte
100 mm veld breedte
120 mm veld breedte
140 mm veld breedte
160 mm veld breedte
180 mm veld breedte
200 mm veld breedte
220 mm veld breedte
240 mm veld breedte
260 mm veld breedte
280 mm veld breedte
300 mm veld breedte
320 mm veld breedte
340 mm veld breedte
360 mm veld breedte
380 mm veld breedte
400 mm veld breedte
420 mm veld breedte
440 mm veld breedte
460 mm veld breedte
480 mm veld breedte
500 mm veld breedte
520 mm veld breedte
540 mm veld breedte
560 mm veld breedte
580 mm veld breedte
600 mm veld breedte
620 mm veld breedte
640 mm veld breedte
660 mm veld breedte
680 mm veld breedte
700 mm veld breedte
720 mm veld breedte
740 mm veld breedte
760 mm veld breedte
780 mm veld breedte
800 mm veld breedte
820 mm veld breedte
840 mm veld breedte
860 mm veld breedte
880 mm veld breedte
900 mm veld breedte
920 mm veld breedte
940 mm veld breedte
960 mm veld breedte
980 mm veld breedte
1000 mm veld breedte
1020 mm veld breedte
1040 mm veld breedte
1060 mm veld breedte
1080 mm veld breedte
1100 mm veld breedte
1120 mm veld breedte
1140 mm veld breedte
1160 mm veld breedte
1180 mm veld breedte
1200 mm veld breedte
1220 mm veld breedte
1240 mm veld breedte
1260 mm veld breedte
1280 mm veld breedte
1300 mm veld breedte
1320 mm veld breedte
1340 mm veld breedte
1360 mm veld breedte
1380 mm veld breedte
1400 mm veld breedte
1420 mm veld breedte
1440 mm veld breedte
1460 mm veld breedte
1480 mm veld breedte
1500 mm veld breedte
1520 mm veld breedte
1540 mm veld breedte
1560 mm veld breedte
1580 mm veld breedte
1600 mm veld breedte
1620 mm veld breedte
1640 mm veld breedte
1660 mm veld breedte
1680 mm veld breedte
1700 mm veld breedte
1720 mm veld breedte
1740 mm veld breedte
1760 mm veld breedte
1780 mm veld breedte
1800 mm veld breedte
1820 mm veld breedte
1840 mm veld breedte
1860 mm veld breedte
1880 mm veld breedte
1900 mm veld breedte
1920 mm veld breedte
1940 mm veld breedte
1960 mm veld breedte
1980 mm veld breedte
2000 mm veld breedte
2020 mm veld breedte
2040 mm veld breedte
2060 mm veld breedte
2080 mm veld breedte
2100 mm veld breedte
2120 mm veld breedte
2140 mm veld breedte
2160 mm veld breedte
2180 mm veld breedte
2200 mm veld breedte
2220 mm veld breedte
2240 mm veld breedte
2260 mm veld breedte
2280 mm veld breedte
2300 mm veld breedte
2320 mm veld breedte
2340 mm veld breedte
2360 mm veld breedte
2380 mm veld breedte
2400 mm veld breedte
2420 mm veld breedte
2440 mm veld breedte
2460 mm veld breedte
2480 mm veld breedte
2500 mm veld breedte
2520 mm veld breedte
2540 mm veld breedte
2560 mm veld breedte
2580 mm veld breedte
2600 mm veld breedte
2620 mm veld breedte
2640 mm veld breedte
2660 mm veld breedte
2680 mm veld breedte
2700 mm veld breedte
2720 mm veld breedte
2740 mm veld breedte
2760 mm veld breedte
2780 mm veld breedte
2800 mm veld breedte
2820 mm veld breedte
2840 mm veld breedte
2860 mm veld breedte
2880 mm veld breedte
2900 mm veld breedte
2920 mm veld breedte
2940 mm veld breedte
2960 mm veld breedte
2980 mm veld breedte
3000 mm veld breedte
3020 mm veld breedte
3040 mm veld breedte
3060 mm veld breedte
3080 mm veld breedte
3100 mm veld breedte
3120 mm veld breedte
3140 mm veld breedte
3160 mm veld breedte
3180 mm veld breedte
3200 mm veld breedte
3220 mm veld breedte
3240 mm veld breedte
3260 mm veld breedte
3280 mm veld breedte
3300 mm veld breedte
3320 mm veld breedte
3340 mm veld breedte
3360 mm veld breedte
3380 mm veld breedte
3400 mm veld breedte
3420 mm veld breedte
3440 mm veld breedte
3460 mm veld breedte
3480 mm veld breedte
3500 mm veld breedte
3520 mm veld breedte
3540 mm veld breedte
3560 mm veld breedte
3580 mm veld breedte
3600 mm veld breedte
3620 mm veld breedte
3640 mm veld breedte
3660 mm veld breedte
3680 mm veld breedte
3700 mm veld breedte
3720 mm veld breedte
3740 mm veld breedte
3760 mm veld breedte
3780 mm veld breedte
3800 mm veld breedte
3820 mm veld breedte
3840 mm veld breedte
3860 mm veld breedte
3880 mm veld breedte
3900 mm veld breedte
3920 mm veld breedte
3940 mm veld breedte
3960 mm veld breedte
3980 mm veld breedte
4000 mm veld breedte
4020 mm veld breedte
4040 mm veld breedte
4060 mm veld breedte
4080 mm veld breedte
4100 mm veld breedte
4120 mm veld breedte
4140 mm veld breedte
4160 mm veld breedte
4180 mm veld breedte
4200 mm veld breedte
4220 mm veld breedte
4240 mm veld breedte
4260 mm veld breedte
4280 mm veld breedte
4300 mm veld breedte
4320 mm veld breedte
4340 mm veld breedte
4360 mm veld breedte
4380 mm veld breedte
4400 mm veld breedte
4420 mm veld breedte
4440 mm veld breedte
4460 mm veld breedte
4480 mm veld breedte
4500 mm veld breedte
4520 mm veld breedte
4540 mm veld breedte
4560 mm veld breedte
4580 mm veld breedte
4600 mm veld breedte
4620 mm veld breedte
4640 mm veld breedte
4660 mm veld breedte
4680 mm veld breedte
4700 mm veld breedte
4720 mm veld breedte
4740 mm veld breedte
4760 mm veld breedte
4780 mm veld breedte
4800 mm veld breedte
4820 mm veld breedte
4840 mm veld breedte
4860 mm veld breedte
4880 mm veld breedte
4900 mm veld breedte
4920 mm veld breedte
4940 mm veld breedte
4960 mm veld breedte
4980 mm veld breedte
5000 mm veld breedte
5020 mm veld breedte
5040 mm veld breedte
5060 mm veld breedte
5080 mm veld breedte
5100 mm veld breedte
5120 mm veld breedte
5140 mm veld breedte
5160 mm veld breedte
5180 mm veld breedte
5200 mm veld breedte
5220 mm veld breedte
5240 mm veld breedte
5260 mm veld breedte
5280 mm veld breedte
5300 mm veld breedte
5320 mm veld breedte
5340 mm veld breedte
5360 mm veld breedte
5380 mm veld breedte
5400 mm veld breedte
5420 mm veld breedte
5440 mm veld breedte
5460 mm veld breedte
5480 mm veld breedte
5500 mm veld breedte
5520 mm veld breedte
5540 mm veld breedte
5560 mm veld breedte
5580 mm veld breedte
5600 mm veld breedte
5620 mm veld breedte
5640 mm veld breedte
5660 mm veld breedte
5680 mm veld breedte
5700 mm veld breedte
5720 mm veld breedte
5740 mm veld breedte
5760 mm veld breedte
5780 mm veld breedte
5800 mm veld breedte
5820 mm veld breedte
5840 mm veld breedte
5860 mm veld breedte
5880 mm veld breedte
5900 mm veld breedte
5920 mm veld breedte
5940 mm veld breedte
5960 mm veld breedte
5980 mm veld breedte
6000 mm veld breedte
6020 mm veld breedte
6040 mm veld breedte
6060 mm veld breedte
6080 mm veld breedte
6100 mm veld breedte
6120 mm veld breedte
6140 mm veld breedte
6160 mm veld breedte
6180 mm veld breedte
6200 mm veld breedte
6220 mm veld breedte
6240 mm veld breedte
6260 mm veld breedte
6280 mm veld breedte
6300 mm veld breedte
6320 mm veld breedte
6340 mm veld breedte
6360 mm veld breedte
6380 mm veld breedte
6400 mm veld breedte
6420 mm veld breedte
6440 mm veld breedte
6460 mm veld breedte
6480 mm veld breedte
6500 mm veld breedte
6520 mm veld breedte
6540 mm veld breedte
6560 mm veld breedte
6580 mm veld breedte
6600 mm veld breedte
6620 mm veld breedte
6640 mm veld breedte
6660 mm veld breedte
6680 mm veld breedte
6700 mm veld breedte
6720 mm veld breedte
6740 mm veld breedte
6760 mm veld breedte
6780 mm veld breedte
6800 mm veld breedte
6820 mm veld breedte
6840 mm veld breedte
6860 mm veld breedte
6880 mm veld breedte
6900 mm veld breedte
6920 mm veld breedte
6940 mm veld breedte
6960 mm veld breedte
6980 mm veld breedte
7000 mm veld breedte
7020 mm veld breedte
7040 mm veld breedte
7060 mm veld breedte
7080 mm veld breedte
7100 mm veld breedte
7120 mm veld breedte
7140 mm veld breedte
7160 mm veld breedte
7180 mm veld breedte
7200 mm veld breedte
7220 mm veld breedte
7240 mm veld breedte
7260 mm veld breedte
7280 mm veld breedte
7300 mm veld breedte
7320 mm veld breedte
7340 mm veld breedte
7360 mm veld breedte
7380 mm veld breedte
7400 mm veld breedte
7420 mm veld breedte
7440 mm veld breedte
7460 mm veld breedte
7480 mm veld breedte
7500 mm veld breedte
7520 mm veld breedte
7540 mm veld breedte
7560 mm veld breedte
7580 mm veld breedte
7600 mm veld breedte
7620 mm veld breedte
7640 mm veld breedte
7660 mm veld breedte
7680 mm veld breedte
7700 mm veld breedte
7720 mm veld breedte
7740 mm veld breedte
7760 mm veld breedte
7780 mm veld breedte
7800 mm veld breedte
7820 mm veld breedte
7840 mm veld breedte
7860 mm veld breedte
7880 mm veld breedte
7900 mm veld breedte
7920 mm veld breedte
7940 mm veld breedte
7960 mm veld breedte
7980 mm veld breedte
8000 mm veld breedte
8020 mm veld breedte
8040 mm veld breedte
8060 mm veld breedte
8080 mm veld breedte
8100 mm veld breedte
8120 mm veld breedte
8140 mm veld breedte
8160 mm veld breedte
8180 mm veld breedte
8200 mm veld breedte
8220 mm veld breedte
8240 mm veld breedte
8260 mm veld breedte
8280 mm veld breedte
8300 mm veld breedte
8320 mm veld breedte
8340 mm veld breedte
8360 mm veld breedte
8380 mm veld breedte
8400 mm veld breedte
8420 mm veld breedte
8440 mm veld breedte
8460 mm veld breedte
8480 mm veld breedte
8500 mm veld breedte
8520 mm veld breedte
8540 mm veld breedte
8560 mm veld breedte
8580 mm veld breedte
8600 mm veld breedte
8620 mm veld breedte
8640 mm veld breedte
8660 mm veld breedte
8680 mm veld breedte
8700 mm veld breedte
8720 mm veld breedte
8740 mm veld breedte
8760 mm veld breedte
8780 mm veld breedte
8800 mm veld breedte
8820 mm veld breedte
8840 mm veld breedte
8860 mm veld breedte
8880 mm veld breedte
8900 mm veld breedte
8920 mm veld breedte
8940 mm veld breedte
8960 mm veld breedte
8980 mm veld breedte
9000 mm veld breedte
9020 mm veld breedte
9040 mm veld breedte
9060 mm veld breedte
9080 mm veld breedte
9100 mm veld breedte
9120 mm veld breedte
9140 mm veld breedte
9160 mm veld breedte
9180 mm veld breedte
9200 mm veld breedte
9220 mm veld breedte
9240 mm veld breedte
9260 mm veld breedte
9280 mm veld breedte
9300 mm veld breedte
9320 mm veld breedte
9340 mm veld breedte
9360 mm veld breedte
9380 mm veld breedte
9400 mm veld breedte
9420 mm veld breedte
9440 mm veld breedte
9460 mm veld breedte
9480 mm veld breedte
9500 mm veld breedte
9520 mm veld breedte
9540 mm veld breedte
9560 mm veld breedte
9580 mm veld breedte
9600 mm veld breedte
9620 mm veld breedte
9640 mm veld breedte
9660 mm veld breedte
9680 mm veld breedte
9700 mm veld breedte
9720 mm veld breedte
9740 mm veld breedte
9760 mm veld breedte
9780 mm veld breedte
9800 mm veld breedte
9820 mm veld breedte
9840 mm veld breedte
9860 mm veld breedte
9880 mm veld breedte
9900 mm veld breedte
9920 mm veld breedte
9940 mm veld breedte
9960 mm veld breedte
9980 mm veld breedte
10000 mm veld breedte



ARCHITECT
Trae Architect
Crooswijkseingel 50J
3034 CJ Rotterdam

OPDRACHTGEVER
Woningstichting Wageningen
Buurtseweg 3
6707 EZ Wageningen

PROJECT
Kantoor Menzis
Transformatie
Wageningen

OPMERKINGEN
Peil (bestaand) gebouw = 8.000mm +N.A.P.
(150-200mm boven de kruin van de Marijkeweg)

PROJECTNUMMER
24.001
GETEKEND DOOR
JdL
LAYOUTNAAM
Dakaanzicht
STATUS
Definitief Ontwerp

LAYOUTNUMMER
DO-07

DATUM
04-06-2025
REVISIE | DATUM
PAPIERFORMAAT
A1
SCHAAL
1:100

